



คู่มือ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น



จัดทำโดย
กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการจดทะเบียนที่ดิน

การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

● ความหมาย

แลกเปลี่ยน คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน บางครั้งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาแลกเปลี่ยนอาจตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้ ในเมื่อทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งมีราคาได้ต่ำกว่าทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนของอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ราคาเท่ากัน

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๑๘ – ๕๒๐
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. แลกเปลี่ยน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน แลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิของอีกฝ่ายหนึ่ง ที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนกันทั้งแปลงไม่ใช่ส่วนใดส่วนหนึ่ง

๒. แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิที่มีชื่อเจ้าของหลายคน เฉพาะส่วนของคนหนึ่งหรือหลายคนแต่ไม่ทุกคนหรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนเฉพาะส่วนของฝ่ายหนึ่งกับเฉพาะส่วนหรือเต็มทั้งแปลงของอีกฝ่ายหนึ่ง หรือบางส่วนของอีกฝ่ายหนึ่งก็ได้

● สำคัญ

- ลักษณะของสัญญาแลกเปลี่ยนคล้ายคลึงกับสัญญาซื้อขายกล่าวคือเป็นสัญญาต่างตอบแทน และเป็นเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แตกต่างกับสัญญาซื้อขายกล่าวคือ แทนที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะชำระราคาตอบแทนให้ กลับต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกอย่างให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง

- แลกเปลี่ยนคือสัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘)

- คู่สัญญาแลกเปลี่ยนต่างผลัดกันเป็นผู้ซื้อและผู้ขายในทรัพย์สินที่ตนได้รับ และให้นำบทบัญญัติในเรื่องการซื้อขายมาใช้โดยอนุโลม เช่น เรื่องแบบของสัญญา การส่งมอบการโอนกรรมสิทธิ์ ความรับผิดชอบเพื่อการชำระคบกพร่อง เป็นต้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๙)

- สัญญาแลกเปลี่ยนตามบทบัญญัติของกฎหมายมีอยู่ ๒ ประการ คือ

(๑) สัญญาแลกเปลี่ยนธรรมดา กล่าวคือ คู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งมิใช่เงินอันเป็นราคาของให้แก่กัน

(๒) สัญญาแลกเปลี่ยนซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาได้ตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินอื่นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๒๐)

- กรณีที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน และได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนหนึ่งจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนบางส่วนกับที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว โดยจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงบางส่วนเช่นกัน ให้จดทะเบียนในประเภทแลกเปลี่ยน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๗๔๕๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๐๘ เรื่องจดทะเบียนแลกเปลี่ยน (เดิมชื่อ) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๙๙๙ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๘)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

๑. กรณีกระทรวงการคลังมีความประสงค์จะให้นำที่ดินที่กระทรวงการคลังถือกรรมสิทธิ์ไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินที่เอกชนถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับกระทรวงการคลัง แต่ที่ดินแปลงที่มีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง กระทรวงการคลัง กับ เอกชน คือ น. ยังมิได้มีการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ชัดเจนว่ากระทรวงการคลังถือกรรมสิทธิ์ในส่วนใด และ น. ถือกรรมสิทธิ์ในส่วนใด เพียงแต่ต่างฝ่ายต่างมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวคนละครั้งนั้น เห็นว่า กรณีนี้สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องทำการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมก่อน โดยจดทะเบียนในประเภท “แลกเปลี่ยน”

๒. กรณี ก. และ ม. มาขอจดทะเบียนแลกเปลี่ยนที่ดินกัน โดยอ้างว่าครอบครองที่ดินผิดแปลง ซึ่งจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าในการยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ผู้ขอได้ขอแบ่งโดยให้ที่ดินแปลงคงเหลืออยู่ด้านทิศใต้ตลอดแนวของที่ดินแปลงแยกแปลงด้านซ้ายสุดเป็นของ ม. แปลงถัดมาเป็นของ อ. แปลงด้านขวาสุดเป็นของ ก. แต่ในการรังวัดและ

จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมปรากฏว่า แปลงคงเหลืออยู่ทางด้านทิศเหนือตลอดแนวของที่ดิน ส่วนแปลงแยกอื่นคงเป็นไปตามคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งหากพิจารณาตามเจตนาที่ผู้ขอแสดงไว้ในชั้นยื่นคำขอรังวัดกับการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้วกลับตรงกันข้าม กรณีนี้เป็นเรื่องการจดทะเบียนผิดไปจากเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีมาแต่ต้น แม้การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมผู้ขอจะลงลายมือชื่อรับรองการรังวัดว่าถูกต้อง แต่ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขอได้กระทำไปด้วยความเข้าใจผิดในเรื่องทิศถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปโดยคลาดเคลื่อน ต้องแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๑/๒๔๙๙ สัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินกันนั้น แม้จะไม่ได้ทำเป็นหนังสือ แต่เมื่อปรากฏว่าฝ่ายหนึ่งได้มอบที่ดินให้อีกฝ่ายหนึ่งจนฝ่ายนั้นเข้าไปปลูกบ้านอยู่ในที่นั้นแล้ว ก็ถือได้ว่าได้มีการชำระหนี้บางส่วนกันแล้ว จึงฟ้องบังคับคดีกันได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๖/๒๕๑๘ โจทก์จำเลยตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินกันตามแนวเขตใหม่ จำเลยครอบครองส่วนที่รับจากโจทก์แล้ว โจทก์ยังมิได้ครอบครองส่วนที่แลกกับจำเลยยังไม่สำเร็จบริบูรณ์ แต่จำเลยรับส่วนของโจทก์ไปแล้ว จึงบังคับจำเลยได้ตามมาตรา ๔๕๖, ๕๑๙ การที่จำเลยยังคงครอบครองที่ดินส่วนที่จำเลยจะมอบให้โจทก์อยู่ ก็มีใช้แย้งการครอบครองจากโจทก์ จึงอ้างระยะเวลา ๑ ปีไม่ได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๔/๒๕๒๐ แลกเปลี่ยนที่ดินกัน โจทก์ส่งมอบโฉนดและยินยอมให้จำเลยเข้าปลูกบ้านเป็นการชำระหนี้บางส่วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๙, ๕๕๖ วรรค ๒ แล้วจึงฟ้องแย้งให้โจทก์จดทะเบียนโอนได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๔/๒๕๒๒ โจทก์ตกลงแลกเปลี่ยนที่พิพาทกับที่ดินของจำเลยและจำเลยร่วม แต่ขณะตกลงแลกเปลี่ยนโจทก์ยังไม่มีสิทธิในที่พิพาท ทั้งที่พิพาทเป็นทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมที่บิดาซึ่งยังมีชีวิตอยู่ยกให้โจทก์ ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่มีการแลกเปลี่ยน ทั้งขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๙ เพราะเป็นการจำหน่ายจ่ายโอนมรดกก่อนเจ้ามรดกตายแต่ภายหลังที่บิดาตายแล้ว จำเลยและจำเลยร่วมยังคงครอบครองที่พิพาทเป็นของตนตลอดมาโดยโจทก์ไม่เกี่ยวข้อง ย่อมเป็นปริยายว่าโจทก์ได้สละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้แก่จำเลยและจำเลยร่วมภายหลังที่ที่พิพาทตกเป็นของโจทก์แล้วโดยมี

เจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกันดั้งเดิม จำเลยและจำเลยร่วมยอมได้สิทธิครอบครองที่พิพาท โจทก์ต้องไปจดทะเบียนการโอนที่พิพาทให้จำเลยและจำเลยร่วม

ศาลล่างพิพากษาบังคับให้โจทก์โอนที่พิพาทโดยไม่บังคับจำเลยและจำเลยร่วมให้โอนที่นาของตนให้แก่โจทก์ตามข้อตกลงแลกเปลี่ยนไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๙ แม้โจทก์จะมีได้คุณธรรมสุจริตในข้อนี้ศาลฎีกาแก้ให้ถูกต้องได้ เพราะเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาต่างตอบแทน

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๘๑/๒๕๒๗ การที่ผู้เสียหายและจำเลยตกลงแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินกัน แม้ว่าจะยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ตาม แต่ผู้เสียหายและจำเลยต่างก็เข้าครอบครอง ที่ดินที่แลกเปลี่ยนกันนั้นเป็นสัดส่วนแล้วเป็นเวลาประมาณ ๒๐ ปี ผู้เสียหายยอมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่แลกเปลี่ยนโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๘๒.....

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๙๗/๒๕๓๖ ทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนกันเป็นที่ดินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์และโจทก์จำเลยทำสัญญากันโดยที่ยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โจทก์ได้ส่งมอบที่ดินในส่วนที่ตกลงแลกเปลี่ยนให้แก่จำเลยแล้ว สัญญาแลกเปลี่ยนดังกล่าวจึงบังคับได้เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อหรือจะขายอสังหาริมทรัพย์ เพราะได้มีการชำระหนี้ตามสัญญากันบางส่วนแล้วตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์นำมาฟ้องได้ไม่เป็นโมฆะ

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๘๖/๒๕๓๗ การแลกเปลี่ยนที่ดินมือเปล่าเพียงแต่ละสิทธิครอบครองให้แก่กันเท่านั้น ก็มีผลสมบูรณ์ใช้บังคับกรณีได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๔๐ จำเลยนำที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ของจำเลยไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ของโจทก์โดยโจทก์จำเลยตกลงจะไปจดทะเบียนโอนสิทธิในภายหลัง ดังนี้ แม้การแลกเปลี่ยนที่ดินพิพาทยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม แต่จำเลยส่งมอบที่ดินให้โจทก์ครอบครองอันเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาบางส่วนแล้ว สัญญาแลกเปลี่ยนจึงบังคับได้เช่นเดียวกับสัญญาจะขายหรือจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง

๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๖/๒๕๔๑ เมื่อสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยมิได้ระบุว่าหากโจทก์ยืมเงินจากธนาคารไม่ได้ ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวเป็นอันเลิกกัน โจทก์จึงจะนำเหตุที่ดินกู้ยืมเงินไม่ได้มาบอกเลิกสัญญากับจำเลยหาได้ไม่ โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา เพราะไม่อาจชำระราคาค่าบ้านและที่ดินให้แก่จำเลยได้ ทั้งการที่จำเลยโอนบ้านและที่ดินพิพาท

มาเป็นของตนก็เป็นการกระทำโดยชอบและสุจริตเพราะดำเนินการไปโดยได้รับมอบอำนาจจาก โจทก์ โจทก์จึงไม่สามารถฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนบ้านและที่ดินพิพาทดังกล่าวได้ แม้สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยจะระบุว่าโจทก์มอบบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่ จำเลยเป็นค้ำมัดจำในการซื้อบ้านและที่ดินของจำเลย แต่เมื่อโจทก์ยังมีได้ส่งมอบบ้าน ดังกล่าว ให้แก่จำเลย บ้านและที่ดินพิพาทจึงไม่ใช่ค้ำมัดจำ ดังนี้ แม้โจทก์จะผิดสัญญาจำเลยก็ไม่อาจริบ บ้านและที่ดินพิพาทได้ อย่างไรก็ตามการที่โจทก์และจำเลยต่างต้องโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและ ที่ดินให้แก่กันนั้นมีลักษณะเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนทรัพย์สิน ซึ่งต้องบังคับตามบทบัญญัติแห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘ – ๕๒๐ โดยจำเลยอยู่ในฐานะผู้ซื้อบ้านและ ที่ดินพิพาทส่วนโจทก์เป็นผู้ขายเมื่อจำเลยโอนบ้านและที่ดินพิพาทเป็นของตนแล้ว จำเลยจึงมี หน้าที่ต้องชำระราคาค่าบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๒๖/๒๕๔๑ หนังสือสัญญาเอกสารฉบับพิพาทที่ จำเลยได้ทำกับ ร. มีข้อความระบุว่าตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินกัน โดยที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์รวม ของ ร. และบิดาจำเลย เนื่องจากบิดาจำเลยถึงแก่กรรมจำเลยจะขอรับมรดกที่พิพาทส่วนของ บิดา เมื่อได้รับมรดกที่พิพาทนี้เสร็จเรียบร้อยแล้วจำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาทส่วนของบิดา ที่รับมรดกเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ ให้แก่ ร. ส่วน ร. จะโอนที่ดิน ๓ แปลง ให้แก่จำเลย ต่อมามีการบันทึกเพิ่มเติมว่าจำเลยได้รับ ส.ค.๑ ที่เชิงทะเลไปแล้ว จำเลยจะโอนที่พิพาทให้แก่ พวกลูก ร. เมื่อถึงเวลาพวกลูกของ ร. ต้องการ จำเลยจะโอนให้ทันที ดังนั้น เมื่อขณะทำ สัญญาที่พิพาทยังมีชื่อของบิดาจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดอยู่ ทั้งสัญญาระบุไว้ชัดเจนว่า จำเลยจะโอนกรรมสิทธิ์ให้เมื่อรับโอนมรดกมาแล้ว ข้อตกลงตามสัญญาจึงเป็นสัญญาจะ แลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายจำเลยผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ต้องด้วย มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ ร. ย่อมมีสิทธิฟ้องร้องบังคับเอาแก่ จำเลยตามสัญญาได้

๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๘/๒๕๔๗ สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินและบันทึก ข้อตกลงมีข้อตกลงให้ทั้งฝ่ายโจทก์และจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในส่วนที่ มีอาคารปลูกสร้างรูก้ำของแต่ละฝ่ายให้แก่กันและกัน และจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ที่จะต้องยื่น เรื่องราวขอแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เกินจากอาคารของจำเลยทั้งสองให้แก่ฝ่ายโจทก์อีกด้วย สัญญา ดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทน หากบังคับฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ ก็ต้องบังคับให้อีกฝ่ายชำระหนี้ตอบแทนได้ แม้โจทก์ทั้งสองฟ้องจำเลยทั้งสองโดยไม่ได้มีคำขอ

ท้ายฟ้องเสนอขอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ฝ่ายโจทก์จะต้องโอนให้แก่จำเลยทั้งสองตามสัญญาที่ตาม
ก็หาเป็นเหตุให้โจทก์ทั้งสองไม่มีอำนาจฟ้องแต่อย่างใด โจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง

๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๙๔๒/๒๕๕๓ ในการตกลงซื้อห้องชุดทั้ง ๘ ห้อง
ของโจทก์จากจำเลยนั้น โจทก์มีความประสงค์จะได้ห้องที่อยู่ชั้นบนสุด การที่จำเลยขออนุญาต
ดัดแปลงอาคารชุดจากที่มีเพียง ๒๗ ชั้น เป็น ๓๐ ชั้น ในภายหลังจากที่โจทก์ทำสัญญาซื้อ
ขายกับจำเลยแล้ว โดยมีได้แจ้งให้โจทก์ทราบและต่อมาโจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว
จากจำเลยโดยเข้าใจว่าห้องที่รับโอนมาอยู่ชั้นสูงสุดตามความประสงค์ของโจทก์ที่ทำสัญญาซื้อ
ขายกับจำเลยมาแต่แรก นิติกรรมการโอนห้องชุดดังกล่าวระหว่างโจทก์และจำเลยจึงเป็นการ
แสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งถือว่าเป็นสาระสำคัญหากโจทก์ทราบว่า
ห้องชุดที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาไม่ใช่ชั้นสูงสุดตามความประสงค์โจทก์คงจะไม่ยอมรับโอน ดังนั้น
นิติกรรมการโอนห้องชุดระหว่างโจทก์และจำเลยจึงตกเป็นโมฆียะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๕๗ โจทก์มีสิทธิบอกล้างนิติกรรมการโอนได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๗๖ แต่โจทก์มิได้ใช้สิทธิบอกล้าง ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้ง ๘ ห้อง
ดังกล่าวยังคงเป็นของโจทก์อยู่ การที่โจทก์ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นที่ ๒๖ และ ๒๗
ทั้ง ๘ ห้อง คืนให้แก่จำเลยและจำเลยตกลงเปลี่ยนแปลงโดยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นที่ ๒๙
และ ๓๐ ให้แก่โจทก์ ถือได้ว่าคู่กรณีต่างตกลงโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่กันและกันอันเป็น
การแลกเปลี่ยนตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘ ซึ่งมาตรา ๕๑๙ ให้นำ
บทบัญญัติทั้งหลายในลักษณะซื้อขายมาใช้ถึงการแลกเปลี่ยนด้วยดังนั้น การแลกเปลี่ยนห้องชุด
ระหว่างโจทก์และจำเลยนั้น ค่าฤชาธรรมเนียมการโอนโจทก์และจำเลยจึงพึงออกใช้เท่ากัน
ทั้งสองฝ่ายตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๗

๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๖๙๒/๒๕๕๕ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้ทำ
สัญญาแลกเปลี่ยนสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายแก่กัน กรณีนี้เป็นเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างสามีภริยา
ในทางทรัพย์สินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ อันเป็นคดีครอบครัว
แต่การพิจารณาพิพากษาคดีก็ต้องอาศัยหลักกฎหมายในเรื่องนิติกรรมสัญญาและหลักกฎหมาย
อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาพิจารณาประกอบกัน เมื่อปรากฏว่าจำเลยที่ ๑
ตกลงให้โจทก์โอนที่ดินของโจทก์ให้แก่จำเลยที่ ๒ ผู้เป็นมารดา โดยให้ทำเป็นนิติกรรมซื้อขาย
กันระหว่างจำเลยที่ ๒ กับโจทก์เพื่อแลกเปลี่ยนกับรถยนต์ของจำเลยที่ ๑ และโจทก์ทำนิติกรรม
ขายที่ดินดังกล่าวแก่จำเลยที่ ๒ แล้วถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนสินส่วนตัวระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑

มีผลสมบูรณ์ แม้รถยนต์ที่ตกลงแลกเปลี่ยนยังคงมีชื่อจำเลยที่ ๑ ในทางทะเบียน แต่รถยนต์เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ต้องจดทะเบียนโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อคู่กรณีมีการตกลงโอนกรรมสิทธิ์แก่กันก็มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว แม้การแลกเปลี่ยนทรัพย์สินกันนี้จะมีลักษณะเป็นสัญญาระหว่างสมรส ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกล้างในเวลาใดที่เป็นสามีภริยากันอยู่หรือภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ขาดจากการเป็นสามีภริยากันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ ก็ตาม แต่สัญญาดังกล่าวก็มีลักษณะเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๔ วรรคหนึ่ง ซึ่งจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้เข้าถือเอาประโยชน์จากสัญญาแล้วตามมาตรา ๓๗๔ วรรคสอง โจทก์จึงไม่อาจบอกล้างสัญญาดังกล่าวซึ่งจะมีผลให้เป็นการระงับสิทธิของจำเลยที่ ๒ ได้

● คำธรรมเนียม

เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก))

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- กรณีผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดาหรือห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชติบุคคล ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนเป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

- กรณีผู้โอนเป็น “บริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

● อากรแสดมปี

- เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕๐ จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/

๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

- สัญญาแลกเปลี่ยนให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามราคาเต็มของที่ดินแต่ละแปลง มิใช่เรียกเก็บเฉพาะในส่วนที่เกิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๐๘๖๘ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๑๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๐๖๙ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๑๘)

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๖/๒๔๘๖
เรื่อง สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรแก้ไขวิธีการทำสัญญาและจดทะเบียนการแลกเปลี่ยนที่ดินให้ตรงตามประเภทการ จึงมีคำสั่งวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

๑. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมทะเบียนที่ดินที่ ๓/๒๔๗๒ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๔๗๒ เรื่อง “การแลกเปลี่ยนที่ดินแก่กัน ให้จัดการโอนทะเบียนในประเภทขาย”

๒. การแลกเปลี่ยนที่ดินแก่กันให้จดทะเบียนในประเภท “แลกเปลี่ยน” และทำสัญญาโดยใช้แบบพิมพ์สัญญาแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

๓. ในบัญชีประเภท ให้เพิ่มประเภทโอนขึ้นอีกประเภทหนึ่ง เรียกว่า ประเภท “แลกเปลี่ยน”

๔. การเขียนรายงานกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจดจำนวนรายในบัญชีประเภทให้เขียนและจดตามจำนวนที่ดินที่แลกเปลี่ยน เช่น คู่สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินกันหนึ่งโฉนดต่อหนึ่งโฉนด ก็เขียนและจด ๒ ราย แลกเปลี่ยน ๒ โฉนด ต่อ ๑ โฉนด ก็เขียนและจด ๓ ราย แต่เลขฉบับที่ในสัญญาแลกเปลี่ยน ให้ลงเลขที่ของรายแรกเลขเดียว ไม่ต้องลงเลขที่ของรายหลัง ๆ

๕. การทำสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน ถ้าแลกเปลี่ยนที่ดินกันหนึ่งโฉนดต่อหนึ่งโฉนด ให้ทำสัญญา ๔ ฉบับ เก็บไว้ในสารบบที่ดินโฉนดละ ๑ ฉบับ คู่สัญญาแลกเปลี่ยนถือไว้ฝ่ายละ ๑ ฉบับ ถ้าแลกเปลี่ยนที่ดินกันหลายโฉนด ก็ให้เพิ่มหนังสือสัญญาขึ้นอีกโฉนดละฉบับ เพื่อเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นแห่งละ ๑ ฉบับ

๖. สารบัญรายชื่อและสารบัญที่ดิน ให้หมายเหตุด้วยอักษร ล. แล้วปฏิบัติตามคำสั่งที่ ๒ /๒๔๗๐ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๔๗๐ ว่าด้วยเรื่องแก้สารบัญรายชื่อ สารบัญที่ดินต่อไป

๗. การแลกเปลี่ยนที่ดินต่างจังหวัดหรือต่างเขตหออทะเบียนที่ดินกัน ถ้ามีเรื่องเกิดขึ้น ให้หารือไปยังกรมที่ดินก่อน

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติต่อไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖
(ลงชื่อ) หน ชูโต
อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๕/๒๕๐๑
เรื่อง สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตจังหวัดหรือต่างเขต
อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖ เรื่องสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน ข้อ ๗ ความว่า การแลกเปลี่ยนที่ดินต่างจังหวัดหรือต่างเขตหมาะเป็นที่ดินกัน ถ้ามีเรื่องเกิดขึ้นให้หารือไปยังกรมที่ดินก่อนนั้น บัดนี้ เห็นเป็นการสมควรวางระเบียบการทำสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินตามที่ว่านั้น เพื่อถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป โดยมีข้อกำหนดหรือกรมที่ดินก่อนดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ สำหรับกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา

(๑) ให้คู่กรณียื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ซึ่งที่ดินของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตั้งในเขตอำนาจ

(๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ทำสัญญาแลกเปลี่ยนโดยลง วัน เดือน ปี ลงลายมือชื่อคู่สัญญาและเซ็นชื่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ให้เสร็จ แต่รอการจดทะเบียนไว้ก่อน แล้วส่งเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพร้อมทั้งหนังสือสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งดำเนินการเสร็จแล้วไปให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่ในเขตอำนาจเพื่อตรวจสอบหลักฐาน

(๓) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งได้รับเรื่องราวไว้ตาม (๒) ตรวจสอบหลักฐานที่ดิน ถ้ามีการขัดข้องก็ให้แจ้งเหตุขัดข้องไปยังเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งรับดำเนินการขั้นต้น เพื่อที่จะเลิกการจดทะเบียนหรือแก้ไขการขัดข้องแล้วแต่กรณี ถ้าไม่มีการขัดข้องก็ให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินในสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินและในเรื่องราว ฯ ท.ด.๑ และจดทะเบียนประเภทแลกเปลี่ยนที่ดิน แล้วส่งเรื่องคืนไปให้เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งรับเรื่องราวไว้ขั้นต้นดำเนินการจดทะเบียนตามที่ได้อำไว้ เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงจะถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนที่ดินนั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามีข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนแลกเปลี่ยนที่ดินให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ก็ให้หมายเหตุขัดข้องไว้ในสัญญาแลกเปลี่ยน แล้วแจ้งให้คู่กรณีและเจ้าพนักงานที่ดินฝ่ายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วทราบเพื่อทำการเพิกถอนและเก็บเรื่องราวไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

(๔) บัญชีรายวันรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินต่างฝ่ายต่างลงเฉพาะที่ดินอยู่ในเขตอำนาจ

(๕) การจดทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนโฉนดที่ดิน หรือใบไต่สวนให้เจ้าพนักงานที่ดินแต่ละท้องที่จดทะเบียนเฉพาะที่ดินแปลงซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของตนและหมายเหตุด้วยอักษรสีแดง

ไว้ในรายการจดทะเบียนให้ทราบว่า แลกเปลี่ยนกับที่ดินของผู้ใด ตั้งอยู่ตำบล อำเภอใด มีเครื่องหมายหนังสือสำคัญอย่างไร ส่วนสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินให้เซ็นชื่อร่วมกัน

(๖) การเขียนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน บัญชีประเภทให้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖ แต่การลงบัญชีประเภทให้ลงทางสำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้รับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ขั้นต้นทางเดียว

(๗) เมื่อได้ดำเนินการทำสัญญาและจดทะเบียนเสร็จแล้ว สำหรับหนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินให้กับทางสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินแปลงนั้น ๆ อยู่ในเขตท้องที่ ส่วนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้เจ้าพนักงานที่ดินที่รับเรื่องในขั้นต้นเป็นผู้นำส่งกรมที่ดิน

(๘) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เรียกทางสำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้รับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) แต่ทางเดียว

(๙) การส่งเรื่องราวและเอกสารระหว่างสำนักงานที่ดิน ถ้าคู่กรณีขอรับไปส่งเองก็ให้มอบไปได้ แต่ถ้าคู่กรณีขอให้ทางส่งให้ก็ให้เรียกค่าใช้จ่ายจากคู่กรณีตามจำนวนที่ใช้จ่ายจริง

ข้อ ๒ สำหรับกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างอำเภอหรือกิ่งอำเภอ

(๑) ให้คู่กรณียื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งซึ่งที่ดินของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่ในเขตอำนาจ ถ้าที่ดินแปลงที่อยู่ในท้องที่ซึ่งรับเรื่องราวฯ ยังมิได้มีการรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์ไปพร้อมกันและดำเนินการพิสูจน์ตรวจสอบ ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและคำขอรับรองการทำประโยชน์ไปพร้อมกันทั้งสองกรณี

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับเรื่องราวฯ (ท.ด.๑) ขั้นต้นส่งสำเนาเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารอื่น ๆ ที่เห็นสมควรไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งที่ดินแปลงที่จะแลกเปลี่ยนตั้งอยู่ในเขตอำนาจ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้รับเรื่องแล้ว ให้ดำเนินการประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปได้เลย ไม่ต้องให้คู่กรณียื่นเรื่องราวฯ ท.ด.๑ อีก แต่ถ้าที่ดินนั้นยังมิได้มีการรับรองการทำประโยชน์ก็ให้ยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์และพิสูจน์ตรวจสอบประกาศไปพร้อมกันตามนัยข้อ ๒ (๑)

(๓) เมื่อประกาศครบกำหนดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับเรื่องราวฯ ท.ด. ๑ ในขั้นต้นตรวจสอบหลักฐานของที่ดินแปลงที่อยู่ในเขตอำนาจตน เมื่อไม่มีการขัดข้องให้จัดทำสัญญาแลกเปลี่ยน ลงวัน เดือน ปี ลายมือชื่อคู่สัญญาและเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสัญญาไว้ให้เสร็จ แต่ให้รอการจดทะเบียนใน ท.อ. ๑๓ ไว้ก่อน แล้วส่งเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพร้อมทั้งหนังสือสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งดำเนินเรื่องเสร็จไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายตั้งอยู่ในเขตอำนาจเพื่อตรวจสอบหลักฐาน

(๔) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับเรื่องไว้ตาม (๓) ตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่ได้ดำเนินการและประกาศไว้แล้ว ถ้ามีการขัดข้องก็ให้แจ้งเหตุขัดข้องไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับดำเนินการขั้นต้นเพื่อเลิกการจดทะเบียน โดยถือว่าเป็นเรื่องระหว่างดำเนินการ ถ้าไม่มีการขัดข้องก็ให้ลงนามในสัญญาและจดทะเบียน ท.อ. ๑๓ ให้แล้วส่งเรื่องคืนไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งรับเรื่องไว้ไว้ขั้นต้นดำเนินการจดทะเบียนต่อไป เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงจะถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนนั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามีข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนั้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ก็ให้จดหมายเหตุการขัดข้องไว้ในสัญญาแล้วแจ้งให้คู่กรณีและพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วทราบ เพื่อทำการเพิกถอนและเก็บเรื่องรวมไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

(๕) การลงบัญชีรับทำการ (ท.อ. ๑) และการจดทะเบียน ท.อ. ๑๓ ให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๑ (๔) – (๕)

(๖) ให้นำความในข้อ ๑ (๖), (๗), (๘), (๙) มาใช้บังคับโดยอนุโลม เว้นแต่เรื่องราวฯ ทด.๑ ไม่ต้องส่งกรมที่ดินโดยเก็บรวมเรื่องไว้กับสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน

ข้อ ๓ ในกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ ระหว่างที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนกับที่ดินมือเปล่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามข้อ ๑ และ ๒ แห่งคำสั่งนี้แล้วแต่กรณี ส่วนแบบหนังสือสัญญาให้ใช้สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน (ท.ด.๖๓) หรือแบบ (ท.อ. ๗) โดยแก้ไขเพิ่มเติมให้ได้ข้อความตรงตามความเหมาะสมของเรื่อง

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑

(ลงชื่อ)

ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท แลกเปลี่ยน



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๕๐๐.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน นี้อกรณสิทธิ์

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หน่วยงาน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตัวแปล/แถว	ลำดับ/แถว	จังหวัด	หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

๕. ค่าใช้จ่ายอื่นแสดงราคาทรัพย์สินของทางราชการเป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท สดงค

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หาแต่ฉบับที่ถูกต้อง)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่ ซื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๕

(c)

(۴)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ข ผู้ขอรับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โจทย์ที่ฉันเล่นที่	เล่น	ห่วย

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99

.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท แลกเปลี่ยน



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๕๑๕.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐☐ ☐☐ ปี อภิกรรมสิทธิ์

อายุ ๔๐..... ปี สัญชาติ ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สี่แสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่ ชั่วปี พ.ศ. ๒๕๓๐

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ขอ ถ้อยกรรมสิทธิ์
 ลงชื่อ..... นาย ค..... ผู้ขอ รับโอน
 ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

ที่ดิน

อนาคตที่ { ๑๕๐๐ } เลขที่คืน { } หน้าสำรวจ { }
 ตำบล { } อำเภอ { } จังหวัด { }

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ก.
.....
นาย ข.
..... } { □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ } { ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { ๓๕
.....
..... } { ๔๐ } ปี

สัญชาติ	{ ไทย ไทย }	บุตร	{ }	อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน	{ }
เลขที่	{ }	หมู่ที่	{ }	ตำบล	{ }
อำเภอ	{ }	จังหวัด	{ }	หมายเลขโทรศัพท์	{ }

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ยินยอมโอนที่ดินโฉนดที่.....๑๕๑๐.....อำเภอ.....
 ของข้าพเจ้าให้แก่.....นาย ข.....คู่สัญญาโดยยินยอมรับโอนที่ดินโฉนดที่.....๑๕๑๕.....อำเภอ.....
 ของ.....นาย ข.....และข้าพเจ้า.....นาย ข.....ยินยอมโอนที่ดินโฉนดที่.....๑๕๑๕.....
 อำเภอ.....ของข้าพเจ้าให้แก่.....นาย ก.....คู่สัญญาและยินยอมรับโอนโฉนดที่.....๑๕๑๐.....
 อำเภอ.....ของ.....นาย ก.....เป็นการแลกเปลี่ยนกัน

ข้อ ๒. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เปลี่ยนกันนี้.....ไม่มี

ข้อ ๓. การแลกเปลี่ยนที่ดินตามสัญญาที่ที่ดินของนาย ก.มีราคามากกว่าที่ดินของนาย ข. ๑๐๐,๐๐๐ บาท และ นาย ข. ยินยอมชำระเพิ่มให้แก่ นาย ก. อีกเป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท และ นาย ก. ได้รับชำระเงินเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ทั้งสองฝ่ายขอติราราคาที่ดินโฉนดที่ { ๑๕๐๐
๑๕๑๕ } อำเภอ {
.....
.....}

เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- (ห้าแสนบาทถ้วน)
๔๐๐,๐๐๐.- (สี่แสนบาทถ้วน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสี่ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินสองฉบับ คู่สัญญาต่างเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อคู่สัญญา) { นาย ก.
 นาย ข. }
 (ลงลายมือชื่อพยาน)
 (ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้หะเป็นนที่ดิน ประเภท แลกเปลี่ยน

สารบัญจุดทะเลเบียน

(รายการจดทะเบียน โฉนดเลขที่ ๑๕๐๐)

[illegible]

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท แลกเปลี่ยน

สารบัญจุดทะเลเบียน

(รายการจดทะเบียน โฉนดเลขที่ ๑๕๑๕)

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ ..นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

ระบุ.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๕๐๐.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อกำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อกำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน นี้อกรรณสิทธิ์

[illegible]

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 ๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๔๐๐,๐๐๐.- บาท สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สี่แสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) การแลกเปลี่ยนเป็นการโอนส่วนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่กัน โดยไม่ทราบเจตหรือเนื้อหาอยู่ตรงไหน และมีจำนวนน้อยที่

(๕) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่ ชื่อบ้านปี พ.ศ. ๒๕๓๕

(๕) ไม่มีการเพิ่มเงิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอรับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

องค์การอาหารและยาแห่งสหรัฐอเมริกา ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๑

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

๓๖

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่เปลี่ยนแปลง^๗เฉพาะส่วนของนายก. จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน แยกเปลี่ยนกับโมเดลปีที่ ๑๕๑๕ ตำบล.....

ที่ดิน

โฉนดที่ { ๑๕๐๐ } เลขที่ดิน { } หน้าสำรวจ { }
 ตำบล { ๑๕๑๕ } อำเภอ { } จังหวัด { }
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน พุทธศักราช

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง {	นาย ก.	{	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	}	ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ {	๓๕	ปี
	นาย ก.		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	๔๐				
			☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐					

สัญชาติ {	ไทย	} บุตร {		} อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน {	
	ไทย				

เลขที่ {		} หมู่ที่ {		} ตำบล {	

อำเภอ {		} จังหวัด {		} หมายเลขโทรศัพท์ {	

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ก.....ยินยอมโอนที่ดินโฉนดที่.....๑๕๐๐.....อำเภอ.....
เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ให้แก่ นาย ก..... คู่สัญญาโดยยินยอมรับโอนที่ดินโฉนดที่ ๑๕๐๕
อำเภอ.....ของ..... นาย ก.....และข้าพเจ้า..... นาย ก.....ยินยอมโอนที่ดินโฉนดที่ ๑๕๐๕ อำเภอ.....
ของข้าพเจ้าจำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๑,๒๐๐ ส่วน ให้แก่..... นาย ก.....คู่สัญญาและยินยอมรับโอนโฉนดที่.....๑๕๐๐.....
อำเภอ.....ของ..... นาย ก.....เป็นการแลกเปลี่ยนกัน

ข้อ ๒. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เปลี่ยนกันนี้.....ไม่มี

ข้อ ๓. การแลกเปลี่ยนนี้เป็นการโอนส่วนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่กันโดยไม่ทราบเขตหรือเนื้อที่ว่าอยู่ตรงไหน และมีจำนวนเนื้อที่เท่าใด

ข้อ ๕. ไม่มีการเพิ่มเงิน

ทั้งสองฝ่ายขอติราราคาที่ดินโฉนดที่ { ๑๕๐๐ } อำเภอ { }
 { ๑๕๑๕ }
 เป็นเงิน ๔๐๐,๐๐๐.- (สี่แสนบาทถ้วน)
 ๔๐๐,๐๐๐.- (สี่แสนบาทถ้วน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสี่ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินสองฉบับ คู่สัญญาต่างเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อคู่สัญญา) { นาย ก.
นาย ค. }

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัณฐานนี้จัดทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้หะเป็นนที่ดิน ประเภท แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

(รายการจดทะเบียน โฉนดเลขที่ ๑๕๐๐)

[illegible]

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

(รายการจดทะเบียน โฉนดเลขที่ ๑๕๑๕)

[illegible]

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น

● ความหมาย

การโอนชำระค่าหุ้น คือการที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัด ในบริษัทก็ได้ นำเอาทรัพย์สินโอนเป็นการลงหุ้น หรือใช้ค่าหุ้นโดยตราค่าทรัพย์สินที่โอนว่าได้ลงหุ้น หรือได้ใช้ค่าหุ้นไปแล้วเท่าใด

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖, ๑๐๓๐, ๑๑๐๘, ๑๑๑๙, ๑๒๒๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. โอนชำระค่าหุ้น หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นไปทั้งแปลง โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือผู้ถือหุ้นในบริษัทก็ต้องโอนกรรมสิทธิ์ของตนเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นพร้อมกันทั้งแปลงไปยังหุ้นส่วนหรือบริษัทผู้รับโอน

๒. โอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน หมายถึง การจดทะเบียนที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ว่าจะเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือผู้ถือหุ้นในบริษัท เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นในที่ดินแปลงดังกล่าว ประสงค์ที่จะโอนเฉพาะส่วนของตนให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณีเพื่อเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้น

๓. แบ่งโอนชำระค่าหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นในบริษัท ได้ขอแบ่งแยกที่ดินของตนและโอนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณี โดยโฉนดที่ดินที่ออกใหม่ออกเป็นชื่อของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท วิธีดำเนินการจดทะเบียนเหมือนกับการจดทะเบียนแบ่งให้หรือแบ่งขาย

● สำคัญ

- การโอนชำระค่าหุ้น สิ่งที่น่ามาลงหุ้นอาจเป็นเงิน ทรัพย์สินอย่างอื่น หรือแรงงานก็ได้ ยกเว้นกรณีผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิด จะลงทุนด้วยแรงงานไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖, ๑๐๘๓)

- ผู้ถือหุ้นในบริษัท โดยปกติต้องชำระค่าหุ้นด้วยเงิน แต่มีข้อยกเว้นพิเศษในกรณี
ที่บริษัทออกหุ้นเพื่อแทนคุณแรงงาน หรือแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินอื่น (ประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๑๑๙, ๑๑๐๘ (๕), ๑๒๒๑)

- การก่อตั้งห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ได้มีผู้ถือหุ้นนิยมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็น
การชำระค่าหุ้นซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนชำระค่าหุ้น”
โดยวิธีการดำเนินการทางทะเบียน และตัวอย่างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑)
บันทึกข้อตกลงและสารบัญญัติจดทะเบียน รายละเอียดปรากฏตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/
ว ๔๐๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้น

● แนวทางวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น

- นาย ข. และนาย ช. ได้จดทะเบียนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. เมื่อ
วันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ต่อมาได้มีการเลิกห้างฯ นาย ข. เป็นผู้ชำระบัญชี ประสงค์จะโอน
ที่ดินคืนแก่เจ้าของเดิม แต่ที่ดินถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนฯ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่
๑๒ ตุลาคม ๒๕๑๖ การจดทะเบียนชำระค่าหุ้นภายหลังพระราชบัญญัติเวนคืนฯ มีผล
บังคับใช้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องดำเนินการเพิกถอน

- นาย พ. และผู้เริ่มก่อการคนอื่น ๆ เป็นผู้ออกเงินซื้อที่ดินและในการโอนที่ดิน
ให้แก่บริษัทฯ เป็นการโอนที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้นของนาย พ. และผู้เริ่มก่อการที่ออกเงินซื้อที่ดิน
ก็ย่อมถือได้ว่าเป็นการซื้อและโอนชำระค่าหุ้นแทนผู้เริ่มก่อการคนอื่น ๆ ด้วย ชอบที่จะจดทะเบียน
ประเภท “โอนชำระค่าหุ้น”

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๔/๒๕๑๒ นำที่พิพาทมีโฉนดมาลงหุ้น แม้ไม่จดทะเบียนโอน
ก็ตกเป็นทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนนั้น

๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๓๗๒/๒๕๒๘ พระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๐๒
บัญญัติยกเว้นเฉพาะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔๑, ๓๔๒ นั้น ย่อมหักกลบ
ลบกันได้กรณีที่ลูกหนี้ถูกพิทักษ์ทรัพย์ตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ ไม่รวมถึงประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๑๙ ซึ่งบัญญัติห้ามเด็ดขาดมิให้ผู้ถือหุ้นหักหนี้กับบริษัท ดังนั้น
ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูกหนี้ (จำเลย) จึงจะขอหักหนี้ค่าพิมพ์หนังสือที่บริษัทลูกหนี้ (จำเลย)

เป็นหนี้อยู่ กับหนี้ค่าหุ้นที่ผู้ร้องค้างชำระบริษัท ลูกหนี้ (จำเลย) ตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๐๒ หาได้ไม่

๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๑๙๓/๒๕๓๓ ผู้เป็นหุ้นส่วนนำที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีโฉนดมาลงทุนเข้าหุ้นในห้างหุ้นส่วนจำกัดซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด จึงไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล เพียงแต่ถือว่าเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตกเป็นของห้างหุ้นส่วนจำกัดดังกล่าวตั้งแต่วันที่นำมาลงทุนแล้ว แม้จะไม่ได้มีการจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินพิพาทนั้นก็ตาม ความเกี่ยวพันระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนกับห้าง ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๓๐ นั้น เป็นเรื่องเกี่ยวกับการส่งมอบตัวทรัพย์สิน มิได้เกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์

๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๙๔/๒๕๓๖ การที่ผู้คัดค้านทั้งห้าได้ตกลงนำที่ดินและตึกแถวมาลงหุ้นกันตั้งแต่ห้างหุ้นส่วนจำกัดลูกหนี้ที่ ๑ ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งลูกหนี้ที่ ๑ ยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลนั้น ถือว่าขณะนั้นลูกหนี้ที่ ๑ เป็นห้างหุ้นส่วนสามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๓๙ แล้ว เมื่อผู้คัดค้านทั้งห้าพาที่ดินและตึกแถวมาลงหุ้น กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวจึงตกเป็นของลูกหนี้ที่ ๑ ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา แม้ผู้คัดค้านทั้งห้าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกหนี้ที่ ๑ เมื่อลูกหนี้ที่ ๑ เป็นนิติบุคคลแล้วก็ตาม ก็ไม่ทำให้ที่ดินและตึกแถวไม่เป็นของลูกหนี้ที่ ๑ ไปได้ ส่วนมาตรา ๑๐๓๐ ที่ว่าความเกี่ยวพันระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนกับห้างหุ้นส่วนในเรื่องส่งมอบ ให้บังคับตามบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายนั้น เป็นเรื่องเกี่ยวกับการส่งมอบตัวทรัพย์สินหาได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ไม่ ดังนั้น ในระหว่างผู้คัดค้านทั้งห้ากับลูกหนี้ที่ ๑ ต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกแถวได้ตกเป็นของลูกหนี้ที่ ๑ ตั้งแต่วันที่นำมาลงหุ้นแล้ว

๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๑๐๖/๒๕๓๖ โจทก์บรรยายฟ้องว่า โจทก์กับ ป. แต่งงานอยู่กินเป็นสามีภรรยาโดยไม่ได้จดทะเบียนสมรส ระหว่างอยู่กินเป็นสามีภรรยาทั้งโจทก์และ ป. ต่างมีทรัพย์สินมาลงหุ้นส่วนกัน โจทก์กับ ป. จึงเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียน เมื่อ ป. ถึงแก่ความตาย หุ้นส่วนระหว่างโจทก์กับ ป. จึงเลิกกันและขณะที่ ป. ถึงแก่ความตายมีทรัพย์สินของหุ้นส่วนหลายรายการ รวมทั้งบ้านและที่ดินพิพาทด้วย จำเลยให้การเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า โจทก์ไม่มีทรัพย์สินใดแม้แต่แรงงานมาลงหุ้นกับ ป. ในลักษณะของสัญญาหุ้นส่วน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องโดยอาศัยสัญญาการเข้าเป็นหุ้นส่วนได้ ทรัพย์สินตามฟ้องล้วนเป็นทรัพย์สินที่ ป. มีมาก่อนอยู่กินกับโจทก์ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างโจทก์กับ ป. ศาลชั้นต้นจึงกำหนดเป็น

ประเด็นพิพาทว่าทรัพย์สินพิพาทเป็นหุ้นส่วนระหว่างโจทก์กับ ป. หรือไม่เพียงใด เช่นนี้เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยเป็นผู้ออกเงินซื้อบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่ ป. บ้านและที่ดินพิพาทไม่ใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างโจทก์กับ ป. โจทก์จะยกปัญหาที่ว่าจำเลยซื้อบ้านและที่ดินพิพาทโดยเจตนาให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างโจทก์กับ ป. ขึ้นอ้างในชั้นฎีกาไม่ได้ เพราะมิใช่ข้อที่ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคแรก

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๓๐/๒๕๓๘ ตามสัญญาร่วมลงทุนระหว่างโจทก์จำเลยระบุว่า การร่วมลงทุนและการดำเนินกิจการจะขาดทุนหรือกำไร ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง และการชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้เป็นไปตามสัญญาร่วมลงทุนฉบับนี้ ซึ่งหมายถึงให้ฝ่ายโจทก์จำเลยชำระคนละครึ่ง แสดงว่าทั้งโจทก์และจำเลยต่างให้สัญญาซึ่งกันและกันว่าต่างฝ่ายจะลงทุนโดยชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง ถือได้ว่าเป็นสัญญาเข้าหุ้นส่วนกัน ซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนมีสิ่งหนึ่งสิ่งใดมาลงทุนด้วยในห้างหุ้นส่วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖ แล้ว แม้ฝ่ายหนึ่งจะไม่ส่งเงินหรือทรัพย์สินตามที่ตกลงกันมาลงทุน ก็ไม่ทำให้สัญญาเข้าหุ้นส่วนเสียไป สัญญาร่วมลงทุนระหว่างโจทก์จำเลย จึงไม่ขัดต่อมาตรา ๑๐๒๖

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๔๐-๓๗๔๑/๒๕๔๒ โจทก์จำเลยลงทุนโดยนำที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างกันมาให้ใช้ในกิจการของห้างหุ้นส่วนที่โจทก์จำเลยเข้ากันเป็นห้างหุ้นส่วนนั้น จำเลยกับโจทก์จึงยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ที่แต่ละคนสามารถจำหน่ายส่วนของตนหรือจำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันก็ได้ การที่จำเลยจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฉพาะส่วนของตน จึงเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ ทั้งไม่อาจถือได้ว่าเป็นการชักนำบุคคลอื่นเข้ามาเป็นหุ้นส่วนโดยไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์ผู้เป็นหุ้นส่วนด้วยกัน การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นการผิดสัญญาหุ้นส่วน

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๕๙/๒๕๔๔ การส่งใช้เงินค่าหุ้นมาตรา ๑๑๑๙, ๑๑๒๐ และมาตรา ๑๑๒๑ กำหนดให้ต้องส่งใช้เป็นเงินเท่านั้น โดยกรรมการของบริษัทจะเป็นผู้เรียกเก็บเงินค่าหุ้นตามวิธีการบอกกล่าวล่วงหน้าด้วยจดหมายส่งลงทะเบียนไปรษณีย์ เมื่อบริษัทจำเลยมิได้มีจดหมายส่งลงทะเบียนบอกกล่าวเก็บเงินค่าหุ้นไปยังผู้ร้องหรือผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ และหากจำเลยมีการตกลงขอให้ผู้ร้องชำระค่าหุ้นที่เหลือเป็นเงินสดก่อสร้างแทนการชำระเงินแล้ว ก็จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมตั้งบริษัท ข้อตกลงที่ผู้ร้องอ้างจึงไม่มีผลผูกพันจำเลย ผู้ร้องต้องชำระค่าหุ้นที่

คำสั่งชำระตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทจำเลยซึ่งมาตรา ๑๐๒๔ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นพยานหลักฐานอันถูกต้องตามข้อความที่ได้บันทึกไว้นั้นทุกประการ

๙. คำพิพากษานี้ที่ ๑๐๘๖๖/๒๕๔๖ โจทก์และ ๘. ซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินพิพาทได้นำที่ดินพิพาทมาลงหุ้นในห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. แม้จะไม่ได้มีการจดทะเบียนโอนในโฉนดที่ดิน ที่ดินพิพาทก็ย่อมเป็นทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. เป็นหนี้ค่าเช่าอาคารค้าง จำเลยที่ ๑ โดยจำเลยที่ ๒ จึงมีคำสั่งให้อายัดและยึดที่ดินพิพาทได้

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (ก)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น ถือเป็นการขายซึ่งต้องเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ให้ปฏิบัติตามนัยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยเรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

● อากรแสตมป์

บันทึกข้อตกลงในการโอนที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้นที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รับจดทะเบียนเข้าลักษณะเป็นใบรับ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมเป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ค่าอากรแสตมป์ที่ชำระเป็นตัวเงินให้คำนวณในอัตราตั้งแต่ ๒๐๐ บาทขึ้นไปทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท ต่อ ๑ บาท (อัตราร้อยละ ๐.๕๐ ของจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินอย่างใดสูงกว่า) (หนังสือกรมสรรพากร ด่วน ที่ กค ๐๘๐๔/๑๑๔๑ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๐๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔)

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ

การจดทะเบียนชำระค่าหุ้นถือเป็นการขายตามมาตรา ๕๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร และหากเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๕๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ ๓.๐ ของรายรับ (ตามมาตรา ๕๑/๖ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร) และคำนวณภาษีเพิ่มอีกร้อยละ ๑๐ ของภาษีธุรกิจเฉพาะ (ตามกฎหมายว่าด้วยรายได้ส่วนท้องถิ่น) รวมเป็นภาษีธุรกิจเฉพาะที่ต้องเสียทั้งสิ้นร้อยละ ๓.๓ ของรายรับ (คำนวณจากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างใดสูงกว่า) กรณีที่ได้มีการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว ใบรับสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (ทั้งนี้ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากรด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ และหนังสือกรมสรรพากรด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒) เรื่อง จัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร และระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒)

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนชำระค่าหุ้น.....

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก.

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

..... ผู้โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) โอนเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
- (๔) โอนชำระค่าพื้นที่ออกเพิ่มใหม่จำนวน ไร่
- (๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ บริษัท ข. จำกัด (โดยนาย จ. กรรมการ) ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนชำระค่าหุ้น

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(โดยนาย จ. กรรมการ)

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยบริษัท ข. จำกัด มีความประสงค์จะรับโอนที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นนี้จากข้าพเจ้าผู้โอน เพื่อเป็นการชำระค่าหุ้นของบริษัท (เดิมให้ได้รับความว่าเป็นการชำระค่าหุ้นที่ออกเพิ่มใหม่หรืออย่างไร) จำนวน.....หุ้น

ราคาหุ้นละ.....บาท เป็นมูลค่า.....บาท โดยบริษัทฯ จะออกเป็นหุ้น.....(เดิมให้ได้รับความว่า

หุ้นที่ออกให้เป็นหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิ) ให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงิน.....(เดิมให้ได้รับความว่า ให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้

เงินเต็มมูลค่าหรือบางส่วน อย่างไรก็ดี) หุ้นแล้วแก่ข้าพเจ้า ผู้โอน ตามรายงานการประชุม.....(เดิมให้ได้รับความว่า

ตามรายงานการประชุมก่อตั้งบริษัท หรือประชุมสามัญหรือวิสามัญ) ครั้งที่...../..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ซึ่งได้แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมกันโอนที่ดินรายนี้เป็นการชำระหุ้นตามที่กล่าวในข้อ ๑. ให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้โอน

ลงชื่อ..... บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน

(โดยนาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้หะเบียนที่ดิน ประเภทโอนชำระค่าหุ้น

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

นายก. โอนกรรมสิทธิ์ดินเฉพาะส่วนของตนเพื่อชำระค่าหุ้นแก่บริษัท ข. จำกัด ส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของนายก. ให้อยู่คงมีอยู่ตามเดิม



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน
(โดยนาย จ. กรรมการ)

๑. ข้าพเจ้า ๑. บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน
 (โดยนาย จ. กรรมการ)
 อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) โอนเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

(๕) โอนชำระค่าหุ้นที่ออกเพิ่มใหม่จำนวน.....หุ้น

(5)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ _____ นาย ก. _____ ผู้แอด โอน

บริษัท ข.จำกัด (โดยนาย จ. กรรมการ) ผู้ดูแล รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

คิงส์

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลง เรื่องโอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(โดยนาย จ. กรรมการ)

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยบริษัท ข. จำกัด มีความประสงค์จะรับโอนที่ดินเฉพาะส่วน แปลงดังกล่าวข้างต้นนี้จากข้าพเจ้าผู้โอน เพื่อเป็นการชำระค่าหุ้นของบริษัท (เดิมให้ได้รับความว่าเป็นการชำระค่าหุ้นที่ออกเพิ่มใหม่หรืออย่างไร) จำนวน.....หุ้น ราคาหุ้นละ.....บาท เป็นมูลค่า.....บาท โดยบริษัทฯ จะออกเป็นหุ้น.....(เดิมให้ได้รับความว่าหุ้นที่ออกให้เป็นหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิ ให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงิน.....(เดิมให้ได้รับความว่าให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงินเต็มมูลค่าหรือบางส่วน อย่างไรก็ดี) หุ้นแล้วแก่ข้าพเจ้า ผู้โอน ตามรายงานการประชุม.....(เดิมให้ได้รับความว่าตามรายงานการประชุมก่อตั้งบริษัท หรือประชุมสามัญหรือวิสามัญ) ครั้งที่...../..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งได้แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมกันโอนที่ดินเฉพาะส่วนรายนี้เป็นการชำระหุ้นตามที่กล่าวในข้อ ๑. ให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้โอน

ลงชื่อ..... บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน

(โดย นาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้หะเบียนที่ดิน ประเภทโอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



บันทึกข้อตกลง เรื่องแบ่งโอนชำระค่าหุ้น

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(โดยนาย จ. กรรมการ)

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้บริษัท ข. จำกัด มีความประสงค์จะรับโอนที่ดินจากนาย ก. เพื่อเป็นการชำระค่าหุ้นของบริษัท (เดิมให้ได้ความว่าเป็นการชำระค่าหุ้นที่ออกเพิ่มใหม่หรืออย่างไร)

จำนวน.....หุ้น ราคาหุ้นละ.....บาท เป็นมูลค่า.....บาท โดยบริษัทฯ จะออกเป็นหุ้น.....

(เดิมให้ได้ความว่า หุ้นที่ออกให้เป็นหุ้นสามัญหรือหุ้นบริวาร) ให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงิน.....(เดิมให้ได้ความว่า ให้

เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงินเต็มมูลค่าหรือบางส่วน อย่างไรก็ดี) หุ้นแล้วแก่ข้าพเจ้า ผู้โอน ตามรายงานการประชุม.....

(เดิมให้ได้ความว่า ตามรายงานการประชุมก่อตั้งบริษัท หรือประชุมสามัญหรือวิสามัญ) ครั้งที่...../..... ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งได้แนบมาพร้อมนี้ ข้าพเจ้าจึงขอแบ่งแยกที่ดินจำนวนเนื้อที่ ไร่.....งาน.....วา คงเหลือเนื้อที่เป็น

ของนาย ก. ไร่.....งาน.....วา

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมกันโอนที่ดินแปลงแบ่งแยกดังกล่าว เป็นการชำระหุ้นตามที่กล่าวในข้อ ๑. ให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้โอน

ลงชื่อ..... บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน

(โดยนาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำด้วย

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งโอนชำระค่าหุ้น

สารบัญจุดทะเบียน

[illegible]

การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

● ความหมาย

โอนให้ตัวการ คือ การโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการ โดยที่ตัวแทนได้ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้แทนตัวการ ต่อมาได้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่ตัวการ

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗, ๘๑๐, ๘๒๑, ๘๒๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. โอนให้ตัวการ หมายถึง กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินทั้งแปลงหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนโอนให้ตัวการพร้อมกัน

๒. โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนมาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ตนถือไว้แทน

๓. กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินบางส่วนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนไม่ทั้งหมด โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๔. กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน ให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๕. แบ่งโอนให้ตัวการ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนขอแบ่งโอนที่ดินบางส่วนให้ตัวการ โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้แก่ตัวการ

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับโอนให้ตัวการในกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบโดยอนุโลม

● สารสำคัญ

- การจดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการ” ไม่ใช่เป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ เพราะเป็นเรื่องตัวแทนโอนไปยังตัวการ เนื่องจากตัวแทนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนตัวการไว้เท่านั้น ทั้งไม่มีค่าตอบแทนที่จะต้องชำระแก่กันจึงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- ตัวการที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนตัวการ หรือกล่าวอีกในหนึ่งก็คือขณะที่ตัวแทนอ้างว่าได้ทรัพย์สินมาเพื่อถือไว้แทนตัวการนั้น ตัวการจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้เป็นพิเศษ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเองหรือในนามบริษัทอันเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ แม้ขณะที่ตัวแทนได้ทรัพย์สินมาบริษัทยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลก็ตาม

- ตัวการที่เป็นมูลนิธิ ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ต้องปรากฏว่า ในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทน มูลนิธิ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว

- กรณีผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายเมื่อใด กฎหมายยอมรับว่าฐานะความเป็นผู้เริ่มก่อการได้มีมาก่อนที่จะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิและนำหนังสือบริคณห์สนธินั้นไปขอจดทะเบียน และการที่ที่ประชุมตั้งบริษัทอาจให้สัตยาบันแก่บรรดาสัญญาซึ่งผู้เริ่มก่อการได้ทำไว้และค่าใช้จ่ายซึ่งผู้เริ่มก่อการต้องออกไปในการเริ่มก่อบริษัท

ตามมาตรา ๑๑๐๘ (๒) อันจะมีผลทำให้สัญญาและค่าใช้จ่ายดังกล่าวผูกพันบริษัท ซึ่งก็คือการที่ผู้เริ่มก่อการตกลงเข้ากันเพื่อกระทำการกิจการร่วมกัน ตามมาตรา ๑๐๑๒ แล้ว ดังนั้น ผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทจึงมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายตั้งแต่ได้ตกลงกันเพื่อกระทำการกิจการร่วมกันตั้งบริษัทแล้ว ดังนั้น ผู้ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทได้ซื้อที่ดินไว้แทนบริษัทฯ ก่อนที่ผู้เริ่มก่อการจะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิ แต่ก็ได้ซื้อหลังจากผู้เริ่มก่อการได้ประชุมกันเพื่อตั้งบริษัท การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบรรดาผู้เริ่มก่อการ จึงเป็นการกระทำในฐานะผู้เริ่มก่อการกระทำการแทนบริษัทฯ ที่จะได้จัดตั้งขึ้นในภายหลัง ซึ่งต่อมาที่ประชุมตั้งบริษัทฯ ได้ให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินแปลงนี้แล้ว การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการจึงผูกพันบริษัทฯ

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

๑. เจ้าของที่ดินได้มีเจตนามอบกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ในการขยายการศึกษาแต่ในขณะนั้น มหาวิทยาลัยฯ ยังไม่ได้เป็นนิติบุคคล จึงไม่อาจรับโอนได้ วัดซึ่งมีสภาพเป็นนิติบุคคลจึงขอรับโอนไว้แทน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่ามหาวิทยาลัยเพ็งได้รับจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่วัดได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ซึ่งจะโอนให้มหาวิทยาลัย) มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๓ ในขณะนั้นมหาวิทยาลัยฯ ยังไม่มีสภาพนิติบุคคล กรณีนี้จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัย ในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

๒. การเป็นตัวการและตัวแทนเป็นข้อเท็จจริง เมื่อตัวแทนยอมรับว่าถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน (บริษัท) ตัวการแล้ว แม้ไม่มีหลักฐานการแต่งตั้งตัวแทนตัวการระหว่างกัน ก็ต้องฟังว่าเป็นตัวแทนตัวการ เพราะความผูกพันระหว่างตัวแทนตัวการที่ไม่เกี่ยวกับบุคคลภายนอกนั้น ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๕/๒๕๐๗ เรื่องนี้ นาย อ. ยอมรับรองแล้วว่าได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้แทนบริษัทฯ และบริษัทก็ได้มีประชุมมติเป็นเอกฉันท์ให้เปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวมาเป็นชื่อบริษัทฯ ประกอบกับมีเอกสารหลักฐานรายงานการประชุมของบริษัทฯ เป็นที่น่าเชื่อโดยปราศจากข้อสงสัยว่า นาย อ. ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้แทนบริษัทฯ จึงจึงดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ตัวการตามความประสงค์ของผู้ขอได้

๓. กรณีตัวแทนและผู้จัดการมรดกของตัวการตลอดจนผู้เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ ป. ผู้โอนที่ดินดังกล่าว ต่างยอมรับกันว่าตัวแทนได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้ในฐานะตัวแทนของเจ้ามรดก

และเมื่อตรวจสอบจากหลักฐานบันทึกและหนังสือสั่งการของเจ้ามรดก เมื่อครั้งยังมีชีวิตอยู่ รวมทั้งหลักฐานการจ่ายเงินแล้ว สอดคล้องกับถ้อยคำที่ทุกฝ่ายให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ อีกทั้งตัวแทนโอนที่ดินเข้ากองมรดกของเจ้ามรดกโดยผู้จัดการมรดกจะต้องนำไปแบ่งให้กับทายาท ในชั้นนี้ที่ดินนั้นจึงยังไม่ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้หนึ่งผู้ใดอันเป็นการส่อเจตนาโดยไม่สุจริต รวมทั้งกรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างบิดากับบุตรจึงน่าเชื่อว่าตัวแทนถือที่ดินไว้แทนเจ้ามรดกจริง จึงควรจดทะเบียนในประเภทโอนให้แก่ตัวการได้

๔. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลได้พิพากษาตามยอมแล้ว นาย ก. และ ล. ต่างยอมรับกันว่า ก. เป็นตัวแทนของ ล. ทั้ง ล. ก็ยืนยันว่าเงินที่ ก. นำไปไถ่ถอนที่ดินจากการขายฝากเป็นเงินของ ล. แต่เพียงผู้เดียว และนับแต่ได้มอบให้ ก. ไปทำการไถ่ถอนที่ดินแปลงนี้แล้ว ล. เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ปลูกบ้านอยู่อาศัยมาโดยตลอด ประกอบกับ ล. และ ก. เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันจึงอาจมีความไว้วางใจมอบเงินให้ไปไถ่ถอนโดยไม่มีหลักฐาน ดังนั้น หากไม่มีพยาน หลักฐานใดที่แสดงให้เห็นว่า ก. มิได้ถือที่ดินไว้แทน ล. แล้ว ก็จดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการต่อไปได้

๕. แม้จะรับฟังได้ว่า ศ. ได้ถือที่ดินไว้แทนสมาคมหรือไม่ก็ตาม แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ศ. ซื้อที่ดินเมื่อปี ๒๕๓๖ แต่สมาคมจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อปี ๒๕๔๔ ซึ่งเป็นเวลาภายหลังที่ ศ. ซื้อที่ดินแล้ว จึงฟังได้ว่าในขณะที่ ศ. ซื้อที่ดิน สมาคมยังไม่เป็นนิติบุคคลย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้

๖. ศาลได้พิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยยอมรับว่าเป็นตัวแทนของโจทก์ในการซื้อที่ดินร่วมกับ ส. และ พ. และยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วน ๑ ใน ๓ กลับคืนให้แก่โจทก์นั้น เป็นกรณีที่ศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลยตกลงประนีประนอมยอมความเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าจำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์จริงหรือไม่ คำพิพากษตามยอมดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความ กล่าวคือ จำเลยย่อมต้องผูกพันที่จะต้องโอนให้แก่โจทก์ แต่คำพิพากษาไม่ผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ การที่จะจดทะเบียนให้ในประเภทใดย่อมอยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะต้องดำเนินการไปตามข้อเท็จจริง ดังนั้น การจดทะเบียนโอนรายนี้ แม้ว่าศาลแพ่งธนบุรีจะมีคำพิพากษตามยอมดังกล่าวก็ตาม แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะทำการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดว่าผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวการตัวแทนกันจริงหรือไม่ตามอำนาจหน้าที่ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้จำเลยไปซื้อที่ดินแทนนั้น มีหลักฐาน

การมอบหมายหรือไม่ เงินค่าซื้อที่ดินเป็นเงินของผู้ใด มีข้อเท็จจริงและหลักฐานการจ่ายเงิน
อย่างไรหรือไม่ หรือที่ดินแปลงดังกล่าวนับแต่จำเลยซื้อมาแล้วจนถึงปัจจุบัน ผู้ใดครอบครอง
และทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไร เป็นต้น ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้ว เชื่อได้ว่าเป็น
เรื่องโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการจริง มิใช่เป็นการหลีกเลียงกฎหมายแล้ว ก็จดทะเบียนใน
ประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

๗. กรณีหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขออนุญาตนำมาแสดงน่าเชื่อถือได้ว่า ป. เป็นตัวแทนของบริษัท
ถือที่ดินไว้แทนบริษัทจริง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗ มิใช่สร้างเรื่อง
ขึ้นเพื่อหลีกเลียงกฎหมาย อีกทั้งหลักฐานปรากฏว่าคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติอนุมัติ
ให้ซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อเป็นแหล่งวัตถุดิบ จากนั้นก็ได้ทำหนังสือแต่งตั้ง ป. เป็นตัวแทนในการทำ
สัญญาซื้อขายที่ดิน ซึ่ง ป. ก็ได้จัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวโดย ป. ยอมรับว่าการถือที่ดินดังกล่าว
เป็นการถือไว้แทนบริษัทและยินยอมโอนคืนให้แก่บริษัท การที่ที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข้อบังคับ
ห้ามโอนมีกำหนด ๑๐ ปี ตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงาน
เจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ นั้น เห็นว่าตามมาตราดังกล่าวบัญญัติ
ห้ามมิให้โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น แต่กรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างตัวการกับตัวแทนการกระทำของ
ตัวแทนเป็นการทำแทนตัวการ เมื่อ ป. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท
ป. ในฐานะตัวแทนก็มีหน้าที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนบริษัทผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่
แท้จริง การโอนดังกล่าวจึงมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งต้องอยู่ในบังคับห้าม
โอนแต่อย่างใด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะรับจดทะเบียนโอนให้ตัวการระหว่าง ป.
กับ บริษัทผู้ขอได้

๘. เมื่อเจ้ามรดกระบุในพินัยกรรมว่า น. มีส่วนในกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยครึ่งหนึ่งอีก
ทั้ง อ. ผู้จัดการของเจ้ามรดกและ ส. ผู้จัดการมรดกของ น. ต่างยอมรับว่า น. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ดังกล่าวครึ่งหนึ่งประกอบกับตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกฉบับเดียวกันในข้ออื่น ๆ บางข้อซึ่ง
กล่าวถึงที่ดินแปลงอื่นบางแปลงก็ได้ใส่ชื่อ น. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับตนหรือ อ. ภรรยาของตนจึง
น่าจะฟังได้ว่า น. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ด้วยจริง การที่เจ้ามรดกมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เพียงคนเดียวจึงเป็นการถือไว้ในฐานะเป็นตัวแทนของ น. ด้วยส่วนหนึ่ง และเมื่อผู้จัดการมรดก
จะโอนให้แก่ น. ก็ต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) แต่เมื่อขณะนี้ น.
ได้เสียชีวิตแล้วและมี ส. เป็นผู้จัดการมรดกจึงต้องให้ ส. ผู้จัดการของ น. เป็นผู้รับโอนต่อไป

๙. มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้คนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันนี้ประเทศไทยไม่มีสนธิสัญญากับนานาประเทศเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวแล้ว คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยตามนัยดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามคนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติให้คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมาลงทุนในประเทศไทยไม่น้อยกว่า ๔๐ ล้านบาท อาจขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ เมื่อข้อเท็จจริง ตามคำพิพากษา ซึ่งพิเคราะห์เห็นว่าจำเลยนำเงินของโจทก์ไปซื้อที่ดินแล้วใส่ชื่อจำเลยเป็นเจ้าของเท่ากับจำเลยครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จำเลยจึงต้องคืนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่เนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าว จึงไม่สามารถที่จะขอรับโอนที่ดินตามคำพิพากษาดังกล่าวได้ เนื่องจากเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยขัดกับบทบัญญัติในมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและมีใช้เป็นกรณีตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินแปลงดังกล่าว ตามนัยคำพิพากษาให้แก่คนต่างด้าวได้และศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า หากจำเลยไม่โอนที่ดินดังกล่าวคืนโจทก์ ให้จำเลยชดใช้เงินพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ ซึ่งโจทก์คนต่างด้าวก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้ จึงมีความเห็นเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ นาย ก. คนต่างด้าวรับโอนที่ดินตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๐. การเป็นตุ๊กตาตัวแทนกันนั้นเป็นข้อเท็จจริง กรณีโจทก์จำเลยตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยยอมรับว่าเป็นตัวแทนของโจทก์ในการซื้อที่ดินและยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลับคืนให้แก่โจทก์นั้นเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลย ตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าจำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์จริงหรือไม่ คำพิพากษายอมดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความกล่าวคือ จำเลยย่อมต้องผูกพันที่จะต้องโอนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่คำพิพากษาไม่ผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตุ๊กตา การที่จะจดทะเบียนในประเภทใดย่อมอยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งต้องดำเนินการไปตามข้อเท็จจริง ดังนั้น แม้ว่าศาลจะมีคำพิพากษายอมแล้วก็ตาม แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะทำการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตุ๊กตาตัวแทนกันจริงหรือไม่ตามอำนาจหน้าที่ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้จำเลยไปซื้อที่ดินแทนนั้น มีหลักฐานการมอบหมายหรือไม่

เงินค่าซื้อที่ดินเป็นเงินของผู้ใด มีข้อเท็จจริงและหลักฐานการจ่ายเงินกันอย่างไรหรือไม่หรือที่ดินแปลงดังกล่าวนับแต่จำเลยซื้อมาแล้วจนถึงปัจจุบัน ผู้ใดเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไร เป็นต้น ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการจริง มิใช่เป็นการหลีกเลียงกฎหมายแล้ว จึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ได้

๑๑. ตามหลักทั่วไปในเรื่องการก่อตั้งบริษัท ในการเตรียมการเพื่อก่อตั้งบริษัท ผู้เริ่มก่อการอาจต้องซื้อทรัพย์สินทำสัญญาต่าง ๆ ไว้แทนบริษัทเป็นการล่วงหน้า และต้องมีการออกค่าใช้จ่ายด้วย สัญญาที่ผู้เริ่มก่อการทำแทนบริษัทหรือเพื่อประโยชน์ของบริษัทหาผูกพันบริษัทไม่ เพราะบริษัทมิได้เป็นคู่สัญญาและจะถือว่าผู้เริ่มก่อการเป็นตัวแทนของบริษัทก็ไม่ได้ เพราะขณะทำสัญญานั้นบริษัทยังไม่ได้จดทะเบียน ยังไม่มีตัวตน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้เริ่มก่อการออกไปนั้น ก็เป็นเรื่องที่ผู้เริ่มก่อการออกไปเอง ย่อมไม่มีผลผูกพันบริษัท บริษัทจะเข้ามาผูกพันตามสัญญาได้โดยการให้สัตยาบันในที่ประชุมจัดตั้งบริษัท ตามนัยมาตรา ๑๑๐๘ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถ้าที่ประชุมไม่ให้สัตยาบันหรือไม่อนุมัติ ผู้เริ่มก่อการก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญานั้น ตลอดจนรับผิดชอบหนี้สินและค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุมัติด้วย แต่แม้ที่ประชุมจะได้ให้สัตยาบันหรืออนุมัติก็ตาม ก็ยังไม่เกิดผลอะไร จนกว่าบริษัทจะได้จดทะเบียนตามนัยมาตรา ๑๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นแม้หนังสือสัญญาขายจะระบุว่า นาย ก. ซื้อที่ดินไว้เพื่อเป็นการถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัท เอ แต่ก็เป็นกรณีผู้เริ่มก่อการซื้อไว้แทนบริษัทที่อยู่ระหว่างจดทะเบียนจัดตั้ง หากปรากฏข้อเท็จจริงในเวลาต่อมาเป็นที่แน่ชัดว่า หลังจากผู้เริ่มก่อการเข้าซื้อกันทำหนังสือบริคณห์สนธิแล้วนำไปจดทะเบียน ยังไม่เคยมีการประชุมจัดตั้งบริษัทเพื่อให้สัตยาบันกับการซื้อที่ดินของ นาย ก. และบริษัทที่ นาย ก. ถือแทนยังไม่ได้จดทะเบียน ตามนัยมาตรา ๑๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยได้มีการขอยกเลิกหนังสือบริคณห์สนธิต่อนายทะเบียน สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทแล้ว ทั้งผู้เริ่มก่อการตามหนังสือบริคณห์สนธิทุกคนให้อัยการรับว่าเงินที่ซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเงินของ นาย ก. แต่เพียงผู้เดียว ย่อมเท่ากับ นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าว นาย ก. จึงมีสิทธิขายที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ต้องโอนที่ดินให้เป็นของผู้เริ่มก่อการทุกคนก่อนแต่อย่างใด

๑๒. มูลนิธิโดยนางสาว ส. ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๓ ตามนัยมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติพุทธศักราช ๒๔๘๕ ประกอบกับข้อ ๑ (ก) ของกฎ

สำนักนายกรัฐมนตรี ออกตามความในพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติ พุทธศักราช ๒๔๘๕ จึงถือว่ามูลนิธิตามมติที่จัดตั้งโดยได้รับอำนาจจากรัฐแล้ว แม้ว่ามูลนิธิตั้งแต่เป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ก็ตาม ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๗๒ และมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๘ ประกอบมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๓๕

กรณีนางสาว ส. ซื้อที่ดินเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๓๓ โดยที่ขณะที่มูลนิธิตั้งได้ขอจัดตั้ง ปรากฏชื่อนางสาว ส. เป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตจัดตั้งโดยในขณะนั้นนางสาว ส. มีสถานะเป็นนักบวช จากข้อเท็จจริงดังกล่าวประกอบกับสถานะของมูลนิธิตั้งโดยได้รับอนุญาตให้จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติจึงถือว่ามูลนิธิตั้งโดยได้รับอำนาจจากรัฐแล้ว กรณีจึงน่าจะเชื่อได้ว่านางสาว ส. กระทำการซื้อที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของมูลนิธิ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๘๘ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๘

๑๓. ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่วัดขอรับโอน เดิมเป็นของนางสาว ค. ขายให้แก่ นาย จ. แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนโดยมาเป็นของนาย จ. เนื่องจากนาย จ. ประสงค์จะบริจาคให้วัด แต่มีข้อขัดข้องบางประการไม่สามารถโอนให้วัดได้ นาย จ. จึงให้นางสาว ค. โอนให้มูลนิธิ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนวัด กรณีดังกล่าวหากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อถือได้ว่ามูลนิธิ ข. ได้ลงชื่อเป็นผู้รับโอนไว้แทนวัด ก. จริง และขณะนั้นวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้วก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๓๕/๒๕๐๗ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๘๘ หมายความว่า กิจการที่ตัวแทนจะไปทำกับบุคคลภายนอกแทนตัวการ ถ้ามีกฎหมายบังคับไว้ว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนไปทำกิจการนั้นก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วย มิฉะนั้น กิจการที่ตัวแทนกระทำต่อบุคคลภายนอกจะไม่สมบูรณ์ แต่ในระหว่างตัวแทนกับตัวการด้วยกัน ในกรณีที่ตัวการเรียกร้องเอาประโยชน์จากตัวแทนที่ได้รับไว้แทนตัวการจากบุคคลภายนอกนั้น ตัวแทนจะอ้างมาตรา ๗๘๘ มาใช้บังคับไม่ได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๓/๒๕๑๐ ถ้าหากเป็นคดีมีข้อพิพาทในหนี้ตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยสัญญาตัวแทนเป็นมูลกรณี ก็อยู่ในบังคับของมาตรา ๗๔๘ ที่จะต้องมีหนังสือตั้งตัวแทน เพราะสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๔-๑๔๐๕/๒๕๑๐ ตัวการตั้งตัวแทนให้ซื้อที่ดินและรับซื้อฝากที่ดินและบ้านจึงเป็นทรัพย์สินที่ตัวแทนได้รับไว้เกี่ยวกับการเป็นตัวแทน ซึ่งตัวแทนต้องส่งให้แก่ตัวการ และกรณีเช่นนี้เป็นเรื่องตัวการเรียกร้องเอาผลประโยชน์จากการที่ตัวแทนได้กระทำแทนตัวการ แม้การตั้งตัวแทนจะมีได้ทำเป็นหนังสือ ตัวแทนมีหน้าที่ต้องเวนคืนแก่ตัวการ

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๒/๒๕๒๔ โจทก์จำเลยมิได้พิพาทเกี่ยวกับหนี้ตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยสัญญาตัวแทนเป็นมูลกรณี หากแต่เป็นเรื่องพิพาทระหว่างตัวการตัวแทนตามสัญญาตัวแทนโดยเฉพาะ แม้ไม่มีหลักฐานการตั้งตัวแทนเป็นหนังสือ ก็รับฟังพยานบุคคลได้ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๗๔๘ และการนำสืบของโจทก์ก็ไม่ใช่นำสืบแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในเอกสาร อันเป็นการต้องห้าม ประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๑๑/๒๕๒๕ จำเลยที่ ๒ ลงชื่อเป็นผู้รับโอนที่พิพาทแทนจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นบิดาและเป็นคนต่างด้าว ที่พิพาทจึงมิใช่ของจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๒ ในฐานะตัวแทนย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องทำการตามคำสั่งของจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวการ เมื่อจำเลยที่ ๑ ตกลงทำสัญญาจะขายที่พิพาทคืนให้แก่โจทก์ จำเลยที่ ๒ ย่อมถูกผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตาม จะยึดถือที่พิพาทไว้เป็นทรัพย์สินของตนหาได้ไม่

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๐๙/๒๕๒๕ จำเลยมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนด แม้จะฟังว่าเป็นการมีชื่อแทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องด้วย จำเลยก็มีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ร้องในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของผู้ร้อง และผู้ร้องอยู่ในฐานะเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อ เมื่อจำเลยนำที่ดินไปจำนองไว้กับโจทก์ ถือว่าผู้ร้องยอมให้จำเลยทำการออกนอกหน้าเป็นตัวการการจำนองย่อมมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของผู้ร้องด้วย ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ปล่อยทรัพย์สินดังกล่าวที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๙๒/๒๕๓๐ การที่ผู้ร้องขัดทรัพย์สินชื่อจำเลยที่ ๓ ในโฉนดแทนตนเป็นเรื่องที่ผู้ร้องซึ่งเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อยอมให้จำเลยที่ ๓ ผู้เป็นตัวแทนทำการออกหน้าเป็นตัวการนำที่ดินพิพาทไปจำนองกับโจทก์ ผู้ร้องจึงหาอาจทำให้เสื่อมเสียแก่สิทธิ

ของโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่มีต่อจำเลยที่ ๓ ผู้เป็นตัวแทนและชวนขายได้สิทธิก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๓ เป็นตัวแทนของผู้ร้องได้ไม่ตามมาตรา ๘๐๖

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๑/๒๕๓๗ จำเลยได้กู้เงิน ส. และจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้เป็นประกันลำดับหนึ่ง และ ส. ได้ให้ผู้คัดค้านเป็นผู้รับจำนองไว้แทนโดย ส. เป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อ ส. ย่อมมีสิทธิที่จะกลับแสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาสัญญาใด ๆ ซึ่งผู้คัดค้านได้ทำไว้แทนตนก็ได้ ตามมาตรา ๘๐๖ เมื่อ ส. ดำเนินการให้ผู้คัดค้านซึ่งเป็นตัวแทนโอนสิทธิเรียกร้องในสัญญาจำนองลำดับหนึ่งให้แก่ผู้ร้องตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแล้ว ย่อมถือได้ว่า ส. ตัวการได้โอนสิทธิเรียกร้องในสัญญาจำนองลำดับหนึ่งให้แก่ผู้ร้องแล้ว ส. เป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อการตั้งผู้คัดค้านเป็นตัวแทนไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องทำเป็นหนังสือ ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา ๗๙๘ วรรคหนึ่ง

๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๕๙/๒๕๓๘ จำเลยที่ ๓ รับโอนที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่จำเลยที่ ๒ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นคนต่างด้าวโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตเป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อยินยอมให้จำเลยที่ ๒ เป็นตัวแทนทำการออกหน้าเป็นตัวการ จำเลยที่ ๑ หาวางทำให้เสื่อมเสียสิทธิของจำเลยที่ ๓ ที่มีต่อจำเลยที่ ๒ และชวนขายได้สิทธิมาก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๒ เป็นตัวแทนไม่ โจทก์ซึ่งเป็นเพียงผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่พิพาทกับจำเลยที่ ๑ จึงขอให้เพิกถอนการโอนขายที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ และบังคับให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ไม่ได้

๑๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๐๗๙/๒๕๔๐ การที่จำเลยที่ ๑ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นการมีชื่อแทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ครั้งหนึ่ง จำเลยที่ ๑ จึงมีฐานะเป็นตัวแทนของโจทก์ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของโจทก์ และโจทก์อยู่ในฐานะเป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อเมื่อจำเลยที่ ๑ นำที่ดินดังกล่าวไปขายฝากแก่สามีจำเลยที่ ๒ ก็ต้องถือว่าโจทก์ยอมให้จำเลยที่ ๑ ทำการออกหน้าเป็นตัวการในการขายฝาก โจทก์หาอาจทำให้เสื่อมเสียถึงสิทธิของสามีจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกอันเขามีต่อจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวแทน และสามีจำเลยที่ ๒ ชวนขายได้มาแต่ก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๑ เป็นตัวแทนไม่ ตามมาตรา ๘๐๖ การขายฝากจำเลยที่ ๑ ทำไว้แก่สามีจำเลยที่ ๒ จึงมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของโจทก์ด้วย

๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๐๙/๒๕๔๕ จำเลยเป็นตัวแทนผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทแทนโจทก์ซึ่งเป็นตัวการ จำเลยมีหน้าที่ต้องส่งมอบที่พิพาทให้แก่โจทก์ในสภาพขณะที่ได้รับไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๑๐ วรรคหนึ่ง แต่จำเลยกลับจดทะเบียน

จำนองที่พิพาทไว้แก่ธนาคาร โดยโจทก์ไม่ได้ให้ความยินยอม จำเลยจึงต้องจดทะเบียนโอนที่พิพาทคืนโจทก์โดยปลอดการจำนองเช่นเดิม แต่การไถ่ถอนจำนองจำเลยจะต้องนำเงินไปชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วนจึงจะปลอดจำนอง หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามก็ไม่อาจดำเนินการบังคับคดีให้เป็นไปตามลำดับต่อไปได้ จึงเป็นกรณีสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้บังคับชำระหนี้ได้ ที่ศาลพิพากษาให้โจทก์ไถ่ถอนจำนองได้เองโดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้เสียค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นไม่เป็นการพิพากษาเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้องไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ วรรคหนึ่ง

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖๐/๒๕๔๗ คำฟ้องของโจทก์กล่าวอ้างว่า บ. เป็นตัวแทนของโจทก์ที่ได้รับมอบหมายจากโจทก์ให้เป็นผู้มีชื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเจ้าของที่ดินซึ่งโจทก์ได้ให้มารดาโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากเจ้าของที่ดินแทนโจทก์ โดยมีข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาว่า เมื่อ บ. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวแทนโจทก์ซึ่งเป็นตัวการ จึงเป็นหน้าที่ของ บ. ผู้เป็นตัวแทนจะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินที่ บ. ได้รับไว้เกี่ยวกับการเป็นตัวแทนนั้นส่งคืนให้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๑๐ วรรคหนึ่ง และเมื่อ บ. ถึงแก่ความตาย จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ บ. ย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องโอนที่ดินดังกล่าวส่งคืนให้แก่โจทก์ด้วย คำฟ้องของโจทก์เช่นนี้จึงเป็นการเรียกให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ บ. ส่งคืนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ผู้เป็นตัวการที่ บ. ได้รับไว้อันเกี่ยวกับการเป็นตัวแทนของโจทก์นั้นให้แก่โจทก์ อันเป็นหน้าที่ของตัวแทนที่จะต้องส่งให้แก่ตัวการตามบทบัญญัติดังกล่าว

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๗๘/๒๕๔๘ โจทก์ให้จำเลยเป็นตัวแทนรับจำนองที่ดินและโจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองมาเป็นชื่อโจทก์อันเป็นเรื่องตัวการฟ้องเรียกทรัพย์สินจากจำเลยซึ่งเป็นตัวแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๑๐ แม้ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้โดยไม่ขัดต่อมาตรา ๗๙๘ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

● ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

- **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์**

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่
ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์ใดเป็นการตอบแทน การโอนดังกล่าวไม่ถือเป็นการขาย
ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์จะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย
และไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์
(ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาและ
อากรแสตมป์ กรณีการขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่
๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุง
หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการ
ซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถ
ปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไป
ตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕
ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่ง
ส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความใน
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรม
ที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

หนังสือที่ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๖๘ ลงวันที่
๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๕๔๙ ลงวันที่

๓๐ มีนาคม ๒๕๖๒

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๔๑๓๙ ลงวันที่ ๒๑
กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๐๕๙ ลงวันที่ ๓
ธันวาคม ๒๕๖๔

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้ว
ในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็น
ผู้รักษาการตามระเบียบนี้

กรณีมีข้อขัดแย้ง
กัน
ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่าง
อื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือ
แบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

การยื่นคำขอ

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการ
ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

การสอบสวน
ตามกฎหมาย
ฉบับที่ ๗

ข้อ ๗ กรณีมีผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดย
อ้างว่าเป็นการโอนจากตัวแทนไปให้ตัวการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการ
สอบสวนให้ได้ความแน่ชัดโดยปราศจากข้อสงสัยว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็น
ตัวแทนตัวการกันจริงหรือไม่ และมีเหตุผลใดที่ตัวแทนมีชื่อถือไว้แทน
ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้ทำการแทนมีหลักฐานการ
มอบหมายหรือไม่ มีข้อเท็จจริงและมีหลักฐานการจ่ายเงินอย่างใดหรือไม่
ระบุเหตุผลข้อเท็จจริงในการให้ตัวแทนมีชื่อเป็นเจ้าของไว้แทนก่อน เป็นต้น

การสอบสวน
ข้อเท็จจริง

ซึ่งต้องมีใช่เป็นการสร้างเรื่องขึ้นเพื่อจงใจหลีกเลียงกฎหมาย

หากสอบสวนแล้วไม่น่าเชื่อว่าเป็นการโอนกันระหว่างตัวแทน
ตัวการ ห้ามมิให้รับจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ โดยชี้แจงให้ผู้ขอ
เข้าใจในระเบียบ และข้อกฎหมาย พร้อมทั้งเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือ
เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้
เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้
พิจารณาและสั่งการโดยระบุถึงสาเหตุที่ไม่อาจรับจดทะเบียนตามคำขอนั้น
ได้ ทั้งนี้ คำสั่งไม่รับจดทะเบียนตามคำขอเป็นคำสั่งทางปกครองจึงต้องแจ้ง
สิทธิในการอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทาง
ปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ด้วย

**การดำเนินการ
กรณีสอบสวน
แล้วไม่เชื่อ**

**ออกคำสั่งทาง
ปกครอง**

ข้อ ๘ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน
ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึง
ที่สุดซึ่งได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทว่าคู่ความเป็นตัวแทนตัวการกันจริง หรือ
ปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลว่าตัวแทนมีชื่อถือ
กรรมสิทธิ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนตัวการ ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล” (ตามคำสั่ง/
คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

**กรณีมีคำสั่งศาล
“โอนให้ตัวการ
ตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่งศาล
.....)”**

กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยนำคำพิพากษามาตามยอมซึ่งศาลได้พิพากษา
ตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่โจทก์จำเลยยอมรับว่าเป็นตัวการ
ตัวแทนกัน ในกรณีเช่นนี้เป็นกรณีที่ศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์
และจำเลยตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อ
พิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าโจทก์และจำเลยเป็นตัวการตัวแทนกันจริงหรือไม่
คำพิพากษามาตามยอมจึงผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้นไม่ผูกพันพนักงาน
เจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการแต่อย่างใด ดังนั้น ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดก่อนว่า
ผู้โอนและผู้รับโอนตามคำพิพากษามาตามยอนนั้นเป็นตัวแทนตัวการกันจริง

**กรณีศาล
พิพากษามาตาม
ยอม**

หรือไม่ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโอนระหว่างตัวแทนตัวการจริงก็ให้จดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

- ต้องสอบสวน

ข้อเท็จจริง

ข้อ ๙ กรณีการจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ได้มีการบรรยายส่วนไว้ต่อกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้ขอให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มายื่นคำขอจดทะเบียนบรรยายส่วนต่อกันเพื่อให้ทราบว่าตัวแทนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนส่วนเท่าใดก่อน กรณีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไม่สามารถมาจดทะเบียนบรรยายส่วนได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) โดยบรรยายส่วนระหว่างตัวแทนตัวการได้ต่อเมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นมาให้ถ้อยคำหรือมีหนังสือยืนยันว่าตนเองและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมซึ่งเป็นตัวแทนมีจำนวนส่วนคนละเท่าใด มิฉะนั้นแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) โดยไม่ต้องมีการบรรยายส่วน

กรณีไม่ได้

บรรยายส่วนกัน

ไว้

ข้อ ๑๐ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นกรณีตัวการเป็นนิติบุคคล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าตัวการมีสภาพเป็นนิติบุคคลโดยถูกต้องตามกฎหมายในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนตัวการหรือไม่ กล่าวคือ ขณะที่ตัวแทนอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์มาเพื่อถือไว้แทนตัวการนั้น ตัวการจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้เป็นพิเศษ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเองหรือในนามของบริษัทอื่นเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ แม้ขณะที่ตัวแทนได้ทรัพย์สินมาบริษัทยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล

กรณีตัวการเป็น

นิติบุคคล

เมื่อมีบริษัทขอรับโอนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดยให้ถ้อยคำว่าเป็นการรับโอนจากตัวแทนในฐานะตัวการเนื่องจากตัวแทนซึ่งเป็นผู้เริ่มก่อการของบริษัทได้ซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นไว้แทนบริษัท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานรายงานการประชุมตั้ง

กรณีผู้ก่อการตั้ง

บริษัทรับโอนที่ดิน

ไว้ก่อนตั้งบริษัท

บริษัทซึ่งปรากฏว่าที่ประชุมได้ให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่นไว้แทนบริษัทของผู้เริ่มก่อการประกอบการพิจารณารับจดทะเบียน
หากในรายงานการประชุมตั้งบริษัทไม่มีการให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินหรือ
สังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของผู้เริ่มก่อการกรณียอมไม่พอจะรับฟังได้ว่าผู้ขอ
ได้ซื้อที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนบริษัท ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่
จะรับจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการได้

ข้อ ๑๑ กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ตกอยู่ใน **กรณีโอนให้**
ข้อบังคับห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติ **ตัวการระหว่าง**
กรรมโอนให้ตัวการในระหว่างห้ามโอน เช่น บริษัทมีหนังสือแต่งตั้งตัวแทน **ห้ามโอนตาม**
ให้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. และให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงเอกสาร **ป.ที่ดิน**
สิทธิในที่ดิน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตัวแทนของบริษัทได้รับโอนสิทธิใน
ที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท และที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข้อบังคับห้าม
โอนมีกำหนดสิบปีตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน เป็นต้น เนื่องจากการโอนในฐานะตัวแทนโอนสิทธิในที่ดินคืนให้แก่
ตัวการซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริง ไม่ใช่การโอนให้แก่บุคคลอื่นซึ่งต้องอยู่
ในบังคับห้ามโอนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น หากพนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเชื่อว่าเป็นการโอนระหว่างตัวแทนตัวการ
กันจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณา **ชื่อประเภท**
ข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินทั้งแปลง **“โอนให้ตัวการ”**
หรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้นจะ **- มีตัวอย่างที่ ๑**
มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนโอนให้ตัวการพร้อมกัน ให้
เขียนชื่อประเภทว่า “โอนให้ตัวการ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑)

(๒) กรณีที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคล **“โอนให้ตัวการ**

หลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนมาขอจดทะเบียนโอน ให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ตนถือไว้แทน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒)

เฉพาะส่วน”

- มีตัวอย่างที่ ๒

(๓) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินบางส่วนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนไม่ทั้งหมด โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

“กรรมสิทธิ์รวม
(โอนให้ตัวการ)”

- มีตัวอย่างที่ ๓

(๔) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน ให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

“กรรมสิทธิ์รวม
เฉพาะส่วน (โอน
ให้ตัวการ)”

- มีตัวอย่างที่ ๔

(๕) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนขอแบ่งโอนที่ดินบางส่วนให้ตัวการ โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้แก่ตัวการ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอนให้ตัวการ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

“แบ่งโอนให้
ตัวการ”

- มีตัวอย่างที่ ๕

การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนโอนให้ตัวการ นอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

กรณีอื่นให้
เทียบเคียง

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำบันทึกข้อตกลง และการแก้ไข

ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. การเขียนคำขอ

๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน - **ชื่อประเภท**
ตามข้อ ๑๑ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทน ในข้อ ๒ ของคำขอ - **ชื่อผู้โอน**
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะ
ชื่อผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทนที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้นโดยไม่ต้อง
เขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด
กรณีมีผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทนที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้โอนทุก
ชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการลงในข้อ ๓ ของคำ - **ชื่อผู้รับโอน**
ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียน
ชื่อผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการเท่านั้น หากผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการมีหลายคนให้
เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้รับโอนทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ - **แทงข้างกรณี**
ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) **โอนเฉพาะส่วน**
และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใดเป็นผู้โอน
ให้ตัวการเฉพาะส่วนของตน และส่วนของผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนอื่นยังคงมี
อยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. กับ นาย ค. เป็นเจ้าของ นาย ก. ซึ่งเป็น
ตัวแทนโอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้ บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการ ให้
หมายเหตุว่า “นาย ก. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ บริษัท ข. จำกัด
เท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) กรณีจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) - **แทงข้างกรณี**
ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. **กรรมสิทธิ์รวม**
๑,ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุก **(โอนให้ตัวการ)**
คนยินยอมให้ผู้ใดเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ โดยให้บรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย
เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. และนาย ค. เป็นเจ้าของ ทั้งนาย ก. และนาย ค. มี

ซื้อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนในฐานะตัวแทนของนาย ข. ทั้งนาย ก. และนาย ค. ให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. และนาย ค. ยินยอมให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ”

(๖) กรณีจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใดยินยอมให้ผู้ใดเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ โดยให้บรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. และนาย ค. เป็นเจ้าของ โดยนาย ก. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนในฐานะตัวแทนของนาย ข. และได้มีการบรรยายส่วนไว้ นาย ก. ให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของนาย ค. คงเดิม ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ยินยอมให้นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนจำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

กรณีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มิได้บรรยายส่วนไว้ต่อกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๙

(๗) กรณีจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล ให้หมายเหตุไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนว่า “(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

(๘) สำระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๔ การจัดทำบันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการให้ดำเนินการ

- **แทงข้างกรณีกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)**

- **กรณีไม่ได้บรรยายส่วนไว้**

- **โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล**

- **มีตัวอย่างที่ 6**

- **จดสาระสำคัญลงในคำขอ**

- **การจัดทำบันทึก**

ดังนี้

ข้อตกลง

(๑) การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ โอนให้ตัวการ เฉพาะส่วน แบ่งโอนให้ตัวการ ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด. ๑๖ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนาม แล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

- โอนให้ตัวการ
แบบพิมพ์ใช้
ท.ด.๑๖

(๒) การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงเรื่อง กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หรือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) แล้วแต่กรณี ตามแบบ ท.ด.๗๐ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนาม แล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน

- กรรมสิทธิ์รวม
(โอนให้ตัวการ)
ใช้แบบพิมพ์
ท.ด.๗๐

(๓) การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำบันทึกข้อตกลง

- โอนตามคำสั่ง
ศาลใช้แบบ ท.ด.
๙

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรม โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

จดทะเบียนทั้ง
สองฉบับให้
ตรงกัน

ข้อ ๑๖ การแก้ไขทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรมประเภทโอนให้ตัวการ ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อตัวการผู้รับโอนลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ เช่น กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การเขียนชื่อ
คู่สัญญาใน
สารบัญญัตินิติกรรม

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญญัตินิติกรรมเช่นเดียวกันด้วย

การหมายเหตุให้
ตรงกับทางข้าง

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑

การจัดทำคำขอ

ก) คำขอ บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญชีจดทะเบียนในแต่ละ
ประเภทการจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ (ตาม
ตัวอย่างหมายเลข ๑ – ๖)

บันทึก และการ

แก้ไข

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อ และการประกาศ

ข้อ ๑๗ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และบันทึกข้อตกลงให้เป็นไปตามที่บัญญัติ
ไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การลงลายมือชื่อ
ผู้ขอ

ข้อ ๑๘ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอก
ข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ห้ามให้ผู้ขอลงชื่อ
ในแบบพิมพ์เปล่า

ข้อ ๑๙ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์
ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์
นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลาย
นิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน
ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลาย
นิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ
ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มี
เครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

กรณีพิมพ์
ลายนิ้วมือ

ข้อ ๒๐ กรณีมีผู้จดทะเบียนโอนให้ตัวการในที่ดินที่ยังไม่มี
โฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก.
หรือโอนให้ตัวการซึ่งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือโอนให้
ตัวการซึ่งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดิน
ดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่ง
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้
ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไข
เพิ่มเติม

กรณีโอน น.ส.๓
น.ส.๓ ข หรือ สิ่ง
ปลูกสร้างอย่าง
เดียว (เขตที่
ยกเลิกอำนาจ
นายอำเภอแล้ว)

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ขอจดทะเบียน (เขตที่ยังไม่
โอนให้ตัวการตามวรรคหนึ่ง ตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศ ยกเลิกอำนาจ
ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของ นายอำเภอ)
นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙
แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.
๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือ
ปฏิบัติตามนัยข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

หมวด ๕

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ข้อ ๒๑ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งใน การดำเนินการ
บันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญชีจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้ ก่อนจดทะเบียน
- (๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวน - ตรวจ
จดลงไว้ หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิ สารสำคัญ
และนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการ
ถูกต้อง
- (๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดินและ - ตรวจสอบสารบบ
อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา
มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจด
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจ
แล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือ
ชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก - กรณีลายมือชื่อ
ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบ ผิดจากของเดิม
เดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจด
ทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
ต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐาน
ที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียน

เป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็น
เจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือ
ของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าว
มาข้างต้น

- กรณีไม่มี
ลายมือชื่อเดิม

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยดว่ามีการอายัดที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

- ตรวจอายัด

(๔) ก่อนดำเนินการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มี
หน้าที่จดทะเบียนเสนอเรื่องราวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงาน
ที่ดินจังหวัด (สาขา) เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงาน
ที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้า
ประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายพิจารณาเสียก่อนทุก
ราย

- การให้ตัวการ
ต้องเสนอเจ้า
ก่อน

ข้อ ๒๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อ
หน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

- ห้ามจดถ้าผู้ขอ
ไม่ได้ลงลายมือ
ชื่อต่อหน้า

หมวด ๖ ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๓ การจดทะเบียนโอนให้ตัวการเป็นการจดทะเบียน
ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์
ทั้งนี้ ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ค่าธรรมเนียม
- ไม่มีทุนทรัพย์

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๖๐ง ลงวันที่
๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด ผู้..... รับโอน
 (โดยนาย จ. กรรมการ)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) โฉนดเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
- (๔) นาย ก. ได้รับมอบอำนาจจากผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท ข. จำกัด ได้ซื้อที่ดินไว้แทนบริษัทฯ
- (๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ บริษัท ข. จำกัด (โดยนาย จ. กรรมการ) ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ชื่อ
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โน้ตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน

บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน □□□□□□□□□□

(โดยนาย จ. กรรณการ)

อายุ ปี เพศชาย..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอใบพิจารณาและให้กู้ยืมได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

คำถามความสับสนจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. รับโอนไว้จาก นาย ค. จดทะเบียนทำนิติกรรมเมื่อวันที่.....

เดือน.....พ.ศ..... ในฐานะตัวแทนโดยใส่ชื่อในใบคนที่คืนไว้แทน บริษัท ข. จำกัด โดยเหตุผลข้อเท็จจริงที่ว่า

ขณะจดทะเบียนรับโอนไว้นั้น บริษัท ข. จำกัด อยู่ระหว่างที่คณะผู้ก่อการจัดตั้งบริษัทดำเนินการยังมิได้จดทะเบียนเป็น

บริษัท จำกัด มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย แต่การซื้อขายที่ดินรายนี้ถึงกำหนดเวลาที่จะต้องชำระเงินค่าซื้อและโอนขาย

ต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ที่แนบมาพร้อมนี้ (ถ้ามี) ที่ดินดังกล่าวบริษัท ข.

จำกัด มีความจำเป็นต้องใช้เป็นสถานที่ทำการของบริษัท บัดนี้ บริษัท ข. ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล

สมบูรณ์แล้ว ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอจดทะเบียน โอนที่ดินรายนี้ให้แก่บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการต่อไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด โดย นาย จ. กรรมการผู้จัดการผู้มีอำนาจมีความประสงค์จะขอรับโอนที่ดินจาก

นาย ก. ตามเหตุผลข้อเท็จจริงในข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป และเป็นความสัจจริงตามนั้นทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้โอน

ลงชื่อ.....บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน

.....
(นาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน
(โดยนาย จ. กรรมการ)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนดิกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) โอนเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

(๔) นาย ก. ได้รับมอบอำนาจจากผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท ข. จำกัด ได้ซื้อที่ดินไว้แทนบริษัทฯ

(६)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ บริษัท ข. จำกัด (โดยนาย จ. กรรมการ) ฝ่ายขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้โอน.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐.....บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

(โดยนาย จ. กรรมการ)

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินเฉพาะส่วนแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. รับโอนไว้จาก นาย ง. จดทะเบียนทำนิติกรรมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ในฐานะตัวแทนโดยได้ซื้อในโฉนดที่ดินไว้แทน บริษัท ข. จำกัด โดยเหตุผลข้อเท็จจริงที่ว่า ขณะจดทะเบียนรับโอนไว้นั้น บริษัท ข. จำกัด อยู่ระหว่างที่คณะผู้ก่อการจัดตั้งบริษัทดำเนินการยังมิได้จดทะเบียนเป็นบริษัท จำกัด มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย แต่การซื้อขายที่ดินรายนี้ถึงกำหนดเวลาที่จะต้องชำระเงินค่าซื้อและโอนขายต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบมาพร้อมนี้ (ถ้ามี) ที่ดินดังกล่าวบริษัท ข. จำกัด มีความจำเป็นต้องใช้เป็นสถานที่ทำการของบริษัท บัดนี้ บริษัท ข. ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลสมบูรณ์แล้ว ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอจดทะเบียนโอนที่ดินเฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. ให้แก่บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการต่อไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด โดย นาย จ. กรรมการ ผู้มีอำนาจมีความประสงค์จะขอรับโอนที่ดินจาก นาย ก. ตามเหตุผลข้อเท็จจริงในข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป และเป็นความสัตย์จริงตามนั้นทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน.....

ลงชื่อ.....บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน.....

(โดยนาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ)

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ติด.....๑.....ไร่.....๒.....งาน.....-.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

๒. นาย ค.

เลขประจำตัวประชาชน

๒. นาย ก. ๓. นาย ค.

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (c)

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง {
.....
๑. นาย ก.
.....
๒. นาย ค.
.....
} {
.....
.....
.....
.....
} ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ {
.....
.....
.....
.....
} ปี

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ระหว่าง {
.....
นาย ข.
.....
.....
} {
.....
.....
.....
.....
} ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ {
.....
.....
.....
.....
} ปี

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ก. และนาย ค.

ได้ตกลงกันยินยอมให้..... นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน..... ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐..... ส่วน

หรือ เฉพาะส่วนของ..... จำนวน..... ส่วน ในฐานตัวแทนโอนให้ตัวการ ซึ่งข้าพเจ้า นาย ก. และนาย ค.

ขอไว้ในฐานะตนเองเป็นบางส่วน และในฐานะตัวแทนของตัวการผู้รับโอนเป็นบางส่วน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และ

มีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ

ข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....๑. นาย ก. ๒. นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม)..... นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างหมายเลข ๔



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน
(โอนให้ตัวการ)

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ข. ผู้ รับโอน

๒. นาย ก.

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) การโอนรายนี้เป็น การโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนของ นาย ก. เท่านั้น

(๔) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

กองเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ก. } { ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { } ปี

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ระหว่าง { นาย ข. { เลขประจำตัวประชาชน { ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ { ปี

[illegible]

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ก.

ได้ตกลงกันยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน

หรือ เฉพาะส่วนของ..... นาย ก. จำนวน ๒๐๐ ใน ๕๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ซึ่งข้าพเจ้า นาย ก.

ข้อ 1 ในฐานตนเองเป็นบางส่วน และในฐานะตัวแทนของนายช. ตัวการผู้รับโอนเป็นบางส่วน เมื่อวันที่...เดือน...พ.ศ. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้างหน้า..... -

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่..... - เป็นจำนวนเงิน..... - บาท

(เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิธรรมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และ

มีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับนี้และเข้าใจ

ข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย.ภ.....

(ลงลายมือชื่อผู้จดทะเบียนสิทธิกรรมสิทธิ์รวม) นาย ก.

(ลงลายมือชื่อในช่องว่าง)

(๑) ความผิดฐานฉ้อโกง (๑)

୧୩୧ ଦୀପ୍ତି ୨୦ । ୨

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๑๐ อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๓๙ จังหวัด.....

เลขที่..... ๑๐๐ เล่ม..... ๑ หน้า..... ๑๐๐

จำนวนที่ดิน..... ๕ ไร่..... - งาน..... - ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(2)

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนให้ตัวการ

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๑๐ หน้าสำรวจ..... ๓๗ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๐๐ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... นาย ข. ผู้รับโอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

..... ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (ศาล.....ได้มีคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ว่าข้าพเจ้า นาย ก. ได้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ ในฐานะตัวแทน นาย ข. จำนวนเนื้อที่ ๔ ไร่ - งาน - วา ข้าพเจ้า จึงขอแบ่งแยกที่ดินจำนวน

๔ ไร่ - งาน - วา ให้แก่นาย ข. ซึ่งเป็นตัวการ คงเหลือเนื้อที่เป็นของข้าพเจ้า นาย ก. จำนวน ๑ ไร่ - งาน - วา

..... ข้อ ๒. ข้าพเจ้า นาย ข. มีความประสงค์จะขอรับโอนที่ดินแปลงแบ่งแยกดังกล่าวจาก นาย ก. ตามเหตุผลข้อเท็จจริงใน

ข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป

..... บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ตกลงและเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้โอน

..... ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับโอน

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... ลงชื่อ..... พยาน

.....

..... บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขาย	นาย พ.	นาย ก.	๕	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งโอนให้ตัวการ	นาย ก.	นาย ข.	๔	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๒ ๕๐๐	(ลงชื่อ).....

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทโอนให้ตัวกรมตามคำสั่งศาล.
(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.)

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่คืน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

เลขประจำตัวประชาชน

วันที่ นาย ก. เดือน โอน พ.ศ.
 ลงชื่อ คำสั่ง/คำพิพากษาศาล..... ที่ ลงวันที่ ผู้ขอรับโอน
 ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

लग्गो
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๖ ตามระเบียบข้อ ๑๓ (๗)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขาย	นาย พ.	นาย ก.	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนให้ตัวการ ตามคำสั่งศาล (ตามคำสั่ง/คำ พิพากษาศาล..... ที่..... ลงวันที่.....	นาย ก.	นาย ข.	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่มีการห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย

● ความหมาย

การห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย หมายถึง ที่ดินที่รัฐจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม และประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งในกฎหมายนั้นๆ ได้มีข้อกำหนดมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นภายในระยะเวลาห้ามโอน

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรคห่า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑
- มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘
- มาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

● สาระสำคัญ

๑. ห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรคห่า

๑.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และ ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังนี้

(๑) กรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอนภายใน ๑๐ ปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒) กรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนด ๕ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑.๒ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรคสอง (๓) เป็นกรณีผู้ซึ่งครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และไม่มีหลักฐาน (โดยพลการ) สามารถนำเดินสำรวจได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไป ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อยกเว้น เรื่องห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑. ตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม

๒. โอนให้แก่ทบวงการเมือง

๓. โอนในองค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล

๔. โอนให้แก่รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

๕. โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ประการสำคัญที่ดินที่ห้ามโอนดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี (มาตรา ๓๑ วรรคท้าย และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคท้าย)

ระเบียบ คำสั่ง ทางปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- การนับระยะเวลาห้ามโอนสำหรับ น.ส.๓ หรือโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจองนี้ ถ้าเป็นกรณีที่น่าใบจองมาออก น.ส.๓ น.ส.๓ นั้นก็ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันออก น.ส.๓ ถ้าเป็นกรณีที่น่าใบจองมาออกโฉนดที่ดิน โฉนดที่ดินนั้นก็ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันออกโฉนดที่ดิน ส่วนกรณีที่น่าใบจองมาออก น.ส.๓ แล้วได้นำ น.ส.๓ นั้นมาออกโฉนดที่ดิน อีกทอดหนึ่ง การห้ามโอนโฉนดที่ดินจะต้องนับเวลาต่อเนื่องมาจากวันออก น.ส.๓ ด้วย ส่วนวิธีการหมายเหตุ การห้ามโอนในโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส.๓ อันสืบเนื่องมาจากใบจองนั้น ให้หมายเหตุ “โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ อันสืบเนื่องมาจากใบจอง ซึ่งต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามความในมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกเป็นเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน นับแต่วันออกโฉนดที่ดินนี้” เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและวันเดือนปีกำกับไว้ การคิดระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวให้เอาระยะเวลา นับแต่วันออก น.ส. ๓ ถึงวันออกโฉนดที่ดินลบออกจาก ๑๐ ปี เหลือเท่าไรก็เป็นระยะเวลา ห้ามโอนในโฉนดที่ดิน ส่วนวันออกโฉนดที่ดินหรือวันออก น.ส. ๓ นั้นให้ถือเอาวันเดือนปีที่ลงไว้หน้าโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ แล้วแต่กรณี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๕๒๗๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๑๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๕๙๘๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๑๙)

- ข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามโอนสำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจองที่ได้ออกในวันหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๑๕ เท่านั้น ถ้าหากเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จะไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับ

ห้ามโอน เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่ราษฎรได้มาจากการจัดที่ดินที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภค และอื่นๆ จึงจะถูกห้ามโอนมีกำหนด ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ วรรค ๒

สำหรับโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจอง ที่ออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้ไปก่อนที่พระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ใช้บังคับและอยู่ในบังคับห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ เดิม การห้ามโอนจึงเป็นอันสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณี ส่วนวิธีปฏิบัติให้ใช้วิธีฉบับที่กในสารบัญญัติทะเบียนให้ทราบว่าการห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือ ลดลงเหลือ ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อและ วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒)

- ข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนที่ดิน แก่สหกรณ์เป็นการชำระหนี้ไม่มีผลให้ข้อห้ามโอนสิ้นสุดลง สหกรณ์รับโอนมาแล้วจึงไม่อาจโอนที่ดิน ต่อไปยังบุคคลภายนอกได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๘๔๕๗ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๘๔๔๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๔๖๓๔ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๒๒ วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า

(๑) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เปลี่ยนไปจากเดิมโดยให้เจ้าหน้าที่ เขียนข้อความเกี่ยวกับหลักฐานการได้มาลงไว้ในรายการข้อ (๔) แห่งใบไต่สวนเพื่อประโยชน์ ในการตรวจสอบ

(๒) กรณีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนที่ได้จดทะเบียนการห้ามโอน ๑๐ ปีไปแล้วตามกฎหมายเก่า เมื่อข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินได้สิทธิโดยผลของกฎหมายอยู่แล้ว เมื่อเจ้าของที่ดินมาติดต่อ ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดิน ดังกล่าวตกอยู่ในข่ายแห่งบังคับห้ามโอนหรือไม่เพียงใด ให้ปฏิบัติตามหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒

- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง ตามมาตรา ๓๐ และ ๓๓ ที่ได้ออกให้ก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งเดิมมีข้อกำหนด ห้ามโอน ๑๐ ปี ตามบทบัญญัติที่ถูกละเลยได้รับยกเว้นไม่อยู่ในบังคับห้ามโอนหรือระยะเวลา บังคับห้ามโอนลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณีนั้น กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติให้มีการจดทะเบียนที่ก ลงในสารบัญจดทะเบียนที่ดิน ให้ทราบว่าการห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ และบุคคลทั่วไปจะได้ทราบว่าที่ดินดังกล่าว ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงตามประมวล กฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ วรรคสอง เพื่อประโยชน์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนำย หรือโอนที่ดินดังกล่าวต่อไป กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่อยู่ในข่ายบังคับห้ามโอนตาม มาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ก็ไม่จำเป็นต้องส่ง น.ส.๓ ไปให้อำเภอบันทึกในสารบัญจดทะเบียนแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๒/ว ๕๔๔๕ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๕)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ซึ่งต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินดังกล่าว และ ได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินที่ดินนี้ยังคงตกอยู่ภายใต้การบังคับ ห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนื่องมาจากวันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๕๔ แห่ง พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘) อย่างไม่อย่างหนึ่ง แล้วแต่ที่กำหนด เวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น พร้อมทั้งได้ วางทางปฏิบัติวิธีการหมายเหตุข้อกำหนดห้ามโอนในสารบัญจดทะเบียน ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินเดิมมีภาระผูกพันต่างๆ เช่น จำนอง ขายฝาก ถ้ายังไม่ได้ทำการจดทะเบียนไถ่ถอน เมื่อมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่แล้ว ให้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนภาระผูกพันนั้นๆ ไว้ในสารบัญจดทะเบียนเสียก่อน แล้วจึงหมายเหตุข้อกำหนดการห้ามโอนดังกล่าวไว้ถัดไป (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/๓๐๕๒๘ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๗ เรื่องหารือการซื้อขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. ที่มีกำหนดเวลาห้ามโอน สรุปได้ว่า เมื่อ ส.ป.ก. เป็นทวง การเมืองมีฐานะเทียบเท่ากรมในกระทรวงเกษตรและสหกรณ์และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือ

อสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. ได้มา หาก ส.ป.ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินที่มีการห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนให้ ส.ป.ก. เป็นผู้รับโอนได้ และเมื่อ ส.ป.ก. มีอำนาจในการจัดที่ดินให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด ส.ป.ก. จึงสามารถโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกรก่อนพ้นกำหนดเวลา ห้ามโอนได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๖๓๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๗)

๒. ห้ามโอนตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

๒.๑ ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ได้บัญญัติให้รัฐบาลมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนได้มีที่ตั้งเคหสถาน และประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่งในที่ดินนั้น โดยจัดตั้งเป็นนิคมซึ่งมี ๒ อย่าง คือ การจัดที่ดินในรูปนิคมสร้างตนเอง และการจัดที่ดินในรูปนิคมสหกรณ์ เมื่อสมาชิกนิคม ได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามเงื่อนไข และระยะเวลาตามที่กำหนดแล้วจะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ และผู้ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ดังกล่าวจะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่ที่ดินนั้นมีข้อกำหนดห้ามโอน

๒.๒ มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ห้ามมิให้ผู้ได้รับที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี คำว่า “ผู้อื่น” นั้นรวมถึงกระทรวง ทบวง กรม ด้วย ดังนั้นการแปลความคำว่าผู้อื่นตามความนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ จึงย่อมรวมถึงกระทรวง ทบวง กรม ด้วย ดังนั้น กรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่รัฐโดยลงชื่อ กระทรวง ทบวง กรม เป็นผู้รับโอน ย่อมถือว่าเป็นการโอนไปยังผู้อื่น ดังเช่น โอนขายโดยลงชื่อกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน....) เป็นผู้รับโอน จึงต้องห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันโดยไม่ลงชื่อ กระทรวง ทบวง กรม เป็นผู้รับโอน ไม่ถือว่าเป็นการโอนไปยังผู้อื่น เช่น โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ ลงชื่อ “ทางหลวงสาย.....” จึงไม่ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

๓. ห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘

(เดิมมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๓) เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตจัดรูปที่ดิน และได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินในเขตโครงการจัดรูป

ที่ดินแล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวต้องตกอยู่ในภายใต้ข้อบังคับการห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘

กรณีที่ที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจอง มาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนให้แก่ผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี ไว้ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินคลุมที่ดินดังกล่าว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้ใหม่ยังคงอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนื่องจากวันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘) อย่างใดอย่างหนึ่ง แล้วแต่ที่กำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๖)

๔. ห้ามโอนตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

มาตรา ๓๙ “ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”

● ผลของการโอนระหว่างห้ามโอน

เมื่อทรัพย์สินนั้นกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ดังนั้นการทำนิติกรรมโอนย่อมขัดต่อกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๖๓)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนระหว่างห้ามโอน

๑. ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดข้อยกเว้นในการห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ โอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นไว้ โดยมีให้บังคับแก่กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการ

จัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ดังนั้น การที่จะพิจารณาว่าเมื่อผู้ที่ได้รับโอนที่ดินโดยผลของข้อยกเว้นดังกล่าว จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นต่อไปได้หรือไม่ จำเป็นต้องแยกประเด็นดังกล่าวออกเป็นสองกรณี คือ

(๑) กรณีที่ดินตกทอดทางมรดก ซึ่งผลในกรณีนี้ย่อมเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๐ ที่กำหนดให้กองมรดกของผู้ตายได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ เว้นแต่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้ว เป็นการเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้ ฉะนั้น เมื่อทายาทได้รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอนไว้ หากยังไม่พ้นกำหนดห้ามโอน ทายาทผู้รับโอนก็ไม่สามารถโอนที่ดินนั้นต่อไปให้ผู้อื่นได้

(๒) กรณีโอนที่ดินให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ เนื่องจากมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๕/๒๕๑๘ วินิจฉัยไว้ว่า มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ห้ามมิให้ผู้ได้รับที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี คำว่า “ผู้อื่น” นั้น รวมถึง กระทรวงทบวง กรม ด้วย ซึ่งสามารถพิจารณา เทียบเคียงในกรณีนี้ได้ว่า เมื่อทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจ หรือสหกรณ์รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอนไว้ ย่อมเป็นการรับโอนในฐานะผู้อื่นตามมาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย ซึ่งหากที่ดินนั้นยังไม่พ้นกำหนดห้ามโอนก็ไม่สามารถโอนที่ดินนั้นต่อไปให้ผู้อื่นได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งการห้ามโอนตามมาตรานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับกับที่ดินนั้นต่อไปด้วย

ส่วนกรณีของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๐ บัญญัติว่า บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และมาตรา ๓๙ บัญญัติว่า ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนั้น การที่ ส.ป.ก. ได้รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินของ ส.ป.ก. แล้ว แม้ที่ดินนั้นจะยังอยู่ในระหว่างห้ามโอน แต่เมื่อมีกฎหมายเฉพาะให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวให้

เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรได้โดยที่ดินนั้นจะโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นมิได้ ซึ่งเป็นหลักการเดียวกับการห้ามโอนที่ดินตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส.ป.ก. จึงสามารถโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกรก่อนพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนดังกล่าวได้

๒. การตกทอดทางมรดกตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ เพราะถ้าหากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีเจตนารมณ์ที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ตามมาตรา ๙๓ ที่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ดังนั้น การที่ ส มาขอรับมรดกที่ดินโฉนดแปลงดังกล่าวซึ่งตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในฐานะทายาทตามพินัยกรรมของ ต พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ เพราะพินัยกรรมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายและไม่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายแต่อย่างใด

๓. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ แต่กรณีของเรื่องนี้เป็นการขอจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมระหว่างห้ามโอน ย่อมดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ เพราะการแบ่งแยกในนามเดิมมิใช่เป็นการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด หากขณะขอจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมกำหนดเวลาการห้ามโอนยังไม่สิ้นสุดลงก็ย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงด้วย ดังนั้น โฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการห้ามโอนไว้เช่นเดียวกัน

๔. กรณีจะโอนที่ดินให้แก่ตัวการแต่ปรากฏว่า ที่ดินนั้นตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนมีกำหนดสิบปีตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้แก่ตัวการได้หรือไม่ นั้น เห็นว่า ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ได้บัญญัติห้ามมิให้โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น แต่กรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างตัวการกับตัวแทนตามนัยมาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การกระทำของตัวแทนเป็นการทำแทนตัวการ เมื่อ ป. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท ป. ในฐานะตัวแทนก็มีหน้าที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนบริษัท ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่แท้จริง การโอนดังกล่าวจึงมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ซึ่งต้องอยู่ในบังคับห้ามโอนแต่อย่างใด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะรับจดทะเบียน “โอนให้ตัวการ” ระหว่าง ป. กับ บริษัทฯ ผู้ขอได้

๕. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ ดังนั้น ข้อยกเว้นที่มีให้นำเรื่องการห้ามโอนดังกล่าวมาใช้บังคับแก่กรณีโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วย การจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ จึงควรหมายถึง ยกเว้นให้กับการโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ไม่ว่าการโอนนั้นจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หากบทบัญญัติมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีเจตนารมณ์ที่จะไม่ให้นำเรื่องการห้ามโอนมาใช้บังคับเฉพาะกรณีโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วย การจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ โดยไม่มีค่าตอบแทน ก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นกรณีการโอนให้สหกรณ์ ที่บัญญัติว่าการโอนต้องเป็นไปเพื่อการชำระหนี้โดยได้อนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ซึ่งหมายความว่า หากการโอนให้แก่ สหกรณ์มิได้เป็นไปเพื่อการชำระหนี้ แต่เป็นการโอนประเภทอื่นๆ เช่น การขายให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ ย่อมต้องอยู่ในบังคับห้ามโอน หรือกรณีของการตกทอดทางมรดก ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาไว้ว่า การตกทอดทางมรดก หมายถึง ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมและโดยพินัยกรรม เพราะถ้าหากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีเจตนารมณ์ที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น มาตรา ๙๓ ที่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ฉะนั้น เมื่อเทศบาลเป็นหน่วยราชการส่วนท้องถิ่นและมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๗ มาตรา ๗๐ และมาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ จึงอยู่ในความหมายของคำว่า “ทบวงการเมือง” ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณี เทศบาลตำบลตันไทร เป็นผู้ซื้อที่ดินที่มีการห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนให้ได้ (สารบบจังหวัด ๑๐๘๒๖)

๖. กรณีแก้ไขข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ในโฉนดที่ดิน ในขณะที่ นาย บ. นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า ได้ที่ดินดังกล่าวมาโดยการรับให้มาจากบิดาประมาณ ๑๐ ปี โดยนาย ท. ได้ก่อสร้างครอบครองและทำประโยชน์มาก่อน ๒๙ ปี ซึ่งเป็นการคาดคะเนในขณะนั้น จึงเป็นกรณีได้ที่ดินมาหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับซึ่งต้อง

ตกอยู่ภายใต้ข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) และวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานใหม่ว่าที่ดินดังกล่าวเป็น มรดกตกทอดมาจากบิดามารดา โดยมารดาได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับ จึงเป็นกรณีตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งไม่อยู่ในบังคับห้ามโอน การออกโฉนดที่ดินโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี จึงเป็นการคลาดเคลื่อน ในข้อเท็จจริง ซึ่งสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ฉะนั้นเมื่อปรากฏหลักฐานชัดเจน เจ้าพนักงานที่ดิน ย่อมมีอำนาจแก้ไขเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามข้อเท็จจริงต่อไปได้ โดยให้จังหวัดส่งเจ้าหน้าที่แก้ไขเรื่องราวไปไต่สวน (น.ส.๕) ข้อ ๓, ๔ ให้ถูกต้องแล้วขีดฆ่ารายการ ห้ามโอน ๑๐ ปี ในสารบัญแก้ไขทะเบียนหลังไปไต่สวนและโฉนดที่ดิน เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดร้อยเอ็ด บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๕๐ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๒)

๗. ที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ชำระบัญชีจะจดทะเบียนโอนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นจะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอน หรือไม่นั้น ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้บุคคล ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินที่ได้มาให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์ เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ กรณีเลิกบริษัทแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะจดทะเบียนโอนที่ดินของบริษัทซึ่งอยู่ระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนหรือไม่ จึงต้องพิจารณาว่า “ผู้ถือหุ้นของบริษัท” ในที่นี้อยู่ในความหมายของคำว่า “ผู้อื่น” ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้าหรือไม่ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัทการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจะกระทำได้อาจต้องมีผู้เข้าซื้อหุ้นหรือได้ออกหุ้นหมดแล้ว ตามมาตรา ๑๑๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในคำขอจดทะเบียนบริษัทต้องแสดงให้เห็นว่าหุ้นต่างๆ นั้นมีใคร เข้าซื้อหรือได้ออกให้ใครบ้าง ครบถ้วนแล้วหรือไม่แยกตามชนิดของหุ้น จึงอาจกล่าวได้ว่า เงินทุนในการจัดตั้งบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากผู้ถือหุ้น หรือบริษัทตั้งขึ้นได้จากการระดมทุนจากผู้เข้าซื้อหุ้นแม้ตามกฎหมายเมื่อบริษัทจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหาก

จากผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๑๐๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การมีฐานะแยกต่างหากก็เพื่อให้บริษัทมีสิทธิหน้าที่แยกจากผู้ถือหุ้นโดยความจำเป็นทางการค้า และการทำธุรกิจกับบุคคลภายนอก โดยความสัมพันธ์ผู้ถือหุ้น ก็คือเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัทมีส่วนได้เสียโดยตรงในบริษัท เป็นผู้ควบคุมการดำเนินงานของบริษัทโดยที่ประชุมใหญ่และมีสิทธิต่างๆ ในบริษัท เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินปันผล สิทธิทางทรัพย์สินเกี่ยวกับหุ้น สิทธิที่จะได้เงินค่าหุ้นคืน และส่วนแบ่งในทรัพย์สินของบริษัทหลังจากมีการเลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้ว ตามมาตรา ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทจึงไม่ใช่บุคคลภายนอกเพราะถ้าหากเป็นบุคคลภายนอกแล้ว กฎหมายคงไม่บัญญัติให้ผู้ชำระบัญชีนำเงินที่เหลือจากการชำระบัญชีคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น การโอนคืนให้ผู้ถือหุ้น จึงเท่ากับการโอนคืนให้กับเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัท การจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัท จึงไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับหากตีความว่าการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนเพราะเป็นการโอนให้แก่ผู้อื่น ก็จะทำให้การชำระบัญชีของบริษัทที่เลิกกิจการมีอาจเสร็จสิ้นและจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีตามกฎหมายได้จนกว่าจะพ้นกำหนดห้ามโอนซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายคงไม่ประสงค์ให้เป็นเช่นนั้น เมื่อการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่น จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อจดทะเบียนไปแล้วการห้ามโอนยังคงมีอยู่ต่อไป จนกว่าจะสิ้นสุดกำหนดเวลาห้ามโอน

๘. การตกทอดทางมรดกตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๓๑ ดังกล่าว หมายถึงการตกทอดทางมรดกทั้งแก่ทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม ตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะถ้าหากบทบัญญัติมาตรา ๓๑ มีเจตนาคือจะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้ให้ชัดเจนดังเช่น มาตรา ๙๓ ที่กำหนดให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

๙. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ และคำว่า “ผู้อื่น” นั้น ย่อมหมายความรวมถึงผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วย ดังนั้น หากที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์คน

หนึ่งจะโอนส่วนของตนให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่ง ก็ย่อมต้องห้ามตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจึงโอนที่ดินให้แก่กันภายในกำหนดเวลา ห้ามโอนไม่ได้ แต่การขอลดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้ามโอนไม่ใช่การโอน เป็นแต่เพียงการแบ่งแยกที่ดินตามที่ได้ครอบครองออกเป็นสัดส่วนจากกัน ซึ่งโฉนดที่ดินแปลงที่แยกไปนั้น ต้องหมายเหตุการณ์ห้ามโอนไว้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ด้วย ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ และแม้ว่าการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมจะได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากัน แต่หากไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากันนั้นเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว ก็ย่อมจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

- คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๙๓/๒๕๒๕ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ มีเจตนารมณ์จะปกป้องราษฎรให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี ดังนั้น การที่โจทก์กับผู้มีสิทธิในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดินโดยส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน แม้จะเรียกว่าสัญญาจะซื้อขาย และระบุในสัญญาว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญานั้นจึงเป็นโมฆะ และถึงแม้ต่อมาจะมีการยกเลิกความใน มาตรา ๓๑ มิให้ใช้บังคับกับที่ดินในกรณีดังเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็ไม่ทำให้นิติกรรมที่โมฆะแล้วนั้นกลับสมบูรณ์ได้อีก

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๔๔/๒๕๓๓ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ซึ่งมีข้อกำหนดผู้มีสิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ เป็นต้นไปนอกจากตกทอดทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๓๑ การที่จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาโดยทางมรดก และทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวโดยได้รับเงินกับมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองแล้ว แม้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยประกาศรับมรดกเสร็จแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มี

วัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๙๖/๒๕๓๖ จำเลยได้ขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ให้ ฉ. ต่อมา ฉ. ขายและมอบการครอบครองให้ โจทก์ แต่การซื้อขายทั้งสองครั้งไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเป็นที่ดินที่ทางราชการห้ามโอน ภายในสิบปี การซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยกับ ฉ. และระหว่าง ฉ. กับโจทก์จึงไม่ถูกต้องตามแบบและเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามขัดแย้งโดยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ เดิม แต่เมื่อจำเลยได้ขนย้ายออกไปจากที่ดินจึงถือว่าจำเลยได้สละเจตนาครอบครองโดยไม่ยึดถือที่ดินอีกต่อไปตามมาตรา ๑๓๗๗ วรรคแรก การที่ ฉ. กับโจทก์ได้ซื้อและยึดถือที่ดินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนต่อมาในระยะเวลาห้ามโอน ฉ. กับโจทก์ก็ยังไม่ได้สิทธิครอบครอง เนื่องจากถูกจำกัดโดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อยังคงครอบครองตลอดมาจนล่วงเลยระยะเวลาห้ามโอนแล้ว โจทก์ก็ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ นับแต่วันพ้นกำหนดห้ามโอนนั้น จำเลยไม่มีสิทธิเข้าเกี่ยวข้องในที่ดินอีก

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖/๒๕๓๗ ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนดังกล่าวย่อมไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ เมื่อประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๘๒ บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจที่จะรวบรวมเงินให้พอชำระตามคำพิพากษาโดยวิธียึดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังนั้น การยึดที่ดินดังกล่าวจึงเป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดี แม้ผลการยึดทรัพย์ในระหว่างนั้นเพื่อรอการขายทอดตลาดเมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนจะยังมิได้ทำให้สิทธิแห่งการครอบครองที่ดินของจำเลยเปลี่ยนไปก็ตาม แต่เมื่อที่ดินไม่ตกอยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่มีอำนาจที่จะยึดได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๙/๒๕๓๗ แม้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท ผู้คัดค้านได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องตั้งแต่วันที่ทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ผู้คัดค้านได้รับโฉนดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ บทบัญญัติดังกล่าว มีเจตนาจะปกป้องราษฎรให้มีที่พำนักเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยให้เป็นที่สิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาห้ามโอน ผู้คัดค้านจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่

ผู้ร้องได้ ผู้ร้องจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หาได้ไม่

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘๓/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินบางส่วน ของที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี จากโจทก์ แม้โจทก์จะได้สละการครอบครอง และมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยครอบครอง ทั้งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเมื่อ พ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นการซื้อและเข้าครอบครองภายในกำหนดเวลาห้ามโอน เป็น นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งตามกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ จำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่พิพาท

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๓๒/๒๕๓๗ ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา ๓๑ จำเลยจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินตามสัญญาซื้อขายให้แก่โจทก์ได้ การที่โจทก์จำเลย ทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดินโดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนด ระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ เดิม (มาตรา ๑๕๐ ที่แก้ไข ใหม่) แม้พ้นกำหนดห้ามโอนสิบปีแล้วสัญญาซื้อขายดังกล่าวก็ไม่มีผลบังคับ โจทก์จึงไม่มีสิทธิ ครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๘๑/๒๕๓๘ ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มี ข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ เป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบสิทธิ การครอบครองจนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอน ผู้ที่ได้ที่ดินยังไม่มีสิทธิครอบครองไม่ว่าจะ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่อาจโอนสิทธิ ครอบครองให้แก่บุคคลใด จะโอนกันได้ต่อเมื่อพ้นกำหนดเงื่อนไขห้ามโอนแล้ว เว้นแต่เป็นการตก ทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้ง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์.....

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๕๕/๒๕๔๑ บทบัญญัติมาตรา ๓๑ แห่งตามประมวล กฎหมายที่ดินบัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึง ลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์

ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห. ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลยเพื่อสร้างโรงเรียนแต่ ห. ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ทำให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลย ตามเนื้อที่ที่แบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีกำหนด ๑๐ ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห. และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห. ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนอันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

๑๐. คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๘๕๕/๒๕๔๑ บทบัญญัติมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึงลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห. ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลย เพื่อสร้างโรงเรียน แต่ ห. ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ทำให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลยตามเนื้อที่ที่ดินที่จะแบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกันมีกำหนด ๑๐ ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห. และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห. ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียน อันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบท

กฎหมายดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ โจทก์ฟ้องเรียกเอาทรัพย์สินมรดกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ คืนจากจำเลย เมื่อข้อกำหนดพินัยกรรมในส่วนของผู้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ ไม่เป็นผลเพราะตกเป็นโมฆะ จำเลยย่อมมิใช่ทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมของ ห. ผู้ตาย จึงอ้างอายุความมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ และ ๑๗๕๕ มาเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมไม่ได้ ทั้งโจทก์มิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งผู้ทำพินัยกรรมได้กระทำโดยสำคัญผิด ถูกกลฉ้อฉล หรือถูกข่มขู่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๗๐๘ และ ๑๗๐๙ จึงไม่อยู่ในบังคับของอายุความตามมาตรา ๑๗๑๐ จำเลยมีสิทธิขอรับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๔ ในฐานะผู้รับพินัยกรรมโจทก์ซึ่งมิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมจึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๘ วรรคท้าย

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๒/๒๕๔๔ บทบัญญัติ ป.ที่ดิน มาตรา ๓๑ มีเจตนาจะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นที่สิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครอง จนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอนแม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐.....

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖/๒๕๔๙ ขณะที่ผู้ร้องและ ป. ผู้ตายทำสัญญาซื้อขายที่ดินกันนั้น ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินมีข้อกำหนดห้าม ป. โอนที่ดินไปยังบุคคลอื่นภายในสิบปีตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ และยังอยู่ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนนั้น สัญญาซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวจึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ไม่ว่าผู้ร้องจะครอบครองนานเพียงใด ผู้ร้องก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง และถึงแม้ว่าผู้ตายตกลงจะโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ร้องเมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้ว ก็ไม่อาจทำได้เช่นกัน ผู้ร้องจึงไม่อยู่ในฐานะเจ้าหนี้กองมรดกของ

ผู้ตายที่จะบังคับให้โอนที่ดินแปลงดังกล่าวแก่ผู้ร้อง และถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในอันที่จะร้องขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

๑๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๘๔๐/๒๕๔๙ หลังจากบิดาจำเลยชายและมอบการครอบครองที่ดินพิพาทตาม น.ส. ๓ จนพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนแล้ว บิดาจำเลยไม่เคยเข้าไปยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาทอีกเลย ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่าบิดาจำเลยสละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไปตาม มาตรา ๑๓๗๗ คือ มาตรา ๑๓๗๗ ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครอง หรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซ้ การครอบครองย่อมสุดสิ้นลงถ้าเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมีมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินไซ้ ท่านว่าการครอบครองไม่สุดสิ้นลง “แม้โจทก์ได้ซื้อและยึดถือทำประโยชน์เพื่อตนในระยะเวลาห้ามโอนโจทก์จะไม่ได้สิทธิครอบครองเนื่องจากถูกจำกัดสิทธิโดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ คือ มาตรา ๓๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนดห้าปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ที่ดินนั้นตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี” แต่เมื่อโจทก์ได้ครอบครองมาจนเลยเวลาห้ามโอนแล้ว โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตาม มาตรา ๑๓๖๗ คือ มาตรา ๑๓๖๗ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง” นับแต่วันพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนและกรณีดังกล่าวโจทก์มิได้ครอบครองที่ดินแทนบิดาจำเลยหรือจำเลยซึ่งเป็นทายาท จำเลยจึงไม่อาจอ้างสิทธิตาม มาตรา ๑๓๘๑ คือ มาตรา ๑๓๘๑ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินอยู่ในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครอง บุคคลนั้นจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้ ก็แต่โดยบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่าไม่เจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริต อาศัยอำนาจใหม่อันได้จากบุคคลภายนอก” มาใช้บังคับแก่โจทก์ได้

- คำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓ ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ม. ๕๘ ทวิ นั้น การโอนต้องห้ามขัดแย้งจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ ผู้รับโอนครอบครองที่ดินต่างดอกเบี้ยไม่มีสิทธิรับโอนเป็นของตน ต้องคืนที่ดินและรับเงินค่าที่ดินคืนจากเจ้าของเดิม

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๐/๒๕๓๖ แม้จะรับฟังตามที่โจทก์นำสืบว่า โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย แต่เมื่อขณะทำการซื้อขายที่ดินพิพาทยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนที่ดินพิพาทภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์จำเลยและการที่จำเลยส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ประกอบด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ แม้โจทก์จะครอบครองที่ดินพิพาทมานานเพียงใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง ที่ดินพิพาทยังเป็นของจำเลยอยู่

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๐๖/๒๕๓๖ ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ ทวิ วรรคห้า ห้ามมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่การตกทอดทางมรดก โจทก์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินจาก ส. บิดาจำเลย เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๒๙ โดยระบุว่า ส. ได้รับเงินค่าซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ครบถ้วนแล้ว และยินยอมมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่พิพาทให้โจทก์ยึดถือไว้ทั้งให้สิทธิโจทก์ทุกอย่างในการเข้าครอบครองปลูกสร้างอาคารในที่พิพาทนับแต่วันทำสัญญา ซึ่งอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน ถือว่าสัญญาซื้อขายมุ่งประสงค์โอนสิทธิครอบครองทันที แม้ว่า ส. บิดาจำเลยได้ น.ส.๓ ก. มาเมื่อวันที่ ๒๕ และ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๓๐ แล้ว ส. ทำสัญญาขายที่ดินที่พิพาทให้โจทก์ในวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๒๙ เมื่อครอบครองที่พิพาทมา ๙ ปี ๕ เดือนแล้ว และกำหนดโอนกันวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๑ ซึ่งเป็นเวลา ๑๑ ปี ๕ เดือนนับแต่ได้รับ น.ส. ๓ ก. มาการทำสัญญาซื้อขายในลักษณะดังกล่าวก็เพื่อหลีกเลี่ยงข้อห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นการอันมิควรประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะนับแต่วันทำสัญญา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๕๕/๒๕๓๗ โจทก์เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ทำสัญญาจะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยโดยตกลงจะชำระที่ดินส่วนที่เหลือและส่งมอบที่ดินให้ในวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๓๑ ภายในกำหนดห้ามโอนตามบัญญัติดังกล่าว จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ (มาตรา ๑๕๐ ที่แก้ไขใหม่) คู่สัญญาจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมโดยถือเสมือนหนึ่งว่ามีการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกัน จำเลยต้องคืนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์ และโจทก์ก็ไม่มีสิทธิรับเงินที่รับไว้

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๘๓/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินบางส่วน ของที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปีจากโจทก์ แม้โจทก์จะได้สละการครอบครอง และมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยครอบครอง ทั้งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นการซื้อมาและครอบครองภายในกำหนดเวลาห้ามโอน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ จำเลยจึงไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๕/๒๕๓๘ พินัยกรรมทำขึ้นเพื่ออำพรางสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท พินัยกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรกย่อมเป็นการแสดงเจตนาลงด้วยสมรู้ระหว่างคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามเจตนาที่แสดงออกมานั้น จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ วรรคแรก ส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาซื้อขายที่ถูกอำพรางไว้โดยพินัยกรรม ซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรก ต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับนิติกรรมถูกอำพรางตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ วรรคสอง ที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ และการโอนขายได้กระทำภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ถือได้ว่าสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๘๕๐/๒๕๓๘ ที่ดินพิพาทที่โจทก์ได้รับมาอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนเป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบสิทธิครอบครองให้ โจทก์มีสิทธิเพียงทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองให้แก่ผู้อื่นได้ การที่โจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทั้งสองจึงไม่มีผลตามกฎหมาย โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๐/๒๕๓๙ โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาตามข้อกำหนดห้ามโอนเป็นการหลีกเลี่ยงข้อห้ามโอนย่อมตกเป็นโมฆะและเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่ศาลชั้นต้นมีอำนาจดสืบพยานแล้วยกขึ้นวินิจฉัยชี้ขาดได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๘๗/๒๕๓๙ โจทก์ทำสัญญาการซื้อขายที่ดินโดยไม่รู้ว่ที่ดินอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์ไม่สามารถโอนได้ แต่เมื่อที่ดินอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์และทางราชการได้ออกหนังสืออนุญาตให้จำเลยเข้าทำประโยชน์ตามพระราชบัญญัติที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๑๑ ซึ่งห้ามโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ตกทอดทางมรดกเท่านั้น สัญญาจะซื้อขายที่ดินจึงเป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ แม้คู่สัญญามีเจตนาโอนสิทธิครอบครองก็ตามสัญญาดังกล่าวก็ตกเป็นโมฆะเช่นกัน

สัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยเป็นโมฆะ การคืนทรัพย์สินต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒ วรรคสอง ซึ่งให้นำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้ตามมาตรา ๔๑๒ มาใช้บังคับ ดังนั้น จำเลยต้องคืนเงินที่ได้รับชำระเป็นค่ามัดจำและค่าที่ดินโจทก์ และเมื่อโจทก์ทวงถามแล้วจำเลยผินด้นชำระจำเลยต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีด้วย

โจทก์เข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับจำเลยโดยไม่รู้มาก่อนว่าที่ดินอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์ซึ่งอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายที่กำหนดข้อห้ามโอนไว้ การที่โจทก์ชำระค่าที่ดินให้จำเลยจึงไม่ใช่โจทก์กระทำความผิดตามอำเภอใจเหมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้ยู่ว่ตนไม่มีความผูกพันที่จะต้องชำระตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๐๗

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๘๐/๒๕๕๐ ที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมาย มาตรา ๕๘ ทวิ นับแต่วันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๒๑ ส. ขายที่ดินและบ้านพิพาทโดยส่งมอบการครอบครองให้ พ. ในเดือนพฤศจิกายน ๒๕๒๖ ยังอยู่ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย แม้ในระหว่างนั้น พ. จะยังไม่ได้สิทธิครอบครอง เนื่องจากถูกจำกัดโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว มีผลทำให้การโอนที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ถือว่า พ. ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแทน ส. แต่เมื่อ พ. ยังคงครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทตลอดมาจนล่วงเลยระยะเวลาห้ามโอนแล้วเป็นเวลานานประมาณ ๖ ปี โดย พ. ถึงแก่ความตายเมื่อกลางปี ๒๕๓๗ และจำเลยที่ ๒ เป็นผู้เสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินพิพาทตลอดมา และ ส. ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๒๕

พฤษภาคม ๒๕๓๐ ก่อนครบกำหนดเวลาห้ามโอน แต่โจทก์เพิกถอนคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ ส. เพื่อกล่าวอ้างสิทธิในที่ดินและบ้านพิพาทในปี ๒๕๓๗ โดยก่อนหน้านี้ พ. จะถึงแก่ความตายนั้น โจทก์และทายาทของ ส. ไม่เคยเข้าไปยุ่งเกี่ยวอ้างสิทธิครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแต่ประการใด จึงเป็นกรณีที่ พ. ไม่อาจทราบได้ว่าตนยึดถือที่ดินและบ้านพิพาทไว้แทนผู้ใด อันจะต้องบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังผู้นั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ พฤติการณ์แห่งคดีแสดงให้เห็นว่าโจทก์และทายาทของ ส. สละเจตนาครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแล้ว การครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทของ พ. จึงเป็นการยึดถือโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน พ. ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

- คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับห้ามโอนตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๔/๒๕๔๗ การครอบครองที่ดินของ ส. เป็นการครอบครองโดยได้รับอนุญาตจากสหกรณ์นิคมที่ตนเองเป็นสมาชิกอยู่ และจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบของสหกรณ์นิคม หากมิได้ปฏิบัติตาม ส. อาจถูกสั่งให้ออกจากนิคมสหกรณ์ได้ แสดงให้เห็นได้ชัดเจนว่ารัฐหรือสหกรณ์ผู้ได้รับมอบอำนาจทางกฎหมายให้จัดที่ดินให้แก่สมาชิก มิได้มอบสิทธิครอบครองให้แก่สมาชิกแต่อย่างใด การครอบครองของ ส. จึงเป็นการครอบครองแทนโจทก์และไม่สามารถขายหรือส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ใดได้ การที่ ส. ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์มานั้น เอกสารดังกล่าวเป็นเพียงเอกสารสิทธิที่แสดงว่า ส. ได้ทำประโยชน์ในที่ดินและเป็นสมาชิกสหกรณ์มาเกินห้าปี และสามารถนำเอกสารนี้ไปออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เท่านั้น มิใช่เป็นเอกสารสิทธิที่แสดงถึงการครอบครอง ดังนั้น ถึงแม้ผู้ร้องจะได้รับมอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก็เป็นเพียงเข้าครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ ส. เท่านั้น เมื่อ ส. ไม่มีสิทธิครอบครองผู้ร้องก็ไม่ได้สิทธิครอบครองด้วย และเมื่อภายหลัง ส. ถึงแก่กรรมจำเลยได้เข้าสวมสิทธิของ ส. นำหนังสือแสดงการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทไปออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท และได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ร้องไว้ก็ตาม แต่เมื่อสัญญาซื้อขายได้กระทำลงยังไม่พ้นระยะเวลาห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพฯ มาตรา ๑๒ จึงเป็นการทำสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญาซื้อขายจึงเป็นโมฆะตามพระราชบัญญัติ มาตรา ๑๕๐

ไม่อาจใช้บังคับได้ ผู้ร้องไม่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินพิพาทได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๖๕/๒๕๔๘ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินจัดสรรของสหกรณ์นิคมสุวรรณโลก จำกัด จำเลยที่ ๒ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้บังคับข้อกำหนดห้ามโอนตาม พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๑๒วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “ภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ นอกจากการตกทอดโดยทางมรดกหรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ดินเป็นสมาชิกอยู่ แล้วแต่กรณี” ดังนั้น เมื่อโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทภายในกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่จำเลยที่ ๑ ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตามพระราชบัญญัติมาตรา ๑๕๐ แม้โจทก์จะเข้าครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว ก็ถือว่าเป็นเพียงการครอบครองที่ดินพิพาทไว้แทนจำเลยที่ ๑ เจ้าของที่ดินพิพาท จำเลยที่ ๑ ย่อมมีสิทธินำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่จำเลยที่ ๒ ได้ โจทก์จึงไม่อาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสอง

- คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘)

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๒๑/๒๕๔๕ ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา ๔๔ (ปัจจุบันมาตรา ๕๔) ที่กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับสิทธิในที่ดินจะโอนสิทธิไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง ซึ่งตามระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๑)ฯ ข้อ ๗ และข้อ ๘ เป็นกรณีอนุญาตให้มีการซื้อขายที่ดินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด หากไม่อาจทำการซื้อขายโดยเด็ดขาดไม่

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๐๒/๒๕๔๖ ที่ดินของโจทก์และของจำเลยมีอาณาเขตติดต่อกันและต่างได้รับการจัดรูปที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ตั้งแต่มีการออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ตามการจัดรูปที่ดิน เมื่อที่ดินของโจทก์เป็นที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินสิทธิในที่ดินของโจทก์ต้องเป็นไปตามมาตรา ๔๔ (ปัจจุบันมาตรา ๕๔) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ซึ่งบัญญัติว่าภายใน

กำหนดห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการปฏิรูปที่ดิน เจ้าของที่ดิน หรือผู้ได้รับสิทธิในที่ดินจะโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ จำเลยจึงนำระยะเวลาก่อนพ้น กำหนดห้ามโอนมาเป็นระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มิได้ และแม้จะฟังว่าโจทก์ส่งมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยตามที่จำเลยให้การต่อสู้ ก็เป็นการโอนสิทธิในที่ดินไปยังผู้อื่น มิใช่เป็นการโอนไปยังสหกรณ์หรือกลุ่มเกษตรกรที่เป็น สมาชิกอันต้องด้วยข้อยกเว้นตามมาตรา ๔๔

- คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒๘/๒๕๔๑ แม้อำนาจและที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินที่ โจทก์ได้มาโดยการซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลก็ตาม แต่ที่ดินพิพาททางราชการประกาศ เป็นเขตปฏิรูปที่ดินและได้ออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินในนามของ ศ. อันเป็นการออกให้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งจะทำให้การแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ ทายาทโดยธรรมหรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร ฯลฯ และเมื่อการขายทอดตลาดดังกล่าวไม่ได้รับ อนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการฯ ตามบทกฎหมายดังกล่าว การขายทอดตลาดจึงเป็นการ ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ แม้โจทก์จะซื้อบ้านและที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล โจทก์ก็ไม่ได้สิทธิ ในที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เมื่อจำเลยครอบครองบ้าน และที่ดินพิพาทย่อมมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๒๓/๒๕๔๘ จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าพนักงานที่ดิน มี หน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ที่ดินของประชาชนในเขตพื้นที่ เมื่อปรากฏ หลักฐานขัดแย้งในสารบัญจดทะเบียนทั้งในโฉนดที่ดินฉบับหลวงและฉบับเจ้าของว่าที่ดินที่โจทก์ ผู้รับซื้อฝากและ น. ผู้ขายฝากมายื่นคำร้องขอจดทะเบียนขายฝากต่อจำเลยที่ ๑ เป็นที่ดินที่ น. ผู้ขายฝากได้มาโดยการเช่าซื้อจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อันตกอยู่ในบังคับ ห้ามโอนตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ โดยวิธีของ จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินของกรมที่ดินจำเลยที่ ๒ ย่อมทราบและตระหนักดีว่าจะ รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการขายฝากให้แก่โจทก์และ น. ไม่ได้ เพราะเป็นนิติกรรมที่มี

วัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ แต่จำเลยที่ ๑ กลับดำเนินการรับจดทะเบียนการขายฝากให้การกระทำของจำเลยที่ ๑ จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ราชการของกรมที่ดิน จำเลยที่ ๒ โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย อันเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ โจทก์ลงชื่อรับรองข้อความด้านหลังสัญญาขายฝากที่ดินว่าในการทำสัญญาโจทก์ได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง หากเกิดการผิดพลาดและผิดตัวเจ้าของที่ดินโจทก์ขอรับผิดชอบไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ข้อความระบุไว้ชัดเฉพาะกรณีเกิดการผิดตัวเจ้าของที่ดินผู้เป็นคู่สัญญาเท่านั้น หากมีผลคุ้มครองถึงการปฏิบัติหน้าที่ผิดของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนในกรณีอื่นนอกจากนี้ไม่ ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าหนังสือสัญญาขายฝากที่โจทก์ทำกับ น. เป็นโมฆะต้องถูกเพิกถอนเป็นความเสียหายเกิดจากการกระทำละเมิดของจำเลยที่ ๑ เนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ราชการของจำเลยที่ ๒ และพิพากษาให้จำเลยที่ ๒ ในฐานะหน่วยงานของรัฐรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้โจทก์จึงชอบด้วย พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ มาตรา ๕ แล้ว

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

● ความหมาย

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส คือ การที่สามีภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาอีกฝ่ายหนึ่งลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรส ซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกัน และการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสมิใช่การโอน เป็นเพียงการลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิเพื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔๘ - ๑๔๖๐, ๑๔๗๔ - ๑๔๗๕
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๕๓

● สาระสำคัญ

- กรณีสามีและภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จริงหรือไม่ ซึ่งการสอบสวนและพิจารณาว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ต้องพิจารณาจากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง ในกรณีนี้ต้องดูจากทะเบียนสมรสเป็นสำคัญ ซึ่งต้องศึกษาจากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ลักษณะ ๑ หมวด ๒ ในเรื่องเงื่อนไขแห่งการสมรส มาตรา ๑๔๔๘ ถึงมาตรา ๑๔๖๐ และการสมรสจะมีได้ต้องจดทะเบียนต่อนายทะเบียน

ส่วนการสอบสวนพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นสินสมรสหรือไม่ ต้องพิจารณาจากบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔

(๒) ถ้าการสอบสวนตาม (๑) เป็นที่เชื่อได้ว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย และที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส”

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

๑. การจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีภริยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภริยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงฝ่ายเดียว เพื่อให้สามีและภริยา มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญคือที่ดินนั้นต้องเป็นสินสมรส และคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย สำหรับการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ที่ดินที่จะจดทะเบียนต้องเป็นสินสมรสและคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน แต่ต่างกันตรงที่ว่า การจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนไปตามข้อตกลงในการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสหลังจากที่ได้หย่าขาดจากกันแล้ว กล่าวคือ ในขณะที่ยังเป็นสามีภริยากันอยู่สินสมรস্য่อมเป็นสิทธิของสามีภริยาร่วมกันในทุกสิ่งทุกอย่าง ซึ่งถ้าสินสมรสนั้นเป็นที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและมีชื่อคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของแต่เพียงฝ่ายเดียว หากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งจะขอจดทะเบียนเพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันก็จดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสต่อเมื่อได้หย่าขาดจากกันไม่ว่าจะเป็นการหย่าโดยความยินยอมหรือไม่ก็ตาม มาตรา ๑๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้มีการจัดการแบ่งทรัพย์สินของสามีภริยา ซึ่งในการจัดการแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานี้ตามมาตรา ๑๕๓๓ บัญญัติว่า “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน” สามีภริยาจะจัดการแบ่งกันอย่างไร ทรัพย์สินใดเป็นของฝ่ายใดก็สุดแล้วแต่สามีภริยาจะตกลงกัน ไม่จำเป็นที่จะต้องเอาทรัพย์สินแต่ละอย่างมาแบ่งกันคนละครึ่ง แต่เมื่อแบ่งกันแล้วทรัพย์สินที่แต่ละฝ่ายได้ไปทั้งหมดรวมกันแล้วต้องมีมูลค่าเท่ากัน เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อมาเมื่อหย่าร้างกันคู่สมรสอาจตกลงกันให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของภริยาคนเดียวก็ได้ หรือสามีภริยาอาจจะตกลงแบ่งโดยให้สินสมรสชิ้นใดชิ้นหนึ่งเป็นของทั้งสองคนถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันไปก็ได้ ซึ่งไม่ว่าคู่กรณีจะตกลงแบ่งกันอย่างไรก็ต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าหากกรณีเป็นเรื่องที่ตกลงกันให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันต่อไปตามตัวอย่างข้างต้นในการจดทะเบียน

พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนลงชื่อกรรยาให้ปรากฏในโฉนดที่ดินทำนองเดียวกันกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส แต่ต้องจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” มิใช่จดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส”

๒. กรณีที่สามีหรือภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอจดทะเบียนลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีชื่อกรรยาหรือสามีอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งถึงแก่กรรมแล้วเป็นเจ้าของโดยอ้างว่าเป็นสินสมรส

๒.๑ ถ้าเป็นที่ดินที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรสตามมาตรา ๑๔๗๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ตามมาตรา ๑๔๗๔ วรรคท้าย จะให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส แต่ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสก็ทำได้เป็นสินสมรสเสมอไปไม่ เช่น ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสโดยเอาสินส่วนตัวไปซื้อหรือแลกเปลี่ยนมาย่อมเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๒ เมื่อคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตายแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจสอบสวนได้ว่าที่ดินนี้เป็นสินสมรสหรือไม่ เพราะบุคคลที่จะรู้ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ได้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ตายแล้ว กรณีเช่นนี้เป็นเรื่องยากที่จะนำ “เอกสารแสดงสิทธิการได้มา” มายื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากจดทะเบียนให้ไปก็อาจเป็นที่เสียหายแก่ทายาทของคู่สมรสที่ตายหรือผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ได้ และตามมาตรา ๑๓๗๓ ก็บัญญัติเป็นข้อสันนิษฐานว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง” ซึ่งข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๓๗๓ เป็นข้อสันนิษฐานในเรื่องทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนที่ดินไว้ในเรื่องของที่ดินจึงควรต้องถือหลักสันนิษฐานทางทะเบียนนี้ ดังนั้น หากผู้ขอไม่มีเอกสารมาแสดงให้เห็นเป็นที่แน่ชัดว่าที่ดินเป็นสินสมรสก็ต้องถือว่าผู้ขอไม่มีเอกสารแสดงสิทธิการได้มา มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ฯ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ อย่างไรก็ตามหากมีเอกสารมาแสดงได้แน่ชัดว่าที่ดินเป็นสินสมรสก็รับจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องนำคำสั่งศาลมาแสดง เช่น คู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งถึงแก่ความตายทำพินัยกรรมระบุว่าที่ดินเป็นสินสมรส คู่สมรสฝ่ายที่ยังมีชีวิตอยู่ก็อาจนำพินัยกรรมมาแสดงเพื่อจดทะเบียนได้ เป็นต้น

๒.๒ ถ้าเป็นที่ดินที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยพินัยกรรมหรือโดยการให้เป็นหนังสือเมื่อพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าที่ดินเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒) กรณีนี้เป็นเรื่องที่มีหลักฐานชัดเจนแล้วว่าที่ดินเป็นสินสมรส จึงถือได้ว่าพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ดังกล่าวเป็นเอกสารแสดงสิทธิการได้มาซึ่งสามารถนำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนให้ได้

๓. กรณีที่คู่สมรสได้ที่ดินมาโดยการจับจองในระหว่างสมรส จึงเป็นสินสมรสระหว่าง
ช. และ ณ. การจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสไม่ใช่เป็นการโอน เพราะคู่สมรสทั้งสองฝ่าย
ต่างมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินอันเป็นสินสมรสอยู่แล้ว การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเป็นเพียง
การลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหลักฐานทางทะเบียนตาม
มาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เท่านั้น ดังนั้น แม้ที่ดินดังกล่าวจะอยู่
ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ชอบที่จะจดทะเบียนในประเภท
ลงชื่อคู่สมรสได้

๔. กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแต่เพียงฝ่ายเดียว ย่อมได้รับ
ข้อสันนิษฐานว่า คู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในโฉนดที่ดินนั้นเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามนัยมาตรา ๑๓๗๓
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องนี้แม้จะมีข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็น
สินสมรสหรือไม่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส” แต่ข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๔๗๔
ควรเป็นเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่น ๆ สำหรับที่ดินซึ่งมีหลักฐานทางทะเบียนปรากฏอยู่ ควรใช้
ข้อสันนิษฐานตามหลักฐานทางทะเบียนว่าผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามมาตรา
๑๓๗๓ ดังกล่าว

การจดทะเบียนประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” เป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยา
ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่ง
บัญญัติว่า “ถ้าสินสมรสใดเป็นจำพวกที่ระบุไว้ในมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายนี้ หรือที่
มีเอกสารเป็นสำคัญ สามีหรือภริยาจะร้องขอให้ลงชื่อตนเป็นเจ้าของร่วมกันในเอกสารนั้นก็ได้อ”
บทบัญญัติดังกล่าวเป็นเรื่องที่สามีหรือภริยาขอให้ลงชื่อ แต่หากการสมรสได้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วย
เหตุใด เช่น ด้วยความตายหรือหย่าคู่สมรสย่อมไม่ใช่สามีและภริยากันต่อไป การขอลงชื่อสามี
หรือภริยาตามมาตรา ๑๔๗๕ ต้องเป็นเรื่องในขณะที่ยังเป็นสามีและภริยากันอยู่เท่านั้น ดังนั้น
กรณีที่สามีภริยาขาดจากการสมรสไม่ว่าจะโดยการหย่าหรือความตาย หากมีทรัพย์สินซึ่งเป็น
สินสมรส ทรัพย์สินนั้นย่อมหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสไปคงเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่าง
คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่กับทายาทของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรม จึงไม่อาจจดทะเบียนในประเภทลงชื่อ
คู่สมรสได้ เพราะการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเป็นการขอให้ลงชื่อในเอกสารสำคัญสำหรับ
ทรัพย์สินซึ่งเป็นสินสมรสเมื่อทรัพย์สินดังกล่าวหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสแล้วก็ไม่อาจ
จดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสได้

๕. การจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส เป็นการจดทะเบียนเมื่อคู่สมรสได้หย่าขาดจากกันและประสงค์จะแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเกี่ยวกับที่ดินซึ่งตามมาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติว่า “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน” การจดทะเบียนในประเภทนี้ทรัพย์สินที่นำมาขอจดทะเบียนจะต้องเป็นสินสมรส หากเป็นสินส่วนตัวของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งก็ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์ของฝ่ายนั้น ๆ อยู่แล้ว ไม่มีกรณีที่จะต้องมาแบ่งกันอีก เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ศาลแพ่งได้วินิจฉัยว่าที่ดินเป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างที่ ท. และ ม. อยู่กินฉันสามีภรรยา ที่ดินทั้ง ๓ แปลง จึงเป็นเพียงทรัพย์สินที่ ท. กับ ม. เป็นเจ้าของร่วมกันก่อนการสมรส เมื่อต่อมาทั้งสองได้ทำการสมรสกันใหม่ในภายหลังที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๕๑๒) เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ และกรณีเช่นนี้ก็ไม่อาจจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้ด้วยเหตุผลในทำนองเดียวกัน กล่าวคือ เนื่องจากการจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียน ลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นสินสมรสตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าสินสมรสใดเป็นจำพวกที่ระบุไว้ในมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายนี้ หรือที่มีเอกสารเป็นสำคัญ สามีหรือภริยาจะร้องขอให้ลงชื่อตนเป็นเจ้าของร่วมกันในเอกสารนั้นก็ได้” เมื่อดินมีได้เป็นสินสมรสจึงไม่อาจจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้

สำหรับการจดทะเบียนจะจดทะเบียนให้ในประเภทใดนั้นเห็นว่า เมื่อศาลได้วินิจฉัยว่าที่ดินทั้ง ๓ แปลงนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของ ท. และ ม. ร่วมกันการที่ ม. ได้ลงชื่อในโฉนดที่ดินเพียงคนเดียว จึงเท่ากับว่า ม. ได้ลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน ท. ในจำนวนครึ่งหนึ่งด้วย ดังนั้นหาก ท. มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดตามคำพิพากษา ก็ควรแนะนำให้ขอจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์

๖. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับสินสมรสที่ปราศจากความยินยอมของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ไม่ตกเป็นโมฆะอันจะเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้ไป เพียงแต่ผู้ร้องอาจฟ้องศาลเพื่อเพิกถอนนิติกรรมตามนัยมาตรา ๑๔๘๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ และตราบไต่ที่ศาลยังไม่มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนขายห้องชุดและที่ดินดังกล่าว ก็ยังคงมีผลผูกพันคู่กรณีตามกฎหมาย

การที่นาย ข. แจ้งข้อความอันเป็นเท็จว่าตนเองมีสถานภาพโสดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานตามกฎหมาย และเจ้าพนักงานที่ดินหลงเชื่อจดทะเบียนขายห้องชุดไป วันที่จดทะเบียนขายห้องชุดจึงเป็นวันที่ นาย ข. กระทำความผิดฐานแจ้งความเท็จ ตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ซึ่งกฎหมายบัญญัติบทลงโทษสำหรับความผิดนี้ มีระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน ซึ่งกรณีโทษจำคุกกว่าหนึ่งเดือนแต่ไม่ถึงหนึ่งปี การฟ้องคดีอาญาจะต้องกระทำภายในอายุความ ๕ ปี นับแต่วันกระทำความผิด เมื่อไม่ปรากฏ ว่ามีการดำเนินการร้องทุกข์หรือฟ้องคดีกับนาย ข. ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ นาย ข. กระทำความผิดคดีจึงเป็นอันขาดอายุความ ตามมาตรา ๙๕(๔) แห่งประมวลกฎหมายอาญา ในส่วนของการขายที่ดินซึ่งคดียังไม่ขาดอายุความ และไม่ปรากฏว่านางสาว น. ได้ร้องทุกข์หรือฟ้องคดีอาญา นาย ข. ในความผิดฐานแจ้งความเท็จ และเรื่องนี้กรมที่ดินเป็นผู้เสียหายที่จะร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนได้ตามนัยมาตรา ๒(๗) มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๒๓ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาด้วย จึงมอบหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการร้องทุกข์คดีอาญากับนาย ข. ต่อพนักงานสอบสวนท้องที่เกิดเหตุต่อไป (สารบบ ๙๐๒๗ - ส.กทม.)

๗. หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ร้องได้จดทะเบียนสมรสกับ นาง ข. และนาง ข. ได้ซื้อที่ดินในระหว่างสมรสกับนาย ก. โดยนาง ข. ยังคงใช้นามสกุลของสามีเก่า ซึ่งเป็นการซื้อที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมายโดย นาง ข. ได้ทำนิติกรรมซื้อที่ดินในขณะที่เป็นภรรยาของคนต่างด้าวโดยนาง ข. อ้างว่า เงินซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินของคนต่างด้าวให้เป็นสินสอด แต่เมื่อนาง ข. ได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อตนเป็นเจ้าของที่ดินทรัพย์สินดังกล่าวจึงไม่เป็นสินสอด เพราะสินสอดจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ฝ่ายชายให้ไว้แก่บิดามารดาหรือผู้ปกครองฝ่ายหญิงเพื่อตอบแทนการที่หญิงยอมสมรสด้วย ดังนั้นจึงถือได้ว่า นาย ก. มีส่วนได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าวภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ นาง ข. ได้รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๘. เมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายระหว่างนางสาว ส. กับ นาย บ. แล้ว ที่ดินจะกลับมาเป็นชื่อของนางสาว ส. ดังเดิมแต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาว ส. มีคู่สมรสชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวโดยจดทะเบียนสมรสกับนาย A ตามกฎหมายประเทศอังกฤษ โดยนาย A ได้เข้ามาอยู่ในประเทศไทยและซื้อที่ดินดังกล่าวด้วยเงินของตนเองแต่ใส่ชื่อนางสาว ส. เนื่องจาก นาย A ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ที่ดินจึงเป็นสินสมรสตามมาตรา ๑๔๓๔

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย A คนต่างด้าวย่อมมีสิทธิเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงถือว่าคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนนางสาว ส. ถือที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ต้องให้จำหน่ายตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้แจ้งความดำเนินคดีกับนาย A ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และแจ้งความดำเนินคดีกับนางสาว ส. ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ มาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๑๒๔/๒๔๙๕ แม้เป็นสามีภริยาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๕ ว่าด้วยครอบครัวกิติ ฝ่ายที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินอันเป็นสินสมรส ก็ย่อมมีสิทธิขอให้ลงชื่อร่วมกันในโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๑๔๖๗ (มาตรา ๑๔๗๕ บรรพ ๕ ปัจจุบัน)

๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๙๓๔/๒๔๙๖ ที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญ ซึ่งสามีภริยาลงชื่อเป็นผู้ซื้อมานั้น สามีมีอำนาจขายได้โดยภริยาไม่ต้องลงชื่อเป็นผู้ขายด้วย

๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๖๙๐/๒๕๐๕ ไปไต่สวนตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่ใช่เอกสารสำคัญที่จะแสดงว่าผู้มีชื่อในไปไต่สวนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามความหมายของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๗ (มาตรา ๑๔๗๕ บรรพ ๕ ปัจจุบัน) และมาตรา ๑๔๗๔

๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๓๖๔/๒๕๐๘ แม้ภริยาจะมีชื่อในโฉนดถือกรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียวที่ดินก็อาจเป็นสินสมรสระหว่างสามีภริยานั้นได้

๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๘๒/๒๕๑๘ สามีมีภริยาใหม่แต่ไม่จดทะเบียน ทรัพย์สินที่ได้มาภริยาใหม่จะมีส่วนได้ร่วมกับสามีหรือไม่ ก็ยังเป็นสินสมรสระหว่างสามีกับภริยาเดิม ภริยาเดิมขอให้ใส่ชื่อตนในโฉนดร่วมด้วยได้ แต่จะระบุส่วนของภริยาว่าหนึ่งในสามโดยยังไม่ถึงเวลาแบ่งทรัพย์สินกันไม่ได้

๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๐๙๔/๒๕๑๘ สามีภริยาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ภริยามีสิทธิร้องขอให้ลงชื่อในโฉนดที่ดินสินสมรสร่วมกับสามีได้ เพราะ

เมื่อทรัพย์สินนี้เป็นสินสมรสก็เท่ากับเป็นทรัพย์สินของคู่สมรสทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของร่วมกัน ดังนั้นฝ่ายที่ไม่มีชื่อในทางทะเบียนจึงมีสิทธิร้องให้ลงชื่อของตนเป็นเจ้าของร่วมด้วยได้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๕๑๒ การที่ชายหญิงแต่งงานกันโดยมิได้จดทะเบียนสมรส แม้ทางกฎหมายจะไม่ถือว่าเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ก็หากระทบกระเทือนถึงสิทธิในทรัพย์สินที่ชายหญิงจะพึงมีพึงได้ตามกฎหมายทั่วไปไม่

ในระหว่างที่ผู้ร้องกับจำเลยยังไม่จดทะเบียนสมรสกัน แต่ตามพฤติการณ์ที่ผู้ร้องกับจำเลยปฏิบัติต่อกันเป็นการแสดงว่าผู้ร้องกับจำเลยได้ร่วมกันทำมาหากินแสวงหาทรัพย์สินมาเป็นสมบัติของผู้ร้องและจำเลยร่วมกัน ทั้งมีเจตนาที่เป็นเจ้าของในทรัพย์สินพิพาทโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยร่วมกัน พฤติการณ์เช่นนี้เห็นได้ว่าบรรดาทรัพย์สินที่ผู้ร้องหรือจำเลยหามาได้ระหว่างนั้น แม้จะเป็นด้วยแรงหรือเงินของฝ่ายใดไม่สำคัญ ก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาโดยทั้งสองฝ่ายมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของร่วมกัน และเมื่อผู้ร้องกับจำเลยได้จดทะเบียนสมรสกันทรัพย์สินทั้งหมดโดยเฉพาะทรัพย์สินพิพาทจึงเป็นสินบริภัณฑ์ประเภทสินเดิมของผู้ร้องและจำเลยเท่าๆ กัน ฉะนั้น โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยจึงมีสิทธิมาร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแยกทรัพย์สินพิพาทออกเป็นส่วนของจำเลยครึ่งหนึ่งได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๒๓/๒๕๑๙ สามีภริยาหย่ากันโดยคำพิพากษาและจดทะเบียนหย่าแล้วสินบริภัณฑ์สิ้นสภาพ แม้ยังมีได้แบ่งก็เป็นแต่กรรมสิทธิ์รวมธรรมดา.....

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๘๒/๒๕๔๐ โจทก์ฟ้องขอแบ่งที่ดินที่โจทก์อ้างว่าโจทก์จำเลยหาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยาก่อนจดทะเบียนสมรสเท่ากับโจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินที่โจทก์อ้างว่ามีอยู่ก่อนสมรสอันเป็นสินส่วนตัวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑(๑) ซึ่งแต่ละฝ่ายในฐานะเจ้าของย่อมมีอำนาจจัดการเองได้โดยลำพังตามมาตรา ๑๔๗๓ และมาตรา ๑๓๓๖ แม้ต่อมาจะจดทะเบียนสมรสกันก็ไม่ทำให้สินส่วนตัวนั้นกลับเป็นสินสมรสได้จึงไม่ใช้การฟ้องร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ หมวด ๔ ว่าด้วยทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๔๔/๒๕๔๒ แม้การที่ ร. ให้ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสโดยเสนอหาแก่จำเลยโดยมิได้รับความยินยอมเป็นหนังสือของโจทก์ซึ่งเป็นคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ (๕) และ ๑๔๗๙ เมื่อมิได้รับความยินยอมเป็นหนังสือของโจทก์ และโจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการให้ดังกล่าวภายในกำหนดเวลา ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รู้เรื่องที่ ร. จดทะเบียนแต่เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนการให้ ดังนี้ ที่ดินพิพาท

การให้ที่ดินแก่จำเลยที่ ๒ หรือภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันจดทะเบียนการให้ตามมาตรา ๑๔๘๐ ได้ก็ตาม จึงยังเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย และจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะทายาทของ ร. ที่จะต้องมีหน้าที่แบ่งสินสมรสให้โจทก์แทน ร. แต่จำเลยครอบครองในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เนื่องจากได้รับยกให้จาก ร. จำเลยจึงไม่มีหน้าที่แบ่งสินสมรสดังกล่าวของ ร. ให้โจทก์

การทำพินัยกรรมมิใช่เป็นการจัดการสินสมรสที่จะต้องได้รับความยินยอมคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ วรรคหนึ่ง

แม้ ร. มีสิทธิทำพินัยกรรมยกบ้านพิพาทที่เป็นสินสมรสระหว่าง ร. กับโจทก์ส่วนที่ ร. มีกรรมสิทธิ์อยู่ครึ่งหนึ่งให้แก่จำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ วรรคสอง ได้ก็ตาม แต่ ร. ก็ไม่มีสิทธิทำพินัยกรรมยกกรรมสิทธิ์ในบ้านส่วนของโจทก์อีกครึ่งหนึ่งให้แก่จำเลยได้ การที่ ร. ทำพินัยกรรมยกบ้านสินสมรสทั้งหลังให้แก่จำเลยจึงไม่มีผลผูกพันส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ โจทก์ในฐานะเป็นเจ้าของมีสิทธิฟ้องติดตามเอาคืนทรัพย์ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้โดยไม่มีกำหนดเวลาการใช้สิทธิ เว้นแต่จะถูกจำกัดด้วยอายุความได้สิทธิโดยโจทก์ไม่ต้องฟ้องร้องขอให้เพิกถอนพินัยกรรมของ ร. ก่อน

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๗๗/๒๕๔๒ การพิจารณาว่าทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสามีภริยาเป็นประเภทใด ต้องพิจารณาตามบทกฎหมายที่ใช้ในขณะที่ได้มา

จำเลยได้รับที่ดินพิพาทโดยทางพินัยกรรมในระหว่างสมรสและไม่มีภาระระบุว่าให้เป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัวเมื่อปี พ.ศ.๒๕๐๙ ในขณะที่ใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ เดิม ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยตามบรรพ ๕ เดิม มาตรา ๑๔๖๖ วรรคหนึ่ง แม้ต่อมาจะได้มีการแบ่งแยกที่ดินและออกโฉนดใหม่เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ที่ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ ใช้บังคับแล้ว ก็เป็นเรื่องการแบ่งทรัพย์สินในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมไม่ทำให้ที่ดินพิพาทหลังจากแบ่งแยกโฉนดแล้วเปลี่ยนเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓)

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๗๑/๒๕๔๓ ที่ดินและบ้านพิพาทเป็นทรัพย์ที่จำเลยที่ ๑ ได้มาระหว่างสมรสกับโจทก์ก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ใหม่ ใช้บังคับ จึงเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ เมื่อไม่ปรากฏว่ามีสัญญาก่อนสมรสบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นทั้งตามพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.๒๕๑๙ มาตรา ๗ บัญญัติว่า บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ทำโดยพระราชบัญญัตินี้ ไม่กระทบกระเทือนถึงอำนาจการจัดการ

สินบริเวณที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มีอยู่แล้วในวันใช้บังคับบทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ท้ายพระราชบัญญัตินี้ เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นสามีมีอำนาจในการจัดการรวมทั้งอำนาจจำหน่ายสินสมรสอยู่แล้วโจทก์จึงมีอำนาจจัดการสินสมรสต่อไป การที่จำเลยที่ ๑ ได้ยกที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยมีได้รับความยินยอมจากโจทก์ โจทก์มีอำนาจขอเพิกถอนนิติกรรมได้แต่การเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวได้กระทำเมื่อบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ที่ตรวจชำระใหม่ใช้บังคับ ซึ่งเป็นกรณีไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ จึงต้องนำบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐ มาใช้บังคับตามมาตรา ๔ โจทก์ยื่นฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการให้ระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เมื่อพ้นสิบปีนับแต่วันที่ได้ทำนิติกรรมนั้น ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐ วรรคสอง

๑๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๘๙๗/๒๕๔๓ จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาก่อนปี ๒๕๑๔ เมื่อไม่ปรากฏว่าพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าเป็นสินส่วนตัวของจำเลย ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับ อ. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

๑๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๐๖๕/๒๕๔๔ จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นภริยาจำเลยที่ ๑ ลงชื่อในหนังสือให้ความยินยอมซึ่งระบุว่ายินยอมให้จำเลยที่ ๑ ทำนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายและจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและกู้ยืมเงินจากโจทก์ได้โดยไม่คัดค้าน ถือว่าจำเลยที่ ๒ ได้ร่วมรับรู้หนี้กู้ยืมเงินที่จำเลยที่ ๑ ผู้เป็นสามีได้ก่อขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ตนฝ่ายเดียวในระหว่างสมรส และจำเลยที่ ๒ ได้ให้สัตยาบันในหนีดังกล่าวแล้ว หนีดังกล่าวกู้ยืมเงินจึงเป็นหนี้ร่วมระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๙๐ (๔) จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงต้องรับผิดชอบหนี้ดังกล่าวร่วมกัน

๑๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๕๖๑/๒๕๔๔ ว. ได้ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ ระหว่างปี ๒๕๑๔ ถึง ๒๕๑๖ ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ เดิม มาตรา ๑๔๖๖ เพราะการให้มิได้แสดงว่าให้ไว้เป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๖๔ (๓) และกรณีเป็นการยกให้ก่อนปี ๒๕๑๙ จึงไม่อาจใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๕ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.๒๕๑๙ บังคับ นอกจากนี้จำเลยที่ ๑ เคยขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่ ท. เมื่อปี ๒๕๒๕ และมีได้ไถ่คืนภายในกำหนด ต่อมาจึงได้ซื้อคืนจาก ท. เมื่อปี ๒๕๒๖ แม้จะใส่ชื่อจำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เพียงผู้เดียว ก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส

เป็นสินสมรสของโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๑) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๕๖/๒๕๔๔ บิดาโจทก์ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์และจำเลยที่ ๑ และเป็นทรัพย์สินที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้มาระหว่างสมรส จึงเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ (๑) เมื่อจำเลยที่ ๑ ได้ทำสัญญาขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ แต่เพียงฝ่ายเดียวโดยปราศจากความยินยอมของโจทก์ซึ่งเป็นคู่สมรส นิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยบทบัญญัติมาตรา ๑๔๗๖ (๑) และเมื่อจำเลยที่ ๒ เบิกความยอมรับว่า ก่อนซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๒ รู้ว่าจำเลยที่ ๑ มีสามีคือโจทก์ จึงถือได้ว่าจำเลยที่ ๒ รับโอนโดยไม่สุจริต โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ กับนิติกรรมที่จำเลยที่ ๒ ยินยอมให้จำเลยที่ ๓ เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๑๔๘๐

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๕๐/๒๕๔๕ เงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ของจำเลยเมื่อนำมารวมกับเงินของโจทก์ไปซื้อที่ดินและบ้านแล้วยอมเปลี่ยนเป็นที่ดินและบ้านที่ซื้อมา.....ที่ดินและห้องชุดทั้งสี่ห้องจำเลยได้รับโอนมาภายหลังจากโจทก์จำเลยจดทะเบียนสมรสแล้ว ส่วนเงินดาวน์ของที่ดินและห้องชุดที่จำเลยไปชำระนั้น จำเลยถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคาร ซึ่งเป็นเงินสินส่วนตัวของจำเลย แต่เงินในบัญชีดังกล่าวมีเงินรายได้จากกิจการร้านเสริมสวยรวมอยู่ด้วย ซึ่งเงินรายได้ดังกล่าวเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์จำเลยและไม่อาจแบ่งได้ว่าส่วนไหนเป็นเงินส่วนตัวของจำเลย เข้ามาปะปนอยู่กับเงินดาวน์ของที่ดินและห้องชุดทั้งสี่เป็นจำนวนเท่าใด กรณีจึงต้องถือตามข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ วรรคท้าย ว่าเงินดาวน์ดังกล่าวเป็นสินสมรสด้วยที่ดินและห้องชุดทั้งสี่ห้องนี้จึงเป็นสินสมรสเต็มจำนวนที่จะต้องแบ่งให้โจทก์จำเลยคนละครึ่ง.....

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๕/๒๕๔๖ จำเลยกู้เงินโจทก์โดยทำสัญญาจำนองเป็นประกันไว้ และจำเลยได้รับเงินไปจากโจทก์แล้ว จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ แม้ที่ดินที่จำนองเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับภริยา และจำเลยทำสัญญาจำนองโดยไม่ได้รับความยินยอมจากภริยาก็ตามคงมีผลเพียงว่าภริยาจำเลยอาจฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมจำนองนั้นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐ แต่ตราบไต่สัญญาจำนองยังไม่ถูกศาลเพิกถอนย่อมยังคงมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๘๖/๒๕๔๖ ที่ดินที่จำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับพี่ชาย จำเลยเป็นทรัพย์สินที่มีมาก่อนที่จำเลยจะจดทะเบียนสมรสกับโจทก์ อันถือเป็นสินส่วนตัวของ จำเลยและมีการนำไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินพิพาท ๒ แปลง ทรัพย์สินที่ได้มาใหม่จึงย่อมเป็น สินส่วนตัวของจำเลยเพราะเป็นการได้ที่ดินมาแทนทรัพย์สินเดิมตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๒ วรรคหนึ่ง

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๗๓/๒๕๕๑ ผู้ร้องอุทธรณ์และฎีกาว่าที่ดินพิพาทเป็น สินส่วนตัวของผู้ร้อง มิใช่สินสมรสระหว่างผู้ร้องกับจำเลย และหนี้ตามคำพิพากษามีขึ้นร่วม ระหว่างจำเลยกับผู้ร้องซึ่งปัญหาดังกล่าวนี้ศาลจะต้องวินิจฉัยเสียก่อนว่า ที่ดินพิพาทเป็น สินส่วนตัวของผู้ร้องหรือเป็นสินสมรสระหว่างผู้ร้องกับจำเลย หากข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่ดินพิพาท เป็นสินส่วนตัวของผู้ร้อง กรณีก็ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยว่าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้ร่วมระหว่าง จำเลยกับผู้ร้องหรือไม่ เพราะแม้จะเป็นหนี้ร่วม โจทก์ก็ไม่อาจยึดที่ดินพิพาทเพื่อขายทอดตลาด ชำระหนี้แก่โจทก์ได้เนื่องจากโจทก์มิได้ฟ้องผู้ร้องเป็นจำเลยด้วย การที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๗ ยกปัญหาว่าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้ร่วมระหว่างจำเลยกับผู้ร้องหรือไม่ขึ้นวินิจฉัยก่อนแล้วฟัง ข้อเท็จจริงว่าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้ร่วมระหว่างจำเลยกับผู้ร้อง และพิพากษายืนตามศาล ชั้นต้นให้ยกคำร้องขอให้ปล่อยที่ดินพิพาทของผู้ร้อง โดยไม่วินิจฉัยปัญหาว่าที่ดินพิพาทเป็นสิน ส่วนตัวของผู้ร้องหรือเป็นสินสมรสระหว่างผู้ร้องกับจำเลยจึงเป็นการไม่ชอบ การที่ จ. ได้รับยก ให้ที่ดินพิพาทมาจากผู้ที่เป็นบิดามารดาและต่อมา จ. ก็ยกที่ดินพิพาทให้บุตรคือผู้ร้อง น่าเชื่อว่า หลังจาก จ. ได้รับยกให้ที่ดินพิพาทแล้ว จ. ได้ครอบครองทำประโยชน์ที่ดินพิพาทต่อจากบิดา มารดาในฐานะเจ้าของจนกระทั่งยกที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้อง เมื่อ จ. ครอบครองที่ดินพิพาทโดยไม่ ปรากฏว่ามีผู้ใดได้แย่งคัดค้านมาเป็นเวลาประมาณ ๓๐ ปี จ. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดย การครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แม้จะยังมิได้มีการ เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจากบิดามารดาเป็นชื่อ จ. ก็ตาม และเมื่อ จ. ยกที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้อง ในปี ๒๕๑๐ ผู้ร้องก็ย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทตั้งแต่ได้รับการยกให้จาก จ. ที่ดินพิพาทจึง เป็นสินส่วนตัวของผู้ร้องเพราะผู้ร้องได้มาก่อนจดทะเบียนสมรสกับจำเลยในปี ๒๕๑๙ การที่ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ในปี ๒๕๓๐ จึงไม่มีผลทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสินส่วนตัวของผู้ร้องกลายเป็นสินสมรสระหว่างผู้ร้องกับจำเลย แต่อย่างใด เมื่อที่ดินพิพาทเป็นสินส่วนตัวของผู้ร้อง โจทก์ก็ไม่อาจบังคับคดีเอาแก่สินส่วนตัวของ

ผู้ร้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอกคดีได้ กรณีจึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยว่าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้ร่วมระหว่างจำเลยกับผู้ร้องหรือไม่เพราะไม่มีผลต่อรูปคดี

● **ข้อควรระวัง**

ปัญหาการจดทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภรรยาไม่ชอบด้วยกฎหมายหามาได้ร่วมกัน มีประเด็นเกี่ยวกับหลักฐานที่คู่กรณีต้องนำมาแสดงนั้นจะเป็นอย่างไรเพียงใดต้องพิจารณาเป็นรายๆ ไป เช่น ถ้าตามหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านปรากฏว่าคู่กรณีมีบุตรจำนวน ๒ คน คนหนึ่งเกิดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๘ และอีกคนหนึ่งเกิดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๔ ส่วนที่ดินได้ซื้อเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๐ และคู่กรณียืนยันว่าในขณะที่ซื้อมาได้อยู่กินฉันท์สามีภรรยา เช่นนี้ก็น่าเชื่อถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวได้มาในระหว่างอยู่กินฉันท์สามีภรรยาจริง เป็นต้น

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

● ความหมาย

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส คือ การที่สามีและภริยาหย่าขาดจากกัน และได้ตกลงแบ่งหรือโอนทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสให้แกกัน ซึ่งจะเป็นการตกลงแบ่งสินสมรส แต่ละสิ่งให้แต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน ทุก ๆ สิ่ง ทุก ๆ อย่าง ก็ทำได้ หรืออาจตกลงแบ่งสินสมรส สิ่งหนึ่งสิ่งใดให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมด หรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นก็ได้

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๕ - ๑๔๗๓ , ๑๕๓๒ - ๑๕๓๕
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

● สารสำคัญ

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแบ่งประเภททรัพย์สินระหว่างสามีภริยาไว้ตามมาตรา ๑๔๗๐ ว่า “ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากที่ได้แยกไว้เป็นสินส่วนตัวย่อมเป็นสินสมรส” กฎหมายดังกล่าวได้แยกทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาเป็น ๒ ประเภท คือ ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งโดยเฉพาะเรียกว่า “สินส่วนตัว” และทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างคู่สมรสทั้งสองฝ่ายเรียกว่า “สินสมรส”

๑. สินส่วนตัว

มาตรา ๑๔๗๑ “สินส่วนตัว ได้แก่ทรัพย์สิน

(๑) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอยู่ก่อนสมรส

(๒) ที่เป็นเครื่องใช้ส่วนตัว เครื่องแต่งกาย หรือเครื่องประดับกายตามควรแก่ฐานะ หรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการประกอบอาชีพหรือวิชาชีพของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

(๓) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยการรับมรดกหรือโดยการให้โดยเสน่หา

(๔) ที่เป็นของหมั้น”

มาตรา ๑๔๗๒ “สินส่วนตัวนั้น ถ้าได้แลกเปลี่ยนเป็นทรัพย์สินอื่นก็ดี ซื้อทรัพย์สินอื่นมาก็ดี หรือขายได้เป็นเงินมาก็ดี ทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว

สินส่วนตัวที่ถูกทำลายไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วน แต่ได้ทรัพย์สินอื่นหรือเงินมาทดแทน ทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว”

๒. สินสมรส

มาตรา ๑๔๗๔ “สินสมรสได้แก่ทรัพย์สิน

(๑) ที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรส

(๒) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยพินัยกรรม หรือโดยการให้เป็นหนังสือ เมื่อพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าสินสมรส

(๓) ที่เป็นดอกผลของสินส่วนตัว

ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็นสินสมรสหรือไม่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส”

มาตรา ๑๕๓๓ “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน”

- เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสตามนัยมาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและเรียกหลักฐาน ดังนี้

(๑) เมื่อสามีภรรยาหย่าขาดจากกัน และประสงค์จะแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเกี่ยวกับที่ดิน โดยขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่กันและกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกหลักฐานการหย่าขาดจากสามีภรรยา เช่น คำพิพากษาหรือหนังสือหย่าระหว่างกันมาตรวจสอบ ถ้าในกรณีที่จะต้องจดทะเบียนหย่า ให้เรียกหลักฐานการจดทะเบียนหย่ามาแสดงด้วย

(๒) เมื่อเห็นว่ามีกรหย่าขาดจากกันถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างสมรส”

- มาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้เพียงว่า เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้สัดส่วนเท่ากัน มิได้ระบุว่าต้องแบ่งสินสมรสให้แก่แต่ละฝ่ายได้เท่า ๆ กัน ทุกสิ่งทุกอย่างคู่สมรสจึงอาจตกลงแบ่งสินสมรสสิ่งหนึ่งสิ่งใดแก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมดหรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นได้ หากทรัพย์สินนั้นได้ตกลงกันไว้ในเวลาจดทะเบียนหย่า ข้อตกลงนั้นย่อมจะมีผลบังคับผูกพันให้เป็นไปตามข้อตกลงได้ และกรณีเช่นนี้ส่วนที่เกินครึ่งมิใช่เป็นการให้โดยเสน่หา (เทียบฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๗) พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่า

ส่วนแบ่งตามที่ตกลงกันนั้น จะเท่ากันหรือไม่ ก็ย่อมจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๓๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เรื่อง ทาหรือการจดทะเบียนที่ดิน เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

๑. การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นสินสมรส ตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อการสมรสสิ้นสุดลงไปแล้วด้วยเหตุใด เช่น ด้วยความตาย หรือหย่า คู่สมรสย่อมไม่ใช่สามีภรรยาอีกต่อไป และสินสมรสก็สิ้นสภาพ แม้ยังมิได้มีการตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสทรัพย์สินนั้นก็คงเป็นกรรมสิทธิ์รวมธรรมดาเท่านั้น (คำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๕๒๓/๒๕๑๙) ดังนั้น เมื่อคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถึงแก่ความตายแล้ว จึงไม่อาจจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสได้ และเมื่อตามมาตรา ๑๕๓๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็บัญญัติว่า “เมื่อหย่าแล้วให้จัดการแบ่งทรัพย์สินของสามีภรรยา” กรณีจึงเป็นเรื่องที่ต้องไปจัดการแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยา กัน และขอจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” แต่การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเช่นนี้เป็นการขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมจะต้องให้ผู้ขอ นำคำสั่งศาลซึ่งแสดงว่าตนมีสิทธิหรือได้รับส่วนแบ่งในสินสมรสแล้วมาขอจดทะเบียนสิทธิตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. การจดทะเบียนกรณีได้มาซึ่งที่ดินในระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยาแล้ว ต่อมาคู่กรณีฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถึงแก่ความตาย คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งที่ยังมีชีวิตอยู่จะมาขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อร่วมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ผู้ขอจะต้องนำคำสั่งศาลที่แสดงว่าตนมีสิทธิหรือได้รับส่วนแบ่งในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินร่วมกันมาขอจดทะเบียนสิทธิตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ญ. กับ ข. สมรสกันเมื่อปี ๒๕๒๒ ระหว่างสมรส ญ. ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเมื่อปี ๒๕๒๘ และปี ๒๕๓๔ ตามลำดับที่ดินดังกล่าวจึงเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ ภายหลังทั้งสองหย่าขาดจากกัน การสมรส

จึงสิ้นสุดลงและบันทึกข้อตกลงยกสินสมรสให้แก่บุตร เป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามี ภรรยาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุตรทั้งสองคน ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๕ วรรคท้าย ดังนั้น トラบโดที่บุตรของ ญ. กับ ข. ยังมีได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญา ญ. กับ ข. จึงอาจตกลงกันเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธิตามที่ตกลงกันได้ได้ทุกเมื่อ (เทียบกับคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๙๑/๒๕๔๑) แต่ในการที่ ญ. จะจดทะเบียนลงชื่อ ข. ในโฉนดที่ดินดังกล่าวซึ่งมีชื่อ ญ. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แต่เพียงผู้เดียว ผู้ขอจะต้องนำใบสำคัญการหย่ามาประกอบการขอจดทะเบียน เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้รับจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” ตามนัยมาตรา ๑๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ ๖. ผู้รับมอบอำนาจนำหลักฐานทะเบียนสมรสมาแสดงทั้งยังให้ถ้อยคำยืนยันว่า ญ. กับ ข. ยังเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าใจว่าทั้งสองยังเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมายและรับจดทะเบียนให้ไปในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” ตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน จึงควรดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสซึ่งจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเมื่อปี ๒๕๔๒ ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนระหว่าง ญ. กับ ข. ในลำดับถัดมาเมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสแล้ว โฉนดที่ดินจะกลับมีชื่อ ญ. ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวดังเดิมและไม่มีเหตุใดที่จะต้องจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนแก่ ข. เพราะเมื่อที่ดินเป็นสินสมรส ข. ย่อมเป็นเจ้าของร่วมอยู่ด้วย ซึ่งเมื่อทั้งสองหย่าขาดจากกันแล้วที่ดินดังกล่าวย่อมคงไว้เพื่อการแบ่งสินสมรสเท่านั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนของ ญ. แก่ ข. จึงเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนให้เพิกถอนเสีย

๔. โดยปกติแล้วการโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้พิจารณาถึงสินสมรสว่าจะแบ่งแล้วหรือยัง แต่จะพิจารณาเพียงชื่อเจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินว่าเป็นชื่อของเจ้ามรดกหรือไม่เท่านั้น หากมีชื่อเจ้ามรดกแล้วทายาทย่อมมาขอจดทะเบียนรับโอนมรดกได้ และถ้าคู่สมรสจะมาขอแบ่งสินสมรสในกรณีที่ไม่มียินยอมระบุว่าตนเป็นสินสมรสแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่จดทะเบียนแบ่งสินสมรสให้ โดยถือว่าการแบ่งสินสมรสเป็นการได้มาโดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม คู่สมรสที่ขอแบ่งจะต้องไปร้องขอให้ศาลสั่งมาเสียก่อน แต่ถ้ายินยอมระบุชัดว่าที่ดินทุกแปลงเป็นสินสมรสระหว่างเจ้ามรดกและสามีแล้วการที่จะโอนมรดกให้แก่ทายาทไปทั้งหมด โดยไม่คำนึงว่าที่ดินที่โอนไปนั้นเป็นมรดกของเจ้ามรดกตกทอดแก่ทายาทหรือไม่นั้น ย่อมจะผิดต่อข้อเท็จจริง แม้ว่าคู่สมรสของเจ้ามรดกจะยินยอมก็ตามจึงควรโอนมรดกให้เพียง

บางส่วนเท่านั้น ส่วนที่เหลือให้จดทะเบียนแบ่งสินสมรสให้คู่สมรสของเจ้ามรดกไป โดยถือว่า เมื่อพินัยกรรมระบุไว้ชัดแจ้งว่าที่ดินมรดกเป็นสินสมรส คู่สมรสของเจ้ามรดกจึงขอแบ่งฝ่ายเดียวได้ โดยอนุโลมตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เรื่อง จดทะเบียน ประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (ปัจจุบันยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ จดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

๕. แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการที่คู่สมรสจะมาขอแบ่งสินสมรสในกรณีที่ไม่พินัยกรรม ระบุไว้ว่าเป็นสินสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนแบ่งสินสมรสให้ โดยถือว่าการแบ่ง สินสมรสเป็นการได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม คู่สมรสที่ขอแบ่งจะต้องไปร้องขอให้ศาลสั่งมา เสียก่อน แม้โฉนดที่ดิน จะมีชื่อ ญ. เจ้ามรดกเพียงผู้เดียว อันเข้าข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่า เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง แต่ปรากฏว่าในพินัยกรรมของ ญ. ระบุชัดว่า ทรัพย์สินทุกอย่างเป็น สินสมรสระหว่าง ญ. กับ ช. และ ญ. มีเพียงหนึ่งในสามส่วนเท่านั้น โดยอ้างเหตุที่มีเพียงหนึ่งใน สามส่วนว่าตนได้สมรสกับ ช. มาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ และมีสิน เดิมมาด้วยกันทั้งสองฝ่าย เมื่อพิจารณาพยานหลักฐานต่าง ๆ แล้ว ปรากฏว่า ส. บุตรคนหนึ่งของ ญ. กับ ช. ตามสำเนาทะเบียนบ้านเกิดเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๔ และที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าว ญ. ได้มาโดยการซื้อและรับให้ระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๔๓ - ๒๔๙๘ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ญ. และ ช. ได้ สมรสกันมาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ และที่ดินทั้งสามแปลงเป็น สินสมรสจริง เมื่อ ญ. ตาย ที่ดินส่วนที่เป็นมรดกของ ญ.ที่จะตกทอดไปยังทายาทจึงมีเพียงหนึ่งใน สามส่วนเท่านั้น (เทียบฎีกาที่ ๒๖๒๘/๒๕๒๒)

ดังนั้น การแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสรายนี้ ช. ย่อมจะขอแบ่งฝ่ายเดียวได้ โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เรื่อง จดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (ปัจจุบันยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เมื่อแบ่งแล้วหาก ช. จะขอรับโอนมรดกส่วนของ ญ. ก็ต้องคิดค่าธรรมเนียมตามส่วนของที่ดินที่เป็นมรดก

๖. กรณีที่ศาลชั้นต้นพิพากษาว่าที่ดินเป็นสินสมรสระหว่าง ช. และ ญ. ให้ ญ. โอน ให้ ช. ครึ่งหนึ่งตามสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าวมีชื่อ ญ. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน จำนวน ๘๐๐ ส่วน เมื่อศาลชั้นต้นพิพากษาให้โอนให้ ช. ครึ่งหนึ่ง และศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

จำนวนครึ่งหนึ่งของที่ดิน ที่ ญ. จะต้องโอนให้แก่ ช. จึงชัดเจนแล้วว่าหมายถึงจำนวน ๔๐๐ ส่วน ของที่ดินจำนวน ๘๐๐ ส่วนที่ ญ. ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งในระหว่างที่คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของ ศาลอุทธรณ์ ญ. ได้จดทะเบียนให้ ท. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนไปแล้วครึ่งหนึ่งจำนวน ๔๐๐ ส่วน ในจำนวน ๘๐๐ ส่วน การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวต้องถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดิน สิ้นสมรสเฉพาะส่วนของ ญ. ฝ่ายเดียว ไม่ใช่ส่วนของ ช. ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่อีก ๔๐๐ ส่วน จึงเป็นสินสมรสส่วนที่จะต้องแบ่งให้ ช. ตามคำพิพากษาของศาลทั้งหมด จึงชอบที่จะจดทะเบียน ให้ ช. ตามคำขอได้ โดยจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนตาม คำพิพากษา.....ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘ (ปัจจุบัน ยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่าง คู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓) แต่โดยที่ ญ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ในที่ดินแปลงดังกล่าว ไม่ได้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเต็มทั้งแปลง กรณีนี้จึงให้หมายเหตุในเรื่องราว ของจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑) และสารับญจดทะเบียนว่า “ช. ขอแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน ของ ญ. ตามคำพิพากษา..... ส่วนของคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม” และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

๗. การจดทะเบียนสมรสแล้วหย่าก่อนอายุ ๒๐ ปี เมื่อนาย ส. ทำการสมรสเมื่อ อายุ ๑๗ ปีบริบูรณ์ นาย ส. จึงเป็นผู้บรรลุนิติภาวะตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ เมื่อนาย ส. จะได้ทำการจดทะเบียนหย่ากับภรรยาเมื่ออายุยังไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ เมื่อไม่มีบทบัญญัติกฎหมายกำหนดให้ผู้เยาว์ที่บรรลุนิติภาวะ ตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กลับคืนสู่สภาวะเป็นผู้เยาว์อีกเมื่อขาดจากการสมรส จึงไม่มีเหตุที่จะ ทำให้ นาย ส. กลับเป็นผู้เยาว์ได้อีก นาย ส. จึงเป็นผู้บรรลุนิติภาวะอยู่ (สารบบ ส.กทม. ๒๒๙๕)

๘. ตามมาตรา ๒๐ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “ผู้เยาว์ย่อม บรรลุนิติภาวะเมื่อทำการสมรส หากการสมรสนั้นได้ทำตามบทบัญญัติมาตรา ๑๔๔๘”

ดังนั้น เมื่อมีบุคคลใดซึ่งอายุยังไม่ครบยี่สิบปีบริบูรณ์มาขอจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม โดยอ้างว่าบรรลุนิติภาวะโดยการสมรสแล้ว ให้บุคคลนั้นแสดงหลักฐานการจดทะเบียน สมรสพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้า ปรากฏจากการตรวจสอบว่า การสมรสดังกล่าวทำไมถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๔๔๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบ สิบเจ็ดปีบริบูรณ์ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะขอจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมจะมีอายุครบสิบเจ็ดปีบริบูรณ์แล้ว แต่ยังมีอายุไม่ครบยี่สิบปีบริบูรณ์ บุคคลนั้นก็ยังไม่มีบรรลุนิติภาวะตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๑๙ และคงถือว่าบุคคลนั้นยังมีภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๙๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

๙. การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส กรณีคู่สมรสฝ่ายที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินถึงแก่กรรมไปแล้ว ผู้จัดการมรดกของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรมจะขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อคู่สมรสที่ยังชีวิตอยู่ยอมรับว่าที่ดินเป็นสินสมรสระหว่างตนกับผู้ตาย ย่อมเป็นการลบล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ว่า ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง และคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อย่อมมีสิทธิที่จะคืนที่ดินในส่วน of คู่สมรสที่ถึงแก่กรรมให้แก่กองมรดกของคู่สมรสนั้นได้ เพื่อผู้จัดการมรดกจะได้นำไปแบ่งปันแก่ทายาทต่อไป โดยจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” แต่หากคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในโฉนดไม่ยินยอมก็เป็นเรื่องที่ผู้จัดการมรดกจะต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ทำการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสต่อไป (สารบบ จังหวัด ๙๗๘๒)

๑๐. นางแดง ผู้จัดการมรดกนำบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าที่เจ้ามรดกกับนางแดง ตกลงกันไว้ว่า หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตายก่อนให้บ้านเลขที่ xxx พร้อมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx ซึ่งทั้งสองถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตกเป็นของอีกฝ่ายหนึ่งแต่ผู้เดียว มาขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามข้อตกลง กรณีที่ต้องพิจารณาก็คือบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าที่เจ้ามรดกและนางแดงทำไว้ต่อกันเป็นพินัยกรรมหรือไม่ เห็นว่าข้อตกลงทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าที่เจ้ามรดกกับนางแดงทำขึ้นมีลักษณะใกล้เคียงกับสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๐๕ แต่หากพิจารณาข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวเปรียบเทียบกับข้อเท็จจริง ในเรื่องนี้แล้วเห็นว่าแตกต่างกัน กล่าวคือตามคำพิพากษาศาลฎีกา ปรากฏว่าขณะที่โจทก์จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ ๒๕/๒๔๙๕ ยังมีข้อพิพาทกันอยู่ว่า ทรัพย์สินที่ประนีประนอมยอมความเป็นของใครจึงตกลงยอมความให้เป็นของโจทก์จำเลยร่วมกันจนกว่าฝ่ายใดตายก่อนก็ให้ตกเป็นของอีกฝ่ายหนึ่งถือได้ว่าข้อตกลงดังกล่าวเป็นการระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับทรัพย์สิน สัญญาที่ก่อให้เกิดหนี้โดยมีเงื่อนไขเป็นสัญญาต่างตอบแทนมิใช่เรื่องพินัยกรรม แต่ข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่าขณะทำบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าเป็น

แนชัดแล้วว่า ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx พร้อมบ้านเลขที่ xxx เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่าง นางแดงกับเจ้ามรดก การทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่ใช่ทำขึ้นเพื่อระงับข้อพิพาท แต่เพื่อ แจกแจงรายละเอียดของทรัพย์สิน (ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx และบ้านเลขที่ xxx) ของแต่ละคนว่า ขณะมีชีวิตอยู่จะอย่างไร ตายไปจะอย่างไร กรณีของเรื่องนี้จึงไม่สามารถนำคำพิพากษากฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๐๕ มาเทียบเคียงได้และเห็นว่าบันทึกข้อตกลงดังกล่าวมีการแสดงเจตนากำหนดการ เพื่อตายในเรื่องของทรัพย์สิน ซึ่งทำขึ้นต่อหน้าพยาน จึงควรแปลได้ว่าเป็นพินัยกรรมอย่างใดก็ได้ บันทึกข้อตกลงดังกล่าวแม้หากมิใช่พินัยกรรม แต่ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีผลผูกพันคู่กรณีให้ต้อง ปฏิบัติตาม จึงอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตาม บันทึกข้อตกลงได้ (สารบบ ๗๔๗๒ - ส.กทม)

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๒๓/๒๕๑๙ สามีมรียาหย่ากันโดยคำพิพากษาและ จดทะเบียนหย่าแล้ว สิ้นบริภคณห์สิ้นสภาพ แม้ยังมีได้แบ่งก็เป็นแต่กรรมสิทธิ์รวมธรรมดา หญิง ถูกยึดทรัพย์ ชายร้องขัดทรัพย์ไม่ได้ ได้แต่ขอคืนส่วนในฐานะเจ้าของรวมเท่านั้น ไม่ต้องร้องขอ แยกสินบริภคณห์เป็นส่วนของสามีและภริยาก่อน

๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๖๙/๒๕๓๑ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำหนังสือหย่าและ ตกลงแบ่งทรัพย์สินกันโดยชอบ แต่ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์กับจำเลยที่ ๑ หย่าขาดจากกันแล้วเพราะ ยังไม่ได้จดทะเบียนหย่าตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๑๕ แต่ข้อตกลง เรื่องการหย่าและข้อตกลงเรื่องแบ่งทรัพย์สินเช่นนี้เป็นข้อตกลง ที่แยกจากกันไม่ได้ เมื่อยังไม่มี การหย่าทรัพย์สินนั้นคงเป็นสินสมรสอยู่ตามเดิม โจทก์อ้างไม่ได้ว่าโจทก์เป็นเจ้าของทรัพย์สินพิพาท แต่ผู้เดียว.....

๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๙๖๑/๒๕๓๕ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๓ การจะแบ่งสินสมรสได้ต้องมีการหย่ากันเท่านั้น เมื่อไม่มีการหย่าแม้คู่สมรสจะ จำหน่ายสินสมรสไปเพื่อประโยชน์ของตนแต่ฝ่ายเดียวมาตรา ๑๕๓๔ ก็ให้ถือเสมือนว่า ทรัพย์สินนั้นคงมีอยู่เพื่อจัดแบ่งสินสมรสตามมาตรา ๑๕๓๓ กฎหมายมิได้มุ่งประสงค์ให้แบ่ง สินสมรสกันได้หากคู่สมรสยังเป็นสามีภริยากันอยู่.....

๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๔๓๕/๒๕๓๖ ที่ดินพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์ที่ ๑ กับ ฟ. เมื่อหย่ากันแต่ละฝ่ายย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวคนละครึ่ง ตาม ประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๓ แต่โจทก์ ที่ ๒ ไม่ได้แสดงเจตนาแก่ ฟ. ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญาในส่วนที่ดินพิพาท ซึ่ง ฟ. มีกรรมสิทธิ์อยู่ครั้งหนึ่งก่อนที่ ฟ. จะตาย กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวครั้งหนึ่งจึงยังเป็นของ ฟ. อยู่ ฟ. ย่อมแสดงเจตนาโดยพินัยกรรมกำหนดการเผื่อตายเกี่ยวกับที่ดินนั้นในส่วนของตนเพื่อให้มีผลบังคับตามกฎหมายเมื่อตนตายได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖

๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๘/๒๕๓๗ บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินหลังทะเบียนการหย่าระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นคู่สัญญาซึ่งกันและกันแล้วยังมีบุตรผู้เยาว์ทั้งสองเข้ามาเกี่ยวข้องเป็นผู้รับประโยชน์แห่งสัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยด้วย คือ แทนที่โจทก์และจำเลยจะแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาด้วยกันเอง โจทก์และจำเลยกลับยอมให้ที่ดินจำนวน ๒ แปลง และบ้านอีก ๑ หลัง ตกเป็นของผู้เยาว์ทั้งสองหลังจากโจทก์และจำเลยจดทะเบียนหย่ากัน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ มิใช่สัญญาให้ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย แม้จำเลยผิดสัญญา โจทก์ในฐานะคู่สัญญาย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้ต่อกันได้

๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๔๑๔/๒๕๓๘ ห. กับ จ. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายตามกฎหมายลักษณะผัวเมียโดยต่างมีสินเดิมมาด้วยกัน บุคคลทั้งสองได้ทรัพย์สินพิพาทมาในระหว่างสมรสจึงเป็นสินสมรส แม้ ห. ถึงแก่ความตายในปี ๒๕๓๒ เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ใหม่ ประกาศใช้แล้วก็ตาม การแบ่งสินสมรสก็ต้องแบ่งตามกฎหมายลักษณะผัวเมีย บทที่ ๖๘ คือ ชายได้ ๒ ส่วน หญิงได้ ๑ ส่วน จะแบ่งคนละส่วนเท่ากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๓ หาได้ไม่

๗. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๔๑๔/๒๕๓๙ ข้อตกลงที่ ป. จะโอนที่ดินให้แก่โจทก์ตามหนังสือสัญญาหย่า มิใช่เป็นการจะให้ที่ดินแก่โจทก์โดยตรง แต่เป็นการให้ที่เกิดจากข้อตกลงตามสัญญาแบ่งทรัพย์สินในการหย่าระหว่าง ป. กับโจทก์ ดังนั้นข้อตกลงจะให้ที่ดินดังกล่าวยอมสมบูรณ์ มีผลผูกพันกันได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๓๕๒/๒๕๔๐ การที่จำเลยกับผู้ร้องจดทะเบียนหย่ากันและทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินไว้หลังทะเบียนการหย่าว่าให้สินสมรสทั้งหมดรวมทั้ง

ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทตกเป็นของผู้ร้องนั้น เป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๒ มีผลบังคับผูกพันสามีภริยานับแต่นายทะเบียนจดทะเบียนการหย่าแล้ว หากจำเลยที่ ๒ ผิดสัญญา ผู้ร้องในฐานะคู่สัญญาย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยที่ ๒ ปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่เมื่อผู้ร้องยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทในส่วนที่เป็นสินสมรสของจำเลยที่ ๒ จึงยังไม่ตกเป็นของผู้ร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง.....

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๘๒/๒๕๔๐ โจทก์ฟ้องขอแบ่งที่ดินที่โจทก์อ้างว่าโจทก์จำเลยหามาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยาก่อนจดทะเบียนสมรส เพื่ากับโจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินที่โจทก์อ้างว่ามีอยู่ก่อนสมรสอันเป็นสินส่วนตัวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ (๑) ซึ่งแต่ละฝ่ายในฐานะเจ้าของย่อมมีอำนาจจัดการเองได้โดยลำพังตามมาตรา ๑๔๗๓ และมาตรา ๑๓๓๖ แม้ต่อมาจะจดทะเบียนสมรสกันก็ไม่ทำให้สินส่วนตัวนั้นกลับเป็นสินสมรสได้ จึงไม่ใช่การฟ้องร้องเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา อันต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ หมวด ๔ ว่าด้วยทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา และการห้ามมิให้สามีหรือภริยายึดหรืออายัดทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งฟ้องร้องอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา ๑๔๘๗ ก็ไม่ใช่ห้ามมิให้ฝ่ายหนึ่งฟ้องร้องอีกฝ่ายหนึ่งให้แบ่งทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมที่มีอยู่ก่อนสมรส เมื่อโจทก์มีหนังสือขอแบ่งที่ดินดังกล่าวไปยังจำเลยแล้วจำเลยไม่แบ่งให้ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยให้แบ่งที่ดินได้ตามมาตรา ๑๓๖๓

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๔๑ ส. กับจำเลยที่ ๒ จดทะเบียนหย่ากันและได้ทำบันทึกข้อตกลงยกที่ดินและบ้านพิพาทให้จำเลยที่ ๑ กับพวกซึ่งเป็นบุตรและยังเป็นผู้เยาว์ สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของจำเลยที่ ๑ กับพวกซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๔ สิทธิของจำเลยที่ ๑ กับพวกจะเกิดขึ้นเมื่อได้แสดงเจตนาว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้น ตามมาตรา ๓๗๔ วรรคสอง เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ ๑ กับพวกได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาดังกล่าว จำเลยที่ ๑ กับพวกจึงยังไม่มีสิทธิในที่ดินและบ้านพิพาท ส. ซึ่งเป็นผู้มีชื่อเป็นเจ้าของย่อมสามารถโอนที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่บุคคลอื่นได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๗๗/๒๕๔๒ การพิจารณาว่าทรัพย์สินที่ได้มาในระหว่างสามีภริยาเป็นประเภทใด ต้องพิจารณาตามบทกฎหมายที่ใช้ในขณะที่ได้มาจำเลยได้รับที่ดินพิพาทโดยทางพินัยกรรมในระหว่างสมรสและไม่มีการระบุว่าเป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัวเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๙

ในขณะที่ใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ เดิม ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสระหว่าง โจทก์กับจำเลยตามบรรพ ๕ เดิม มาตรา ๑๔๖๖ วรรคหนึ่ง แม้ต่อมาจะได้มีการแบ่งแยกที่ดิน และออกโฉนดใหม่เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ที่ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ ใช้บังคับแล้ว ก็เป็นเรื่องการแบ่งทรัพย์สินในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ไม่ทำให้ที่ดินพิพาท หลังจากแบ่งแยกโฉนดแล้วเปลี่ยนเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓)

๑๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๒๔/๒๕๔๒ ข้อตกลงรับรองว่าที่ดินที่ซื้อขายมี ทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ สามารถแยกต่างหากจากสัญญาซื้อขายที่ดินได้ และไม่มีกฎหมาย บัญญัติให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะใช้บังคับกันได้ ดังนั้น แม้ในสัญญาจะซื้อขายและ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจะไม่ได้ระบุข้อตกลง เรื่องทางออกสู่ถนนสาธารณะไว้ ก็หาทำให้ จำเลยที่ ๑ พ้นจากความรับผิดตามข้อตกลงดังกล่าว เมื่อปรากฏภายหลังว่า ที่ดินพิพาทไม่มีทางออกสู่ ถนนสาธารณะตามข้อตกลงเป็นผลให้ที่ดินพิพาทมีราคาต่ำลง ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จำเลยที่ ๑ จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ จำเลยที่ ๒ เป็นสามีโดยชอบด้วยกฎหมาย ของจำเลยที่ ๑ แม้จำเลยที่ ๒ ไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแต่จำเลยที่ ๒ ก็รับว่า ที่ดินพิพาทได้มาหลังจากจำเลยทั้งสองแต่งงานกัน อันถือได้ว่าเป็นสินสมรส ซึ่งในวันทำสัญญา จะซื้อขายและวันจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท จำเลยที่ ๒ ได้ร่วมไปด้วย แสดงว่า จำเลยที่ ๒ รู้เห็นให้ความยินยอมในการที่จำเลยที่ ๑ ทำนิติกรรมขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ จำเลยที่ ๒ จึงต้องผูกพันร่วมรับผิดกับจำเลยที่ ๑ ด้วย

๑๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๘๓๐/๒๕๔๒ โจทก์เป็นผู้เยาว์ ล. ในฐานะส่วนตัวและใน ในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองโจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่ ก. โดยมีได้รับความยินยอมจากโจทก์และ ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลให้ขายที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงไม่มีผลผูกพันส่วนของโจทก์ แม้ ล.ได้มอบการครอบครอง ที่ดินพิพาทให้ ก. และจำเลยเข้าทำประโยชน์ตลอดมาถึง ๑๖ ปีเศษก็ถือว่า ก. และจำเลยเข้า ยึดถือที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์แทนโจทก์จึงไม่อาจยกเอาระยะเวลาที่ ก. และจำเลยเข้าทำนา ในที่ดินพิพาทขึ้นต่อสู้กับโจทก์จนกว่า ก. และจำเลยจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินพิพาท โดยบอกกล่าวไปยังโจทก์ว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป เมื่อไม่ปรากฏ ข้อเท็จจริงดังกล่าว จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์ จำเลยให้การว่า โจทก์นำคดีมาฟ้องเกิน ๑ ปี นับแต่โจทก์บรรลุนิติภาวะจึงขาดอายุความมิได้ยกข้อต่อสู้ว่าโจทก์ มิได้ฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา

๑๓๗๕ แม้ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์จะรับวินิจฉัยให้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้ว โดยชอบในศาลชั้นต้นและอุทธรณ์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคหนึ่ง เมื่อไม่ได้ความชัดว่า ส.ได้ที่ดินพิพาทมาก่อนสมรส หรือได้มาในระหว่างสมรสกับ ล. จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ วรรคท้าย เมื่อ ส. ตายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสนับเป็นของ ล. กิ่งหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๕ (๑) ประกอบมาตรา ๑๕๓๓ อีกกิ่งหนึ่งเป็นมรดกตกแก่ ล. กับโจทก์ คนละส่วนเท่า ๆ กัน ตามมาตรา ๑๖๒๙ (๑) ประกอบด้วยมาตรา ๑๖๓๕ (๑) แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่าง ล. กับ ก. จะไม่ผูกพันส่วนของโจทก์ แต่หลังจากทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแล้ว ล. ได้ยอมให้จำเลยกับ ก. เข้าทำนาในที่ดินพิพาทตลอดมา ประกอบกับที่ดินเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งบุคคลมีเพียงสิทธิครอบครอง และอาจโอนการครอบครองให้แก่กันด้วยการส่งมอบทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ ล. มอบที่ดินพิพาทให้จำเลยกับ ก. เข้าทำนาจึงมีผลเป็นการโอนการครอบครองที่ดินพิพาทส่วนของ ล. ให้แก่จำเลยกับ ก. จำเลยกับ ก. ย่อมมีสิทธิครอบครองที่ดินส่วนของ ล. จำเลยฟ้องแย้งว่าที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยทั้งหมด แต่ทางพิจารณาได้ความว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองเพียงบางส่วน ศาลมีอำนาจพิพากษาให้จำเลยได้รับส่วนแบ่งตามสิทธิของจำเลยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒(๒)

๑๔. คำพิพากษานี้ที่ ๗๙๗๘/๒๕๔๒ จำเลยที่ ๑ นำทรัพย์สินพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสไปจำนองแก่ธนาคารจำเลยที่ ๒ โดยปราศจากความยินยอมของโจทก์ ซึ่งเป็นภริยาที่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖(๑) แต่จำเลยที่ ๒ กลับรับจำนองไว้ โดยอ้างว่า ว. ซึ่งเป็นภริยาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสของจำเลยที่ ๑ ให้ความยินยอมแล้ว ย่อมถือได้ว่า จำเลยทั้งสองร่วมกันทำนิติกรรมจำนองโดยไม่สุจริตและไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งเป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอเพิกถอนนิติกรรมจำนองดังกล่าวได้ตามมาตรา ๑๔๘๐ วรรคหนึ่ง บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการจัดแบ่งทรัพย์สินที่ให้จำเลยที่ ๑ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทนั้นเป็นสัญญาระหว่างสมรส ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ เมื่อโจทก์และจำเลยที่ ๑ ยังไม่ได้จดทะเบียนหย่า โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกล้างสัญญาระหว่างสมรสแก่จำเลยที่ ๑ ได้ตามมาตรา ๑๔๖๙ การที่โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยที่ ๑ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ขอหย่าและขอแบ่งสินสมรส และศาลแพ่งกรุงเทพใต้เห็นว่าคดีไม่อยู่ในอำนาจของศาลดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าโจทก์ได้ใช้สิทธิบอกล้างสัญญาระหว่างสมรสแล้ว อันเป็น

การใช้สิทธิบอกล้างในขณะที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ ยังเป็นสามีภริยากัน ดังนั้น เมื่อโจทก์บอกล้างสัญญาระหว่างสมรสแล้ว ย่อมทำให้สัญญาดังกล่าวสิ้นความผูกพัน ทำให้ทรัพย์สินกลับเป็นสินสมรสเดิม และเมื่อโจทก์นำคดีนี้มาฟ้องต่อศาลที่มีอำนาจพิจารณาพิพากษาใหม่ภายในกำหนดระยะเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๑๗ วรรคสอง จึงต้องถือว่าขณะฟ้องคดีนี้ข้อตกลงเกี่ยวกับการจัดแบ่งทรัพย์สิน ซึ่งเป็นสัญญาระหว่างสมรสระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้สิ้นผลแล้ว ทรัพย์สินพิพาทจึงเป็นสินสมรสอยู่ขณะฟ้อง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ได้การขอให้เพิกถอนนิติกรรมตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐ คู่สมรสต้องขอเพิกถอนนิติกรรมทั้งหมด จะเพิกถอนเฉพาะส่วนหาได้ไม่

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๖๑/๒๕๔๔ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๔ ที่บัญญัติว่า “สินสมรสที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจำหน่ายไป...ให้ถือเสมือนว่าทรัพย์สินนั้นยังคงมีอยู่เพื่อจัดแบ่งสินสมรสตาม มาตรา ๑๕๓๓” นั้น เป็นการแบ่งสินสมรสที่ฝ่ายหนึ่งจำหน่ายจ่ายโอนไปหรือทำให้สูญหายไปโดยมิชอบ ในกรณีที่ย่ากันให้แบ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน แต่คดีนี้โจทก์ฟ้อง ขอแบ่งทรัพย์สินในฐานะเจ้าของรวม จึงไม่อยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๑๕๓๔ ดังกล่าว โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินกึ่งหนึ่งเมื่อจำเลยขายที่ดินไปได้เงินเท่าใด โจทก์ก็ควรได้รับเงินกึ่งหนึ่งของจำนวนเงินที่จำเลยขายไป มิใช่กึ่งหนึ่งของราคาที่ดินปัจจุบัน การกำหนดมูลค่าที่ดินที่จำเลยจำหน่ายจ่ายโอนไปก่อนฟ้อง เพื่อเป็นฐานในการคิดคำนวณค่าเสียหายที่จำเลยจะต้องชดใช้ให้แก่โจทก์จึงต้องคิดจากราคา ณ วันที่จำเลยจำหน่ายจ่ายโอน

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๕๐/๒๕๔๕ โจทก์และจำเลยได้ร่วมกันดำเนินกิจการร้านเสริมสวยตั้งแต่ก่อนจดทะเบียนสมรสกัน กิจการร้านเสริมสวยดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่โจทก์และจำเลยมีอยู่แล้วก่อนสมรส จึงเป็นสินส่วนตัวของโจทก์และจำเลยตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ (๑) โจทก์ลงทุนในกิจการดังกล่าว ๒๐๐,๐๐๐ บาท ส่วนจำเลยลงทุน ๑๐๐,๐๐๐ บาท กิจการร้านเสริมสวยจึงเป็นสินส่วนตัวของโจทก์และจำเลยตามสัดส่วนของเงินลงทุน คือ ๒ ต่อ ๑ ที่ดินและห้องชุดทั้งสี่ห้องจำเลยได้รับโอนมาภายหลังจากโจทก์จำเลยจดทะเบียนสมรสกันแล้ว ส่วนเงินค่านของที่ดินและของห้องชุดที่จำเลยนำไปชำระนั้น จำเลยถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งเป็นเงินสินส่วนตัวของจำเลย แต่เงินในบัญชิดังกล่าวมีเงินรายได้จากกิจการร้านเสริมสวยรวมอยู่ด้วย ซึ่งเงินรายได้ดังกล่าวเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์จำเลย และไม่อาจแยกได้ว่าส่วนไหนเป็นเงินสินส่วนตัวของจำเลย ส่วนไหนเป็นเงิน

สินสมรสได้ เมื่อเป็นเช่นนี้จึงไม่อาจฟังได้ว่า มีเงินสินส่วนตัวของจำเลยเข้ามาปะปนอยู่กับเงิน ดาวน์ของที่ดินและของห้องชุดทั้งสี่จำนวนเท่าใด กรณีจึงต้องถือตามข้อสันนิษฐานตาม ประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ วรรคท้าย ว่าเงินดาวน์ดังกล่าวเป็นสินสมรสด้วย ที่ดินและห้องชุดทั้งสี่ห้องจึงเป็นสินสมรสเต็มจำนวนที่ต้องแบ่งให้โจทก์จำเลยคนละครึ่ง.....

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๘/๒๕๔๖ โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดิน ๗ แปลง แก่จำเลย ซึ่งเป็นภริยาระหว่างสมรสนิติกรรมกรให้จึงเป็นสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่โจทก์จำเลยได้ทำไว้ ต่อกันในระหว่างเป็นสามีภริยา ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ ได้ บัญญัติถึงการบอกล้างสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภริยาทำไว้ต่อกันในช่วงเวลาดังกล่าวไว้ โดยเฉพาะแล้ว ดังนั้น เมื่อโจทก์ต้องการบอกล้างสัญญาการให้ที่ดินทั้งหมดต่อจำเลย กรณีต้อง นำบทบัญญัติตามมาตรา ๑๔๖๙ มาใช้บังคับ หาใช้ต้องนำบทบัญญัติตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ อันเป็นบทบัญญัติทั่วไปมาใช้บังคับไม่

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๑๐/๒๕๔๖ จำเลยทั้งสองอยู่กินฉันสามีภริยาดั้งแต่ ปี ๒๕๐๕ แต่จดทะเบียนสมรสกันเมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๒๖ จำเลยที่ ๑ ซื้อที่ดินพิพาท จากผู้อื่นเมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๒๓ ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินที่ได้มาก่อนที่จำเลยทั้งสอง จดทะเบียนสมรสกัน หาใช่เป็นทรัพย์สินที่จำเลยทั้งสองได้มาระหว่างสมรสอันจะทำให้เป็น สินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ ไม่ เพราะสินสมรสจะต้อง เป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรสเท่านั้น กฎหมายหาได้บัญญัติให้ทรัพย์สินที่คู่สมรส ร่วมกันเป็นเจ้าของอยู่ก่อนสมรสกลายเป็นสินสมรสเมื่อได้มีการสมรสกัน ดังนั้น สัญญาขาย ที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จึงไม่ใช่การจำหน่ายสินสมรสที่ต้องได้รับความยินยอม จากจำเลยที่ ๒ เป็นหนังสือ จึงมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑๕-๓๗๑๖/๒๕๔๘ โจทก์ฟ้องขอให้ลงชื่อโจทก์เป็น ผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๕๔ ซึ่งเป็นสินสมรสเป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นสามีร้องขอให้ ลงชื่อโจทก์เป็นเจ้าของรวมในเอกสาร ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๕ ซึ่งสิทธิดังกล่าวเป็นสิทธิเฉพาะตัวของสามีหรือภริยาแล้วแต่กรณี เมื่อโจทก์ถึงแก่กรรมไปแล้ว จึง ไม่อาจใส่ชื่อโจทก์เป็นเจ้าของรวมได้ คำพิพากษาศาลชั้นต้นที่ให้ใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ร่วมจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างไรก็ตามคำขอของโจทก์ดังกล่าวพอจะถือได้ว่าขอให้ศาล พิพากษาว่าโจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วม ครึ่งหนึ่งในฐานะสินสมรสซึ่งโจทก์มีสิทธิถึงหนึ่งเฉพาะทรัพย์สิน ที่คงเหลืออยู่ เมื่อโจทก์ถึงแก่ความตายจึงย่อมเป็นมรดกตกได้แก่ทายาท

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙๒/๒๕๔๙ ประกาศตามสำเนาทะเบียนสมรสว่าจำเลยจดทะเบียนสมรสกับ ส. เมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๒๔ และทางราชการได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๕๒๖ ให้แก่ ส. เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๒ โดยไม่ปรากฏว่า ส. ได้ที่ดินมาด้วยเหตุใด กรณีจึงต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าที่ดินแปลงนี้เป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับ ส. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ (๑) และวรรคสอง โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำเลยย่อมมีสิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๘ ประกอบมาตรา ๒๘๒ ที่จะบังคับคดีเอาชำระหนี้จากที่ดินแปลงนี้ได้ผู้ร้องและ ส. มีภูมิลำเนาอยู่หมู่ที่ ๑ เช่นเดียวกัน จำเลยกับ ส. แต่งงานกันมาเกือบ ๓๐ ปี และผู้ร้องทราบจาก ก. บ. และ ป. ก่อนผู้ร้องจะทำสัญญาซื้อที่ดินจาก ส. ว่าบุคคลทั้งสามกับพวกกำลังดำเนินคดีแก่จำเลยกับ ส. เป็นคดีอาญาและดำเนินคดีทางแพ่งแก่จำเลยอีกด้วย จึงรับฟังได้ว่าผู้ร้องซื้อที่ดินจาก ส. โดยคบคิดกันฉ้อฉลทำให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยการยึด

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๙/๒๕๕๑ จำเลยไม่ทราบว่าโจทก์จดทะเบียนสมรสกับนางสาว พ. จำเลยซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินสมรสของโจทก์และนาง พ. จากนาง พ. โดยเข้าใจว่านาง พ. เป็นหม้ายเนื่องจากโจทก์ไปมีภรรยาใหม่และได้ทิ้งร้างนาง พ. จำเลยทำนิติกรรมกับนาง พ. โดยสุจริต โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมระหว่างจำเลยกับนาง พ. ซึ่งถึงแก่ความตายในเวลาต่อมา

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๗๒/๒๕๕๕ สิทธิการเช่าที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยที่ ๑ เป็นผู้เช่าจาก ป. เป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ แต่การโอนสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทด้วยการนำออกให้จำเลยที่ ๒ เช่าช่วงหาใช้เป็นกรณีที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ จะต้องจัดการร่วมกัน หรือจะต้องได้รับความยินยอมจากโจทก์ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖(๑) ถึง (๘) ไม่ เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ (๓) ห้ามจัดการสินสมรสเพียงฝ่ายเดียวเฉพาะการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส ซึ่งไม่รวมถึงการจัดการสิทธิการเช่าซึ่งไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์และไม่เป็นทรัพย์สินอันจะถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ในตัวเองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙ ด้วย จึงเป็นอำนาจของจำเลยที่ ๑ ที่จะจัดการได้ตามลำพังโดยมิต้องได้รับความยินยอมจากโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ วรรคสอง ดังนั้น แม้จำเลยที่ ๑ จะโอนสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒

โดยโจทก์มิได้รู้เห็นยินยอมก็ตาม โจทก์ก็ไม่อาจจะเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐

● ข้อควรระวังในการจดทะเบียน “ลงชื่อคู่สมรส” และ “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส”

(๑) การจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงฝ่ายเดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญคือ ที่ดินนั้นต้องเป็นสินสมรส และคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย สำหรับการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ที่ดินที่จะจดทะเบียนต้องเป็นสินสมรสและคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน แต่ต่างกันตรงที่ว่า การจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนไปตามข้อตกลงในการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสหลังจากที่ได้หย่าขาดจากกันแล้ว กล่าวคือ ในขณะที่ยังเป็นสามีภรรยากันอยู่ สินสมรสย่อมเป็นสิทธิของสามีภรรยาร่วมกันในทุกสิ่งทุกอย่าง ซึ่งถ้าสินสมรสนั้นเป็นที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและมีชื่อคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของแต่เพียงฝ่ายเดียว หากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งจะขอจดทะเบียนเพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันก็จดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรส ต่อเมื่อได้หย่าขาดจากกันไม่ว่าจะเป็นการหย่าโดยความยินยอมหรือไม่ก็ตาม มาตรา ๑๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้มีการจัดการแบ่งทรัพย์สินของสามีภรรยา ซึ่งในการจัดการแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยานี้ตามมาตรา ๑๕๓๓ บัญญัติว่า “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน” สามีภรรยาจะจัดการแบ่งกันอย่างไร ทรัพย์สินใดเป็นของฝ่ายใดก็สุดแล้วแต่สามีภรรยาจะตกลงกัน ไม่จำเป็นที่จะต้องเอาทรัพย์สินแต่ละอย่างมาแบ่งกันคนละครึ่ง แต่เมื่อแบ่งกันแล้วทรัพย์สินที่แต่ละฝ่ายได้ไปทั้งหมดรวมกันแล้วต้องมีมูลค่าเท่ากัน เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาเมื่อหย่าร้างกันคู่สมรสอาจตกลงกันให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของภรรยาคนเดียวก็ได้ หรือสามีภรรยาอาจจะตกลงแบ่งโดยให้สินสมรสขึ้นใดชิ้นหนึ่งเป็นของทั้งสองคนถือกรรมสิทธิ์รวมกันไปก็ได้ ซึ่งไม่ว่าคู่กรณีจะตกลงแบ่งกันอย่างไรก็ต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าหากกรณีเป็นเรื่องที่ตกลงกันให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันต่อไปตามตัวอย่างข้างต้น ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนลงชื่อภรรยาให้ปรากฏในโฉนดที่ดินทำนอง

เดียวกันกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส แต่ต้องจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” มิใช่จดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรส

(๒) กรณีที่ดินมีชื่อสามีแต่เพียงผู้เดียว ต่อมาเมื่อหย่ากันได้ตกลงแบ่งทรัพย์สินให้ที่ดินแปลงนี้เป็นของภรรยาฝ่ายเดียว ซึ่งที่ถูกต้องพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจดทะเบียนให้ในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท แต่พนักงานเจ้าหน้าที่บางคนได้จดทะเบียนให้ในประเภท “ให้” และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมมีทุนทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๒ ซึ่งไม่ถูกต้อง

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนเกี่ยวกับการลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ว่าการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสจะได้ตกลงให้แก่กันเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๓ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากไม่เป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และไม่มีกรณีต้องเสียอากรแสตมป์ และภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร

- การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ถ้าเป็นการแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแต่ละฝ่ายเท่ากัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” จึงไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้ แต่หากฝ่ายใดได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ส่วนที่เกินถือว่าการ “ขาย” ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย แต่หากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ โดยคิดจากส่วนที่เกินในที่ดินแปลงนั้น ๆ เป็นรายแปลงหรือแต่ละรายอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค

๐๘๐๒/๒๒๒๙๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๕ ซึ่งกรมสรรพากรได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบ
ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๖๓๗ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๖ หนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี
เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสใน
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๕๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมปรับปรุงหลักเกณฑ์
และวิธีการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงาน
ด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่
กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕
ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วน
ราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความใน
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน
จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียน
ลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓” **ชื่อระเบียบ**

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

หนังสือที่ยกเลิก

(๑) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙

พฤศจิกายน ๒๕๒๗

(๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส
ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๙

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๒๖๙ ลงวันที่
๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วใน
ระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็น
ผู้รักษาการตามระเบียบนี้

กรณีมีข้อขัดแย้ง
กัน
ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อ
คู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานอื่น
ที่เกี่ยวข้อง

การยื่นคำขอ

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

การสอบสวนตาม
กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗

ข้อ ๗ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วย
กฎหมายหรือไม่ และทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์จริงหรือไม่ เช่น ตรวจสอบจากหลักฐานทะเบียนสมรส

การสอบสวน
สินสมรส

และหลักฐานแสดงสิทธิการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว เป็นต้น

กรณีทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา เป็นทรัพย์สินที่สามีและภริยาเป็นเจ้าของร่วมกันก่อนการสมรส แม้ต่อมาได้ทำการสมรสกันในภายหลัง ทรัพย์สินดังกล่าวย่อมตกเป็นสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน กรณีเช่นนี้เมื่อทรัพย์สินไม่เป็นสินสมรสตามกฎหมายแล้วย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้

กรณีที่การสมรสสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วไม่ว่าจะเป็นกรณีหย่า หรือถึงแก่ความตาย หากผู้ขอประสงค์จะนำทรัพย์สินสินสมรสที่คู่สมรสฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีชื่อเป็นเจ้าของแต่เพียงฝ่ายเดียวมาเพื่อขอให้ลงชื่อคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งด้วยภายหลังการสมรสสิ้นสุดแล้ว กรณีเช่นนี้เมื่อการสมรสสิ้นสุดลงแล้ว ย่อมไม่อาจรับจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้ แต่เป็นกรณีที่ต้องพิจารณาดำเนินการรับจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ตามนัยข้อ ๑๕, ๑๖ และข้อ ๑๗ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๘ กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกัน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเชื่อว่า คู่กรณีเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมายและได้ที่ดินมาในระหว่างสมรสกันจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” ได้

ข้อ ๙ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีที่คู่สมรสขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยาเป็นเจ้าของรวมในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น อันเป็นสินสมรสที่มีชื่อภริยาหรือสามีเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงฝ่ายเดียว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลงชื่อคู่สมรส”

(๒) กรณีที่คู่สมรสขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยาเป็นเจ้าของรวมในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น อันเป็นสินสมรสที่มีชื่อ

*กรณีเป็นสิน
ส่วนตัว*

*กรณีการสมรส
สิ้นสุดลง*

*กรณีที่ดินห้าม
โอนตาม ป.ที่ดิน*

ชื่อประเภท

“ลงชื่อคู่สมรส”

*“ลงชื่อคู่สมรส
เฉพาะส่วน”*

ภริยาหรือสามีเป็นเจ้าของรวมกับบุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลงชื่อ
คู่สมรสเฉพาะส่วน”

ข้อ ๑๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการลงชื่อ **กรณีอื่นให้**
คู่สมรสนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการ **เทียบเคียง**
เทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วใน
ระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำบันทึกข้อตกลงและ
การแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๑ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, **การเขียนคำขอ**
ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตาม **- ชื่อประเภท**
ข้อ ๙ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียน **- ชื่อผู้ถือ**
สิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือ **กรรมสิทธิ์**
กรรมสิทธิ์ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือ
กรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคน
ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขอด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและ **- ชื่อผู้ขอ**
นิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้ขอลงชื่อพร้อม
หมายเลขลำดับไว้เป็นลำดับแรกและเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์พร้อมหมายเลข
ลำดับไว้เป็นลำดับต่อไป

(๔) กรณีจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ **- การแทงข้าง**
ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) **กรณีเฉพาะส่วน**
และในสารบัญญัตินี้ให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใด เป็นผู้ให้
ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วนของตน และส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นยังคงมีอยู่

ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. และ นาย ค. เป็นเจ้าของ นาย ก. ให้นาง ข. ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ให้นาง ข. ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วนของตนเองเท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม” เป็นต้น

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในส่วนที่ ๑ ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ
ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๒)

ข้อ ๑๒ การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ให้จัดทำเป็นบันทึก
ข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนามแล้ว
เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

หมวด ๒

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สิน
ระหว่างคู่สมรส

ข้อ ๑๓ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียน
แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้น
ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก
สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่นและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัย
กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๑๕ การรับคำขอและสอบสวนการแบ่งทรัพย์สินระหว่าง
คู่สมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ปรากฏว่าทรัพย์สินที่จะนำมา
แบ่งกันเป็นสินสมรส และคู่สมรสได้หย่าขาดจากกันแล้วโดยตกลงแบ่งหรือ

การยื่นคำขอ

การสอบสวน

ตามกฎหมายกระทรวง

ฉบับที่ ๗

การสอบสวน

- สินสมรส

- การหย่า

โอนทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสให้แก่กันคนละส่วนเท่า ๆ กัน หรือแบ่งให้แก่
อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมด หรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งของสินสมรสนั้นก็ได้ เช่น ที่ดิน
สินสมรสมีชื่อสามเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อหย่าขาดจากการเป็นสามีภริยา
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันให้ที่ดินเป็นของภริยาไปทั้งแปลงเพียงผู้เดียว ถือว่า
สามได้โอนที่ดินสินสมรสในส่วนของตนครึ่งหนึ่งไปให้กับภริยาด้วย ทั้งนี้
ให้ตรวจสอบหลักฐานการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่แสดงว่าเป็นสินสมรส และ
หลักฐานการหย่าขาดจากการเป็นสามีภริยา เช่น ใบสำคัญการหย่า คำพิพากษา
 เป็นต้น

ขาดกัน

- จำนวนที่โอน

กรณีคู่สมรสมีชื่อร่วมกันในสินสมรสและหย่าขาดจากกันแล้ว
ไม่ประสงค์โอนทรัพย์สินส่วนของตนให้แก่กัน แต่ประสงค์จะแบ่งแยก
สินสมรสดังกล่าวออกจากกัน ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับการแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
โดยการแบ่งแยกสินสมรสดังกล่าว ไม่ว่าคู่กรณีจะตกลงแบ่งส่วนเท่ากัน
หรือไม่เท่ากันก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้แน่ชัดว่าเป็น
สินสมรส แล้วบันทึกลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ
ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก. และบันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด. ๑๖)
ว่า เป็นการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเนื่องจากการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส
หากเป็นกรณีแบ่งส่วนไม่เท่ากัน ส่วนที่เกินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเรียก
เก็บภาษีและอากร ตามนัยข้อ ๓๔

กรณีแบ่งแยก

**สินสมรส (ใช้
แบ่งกรรมสิทธิ์
รวม)**

ข้อ ๑๖ กรณีคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
หรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถึงแก่ความตาย พนักงาน
เจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ต่อเมื่อผู้ขอ
คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดซึ่งแสดงว่าตนมีสิทธิหรือได้รับส่วนแบ่ง
ในสินสมรสมาขอจดทะเบียนสิทธิตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗
(พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ เว้นแต่ผู้ขอมีเอกสารหลักฐานอื่นใดมาแสดงต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ให้เห็นเป็นที่แน่ชัดว่าทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนเป็นสินสมรส เช่น
มีพินัยกรรมหรือเอกสารอื่นระบุไว้ชัดเจนว่าเป็นสินสมรสของคู่สมรสอีก

กรณีแบ่งไม่

เท่ากัน

**กรณีคู่สมรสที่มี
ชื่อตาย**

ฝ่ายหนึ่งด้วย เป็นต้น เมื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังมีชีวิตอยู่นำพินัยกรรมหรือเอกสารอื่นนั้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว ก็ให้จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลมาแสดง

ข้อ ๑๗ กรณีคู่สมรสฝ่ายที่ยังมีชีวิตอยู่ยอมรับว่าที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ตนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์เป็นสินสมรสโดยมีส่วนของ คู่สมรสที่ถึงแก่ความตายไปแล้วอยู่ด้วย เมื่อทายาทของคู่สมรสที่ถึงแก่ ความตายหรือผู้จัดการมรดกมาขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็น สินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงรับจดทะเบียนใน ประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” ได้โดยลงชื่อคู่สมรสที่ถึงแก่ความตาย หรือผู้จัดการมรดกของผู้ตาย แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๘ กรณีคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งทำพินัยกรรมระบุยก ทรัพย์มรดกซึ่งเป็นสินสมรสแต่ใส่ชื่อของตนเองไว้เพียงฝ่ายเดียวรวมอยู่ด้วย ให้แก่ทายาทตามพินัยกรรม แต่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งโต้แย้งและยื่นคำขอ ประสงค์จะใส่ชื่อของตนให้ปรากฏสิทธิตามกฎหมายก่อนที่มีการจดทะเบียน โอนมรดก หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วได้ความแน่ชัดตามนัยข้อ ๑๖ ว่าทรัพย์มรดกดังกล่าวเป็นสินสมรสของคู่สมรสที่โต้แย้งรวมอยู่ด้วยและ ทายาทตามพินัยกรรมยอมรับการเป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับ จทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสให้แก่คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ครั้งหนึ่ง ก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกส่วนที่เป็นของเจ้ามรดกให้แก่ ทายาทตามพินัยกรรมต่อไป

ข้อ ๑๙ กรณีที่สามีและภริยาเป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์สิน ที่ได้มาระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา แม้ต่อมาได้มีการจดทะเบียนสมรสและ หย่าขาดจากกันในภายหลังโดยตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างกัน กรณีเช่นนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน ดังนั้น การที่สามี หรือภริยาได้ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารสำคัญสำหรับ ทรัพย์สินเพียงคนเดียว ถือว่าได้ลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนอีกฝ่ายหนึ่ง ด้วย หากสามีหรือภริยาที่ไม่มีชื่อเป็นเจ้าของประสงค์จะขอจดทะเบียนให้

**กรณีคู่สมรสที่มี
ชื่อรับว่าเป็น
สินสมรสของคู่
สมรสที่ตายด้วย**

**กรณีคู่สมรสที่มี
ชื่อตายได้ทำ
พินัยกรรมไว้ว่า
เป็นของตนฝ่าย
เดียว และคู่
สมรสโต้แย้ง**

**กรณีเป็น
ทรัพย์สินได้มา
ร่วมกันก่อนจ
ทะเบียนสมรส**

ลงชื่อตนเป็นเจ้าของร่วมด้วย ในกรณีนี้ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียน
ในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวเป็น
กรรมสิทธิ์ของแต่ละฝ่ายอยู่แล้วมิได้เป็นสินสมรส

ข้อ ๒๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณา **ชื่อประเภท**
ข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นอันเป็น **“แบ่งทรัพย์สิน**
สินสมรสที่มีชื่อคู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของ เมื่อ **ระหว่างคู่สมรส”**
หย่าขาดจากการเป็นสามีภริยาแล้ว ประสงค์จะโอนหรือแบ่งสินสมรส
ดังกล่าวให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เขียนชื่อประเภท
ว่า “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส”

(๒) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคล **“แบ่งทรัพย์สิน**
หลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีชื่อคู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่าย **ระหว่างคู่สมรส**
หนึ่งเป็นเจ้าของร่วมด้วย และคู่สมรสมีความประสงค์ขอจดทะเบียนแบ่ง **เฉพาะส่วน”**
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนที่คู่สมรสถือไว้เพียงบางส่วนหรือ
ทั้งหมดของคู่สมรสที่มีชื่อเป็นเจ้าของร่วม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่ง
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน”

(๓) กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส **“แบ่งทรัพย์สิน**
โดยนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่ได้วินิจฉัยชี้ขาดว่าทรัพย์สิน **ระหว่างคู่สมรส/**
เป็นสินสมรสและพิพากษาหรือมีคำสั่งให้แบ่งทรัพย์สินนั้นให้แก่คู่สมรสอีก **เฉพาะส่วน (ตาม**
ฝ่ายหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่ **คำพิพากษาศาล)**
สมรส หรือ แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา/คำสั่งศาล
.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)”
แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๑ กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับ **กรณีอื่นให้**
การแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียน **เทียบเคียง**
ชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่
กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการจัดทำคำขอ

ข้อ ๒๒ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน - ชื่อประเภท
ตามข้อ ๒๐ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียน - ชื่อผู้ถือ
สิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อสามี กรรมสิทธิ์
หรือภริยาที่ขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเท่านั้น โดยไม่ต้อง
เขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด
กรณีมีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคน
ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขอด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับโอนในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียน - ชื่อผู้รับโอน
สิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้ขอแบ่ง
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเท่านั้น

กรณีคู่สมรสที่มีชื่ออยู่ก่อนยังคงมีกรรมสิทธิ์ของตนเหลืออยู่ - การแทงข้าง
ให้เขียนชื่อผู้รับโอนพร้อมหมายเลขลำดับไว้เป็นลำดับแรกและเขียนชื่อผู้ถือ กรรมเฉพาะส่วน
กรรมสิทธิ์พร้อมหมายเลขลำดับไว้เป็นลำดับต่อไป

(๔) กรณีจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะ - การแทงข้าง
ส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรรมเฉพาะส่วน
(ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของที่ดินคน
ใดเป็นผู้ขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนของตน และ
ส่วนของเจ้าของอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. และนาย ค.
เป็นเจ้าของ นาย ก. แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนของตนแก่นาง
ข. หากเป็นกรณีให้ใส่ชื่อ นาง ข. เข้ามาร่วมให้ปรากฏสิทธิของนาง ข.
เท่านั้น โดย นาย ก. ยังคงมีสิทธิในส่วนของตนอยู่ให้หมายเหตุว่า “นาย ก.
แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนเพียง.....ส่วน ใน.....ส่วนของตน แก่

นาง ข. เท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม” หรือเป็นกรณี นาย ก. ยกส่วน
ของตนเองให้กับนาง ข. ไปด้วย ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. แบ่งทรัพย์สิน
ระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนของตนทั้งหมดแก่นาง ข. เท่านั้น ส่วนของบุคคล
อื่นคงเดิม” แล้วแต่กรณี เป็นต้น

(๕) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในส่วนที่ ๑ ให้ - **จดสาระสำคัญ**
พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ **ลงในคำขอ**
ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓ - ๖)

ข้อ ๒๓ การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ให้ **ทำเป็นบันทึก**
จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด. ๑๖ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้ **ท.ด.๑๖**
คู่กรณีลงนามแล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

หมวด ๓

การจดทะเบียน การลงลายมือชื่อและการประกาศ

ข้อ ๒๔ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม **แก้ไขเพี้ยนให้**
เกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทลงชื่อคู่สมรสหรือแบ่ง **ตรงกันทั้งสอง**
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเพี้ยนในสารบัญ **ฉบับ**
จดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๒๕ การแก้ไขเพี้ยนในสารบัญจดทะเบียนประเภทลงชื่อ **การแก้ไขเพี้ยน**
คู่สมรสหรือแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อ
เจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อ
พร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ขอลงชื่อ
หรือผู้รับโอนลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังเป็น
เจ้าของรวมด้วยให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้ง
เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้าย **การหมายเหตุ**
ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุใน **ตามที่แทงข้างๆ**

สารบัญญัติทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก)
คำขอ บันทึกข้อตกลงและการจดทะเบียนให้ถือปฏิบัติ
ตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

ข้อ ๒๖ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก คำขอ และบันทึกข้อตกลง ให้
เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๒๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอก
ข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๒๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์
ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์
นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลาย
นิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน
ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลาย
นิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ
ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มี
เครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๒๙ กรณีมีผู้จดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสหรือแบ่ง
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ในที่ดินดังกล่าว หรือลงชื่อคู่สมรสหรือแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้
ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จดทะเบียนลง
ชื่อคู่สมรสหรือแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสตามวรรคหนึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่ง

การจัดทำคำขอ
บันทึกและจด
บันทึก

การลงลายมือชื่อ

ห้ามนำแบบพิมพ์
เปล่าให้ผู้ขอลงนาม

กรณีพิมพ์
ลายนิ้วมือ

กรณี น.ส.๓,
น.ส.๓ ข. และ
สิ่งปลูกสร้าง
อย่างเดียวกันต้อง
ประกาศก่อน
(กรณียกเลิก)
อำนาจ
นายอำเภอแล้ว)

(กรณียังไม่ได้
ยกเลิกอำนาจ

รัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ.๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

นายอำเภอ)

หมวด ๔

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่าง

คู่สมรส

ข้อ ๓๐ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญญัติจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

- ตรวจ
สาระสำคัญที่
สอบสวน

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และ อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อ บิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียน ผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียน พยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียน ยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จัก ตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับ

- ตรวจสอบสารบบ

- กรณีลายมือชื่อ
ผิดจากของเดิม

กรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

- กรณีไม่มี
ลายมือชื่อเดิม

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยตัวมีการอายัดที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์
ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

- ตรวจอายัด

ข้อ ๓๑ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อ
หน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

- ห้ามจดถ้าผู้ขอ
ไม่ได้ลงลายมือ
ชื่อต่อหน้า

หมวด ๕ ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๒ การจดทะเบียนเกี่ยวกับการลงชื่อคู่สมรสและแบ่ง
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เป็นการจด
ทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ว่าการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส
จะได้ตกลงให้แก่กันเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง
ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

ค่าธรรมเนียม
- ไม่มีทุนทรัพย์

หมวด ๖ ค่าภาษีและอากรแสตมป์

ข้อ ๓๓ การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ไม่ต้องเรียกเก็บภาษี
เงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากไม่เป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวล
รัษฎากร และไม่มีกรณีต้องเสียค่าอากรแสตมป์และภาษีธุรกิจเฉพาะตาม
ประมวลรัษฎากร

ลงชื่อคู่สมรส
ไม่ต้องเสีย
ภาษีอากร

ข้อ ๓๔ กรณีจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ถ้า
เป็นการแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแต่ละฝ่ายเท่ากันไม่ถือเป็น
การ “ขาย” จึงไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้ แต่หากฝ่ายใดได้ไปเกินกว่า
ส่วนของตนตามกฎหมาย ส่วนที่เกินถือว่าเป็นการ “ขาย” ให้เรียกเก็บภาษี
เงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย แต่

แบ่งทรัพย์สิน
ระหว่างคู่สมรส
- เท่ากัน ไม่เสีย
ภาษีอากร
- ไม่เท่ากัน ต้อง

หากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ เสียภาษีอากรใน
โดยคิดจากส่วนที่เกินในที่ดินแปลงนั้น ๆ เป็นรายแปลงหรือแต่ละราย ส่วนที่เกิน
อสังหาริมทรัพย์นั้น

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๗ ตอนพิเศษ ๑๒๗ ง วันที่ ๓
พฤศจิกายน ๒๕๕๓)

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงซื้อขายคู่สมรส

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่คืน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

นาง ข. ผู้ลงชื่อ

อายุ ปี เพศชาย..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับเจ้านักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นเป็นทรัพย์สินที่ได้มาในระหว่างสมรสและเป็นสินสมรสของข้าพเจ้า

ทั้งสอง ได้มาโดย.....จดทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยได้จดทะเบียน

ลงชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้อนุมัติวิธีไว้แต่เพียงผู้เดียว ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนลงชื่อ ข้าพเจ้า นาง ข. ในโฉนดที่ดิน

(ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) เพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของรวมกันต่อไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้

ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....นาง ข.....ผู้ขอลงชื่อ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก. ปี ถือกรรมสิทธิ์

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาง ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ลงชื่อ

๒. นาย ก.

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสและเป็นสินสมรส ได้มาโดย เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(๕) จดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ณ สำนักงานเขต.....

(๕) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาง น.....ผู้ขอ ลงชื่อ

ชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

คงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้ นาย ข. ลงชื่อผู้สมรส เฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม



บันทึกข้อตกลง ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

..... นาง ข. ผู้ลงชื่อ..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปัญหาตนเองและให้ด้วยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นนี้มีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. และนาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยการซื้อมา เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และเป็นทรัพย์สินที่ได้มาในระหว่างสมรสของข้าพเจ้า นาย ก. และนาง ข. ซึ่งเป็นสินสมรสโดยได้จดทะเบียนลงชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แต่เพียงผู้เดียว ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ณ สำนักงานเขต

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนลงชื่อ นาง ข. ในโฉนดที่ดิน (ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) เฉพาะส่วนของนาย ก. เพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของรวมกัน ไม่เกี่ยวกับส่วนของ นาย ก.

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้ลงชื่อ.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

กรณีมีข้อยุติกรณีสิทธิฝ่ายเดียว



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

..... นาง ข. ผู้รับโอน..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเป็นสินสมรส ได้มาโดย เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่ เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ณ สำนักงานเขต

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกันตาม เลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่นาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

..... ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้รับโอน.....

..... ลงชื่อ..... พยาน.....

..... ลงชื่อ..... พยาน.....

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

.....

กรณีมีข้อสงสัยสามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายเดียว

สารบัญจุดทะเบียน

[illegible]



บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

..... นาง ข. ผู้รับโอน..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. และนาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินที่ได้มา
ระหว่างสมรสและเป็นสินสมรส ได้มาโดย เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ... ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรส
ตามทะเบียนสมรส เลขที่ เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ... ณ สำนักงานเขต

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกันตาม เลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. ... ตกลงแบ่ง
สินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่นาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ
ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

..... ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้รับโอน.....

..... ลงชื่อ..... พยาน.....

..... ลงชื่อ..... พยาน.....

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

.....

กรณีมีข้อคู่สมรสถือกรรมสิทธิ์ทั้ง ๒ ฝ่าย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

กรณียังมีส่วนของคู่สมรสอีกฝ่ายเหลืออยู่

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปพิจารณาแล้ว
 ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์
 ๒. นาง ข.

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
 เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาง ข. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้รับโอน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓) เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเป็นสินสมรสได้มาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 (๔) จดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกัน ตาม.....เลขที่.....
 (๕) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ นาง ข.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เพิ่มอีก

จำนวน ๒๐๐ ส่วน คงเหลือเป็นของ นาย ก. จำนวน ๘๐๐ ส่วน ส่วนของนาง ข. จำนวน ๑,๐๐๐ ส่วน คงเดิม

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....นาง ข.....ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
 ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสให้แก่ นาง ข. ๒๐๐ ส่วน ใน ๑,๐๐๐ ส่วนของตน คงเหลือเป็นส่วนของตนเอง ๘๐๐ ส่วนของนาง ข. ที่มีอยู่เดิม ๑,๐๐๐ ส่วน คงเดิม

กรณียังมีส่วนของคู่สมรสอีกฝ่ายเหลืออยู่



(ท.จ. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... นาง ข. ผู้รับโอน..... ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. และนาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเป็นสินสมรส ได้มาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.... ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.... ณ สำนักงานเขต.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกันตาม.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.... ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่นาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อีกจำนวน ๒๐๐ ส่วน คงเหลือเป็นของนาย ก. จำนวน ๘๐๐ ส่วน ส่วนของนาง ข. ๑,๐๐๐ ส่วน คงเดิมเพียงคนเดียว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้รับโอน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

กรณียังมีส่วนของคู่สมรสอีกฝ่ายเหลืออยู่

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

กรณีแบ่งสินสมรส โดยยกส่วนที่เป็นสินสมรส
ทั้งหมดให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส
เฉพาะส่วน

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอยกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปพิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาง ข. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้รับโอน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเป็นสินสมรสได้มาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) จดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกัน ตาม.....เลขที่.....

(๕) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของตน ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่นาง ข.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....นาง ข.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

กรณีแบ่งสินสมรส โดยยกส่วนที่เป็นสินสมรส
ทั้งหมดให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว



(ក.គ. ១៦)

บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่คืน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

นาง ข. ผู้รับโอน

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคิดต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นมีชื่อข้าพเจ้านาย ก. และนาย ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้มาโดย เมื่อ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.... และเป็นทรัพย์สินที่ได้มาในระหว่างสมรสซึ่งเป็นสินสมรสของข้าพเจ้า นาย ก.

และนาง ข. จดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.... ณ สำนักงานเขต

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย หย่าขาดจากกันตาม เลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. และได้

ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของ นาย ก. กับนาง ข. ให้แก่นาง ข. เป็นผู้

ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้างๆ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ

ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....นาง ข.....ผู้รับโอน

ลงชื่อ..... พยาน

๔๕

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำขึ้น

.....

๑.ระบอบตราตำแหน่งใหม่ชั่วคราว

.....

.....

**กรณีแบ่งสินสมรส โดยยกส่วนที่เป็นสินสมรส
ทั้งหมดให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว**

ตัวอย่างหมายเลข ๖

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วน หรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น

● ความหมาย

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทได้จดทะเบียนเลิกแล้ว และผู้ชำระบัญชีได้มาขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้น ตามนัยมาตรา ๑๐๖๑, ๑๐๖๒ และ ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๑, ๑๐๖๒, ๑๒๖๙
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น พ.ศ. ๒๕๒๐

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. แบ่งคนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน

๒. แบ่งคนให้ผู้ถือหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ให้แก่ผู้ถือหุ้น

๓. แบ่งแยกคนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งแยกทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด โดยมีการแบ่งแยก

๔. แบ่งแยกคนให้ผู้ถือหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งแยกทรัพย์สินของบริษัทจำกัด โดยมีการแบ่งแยก

● สาระสำคัญ

- ห้างหุ้นส่วนสามัญเมื่อได้จดทะเบียนเลิกกันจะต้องมีการชำระบัญชีเพื่อให้ทราบว่า มีกำไรหรือขาดทุน หุ้นส่วนแต่ละคนมีสิทธิได้รับส่วนแบ่ง หรือต้องชดใช้ให้ห้างเท่าใดแล้วจึงมีสิทธิเรียกร้องเงินหรือทรัพย์สินจากห้างได้ ซึ่งมีข้อยกเว้นที่ไม่ต้องมีการชำระบัญชีเมื่อเลิกห้าง ๒ ประการ คือ (๑) หุ้นส่วนตกลงกันให้จัดการทรัพย์สินโดยวิธีอื่น (๒) ศาลพิพากษาให้ห้างหุ้นส่วนล้มละลาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๑ วรรคแรก)

- การที่หุ้นส่วนจะตกลงจัดการทรัพย์สินโดยวิธีอื่นแทนการชำระบัญชีซึ่งในบางกรณีจะทำให้ได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ด้วย คือ กรณีเลิกห้างหุ้นส่วนโดยที่เจ้าหนี้เฉพาะตัวของผู้เป็นหุ้นส่วนคนใดคนหนึ่งบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของห้าง หรือกรณีผู้เป็นหุ้นส่วนล้มละลาย เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ต้องเข้ามาจัดการทรัพย์สิน หนี้สินของผู้เป็นหุ้นส่วน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๑ วรรคสอง)

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๖๙ บัญญัติว่าทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือของบริษัทจะแบ่งคืนให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นได้แต่เพียงเท่าที่ไม่ต้องเอาไปใช้ในการชำระหนี้ของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ดังนั้นเมื่อบริษัทมีทรัพย์สินคงเหลือไม่พอชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้นก็ไม่อาจเรียกร้องให้บริษัทหรือผู้ชำระบัญชีชำระค่าหุ้นคืนให้ตนได้

- วิธีการดำเนินการจดทะเบียน ตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลงและสารบัญชีจดทะเบียน รายละเอียดตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น พ.ศ. ๒๕๒๐ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น

ตามมาตรา ๕๘ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินที่ได้มาให้แก่ผู้อื่นเว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมืององค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาลรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้น โดยพระราชบัญญัติหรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์กรณีเลิกบริษัทแล้วผู้ชำระบัญชีจะจดทะเบียนโอนที่ดินของบริษัทซึ่งอยู่ระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนหรือไม่จึงต้องพิจารณาว่า “ผู้ถือหุ้นของบริษัท” ในที่นี้ อยู่ในความหมายของคำว่า “ผู้อื่น” ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า หรือไม่เห็นว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัทการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจะกระทำได้ต้องปรากฏว่ามีผู้เข้าซื้อหุ้นหรือได้ออกหุ้นหมดแล้วตามมาตรา ๑๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในคำขอจดทะเบียนบริษัทต้องแสดงให้เห็นว่าหุ้นต่าง ๆ นั้นมีใครเข้าซื้อซื้อหรือได้ออกให้ใครบ้างครบถ้วนแล้วหรือไม่แยกตามชนิดของหุ้นจึงอาจกล่าวได้ว่าเงินทุนในการ

จัดตั้งบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากผู้ถือหุ้นหรือบริษัทตั้งขึ้นได้จากการระดมทุนจากผู้ซื้อถือหุ้นแม้ตามกฎหมายเมื่อบริษัทจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากผู้ถือหุ้นตามมาตรา ๑๐๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่การมีฐานะแยกต่างหากก็เพื่อให้บริษัทมีสิทธิหน้าที่แยกจากผู้ถือหุ้นโดยความจำเป็นทางการค้าและการทำธุรกิจกับบุคคลภายนอก โดยความสัมพันธ์ผู้ถือหุ้นก็คือเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัทมีส่วนได้เสีย โดยตรงในบริษัทเป็นผู้ควบคุมการดำเนินงานของบริษัทโดยที่ประชุมใหญ่และมีสิทธิต่าง ๆ ในบริษัทเช่น สิทธิที่จะได้รับเงินปันผลสิทธิทางทรัพย์สินเกี่ยวกับหุ้นสิทธิที่จะได้เงินค่าหุ้นคืนและส่วนแบ่งในทรัพย์สินของบริษัทหลังจากมีการเลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้วตามมาตรา ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทจึงไม่ใช่บุคคลภายนอกเพราะถ้าหากเป็นบุคคลภายนอกแล้วกฎหมายคงไม่บัญญัติให้ผู้ชำระบัญชีนำเงินที่เหลือจากการชำระบัญชีคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น การโอนคืนให้ผู้ถือหุ้นจึงเท่ากับการโอนคืนให้กับเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัท การจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทจึงไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับหากตีความว่าการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนเพราะเป็นการโอนให้แก่ผู้อื่นก็จะทำให้การชำระบัญชีของบริษัทที่เลิกกิจการมีอาจเสร็จสิ้นและจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีตามกฎหมายได้จนกว่าจะพ้นกำหนดห้ามโอน ซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายคงไม่ประสงค์ให้เป็นเช่นนั้น เมื่อการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่น จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อจดทะเบียนไปแล้วการห้ามโอนยังคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าจะสิ้นสุดกำหนดเวลาห้ามโอน

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๒/๒๔๘๘ แม้ห้างหุ้นส่วนเลิกกันมานานแล้ว ก็ไม่ใช่เป็นเหตุที่จะทำให้ไม่ต้องมีการชำระบัญชี

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๐๖๑/๒๔๙๒ ผู้ชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียนซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนแต่ตั้งนั้น ไม่มีอำนาจฟ้องเรียกหนี้สินจากบุคคลภายนอกในเมื่อมิได้รับมอบอำนาจให้ฟ้องความ เพราะบทกฎหมายที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนสามัญที่มีได้จดทะเบียนมิได้มีบทบัญญัติให้ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจฟ้องความดังเช่นที่บัญญัติไว้สำหรับการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ประกอบกับสภาพของห้างหุ้นส่วนสามัญที่มีได้จดทะเบียนนั้นมิใช่เป็น

นิติบุคคลย่อมต้องแล้วแต่ความยินยอมของผู้เป็นหุ้นส่วนจะมอบหรือจำกัดอำนาจในการฟ้องคดีของผู้ชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีไม่มีอำนาจฟ้องคดีตามลำพัง

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙๕/๒๕๔๗ คดีฟ้องเรียกให้คืนทุนและกำไรของห้างหุ้นส่วนไม่จดทะเบียนโดยไม่มีการชำระบัญชี ศาลอาจให้คืนทุนได้หากเห็นว่าไม่มีประโยชน์ที่จะได้ข้อเท็จจริงเพิ่มขึ้นแม้จะได้ดำเนินการชำระบัญชี

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๑/๒๕๐๑ การเป็นหุ้นส่วนนั้น เป็นเรื่องเฉพาะตัวของผู้เป็นหุ้นส่วนนั้น ๆ เอง ห้างหุ้นส่วนย่อมเลิกกันเมื่อผู้เป็นหุ้นส่วนคนใดคนหนึ่งตาย ผู้รับมรดกก็ดี หรือผู้จัดการมรดกของผู้เป็นหุ้นส่วนที่ตายจะยืนยันถือสิทธิโดยลำพังเข้าไปเป็นหุ้นส่วนแทนที่ผู้ตายต่อไปนั้นไม่ได้และนัยตรงข้าม ผู้เป็นหุ้นส่วนอื่นจะฟ้องขอให้บังคับให้ผู้รับมรดกหรือผู้จัดการมรดกเช่นนั้นเข้ามาเป็นหุ้นส่วนแทนที่ผู้ตายต่อไปไม่ได้ โจทก์ฟ้องขอให้ตั้งผู้ชำระบัญชีของห้างหุ้นส่วน ผู้จัดการมรดกและผู้รับมรดกจะต้องเข้ามาแทนที่ของหุ้นส่วนผู้ตายเพื่อการชำระบัญชี หลักกฎหมายในเรื่องการที่ต้องเข้ามาแทนที่เพื่อการชำระบัญชีเป็นคนละเรื่องกับการเข้ามาเป็นหุ้นส่วนแทนที่ผู้ตาย

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒/๒๕๐๖ (ป) ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งและมอบอำนาจจากผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญที่มีได้จดทะเบียนให้เป็นผู้ชำระบัญชีและนำคดีขึ้นสู่ศาลนั้น ย่อมมีอำนาจฟ้องผู้เป็นหุ้นส่วนให้ชำระหนี้ต่อห้างหุ้นส่วนได้เมื่อห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียนเลิกกัน ผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีสิทธิที่จะได้รับส่วนแบ่งและมีสิทธิขอหักกลบลบหนี้กันตามมาตรา ๓๔๑, ๓๔๒ ได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๓๕/๒๕๒๗ ข้อตกลงที่ว่าเมื่อห้าง อ. เลิกกิจการและชำระบัญชีแล้ว หากสินทรัพย์ไม่พอชำระหนี้ ก็ให้โจทก์ออกเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท และห้าง อ. จะโอนที่พิพาทคืนให้โจทก์ โดยปลอดจำนองนั้น ห้าง อ. จะมีเงินพอไถ่ถอนจำนองหรือไม่เป็นเรื่องภายนอก มิใช่เหตุการณ์ที่เป็นอยู่ในขณะทำนิติกรรม ข้อตกลงดังกล่าวจึงมิใช่มีวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัยหากเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ ไม่ และข้อตกลงดังกล่าวมิใช่เป็นข้อตกลงในการชำระบัญชี แต่เป็นข้อตกลงในการเข้าเป็นหุ้นส่วนซึ่งมีผลบังคับกันได้ในระหว่างคู่กรณี จึงไม่ขัดต่อบทบัญญัติมาตรา ๑๐๖๒ และมาตรา ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และไม่ตกเป็นโมฆะ

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๖๗/๒๕๒๙ โจทก์จำเลยทำสัญญากันว่า จำเลยได้มอบที่ดินให้แก่โจทก์รับไปจัดการแบ่งเป็นแปลงแล้วนำออกจำหน่าย เมื่อจำหน่ายหมดแล้วให้หักค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายของโจทก์ที่ได้จัดการดังกล่าว เหลือเท่าใดให้จัดสรรแบ่งเป็น ๓ ส่วน

มอบให้โจทก์ ๒ ส่วน ให้จำเลย ๑ ส่วน ดังนี้ เป็นเรื่องโจทก์จำเลยตกลงเข้ากันเพื่อกระทำการร่วมกันคือการนำเอาที่ดินไปจัดสรรแบ่งขายและมีความประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แต่กิจการที่ทำนั้น คือเมื่อหักค่าที่ดินและค่าลงทุนใช้จ่ายแล้วแบ่งให้โจทก์สองในสามส่วน ให้จำเลยหนึ่งในสามส่วนสัญญาจึงเป็นสัญญาจัดตั้งห้างหุ้นส่วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๑๒ การที่โจทก์ฟ้องเรียกเงินค่าบุกรุกเบิกจัดสรรที่ดินดังกล่าวจากจำเลยจึงเป็นการเรียกร้องเงินค่าที่ได้ลงทุนไป แม้จะมีการบอกเลิกสัญญากันระหว่างโจทก์จำเลยแล้วก็ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๑๐๖๑ คือต้องจัดการชำระบัญชีเสียก่อน โจทก์จะมาฟ้องขอคืนเงินที่ได้ลงทุนไป โดยยังไม่มี การชำระบัญชีหาได้ไม่ โจทก์จึงยังไม่มีอำนาจฟ้องเรียกเงินดังกล่าว

๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๗๑๑/๒๕๓๒ เมื่อห้างหุ้นส่วนสามัญเลิกกันแล้ว จะต้องมีการชำระบัญชีกันก่อนเพื่อทราบกำไรขาดทุน แต่เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนไม่มี เจ้าหนี้ไม่มี คงมีแต่เพียงลูกหนี้ที่ไม่สามารถติดตามเรียกร้องให้ชำระหนี้ได้ ส่วนที่ขาดทุนคือเงินท่ตรงซื้อสินค้า ดังนั้น การที่จะให้ไปดำเนินการชำระบัญชีของห้างหุ้นส่วนเสียก่อนย่อมไม่เป็นประโยชน์ แม้โจทก์จะขอให้บังคับจำเลยรับผิดชอบในส่วนที่ขาดทุนโดยมิได้ขอให้ชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนเสียก่อน ศาลก็ย่อมพิพากษาบังคับให้จำเลยรับผิดชอบในส่วนที่ขาดทุนได้โดยมิต้องให้มีการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนนั้น

๙. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๔๗๗/๒๕๓๓ บริษัทจำเลยมีฐานะทางการเงินไม่ดีโดยมีหนี้สินมากกว่าทรัพย์สิน และมีการขาดทุนสะสมอยู่อีกด้วย ในกรณีเช่นนี้การที่จะเอาทรัพย์สินที่เหลืออยู่มาแบ่งคืนเป็นค่าหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นนั้นจะต้องบังคับตามมาตรา ๑๒๖๙ เมื่อบริษัทจำเลยมีทรัพย์สินคงเหลือไม่พอชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ ไม่มีทางที่จะนำมาแบ่งคืนเป็นค่าหุ้นให้แก่โจทก์ได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกเอาค่าหุ้น

๑๐. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๗๗๓/๒๕๓๖ เมื่อทางได้สวนได้ความว่า ห้างหุ้นส่วนที่ผู้ร้องกับนายสุวัฒน์เข้าหุ้นส่วนกัน ไม่มีเจ้าหนี้ ลูกหนี้หรือผู้เป็นหุ้นส่วนได้ออกเงินท่ตรงและค่าใช้จ่ายของตนไปเพื่อจัดการค้าของห้างสินทรัพย์ของห้างหุ้นส่วนมีแต่เงินฝากอยู่ในบัญชีกระแสรายวัน และบัญชีเงินฝากออมทรัพย์เท่านั้น การที่จะรื้อฟื้นให้พิจารณาเรื่องบัญชีของห้างหุ้นส่วนต่อไปก็คงไม่ได้ข้อเท็จจริงเพิ่มขึ้น จึงเห็นสมควรพิพากษาไปทีเดียว ให้แบ่งเงินทุนและผลกำไรโดยไม่ต้องตั้งผู้ชำระบัญชีก่อนได้

๑๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๕๓๐/๒๕๓๗ การที่โจทก์ถอนตัวออกจากหุ้นส่วน และจำเลยยินยอมให้โจทก์ถอนตัวโดยคืนเงินลงทุนให้ ถือได้ว่าโจทก์จำเลยตกลงเลิกหุ้นส่วนกัน

แต่ยังไม่ได้ตกลงเรื่องแบ่งปันผลกำไรที่ยังเหลือและทรัพย์สิน ย่อมต้องจัดให้มีการชำระบัญชีก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๑ ที่โจทก์ฟ้องเรียกเงินปันผลกำไรและส่วนแบ่งในทรัพย์สินของหุ้นส่วนโดยอาศัยหลักฐานตามภาพถ่ายบัญชีรับจ้าง ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ชัดเจนและจำเลยยังโต้เถียงจึงฟ้องไม่ได้

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๔๒ การฟ้องเรียกทรัพย์สินของจำเลยคืนจากผู้ถือหุ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๖๙ มีอายุความ ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓๐

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๓๑/๒๕๔๖ โจทก์จำเลยเป็นหุ้นส่วนประกอบกิจการบังกะโลให้เช่า โจทก์ลงทุนด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน จำเลยลงทุนเป็นวัสดุก่อสร้าง ออกค่าแรงก่อสร้างบังกะโลเป็นผู้ดำเนินการ จำเลยผิดสัญญาหุ้นส่วนโดยไม่ยอมจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายงบกำไรขาดทุนไม่แบ่งปันผลกำไรให้แก่โจทก์ ถือได้ว่าเป็นการประพฤติผิดสัญญาหุ้นส่วนในสาระสำคัญเป็นเหตุที่จะเลิกห้างหุ้นส่วนและชำระบัญชีได้ตามมาตรา ๑๐๕๗(๑) มาตรา ๑๐๖๑ และมาตรา ๑๐๖๒ การที่โจทก์ฟ้องเรียกเอาส่วนแบ่งผลกำไรหรือขอบังคับจำเลยขนย้ายทรัพย์สินอันมีลักษณะค้ำประกันโดยที่ยังมิได้ชำระบัญชีหรือตกลงให้จัดการทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนด้วยวิธีอื่นระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนด้วยกัน จึงเป็นกรณีที่มีได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งบทบัญญัติดังกล่าว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๔๕/๒๕๕๑ โจทก์และจำเลยต่างมีปัญหาทางการเงิน ประสงค์จะเลิกกิจการห้างหุ้นส่วนกัน จำเลยกลับทำให้โจทก์ฟ้องคดีและให้การต่อสู้คดีปฏิเสธการเป็นหุ้นส่วนกับโจทก์เช่นนี้ ถือได้ว่ามีเหตุทำให้ห้างหุ้นส่วนเหลือวิสัยที่จะดำรงคงอยู่ต่อไปได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๕๗(๓) ดังนั้น โจทก์มีสิทธิร้องขอให้ศาลสั่งเลิกห้างหุ้นส่วนได้แม้โจทก์จะไม่ได้มีคำขอท้ายฟ้องให้ศาลสั่งให้เลิกห้างหุ้นส่วน แต่ก็เห็นความประสงค์ของโจทก์ได้ว่าต้องการให้สั่งเลิกห้างหุ้นส่วนจึงได้ขอแบ่งทุน เมื่อไม่ปรากฏว่าห้างหุ้นส่วนนี้มีลูกหนี้ เจ้าหนี้หรือผู้เป็นหุ้นส่วนได้ออกเงินทดรองและค่าใช้จ่ายของตนไปเพื่อจัดการค้าของห้างสินทรัพย์ของห้างหุ้นส่วนมีเพียงอาคารและเครื่องทำน้ำดื่มเท่านั้น กิจการทำน้ำดื่มก็เพิ่งจะเริ่มต้นยังไม่ปรากฏกำไรหรือขาดทุนในการดำเนินกิจการ หากจะให้มีการชำระบัญชีของห้างหุ้นส่วน ก็คงจะไม่ได้ข้อเท็จจริงเพิ่มขึ้นแต่ประการใด จึงสมควรพิพากษาแบ่งทุนให้โจทก์ได้โดยไม่ต้องชำระบัญชี

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๙๓๕/๒๕๕๕ ประมวลรฎีกาฯ มิได้บัญญัติถึงความหมายของคำว่า เงินปันผลหรือส่วนแบ่งของกำไรไว้โดยเฉพาะการพิจารณาว่าเงินได้พึงประเมินที่โจทก์ได้รับจากห้างหุ้นส่วนจำกัด บ. เป็นเงินปันผลหรือส่วนแบ่งของกำไรหรือไม่ จึงต้องพิเคราะห์จากบทบัญญัติใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๘๔ ที่แสดงให้เห็นว่า เงินปันผลของห้างหุ้นส่วนนั้นจะต้องเป็นส่วนแบ่งกำไรที่ห้างหุ้นส่วนจ่ายตอบแทนให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วนตามส่วนแห่งการลงทุนขณะที่ยังประกอบกิจการปกติยังมิได้เลิกห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ข้อเท็จจริงฟังยติว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด บ. ไม่แบ่งกำไรดังกล่าวจนกระทั่งจดทะเบียนเลิกห้าง ดังนั้น กำไรที่ยังไม่ได้แบ่งหรือเหลือจากการแบ่งย่อมไม่อาจถือเป็นเงินปันผลหรือเงินส่วนแบ่งของกำไร อันจะได้รับความเชื่อถือว่า เงินที่โจทก์ได้รับเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกห้างหุ้นส่วน มิได้จ่ายตามหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลหรือส่วนแบ่งกำไรตามที่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๘๔ กำหนดไว้ แต่เป็นการเฉลี่ยแจกกำไรตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๒ ดังนั้น กำไรที่แจกระหว่างการชำระบัญชีจึงมิใช่ผลกำไรที่ห้างหุ้นส่วนทำมาค้าได้ อันจะนำมาแบ่งเป็นเงินปันผลได้อีกต่อไป เงินที่โจทก์ได้รับเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกห้างหุ้นส่วนจำกัด บ. เป็นกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างการชำระบัญชี จึงมิใช่เงินปันผลซึ่งเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๔) (ข) ประมวลรฎีกาฯ แต่เป็นผลประโยชน์ที่ผู้เป็นหุ้นส่วนได้รับจากการที่ห้างหุ้นส่วนจำกัดเลิกกัน เฉพาะส่วนที่ตราความเป็นเงินได้เกินกว่าเงินทุนที่โจทก์ลงทุน ซึ่งเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๔) (ฉ) แห่งประมวลรฎีกาฯ โจทก์ไม่มีสิทธิได้รับเครดิตภาษีตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งประมวลรฎีกาฯ

● คำธรรมเนียม

การจดทะเบียนแบ่งสินทรัพย์ของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท เป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์

ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทจำกัด แบ่งสินสงหริมทรัพย์ให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในสงหริมทรัพย์ให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น แม้ไม่มีคำตอบแทนเข้าลักษณะเป็นการขายสงหริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย”

ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ห้างฯ หรือบริษัทฯ ต้องถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย
ตามมาตรา ๖๙ ตีรี แห่งประมวลรัษฎากร กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นการขาย
ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจึงได้รับยกเว้นอากรแสตมป์
สำหรับใบรับ ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (หนังสือกรมสรรพากร
ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๙๘๘๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๑

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วน
หรือผู้ถือหุ้น พ.ศ. ๒๕๒๐

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียน ในกรณีที่ห้างหุ้นส่วน
จดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทจำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกันแล้ว และผู้ชำระบัญชี
ได้มาขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น
ตามนัยมาตรา ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กรณีเป็นห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดให้จดทะเบียนในประเภท
“แบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน” สำหรับเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลง
และการจดบันทึกการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒ กรณีเป็นบริษัทจำกัดให้จดทะเบียนในประเภท “แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น”
ส่วนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกการ
จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างตามข้อ ๑

ข้อ ๓ ถ้าทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนตามข้อ ๑ และข้อ ๒ เป็นที่ดินและมีการ
แบ่งแยก ให้จดทะเบียนในประเภท “แบ่งแยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน” หรือ “แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น”
แล้วแต่กรณี

ข้อ ๔ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนให้เรียกเก็บตามจำนวนทุนทรัพย์
ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๗
(พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ (๑)

ข้อ ๕ ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โหนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อดำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อดำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า เลขประจำตัวประชาชน
 (โดยนาย ช. พันธ์รัตน์) ผู้..... โอน.....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. (ผู้เป็นหุ้นส่วน) □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ผู้ รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) เป็นการโอนที่ดินให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน เพื่อเป็นการแบ่งสินทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน ตามบันทึกข้อตกลงแบ่งสินให้ผู้เป็นหุ้นส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ..ห้างหุ้นส่วน ก. (โดยนาย ข. ผู้ชำระบัญชี) ผู้โอน.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐.....นาย ค. ผู้เป็นหุ้นส่วน.....ผู้รับโอน.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

~~ขอปัญหาตนเองและให้ผู้อื่นทำต่อ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยห้างหุ้นส่วน ก. ได้จดทะเบียนเลิกห้าง ซึ่งนายทะเบียนได้รับจดทะเบียนไว้แล้วเมื่อวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....ตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่.....ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าผู้ชำระบัญชีตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่.....ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....ขอโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ นาย ค. ผู้เป็นหุ้นส่วน

ข้อ ๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้เป็นหุ้นส่วนของห้างหุ้นส่วน ก. ยินยอมรับโอนที่ดินแปลงดังกล่าว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้โอน

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โหนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อดำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อดำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า บริษัท A จำกัด เลขประจำตัวประชาชน
 (โดยนาย ข. ผู้ชำระบัญชี) ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. (ผู้ถือหุ้น) □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ผู้ รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นการแบ่งสินทรัพย์ของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น ตามบันทึกข้อตกลงแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอโอน

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า บริษัท A (โดยนาย ช. ผู้ชำระบัญชี) ผู้โอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

.....นาย ก. (ผู้ถือหุ้น) ผู้รับโอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปัญญาคืนและให้ถือคำต่อ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยบริษัท A จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัท ซึ่งนายทะเบียนได้รับจดทะเบียนไว้แล้ว เมื่อวันที่

เดือน.....พ.ศ..... ตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่.....ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าผู้ชำระบัญชีตามหนังสือรับรองกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่.....ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ..... ขอโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ นาย ก. ผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นการแบ่งคืนทรัพย์สินของบริษัทจำกัด

ให้แก่ผู้ถือหุ้น

ข้อ ๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือหุ้นของบริษัท A จำกัด ยินยอมรับโอนที่ดินแปลงดังกล่าว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและ

เข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

ลงชื่อ.....นาย ช. ผู้โอน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต **แยก ๒**

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อดำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อดำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า เลขประจำตัวประชาชน โอน

(โดยนาย ข. ด้วงระบับ)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) เป็นการแบ่งแยกคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน ตามบันทึกข้อตกลงแบ่งแยกคืนให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน.....
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ.....นาย พ.....ผู้ขอโอน
ลงชื่อ.....นาย ป.....ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

คิงส์

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งแยกดินให้ผู้เป็นหุ้นส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โน้ตหมายเลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

จำพจ๋า ห้างหุ้นส่วน ก. (โดยนาย ช. ผู้จําระดับซี) ผู้โอน

[illegible]

นาย ป. } ผู้เป็นหุ้นส่วน } ผู้รับโอน □□□□□□□□□□□□□□□□

[illegible]

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาและให้ข้อคิดต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความตั้งใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อห้างหุ้นส่วน ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ ห้างหุ้นส่วน ก. ได้

จดทะเบียนเลิกห้างแล้วตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่.....ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าผู้ชำระบัญชีตามหนังสือรับรอง..... จึงขอแบ่งแยกที่ดินของห้างหุ้นส่วน ก. ให้ผู้เป็นหุ้นส่วน
คือ แปลงแยกที่ ๑ ทางทิศใต้ ให้แก่ นาย บ. เนื้อที่ ไร่ ...งาน...ตารางวา แปลงแยกที่ ๒ ทางทิศใต้ต่อจากแปลงที่ ๑ ให้แก่
นาย ป. เนื้อที่ ไร่ ...งาน...ตารางวา ส่วนแปลงคงเหลือเป็นของ นาย พ.

ข้อ ๓. ข้าพเจ้า นาย บ. , นาย ป. และ นาย พ. ผู้เป็นหุ้นส่วน ยินยอมรับโอนที่ดินแบ่งแยกแปลงดังกล่าว โดยขอให้
 ข้างรังวัดไปทำการรังวัดและให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้
 ตามระเบียบ

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ
ความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ช.....ผ็โอน

ลงชื่อ.....นาย บ.....ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....นาย ป. ผู้รับโอน

ลงชื่อ..... นาย พ. ผู้รับโอน

สงขลา พยาน

คิงซอ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นโดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๕/๐๖/๖๕

.....

ประทับใจตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งแยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต แยก ๑

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาตนเองแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า บริษัท B จำกัด ผู้ โอน
(โดยนาย ข. ผู้ชำระบัญชี)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย น. (ผู้ถือหุ้น) ผู้ รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการแบ่งแยกคืนทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น ตามบันทึกข้อตกลงแบ่งแยกคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น ฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ นาย น. ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โหนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อดำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อดำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....บริษัท B จำกัด.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☒ ผู้ โอน
 (โดยนาย ช. พันธ์ระบัติน)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ส. (ผู้ถือหุ้น) □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการแบ่งแยกค่าน้ำยี่สิบของบริษัทำให้แก่ผู้ถือหุ้น ตามบันทึกข้อตกลงแบ่งแยกค่าน้ำยี่สิบให้ผู้ถือหุ้น ฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ช. ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ นาย ส. ผู้รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สิ่งที่

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต แปลงคงเหลือ

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่คืน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อดำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อดำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....บริษัท B จำกัด.....เลขประจำตัวประชาชน.....
(โดยนาย ช. ฟ้าทะระบันชี).....ผู้.....โอน.....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ว. (ผู้เป็นหุ้นส่วน) □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ผู้ รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการแบ่งแยกค้ำทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น ตามบันทึกข้อตกลงแบ่งแยกค้ำให้แก่ผู้ถือหุ้น ฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ช. ผังอ โอน

ลงชื่อ นาย ว. ผู้ขอรับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑๖๓

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งแยกกันให้ผู้ถือหุ้น

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า บริษัท B (โดยนาย ช. ผู้ชำระบัญชี) ผู้โอน

..... นาย น. } ผู้รับโอน

..... นาย ส. } ผู้รับโอน

..... นาย ว. } ผู้รับโอน

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อบริษัท B เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ บริษัท B ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทแล้ว ตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่.....ลงวันที่.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าผู้ชำระบัญชีตามหนังสือรับรอง.....จึงขอแบ่งแยกที่ดินของบริษัท B คืนให้ผู้ถือหุ้น คือแปลงแยกที่ ๑ ทางทิศตะวันตก ให้แก่ นาย น. เนื้อที่ ไร่ แปลงแยกที่ ๒ ต่อจากแปลงที่ ๑ เนื้อที่ ไร่ ให้แก่ นาย ส. ส่วนแปลงที่เหลือเป็นของ นาย ว.

ข้อ ๓. ข้าพเจ้า นาย น. , นาย ส. และ นาย ว. ผู้ถือหุ้นยินยอมรับโอนที่ดินแบ่งแยกแปลงดังกล่าว โดยขอให้ช่างรังวัดไปทำการรังวัดแบ่งแยกและให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....ลงชื่อ.....นาย ช. ผู้โอน

.....ลงชื่อ.....นาย น. ผู้รับโอน

.....ลงชื่อ.....นาย ส. ผู้รับโอน

.....ลงชื่อ.....นาย ว. ผู้รับโอน

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้นำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย

● ความหมาย

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ได้แก่ การจดทะเบียนที่ดินบางประเภทที่ไม่อาจปรับเข้าประเภทใดประเภทหนึ่งที่ทางราชการกรมที่ดินกำหนดไว้ได้ โดยอาจใช้ชื่อประเภทตามพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้น ๆ ซึ่งกรมที่ดินจะได้พิจารณาสั่งปฏิบัติเป็นเรื่อง ๆ ไป การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน

● ประเภทการจดทะเบียน

โดยที่การจดทะเบียนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน ประเภทการจดทะเบียนจึงเป็นการใช้ชื่อตามข้อเท็จจริงในแต่ละเรื่องไปว่า มีกฎหมายใดบัญญัติให้โอน การเขียนชื่อประเภท เขียนว่า โอนตามกฎหมาย (.....) ภายในวงเล็บให้ใส่ชื่อกฎหมายที่ให้โอน เช่น โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)

● สำคัญ

การที่กฎหมายบัญญัติให้ดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลใด แสดงว่าการโอนตามกฎหมายดังกล่าวมิใช่เรื่องที่สิทธิในที่ดินตกเป็นของบุคคลนั้นโดยผลของกฎหมาย กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ สิทธิในทรัพย์สินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์จะตกไปยังบุคคลอื่นก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนตามกฎหมายแล้วเท่านั้น

● ตัวอย่างของการโอนตามกฎหมาย

๑. การจดทะเบียนโอนที่ราชพัสดุ

ตามมาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) คำขอ (ท.ด.๔) และสารบัญจดทะเบียนเรื่องโอนตามกฎหมายไว้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๖๒๙ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔)

๒. การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
ตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนา
เกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ เมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรแล้ว กรรมสิทธิ์
หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็น
ของกองทุนโดยผลของกฎหมาย ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
ของเกษตรกรให้แก่กองทุนจึงเป็นการโอนโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง
แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่าย
คือเกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดิน (กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่โอนเป็นที่ดิน) พร้อมด้วยหนังสือรับรองการรับชำระหนี้
ของเกษตรกร ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์
ของเกษตรกรให้แก่กองทุน กรณีกองทุนรับภาระหนี้ให้แก่เกษตรกรตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง
แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ ๒ กรณี คือ

๒.๑ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็น
หลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท
“โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
พ.ศ. ๒๕๔๒)”

๒.๒ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน
อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้วจึงขอ
จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหนี้เกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่าง
การจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)
(มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)”

- การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตาม (๒.๑) และ (๒.๒) ทั้งกรณีไถ่ถอน
จากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสีย
ค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔
(ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙)

- การยกเว้นภาษีอากร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล
รัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกร สำหรับเงินได้ รายรับ และการกระทำ
ตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้
ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร และ
ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับ
และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและ
โอนมาเป็นของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์
และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นต้นไป (หนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙)

๓. กรณีที่ผู้โอนที่ดินให้แก่กองทุนมิใช่เกษตรกร แต่ได้นำที่ดินไปเป็นหลักประกัน
ค้ำประกันหนี้ของเกษตรกรโดยมิได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวไว้เป็นหลักประกัน
การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง
แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)” ซึ่งจะได้รับการยกเว้น
ค่าธรรมเนียมภาษีอากร ดังนี้

๓.๑ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
ดังกล่าวต้องปรากฏว่า

(๑) ทรัพย์สินที่โอนเป็นของเกษตรกรฯ ลูกหนี้ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้
หรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรเฉพาะกรณีที่ผู้อื่นนั้น
เป็นเกษตรกรและเป็นสมาชิกกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามระเบียบคณะกรรมการ
กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการซื้อ เช่าซื้อ หรือ
เช่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจากกองทุนและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของ
เกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ.๒๕๔๗ และ

(๒) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันซึ่งจะนำมาโอนนั้น จะต้องจดทะเบียนจำนอง
ไว้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

๓.๒ ได้รับยกเว้นภาษีอากรการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน
การชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความใน

ประมวลรัฐฎการว่าด้วยการยกเว้นรัฐฎการ (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ.๒๕๔๙ เฉพาะกรณีเกษตรกร
ลูกหนี้เป็นผู้โอนเท่านั้น

- กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ปรากฏว่า การโอนอสังหาริมทรัพย์
ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนในประเภท
“โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
พ.ศ. ๒๕๔๒)” และข้อเท็จจริงฟังได้ว่าเป็นการโอนชำระหนี้แทนกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ขอ
จะรับจดทะเบียนได้ในประเภท “โอนชำระหนี้” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร
ตามกฎหมาย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๗๒๐ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๑)

- กรณีที่ดินของเกษตรกรที่กองทุนชำระหนี้แทนมีข้อกำหนดห้ามโอน ๕ ปี
ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗
เนื่องจากมาตรา ๔๔ ดังกล่าวมิได้ห้ามโอนโดยเด็ดขาด หากเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะโอนสิทธิ
ในที่ดินที่ห้ามโอนจะต้องปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์การ
พิจารณาอนุญาตให้โอนสิทธิในที่ดินที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน
ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ฉบับที่ ๑)
พ.ศ. ๒๕๓๖ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๐ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ เสียก่อน
จึงจะสามารถนำไปตกลงกับกองทุนฟื้นฟูฯ เพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ ได้
และเมื่อที่ดินได้โอนไปยังกองทุนฟื้นฟูฯ แล้ว การห้ามโอนตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ
จัดรูปที่ดินฯ ก็ยังคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดห้าปี และหากต่อมาเกษตรกรจะรับที่ดินที่
ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุนฟื้นฟูฯ โดยการเช่าซื้อหรือซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และ
เงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดตามนัยมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ และ
ระยะเวลาโอนคืนดังกล่าวอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนห้าปี ในการดำเนินการโอนคืนจะต้องยื่นคำขอ
อนุญาตต่อสำนักงานจัดรูปที่ดินเช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินได้ดำเนินการในครั้งแรก

ดังนั้น เมื่อมีกรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน
ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูฯ หรือกรณีกองทุนฟื้นฟูฯ โอนกรรมสิทธิ์หรือ
สิทธิครอบครองในที่ดินคืนให้แก่เกษตรกรตามมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ และ
ปรากฏว่าที่ดินยังอยู่ระหว่างห้ามโอน ๕ ปี มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมี
หนังสือจากสำนักงานจัดรูปที่ดินพื้นที่ว่าได้อนุญาตให้เกษตรกรหรือกองทุนโอนกรรมสิทธิ์หรือ

สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นในระหว่างห้ามโอนมาประกอบการจดทะเบียนด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๐๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒)

๔. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่ออันเนื่องมาจากการแปรสภาพห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นบริษัทจำกัดและการควบบริษัทเข้าด้วยกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

๔.๑ กรณีบริษัทจำกัดที่แปรสภาพจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดขอเปลี่ยนแปลงชื่อในทางทะเบียนจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นชื่อบริษัทจำกัด หรือขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรมใดๆ ที่ทำไว้กับห้างเดิม ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นชื่อบริษัทจำกัดในประเภท “โอนตามกฎหมาย (แปรสภาพ ตามมาตรา ๑๒๔๖/๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) เสียก่อน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒(๗)(๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีอากร

๔.๒ เมื่อบริษัทใหม่ที่ตั้งขึ้นจากการควบเข้ากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาขอให้แก้ไขชื่อในทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ หรือบริษัทใหม่ประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิและนิติกรรมที่ทำไว้กับบริษัทเดิม ไม่ว่าประเภทใด ต้องให้ผู้ขอ (บริษัทใหม่) ยื่นขอเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัทตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)” ก่อนทุกราย

โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒(๗)(๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย สำหรับภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์จะได้รับการยกเว้นต่อเมื่อหน่วยปฏิบัติของกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการควบเข้ากัน ตามแบบ ค.อ. ๖ มาให้ทราบ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งและบันทึกถ้อยคำผู้ขอรับทราบด้วยว่า “หากกรมสรรพากรตรวจสอบพบในภายหลังว่าการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กัน การควบเข้ากันหรือการโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของประกาศของอธิบดีกรมสรรพากรในแต่ละกรณี บริษัทผู้โอนยังคงต้องรับผิดชอบภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับรายรับและการกระทำตราสารที่เกิดจากกรณีดังกล่าว พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มให้ครบถ้วนถูกต้อง

นอกจากนี้ผู้จดทะเบียนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนที่ไม่มีสิทธิได้รับลดหย่อมเพิ่มเติมจนครบถ้วน” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๑๗๗ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๘๒๙๑ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๓)

๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้แก่โรงเรียนเอกชนตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

๕.๑ กรณีที่ผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” และกรณีที่โรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินนั้นคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เมื่อโรงเรียนในระบบเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือเลิกกิจการ (ทั้งกรณีเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” โดยการจดทะเบียนทั้งสองกรณีดังกล่าวได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

๕.๒ กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” และกรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินนั้นคืนให้แก่ผู้บริจาคหรือทายาทเมื่อโรงเรียนในระบบเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือเลิกกิจการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐

ที่แก้ไขแล้ว)” โดยให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนตามกฎหมาย

๑. กรณีที่ดินมีความเห็นว่า กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยพระราชบัญญัติว่า ผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมาโดยมีพระราชบัญญัติโอนให้เป็นคนละกรณีกับการได้สิทธิในทรัพย์สินมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ซึ่งจะต้องจดทะเบียนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ การได้กรรมสิทธิ์โดยมีพระราชบัญญัติโอนให้ ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยพระราชบัญญัติ มิใช่เป็นการได้สิทธิโดยผลของกฎหมายโดยทั่วๆ ไปมีลักษณะเท่ากับเช่นเดียวกับที่ดินที่ตกเป็นของรัฐตามพระราชบัญญัติเวนคืน การจดทะเบียนไม่ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิ หากแต่ถือได้ว่าเป็นการหมายเหตุทางทะเบียนเท่านั้น ในการจดทะเบียนโอนตามพระบรมราชโองการของพระมหากษัตริย์ในสมัยสมบูรณ์ญาสิทธิราชซึ่งเป็นกฎหมาย คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินก็เคยพิจารณา และกรมที่ดินเห็นชอบให้ถือปฏิบัติต่อมาว่าเป็นการจดทะเบียนโอนตามกฎหมายเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท และนอกจากนี้การจดทะเบียนโอนตามประกาศของคณะปฏิวัติก็ถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน

๒. กรณีองค์การเชื้อเพลิงจัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การเชื้อเพลิง พ.ศ. ๒๕๐๓ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ จึงถือได้ว่าเป็นองค์การของรัฐบาลและเป็นรัฐวิสาหกิจตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ ที่ดินขององค์การเชื้อเพลิงจึงไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุตามมาตรา ๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ และสำหรับการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๑ และถือได้ว่าเป็นรัฐวิสาหกิจตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณฯ ดังกล่าว ที่ดินที่ตกมาเป็นของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย จึงเป็นกรรมสิทธิ์ของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย โดยไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุตามมาตรา ๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุฯ การโอนที่ดินซึ่งมีชื่อองค์การเชื้อเพลิงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์มาเป็นของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย เป็นการโอนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐวิสาหกิจหนึ่งมาเป็นของอีกรัฐวิสาหกิจหนึ่ง เมื่อปรากฏว่า การโอนที่ดินข้างต้นเป็นการโอนตามกฎหมายในมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๑

จึงเป็นการโอนตามกฎหมาย เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติ การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๑)” และเมื่อกรณีนี้เป็นการโอนตามผลของกฎหมาย ซึ่งแม้จะไม่มีจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ตกเป็นของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยแล้ว การจดทะเบียนเป็นเพียงการบันทึกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเท่านั้น การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยจึงมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวได้ และการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยพระราชบัญญัติดังกล่าวมีลักษณะเช่นเดียวกับกรณีที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินมาเป็นของรัฐ ซึ่งเป็นการโอนโดยกฎหมาย การจดทะเบียนไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิ หากแต่ถือว่าเป็นการหมายเหตุทางทะเบียน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนเวนคืน กล่าวคือ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท โดยไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้ และอากรแต่อย่างใด

๓. การโอนที่ดินระหว่างกระทรวงการคลังกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ เป็นการโอนโดยมีกฎหมายให้อำนาจ ดังนั้น เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)” ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เนื่องจากในการโอนที่ราชพัสดุนี้เป็นการโอนตามกฎหมาย ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีทุนทรัพย์จะต้องเรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท

กรณีนี้มีประเด็นที่ควรพิจารณาว่า จะถือว่าเป็นการบริจาคให้แก่ทางราชการ อันจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ เห็นว่าแม้จะเป็นการโอนให้แก่ ส.ป.ก. ซึ่งเป็นส่วนราชการและเป็นการโอนโดยไม่มีค่าตอบแทนก็ตาม แต่การโอนนี้เป็นเรื่องที่มีกฎหมายให้อำนาจถือว่า เป็นการ “บริจาค” อันจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ

๔. ตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ บัญญัติว่า “ในวันที่จดทะเบียนบริษัทตามมาตรา ๒๒ ให้บรรดากิจการ สิทธิหนี้ ความรับผิดชอบ และสินทรัพย์ของ รัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ ตามที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติ โอนไปเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลัง แล้วแต่กรณี” ตามกฎหมายดังกล่าวแสดงว่า บรรดาสินทรัพย์ ฯลฯ ของรัฐวิสาหกิจได้โอนเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองสินทรัพย์ดังกล่าวก็ตกไปเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังแล้ว หาก

จะให้มีการจดทะเบียน การจดทะเบียนถือเป็นเพียงการบันทึกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเท่านั้น โดยให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา...แห่งพระราชบัญญัติ.....)” สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนตามกฎหมายนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพราะไม่มีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม จึงให้เก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท และกรณีนี้สินทรัพย์ที่โอนมิใช่ที่ราชพัสดุเพราะเป็นของรัฐวิสาหกิจ จึงไม่ใช่เรื่องการโอนเปลี่ยนนามตามคำสั่ง ที่ ๑/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๓

๕. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติดที่สำนักงาน ป.ป.ส. ได้มาตามพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ถือว่าเป็นการตกไปโดยผลของกฎหมาย ในการจดทะเบียนจึงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)” และลงชื่อ “สำนักงาน ป.ป.ส. (กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด)” เป็นผู้รับโอน ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓)(๓) และไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

๖. กรุงเทพมหานครจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวชิรพยาบาลและวิทยาลัยพยาบาลเกื้อการุณย์ ในสังกัดสำนักงานการแพทย์ กรุงเทพมหานคร ไปเป็นของมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓)” ในการจดทะเบียน คู่กรณีฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งสองฝ่ายตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓)(๓) ส่วนค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล กรุงเทพมหานครไม่มีหน้าที่ต้องเสียและไม่ต้องถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็น “บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากรสำหรับอากรแสตมป์ เนื่องจากใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ จึงได้รับ

ยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๓๕๒/๒๕๕๕ ว่าการโอนที่ดินของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวิชรพยาบาลและวิทยาลัยการุณย์ในสังกัดสำนักแพทย์ กรุงเทพมหานคร ไปเป็นมหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นนิติบุคคลอีกนิติบุคคลหนึ่ง แม้เป็นการโอนโดยผลของมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ถือได้ว่าเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากรและเป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งเป็นการโดยผลของกฎหมายและไม่มีค่าตอบแทน จึงเป็นการโอนที่ดินที่กรุงเทพมหานครต้องปฏิบัติตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดไว้ หาใช่เป็นการโอนเพื่อการค้าหรือหากำไร หรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของกรุงเทพมหานครแต่อย่างใด ประกอบกับที่ดินของวิทยาลัยพยาบาลแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวิชรพยาบาล และวิทยาลัยการุณย์ในสังกัดสำนักการแพทย์กรุงเทพมหานครมีไว้เพื่อการศึกษา การสาธารณสุข และการรักษาพยาบาลอันเป็นประโยชน์สาธารณะตามอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานครตามมาตรา ๘๙ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ การโอนที่ดินดังกล่าวจึงไม่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรอันอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๗. กรณีศาลจังหวัดสมุทรสงครามได้มีคำพิพากษา ให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร โอนโฉนดตราจอง ให้แก่นาย ก. ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว และต่อมา นาย ก. ได้ยื่นฟ้องต่อศาลอุทธรณ์ภาค ๗ เป็นอีกคดีหนึ่งและศาลได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. โอนที่ดินกลับคืนให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามเดิม โดยนาย ก. ได้ยื่นคำขอต่อสำนักงานที่ดิน เพื่อดำเนินการโอนกลับคืน เห็นว่าการที่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร และนาย ก. ได้ตกลงทำสัญญาเช่าซื้อโฉนดตราจอง เนื่องจากนาย ก. เป็นสมาชิกของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร กองทุนฯ จึงเข้าเจรจาหนี้สินของนาย ก. ที่มีอยู่กับธนาคาร โดยได้ชำระหนี้แทนนาย ก. และรับโอนที่ดินแปลงหลักประกันจากนาย ก. ซึ่งจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” และเมื่อกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรรับโอนที่ดินมาแล้วเกษตรกรจะได้รับที่ดินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุนโดยการเช่าซื้อหรือซื้อ ซึ่งเป็นไปตามมาตรา ๓๗/๙

แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังนั้น เมื่อศาลอุทธรณ์ ภาค ๗ ได้วินิจฉัยแล้วว่า นาย ก. ได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อแก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ครบถ้วนแล้วให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนให้แก่ นาย ก. โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนจากการเช่าซื้อ ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๗ คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่...)” สำหรับค่าธรรมเนียมได้รับยกเว้นตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ เนื่องจากการโอนที่สืบเนื่องมาจากการโอนตามกฎหมายที่ให้ที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร เมื่อ นาย ก. ได้ชำระเงินตามสัญญาเช่าซื้อครบถ้วนภายในกำหนดแล้ว นาย ก. ย่อมได้รับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุน ตามความในมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ประกอบข้อ ๑๕ แห่งระเบียบคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ว่าด้วย วิธีการ และเงื่อนไขในการเช่าซื้อหรือซื้อทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุน และการดำเนินการเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ. ๒๕๕๓ ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามความในมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๕๙ สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากกองทุนฯ มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร เมื่อ นาย ก. จ่ายเงินค่าซื้อที่ดินให้แก่กองทุนฯ จึงไม่อยู่ในบังคับต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายแต่อย่างใด และเนื่องจากนาย ก. ได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วตามสัญญาเช่าซื้อ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๙ ระหว่างกองทุนฯ ผู้ให้เช่าซื้อและนาย ก. ผู้เช่าซื้อ จึงเป็นการโอนโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ จึงได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่กองทุนฯ ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๕๙ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๖๑๕๘ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๕)

๘. ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๘ ได้กำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ เฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน

โดยเฉพาะให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ได้กำหนดทางปฏิบัติไว้ตามข้อ ๒ ว่า การให้ที่ราชพัสดุจะกระทำได้นั้นเฉพาะเพื่อการศาสนา การสาธารณกุศล หรือการสาธารณประโยชน์ อย่างอื่น หรือการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้ และจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น หากข้อเท็จจริงที่กรมธนารักษ์หน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลที่ราชพัสดุแจ้งมาเป็นการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ ฯ ข้อ ๒ โดยคณะรัฐมนตรี มีมติอนุมัติแล้ว ซึ่งมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวมิใช่กฎหมาย จึงมิใช่เป็นการโอนโดยผลของกฎหมาย คู่กรณีจึงต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย และเพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ ฯ ข้อ ๒ จึงให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” สำหรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) และบันทึกข้อตกลง ตามตัวอย่างต่อท้ายเรื่องนี้ ส่วนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเนื่องจากการโอนที่ดินเช่นนี้มิใช่เป็นการโอนโดยผลของกฎหมาย เป็นการจดทะเบียนโอนให้แก่กัน จึงต้องถือว่าเป็นการจดทะเบียนในประเภทมีทุนทรัพย์ แต่โดยที่การโอนที่ดินรายนี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องมาจากเจ้าของเดิมได้จดทะเบียนให้แก่กระทรวงการคลัง อันถือได้ว่าเป็นการบริจาคให้แก่ทางราชการ ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิม การจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ถือว่าเป็นการจดทะเบียนโดยไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นรายแปลง ๆ ละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่คืน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) เป็นการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ระหว่างจำนอง ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- ให้แก่องค์ทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๓/๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและ

(๕) กองทุนยอมรับภาระหนี้จ้างของที่ผู้โอนจ้างเอง วันที่..... เดือน พ.ศ.

เป็นประกัน ตามสัญญาจ้างของ ฉบับลงวันที่..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ โอน
เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงินจำนวน.....บาท ลงชื่อ..... กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร..... ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)



คำขอ.....โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)
(มาตรา ๓๗/๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

๑. นาย ก. วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ผู้โอน
ข้าพเจ้า.....๒. กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้รับโอน.....
อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ และเกษตรกร นาย ก. ได้ตกลงกันให้กองทุนเข้ารับการชำระหนี้ของเกษตรกร นาย ก. ให้แก่ ธนาคาร เอ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ ...เดือน.....พ.ศ..... โดยเกษตรกร นาย ก. ได้ผ่านการตรวจสอบตามระเบียบ หลักเกณฑ์ วิธีการและข้อบังคับของกองทุนเรียบร้อยแล้ว ปรากฏตามหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกร ลงวันที่ ...เดือน.....พ.ศ.....ที่แนบมาพร้อมนี้ ซึ่งการรับภาระชำระหนี้ของกองทุนดังกล่าวมีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ของเกษตรกร นาย ก. ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....ตกเป็นของกองทุนตามมาตรา ๓๗/๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) (ระหว่างจำนอง) ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ....ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามกฎหมายดังกล่าวด้วย โดยกองทุนยอมรับภาระหนี้จำนองที่ผู้โอนจำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนองข้างต้นเป็นจำนวนเงิน บาท

นาย ก.
กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท

(มาตรา ๓๓/๕ วรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๒)

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

จำนวนที่คืน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ โอน

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้รับโอน

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๓ / ๕ วรรคสอง

แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้เค รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ใบหน้าที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน _____ไร่ _____งาน _____ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

लग्न

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



คำขอ.....โอนตามกฎหมาย.....

(มาตรา ๓๗/๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๒)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

๑. นาย ก. วันที่.....ผู้โอน.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....๒. กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้รับโอน.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้เข้ารับการชำระหนี้ของเกษตรกรราย นาย ก. ให้แก่ ธนาคาร เอ เจ้าหนี้ผู้รับจ้างตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.....โดยเกษตรกรราย นาย ก. ได้ผ่านการตรวจสอบตามระเบียบ หลักเกณฑ์ วิธีการและข้อบังคับของกองทุนเรียบร้อยแล้ว ปรากฏตามหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกร ลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.....ที่แนบมาพร้อมนี้ ซึ่งการรับภาระชำระหนี้ของกองทุนดังกล่าวมีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ของเกษตรกรราย นาย ก. ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.....ตกเป็นของกองทุนตามมาตรา ๓๗/๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

นาย ก.

กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนตามกฎหมาย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน (มาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อดำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อดำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง เลขประจำตัวประชาชน โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า _____ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม _____ หมู่ _____ ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ รับโอน
 (เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ กระทรวงการคลัง ผู้ขอ โอน
 ลงชื่อ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้ขอ รับโอน
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนตามกฎหมาย



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ผู้โอน

ข้าพเจ้า.....สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....ผู้รับโอน.....□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนมีชื่อกระทรวงการคลัง เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้มาเนื่องจากการจัดซื้อของ ส.ป.ก. (หรือมีผู้ยกให้แก่ ส.ป.ก.) เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก่อนวันที่พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ใช้บังคับ และตามมาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าวบัญญัติให้กระทรวงการคลังดำเนินการโอนที่ราชพัสดุที่กระทรวงการคลังได้มาเนื่องจากการจัดซื้อของ ส.ป.ก. (หรือมีผู้ยกให้แก่ ส.ป.ก.) เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งมีอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๒. จะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนี้ให้แก่ ส.ป.ก. ตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

กระทรวงการคลัง

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฝัขอ

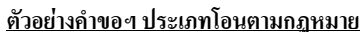
.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนตามกฎหมาย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนตามกฎหมาย

(มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โหนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ยอคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ยอคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า บริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินให้แก่ บริษัท ทศ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ

W. ၂. ၂၃၄၂

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ บริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่เดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

คิงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ข้าพเจ้า.....บริษัท ทศนา คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้รับโอน.....☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนมีชื่อองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้แปลงสภาพขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยโดยได้จดทะเบียนเป็นบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีผลทำให้ที่ดินแปลงนี้โอนไปเป็นของบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตามมาตรา ๒๒ และ ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนี้ให้แก่ บริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย
บริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างการแก้ไข้เป็นที่ดิน ประเภทโอนตามกฎหมาย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า หนาการมหานคร จำกัด (มหาชน) ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นายธนกรกรูไทย จำกัด (มหาชน) รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามมาตรา ๓๘ จัดว่า แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๑

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ
 ลงชื่อ ผู้ขอ
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

लग्नात
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงโอนตามข้อตกลง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....ธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) ผู้โอน.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐.....ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับโอน.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

~~ขอปัญญาด่วนและให้สื่อยึดถือ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง โดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ประกาศให้ความเห็นชอบโครงการโอนกิจการของธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๘ จดวา แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ และธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ตกลงกันให้ธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) โอนสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดของธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามหนังสือสัญญาการโอนสินทรัพย์และหนี้สินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ดังปรากฏรายละเอียดตามสำเนาสัญญาที่แนบท้ายบันทึกนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) ขอโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (พร้อมสิ่งปลูกสร้างถ้ามี) ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และข้าพเจ้าธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยินยอมรับโอนที่ดินดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาที่กล่าวในข้อ ๑ ให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้โอน

ลงชื่อ.....ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้หาเขียนที่ดิน ประเภทโอนตามข้อตกลง

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

- ความหมาย

การโอนตามคำสั่งศาล คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาให้โอนถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙
- คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

- หลักการ

พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนและพิจารณาคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล (ที่ถึงที่สุดแล้ว) ว่าศาลได้วินิจฉัยและมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินในประเภทนิติกรรมใดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ขาย ให้หรือโอนให้ตัวการ กรณีที่ไม่อาจจะระบุประเภทนิติกรรมดังกล่าวได้ จึงให้จดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”

- ประเภทการจดทะเบียน แบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ

๑. ประเภทการจดทะเบียนที่ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น “ขายตามคำสั่งศาล” “ให้ตามคำสั่งศาล”
๒. ประเภทที่ไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล”

- สำคัญ

วิธีการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล แบ่งเป็น ๒ กรณี

๑. กรณีโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(๑) ใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๙ เป็นคำขอบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี ส่วน ท.ด.๑ ให้ถือเสมือนเป็นรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) การจดทะเบียนฯ ไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำโดยใช้ชื่อผู้โอน และผู้รับโอนเป็นฝ่ายในหนังสือสัญญา การลงชื่อตอนท้ายของหนังสือสัญญา ถ้าศาลไม่ได้แจ้งว่าผู้ใด เป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้โอน ให้เขียนในช่องลายมือชื่อผู้โอนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “โอนตามคำสั่งศาล ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อตามที่ปรากฏในคำสั่งศาล ถ้าในคำสั่งไม่ ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” ใช้อักษรย่อ “อ.ศ.” และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงต่อท้ายชื่อประเภทใน ท.ด.๑ และในสารบัญจดทะเบียนว่า “ตามคำสั่งศาล (หรือคำพิพากษา) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๒. กรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับ ที่ดินด้วย ให้ดำเนินการตามข้อ ๑(๑), (๒), (๓) โดยอนุโลม เว้นแต่คำขอให้ใช้ ท.ด.๑ เป็นคำขอ และให้สลักหลังประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงไว้ใน น.ส.๓ ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนใน สารบัญโฉนดที่ดิน

๓. กรณีโอนเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

(๑) การจดทะเบียนทำนองเดียวกับข้อ ๒

(๒) หากศาลไม่ได้สั่งให้ทำหนังสือสัญญา ให้คัดสำเนาคำสั่งศาลและหมายเหตุว่าได้ จดทะเบียนแล้ว พร้อมวันเดือนปีและลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็น หลักฐาน

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

๑. แม้ว่าตามคำพิพากษาของศาลจะไม่ได้กล่าวไว้ชัดเจนว่าให้จำเลยจดทะเบียนโอนให้ โจทก์ในประเภทใดก็ตาม แต่การที่ศาลพิเคราะห์ข้อเท็จจริงแล้วได้ความว่า โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นตัวแทนไปรับโอนที่ดินและจำเลยที่ ๑ ได้ไปรับโอนที่ดินโดยลงชื่อรับโอนไว้แทนโจทก์ย่อม หมายความว่า โจทก์และจำเลยที่ ๑ มีนิติสัมพันธ์กันในฐานะตัวการตัวแทน แม้ต่อมาจำเลยที่ ๑ จะมีเจตนาทุจริตสมคบกับจำเลยที่ ๒ และ ที่ ๓ ฉ้อฉลโจทก์ และศาลได้พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรม

การโอนระหว่างจำเลยทั้งสามก็ตาม ก็ทำให้นิติสัมพันธ์ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ เปลี่ยนแปลง เป็นประการอื่นที่ไม่ใช่ตัวการตัวแทนไม่ ซึ่งในเรื่องการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล กรมที่ดินได้ วางทางปฏิบัติไว้ตามคำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ ว่าให้ใช้ชื่อประเภทการ จดทะเบียน ตามที่ปรากฏในคำสั่งศาล ถ้าในคำสั่งศาลไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ก็ให้ใช้ ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” และตามคำสั่งกรมที่ดินฉบับดังกล่าวไม่ได้กล่าวถึงในเรื่อง ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลไม่ได้ถือว่าเป็นการ จดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เสมอไปทุกกรณี การจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาลรายใดจะ เป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์หรือไม่มีทุนทรัพย์ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป สำหรับ เรื่องนี้ เมื่อตามคำพิพากษาของศาลข้างต้น ไม่ปรากฏว่าให้จดทะเบียนโอนประเภทใด จึงให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” และการที่ศาลให้จำเลยไปจดทะเบียนใส่ ชื่อโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ถือว่าเป็นกรณีให้ตัวแทนโอนทรัพย์สินคืนให้แก่ตัวการ จึงควรเรียก เก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ (๗)(๓) และเป็นกรณีที่ไม่อยู่ใน บังคับต้องเสียภาษีเงินได้แต่อย่างใด

๒. แม้ ส. จะยื่นคำขอแบ่งให้ที่ดินแก่ ย. โดยการขอแบ่งให้ที่ดินรายนี้เป็นการ ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ซึ่งตามคำพิพากษานี้ ศาลฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า ส. และ ย. เป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวร่วมกัน โดยซื้อที่ดินด้วยเงินที่บุคคลทั้งสองทำมาหาได้ร่วมกันใน ระหว่างอยู่กินเป็นสามีภรรยาด้วยกัน การที่ ส. ลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพียงผู้เดียวและครอบครอง ที่ดินไว้ ถือได้ว่าเป็นการครอบครองที่ดินแทน ย. ดังนั้น การที่ ส. แบ่งแยกที่ดินให้แก่ ย. นี้ จึงเป็น การโอนทรัพย์สินที่ตัวแทนได้มาคืนให้แก่ตัวการตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๑๐ ในการจดทะเบียนจึงควรใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “แบ่งโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา.....ลงวันที่.....)” สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเรียกเก็บใน ประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓) ส่วนภาษีเงินได้และ อากรแสตมป์ไม่ต้องเรียกเก็บแต่อย่างใด

๓. กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินจากชื่อของจำเลยกลับคืนมาเป็นชื่อของโจทก์ทั้งสามตามเดิมโดยปราศจากภาระผูกพัน หากจำเลยไม่ยินยอมหรือไม่ปฏิบัติตามโอนเปลี่ยนชื่อทางทะเบียนดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่โจทก์ทั้งสาม ดังนั้น การจดทะเบียนดังกล่าวเป็นประเภทโอนตามคำสั่งศาล แต่ปรากฏว่ามีรายการจดทะเบียนจำนองผูกพันอยู่ จึงได้มีหนังสือสอบถามศาลไปว่าจะให้ปฏิบัติอย่างไร แต่ศาลไม่แจ้งทางปฏิบัติมา เห็นว่า การจดทะเบียนให้ที่ดินกลับคืนมาเป็นชื่อของโจทก์ทั้งสาม ควรจดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”

๔. กรณีของเรื่องนี้ศาลฎีกาได้พิพากษาให้ ส. ลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินในฐานะภรรยาของ พ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นสามีตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันมิใช่เป็นการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในกรณีที่หย่าขาดจากกันแต่อย่างใด แม้การเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) จะมีลักษณะเช่นเดียวกับการให้ก็ตาม แต่ที่ดินดังกล่าวก็หาตกเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ เพราะคำพิพากษาของศาลฎีกาได้ระบุไว้แจ้งชัดอยู่แล้วว่าเป็นสินสมรส ดังนั้น จึงต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา.....) โดยคิดค่าธรรมเนียมตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ง) กล่าวคือ เรียกเก็บตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕๐ ส่วนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย

๕. กรณีมีผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนบุคคลต่างด้าว ถึงแม้มาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะบัญญัติให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่เรื่องนี้เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาให้ถอนชื่อ อ. จำเลย จากผู้ซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้จำเลยแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสิบ คนละ ๑ ใน ๑๑ ส่วน แล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสิบและจำเลยในโฉนดดังกล่าว โดยศาลฎีการับฟังข้อเท็จจริงว่าโจทก์ทั้งสิบกับจำเลยเป็นพี่น้องร่วมบิดาเดียวกัน บิดามารดาโจทก์และจำเลยเป็นคนต่างด้าว จำเลยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแทนบิดา และที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย โจทก์ทั้งสิบและจำเลยจึงมีสิทธิได้รับมรดกคนละส่วนเท่า ๆ กัน การจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลของคำพิพากษาดังกล่าวจึงต้องดำเนินการโดย

จดทะเบียนโอนที่ดินทั้งแปลง ซึ่งมีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา.....)” ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ ซึ่งการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปตามผลคำพิพากษาศาลดังกล่าวย่อมเป็นการจำหน่ายที่ดินที่ อ. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนบิดาซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าว ตามนัยมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม

๖. น. (ภรรยา) เป็นโจทก์ฟ้อง ก. (สามี) อ. กับพวก เป็นจำเลย โดยฟ้องว่า ก. นำเงินระหว่างสินสมรส ไปซื้อทรัพย์สินใส่ชื่อ อ. กับพวก เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความแบ่งทรัพย์สินกัน โดย อ. ตกลงโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้แก่ น. และศาลได้พิพากษายอม คำพิพากษายอมดังกล่าวจึงไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน (เทียบฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๑๐๒๘/๒๕๓๒) ดังนั้น เมื่อศาลยังไม่ได้วินิจฉัยว่า ที่ดินที่มีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นสินสมรสระหว่าง น. กับ ก. จึงต้องสันนิษฐานว่า อ. เป็นผู้มิสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ และพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” เมื่อศาลได้พิพากษายอมให้ อ. โอนที่ดินให้แก่ น. แต่ในคำพิพากษายอมดังกล่าวไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงควรจดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑

๗. การที่ ต. เป็นโจทก์ฟ้อง ท. ในฐานะทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิรับมรดกของ บ. แล้วได้ประนีประนอมยอมความกันโดย ท. ยินยอมจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ ต. คำพิพากษายอมดังกล่าวย่อมไม่มีผลผูกพัน บ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดดังกล่าว และทายาทอื่นของ บ. แต่อย่างไร เพราะสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ได้ตกลงประนีประนอมยอมความเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) เมื่อ ท. ทายาทของ บ. ยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดก ท. จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้สัญญาประนีประนอมยอมความจะระบุไว้ว่าหากจำเลยไม่ยอมไปโอนให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยด้วย ก็ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ เพราะแม้ ท. จะมาขอจดทะเบียนก็ยังทำไม่ได้

เนื่องจากขัดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง กรณีนี้ทายาทของ บ. จะต้องรับมรดกหรือผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนจึงจะจดทะเบียนใด ๆ ต่อไปได้

๘. การได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๙ มีความหมายเดียวกับการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยผลแห่งกฎหมาย การได้มาโดยการรับมรดกไม่ว่าจะเป็นการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือเป็นผู้รับพินัยกรรม และการได้มาโดยคำพิพากษาของศาล แต่สำหรับการจะได้สิทธิตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งศาลมีคำพิพากษายอมแล้ว ไม่ถือเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๔๓/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่), ๙๙๓๖/๒๕๓๙ สัญญาประนีประนอมยอมความกระทำในศาล และศาลมีคำพิพากษายอมด้วย เป็นการได้มาโดยนิติกรรม) แต่ถือว่าผู้ได้มานั้นอยู่ในฐานะที่จะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้แล้ว จึงมีสิทธิดีกว่าเจ้าหนี้อื่น ดังนั้น การจดทะเบียนตามคำพิพากษายอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความจึงไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙ (๒) ได้ ส่วนจะจดทะเบียนประเภทใดนั้นต้องพิจารณาจากคำพิพากษาของศาลว่าเป็นเรื่องอะไร เช่น ถ้าคู่กรณีฟ้องร้องกันในเรื่องซื้อขายแล้วตกลงประนีประนอมยอมความกันขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จดทะเบียนได้ในประเภทขายและเพื่อให้ปรากฏหลักฐานในทางทะเบียนว่าเป็นกรณีได้สิทธิมาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ในการจดทะเบียนก็ชอบที่จะวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในสารบัญญัตินั้นว่า “ตามคำพิพากษายอมของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.) โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

๙. ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๘ กำหนดว่าการขอจดทะเบียนซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่

กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙ ได้กำหนดให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” และการได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตรงกับคำว่า “การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม” ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หมายถึงการได้มาโดยคำพิพากษาของศาลด้วย ซึ่งมีคำอธิบายอยู่ในคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๒/๒๔๘๘ ว่า คำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดนั้น บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยสมบูรณ์และใช้ยันคู่กรณีได้เสมอแม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียน ดังนั้น การที่นาย ค. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนาย ข. ในโฉนดที่ดินโดยนาย ข. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน นาย ค. เมื่อศาลฎีกาพิพากษานาย ค. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลง นาย ค. ก็ย่อมได้สิทธิตามคำพิพากษานั้นและใช้ยันคู่กรณีได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงถือได้ว่านาย ค. เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมและมีสิทธิขอจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏชื่อของตนแต่เพียงผู้เดียวในโฉนดที่ดินตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ได้ถึงแม้ศาลมิได้สั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาก็ตาม โดยไม่จำเป็นต้องให้นาย ค. ไปใช้สิทธิทางศาลบังคับให้นาย ข. มาจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ นาย ค. หรือให้ศาลมีคำสั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาย ข. อีก (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐) โดยจดทะเบียนประเภท “โอนเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล” अनुโลम्ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

๑๐. โจทก์ฟ้องศาลขอให้พิพากษาว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากผู้ร้องได้ครอบครองทำประโยชน์มานานกว่าสิบปี ระหว่างพิจารณาคดี โจทก์จำเลยได้ทำความตกลงประนีประนอมยอมความโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่เมื่อโจทก์นำคำพิพากษามาตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความยื่นขอจดทะเบียนโดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่กลับจดทะเบียนไว้ในประเภทขาย ซึ่งโจทก์เห็นว่าไม่ตรงกับข้อเท็จจริงจึงขอให้แก้ไข เมื่อพิจารณาจากหลักฐานคำฟ้อง สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอม

ไม่ปรากฏว่าเป็นการฟ้องกันในเรื่องซื้อขายที่ดิน และศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนประเภท “ขาย” หรือ “ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์” ได้ เมื่อคำพิพากษาไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงต้องถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ โดยรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษาศาลฎีกา.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๔๙/๒๔๘๖ มารดาโจทก์ได้ถูกจำเลยฟ้องในคดีก่อน ซึ่งพิพาทกันเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินรายพิพาท มารดาโจทก์ตายระหว่างคดีโดยไม่มีผู้รับมรดกความ จำเลยซึ่งเป็นโจทก์ในคดีนั้นได้ขอลอนชื่อมารดาโจทก์ออกจากเป็นจำเลย คงดำเนินคดีกับจำเลยอื่นต่อไป ในที่สุดศาลพิพากษาให้จำเลยในคดีนี้ชนะคดีได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท คำพิพากษาคดีก่อนนั้นย่อมไม่ผูกพันมารดาโจทก์ และโจทก์ซึ่งอ้างว่าเป็นทายาทผู้สืบสิทธิในที่ดินพิพาทนี้

๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๙๔๙/๒๔๙๖ ผู้ที่สืบสิทธิจากคู่ความโดยทางมรดกในคดีที่มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดแล้ว ย่อมต้องผูกพันตามคำพิพากษานั้นเช่นเดียวกัน

คำพิพากษาที่ชี้ขาดกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ครอบครองเป็นส่วนสำคัญในที่ดินอันอยู่ในกรรมสิทธิ์รวมกัน คู่ความไม่ต้องจดทะเบียนก็ยังคงมีสิทธิตามที่ได้ครอบครองอยู่

๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ คำพิพากษาศาลฎีกาว่า จำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....

๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕ สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาศาลฎีกาตามยอมในคดีนี้มีผลผูกพัน เฉพาะคู่ความในกระบวนการพิจารณา

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๙/๒๕๒๗ การยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่าผู้ร้องจะต้องเป็นผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขณะยื่นคำร้องขอต่อศาล และคำสั่งของศาลที่แสดงว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามคำร้องขอนั้น ก็เป็นเพียงคำสั่งที่รับรองว่าการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ร้องตามที่ได้ครอบครองมาแล้วนั้น เป็นผลให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แล้ว เพื่อที่ผู้ร้องจะได้้นำคำพิพากษาไปจดทะเบียนสิทธิต่อเจ้าพนักงานที่ดินต่อไปเท่านั้น หากมีผู้คัดค้านก็ถือว่าเป็นคดีที่ผู้ร้องฟ้องเรียกที่พิพาทจากผู้คัดค้าน ถ้าผู้ร้องชนะคดี ศาลอาจพิพากษาให้ขับไล่ผู้คัดค้านด้วยก็ได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๑)

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗๖/๒๕๒๙ โจทก์ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดตามคำพิพากษาย่อม เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่าโอนให้โจทก์ไม่ได้ เพราะจำเลยจำนองที่ดินไว้กับธนาคาร และธนาคารไม่ยอมส่งโฉนดที่ดินมาให้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเป็นบุคคลภายนอก และกรณีไม่ต้องด้วยข้อยกเว้นที่ให้คำพิพากษาของศาลมีผลผูกพันบุคคลภายนอกตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ ศาลจึงไม่อาจสั่งบังคับเจ้าพนักงานที่ดินให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่ต้องมีโฉนดคู่ฉบับมาแสดงตามที่โจทก์ประสงค์ได้ หากโจทก์เห็นว่าเจ้าพนักงานที่ดินไม่กระทำตามที่โจทก์ประสงค์นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ก็ชอบที่โจทก์จะดำเนินการว่ากล่าวกับเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายต่อไป

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๖/๒๕๓๑ การที่ศาลมีคำสั่งว่าที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองนั้น แม้โฉนดที่ดินอยู่ที่จำเลย โจทก์ก็จะขอให้จำเลยส่งมอบโฉนดดังกล่าวแก่โจทก์เพื่อไปจดทะเบียนสิทธิหาได้ไม่ เพราะกรณีนี้ไม่มีนิติกรรม นิติเหตุ หรือบทกฎหมายใดที่กำหนดให้จำเลยต้องส่งมอบโฉนดที่ดินแก่โจทก์ ทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้แล้วว่าจะต้องทำอะไร โจทก์ย่อมสามารถที่จะปฏิบัติตามและได้รับผลตามความประสงค์ของโจทก์อยู่แล้ว

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๘/๒๕๓๒ จำเลยที่ ๔ เคยฟ้องจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน และศาลพิพากษาตามยอมให้จำเลยที่ ๔ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเกินกว่าส่วนที่ควรจะได้ ดังนี้ ไม่ใช่คำพิพากษาแสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ย่อมไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก แม้ว่าโจทก์เป็นผู้จะซื้อที่ดินแปลงนั้นจากจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๓ ก็ตาม คำพิพากษาดำเนินบังคับโจทก์ไม่ได้ และไม่กระทบถึงสิทธิของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขาย แต่โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนคำพิพากษาดำเนินยอม

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๖๓/๒๕๓๓ สิทธิในที่ดินที่โจทก์ทั้งสองในฐานะเป็นผู้ชนะคดีตามคำพิพากษานั้นถึงที่สุด และข้อตกลงในชั้นบังคับคดีระหว่างโจทก์ทั้งสองกับผู้แพ้คดีนั้น เป็นการได้สิทธิโดยผลของคำพิพากษา จึงแตกต่างจากสิทธิในที่ดินที่โจทก์ได้มาโดยทางมรดกในฐานะที่เป็นทายาทซึ่งถือว่าโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของที่ดินแทนที่เจ้ามรดก แม้การได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวตามคำพิพากษาโจทก์ทั้งสองจะอ้างว่าเป็นทายาทของเจ้ามรดกก็หาใช่การได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยทางมรดกโดยทั่วไปอันจะต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามลำดับขั้นตอนตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๑ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และระเบียบของกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๑๖ ให้เสร็จสิ้นเสียขั้นหนึ่งก่อนไม่ โจทก์ทั้งสองชอบที่จะขอจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมได้ทันที

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๙/๒๕๓๗ คำขอให้จำเลยร่วมกันส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทคืนแก่โจทก์นั้น ตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) บัญญัติไว้แล้วว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร โจทก์สามารถปฏิบัติตามและได้รับผลตามความประสงค์ของโจทก์อยู่แล้ว โดยไม่จำเป็นต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสองส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทแต่อย่างใด จึงต้องยกคำขอในส่วนนี้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๓๓/๒๕๓๗ ศาลให้ได้ครอบครองปรปักษ์ มาตรา ๑๓๘๒ โดยระบุเนื้อที่ ทิศ ความกว้างยาว อาณาเขตไว้แล้ว โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ตามที่ศาลชั้นต้นระบุไว้ดังกล่าวแตกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ มิใช่เป็นการได้มาในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับเจ้าของอื่น กรมที่ดินจำเลยต้องจดทะเบียนแบ่งแยกให้โจทก์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗๘/๒๕๓๙ การที่จำเลยทราบที่อยู่แล้วว่าที่ดินพิพาทและทรัพย์สินอื่นเป็นของผู้เสียหาย ผู้เสียหายยังครอบครองมิได้ทั้งร้าง จำเลยยังขึ้นไปยื่นคำขอต่อทางราชการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ผู้เสียหายคัดค้านไม่ยอมให้เข้าไปในที่ดิน จึงไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้ จำเลยได้ให้ถ้อยคำยืนยันตามคำขอ ซึ่งเจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ได้บันทึกข้อความไว้ในบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) อันเป็นเอกสารซึ่งมีสาระสำคัญว่าที่ดินพิพาทเป็นของผู้เสียหาย ผู้เสียหายทิ้งร้างไว้ไม่ได้ทำประโยชน์ จำเลยเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์มานาน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิได้มาโดยการครอบครองอันเป็นเท็จ ซึ่งจำเลยมีวัตถุประสงค์สำหรับใช้เป็นพยานหลักฐานในการที่จำเลยจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท อันน่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้เสียหาย การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐ คำพิพากษาของศาลฎีกาในคดีก่อนวินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ ดังนั้น ผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจึงผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษา นับแต่วันที่ได้พิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไขกลับหรือดเสียตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ ซึ่งตามคำให้การของจำเลยทั้งสามในคดีนี้ก็ไม่ปรากฏว่าหลังจากศาลฎีกาพิพากษาในคดีดังกล่าวแล้วจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงลักษณะแห่งการยึดถือไปยังโจทก์ว่าจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จะยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเจ้าของต่อไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ และจำเลยที่ ๓ ก็มีได้ให้การต่อสู้ว่าตนมีสิทธิดีกว่าโจทก์แต่ประการใด กรณีจึงต้องถือว่าจำเลยทั้งสามไม่มีกรรมสิทธิในที่ดินพิพาทดีไปกว่าโจทก์ คดีจึงสามารถวินิจฉัยชี้ขาดได้โดยไม่ต้องสืบพยานต่อไป การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งสืบพยานจึงชอบแล้ว แต่การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพื่อดำเนินการแบ่งแยกนั้น ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้แล้วว่า จะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งโจทก์สามารถนำคำพิพากษาไปดำเนินการตามขั้นตอนได้อยู่แล้วโดยไม่จำเป็นต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินให้แต่อย่างใด จึงต้องยกคำขอในส่วนนี้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับ

ความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยทั้งสามมิได้ฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยแก้ไขเสียให้ถูกต้องได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบมาตรา ๒๔๖ และ ๒๔๗

● ค่าธรรมเนียม

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลแยกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๑. การจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

๒. การจดทะเบียนที่ไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล ในกรณีที่มีทุนทรัพย์ ถือเป็นการขาย จึงต้องเสียภาษีเงินได้ตามนัยระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๒

● อากรแสตมป์

ในกรณีการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕๐ บาท ของราคาประเมินที่ดิน หรือตามราคาและผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔

คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑
เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาล ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙ (๒) เพื่อดำเนินการปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ สำหรับกรณีโอนที่ดินมีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(๑) ให้ผู้ได้มายื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๙ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วย คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วแต่กรณี ส่วนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้ถือเสมือนเป็นรายงาน เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือสัญญาตามคำสั่งศาล โดยใช้ชื่อผู้โอนและผู้รับโอนเป็นฝ่ายในหนังสือสัญญา เว้นแต่การลงลายมือชื่อในตอนท้ายของหนังสือสัญญา ถ้าศาล มิได้แจ้งมาว่าผู้ใดจะเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้โอนแล้ว ก็ให้เขียนในช่องลายมือชื่อผู้โอนด้วยอักษรสีแดง ว่า “โอนตามคำสั่งศาล ที่.....ลงวันที่ ...เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล เป็นต้น ถ้าในคำสั่งศาลไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ก็ให้ใช้ชื่อ ประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” ใช้ตัวย่อ “อ.ศ.” และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายชื่อ ประเภทใน ท.ด.๑ และในสารบัญจดทะเบียนว่า “ตามคำสั่งศาล (หรือคำพิพากษา) ที่..... ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.”

ข้อ ๒ สำหรับกรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือไม่มีใบไต่สวนหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นรวมกับที่ดินด้วยนั้น ให้ดำเนินการตามข้อ ๑.(๑) , (๒) , (๓) โดยอนุโลม เว้นแต่คำขอให้ใช้ เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เป็นคำขอ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สลักหลัง ประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงไว้ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับการจดทะเบียน

ในสารบัญญัติทะเบียนโฉนดที่ดิน

ข้อ ๓ สำหรับกรณีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

(๑) ให้ผู้ได้มายื่นคำขอและจดทะเบียนทำนองเดียวกับข้อ ๒.โดยอนุโลม

(๒) โดยที่อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่มีหนังสือสำคัญเพื่อมอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐาน ฉะนั้นถ้าเป็นกรณีที่ศาลมิได้สั่งให้ทำหนังสือสัญญา ก็ให้คิดสำเนาคำสั่งศาล และหมายเหตุว่าได้จดทะเบียนแล้ว พร้อมด้วย วัน เดือน ปี และลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นสำคัญ มอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐานด้วย

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โหนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อดำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อดำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....นาย ข.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ภาพจากเอกสารราชการที่ขอทำนิติกรรมเป็นเงิน	บาท	สตางค์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๒) เป็นการโอนที่ดินให้ นาย ข. ได้กรรมสิทธิ์ ตามคำสั่งศาล.....คดีเลขที่.....ลงวันที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....
 ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอ รับโอน
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนตามคำสั่งศาล



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....
(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ข..... □ □□□□ □□□□□ □□ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....ได้พิพากษาให้ข้าพเจ้า
ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้ โดยศาลสั่งให้ถอนชื่อ นาย ก. ออกจากที่ดินแปลงนี้ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....
คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งได้อื่นมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้จัดการถอนชื่อ นาย ก. ออกจากโฉนดที่ดินแปลงนี้แล้วลงชื่อ ข้าพเจ้าเป็น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย จ. ฝู๋

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้หะเบียนที่ดิน ประเภทโอนตามคำสั่งศาล

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนตามคำสั่งศาล
(กรณีศาลสั่งให้ตกเป็นของแผ่นดิน)



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่งศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้รายนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อัยการด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อัยการไม่เป็นความจริงให้ใช้อัยการนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ ชื่อกรรมการสิทธิ

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

๑. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง เลขประจำตัวประชาชน รับโอน
 ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

คำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านติดกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินให้แก่กระทรวงการคลัง เนื่องจากศาล.....มีคำสั่ง.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ให้ตกเป็นของแผ่นดินตามพระราชบัญญัติ ป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง

วันที่..... เดือน พ.ศ.

.....

ลงชื่อ กระทรวงการคลัง ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

តេឡេក្រាម ៖

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นี้คือการเปลี่ยนแปลงที่ดำเนินมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๕๑ วรคหนึ่ง

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนตามคำสั่งศาล
(กรณีศาลสั่งให้ตกเป็นของแผ่นดิน)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....โอนตามคำสั่งศาล.....
(ตามคำสั่งศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....กระทรวงการคลัง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล..... ได้มีคำสั่งให้ที่ดิน

แปลงนี้ ตกเป็นของแผ่นดินตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง

ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนี้ให้แก่กระทรวงการคลังตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

กระทรวงการคลัง

๗. ผู้พบ

.พยาน

..พยาน

ตัวอย่างการแก้หาเขียนที่ดิน ประเภทโอนตามคำสั่งศาล (กรณีศาลสั่งให้ตกเป็นของแผ่นดิน)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนตามคำสั่งศาลเฉพาะส่วน



- ☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนตามคำสั่งศาลเฉพาะส่วน
(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอยกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาจนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ข. ผู้รับโอน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินเฉพาะส่วนให้นาย ข. ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ลงชื่อ ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ศาลสั่งให้นาย ข. ได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ นาย ก. ส่วนของนาย ก. คงมีอยู่ตามเดิม



คำขอ.....โอนตามคำสั่งศาลเฉพาะส่วน
(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ นาย ค. บัดนี้ศาล.....
ได้พิพากษาให้ข้าพเจ้าได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ก. โดยศาลสั่งให้อ่อนชื่อ นาย ก. ออกจากที่ดินแปลงนี้
ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้จัดการถอนชื่อ นาย ก. ออกจากโฉนดที่ดินแปลงนี้แล้วลงชื่อ ข้าพเจ้าเป็น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อไปด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

.....

.....

.....

.....

นาย ข. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้หะเบียนที่ดิน ประเภทโอนตามคำสั่งศาลเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล

● ความหมาย

การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล คือ กรณีที่สุขาภิบาลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล โดยมีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลแล้ว ทรัพย์สินต่างๆ ของสุขาภิบาลตกเป็นของเทศบาลตามบทบัญญัติในพระราชกฤษฎีกานั้น การจดทะเบียนโอนประเภทนี้เป็นการโอนตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ และปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้สุขาภิบาลตามกฎหมายว่าสุขาภิบาลมีฐานะเป็นเทศบาลตำบล ตามกฎหมายว่าด้วยเทศบาลโดยพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๖ บัญญัติให้โอนทรัพย์สินของสุขาภิบาลที่มีอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับไปเป็นของเทศบาลตำบล (ตามมาตรา ๒ พ.ร.บ. ดังกล่าวใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งมีการประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖
- พระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒
- คำสั่งที่ ๑๓/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๔๘๐ เรื่อง การโอนที่ดินของสุขาภิบาลลงนามเทศบาลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

● ประเภทการจดทะเบียน

ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล”

● สารสำคัญ

๑. การยื่นคำขอ ผู้ขอจดทะเบียนคือ เทศบาลยื่นคำขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว (ตัวแทนของเทศบาล คือ นายกเทศมนตรี)
๒. การใช้แบบพิมพ์ การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาลใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๑ ,ท.ด.๙
๓. หลักฐานที่ใช้เพื่อประกอบการพิจารณาจดทะเบียน
 - โฉนดที่ดิน
 - พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลนั้น ๆ

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทนี้ไว้ ตามคำสั่งกรมที่ดินและโลห์กิจที่ ๑๓/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๔๘๐

- **แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล**

- การโอนทรัพย์สินของสุขาภิบาลไปเป็นของเทศบาล เป็นไปตามข้อกำหนดในพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลนั้นๆ เนื่องจากมาตรา ๖ แห่ง พ.ร.บ. สุขาภิบาล พ.ศ. ๒๔๙๕ บัญญัติว่า การจัดตั้งสุขาภิบาลใด ๆ ขึ้นเป็นเทศบาล ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ควรจดทะเบียนประเภท “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล” ตามคำสั่งกรมที่ดินและโลห์กิจที่ ๑๓/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๔๘๐ จึงเป็นการจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย

- การโอนทรัพย์สินและกิจการประปาสุขาภิบาลให้แก่ประปาส่วนภูมิภาคนั้น พ.ร.บ. สุขาภิบาล พ.ศ. ๒๔๙๕ มิได้มีบทบัญญัติให้โอนทรัพย์สินและกิจการประปาสุขาภิบาลไปเป็นของการประปาส่วนภูมิภาค กับทั้ง พ.ร.บ. การประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็มิได้มีบทบัญญัติให้โอนทรัพย์สินและกิจการประปาสุขาภิบาลไปเป็นของการประปาส่วนภูมิภาค (คงมีแต่บทบัญญัติตามมาตรา ๔๙ และ ๕๐ ที่บัญญัติให้โอนกิจการและทรัพย์สินของกรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย ในส่วนที่เกี่ยวกับกิจการประปา และโอนกิจการและทรัพย์สินของกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ในส่วนที่เกี่ยวกับกิจการประปาไปเป็นของการประปาส่วนภูมิภาค)

- การที่กระทรวงมหาดไทยอนุมัติให้สุขาภิบาลหินกองโอนทรัพย์สินและกิจการประปาสุขาภิบาลให้แก่การประปาส่วนภูมิภาครับไปดำเนินการ โดยอาศัยระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๓๑ เป็นการโอนทรัพย์สินกิจการประปาสุขาภิบาลให้แก่การประปาส่วนภูมิภาคโดยอำนาจสั่งการของกระทรวงมหาดไทย มิใช่การโอนไปโดยบทบัญญัติของกฎหมาย จึงไม่อาจจดทะเบียนในประเภท “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของการประปาส่วนภูมิภาค” ได้

- **ค่าธรรมเนียม**

การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล เป็นการจดทะเบียนประเภท ไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแปลงละ ๕๐ บาท

- **อากรแสตมป์** ไม่มี

คำสั่งที่ ๑๓/๒๕๘๐

เรื่อง การโอนที่ดินของสุขาภิบาลลงนามเทศบาลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

กรมที่ดินและโลหกิจ เห็นสมควรวางระเบียบการโอนที่ดินของสุขาภิบาลลงนามเทศบาลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลขึ้นไว้ เพื่อให้หออทะเบียนที่ดินทุกจังหวัดปฏิบัติเป็นแบบเดียวกัน จึงออกคำสั่งไว้ดังต่อไปนี้

๑) การโอนที่ดินของสุขาภิบาลลงนามเทศบาลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลต่าง ๆ นั้น ให้โอนในประเภท “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล”

ในบัญชีประเภท ให้เพิ่มช่องประเภท “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล” ขึ้นอีกประเภทหนึ่ง

๒) เมื่อเทศบาลขอให้โอนที่ดิน ให้จัดการทำคำขอโอนทะเบียนยื่นต่อพนักงานที่ดินและโลหกิจ อนุโลมตามตัวอย่างคำขอตายคำสั่งนี้

๓) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินและโลหกิจตรวจสอบคำขอโอนทะเบียนพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาล โฉนดที่ดิน และเอกสารสำคัญอื่น ๆ เห็นเป็นการถูกต้องแล้ว ให้ส่งโอนทะเบียนได้ทีเดียวไม่ต้องประกาศโฆษณา

๔) แบบวิธีการโอนทะเบียนให้ปฏิบัติอนุโลมตามตัวอย่างคำขอตายคำสั่งนี้

๕) ค่าธรรมเนียมการโอนทะเบียนประเภทนี้ ให้เรียกเก็บเป็นค่าคำขอ ๑ บาท ค่าแก้ทะเบียน ๔ บาท ค่าตราไม่เรียก

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตั้งแต่วันที่รับคำสั่งนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดินและโลหกิจ

สั่งมา ณ วันที่ ๑๕ กันยายน พุทธศักราช ๒๕๘๐

(ลงนาม) ประเจิดอักษรลักษณ์

รักษาการแทนอธิบดี.

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล
(โอนตามพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒)

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....เทศบาล.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้รับโอน.....

(โดย.....นายกเทศมนตรีเทศบาล.....)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๒) โอนตามพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒ ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(m)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ โอน

นางเอกเทศมนตรียุทธศาสตร์.....ผู้ขอ รับโอน

.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

คลังข้อมูล

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โนนคหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า เทศบาล..... จังหวัด..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

(โดย.....นายกเทศมนตรีเทศบาล.....) □□□□□□□□□□□□□□□□

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อสาขาภิบาล.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้น พระราชบัญญัติ
เปลี่ยนแปลงฐานะของสาขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๖ บัญญัติให้ออนบรรดากิจการ ทรัพย์สิน หนังสือ และ
เงินงบประมาณของสาขาภิบาลที่มีอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ไปเป็นของเทศบาลตำบลตามพระราชบัญญัตินี้

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้จัดการโอนทะเบียนลงนามเทศบาล..... จังหวัด.....

เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อไปด้วย

.....

.....

.....

.....ผู้ขอ

นายกเทศมนตรีเทศบาล.....

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้หะเบียนที่ดินประเภท โอนจากสวทเป็นของเทศบาล

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

● ความหมาย

ที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง ที่ดินที่ประชาชนโดยทั่วไปสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทหนึ่ง ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ วรรคสอง ซึ่งมีที่มาหรือบ่อเกิดแห่งที่สาธารณประโยชน์ได้ ๓ ประการ คือ

- ๑) เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง เป็นต้น
- ๒) เกิดขึ้นโดยสภาพการใช้ เช่น ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะ หนองน้ำสาธารณะ ป่าช้า สาธารณะ เป็นต้น
- ๓) เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย เช่น การสงวนหวงห้ามตามกฎหมาย การอุทิศให้เป็นที่สาธารณะ ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือโดยปริยาย การยกให้หรือซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ - ๑๓๐๗
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ไม่ว่าจะมีความตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
๒. แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ขอโอนที่ดินเพียงบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยมีการรังวัดกันส่วนที่ประสงค์จะโอนให้เป็นที่สาธารณะออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีความตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

● วิธีดำเนินการ

๑. การขอจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์

- ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๙ และ ท.ด.๑ โดย ท.ด.๑ เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนสอบสวนและดำเนินการตามระเบียบ

๒. การขอแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

- ผู้ขอยื่นคำขอแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ตามแบบพิมพ์ ท.ด.๙ แล้วส่งเรื่องให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการ

- เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว จะส่งเรื่องคืนฝ่ายทะเบียนเพื่อแจ้งผู้ขอมาดำเนินการจดทะเบียน

- ในวันที่ผู้ขอมาจดทะเบียน ให้ยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๑ สอบสวน และดำเนินการตามระเบียบ

● สำคัญ

- การโอนที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ คือ การที่เจ้าของที่ดินมีเจตนายกที่ดินของตนให้เป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือจะขายให้แก่ส่วนราชการก็ได้ แต่ไม่ว่าจะเป็นการยกให้หรือขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม ที่ดินนั้นย่อมตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔

- สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ถือเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓ ใครจะนำสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปให้ผู้อื่นเช่า สัญญาเช่าย่อมเป็นโมฆะ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๐-๙๒๑/๒๕๒๒) การจะอ้างสิทธิขอจดทะเบียนภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๒ นั้น จะนำมาใช้แก่สาธารณสมบัติของแผ่นดินมิได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๙/๒๕๑๑ ประชุมใหญ่) ชื่อที่สาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๒/๒๕๑๐) นอกจากนี้ใครจะนำที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไปทำสัญญา ก่อให้เกิดภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สัญญานั้นย่อมเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

- ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕) กล่าวคือจะนำไปทำสัญญาซื้อขาย ให้ แลกเปลี่ยน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ หากกระทำไปสัญญาดังกล่าวย่อมเป็นโมฆะ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๖/๒๕๐๕, ๔๕๓/๒๕๑๒) เว้นแต่จะอาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกาจึงจะทำได้ ดังรายละเอียดในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ วรรคสอง

- ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖) กล่าวคือจะนำมาตรา ๑๓๘๒ ถึง มาตรา ๑๓๘๖ มาใช้บังคับกับที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้ เช่น หนองน้ำสาธารณะเป็นสมบัติของแผ่นดิน ใครจะอ้างอายุความครอบครองยันต่อแผ่นดินไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๙/๒๕๐๐) ที่ขายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น ผู้ใดจะอยู่มาช้านานเท่าใดก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๔๒/๒๕๐๖)

- ทรัพย์สินของแผ่นดิน ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ จะยึดเพื่อการบังคับคดี ตามคำพิพากษาของศาลไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๐๗)

- ในการรังวัดเพื่อการออกโฉนดที่ดินหรือการรังวัดเพื่อการแบ่งแยกที่ดินเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายไประวางแนวเขตจะทำการกันเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ จะต้องพิจารณาจากหลักฐานให้ได้ความว่า เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์เพราะเหตุใด เช่นเคยเป็นทางมาก่อนและเข้าลักษณะซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถ้าสอบสวนแล้วเชื่อว่าเป็นเช่นนั้น ก็ควรยืนยันไปตามนั้น ไม่ใช่จะกันออกหรือไม่ก็ได้ เพราะที่ดินที่มีสภาพเป็นที่สาธารณประโยชน์จะเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นได้โดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายเท่านั้น และในกรณีที่เจ้าหน้าที่เห็นควรกันเขตที่ดินสาธารณะ เช่น ทางสาธารณะให้กว้างออกไปกว่าเดิมโดยรูกล้าที่ดินของเจ้าของที่ดินหรือขอกันที่ดินเป็นทางสาธารณะเพื่อความเจริญของท้องถิ่น ไม่ควรให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในขณะนั้น แต่ควรเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์พิจารณาว่าจะดำเนินการอย่างไร หรืออาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ด้วยความสมัครใจ แต่หากไม่เป็นที่ตกลงกัน จะถือเหตุที่ไม่รับรองเขตที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินขอรังวัดออกโฉนดหรือขอรังวัดแบ่งแยกหาได้ไม่ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๙๐๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๐๐)

- การแบ่งหักที่ดินของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ ต้องให้ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ (เฉพาะผู้อนุบาลประเภทที่ต้องนำ

บทบัญญัติว่าด้วยความปกครองมาใช้บังคับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘๑ (ปัจจุบันคือมาตรา ๑๕๘๘/๒๕๑๘)) ขออนุญาตศาล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๖ (๑) (ปัจจุบันคือมาตรา ๑๕๗๔ (๑)) เสียก่อน เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๖๖๗๘ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๑๓

- การจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง กรณีกรมทางหลวงไม่ขอรับโอนที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกเขตทางหลวงไม่จำเป็นต้องเขียนโนนด ต่อเลขที่ดิน หน้าสำรวจ และเรียกค่าธรรมเนียม ค่าโอนที่ดินในรูปแผนที่ให้หมายสีเขียว โดยหมายเหตุให้ทราบว่าได้แบ่งขายเป็นทางสาย.....ตามวิธีการแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์โดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๒๕๓๓๗ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๑๕ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๖๓๑๗ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๑๕)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามผังปรับปรุงบริเวณเพลิงไหม้ เพื่อสร้างเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้จดทะเบียนประเภทแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์แล้วแต่กรณี ตามหนังสือที่ มท ๐๖๐๘/๓๒๖๔๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๑๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๔๓๐๓๒ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๕ (ส่วนกรณีไม่มีคำตอบแทน ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๐๖ บัญญัติให้กระทรวงการคลัง มีอำนาจและหน้าที่เกี่ยวกับการเงินของแผ่นดิน ภาษีอากร และราชการ หรือกิจการอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน นอกจากสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ฯลฯ ฉะนั้น นับแต่วันใช้พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๐๖ แล้ว กระทรวงการคลังย่อมไม่มีอำนาจหน้าที่ในกิจการอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินต่อไป จะเกี่ยวข้องได้ก็แต่เพียงอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้ในราชการของกระทรวงการคลังโดยเฉพาะเท่านั้น (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๓๕ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๕)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง ให้จดทะเบียนประเภท “โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์” หรือ “แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์” ในช่องผู้รับโอนหรือ

รับสัญญา ให้ลงชื่อ “ทางหลวงสาย.....” ไม่ว่าการโอนดังกล่าวจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗๒๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๙

- เมื่อได้มีการจดทะเบียนประเภท “โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์” แล้ว ให้เก็บ โฉนดฉบับเจ้าของที่ดินเข้าสารบบ ส่วนโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินให้คงไว้ในเล่มตามเดิม ตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๔๑๗๙ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๑๙ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๙)

- เพื่อให้ปรากฏประวัติการได้มาและการจ่ายค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง ตามความประสงค์ของกรมทางหลวง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายข้างเรื่องราวของจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) หมายเหตุในรายการจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงว่า “การโอนเป็นที่ สาธารณประโยชน์ (หรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์) รายนี้ผู้โอนได้รับค่าทดแทนจากกรมทาง หลวงหรือไม่ได้รับค่าทดแทนจากกรมทางหลวง” แล้วแต่กรณี รวมทั้งตรวจสอบความถูกต้อง ของบันทึกการจ่ายเงินค่าทดแทน และลงนามประทับตราประจำตำแหน่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๗๕๒๘ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๙)

- การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง โดยมีได้มีการเวนคืน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ตามพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๖๓ วรรคสอง ซึ่งกรมที่ดินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตาม หนังสือ ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๑๙๒๙ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๓๐ ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติ ทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ ยกเลิกพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ แล้ว และตามพระราชบัญญัติทางหลวงฯ มาตรา ๖๘ ยังคงบัญญัติให้การโอน อสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง โดยมีได้มีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

- การสอบเขตหรือแบ่งแยกสภาพที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน ให้แนะนำ เจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดนำรังวัดแบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออก โดยการแบ่งหักเป็น ทางสาธารณประโยชน์หากผู้ขอไม่ยอมแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยอ้างว่าไม่ใช่ทาง สาธารณประโยชน์ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอและให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถาม ไปยังผู้ดูแล รักษาว่าทางในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยัน

ว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ถ้าผู้ขอรังวัดไม่ยอม ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วดำเนินการ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔)

- โดยทั่วไปที่สาธารณประโยชน์จะมีเส้นทางที่ประชาชนใช้สัญจรเข้า - ออก อยู่แล้ว ซึ่งทางดังกล่าวจะตกเป็นทางสาธารณะด้วย ดังนั้น เมื่อมีการออกโฉนดที่ดินบริเวณนี้ เจ้าหน้าที่ควรกันเขตทางสาธารณะก่อนแล้วจึงออกโฉนดให้ไป ถ้าเป็นกรณีไม่มีทาง เข้า - ออก เมื่อยังไม่มีกฎหมายหรือระเบียบให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือบังคับให้เจ้าของที่ดินจะต้องกันที่ดินของตนให้เป็นทางไว้ จึงจำเป็นต้องใช้หลักรัฐศาสตร์ โดยผู้ปกครองท้องถิ่นอาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินบริจาคที่ดินบางส่วนเป็นทาง ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ ทวิ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๒๓๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๕)

- แนวทางปฏิบัติเพื่อให้มีการจดทะเบียนประเภท “แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)” ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอ ดังนี้

(๑) กรณีมีผู้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจว่าการแบ่งเป็นทางนั้น มีสองกรณี คือ การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลกับการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งทั้งสองกรณีมีความแตกต่างกัน โดยการแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลนั้น ที่ดินส่วนที่เป็นทางยังคงมีชื่อบุคคลที่ขอแบ่งเป็นเจ้าของซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับผู้ขอแบ่ง และทางนั้นใช้ได้เฉพาะบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือบุคคลที่เจ้าของประสงค์จะให้ใช้ เจ้าของมีสิทธิที่จะห้ามบุคคลโดยทั่วไปไม่ให้ใช้ทางนั้นได้ ส่วนการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์นั้น ผู้ขอแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไม่ได้เป็นเจ้าของต่อไปแล้ว โดยที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) โดยการอุทิศและเจ้าของที่ดินจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ บุคคลโดยทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ได้โดยพลการ เจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิที่จะหวงห้าม เมื่อผู้ขอเข้าใจทั้งสองกรณีดีแล้ว ให้สอบถามว่าจะแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล (แบ่งในนามเดิม หรือ แบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้วแต่กรณี) หรือจะแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากผู้ขอยืนยันจะขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับทราบ คำชี้แจงดังกล่าวและความประสงค์ของผู้ขอแล้วให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานเสร็จแล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอตามระเบียบต่อไป

(๒) กรณีผู้ขอไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ไว้แล้ว หรือกรณีที่ผู้ขอไต่ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอมีความประสงค์เพิ่มเติม โดยนำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วย ทั้งสองกรณีก่อนทำการรังวัดให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ผู้ขอรังวัดเข้าใจเรื่องการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์และบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับ (๑)

(๓) กรณีที่ผู้ขอไต่ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอรังวัดได้นำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม แม้ช่างผู้ทำการรังวัดได้ปฏิบัติตาม (๒) ไว้แล้วก็ตาม ในวันยื่นคำขอแก้ไขคำขอรังวัดเพิ่มเติม โดยขอแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจและบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับ (๑) ด้วย เพื่อยืนยันเจตนาของผู้ขอรังวัดที่ได้นำรังวัดไว้อีกครั้งหนึ่ง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๔๖๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๕๙)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

๑. ที่ดินส่วนที่พึงเป็นคลองตาทองตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน การรังวัดแบ่งหักที่พึงในกรณีดังกล่าว จึงถือว่าเป็นการจำหน่ายที่สาธารณประโยชน์ออกจากทะเบียนที่ดินตามหลักการทางทะเบียนเท่านั้น แม้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความในคำพิพากษาจะไม่มีบทลงให้แบ่งหักที่สาธารณะก็ควรจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ และแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้แก่จำเลยไปแต่ฝ่ายเดียว โดยถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทนใจทักได้

๒. กรณีการจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ที่เป็นคลองนั้น เมื่อปรากฏว่า ส่วนที่แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ตกเป็นที่สาธารณประโยชน์อยู่ก่อนแล้วการจดทะเบียนแบ่งหักเช่นนี้ไม่ใช่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นเพียงการจำหน่ายที่ดินส่วนที่ตกเป็นที่สาธารณประโยชน์ออกจากหลักฐานทางทะเบียนเท่านั้น ซึ่งการจดทะเบียนดังกล่าวถือว่าเป็นความจำเป็นเพื่อให้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นไปตามคำพิพากษาจึงดำเนินการจดทะเบียนให้ได้

๓. เมื่อตามหนังสืออุทธรณ์ที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ว่า ส. และ อ. เจ้าของที่ดินได้ยกที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยไม่มีเงื่อนไข

ว่าจะต้องให้กรุงเทพมหานครหรือสำนักงานเขตสร้างถนนในที่ดินส่วนที่ยกให้นี้ก่อนแต่อย่างใด แม้ต่อมาจะปรากฏว่ากรุงเทพมหานครหรือสำนักงานเขตจะสร้างหรือไม่สร้างถนนในที่ดินที่อุทิศ นี้ก็ตาม การอุทิศที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวก็มีผลสมบูรณ์นับแต่วันที่อุทิศแล้ว หากจำต้องจดทะเบียนการโอนแต่ประการใดไม่ (เทียบฎีกาที่ ๕๐๖/๒๔๙๐) เมื่อสำนักงานเขต ขอให้แจ้งให้เจ้าของที่ดินดำเนินการแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ยกให้ออกต่างหาก และจดทะเบียนในที่ดินให้ปรากฏหลักฐานว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ต่อไป กรณีของเรื่องนี้จึงควรแจ้งให้ ส. และ อ. เจ้าของที่ดินผู้อุทิศ ได้ทราบตามที่สำนักงานเขตได้ยืนยัน พร้อมทั้งแจ้งให้บุคคลทั้งสองและ เจ้าของที่ดินคนอื่นๆ มาดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และแบ่งหักให้เป็นทาง สาธารณประโยชน์ให้เป็นการถูกต้องต่อไป

๔. การที่ น. ยื่นคำขอแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์และ ส.กท. ได้ส่งช่างไปทำการ รังวัดแล้ว ในวันทำการรังวัด เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้แทนสำนักงานเขตได้ไประวัง ชี้แนวเขตที่ดินรวมทั้งลงนามรับรองแนวเขตที่ดินแล้วก็ตาม เมื่อผู้ขอได้เปลี่ยนความประสงค์โดย ขอยกเลิกเรื่องรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวก็ยอมทำได้เพราะการยื่นคำขอแบ่งหักที่ สาธารณประโยชน์ก็ดี การนำรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ก็ดี ไม่ถือว่าเป็นการแสดงเจตนา ที่เสร็จเด็ดขาดเมื่ออยู่ในขั้นเตรียมการยังไม่ได้จดทะเบียนอันเป็นการแสดงเจตนาขั้นสุดท้ายจะถือ ว่ามีการแสดงเจตนาอุทิศหรือโอนให้เป็นที่สาธารณะแล้วไม่ได้ ผู้ขอจึงยอมเปลี่ยนแปลงเจตนาได้ และในทางปฏิบัติก็ได้ถือเอาขั้นตอนแสดงเจตนาในการจดทะเบียนเป็นเกณฑ์พิจารณา ทั้งนี้ นอกจากกรณีที่เป็นการขอแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์เนื่องจากสภาพที่ดินตกเป็นสาธารณประโยชน์ อยู่แล้ว การแบ่งหักๆ ก็เพื่อจำหน่ายทะเบียนเท่านั้น ส่วนกรณีที่ น. ได้ยื่นคำขอแบ่งหักทาง สาธารณประโยชน์เพียงอย่างเดียวโดยไม่ได้ขอสอบเขตหรือขอแบ่งแยกในนามเดิมแต่อย่างใดถึงแม้ สภาพที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อยู่แล้วก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถบังคับ ให้ผู้ขอแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ได้ ดังนั้น ผู้ขอชอบที่จะยกเลิกคำขอได้

๕. ในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ เมื่อมี ผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นขอจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวน หากไม่มีกรณีขัดข้องประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่ จะดำเนินการให้ตามความประสงค์ของผู้ขอ โดยจะจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ ให้ปรากฏเป็นหลักฐานในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน ส่วนกรณีเจ้าของที่ดินได้ทำหนังสือแสดงเจตนาอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นที่สาธารณประโยชน์ แม้มิได้

จดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ที่ดินนั้นก็เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว ส่วนกรณีที่ ส. เจ้าของที่ดินเดิมได้ทำหนังสือแสดงเจตนาอุทิศที่ดินเพื่อให้ใช้สร้างถนนไว้แล้วย่อมตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ม. ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจาก ส. ย่อมไม่สิทธิในที่ดินส่วนที่ ส. ได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไปแล้ว (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓)

๖. กรณีผู้จัดการมรดกยื่นคำขอโอนที่ดินของเจ้ามรดกให้เป็นทางสาธารณะโดยข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้ามรดกได้ทำหนังสืออุทิศที่ดินแปลงนี้ให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกันโดยทายาทของเจ้ามรดกได้ให้ถ้อยคำ่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นทางที่ประชาชนใช้ประโยชน์มานานหลายสิบปีและยินยอมให้ผู้จัดการมรดกโอนที่ดินแปลงนี้เป็นทางสาธารณประโยชน์ได้ซึ่งในการจัดการทรัพย์สินมรดก ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจที่จะจัดการกันทรัพย์สินที่ไม่เป็นมรดกหรือส่วนที่เป็นหนี้สินออกจากกองมรดกเสียก่อนที่จะแบ่งปันทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาทได้ การที่ผู้จัดการมรดกโอนที่ดินของเจ้ามรดกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ถือว่าเป็นการจำหน่ายทางทะเบียนเพื่อที่ดินส่วนที่เป็นทางสาธารณประโยชน์ออกจากกองมรดกอันเป็นการจัดการมรดกโดยทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๔ มิใช่เป็นการใช้อำนาจหน้าที่โอนทรัพย์สินมรดกให้เป็นทางสาธารณะแต่อย่างใดจึงดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ตามความประสงค์ของผู้ขอได้

๗. ว. กับพวก ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างเช่า) ในวันทำการรังวัดได้แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์เพิ่มขึ้นอีก ๑ แปลง ซึ่งเจ้าของที่ดินเดิมยินยอมสำนักงานเขตกันเป็นถนนสาธารณประโยชน์ตั้งแต่ปี ๒๔๗๒ จึงน่าเชื่อว่าที่ดินส่วนที่แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์นี้ เป็นที่สาธารณะอยู่ก่อนการเช่า แต่ผู้เช่าไม่ยินยอมให้ที่ดินแปลงแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวปลอดการเช่า กรณีนี้แม้ตรวจสอบแล้วไม่พบหลักฐานการอุทิศ ก็ต้องถือว่าเจ้าของที่ดินเดิมได้ยอมอุทิศที่ดินส่วนดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๓๘ - ๑๑๓๙/๒๕๐๑) ดังนั้น ตามสัญญาเช่าซึ่งมีการเช่าทั้งแปลง การเช่าย่อมไม่ผูกพันที่ดินส่วนที่เป็นที่สาธารณะอยู่ก่อนการเช่า เนื่องจากสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันจะให้เช่ากันไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๑/๒๕๐๗) จึงถือได้ว่าการจดทะเบียนเช่ารายนี้ไม่รวมถึงที่ดินส่วนที่แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด เมื่อ ว. กับพวก ยินยอม

ให้แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ จึงจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์โดยพ้นจากการเช่าดังกล่าวได้

๘. ทางสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้สัญจรไปมาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่เป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ส่วนที่ดินรกร้างว่างเปล่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันย่อมเกิดขึ้นและเป็นอยู่ตามสภาพที่ดิน และการใช้ร่วมกันของประชาชนไม่จำเป็นต้องทำพิธีหรือจดทะเบียนอย่างเอกชน หรือต้องมีเอกสารของทางราชการกำหนดให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน อาจเป็นโดยเจ้าของที่ดินอุทิศโดยตรงหรือโดยปริยาย ที่จะทำให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากมีสัญญาว่าที่ดินนั้นได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วหรือไม่ก็สามารถใช้พยานบุคคลนำสืบได้ หากมีการโอนที่ดินซึ่งตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้บุคคลใดไป ผู้รับโอนก็ย่อมไม่มีสิทธิในที่ดินที่ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วนั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐/๒๕๑๕ และ ๗๔๓/๒๕๒๓) การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่าโดยการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์อันเป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินที่จะยื่นคำร้องต่อศาลให้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) เมื่อกรณีนี้เป็นปัญหาเกี่ยวกับการตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ไม่ใช่เรื่องการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ตามมาตรา ๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น กรณีที่สำนักงานเขตแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อสั่งให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจึงมีอำนาจทำได้ ส่วนปัญหาว่าที่ดินได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้สัญจรไปมาแล้วหรือไม่ ก็ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงซึ่งอาจจะต้องมีการพิสูจน์กันต่อไป และหากสำนักเขตประสงค์จะให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนก็ต้องแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินหรือทายาทไปขอจดทะเบียนโอนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

๙. การจดทะเบียนเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินจะขอจดทะเบียนหรือไม่ก็ได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้วเจ้าของที่ดินไม่มาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจะจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ อย่างไรก็ตาม การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณ

สมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ย่อมตกเป็นได้โดยการแสดงเจตนาของเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือโดยปริยายที่จะทำการอุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔๓/๔๕๒๓) สำหรับที่ดินแปลงนี้เมื่อศาลฎีกาฟังข้อเท็จจริงได้ว่าเจ้าของที่ดินได้อุทิศเป็นให้ทางสาธารณประโยชน์แล้วตั้งแต่ปี ๒๕๓๑ ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นทางสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) กรณีของเรื่องนี้จึงเห็นว่าไม่จำเป็นต้องเรียกเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนโอนที่ดินที่เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินไว้ว่า ที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้วให้งดการจดทะเบียนใดๆ ทุกชนิด เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เท่านั้น

๑๐. ศาลฎีกาได้พิเคราะห์แล้วฟังได้ว่าเจ้าของที่ดินได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว กรณีเช่นนี้พิจารณาแล้วว่าการจดทะเบียนเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินจะจดทะเบียนหรือไม่ก็ได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว เจ้าของที่ดินไม่มาจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ได้ การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมตกเป็นได้โดยการแสดงเจตนาของเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือโดยปริยายที่จะทำการอุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓) แต่ควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่.....ลงวันที่..... ว่าที่ดินแปลงนี้ได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ให้งดการจดทะเบียนทุกประเภท เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนโอนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เท่านั้น”

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๗๗/๒๕๓๙ ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินผู้ใดจะยกอายุความขึ้นเป็นข้อคัดฟ้องมิได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๐/๒๕๓๙ การเข้าครอบครองที่ดินสาธารณะประโยชน์ของแผ่นดินก่อนที่ทางการจะได้ประกาศและขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณะประโยชน์นั้น หากทำให้ที่ดินสาธารณะประโยชน์นั้นเปลี่ยนสภาพเป็นอื่นไปไม่ จะครอบครองอยู่นานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๕/๒๕๔๒ เจ้าของที่ดินจดทะเบียนที่ดินของตนให้เป็นทางสาธารณะแล้ว ย่อมหมดกรรมสิทธิ์แม้เจ้าหน้าที่จะออกโฉนดในนามของตนหรือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของภายหลังต่อมาก็ตามก็ไม่ทำให้ได้กรรมสิทธิ์กลับคืนมา

การอุทิศที่ดินให้เป็นทางสาธารณะหรือทางหลวงนั้นไม่จำเป็นต้องโอนให้โฉนดกลับให้แก่แผ่นดิน เพียงการอุทิศโดยแจ้งชัด เช่นบอกความจำนงแก่เจ้าหน้าที่หรือจดทะเบียนในหน้าโฉนดก็เป็นการเพียงพอ

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๓/๒๕๔๓ การอุทิศที่ดินเป็นถนนสาธารณะนั้นไม่ต้องมีการจดทะเบียนเจ้าของที่ดินได้อุทิศทางให้เป็นถนนสาธารณะโดยเจตนาอุทิศเช่นนั้น และได้ใช้กันมาถึง ๘ ปี ย่อมเป็นผลสมบูรณ์นับแต่วันเปิดให้ใช้ ไม่จำเป็นต้องรอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโฉนดอื่นอีกตามมาตรา ๑๒๙๙ เพราะมาตรานี้บัญญัติเฉพาะแต่การได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น หาได้บัญญัติเลยไปถึงการได้มาโดยวิธีอื่นด้วยไม่

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๗/๒๕๔๔ ที่ดินที่กรมชลประทานซื้อมาขุดคลองและทำประตูน้ำ แม้จะมีโฉนดก็เป็นที่ดินหลวงห้าม จะยกอายุความครอบครองขึ้นต่อสู้ไม่ได้

การรังวัดสอบเขตที่ดิน เจ้าพนักงานซึ่งทำหน้าที่อยู่ในที่ดินนั้น ไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนรัฐบาลในการชี้เขตโดยมิได้รับการแต่งตั้ง

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๙/๒๕๔๗ ที่รกร้างว่างเปล่านั้น แม้ถูกยึดมาขายทอดตลาดก็ไม่ทำให้กลายเป็นสภาพไปจากประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้รับซื้อจากการขายทอดตลาดจึงไม่มีอำนาจกีดกันไม่ให้ผู้อื่นจับจอง

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖/๒๕๕๐ การยกที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะจะให้แก่รัฐหรือเทศบาล ก็มีผลเช่นเดียวกัน และไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนอย่างการโอนให้แก่เอกชน

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๗/๒๕๕๐ ที่ดินที่ถูกน้ำเซาะพังจนเปลี่ยนสภาพกลายเป็นทางน้ำแล้วนั้น ย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ภายหลังผู้ใดจะได้กรรมสิทธิ์ที่ตรงนั้น ก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการได้มาแห่งกรรมสิทธิ์....

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๗/๒๔๙๒ ที่ดินซึ่งกระทรวงการคลังรับโอนจากเอกชน มาขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุ แล้วเอามาให้เอกชนเช่าอยู่นั้น ย่อมเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ดิน ที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ผู้ใดไม่มีอำนาจยึด

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๗๖/๒๔๙๓ การอุทธรณ์ที่ดินให้เป็นทางหลวงนั้น อุทธรณ์ โดยตรงหรือโดยปริยายก็ได้ และที่จะเป็นทางหลวงก็หาจำต้องมีทะเบียนอะไรไม่

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๓/๒๔๙๔ ทางอยู่ในโฉนดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน และจำเลยยอมรับโอนกรรมสิทธิ์มานั้น จะกลับกลายเป็นทางหลวงหรือทางสาธารณะได้ ต้องมี การอุทธรณ์โดยตรง หรือโดยปริยายอย่างใดอย่างหนึ่ง เพียงแต่ได้ความว่ามีคนเดินผ่านไปมาหลาย สิบปีแล้วเท่านั้น หากทำให้ทางนั้นเป็นทางหลวงหรือทางสาธารณะเสมอไปไม่

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙/๒๔๙๕ ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมือง ใช้ร่วมกันนั้น ผู้ใดห้ามกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่ประการใดไม่

แต่เมื่อมีผู้ไปปลูกสร้างโรงเรือนอยู่ในสาธารณสมบัติดังกล่าวแล้ว มีผู้อื่นไปรื้อเสีย แล้วปลูกโรงเรือนของตนขึ้นแทนบ้าง เช่นนี้ ย่อมถือว่าเป็นการรบกวนสิทธิของผู้ปลูกโรงเรือนคน แรกในอันที่จะใช้ที่สาธารณสมัตินั้น และถือว่าผู้ปลูกโรงเรือนคนแรกได้รับความเสียหายเป็น พิเศษ จึงย่อมมีสิทธิฟ้องให้ผู้ปลูกโรงเรือนที่หลังรื้อโรงเรือนที่ปลูกนั้นไปให้พื้นที่นั้นได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๘๘/๒๔๙๗ ที่ดินในโฉนด ถ้าตลิ่งพังก็ย่อมกลายเป็นสภาพ เป็นทางน้ำสาธารณะ

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๙/๒๕๐๐ ที่ดินรกร้างว่างเปล่านั้นบุคคลอาจได้มา ตามกฎหมายที่ดิน และที่ดินประเภทนี้การที่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกโฉนดให้แก่ผู้ครอบครอง หรือไม่นั้น เป็นเรื่องของเจ้าพนักงานที่ดินจะวินิจฉัย เทศบาลไม่มีอำนาจหน้าที่ที่จะไปคัดค้าน การขอรับโฉนดดังกล่าว

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๓๘-๑๑๓๙/๒๕๐๑ การอุทธรณ์ที่ดินให้เป็นทางสาธารณะ ไม่ต้องมีพิธีการ ถ้าโจทก์จำเลยและประชาชนใช้เป็นทางเดินสู่ทางสาธารณะร่วมกันมาหลายปี ก็ต้องถือว่าได้อุทธรณ์โดยปริยาย

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๒/๒๕๐๒ การที่จะเป็นหนองสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน หรือไม่นั้น กฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องจะขึ้นทะเบียนไว้ เพราะการจะเป็นสาธารณสมบัติของ แผ่นดินหรือไม่ เป็นไปตามสภาพของที่นั้นเอง ว่าเป็นทรัพย์สินใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือ สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือไม่

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๐๔ ที่สาธารณประโยชน์นั้น ไม่จำเป็นที่ทางราชการต้องสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันก็เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ตามสภาพ

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๐-๑๐๒๑/๒๕๐๕ คลองหรือคูที่เจ้าของที่ดินขุดขึ้นเมื่อเจ้าของไม่ได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณะแม้จะยอมให้ประชาชนใช้ในการสัญจรไปมาบ้าง ก็ไม่ทำให้กลายเป็นทางสาธารณะ ฉะนั้น ถึงเจ้าของจะใช้ทำนบหรือคันดินปิดกั้น ก็ไม่มีความผิดฐานปิดกั้นทางสาธารณะ

๑๙. คำพิพากษาฎีกา ๑๑๒๑/๒๕๐๗ สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันจะให้เข้ากันไม่ได้

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๒/๒๕๑๐ รับซื้อที่หนองน้ำสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจากการขายทอดตลาดของศาล ไม่ทำให้ผู้ซื้อมีสิทธิในที่ดินและไม่มีสิทธิที่จะเอาไปให้บุคคลอื่นเช่าได้

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๖/๒๕๑๗ จำเลยได้ตกลงยกถนนในที่ดินมีโฉนดของจำเลยให้แก่สุขาภิบาล ฯ รับเอาและได้ลงหินลาดยางถนนดังกล่าว มีผู้ใช้ถนนนั้นเป็นทางสัญจรไปมา และต่อมาจำเลยไปยื่นคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ดังนั้น จำเลยได้แสดงเจตนาอุทิศถนนนั้นให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว แม้จำเลยจะขอยกเลิกคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน และบอกเลิกการยกถนนให้แก่สุขาภิบาลก็ตาม ก็หาทำให้ถนนซึ่งกลายเป็นทางสาธารณประโยชน์ไปแล้ว เปลี่ยนสภาพกลับคืนมาเป็นทางเอกชนอีกไม่

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๑๖/๒๕๑๗ ตามบันทึกคำแสดงเจตนาอุทิศที่ดินให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์มีข้อความชัดเจนว่า จำเลยยอมยกที่ดินให้ทางราชการจัดการเข้าทำการสร้างถนนสาธารณะได้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป และเทศบาลก็ได้ยอมรับที่ดินที่จำเลยและคนอื่นอุทิศให้เป็นทางสาธารณะอยู่ตรงไหน ดังนี้ แม้เทศบาลจะยังมิได้ทำถนนตามแนวทางพิพาท ทางพิพาทก็ตกเป็นทางสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว การที่จำเลยขอให้ทางออกโฉนดทับแนวทางพิพาทในภายหลังก็ดี การที่จำเลยกันรั้วปิดแนวทางพิพาทก็ดี ไม่ทำให้แนวทางพิพาทกลับคืนมาเป็นของจำเลยอีกได้

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๐/๙๒๑/๒๕๒๒ การที่โจทก์หรือภริยาโจทก์นำที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) มาให้จำเลยเช่า สัญญาเช่าเป็นโมฆะ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่เรียกเอาค่าเช่าหรือค่าเสียหายจากจำเลยได้

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๑-๑๑๒/๒๕๒๓ การอุทธรณ์ที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณะ แม้จะไม่แก่โฉนดก็เป็นที่ดินสาธารณะได้

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๒/๒๕๒๓ การยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓ การอุทธรณ์ที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะ เป็นการสละที่ดินให้เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้เอกชน แม้เป็นที่ดินในเขตโฉนด ผู้ซื้อที่ดินก็ไม่มีสิทธิในที่ดินส่วนที่ได้อุทธรณ์เป็น ทางสาธารณะไปแล้ว

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๙๒/๒๕๒๕ เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินแม้โจทก์จะครอบครองมาและได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วก็ได้สิทธิครอบครองและได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ก็ไม่ได้สิทธิครอบครองและใช้ยื่นจำเลยร่วมไม่ได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๕/๒๕๓๘ ที่ดินที่จำเลยให้แก่โจทก์ บางส่วนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ จึงเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ซึ่งไม่อาจซื้อขายกันได้ สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายที่ดินส่วนดังกล่าว จึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมายเป็นโมฆะ เท่ากับว่าจำเลยไม่เคยทำสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาขายที่ดินส่วนดังกล่าวกับโจทก์ จึงไม่มีสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินส่วนดังกล่าวที่จำเลยจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๘๑/๒๕๓๘ จำเลยยกที่ดินของจำเลยทั้งหมดให้แก่ทางราชการเพื่อตัดเป็นถนนสาธารณะ ย่อมทำให้ที่ดินตกเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้ทางราชการไม่ได้ใช้ที่ดินทั้งหมดโดยคงเหลือส่วนของที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของโจทก์เป็นที่ว่างระหว่างที่ดินของโจทก์กับถนนสาธารณะ ที่ดินพิพาทก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่และแม้ที่ดินของโจทก์เพ็งมาติดกับที่ดินที่พิพาทเมื่อจำเลยยกที่ดินให้แก่ทางราชการแล้วก็ตาม โจทก์ย่อมมีสิทธิเดินและนำรถผ่านที่ดินที่พิพาทเข้าออกจากที่ดินของโจทก์ไปสู่ถนนสาธารณะได้.....

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๘๑/๒๕๓๙ ที่ดินแปลงใดเป็นที่สาธารณะหรือไม่ ต้องพิจารณาตามสภาพของที่ดินและการใช้ว่าเข้าหลักเกณฑ์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ หรือไม่ หากโดยสภาพของที่ดินเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ แม้ทางราชการมิได้

ออกราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นที่ดินหวงห้ามและมีได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ ซึ่งถูกยกเลิกโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว ก็ไม่ทำให้ไม่เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์

๓๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๕๗/๒๕๕๑ ขณะที่บิดาของ ต. ครอบครัวที่พิพาท ที่พิพาทยังไม่มีผู้ใดสว่นหรือตกลงยินยอมให้เป็นสนามกีฬาของหมู่บ้าน ในการแจ้งการครอบครองของ ต. ในปี ๒๕๔๗ ซึ่งเป็นปีที่ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ประกาศใช้ จึงเป็นการแจ้งการครอบครองถูกต้อง การที่ทางราชการกันที่พิพาทเป็นสนามกีฬาของหมู่บ้าน โดย ต. หรือโจทก์ผู้ครอบครองมิได้สละสิทธิครอบครองหรือให้ความยินยอม เป็นการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิครอบครองของโจทก์การกันที่พิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์จึงไม่ชอบ แม้ภายหลังการกันที่พิพาทเป็นสนามกีฬาของหมู่บ้านจะปรากฏในรูปแผนที่แบบแจ้งการครอบครองก็ตาม ก็ไม่ทำให้สิทธิครอบครองที่พิพาทของโจทก์หมดสิ้นไป

๓๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๕๐/๒๕๕๑ เจ้าของที่ดินเดิมได้อุทิศที่ดินส่วนที่เป็นถนนในโครงการศูนย์การค้าที่จัดสรรทุกสายซึ่งรวมถึงถนนที่ที่พิพาทรวมอยู่ด้วยให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยาย ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผลของการแสดงเจตนาอุทิศดังกล่าว แม้ยังไม่มีมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ตาม ก็ต้องถือว่าเจ้าของเดิมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและจะโอนแก่กันไม่ได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา

ที่ดินพิพาทตกเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินก่อนโจทก์จะรับโอนที่ดินมา การรับโอนที่ดินพิพาทของโจทก์จึงเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย โจทก์ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาททั้งไม่มีสิทธิยึดถือที่ดินพิพาทเอาเป็นของตนเอง โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลย

๓๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๗๔๔/๒๕๕๑ จำเลยได้ปลูกบ้านในที่ดินพิพาทที่เช่ามาจากโจทก์ ด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางสีทองในเขตโฉนดที่ดินของโจทก์ซึ่งเดิมมีหลักเขตที่ดินแน่นอน แต่ต่อมาแนวเขตที่ดินด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางสีทองถูกน้ำเซาะตลิ่งอยู่เสมอและเป็นเวลานาน ทำให้ตลิ่งใต้อาคารที่จำเลยปลูกบ้านบนที่ดินพิพาทพังลงและหลักเขตที่ดินหายไปทำให้ที่ดินพิพาทใต้อาคารกลายเป็นที่ชายตลิ่งโดยจำเลยยังครอบครองอาคารนั้นอยู่และจำเลยยังเช่าที่ดินพิพาทของโจทก์ตลอดมา จึงถือได้ว่าโจทก์ยังคงใช้สิทธิแห่งความเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทนั้นอยู่ โดยมีได้ทั้งปล่อยให้เป็นที่ยายตลิ่งสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

ที่ดินพิพาทจึงยังมิได้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทสิ้นสุดลง โจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองได้

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๖๘/๒๕๔๑ การสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้เป็นการแสดงเจตนายกให้ด้วยวาจา ก็มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม

ข. เจ้าของที่ดินเดิมได้อุทิศที่ดินพิพาทให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนสามารถใช้ร่วมกันไปแล้ว แม้จำเลยจะได้รับโอนที่ดินพิพาทจาก ข. เจ้าของเดิม จำเลยก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และไม่มีสิทธิขัดขวางมิให้โจทก์และราษฎรคนอื่นเข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาท

ที่ดินพิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ศาลจึงไม่อาจห้ามจำเลยซึ่งเป็นฝ่ายแพคดีมิให้เข้าไปเกี่ยวข้องเสียทั้งหมดได้ เพราะเป็นการขัดวัตถุประสงค์ของการใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทนี้ ศาลห้ามจำเลยได้เฉพาะกรณีที่เข้าไปเกี่ยวข้องโดยที่มิใช่เป็นไปเพื่อการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของสาธารณสมบัติของแผ่นดินเท่านั้น

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๔๒ ผู้คัดค้านซื้อที่ดินพิพาทมาให้ผู้ร้องใช้ร่วมกับคูคลองและลำห้วยซึ่งเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์อยู่เดิมเพื่อก่อสร้างอ่างเก็บน้ำไว้ใช้ในกิจการของผู้คัดค้านและเพื่อประโยชน์ของราษฎรในบริเวณนั้น จึงมีลักษณะเป็นการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ประกอบกับการที่ผู้คัดค้านแจ้งแก่ผู้ร้องว่า ยินดีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่ผู้ร้อง เป็นการยืนยันเจตนาว่าจะให้ใช้ที่ดินพิพาทเพื่อสาธารณประโยชน์ ถือว่าผู้คัดค้านมีเจตนาสละที่ดินพิพาทให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การแสดงเจตนาย่อมมีผลทันที ที่ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ ผู้คัดค้านไม่อาจยกเงื่อนไขที่ตนมีต่อผู้ร้องขึ้นอ้างเพื่อลบล้างสภาพของที่ดินซึ่งตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน อีกทั้งทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจะโอนแก่กันได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกาตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๘๗/๒๕๔๒ การที่จะพิจารณาว่าทางพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ต้องพิจารณาตามสภาพของทางพิพาทและการใช้ทางพิพาทว่าเข้าหลักเกณฑ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ หรือไม่ ประกอบกับเจตนาของผู้ที่อุทิศที่ดินให้ทำทางพิพาท ได้ความว่า ทางพิพาทเฉพาะส่วนที่ผ่านที่ดินจำเลยซึ่งโจทก์ทั้ง

สี่และจำเลยได้ร่วมกันนำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดมีความกว้าง ๓ เมตร ยาว ๒๔ เมตร และถนน
ดินที่ต่อจากทางพิพาทก็มีความกว้างใกล้เคียงกับทางพิพาทผ่านที่ดินแปลงอื่น ๆ อีกหลายแปลง
ความกว้างของทางพิพาทดังกล่าวจึงไม่น่าจะใช้เฉพาะเป็นผนังกันน้ำหรือใช้เป็นทางเดินผ่านเท่านั้น
แต่น่าจะใช้สำหรับเป็นทางล้อเกวียนและใช้รถยนต์แล่นผ่านได้ด้วยประกอบกับที่ดินจำเลยทางด้าน
ทิศใต้จัดถนนลูกรังสาธารณประโยชน์และถนนดินเริ่มต้นตั้งแต่ถนนลูกรังสาธารณประโยชน์
ดังกล่าวผ่านที่ดินจำเลยที่ดินโจทก์ทั้งสี่และที่ดินของบุคคลอื่นอีกหลายแปลงเข้าไปเป็นระยะทาง
ยาวประมาณ ๓ กิโลเมตร เชื่อได้ว่าถนนดินดังกล่าวทั้งสี่และชาวบ้านทั่วไปได้ใช้เป็นทางเดิน ใช้
ล้อเกวียนสำหรับลากขนสัมภาระในการทำนาและใช้รถแล่นผ่าน นอกจากนี้จำเลยเคยลงชื่อมอบ
ที่ดินบริเวณทางพิพาทให้ทางสุขาภิบาลคลองหลวงเพื่อทำถนนให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อส่วนรวม
ซึ่งมีพื้นผิวนอกกว้าง ๒ วา แสดงว่าจำเลยไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพียงใช้ถนนพิพาทเป็นผนังกันน้ำ
หรือคันกันน้ำเข้านาเท่านั้น แต่ย่อมถือได้ว่าจำเลยได้อุทิศทางพิพาทให้เป็นทางสาธารณประโยชน์
โดยความสมัครใจของจำเลย ทางพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภท
ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒)
จำเลยจึงไม่มีสิทธิกระทำได้ด้วยประการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางการใช้ทางพิพาทของโจทก์ทั้งสี่

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๒๘/๒๕๔๒ ข.อุทิตที่ดินพิพาทให้เป็นทางสาธารณะ
เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของตนและประชาชนทั่วไปใช้เป็นทางสัญจร ย่อมมีผลตามกฎหมายทันที
นับตั้งแต่วันที่ ข. อุทิตให้ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนให้ปรากฏเป็นทางสาธารณะอีก เมื่อที่ดิน
พิพาทเป็นทางสาธารณะแล้ว แม้อต่อมา ข. จะนำที่ดินดังกล่าวไปขายให้แก่จำเลยหรือจำเลยนำไป
จดทะเบียนจำนองต่อ ก็หาทำให้ที่ดินพิพาทสิ้นสภาพเป็นทางสาธารณะไม่

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๒๔/๒๕๔๒ ทรัพย์สินของแผ่นดินมี ๒ ประเภท คือ
ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาซึ่งเป็นของรัฐกับสาธารณของแผ่นดินซึ่งมีลักษณะสำคัญอยู่ที่ว่าใช้
เพื่อประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ฉะนั้น ทรัพย์สินของแผ่นดินที่จะเป็นสาธารณ
สมบัติของแผ่นดินหรือไม่นั้น จึงขึ้นอยู่กับสภาพของทรัพย์สินนั้นเองว่าได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงตามทางพิจารณาปรากฏว่าที่ดินพิพาท
ซึ่งบริษัท ข. ยกให้โจทก์ได้ใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียน ป. และเนื่องจากโจทก์เป็นหน่วยงานของรัฐทรัพย์สิน
ของโจทก์จึงเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ จำเลย
จึงไม่อาจยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้ได้ตามมาตรา ๑๓๐๖

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๐๕ - ๓๘๐๖ /๒๕๔๒ โจทก์ทั้งสองเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาท แต่เนื่องจากที่ดินพิพาทมีบางส่วนเป็นร่องวังอ่างซึ่งเป็นร่องสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนที่มีร่องวังอ่างสาธารณประโยชน์ส่วนที่เป็นร่องวังอ่างสาธารณประโยชน์นั้น เมื่อโจทก์ทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทส่วนนี้อยู่ จึงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินพิพาทส่วนนี้ดีกว่าจำเลยที่โจทก์ทั้งสองขอให้ห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาททั้งหมดนั้น จึงห้ามได้เฉพาะส่วนที่โจทก์ทั้งสองมีสิทธิครอบครอง แต่ที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นร่องวังอ่างนั้นไม่อาจห้ามจำเลยมิให้เกี่ยวข้องเสียทั้งหมดได้ เพราะจะเป็นการขัดวัตถุประสงค์ของการใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทนี้จะห้ามได้เฉพาะกรณีที่เข้าไปเกี่ยวข้องโดยที่มิใช่เป็นไปเพื่อการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของสาธารณสมบัติของแผ่นดินเท่านั้น

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๗๙/๒๕๔๒ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ จึงเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน การเข้ายึดถือครอบครองย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีผลให้ราษฎรผู้ครอบครองไม่อาจยกสิทธิใด ๆ ขึ้นโต้แย้งรัฐได้ แต่ในระหว่างราษฎรด้วยกันย่อมยกการยึดถือครอบครองก่อนขึ้นยันคนอื่นที่เข้ามารบกวนได้ การยึดถือครอบครองเช่นนี้สามารถเปลี่ยนมือกันได้ด้วยการครอบครองให้หรือสละการครอบครอง เมื่อโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจาก ข. บิดาจำเลย โจทก์จึงได้มาซึ่งสิทธิในการยึดถือครอบครองที่ดินพิพาท แต่ผู้ยึดถือครอบครองที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินเช่นนี้จะหวงกันผู้อื่นได้แต่ขณะที่ตนยังยึดถือครอบครองอยู่เท่านั้น ดังนั้น การที่โจทก์ให้จำเลยและผู้เช่าที่ดินพิพาทจึงเป็นการกระทำที่ไม่มีสิทธิเพราะเท่ากับนำที่ดินของรัฐไปให้บุคคลอื่นเช่าโดยที่รัฐไม่ยินยอม และมีผลเป็นการมอบการยึดถือครอบครองให้ถือครอบครองให้จำเลยและผู้เช่าอื่น ทำให้โจทก์ขาดการยึดถือครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยจึงมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๖๗/๒๕๔๒ แม้ที่ดินพิพาทจะเป็นที่ดินของรัฐ แต่ราษฎรก็อาจเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์ได้ เพียงแต่เมื่อรัฐต้องการที่ดินดังกล่าว ราษฎรจะยกเอาการครอบครองมาเป็นข้อโต้แย้งรัฐมิได้ แต่ระหว่างราษฎรด้วยกันเองผู้ที่ยึดถือครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนย่อมมีสิทธิปลดเปลื้องการรบกวนจากผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๔ เมื่อมีกฎหมายรับรองสิทธิในกรณีดังกล่าว ผู้มีสิทธิก็ย่อมสละสิทธินั้นได้ การที่จำเลยขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินของรัฐให้โจทก์พร้อมส่ง

มอบการครอบครอง ย่อมถือได้ว่าจำเลยสละการครอบครองที่ดินพิพาทโดยโจทก์เข้ายึดถือครอบครองแล้ว

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๘๑๗-๙๘๑๙/๒๕๕๒ เดิมบริเวณที่พิพาทเป็นเกาะอยู่กลางแม่น้ำกก ต่อมาแม่น้ำกกเปลี่ยนทางเดินของน้ำลงมาทางทิศใต้ ทำให้แม่น้ำกกส่วนที่อยู่ระหว่างเกาะกับที่ชายตลิ่งเขินขึ้นน้ำท่วมไม่ถึง และทำให้เกาะกับตลิ่งเชื่อมติดต่อกันกลายเป็นที่พิพาท ที่พิพาทจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) แม้โจทก์ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมา ก็ห้ามกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่จะยื่นต่อรัฐบาลได้ไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่พิพาทได้

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๙/๒๕๕๓ เดิมที่พิพาทเป็นที่ชายตลิ่งที่น้ำท่วมถึง จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ที่พิพาทเพิกกลายเป็นที่งอกหลังจากมีการสร้างถนน ดังนั้น ก่อนหน้านั้นที่พิพาทเป็นที่งอกแม้โจทก์จะครอบครองมานานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ หลังจากที่ดินพิพาทกลายเป็นที่งอกอันเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแล้ว โจทก์ครอบครองไม่ถึง ๑๐ ปี โจทก์ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๑๐/๒๕๕๓ บิดาโจทก์อนุญาตให้บิดาจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๙ ใช้ที่ดินพิพาทสร้างโรงเรียนสอนศาสนาอิสลามมาตั้งแต่ประมาณปี ๒๔๘๗ จนกระทั่งบิดาโจทก์ถึงแก่ความตายในปี ๒๕๑๗ และเมื่อบิดาจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๙ ถึงแก่ความตายในปี ๒๕๒๐ โจทก์ก็ยังอนุญาตให้จำเลยที่ ๑ สอนศาสนาในที่พิพาทต่อไป เป็นการที่บิดาโจทก์และโจทก์อุทิศที่ดินพิพาทให้ใช้เป็นโรงเรียนสอนศาสนาอิสลามตามหลักของศาสนาอิสลาม ทำให้ผู้ใดจะยึดถือครอบครองเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทไม่ได้ที่ดินพิพาทจึงเป็นที่ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ของชาวมุสลิม และตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทันทีที่บิดาโจทก์อุทิศให้ โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๗๐/๒๕๕๓ เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นที่สาธารณประโยชน์ของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันย่อมมีผลทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีก และจะโอนแก่กันโดยทางนิติกรรมมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือ พ.ร.ฎ. ฉะนั้น แม้จำเลยจะซื้อจากการขายทอดตลาดของศาล ก็ไม่ได้รับความคุ้มครองและไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๙๐/๒๕๔๓ ความในมาตรา ๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินโดยทั่ว ๆ ไป ซึ่งถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น จึงให้เป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินที่จะดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันและให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจมอบหมายให้ ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้อำนาจดังกล่าวนั้นได้ แต่ในเรื่องที่สาธารณประโยชน์อันเป็นของกลาง สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น ได้มีพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ.๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๒ บัญญัติไว้ให้เป็นหน้าที่ของกรรมการอำเภอ ซึ่งต่อมาได้ออนมาเป็นอำนาจหน้าที่ของ นายอำเภอ ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔ มาตรา ๖๒ วรรคสาม เห็นได้ว่าประมวลกฎหมายที่ดินมิได้ยกเลิกเพิกถอนอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอซึ่งมี อยู่ตามมาตรา ๑๒๒ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ.๒๔๕๗

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙๘/๒๕๔๔ เดิมทางพิพาทรวมอยู่ในที่ดินแปลงใหญ่ ของ ก. แล้ว ก. แบ่งให้บุตรแยกครอบครองเป็นสัดส่วน บุคคลทั่วไปได้ใช้ทางพิพาทเดินออกสู่ ทางสาธารณะเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปี โดยไม่มีการหวงห้าม ทางดังกล่าวจึงเป็นทาง สาธารณะโดยปริยาย อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) โดยไม่จำเป็นต้องมีการจด ทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๐๔/๒๕๔๔ การที่มีผู้จัดการมรดกอยู่แต่ผู้จัดการมรดก ไม่ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินมรดก ย่อมไม่ทำให้สิทธิของทายาทในฐานะทายาทผู้มีส่วนได้ เสียในทรัพย์สินมรดกที่จะดำเนินการฟ้องคดีเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองมรดกเสียไป

จ. อุทิศที่ดินให้เป็นถนนสาธารณะและได้จดทะเบียนยกให้แล้ว จึงตกเป็นสาธารณ สมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) และสภาพความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่อาจสูญสิ้นไปเพราะการ ไม่ได้ใช้ตามมาตรา ๑๓๐๕ แม้กรุงเทพมหานครจำเลยจะมีได้ใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ที่ขอบริจาค และ จ. ได้กลับเข้าครอบครองใช้ประโยชน์นานเพียงใดก็ไม่ทำให้กรรมสิทธิ์ตกไปเป็นของ จ. ได้อีก เพราะตามมาตรา ๑๓๐๖ ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอัน เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖๖/๒๕๔๔ พ. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทซึ่ง เป็นที่ดินที่ถูกเวนคืนกับนายอำเภอภาษีเจริญและรับเงินค่าทดแทนไปครบถ้วนแล้ว โดยสัญญา

จะซื้อจะขายมีข้อความว่า พ. ผู้ขายตกลงขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเพื่อจัดสร้างถนน โดยจะนำโฉนดที่ดินไปขอรังวัดแบ่งแยกเป็นที่ดินสาธารณะและให้ผู้ซื้อมีสิทธิเข้าดูแลสถานที่ได้ทันทีนับแต่วันทำสัญญา เห็นได้ชัดเจนว่า พ. มีเจตนาขายที่ดินพิพาทเพื่อให้ก่อสร้างถนนสาธารณะโดยยอมให้สร้างได้ทันที ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันทันทีนับแต่วันทำสัญญา แม้ภายหลังจะไม่ได้มีการจดทะเบียนโอนกันก็ตาม ที่ดินพิพาทจึงจะโอนให้แก่กันได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕ การที่ พ. แบ่งแยกโฉนดที่ดินพิพาทออกเป็นชื่อของ พ. แล้วมีการโอนต่อให้ อ. และ อ. นำไปขายฝากให้แก่ น. แล้ว น. โอนให้แก่โจทก์ ผู้รับโอนต่อมารวมทั้งโจทก์ก็หาได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทของ พ. ไม่

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๔/๒๕๔๕ ทรัพย์สินของแผ่นดินจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ขึ้นอยู่กับสภาพของตัวทรัพย์สินนั้นว่า ราษฎรได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เมื่อที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แม้ทางราชการจะไม่ได้ทำหลักฐานหรือขึ้นทะเบียนไว้ ที่ดินพิพาทก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามกฎหมายที่ไม่อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินและไม่อาจโอนให้แก่กันได้ เว้นแต่จะอาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือ พ.ร.ฎ.

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๒ - ๓๗๗๕/๒๕๔๕ ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่ดินที่ประกาศให้เป็นที่หวงห้ามสำหรับประชาชนใช้เลี้ยงสัตว์สาธารณประโยชน์ จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน การที่โจทก์ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยสิทธิจากการแจ้งการครอบครองภายหลังประกาศดังกล่าว แม้โจทก์จะซื้อมาโดยสุจริตและโฉนดที่ดินยังไม่ถูกเพิกถอนก็ตาม ก็หาทำให้โจทก์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท เมื่อโจทก์มิได้ครอบครองอยู่ก่อนแล้วจำเลยเข้าแย่งจากโจทก์ จำเลยจึงมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๓๔/๒๕๔๕ ที่ดินพิพาทเดิมเป็นหาดทรายชายทะเลชาวบ้านใช้ตากุ้งและตากปลาอันเป็นการใช้ทรัพย์สินของแผ่นดินเพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน แม้ต่อมาจะเปลี่ยนแปลงสภาพโดยธรรมชาติทะเลตื้นเขินขึ้น แต่ก็ยังเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) トラバドที่ทางราชการยังมิได้ตราพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ วรรคสอง ก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของ

แผ่นดินอยู่ ผู้ใดหาสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ไม่ เมื่อโจทก์มิใช่ผู้ยึดถือที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยผู้ครอบครองที่ดินพิพาทอยู่

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๐/๒๕๕๖ ที่ดินใดอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินและผู้ครอบครองไม่สามารถแสดงสิทธิใด ๆ ตามกฎหมาย ที่ดินเหล่านั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. ที่ดินที่โจทก์นำยึดอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงถือได้ว่าเป็นของรัฐตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา ๒ ซึ่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินฯ ให้อำนาจ ส.ป.ก.นำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ตามมาตรา ๘ กรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นของ ส.ป.ก. หากโจทก์จะอ้างสิทธิในที่ดินไม่ได้ ทั้งยังถือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ห้ามยึดตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๗ อีกด้วย เมื่อที่ดินแปลงดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการดำเนินการปฏิรูป แม้จำเลยจะเป็นผู้ถือครองแต่ก็หาใช่จำเลยจะได้สิทธิในที่ดินไม่ เพราะเป็นเรื่องในอนาคต โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะร้องขอให้ยึดทรัพย์สินที่ดินแปลงดังกล่าวมาขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้โจทก์

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๔๔/๒๕๕๖ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินพิพาทที่เช่าจากโจทก์ ต่อมาที่ดินพิพาทได้บ้านถูกน้ำกัดเซาะเป็นเหตุให้ตลิ่งพังทลายลงสู่แม่น้ำกลายสภาพเป็นที่ชายตลิ่งโดยที่จำเลยยังคงทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ตลอดมาและโจทก์ยังคงสงวนสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของเก็บเกี่ยวผลประโยชน์เป็นค่าเช่าที่ดินพิพาทอยู่ มิได้ปล่อยทิ้งให้เป็นที่ยาขยตลิ่งที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ดังนั้น ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ที่ชายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทสิ้นสุดลงจำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในที่ดินพิพาทของโจทก์อีกต่อไป โจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๑๔/๒๕๕๗ ขณะที่ ต. บิดาโจทก์เข้าจับจองครอบครองที่ดินตาม ส.ค. ๑ ซึ่งมีที่ดินพิพาทรวมอยู่ด้วยนั้น ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่ทางราชการได้ประกาศสงวนไว้ใช้ในราชการอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ต. จะอ้างการครอบครองที่ดินพิพาทขึ้นใช้ยันต่อแผ่นดินมิได้ โจทก์ซึ่งเป็นทายาทผู้รับมรดกที่ดินจาก ต. จึงอ้างการครอบครองที่ดินพิพาทขึ้นใช้ยันต่อแผ่นดินมิได้ด้วยเช่นเดียวกัน

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๕/๒๕๕๘ เดิมที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๕๙๐๖ พร้อมตึกแถวสองชั้นรวม ๑๒ คูหา เป็นกรรมสิทธิ์ของ จ. เมื่อปี ๒๔๗๕ กรุงเทพมหานครได้เวนคืนที่ดินบริเวณดังกล่าว เป็นเหตุให้ที่ดินส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๙๐๖ พร้อมตึกแถวสองชั้นห้องเลขที่ ๑๘๕ บางส่วน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวถูกเวนคืนไปอยู่ในแนวเขตของถนนแก้วซึ่งอยู่ใน

ความดูแลของกรุงเทพมหานคร แต่กรุงเทพมหานครก็ได้ให้ผู้ถูกเวนคืนดำเนินการรื้อถอนตึกแถวสองชั้นเลขที่ ๑๘๕ ในส่วนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ถูกเวนคืน และส่งมอบการครอบครองที่ดินในส่วนที่ถูกเวนคืนแต่อย่างใด เมื่อโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๙๐๖ พร้อมตึกแถวสองชั้นรวม ๑๒ คูหา จาก น. ผู้รับมรดกของ จ. โจทก์ทั้งสองยอมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนที่เหลือจากการเวนคืนและกรรมสิทธิ์ในตึกแถวสองชั้นรวม ๑๑ คูหา กับตึกแถวสองชั้นเลขที่ ๑๘๕ ที่จำเลยทั้งสองเช่าจาก น. ด้วย การที่กรุงเทพมหานครยังมิได้ดำเนินการฟ้องขับไล่โจทก์ทั้งสองให้รื้อถอนตึกแถวสองชั้นเลขที่ ๑๘๕ ที่ปลูกสร้างบนที่ดินในส่วนที่ถูกเวนคืนซึ่งล้าไปอยู่ในแนวเขตของถนนแก้วอันเป็นถนนสาธารณะ โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าจาก น. ผู้ให้เช่าเดิมและได้บอกเลิกการเช่าโดยชอบแล้ว ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองเป็นคดีนี้ได้

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๔๒/๒๕๔๘ หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ แต่เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่ราชพัสดุ กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๑๘ มาตรา ๔ และ ๕ จึงเป็นเพียงทรัพย์สินของแผ่นดิน มิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) (๓) ที่ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น เมื่อเทศบาลตำบลน้ำพองซึ่งได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาท มีหนังสือแจ้งให้จำเลยออกจากที่ดิน จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวแล้วไม่ยอมออกจากที่ดินพิพาท การกระทำของจำเลยจึงเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ในความดูแลของเทศบาลน้ำพองโดยปกติสุข เป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๖๕ (๓) ประกอบมาตรา ๓๖๒

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๒๕/๒๕๕๐ เดิมที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่ต่อมามีคำสั่งจังหวัดสุรินทร์ให้เพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่ทางหลวงบางส่วนซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาท ที่ดินพิพาทยอมไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอีกต่อไป นับแต่วันที่คำสั่งจังหวัดสุรินทร์มีผลใช้บังคับ แต่ที่ดินพิพาทยังคงมีสภาพเป็นที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินอยู่ต่อไป หาได้เปลี่ยนแปลงตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดไม่ และคำสั่งจังหวัดสุรินทร์ดังกล่าวมิใช่บทบัญญัติของกฎหมาย กรณีจึงหาใช่มีกฎหมายออกใช้ภายหลังยกเลิกความผิด ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒ วรรคสอง การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙, ๑๐๘ ทวิ วรรคหนึ่ง

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๑๙/๒๕๕๖ ที่ดินทั้งสองแปลงที่ผู้ร้องสอดอ้างว่าโจทก์นำรังวัดทำแผนที่พิพาทถูกล้ำเป็นที่ดินแปลงเดียวกับที่ดินที่โจทก์กับจำเลยพิพาทกัน จึงต้องด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๗ (๑) ในอันที่ผู้ร้องสอดทั้งสองจะเข้ามาเป็นคู่ความฝ่ายที่สามในคดีนี้เพื่อยังให้ได้รับความรับรองคุ้มครองหรือบังคับตามสิทธิของตนที่มีอยู่ ผู้ร้องสอดทั้งสองจึงมีอำนาจร้องสอด และโดยผลของมาตรา ๕๘ วรรคหนึ่ง ผู้ร้องสอดทั้งสองจึงมีสิทธิเสมือนหนึ่งว่าตนได้ฟ้องหรือถูกฟ้องเป็นคดีเรื่องใหม่ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินซึ่งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ที่ครอบครองที่ดินพิพาทแม้จะยกข้อต่อสู้ในเรื่องสิทธิครอบครองกับรัฐมิได้ แต่ผู้ครอบครองที่ดินพิพาทมีสิทธิโต้แย้งบุคคลอื่นที่มีใช้เป็นผู้ครอบครองได้ เมื่อโจทก์ยอมรับว่าที่ดินพิพาทมีจำเลยเป็นผู้ครอบครองอยู่ แม้จำเลยเข้าใจผิดว่าโจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทและจำเลยยอมทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ก็ตาม แต่เมื่อจำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทด้วยตนเองจึงต้องถือว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทมิใช่โจทก์เพราะโจทก์มิได้เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทอย่างแท้จริงการที่จำเลยปฏิเสธไม่ยอมออกจากที่ดินพิพาท ถือว่าจำเลยแสดงว่าตนเองมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแล้วโจทก์ไม่อาจอ้างว่าตนเองมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย ปัญหานี้เป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยขาดนัยน์คำให้การมิได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้และมีได้ฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจวินิจฉัยให้ถูกต้องได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๙๘ ทวิ วรรคหนึ่ง , ๑๔๒(๕) ประกอบมาตรา ๒๖ และมาตรา ๒๔๗ โจทก์นำรังวัดที่ดินพิพาทถูกล้ำเข้าไปในที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติซึ่งผู้ร้องสอดทั้งสองอ้างว่าครอบครองอยู่ การกระทำของโจทก์เป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้ร้องสอดทั้งสอง เมื่อโจทก์มิได้เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีสิทธิกระทำการใดอันเป็นการรบกวนการครอบครองของผู้ร้องสอดทั้งสอง

● คำธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือการจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ มีค่าตอบแทน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗๒๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๙

๒. การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือการจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือไม่มีเงื่อนไขที่จะต้องให้ทางราชการปฏิบัติตอบแทน

แล้วย่อมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการรังวัดแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการรังวัดด้วย (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

กรณีการยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ.๒๔๘๕ คณะกรรมการ กฤษฎีกาพิจารณาแล้วว่า ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว หมายความว่าถึงค่าธรรมเนียมจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมตาม ข้อ ๒ (๗) (ก) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ.๒๕๒๒) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ (ปัจจุบันคือ ข้อ ๒ (๗) (ก) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗) เท่านั้น มิได้หมายความว่ารวมถึงค่าธรรมเนียมในขั้นตอนก่อนที่จะมี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วย เว้นให้ทราบ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๗ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔

● อากรแสตมป์

- กรณีการให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มี ค่าตอบแทนในกรณีที่มีผู้รับ อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้รับโอนเป็นผู้ออกไปรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะ แห่งตราสารที่กำหนดตามประมวลรัษฎากร แต่หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงาน ผู้กระทำงานของรัฐบาลโดยหน้าที่ ฯลฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

- กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติ ของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่ผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บ อากรแสตมป์

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๒๔/๒๕๑๓
เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

ด้วยได้พิจารณาเห็นว่าในการขอรังวัดแบ่งหักที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วยความสมัครใจ มิใช่แบ่งตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือตามกฎหมายอื่นใด โดยได้รับเงินทดแทนจากทางราชการด้วย ถ้าได้ตกลงในเรื่องเงินค่าทำขวัญก่อนขอรังวัดแบ่งหักที่สาธารณะ การตกลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนโดยฝ่ายหนึ่งได้ที่ดินไป อีกฝ่ายหนึ่งได้เงินค่าที่ดินนั้นมา มีลักษณะเช่นการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๕๓ ดังนั้น เมื่อมีผู้มาขอทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินตามนัยดังกล่าว จึงต้องดำเนินการตามระเบียบวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทขาย

สำหรับการขอแบ่งหักที่ดินของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ หากเข้าลักษณะดังกล่าว ก็ต้องให้ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ (เฉพาะผู้อนุบาลประเภทที่ต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยความปกครองมาใช้บังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘๑) ขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๔๖ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อนด้วย

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป.

สั่ง ณ วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓
(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล
(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)
อธิบดีกรมที่ดิน



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โหนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อกำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อกำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อกำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ทางสาธารณประโยชน์
 (ชื่อทาง.....) ๙/

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) โอนเป็นทีสารณประโยชน์ (ชื่อทาง.....) โดย (มีคำตอบแทน / ไม่มีคำตอบแทน)

(e)

(९)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอโอน

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



คำขอ.....โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์โอนที่ดิน
ทั้งแปลงให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ (ชื่อทาง.....) โดย (มีค่าตอบแทน / ไม่มีค่าตอบแทน)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย และข้าพเจ้ายอมเสีย
ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....
.....
.....
.....
.....

.....นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้ไข้ที่เป็นที่ดิน ประเภทโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่คืน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหามิทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า
(ชื่อทาง.....)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งหักเป็นทีสาธารณประโยชน์ (ชื่อทาง.....) โดย (มีคำตอบแทน / ไม่มีคำตอบแทน)

(c)

(९)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาง ข. ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ကျွန်ုပ်တို့

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์



(ท.จ. ๕)

คำขอ.....แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โนนคหมาเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาง ข.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ทางด้านทิศเหนือจำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา เพื่อทางสาธารณประโยชน์ (ชื่อทาง.....)

โดย (มีคำตอบแทน / ไม่มีคำตอบแทน)

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดให้ช่างรังวัดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย หากที่ดินแปลงนี้มีเขตคลาดเคลื่อนด้วยประการใด ๆ ข้าพเจ้ายอมให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขให้ถูกต้องได้ และข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาง ข. ผู้ขอ

..ผู้ขอ

.พยาน

..พยา

ตัวอย่างการแก้ทะเลียนที่ดิน ประเภทแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การโอนเป็นพี่สาวารณประโยชน์ได้รับค่าตอบแทนจาก.....^๓ ^๔ ^๕ ^๖ ^๗ ^๘ ^๙ ^{๑๐} ^{๑๑} ^{๑๒} ^{๑๓} ^{๑๔} ^{๑๕} ^{๑๖} ^{๑๗} ^{๑๘} ^{๑๙} ^{๒๐} ^{๒๑} ^{๒๒} ^{๒๓} ^{๒๔} ^{๒๕} ^{๒๖} ^{๒๗} ^{๒๘} ^{๒๙} ^{๓๐} ^{๓๑} ^{๓๒} ^{๓๓} ^{๓๔} ^{๓๕} ^{๓๖} ^{๓๗} ^{๓๘} ^{๓๙} ^{๔๐} ^{๔๑} ^{๔๒} ^{๔๓} ^{๔๔} ^{๔๕} ^{๔๖} ^{๔๗} ^{๔๘} ^{๔๙} ^{๕๐} ^{๕๑} ^{๕๒} ^{๕๓} ^{๕๔} ^{๕๕} ^{๕๖} ^{๕๗} ^{๕๘} ^{๕๙} ^{๖๐} ^{๖๑} ^{๖๒} ^{๖๓} ^{๖๔} ^{๖๕} ^{๖๖} ^{๖๗} ^{๖๘} ^{๖๙} ^{๗๐} ^{๗๑} ^{๗๒} ^{๗๓} ^{๗๔} ^{๗๕} ^{๗๖} ^{๗๗} ^{๗๘} ^{๗๙} ^{๘๐} ^{๘๑} ^{๘๒} ^{๘๓} ^{๘๔} ^{๘๕} ^{๘๖} ^{๘๗} ^{๘๘} ^{๘๙} ^{๙๐} ^{๙๑} ^{๙๒} ^{๙๓} ^{๙๔} ^{๙๕} ^{๙๖} ^{๙๗} ^{๙๘} ^{๙๙} ^{๑๐๐} ^{๑๐๑} ^{๑๐๒} ^{๑๐๓} ^{๑๐๔} ^{๑๐๕} ^{๑๐๖} ^{๑๐๗} ^{๑๐๘} ^{๑๐๙} ^{๑๑๐} ^{๑๑๑} ^{๑๑๒} ^{๑๑๓} ^{๑๑๔} ^{๑๑๕} ^{๑๑๖} ^{๑๑๗} ^{๑๑๘} ^{๑๑๙} ^{๑๒๐} ^{๑๒๑} ^{๑๒๒} ^{๑๒๓} ^{๑๒๔} ^{๑๒๕} ^{๑๒๖} ^{๑๒๗} ^{๑๒๘} ^{๑๒๙} ^{๑๓๐} ^{๑๓๑} ^{๑๓๒} ^{๑๓๓} ^{๑๓๔} ^{๑๓๕} ^{๑๓๖} ^{๑๓๗} ^{๑๓๘} ^{๑๓๙} ^{๑๔๐} ^{๑๔๑} ^{๑๔๒} ^{๑๔๓} ^{๑๔๔} ^{๑๔๕} ^{๑๔๖} ^{๑๔๗} ^{๑๔๘} ^{๑๔๙} ^{๑๕๐} ^{๑๕๑} ^{๑๕๒} ^{๑๕๓} ^{๑๕๔} ^{๑๕๕} ^{๑๕๖} ^{๑๕๗} ^{๑๕๘} ^{๑๕๙} ^{๑๖๐} ^{๑๖๑} ^{๑๖๒} ^{๑๖๓} ^{๑๖๔} ^{๑๖๕} ^{๑๖๖} ^{๑๖๗} ^{๑๖๘} ^{๑๖๙} ^{๑๗๐} ^{๑๗๑} ^{๑๗๒} ^{๑๗๓} ^{๑๗๔} ^{๑๗๕} ^{๑๗๖} ^{๑๗๗} ^{๑๗๘} ^{๑๗๙} ^{๑๘๐} ^{๑๘๑} ^{๑๘๒} ^{๑๘๓} ^{๑๘๔} ^{๑๘๕} ^{๑๘๖} ^{๑๘๗} ^{๑๘๘} ^{๑๘๙} ^{๑๙๐} ^{๑๙๑} ^{๑๙๒} ^{๑๙๓} ^{๑๙๔} ^{๑๙๕} ^{๑๙๖} ^{๑๙๗} ^{๑๙๘} ^{๑๙๙} ^{๒๐๐} ^{๒๐๑} ^{๒๐๒} ^{๒๐๓} ^{๒๐๔} ^{๒๐๕} ^{๒๐๖} ^{๒๐๗} ^{๒๐๘} ^{๒๐๙} ^{๒๑๐} ^{๒๑๑} ^{๒๑๒} ^{๒๑๓} ^{๒๑๔} ^{๒๑๕} ^{๒๑๖} ^{๒๑๗} ^{๒๑๘} ^{๒๑๙} ^{๒๒๐} ^{๒๒๑} ^{๒๒๒} ^{๒๒๓} ^{๒๒๔} ^{๒๒๕} ^{๒๒๖} ^{๒๒๗} ^{๒๒๘} ^{๒๒๙} ^{๒๓๐} ^{๒๓๑} ^{๒๓๒} ^{๒๓๓} ^{๒๓๔} ^{๒๓๕} ^{๒๓๖} ^{๒๓๗} ^{๒๓๘} ^{๒๓๙} ^{๒๔๐} ^{๒๔๑} ^{๒๔๒} ^{๒๔๓} ^{๒๔๔} ^{๒๔๕} ^{๒๔๖} ^{๒๔๗} ^{๒๔๘} ^{๒๔๙} ^{๒๕๐} ^{๒๕๑} ^{๒๕๒} ^{๒๕๓} ^{๒๕๔} ^{๒๕๕} ^{๒๕๖} ^{๒๕๗} ^{๒๕๘} ^{๒๕๙} ^{๒๖๐} ^{๒๖๑} ^{๒๖๒} ^{๒๖๓} ^{๒๖๔} ^{๒๖๕} ^{๒๖๖} ^{๒๖๗} ^{๒๖๘} ^{๒๖๙} ^{๒๗๐} ^{๒๗๑} ^{๒๗๒} ^{๒๗๓} ^{๒๗๔} ^{๒๗๕} ^{๒๗๖} ^{๒๗๗} ^{๒๗๘} ^{๒๗๙} ^{๒๘๐} ^{๒๘๑} ^{๒๘๒} ^{๒๘๓} ^{๒๘๔} ^{๒๘๕} ^{๒๘๖} ^{๒๘๗} ^{๒๘๘} ^{๒๘๙} ^{๒๙๐} ^{๒๙๑} ^{๒๙๒} ^{๒๙๓} ^{๒๙๔} ^{๒๙๕} ^{๒๙๖} ^{๒๙๗} ^{๒๙๘} ^{๒๙๙} ^{๓๐๐} ^{๓๐๑} ^{๓๐๒} ^{๓๐๓} ^{๓๐๔} ^{๓๐๕} ^{๓๐๖} ^{๓๐๗} ^{๓๐๘} ^{๓๐๙} ^{๓๑๐} ^{๓๑๑} ^{๓๑๒} ^{๓๑๓} ^{๓๑๔} ^{๓๑๕} ^{๓๑๖} ^{๓๑๗} ^{๓๑๘} ^{๓๑๙} ^{๓๒๐} ^{๓๒๑} ^{๓๒๒} ^{๓๒๓} ^{๓๒๔} ^{๓๒๕} ^{๓๒๖} ^{๓๒๗} ^{๓๒๘} ^{๓๒๙} ^{๓๓๐} ^{๓๓๑} ^{๓๓๒} ^{๓๓๓} ^{๓๓๔} ^{๓๓๕} ^{๓๓๖} ^{๓๓๗} ^{๓๓๘} ^{๓๓๙} ^{๓๔๐} ^{๓๔๑} ^{๓๔๒} ^{๓๔๓} ^{๓๔๔} ^{๓๔๕} ^{๓๔๖} ^{๓๔๗} ^{๓๔๘} ^{๓๔๙} ^{๓๕๐} ^{๓๕๑} ^{๓๕๒} ^{๓๕๓} ^{๓๕๔} ^{๓๕๕} ^{๓๕๖} ^{๓๕๗} ^{๓๕๘} ^{๓๕๙} ^๓



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์.....

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่คืน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....ทางหลวงสาย..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ปี

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) โอนเป็นทางหลวงสาย.....โดย (มีคำตอบแทน / ไม่มีคำตอบแทน) ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(c)

(9)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอโอน

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์
(กรณีอุกเขตทางหลวง)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์โอนที่ดิน
ทั้งแปลงให้เป็นทางหลวงสาย.....โดย (มีคำตอบแทน / ไม่มีคำตอบแทน)

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย และข้าพเจ้ายอมเสีย
ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....นาย ก. ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างการแก้แยะเบียงทีดิน ประเภทโอนเป็นทีสาธารณประโยชน์ (กรณีลูกเขตทางหลวง)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การแบ่งกันที่สาธารณะประโยชน์.....^๕_๙ ได้รับค่าตอบแทนจาก.....^{๑๒}_{๑๓} ไม่ได้รับค่าตอบแทนจาก.....^{๑๔}_{๑๕}



ท.ด.๑ และหมายเหตุในรายการจดทะเบียน
ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว
๓๓๕๒๔ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๙)

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

อยู่ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) แบ่งหักเป็นทางหลวงสาย.....โดย (มีค่าตอบแทน / ไม่มีค่าตอบแทน) ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- (๔)
- (๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาง ข. ผู้ขอโอน

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่เดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์
(กรณีถูกเขตทางหลวง)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาง ข..... ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งหัก
เป็นที่สาธารณประโยชน์ทางด้านทิศเหนือจำนวน ไร่ งาน ตารางวา เพื่อทางหลวงสาย.....โดย (มีค่าตอบแทน /
ไม่มีค่าตอบแทน)

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดให้ช่างรังวัดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย หากที่ดิน
แปลงนี้มีเขตคลาดเคลื่อนด้วยประการใด ๆ ข้าพเจ้ายอมให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขให้ถูกต้องได้ และข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียม
ให้ตามระเบียบ

.....

.....

.....

นาง ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้แยะป็นที่ดิน ประเภทแบ่งหักเป็นทีสาธารณประโยชน์ (กรณีถูกเขตทางหลวง)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การจดทะเบียนเวนคืน

การเวนคืนมี ๒ กรณี คือ การเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

● ความหมาย

“เวนคืน” (มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) หมายถึง การเวนคืนด้วยความสมัครใจของเจ้าของที่ดิน โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ

“เวนคืน” (ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) หมายถึง กรณีที่รัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น รัฐดำเนินการบังคับเวนคืน

● กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

๑. มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๐
๓. มาตรา ๕, ๑๑, ๒๐, ๓๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐
๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑
๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

● สารสำคัญ

๑. การเวนคืนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ บัญญัติว่า “ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑” การเวนคืนตามมาตรานี้ เป็นกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดิน

จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ ซึ่งมีวิธีการดำเนินการ ดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้ประสงค์จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดินมาแสดงและยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ ท.ด.๙ ระบุว่าที่ดินแปลงใดจะเวนคืนให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ

(๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วที่ดินไม่มีการจดทะเบียนภาระผูกพัน หรือขัดข้องอย่างอื่น เช่น ไม่มีการอายัด เป็นต้น ให้ขีดเส้นคู่ขนาดสีแดงด้านหน้าหนังสือสำคัญ ๆ นั้น ทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของที่ดิน หมายเหตุอักษรแดงว่า “การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามคำขอลงวันที่ ...เดือน..... พ.ศ.” แล้วลงชื่อ วัน เดือน ปี พร้อมตำแหน่งกำกับไว้ และให้หมายเหตุดังกล่าวในเอกสารอื่น ๆ ด้วยอักษรสีแดงด้วย

(๓) โฉนดที่ดินเมื่อดำเนินการหมายเหตุ แล้วให้ตัดโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากเล่มส่วนที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้ขีดฆ่าชื่อผู้ครอบครองที่ดินและเขียนหมายเหตุดังกล่าว ในทะเบียนครอบครองที่ดินในช่องหมายเหตุ แล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปกรมที่ดิน

(๔) การแก้สารบัญที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อ และเครื่องหมายที่ดิน ตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกสีแดง เว้นแต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่หมายเหตุในช่องหมายเหตุว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือออกโฉนดใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้

(๕) การลงบัญชี บ.ท.ด. ๒๑ และ บ.ท.ด. ๒๖ ให้ลงในช่องงานของส่วนทะเบียนที่ดินประเภทไม่มีทุนทรัพย์เฉพาะในช่องราย ส่วนช่องบาทไม่ต้องลงและระบุในช่องหมายเหตุว่า “เวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๐)

๒. การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันหลายฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๗๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๘๐ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๙๕ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งใช้บังคับมาจนถึงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๐ ก็ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และพระราชบัญญัติ

ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ก็ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทาง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางพิเศษ และการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสาธารณูปโภคตามกฎหมายพิเศษต่าง ๆ เช่น พระราชบัญญัติการชลประทานฯ พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฯ พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย ฯลฯ กฎหมายพิเศษเหล่านั้น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐

๓. ผลของการออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๑) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าทีนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับ แต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ต่อเมื่อได้จ่ายหรือวางเงินทดแทนแล้ว (มาตรา ๑๖)

ในกรณีการเวนคืนที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน เพียงในชั้นพระราชกฤษฎีกาเจ้าหน้าที่ก็มีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ได้แต่ต้องจ่ายหรือวางเงินทดแทนก่อนเช่นเดียวกัน

(๒) จำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนเป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือบุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ยังคงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือรับการชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ต่อไป ฯลฯ (มาตรา ๑๖ วรรคสอง)

(๓) หากมีการเวนคืนที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ให้ถือว่าพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ (มาตรา ๑๗)

๔. การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทน และจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกาฯ

แต่ถ้าพระราชกฤษฎีกาฯ ได้หมดอายุลงแล้ว ย่อมมีผลทำให้อำนาจตกลงซื้อขายตามนัยดังกล่าวสิ้นสุดลงเช่นกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๗๖๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖)

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่ต้องเวนคืนแล้ว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับ ตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย โดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๕. การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน จึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือ และเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออก และลงเนื้อที่ที่ต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่ หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๔๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนเวนคืน

๑. เมื่อได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่..... จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๒๖ ออกใช้บังคับแล้ว ที่ดินที่ถูกเวนคืนย่อมตกเป็นของกรมเจ้าท่าแล้วนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวออกใช้บังคับ ทั้งนี้เป็นการตกไปโดยผลของกฎหมายโดยไม่ต้องมีการจดทะเบียน เพียงแต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองที่ดินนั้นได้ ก็ต่อเมื่อได้ใช้เงินหรือวงเงินค่าทดแทนตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ตามนัยมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๗ และกรณีเช่นนี้ไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องมีการจดทะเบียนการจดทะเบียนเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแต่เพียงการจดทะเบียนให้ทราบว่าที่ดินแปลง

ได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนเพื่อเป็นหลักฐานในทางทะเบียนเท่านั้น ดังนั้น เมื่อที่ดินที่ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่.....จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ.๒๕๒๖ ตกเป็นของกรมเจ้าท่าโดยผลของกฎหมายแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องให้ผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น ที่ดินมือเปล่า ที่ดินที่มี ส.ค.๑ หรือที่ดินที่มีแต่หลักฐาน ภบท. ๕ มาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียนเวนคืนให้ปรากฏหลักฐานในทางทะเบียน แต่อย่างไรก็ดีหากกรมเจ้าท่าต้องการจะให้มีการจดทะเบียนให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียน ก็ต้องให้เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนไปขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเสียก่อน แล้วจึงมาจดทะเบียนเวนคืน ซึ่งการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนแล้ว เช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมออกให้ได้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๙ (๒) (ก)

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในเขตที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่จะต้องขออนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนก่อนนั้น จะต้องเป็นกรณีที่พระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัตินั้น ๆ กำหนดไว้ให้ต้องขออนุญาต เช่น ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยทางหลวง ข้อ ๖๙ และประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๐ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยการทางพิเศษ ข้อ ๒๓ แต่ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่.....จังหวัดชัยภูมิ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๗ ไม่มีบทบัญญัติไว้เป็นพิเศษเช่นประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ และ ๒๙๐ แต่อย่างใด จึงเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวไม่ต้องขออนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนก่อน

๓. เมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. ๒๕๒๗ ซึ่งบัญญัติให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในท้องที่..... จังหวัดระยอง ใช้บังคับแล้ว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนย่อมตกเป็นของกรมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวแห่งประทศไทยทันทีโดยผลของกฎหมาย นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ การขอจดทะเบียนครั้งนี้มิใช่การโอนกรรมสิทธิ์กัน แต่เป็นการบันทึกหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้องตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๒๗ ประกอบกับในคดีที่ฟ้องร้องกันศาลมีคำสั่งให้อายัดหรือห้ามจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินแปลงนี้แต่อย่างใด จึงดำเนินการให้ผู้ขอได้ โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทาง

ทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ทั้งนี้ ไม่ต้องรอฟังคำพิพากษาถึงที่สุดแต่อย่างใด

๔. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ กำหนดแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และระเบียบกรมที่ดินฯ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๕ ได้กำหนดวิธีการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนสำหรับที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนอง บริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นผูกพันอยู่ว่าให้แนะนำคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองหรือภาระผูกพันดังกล่าวเสียก่อน แต่ไม่ได้กล่าวถึงทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินที่มีการจดทะเบียนเช่าแต่อย่างใด

กรณีที่เป็นการตกลงซื้อขายที่ดินที่มีการเช่าในระหว่างที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่จะเวนคืน โดยตกลงซื้อขายกันแล้วแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ดินดังกล่าวยังไม่มี พระราชบัญญัติเวนคืนแต่อย่างใดนั้น เห็นว่าการจดทะเบียนเช่าที่ดินเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า การเช่าย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๙ ดังนั้น ถ้าจะให้การเช่าระงับสิ้นไปก็ต้องการจดทะเบียนเลิกเช่าก่อน แต่ถ้าไม่มีการจดทะเบียนเลิกเช่ากันโดยการทางพิเศษฯ จะให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนก็ชอบที่จะทำได้ แต่การเช่าก็ย่อมตกติดไปกับที่ดินด้วย

๕. กรณีที่ดินมีชื่อ ข. เป็นเจ้าของซึ่งบางส่วนอยู่ในแนวเขตที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ฯลฯ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งจะต้องทำความตกลงซื้อขายกับเจ้าของที่ดินตามมาตรา ๑๐ และ ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แต่ปรากฏว่า ข. ได้ถึงแก่กรรม ผู้ร้องได้ขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก หลังจากนั้นผู้ร้องจึงได้ไปติดต่อสำนักงานโยธาธิการจังหวัดเชียงใหม่ และทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่ถูกเวนคืนพร้อมรับเงินค่าเวนคืนดังกล่าวแล้ว และต่อมาผู้ร้องได้มาพิจารณาเห็นว่า แม้ไม่จดทะเบียนโอนมรดก ผู้ร้องในฐานะผู้จัดการมรดกก็มีสิทธิตกลงทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าหน้าที่เวนคืนได้อยู่แล้ว จึงขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดก กรณีดังกล่าวเห็นว่า แม้ผู้ร้องในฐานะผู้จัดการมรดกจะมีสิทธิจัดการเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกก็ตาม แต่เมื่อผู้ร้องได้มาขอจดทะเบียนโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามกฎหมาย

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนเป็นการดำเนินการไปถูกต้องแล้ว การที่เจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ได้แจ้งให้ผู้ร้องทราบว่า ที่ดินอยู่ในเขตเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฯ ทำให้ผู้ร้องหลงผิดมาจดทะเบียนโอนมรดกไม่เป็นเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ร้องแต่อย่างใด

๖. แม้จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่..... จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่เมื่อยังไม่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนั้นจึงยังไม่ตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน และพระราชกฤษฎีกานี้ ออกโดยอาศัยพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวและพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดห้ามเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือกำหนดเงื่อนไขว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่เวนคืน ดังนั้น เจ้าของที่ดินในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่..... จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงชอบที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในบริเวณนั้นได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

● แนวคำวินิจฉัยคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑. เรื่องเสร็จที่ ๓๑/๒๕๔๒ บันทึกเรื่อง ขอความเห็นในข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติในที่ดินที่เวนคืน (ปัญหาข้อหารือเกี่ยวกับการใช้สิทธิเข้าครอบครองที่ดินที่เวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี และอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๑๔)

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่าเมื่อเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้ไปติดต่อขอรับเงินค่าทดแทนที่สำนักงานวางทรัพย์และได้รับเงินที่วางไว้ไปแล้ว โดยเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งไปให้สำนักงานวางทรัพย์และแจ้งยืนยันไปให้ผู้ถูกเวนคืนทราบว่าการวางเงินค่าทดแทนที่ได้กระทำไปแล้วนั้นให้ถือว่าเป็นการปฏิบัติตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการเช่นนี้แล้วก็ย่อมมีสิทธิเข้าครอบครองที่ดินที่เวนคืนได้ทันทีแต่เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก็ยังมีได้เข้าครอบครองที่ดินที่เวนคืนเพราะยังมีสิ่งปลูกสร้างของผู้ที่ถูกเวนคืนในพื้นที่ที่ถูกเวนคืน ในกรณีเช่นนี้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเข้าครอบครองและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างได้เองตามมาตรา ๓๐ ประกอบกับมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินคดีฟ้องขับไล่อีกสำหรับค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้น เจ้าหน้าที่ที่มีสิทธิเรียกเอาจากเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนได้

๒. เรื่องเสร็จที่ ๑๒๑/๒๕๔๔ บันทึกเรื่อง การงดการเวนคืนหรือลดพื้นที่ที่จะต้องเวนคืนในแนวเขตที่ดินที่จะต้องเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) เห็นว่า การที่เจ้าหน้าที่กำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนออกไปจนขีดแนวผนังด้านหน้าของตัวอาคารตึกแถวสามชั้น และเจ้าของหรือผู้ครอบครองตึกแถวสามชั้นดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายได้ยอมรับแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนที่เจ้าหน้าที่เวนคืนกำหนด และได้ตกลงซื้อขายกับเจ้าหน้าที่เวนคืนแล้ว อีกทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้วด้วยกรรมสิทธิในที่ดินบริเวณด้านหน้าของตึกแถวดังกล่าวจึงตกเป็นของรัฐแล้ว และเนื่องจากมาตรา ๑๓๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินมีทั้งเหนือและใต้พื้นดิน ดังนั้น ก้นเสาตอม่อกรตเสริมเหล็กและระเบียงของตึกแถวซึ่งยื่นเข้ามาในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนซึ่งได้ตกลงซื้อขายและได้แก้ไขทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงรูด้าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของรัฐ ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองตึกแถวสามชั้นดังกล่าวจะต้องดำเนินการรื้อถอนออกไป และรัฐไม่สามารถงดหรือลดพื้นที่ที่จะต้องเวนคืนก้นเสาตอม่อกรตเสริมเหล็กดังกล่าวได้อีกด้วย อย่างไรก็ตาม การเวนคืนดังกล่าวก็เพื่อขยายเขตทางหลวง ซึ่งตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ การกระทำการใด ๆ ในเขตทางหลวง ต้องพิจารณาบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทางหลวงฯ เป็นสำคัญ ซึ่งมาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างสิ่งใดในเขตทางหลวงเว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง และในการอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขด้วยก็ได้ นอกจากนั้นผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่ง

ได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง ยังอาจกำหนดมาตรการในการจัดการเพื่อรักษา สิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของจราจร รวมทั้งกำหนดอัตราและระเบียบ เกี่ยวกับการเก็บค่าเช่าด้วยก็ได้ และโดยที่ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตเทศบาล ดังนั้นนายเทศมนตรี ในฐานะผู้อำนวยการทางหลวง จึงมีอำนาจพิจารณาอนุญาตให้มีกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กของ ตึกแถวสามชั้นดังกล่าวอยู่ต่อไปได้หรือไม่ โดยในการพิจารณาอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวง ต้องพิจารณาเจตนารมณ์แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นสำคัญ กล่าวคือ ต้อง พิจารณาถึงการรักษาสภาพสิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของการจราจรเป็นสำคัญ หากเห็นว่ากันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กของตึกแถวสามชั้นดังกล่าวไม่เป็นอุปสรรคต่อการรักษา สิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของการจราจร ผู้อำนวยการทางหลวงก็อาจ อนุญาตให้มีกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กดังกล่าวอยู่ต่อไปได้

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๑๐๙/๒๔๘๗ โจทก์ฟ้องขอให้ที่ที่ขายฝาก จำเลยต่อสู้ว่า กรรมสิทธิ์ตกเป็นของรัฐบาลแล้วตามพระราชกำหนดเวนคืนอสังหาริมทรัพย์สร้างนครหลวง พ.ศ. ๒๔๘๕ จึงขอให้ถอนไม่ได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าพระราชกำหนดที่จำเลยกล่าวอ้างนั้นมิได้ ลบล้างสิทธิ และหน้าที่ระหว่างโจทก์จำเลยในเรื่องขายฝากนี้เลย แม้มีกฎหมายดังกล่าว เจ้าของก็มีไข้อยู่ สิทธิในที่ดินไปทันที ยังมีภาระติดพันที่จะต้องว่ากล่าวกันตามเชิงการ จำเลยจะถือโอกาสเอาเป็น เจ้าของที่ดินเสียเลยไม่รับรองสิทธิและหน้าที่อันมีอยู่ต่อโจทก์หาถูกต้องไม่ จึงให้โจทก์ได้ถอนได้

๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๐๒๒-๑๐๒๔/๒๕๐๖ แม้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทที่ต้องการ เวนคืนจะตกมาเป็นของเจ้าหน้าที่ตั้งแต่วันใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนแล้วก็ตาม แต่เจ้าหน้าที่ จะมีสิทธิเข้าครอบครองที่พิพาทนั้นได้ก็ต่อเมื่อได้ใช้หรือได้วางเงินค่าทดแทนแล้ว หากยังไม่ได้ใช้ หรือวางเงิน ก็จะต้องว่าครอบครองได้สิทธิแล้วหาได้ไม่

๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๓๕๓/๒๕๒๑ ที่พิพาทเป็นที่ดินที่ได้มาจากการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ พ.ศ. ๒๔๘๕ และเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ในการกำจัดมูลฝอยจึงมีลักษณะสำคัญครบถ้วนตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) แล้ว ย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จำเลยจึงยกอายุความขึ้นต่อสู้กับ แผ่นดินไม่ได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖

๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๒๑๕/๒๕๒๘ จำเลยทำสัญญาซื้อที่ดินจากผู้ขายโดยวางเงิน ให้ผู้ขายแล้วบางส่วน แล้วได้ทำสัญญาจ้างเหมาโจทก์ให้ปลูกสร้างอาคารบนที่ดินนั้น ระหว่าง

ก่อสร้างมีพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างทางหลวงแผ่นดินใช้บังคับคลุมถึงที่ดินและอาคารพิพาท แต่ข้อเท็จจริงยังไม่แน่นอนว่าที่ดินนั้นต้องถูกเวนคืนหรือไม่ เพราะยังไม่ได้มีการสำรวจโดยเฉพาะเจาะจงและยังไม่มีข้อห้ามจำหน่ายจ่ายโอนโดยเด็ดขาด โดยให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ได้เมื่อได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก่อน ดังนั้นที่ดินแปลงที่จำเลยซื้อและจำนองแก่โจทก์ปลูกอาคารยังอยู่ในวิสัยที่ผู้ขายจะขอลดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขายให้จำเลยได้ หาได้ตกเป็นการพ้นวิสัยที่จะโอนแก่กันไม่ จำเลยจึงจะยกข้ออ้างที่ว่าที่ดินและอาคารถูกเวนคืนจึงไม่ต้องชำระค่าจำนองแก่โจทก์หาได้ไม่

๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๔๗๐-๓๔๗๙/๒๕๓๐ เมื่อที่พิพาทยังมีได้มีพระราชบัญญัติเพิกถอนการเวนคืนจึงยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จำเลยไม่อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน แม้ทางราชการยังมิได้นำที่พิพาทไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในการเวนคืน จำเลยก็ไม่มีสิทธิที่จะครอบครองปรปักษ์

๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๙๕๓๘/๒๕๓๔ ขณะที่จำเลยสำรวจที่ดินเพื่อเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ กิ่งอำเภอบ้านฉาง อำเภอมืองระยอง และอำเภอมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๒๕ ที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในแนวเขตที่จะถูกเวนคืนด้วยมีชื่อ บ. เป็นเจ้าของเมื่อสำรวจเสร็จได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ตำบลหัวโป่ง และตำบลบาตาพุต อำเภอมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๒๗ ออกใช้บังคับโดยระบุชื่อ บ. เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินพิพาทท้ายพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งที่โจทก์ได้ซื้อที่ดินพิพาทมาจาก บ. ก่อนแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ พระราชบัญญัติฉบับนี้จึงมีเจตนารมณ์มุ่งบังคับเอาแก่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งอยู่ในแนวเขตที่จะต้องเวนคืนโดยเฉพาะ หาได้ถือเอาตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองเป็นสาระสำคัญไม่ เหตุที่ให้ระบุชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไว้ ก็เพื่อประโยชน์ในการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนเท่านั้น ดังนั้น แม้จะไม่ปรากฏชื่อโจทก์เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินพิพาทท้ายพระราชบัญญัติดังกล่าว ก็ห้ามมิผลทำให้ที่ดินพิพาทไม่อยู่ใต้บังคับที่จะถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวไม่

๗. คำพิพากษากฎีกาที่ ๙๐๓-๙๐๔/๒๕๓๕ ที่ดินของโจทก์ที่ถูกเวนคืน อยู่ในแนวเขตที่พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างทางหลวงเทศบาลสายรัชดาภิเษก ตอนแขวงวัดท่าพระ - แขวงสามเสนนอก พ.ศ. ๒๕๒๔ และอยู่แนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตบางขุนเทียน เขตราชบุรีบูรณะและเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๙๕ ข้อ ๗๖ จะต้อง

กำหนดค่าทดแทนให้แก่โจทก์ให้เท่าราคาของที่ดินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๒๔ และวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๒๕ ซึ่งเป็นวันที่พระราชกฤษฎีกาทั้งสองฉบับดังกล่าวใช้บังคับตามลำดับ มิใช่กำหนดค่าทดแทนโดยถือตามอัตราในบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นราคาคงที่ตลอดเวลาที่ใช้บัญชีดังกล่าว

๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๙๑๙/๒๕๓๖ การออกตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ก็เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจก่อนที่จะมีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ออกมาใช้บังคับ กระมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจึงยังไม่ตกเป็นของรัฐ

ขณะมีการขายทอดตลาดกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ขายทอดตลาดยังเป็นของจำเลยที่ ๒ และเมื่อไม่อยู่ในข่ายห้ามโอนตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๙๕ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้ว ก็สามารถทำนิติกรรมซื้อขายกันได้ตามกฎหมาย แม้ต่อมาภายหลังจะได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินใช้บังคับและรวมที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในเขตที่ดินที่ถูกเวนคืนด้วยก็ตาม เพราะเป็นกรณีที่เกิดขึ้นหลังการขายทอดตลาดที่เสร็จสิ้นไปแล้ว การขายทอดตลาดจึงชอบแล้ว

๙. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๗๔๗/๒๕๓๗ คดีก่อนศาลฎีกามีคำพิพากษาให้จำเลยที่ ๓ และ ที่ ๔ ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนให้แก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขาย หากจำเลยที่ ๓ และที่ ๔ ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา คำพิพากษาดังกล่าวเป็นเพียงการบังคับให้จำเลยที่ ๓ และ ที่ ๔ ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย หาใช่ทำให้โจทก์มีกรรมสิทธิ์ไม่ แต่เมื่อก่อนที่ศาลฎีกาจะมีคำพิพากษานั้น ที่ดินพิพาทถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ กรณีจึงมีเหตุรอนสิทธิในที่ดินพิพาทเกิดขึ้นที่จำเลยที่ ๓ และที่ ๔ ไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ได้ โจทก์จึงมีฐานะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานั้น กรรมสิทธิ์ยังเป็นของจำเลยที่ ๓ และที่ ๔ อยู่ และตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๑๘ กำหนดให้เงินค่าทดแทนแก่เจ้าของทรัพย์สินผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืนเท่านั้น โจทก์จึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนดังกล่าว ไม่มีอำนาจฟ้องเรียกเงินค่าทดแทนจากกรมที่ดินจำเลยที่ ๑ และอธิบดีกรมที่ดินจำเลยที่ ๒

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๕๑/๒๕๔๗ จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่ถูกเวนคืนกับอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองในจำนวนเนื้อที่ ๔๒ ตารางวา โดยได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนดังกล่าวทั้งหมดและส่งมอบที่ดินเนื้อที่ ๔๒ ตารางวา ซึ่งอยู่ในเขตเวนคืนให้โจทก์ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขายดังกล่าวแล้ว แม้โจทก์ใช้ประโยชน์เพียง ๒๘ ตารางวาก็มิใช่เป็นกรณีที่เกิดจากการรังวัดคลาดเคลื่อนในจำนวนเนื้อที่ดินที่ซื้อขายกัน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง ๔๒ ตารางวาย่อมตกเป็นของโจทก์โดยสมบูรณ์แล้วตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และไม่มีกฎหมายใดให้สิทธิหรือให้อำนาจโจทก์คืนที่ดินที่เวนคืนไปแล้วแต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืนแก่เจ้าของเดิม โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกให้จำเลยคืนเงินค่าทดแทนที่ดินจำนวน ๑๔ ตารางวาที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

● ค่าธรรมเนียม

๑. การเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีผลให้เจ้าหน้าที่ต้องจัดการจำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียนที่ดินมิใช่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๒. การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายและให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๑ และ ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณี การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)

๒. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติบุคคลไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยการคำนวณจากเงินได้หรือราคา ให้ถือตามจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (จำนวนเงินค่าทดแทน) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ทั้งนี้

ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ บาท ตามมาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๖๙ ตริ แห่งประมวลรัษฎากร

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ได้รับการยกเว้น ภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๔ (๖) (ก)

๒. กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลไม่ขอรับเงินค่าทดแทน จากการเวนคืน ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล รัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๙๕) พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓

● ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์กรณีวัดโอน

กรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์

ที่ดินของวัดเฉลิมพระเกียรติฯ ถูกเวนคืนโดยกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เพื่อดำเนินโครงการจัดสร้างพระราชอุทยานเฉลิมพระเกียรติฯ ผ่านความเห็นชอบของมหาเถร สมาคม โดยวัดได้รับค่าพาติกรรมเป็นการตอบแทนในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ของวัดให้แก่ กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ เมื่อมีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนที่ดินดังกล่าวของวัดฯ ให้แก่กระทรวงการคลัง จะต้องเสียค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าธรรมเนียม ที่ธรณีสงฆ์ของวัดเฉลิมพระเกียรติฯ กระทรวงการคลังโดยกรมธนา รักษ์ได้ถูกเวนคืนไม่ว่าโดยการซื้อขาย หรือตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๑ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการ เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ แต่การออกพระราชกฤษฎีกาโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์เป็นการโอนใน กรณีอื่น หากไม่มีกฎหมายเฉพาะกำหนดให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ต้องเสีย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

ภาษีเงินได้นิติบุคคล วัดเฉลิมพระเกียรติฯ ไม่เข้าลักษณะบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคลตามบทนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร วัดเฉลิมพระเกียรติฯ จึงไม่มี หน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เมื่อกระทรวงการคลังโดยกรมธนารักษ์จ่ายเงินค่าพาติกรรม

ให้แก่วัดเฉลิมพระเกียรติฯ ตามมาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ และได้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกาโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ของวัดเฉลิมพระเกียรติวรวิหาร ตำบลบางศรีเมือง อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ให้แก่กระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๔๖ ผู้จ่ายเงินจึงไม่มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร และไม่มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๙ ตี แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ วัดเฉลิมพระเกียรติฯ เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร การโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์วัดเฉลิมพระเกียรติฯ ซึ่งเป็นสมบัติของวัด และเป็นสถานที่ทางศาสนาตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ ฯ ให้แก่กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นหน่วยงานของทางราชการ เพื่อดำเนินโครงการจัดสร้างพระราชอุทยานเฉลิมพระเกียรติฯ ได้รับเงินค่าพาติกรรมตามข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการตามมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่า ด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ กรณีวัดเฉลิมพระเกียรติฯ จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร

อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าพาติกรรมจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ ฯ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่เนื่องจากวัดวาอารามเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากร อากรจึงเป็นอันไม่ต้องเสียตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๕/๒๕๑๐
เรื่อง การเวนคืนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยที่มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้ผู้มีความประสงค์เวนคืนสิทธิ
ในที่ดินให้แก่รัฐ ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ จึงให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดมีความประสงค์จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้นำหนังสือสำคัญแสดง
สิทธิในที่ดินหรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส.๓) แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นต้น มาแสดง และให้ยื่นคำขอต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ตามแบบ ท.ด.๙ ในคำขอให้ระบุว่าคุณเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงใดและมีความประสงค์
จะเวนคืนที่ดินแปลงนั้นให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ

ข้อ ๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและที่ดิน
แปลงนั้นไม่มีการจดทะเบียนภาระผูกพันอยู่ เช่น เช่าหรือจำนอง เป็นต้น หรือไม่มีข้อขัดข้อง
อย่างอื่น เช่น ไม่มีการอายัด เป็นต้น ก็ให้ขีดเส้นขนานคู่สีแดง ณ ด้านหน้าหนังสือสำคัญ
แสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงนั้นทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และ
ฉบับเจ้าของที่ดิน แล้วเขียนหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำขอ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อวัน เดือน ปี
พร้อมด้วยตำแหน่งกำกับไว้ แล้วเก็บหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารดังกล่าวไว้เป็น
หลักฐานในเรื่องกับให้หมายเหตุดังกล่าวด้วยตัวอักษรสีแดงในเอกสารอื่น ๆ ด้วย

ข้อ ๓ การเวนคืนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เมื่อได้ดำเนินการ
ตามข้อ ๒ แล้ว ให้ตัดโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากเล่ม (การตัดให้มีเส้นสำหรับปิด
โฉนดรายอื่นด้วย) แล้วเก็บรวมไว้เป็นหลักฐานในเรื่อง ส่วนที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดง
กรรมสิทธิ์ให้ขีดฆ่าชื่อผู้ครอบครองที่ดิน และเขียนหมายเหตุตามความในข้อ ๒ ในทะเบียนการ
ครอบครองที่ดินในช่องหมายเหตุ แล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปยังกรมที่ดินตามระเบียบ

ข้อ ๔ การแก้สารบัญที่ดินให้ขีดฆ่าชื่อและเครื่องหมายที่ดินตลอดทั้งบรรทัดด้วย
หมึกแดง เว้นแต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุว่า “ว่าง” เมื่อมีการ
แบ่งแยกหรือออกโฉนดใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนั้นในแปลงอื่นต่อไป

ข้อ ๕ การแก้สารบัญรายชื่อ ให้ขีดฆ่าด้วยหมึกแดงตลอดรายการ แล้วหมายเหตุด้วยอักษรย่อว่า “ว.ค.”

ข้อ ๖ การลงบัญชีสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ค. ๒๑) และบัญชีรายงานสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ค.๒๖) ให้ลงในช่องงานของส่วนทะเบียนที่ดินประเภทไม่มีทุนทรัพย์ โดยลงแต่เฉพาะในช่องราย ส่วนช่องบาทไม่ต้องลง และให้ระบุในช่องหมายเหตุว่า “เวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน”

ข้อ ๗ เนื่องจากการขอเวนคืน เป็นการเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐซึ่งมีผลให้เจ้าหน้าที่ต้องจัดการจำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียนที่ดินมิใช่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด ถ้าเป็นการแบ่งเวนคืนซึ่งต้องไปทำการรังวัดแบ่งแยกตามระเบียบ ให้เรียกเก็บเฉพาะค่าใช้จ่ายของเจ้าหน้าที่ที่ต้องออกไปทำการรังวัดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๐

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

พ.ศ. ๒๕๓๑

โดยที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืน แจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย และให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ กรมที่ดินจึงวางระเบียบปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๑ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๔๙๑ เรื่อง การจดทะเบียนเวนคืนที่ดินตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

บรรดาคำสั่งหรือระเบียบการอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ เมื่อมีการได้ที่ดินมาโดยการซื้อขาย หรือโดยการเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือบุคคลอื่นใดผู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของรัฐ ซึ่งมีอำนาจในการเวนคืนหรือควบคุมการเวนคืน อันเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืน ดังกล่าว จะแจ้งการได้มาซึ่งที่ดินและส่งหนังสือแสดงสิทธิที่ดินพร้อมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)มายังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน

ข้อ ๕ เมื่อได้รับแจ้งตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไข
หลักฐานทางทะเบียนโดยจดบันทึกในช่องผู้ให้สัญญา ผู้รับสัญญา เนื้อที่ดินตามสัญญา และเนื้อที่ดิน
คงเหลือ ในสารบัญชีทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมตามแบบข้อความดังนี้

๕.๑ กรณีซื้อขายทั้งแปลง

“บันทึกการขายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ตกเป็น.....โดยการซื้อขาย
ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่ เดือน พ.ศ.”

๕.๒ กรณีแบ่งขาย

“บันทึกการแบ่งขายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน
.....ตารางวา ตกเป็น โดยการซื้อขาย ตามนัยมาตรา ๑๑
แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่ ไร่
.....งาน ตารางวา

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.”

๕.๓ กรณีเวนคืนทั้งแปลง

“บันทึกการเวนคืนที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ตกเป็น โดยการเวนคืนตามนัย
มาตรา ๑๕ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.”

๕.๔ กรณีแบ่งเวนคืน

“บันทึกการแบ่งเวนคืนที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ ไร่ งาน
.....ตารางวา ตกเป็น..... ตามนัยมาตรา ๑๕ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่.....ไร่ งาน
.....ตารางวา

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่ เดือน..... พ.ศ.”

ข้อ ๖ การจดบันทึกข้อความตามข้อ ๕ ในช่องที่เว้นว่าง (ตกเป็น.....
.....) ให้ลงข้อความดังนี้

๖.๑ การซื้อขายหรือเวนคืนที่ดินมาเป็นที่สาธารณประโยชน์ ถ้าที่
สาธารณประโยชน์มีชื่ออยู่แล้วให้ลงชื่อที่สาธารณประโยชน์นั้น เช่น “ถนนจรัญสนิทวงศ์” ถ้าไม่มี
ชื่อให้ใช้ว่า “สาธารณประโยชน์” ต่อท้ายที่นั้น ๆ เช่น “ถนนสาธารณประโยชน์”

๖.๒ การซื้อขายหรือเวนคืนที่ดินซึ่งตกเป็นที่ราชพัสดุ ให้ลงว่า
“ของกระทรวงการคลัง” ถ้าเป็นที่ราชพัสดุซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ในกิจการใดโดยเฉพาะ ให้ระบุ
กิจการที่ทำประโยชน์ต่อท้ายด้วย เช่น “ของกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน.....)”

๖.๓ การซื้อขายหรือเวนคืนนอกจากข้อ ๖.๑ และ ๖.๒ ให้ลงว่า
“ของ ..(บุคคลที่เป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดิน).....” เช่น “ของการรถไฟแห่งประเทศไทย”

ข้อ ๗ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามข้อ ๕ กรณีที่เป็นการแบ่งขายหรือแบ่ง
เวนคืน ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้ทำการรังวัดแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนมาแล้ว ให้กันเขตรูป
แผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ถูกต้องตามระเบียบและวิธีการด้วย

ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินยังมิได้ทำการรังวัด ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียน
ได้เฉพาะการแบ่งเวนคืนเท่านั้น โดยไม่ต้องกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้
หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ว่า “ยังไม่กันเขต” เมื่อเจ้าของที่ดิน
มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในภายหลัง ให้แนะนำเจ้าของที่ดินขอรังวัดกันเขต
ส่วนที่ถูกเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อน ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ยอมแจ้ง

คู่กรณีทราบ หากคู่กรณีทราบแล้ว แต่ยังไม่ประสงค์จะจดทะเบียนก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วจดทะเบียนต่อไปได้ อย่างไรก็ดี ถ้ามีการรังวัดใด ๆ ในภายหลังให้กันเขตส่วนที่ถูกเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย และเมื่อได้มีการกันเขตดังกล่าวแล้วให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ในรายการบันทึกการแบ่งเวนคืนว่า “กันเขตแล้ว” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๘ ถ้าเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๘.๑ กรณีซื้อขายหรือเวนคืนที่ดินทั้งแปลง ให้หมายเหตุไว้ให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือเข้าสารบบไว้ ส่วนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้คงไว้ในเล่มตามเดิม

๘.๒ กรณีแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน ให้หมายเหตุไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน และไม่ต้องออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก

ข้อ ๙ กรณีเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาตามข้อ ๔ แต่ไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือมา ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินฉบับเดียวกัน และพร้อมกันนั้นให้พนักงาน เจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมาทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน ซึ่งการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเจ้าของหรือผู้ครอบครองจะส่งมอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือจะส่งโดยทางไปรษณีย์ตอบรับก็ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวแล้วให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดิน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๐ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งจะต้องทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนมีการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันผูกพันอยู่ ให้ดำเนินการดังนี้

๑๐.๑ กรณีซื้อขาย ก่อนที่จะดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้แนะนำคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองเสียก่อน โดย

กรณีขายทั้งแปลง ให้จดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองตามระเบียบวิธีการ

กรณีแบ่งขายโดยผู้รับจํานองยินยอมให้ที่ดินส่วนที่แบ่งขายปลอดจากการจํานอง ให้จดทะเบียนในประเภท “ปลอดจํานองบางส่วน”

กรณีแบ่งขายโดยผู้รับจํานองยินยอมให้ที่ดินส่วนที่แบ่งขายพ้นจากการจํานองเนื่องจากการชำระหนี้ที่จํานองเป็นประกันบางส่วน ให้จดทะเบียนในประเภท “ไถ่ถอนจากจํานองบางส่วน”

อนึ่ง การจดทะเบียนประเภทปลอดจํานองบางส่วน และไถ่ถอนจากจํานองบางส่วนดังกล่าว ให้ใช้เฉพาะกรณีที่เป็นการซื้อขายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่กล่าวถึงในระเบียบนี้เท่านั้น

๑๐.๒ กรณีเวนคืน ให้จัดบันทึกข้อความเพิ่มเติมต่อจากฉบับที่การเวนคืนและแบ่งเวนคืน ตามข้อ ๕.๓ และ ๕.๔ อนุโลมตามแบบข้อความดังนี้

การเวนคืนทั้งแปลง

“ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจํานองตามสัญญาจํานอง ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ. ตามนัยมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐”

กรณีแบ่งเวนคืน

“ที่ดินส่วนที่ตกเป็น พ้นจากการจํานองตามสัญญาจํานอง ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ตามนัยมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐”

ข้อ ๑๑ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามข้อ ๕ ให้จัดทำนํารายงานตามแบบเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เพื่อเป็นหลักฐานรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยอนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๑ สำหรับการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๒

ส่วนการบันทึกตามข้อ ๑๐.๒ ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๓ และ ๔

ข้อ ๑๒ การจดทะเบียนประเภทปลอดจํานองบางส่วน และประเภทไถ่ถอนจากจํานองบางส่วนตามข้อ ๑๐.๑ ให้ยื่นคำขอตามแบบเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) จัดทำบันทึกข้อตกลง และจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียน อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๕ ถึง ๑๐

ข้อ ๑๓ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามข้อ ๕ และการบันทึกตามข้อ ๑๐.๒
ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนอง และการจดทะเบียน
ประเภทปลอดจำนองบางส่วน และประเภทไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน ตามข้อ ๑๐.๑ ให้
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (จ)

ข้อ ๑๕ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งจะต้องทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน
มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิหรือทรัพย์สินอย่างอื่นผูกพันอยู่ ให้ถือปฏิบัติตามข้อ ๑๐, ๑๑, ๑๒,
๑๓ และ ๑๔ โดยอนุโลม

ข้อ ๑๖ ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้.

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๑

(ลงนาม) นายทวี ชุทรัพย์
(นายทวี ชุทรัพย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๓๔

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ข้อ ๗ วรรคสอง ได้กำหนดทางปฏิบัติในการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีที่เป็นการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนว่า ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินยังมิได้ทำการรังวัด ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนได้เฉพาะการแบ่งเวนคืนเท่านั้น บัดนี้ เห็นสมควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีที่เป็นการแบ่งขายได้ด้วย กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๗ วรรคสอง ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินยังมิได้ทำการรังวัด ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยไม่ต้องกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ว่า “ยังไม่กันเขต” เมื่อเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในภายหลัง ให้แนะนำเจ้าของที่ดินขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อน ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ยอม ให้แจ้งคูกรณีทราบ หากคูกรณีทราบแล้วแต่ยังประสงค์จะจดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วจดทะเบียนต่อไปได้ อย่างไรก็ดี ถ้ามีการรังวัดใด ๆ ในภายหลังให้กันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย และเมื่อได้มีการกันเขตดังกล่าวแล้ว ให้หมายเหตุด้วย

อักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนว่า
“กันเขตแล้ว” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้”
ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

(ลงนาม) นายผัน จันทรปาน

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทเวนคืนตามมาตรา ๕
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....เวนคืน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อนาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ประสงค์จะเวนคืนที่ดินแปลงนี้ให้แก่
กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ในราชการ.....) ด้วยความสมัครใจ เป็นการเวนคืน ตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ โฉนดที่ดินที่เวนคืนทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับ

สำนักงานที่ดินไม่ต้องแนบรายการจดทะเบียนให้จัดเส้นขนาน

คู่สีแดงด้านหน้าโฉนดที่ดินแล้วเขียนด้วยอักษรสีแดงว่า

“การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน ตามคำขอลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.....”

เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ วันเดือนปี พร้อมตำแหน่งกำกับไว้

.....นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทเวนคืนตาม พ.ร.บ.เวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐



คำขอตระเวนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เวนคืน

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเวนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้รับ

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของกระทรวงการคลัง โดยการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ลงชื่อ.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
บันทึก

ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้เป็น.....ของกระทรวงการคลัง..... โดยการเวนคืนตาม มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ตัวอย่างการแก้ไขหลักฐานทะเบียนที่ดินการเวนคืน
ตาม พ.ร.บ. เว้นคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

.....ที่^๓ดินแปลงนี้ตกเป็น.....ถนนจรดสุขินทางที่.....โดย^๔การ^๕เวนคืนตาม มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๐



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (9)

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการแก้ไขหลักฐานทะเบียนที่ดินการเวนคืน
ตาม พ.ร.บ.เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

[illegible]

ตัวอย่างการแก้ไขหลักฐานทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งเวนคืน
ตาม พ.ร.บ. เว้นคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กรณี "ยังไม่มั่นคง"

สารบัญจุดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
		บันทึกการแบ่งเวนคืนที่ดิน ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ตกเป็น ของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยการเวนคืน ตามนัยมาตรา ๑๕ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา เจ้าพนักงานที่ดิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....								ยังไม่กันเขต	
หมายเหตุ	- ในช่องที่เว้นว่าง (ตกเป็น.....) ให้ลงชื่อตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ข้อ ๖ ดังนี้ ๑. ลงชื่อที่สาธารณประโยชน์ เช่น “ถนนจรูญสนทวงศ์” หรือ “ถนนสาธารณประโยชน์” (กรณีไม่มีชื่อ) ๒. กรณีตกเป็นที่ราชพัสดุ ให้ลงว่า “ของกระทรวงการคลัง” หรือ “ของกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน.....)” ๓. การซื้อขาย หรือ เวนคืนนอกจากข้อ ๑ และ ข้อ ๒ ให้ลงว่า “ของ (บุคคลที่เป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดิน)” เช่น “ของการรถไฟแห่งประเทศไทย” - กรณีที่ยังมิได้ทำการรังวัดให้แก่ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยไม่ต้องกันเขตรูปแผนที่ และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ ว่า “ยังไม่กันเขต”										

แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

คำขอ.....แบ่งเวนคืน

ฉบับที่.....

ระยะเวลา.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

นาย ก. เจ้าของที่ดิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ช. เจ้าหน้าที่เวรคืน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อา

ช. ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ บางส่วนตกเป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย จำนวน
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยการเวนคืนตามนัยมาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกการแบ่งเวนคืนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

บัดนี้ ข้าพเจ้าและเจ้าหน้าที่เวนคืนประสงค้อร้งวัดกันเขตส่วนที่แบ่งเวนคืนออกไป และให้ที่ดินแปลงแยกพ้นจากการ
 จำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตามนัยมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย
 การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ประสงค์ขอรับโฉนดที่ดินแปลงแยก

ข้อ ๒. จะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย.....

ข้าพเจ้าขอમેียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

..... นาย ก. ผู้ขอ เข้าของที่ดิน
 นาย ข. ผู้ขอ เจ้าหน้าที่เวนคืน
 พยาน
 พยาน

ตัวอย่างการแก้ข้อเขียนที่ดิน ประเภทแบ่งเวนคืน ตาม พ.ร.บ. เว้นคืนแห่งการพิมพ์
พ.ศ. ๒๕๓๐ กรณี (กันเขตแล้ว/ พื้นที่จากการจ้าง/ไม่ขอรับโอนดแปลงแยก)

ของการรถไฟแห่งประเทศไทย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ของกระทรวงการคลัง.....โดยการซื้อขายตามนโยบายตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

เจ้าพนักงานที่ดิน

1. ชื่อผู้รับบริการ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 2. ☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 3. อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 4. ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของกระทรวงการคลัง โดยการซื้อขาย ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐
- (๔)
- (๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.
 ลงชื่อ ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.
 ลงชื่อ - ผู้ขอ
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

บันทึก.....ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงมีบางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ตกเป็น.....ตารางวา ตกลง..... โดยกระทรวงการคลัง โดยการซื้อขาย ตามนี้มาตรา ๑๑

แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยกระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง ผู้รับ
 (โดยนาย พ. เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่เวนคืน)

๓. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง เลขประจำตัวประชาชน ผู้รับ
 (โดยนาย พ. เจ้าหน้าที่เวณคินหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่เวณคิน)
 อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) รุคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินบางส่วนตกเป็นของกระทรวงการคลัง โดยการซื้อขายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ตามหนังสือ.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย พ. ผู้ขอ ผู้รับ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

บ้านทัก

คิงส์

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายที่ดิน ตาม พ.ร.บ.
เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กรณี (กันเขตแล้ว/
ขอรับโฉนดแปลงแยก)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....แบ่งขาย.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

นาย ก. เจ้าของที่ดิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย พ. เจ้าหน้าที่เวนคืน.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ บางส่วนตกเป็นของกระทรวงการคลัง จำนวน
เนื้อที่ ไร่.....งาน ตารางวา โดยการซื้อขายตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกการแบ่งขายที่ดินดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

บัดนี้ ข้าพเจ้าและเจ้าหน้าที่เวนคืนประสงค์ขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายออกจากกัน โดยเจ้าหน้าที่เวนคืนประสงค์
ขอรับ โฉนดที่ดินแปลงแยกด้วย

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้า
ขอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ก......ผู้ขอ เจ้าของที่ดิน
นาย พ......ผู้ขอ เจ้าหน้าที่เวนคืน
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างการแก้ไขหลักฐานทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งขายที่ดิน ตาม พ.ร.บ. เวณคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กรณี (กันเขตแล้ว / ขอรับโฉนดแปลงแยก)

สารบัญจุดทะเลเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
				บันทึกการแบ่งขายที่ดิน ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ตกเป็น..ของกระทรวงการคลัง โดยการซื้อขาย ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่ ไร่.....งาน.....ตารางวา เจ้าพนักงานที่ดิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							
หมายเหตุ - หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกฯ โดยการขีดฆ่าเนื้อที่เดิมและลงเนื้อที่ถูกต้อง แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี - กรณีกันเขตแล้ว ให้หมายเหตุในช่องหนังสือแสดงสิทธิใหม่ว่า “กันเขตแล้ว” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี - กรณีเจ้าหน้าที่เวนคืนประสงค์ขอรับโฉนดที่ดินแปลงแยก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ ในรายการบันทึกการแบ่งขาย หรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้											

ที่คิดแปลงมีได้งานองไว้ตามหนังสือสัญญาจ้างของฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ การรถไฟแห่งประเทศไทย ได้ดำเนินการจัดซื้อบางส่วนเป็น

.....ไป.....งาน ตารางวา ตามบัญชีมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ผู้รับจ้างยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วน

ที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจัดซื้อนี้ปลอดการจำนองตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดจ้างบางส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้รับจ้าง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

..... นาย ก. ผู้จ้าง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้จ้างไว้แก่นาย ก. ตามหนังสือสัญญาจ้าง
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการจัดซื้อบางส่วน เป็นจำนวน

เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจัดซื้อปลดจากการจ้าง

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้รับจ้าง

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

..... ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างการแก้ไขที่เป็นที่ดิน ประเภทปลดจำนองบางส่วน
กรณีการซื้อขายตาม พ.ร.บ. เวณคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

สารบัญจุดทะเลเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลอดจำนอง บางส่วน	ที่ดินแปลงนี้ได้จำนองไว้ตามหนังสือสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการจัดซื้อบางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา ตาม นัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ผู้รับจำนองยินยอมให้ ที่ดินเฉพาะส่วนที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจัดซื้อนี้ปลอดการจำนองตามบันทึกข้อตกลงปลอด จำนองบางส่วน ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....									(ลงชื่อ).....
	หมายเหตุ เมื่อจดทะเบียนปลอดจำนองบางส่วนแล้ว ให้บันทึกการแบ่งขาย ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ต่อไป										

[illegible]



บันทึกข้อตกลงเรื่องไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้รับจำนอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

..... นาย ก. ผู้จำนอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปัญญาคืนและให้สอยค่าต่อ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้านาย ก. ได้จำนองไว้แก่นาย ก. ตามหนังสือสัญญาจำนอง
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการจัดซื้อบางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่
.... ไร่ งาน.... ตารางวา ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้าพเจ้า
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจัดซื้อนี้พ้นจากการจำนองเนื่องจากผู้รับจำนอง
ได้รับเงินจำนวน.....บาท (.....) จากผู้จำนองเพื่อเป็นการไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน ส่วนที่ดินที่
เหลือยังคงจำนองอยู่ตามสัญญาจำนองเดิมเป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ไขเบี่ยงที่ดิน ประเภทไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน
กรณีการซื้อขายตาม พ.ร.บ. เวณถิ่นอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สิน

● ความหมาย

ผู้ปกครองทรัพย์สิน คือ กรณีที่ผู้ทำพินัยกรรมประสงค์จะยกทรัพย์สินให้แก่ผู้เยาว์ หรือผู้ซึ่งศาลได้สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือแก่ผู้ซึ่งต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาลเพราะเหตุวิกลจริต แต่ต้องการมอบการเก็บรักษาและจัดการทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลอื่น นอกจากบิดามารดา ผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ของบุคคลเช่นนั้น ผู้ทำพินัยกรรมจึงตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินขึ้น

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๖๘๗ ถึง ๑๖๙๒ ซึ่งตามมาตรา ๑๖๘๘ ได้บัญญัติไว้ว่า การตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องด้วยอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินสิทธิใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๐๒

● สำคัญ

- การตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินจะกระทำได้อต่อเมื่อ
 - (๑) ผู้รับพินัยกรรมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ คนวิกลจริตซึ่งไม่อาจจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ต้องให้บิดามารดา ผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ให้ความยินยอมหรือกระทำการแทน
 - (๒) ผู้ทำพินัยกรรมต้องการให้บุคคลอื่นที่มีใช้บิดามารดาหรือผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์เป็นผู้จัดการทรัพย์สินแทนผู้มีอำนาจจัดการแทนตามกฎหมาย เพราะถ้าผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนายกทรัพย์สินให้แก่ผู้รับพินัยกรรมโดยไม่ตั้งผู้ปกครองทรัพย์สิน ผู้ที่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินแทนผู้รับพินัยกรรมก็มีอำนาจจัดการตามกฎหมาย และจะตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินขึ้นมาเพื่อแย่งอำนาจจัดการทรัพย์สินของบุคคลเหล่านั้นหาได้ไม่
- ผู้ปกครองทรัพย์สินที่ได้รับการแต่งตั้งตามพินัยกรรมให้เป็นผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์สินแทนบุคคลอื่น ต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นการตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินย่อมไม่บริบูรณ์ ใช้ยับยั้งบุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริตไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๘๘)

- ผู้ปกครองทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๘๙) ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาต้องเป็นบุคคลที่บรรลุนิติภาวะแล้ว และต้องเป็นบุคคลที่ไม่ต้องห้ามตามมาตรา ๑๕๘๗ กรณีเป็นนิติบุคคลถ้าไม่มีวัตถุประสงค์ที่จดทะเบียนไว้ให้มีอำนาจเช่นนั้น ก็ไม่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินได้

- ผู้ปกครองทรัพย์สินย่อมตั้งขึ้นได้โดย

(๑) ผู้ทำพินัยกรรม กำหนดตัวผู้ปกครองทรัพย์สินไว้ในพินัยกรรม

(๒) บุคคลซึ่งระบุไว้ในพินัยกรรมให้เป็นผู้ตั้ง (ผู้มีชื่อในพินัยกรรมเป็นผู้ตั้ง)

(ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๐)

- ผู้ปกครองทรัพย์สินตายก่อนพ้นกำหนดแห่งการเป็นผู้เยาว์ หรือก่อนพ้นกำหนดที่ศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือก่อนพ้นกำหนดที่ต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาล และผู้ทำพินัยกรรมไม่กำหนดห้ามผู้ปกครองทรัพย์สินตั้งบุคคลอื่นไว้ในพินัยกรรม ผู้ปกครองทรัพย์สินจึงมีสิทธิทำพินัยกรรมตั้งบุคคลอื่นที่ตนวางใจให้เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินสืบแทนตนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๑)

- สิทธิและหน้าที่ของผู้ปกครองทรัพย์สิน ถ้าพินัยกรรมมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ปกครองทรัพย์สินจะมีหน้าที่เช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้ปกครอง

- การเลิกผู้ปกครองทรัพย์สิน

(๑) กำหนดแห่งการเป็นผู้เยาว์ หรือกำหนดที่ศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือกำหนดที่ต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาลแล้วแต่กรณีได้ล่วงพ้นไปแล้ว

(๒) ผู้ปกครองทรัพย์สินตาย ไร้ความสามารถ ลาออก หรือถูกถอนโดยคำสั่งศาล

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๘๐/๒๕๙๖ การตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินโดยพินัยกรรม จะตั้งได้ไม่เกินเวลาที่ผู้รับทรัพย์สินยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ผู้รับเป็นผู้เยาว์)

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๕๐๘ เจ้ามรดกซึ่งเป็นตาทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้หลานซึ่งเป็นผู้เยาว์โดยตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินด้วยนั้น ในส่วนที่เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับแต่งตั้งเป็นผู้ปกครองทรัพย์สิน ก็นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ไม่ต้องให้เจ้ามรดกเป็นผู้จดทะเบียนเสมอไป

ในระหว่างที่ผู้รับแต่งตั้งเป็นผู้ปกครองทรัพย์สิน กำลังดำเนินการขอจดทะเบียนการตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินเพื่อให้บริบูรณ์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๘๘ อยู่ นั้น บิดาของผู้เยาว์จะถือโอกาสแย่งการเป็นผู้ปกครองทรัพย์สินไปจากผู้รับแต่งตั้งในระหว่างกำลังดำเนินการเพื่อให้บริบูรณ์อยู่นี้หาได้ไม่

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๓๘/๒๕๓๑ โจทก์ทั้งห้าในฐานะทายาทฟ้องจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกและปกครองทรัพย์สินมรดกแทนทายาทอื่น ขอแบ่งทรัพย์สินมรดก แม้จะฟ้องคดีเกิน ๑ ปี นับแต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย จำเลยทั้งสองก็จะยกอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ มาใช้บังคับไม่ได้ โจทก์ที่ ๒ เคยฟ้องขอแบ่งส่วนทำบุญทำทานตามที่เจ้ามรดกสั่งไว้ในพินัยกรรม โจทก์ที่ ๓ เคยฟ้องขอแบ่งมรดก โจทก์ที่ ๔ เคยร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนจำเลยทั้งสองจากการเป็นผู้จัดการมรดก โจทก์ที่ ๕ ก็เคยฟ้องจำเลยทั้งสองและจำเลยทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกเคยฟ้องขับไล่โจทก์ที่ ๕ ออกจากที่ดินกองมรดก แต่ไม่ปรากฏว่าได้พิพาทกันในประเด็นว่าพินัยกรรมของเจ้ามรดกเป็นโมฆะหรือไม่ ดังนั้น โจทก์ที่ ๒ ที่ ๓ ที่ ๔ และที่ ๕ ฟ้องจำเลยทั้งสองเป็นคดีนี้ว่าพินัยกรรมของเจ้ามรดกเป็นโมฆะ ทรัพย์สินมรดกตกได้แก่ทายาทโดยธรรมจึงไม่เป็นฟ้องซ้ำ พินัยกรรมที่กำหนดยกทรัพย์สินมรดกให้แก่ผู้มีชื่อถือหุ้นในบริษัท โดยแต่ละคนมีส่วนเฉลี่ยตามจำนวนหุ้น ซึ่งเจ้ามรดกก็เป็นผู้ถือหุ้นอยู่ในบริษัทดังกล่าวด้วยนั้น เป็นพินัยกรรมที่กำหนดตัวผู้รับพินัยกรรมโดยทราบตัวได้แน่นอนแล้วตามรายชื่อผู้ถือหุ้นในบริษัทที่มีอยู่ในขณะผู้ทำพินัยกรรมถึงแก่ความตาย พินัยกรรมส่วนนี้จึงชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖ มีผลบังคับได้ ไม่ตกเป็นโมฆะทั้งฉบับ ส่วนที่ปรากฏว่าเจ้ามรดกก็เป็นผู้ถือหุ้นอยู่ในบริษัทด้วย จึงเท่ากับเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้แก่ตนเองนั้น ย่อมเป็นข้อกำหนดที่ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๔๖ ไม่มีผลบังคับทรัพย์สินมรดกเฉพาะส่วนที่พินัยกรรมไม่มีผลบังคับ ย่อมตกทอดแก่ทายาทโดยธรรม พินัยกรรมซึ่งมีข้อความให้ผู้จัดการมรดกและผู้ถือหุ้นซึ่งได้รับทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมโอนทรัพย์สินมรดกให้เป็นการเพิ่มทุนของบริษัทตามอัตราส่วนของหุ้นที่แต่ละคนมีอยู่นั้น เป็นเงื่อนไขให้ผู้รับพินัยกรรมจำหน่ายทรัพย์สินที่ยกให้โดยพินัยกรรมนั้นแก่บุคคลอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๗ จึงไม่มีผล ถือว่าเงื่อนไขนั้นเป็นอันไม่มีผู้รับพินัยกรรมไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้นพินัยกรรมที่กำหนดให้โอนหุ้นในส่วนของเจ้ามรดกใส่ชื่อผู้จัดการมรดกร่วมกัน เพื่อรับเงินปันผลจากบริษัท เพื่อทำบุญทำทาน และก่อกุศลบุตรหลานที่ไม่มีชื่อถือหุ้นในบริษัทนั้น ไม่ใช่เรื่องตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินและไม่ใช่

เรื่องก่อตั้งทรัสต์ เพราะผู้รับพินัยกรรมไม่ใช่ผู้เยาว์หรือบุคคลไร้ความสามารถ และไม่มีกรยก ทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการมรดกแต่อย่างใด แต่เป็นข้อกำหนดที่ทรัสต์สินซึ่งยกให้โดยพินัยกรรมระบุไว้ ไม่ชัดเจนจนไม่อาจที่จะทราบแน่นอนได้ และเป็นการให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้กำหนดทรัสต์มรดก ให้แก่ผู้รับพินัยกรรมมากน้อยเท่าใดตามแต่ใจของผู้จัดการมรดก ข้อกำหนดนี้จึงเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๖ (๓)

- **ค่าธรรมเนียม**

ในการจดทะเบียนผู้ปกครองทรัสต์และเลิกผู้ปกครองทรัสต์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ประเภทไม่มีทุนทรัสต์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (๗)

- **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์**

ไม่มีกรณีที่ต้องเสีย

คำสั่งที่ ๖/๒๕๐๒

เรื่อง จดทะเบียนประเภท “ผู้ปกครองทรัพย์สิน”

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียนประเภทตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ผู้ทำพินัยกรรมตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินตามนัยมาตรา ๑๖๘๗ วรรค ๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ผู้ปกครองทรัพย์สินตามพินัยกรรมนั้นยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนประเภทนี้ให้จดทะเบียน (สามัญ) ในประเภท “ผู้ปกครองทรัพย์สิน”

เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) คำขอและรายการจดทะเบียนประเภท “ผู้ปกครองทรัพย์สิน” ให้ปฏิบัติอนุโลมตามตัวอย่างหมายเลข ๑-๒-๓ ท้ายคำสั่งนี้

(๒) ก่อนดำเนินการจดทะเบียนตามข้อ (๑) ให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้รับมรดกตามระเบียบเสียก่อน

(๓) ในกรณีที่ที่ดินได้มีการแบ่งแยกในระหว่างที่กำหนดความเป็นผู้ปกครองทรัพย์สินยังไม่สิ้นสุดลง ให้พยายามแบ่งแปลงที่จดทะเบียนตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินไว้เป็นแปลงคงเหลือเสมอ ถ้าแปลงแบ่งเป็นแปลงที่ยังคงอยู่ในความปกครองของผู้ปกครองทรัพย์สินด้วยก็ให้กรายการจดทะเบียนประเภท “ผู้ปกครองทรัพย์สิน” ไปจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินแปลงแยกด้วยหมึกแดง โดยหมายเหตุให้ทราบว่ายกมาจากที่ใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับพร้อมด้วย วัน เดือน ปี ส่วนแปลงแยกอื่น ๆ ไม่ต้องจดแจ้งอย่างใด การจดแจ้งนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

(๔) ถ้ากำหนดที่เป็นเหตุให้มีการตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินล่วงไป ตามนัยมาตรา ๑๖๘๗ วรรค ๒ หรือความเป็นผู้ปกครองสิ้นสุดลงเมื่อผู้ปกครองทรัพย์สินตาย ไร้ความสามารถ ลาออก หรือถูกถอนโดยคำสั่งของศาล ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานที่เชื่อถือได้ว่ากำหนดที่เป็นเหตุให้มีการตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินล่วงไปแล้วหรือสิ้นสุดเพราะเหตุใด และให้จดทะเบียนเลิกผู้ปกครองทรัพย์สินได้

ในกรณีที่มีการจดแจ้งรายการจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สินในโฉนดแบ่งแยก เมื่อได้จดทะเบียนเลิกผู้ปกครองทรัพย์สินในโฉนดเดิม ให้จดแจ้งรายการจดทะเบียนเลิกผู้ปกครองทรัพย์สินในโฉนดแบ่งแยกด้วยทุกฉบับ การจดแจ้งนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) คำขอ และรายการจดทะเบียนประเภท “เลิกผู้ปกครองทรัพย์สิน” ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๔ - ๕ - ๖ ท้ายคำสั่งนี้

(๕) ในกรณีที่ผู้ปกครองทรัพย์สินได้ทำพินัยกรรมตั้งบุคคลอื่นให้ทำการสืบแทนตนตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๑ ตายลง ให้ผู้ปกครองทรัพย์สินที่ได้รับแต่งตั้งตามพินัยกรรมยื่นคำขอตามนัยข้อ (๑) แล้วดำเนินการประกาศ ๖๐ วัน ทำนองเรื่องมรดก เมื่อครบประกาศแล้วไม่มีการขัดข้องประการใด จึงให้จดทะเบียนในประเภท “ผู้ปกครองทรัพย์สิน” ได้

(๖) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนประเภท “ผู้ปกครองทรัพย์สิน” และประเภท “เลิกผู้ปกครองทรัพย์สิน” ให้เรียกเก็บค่าคำขอ ๒ บาท ค่าจดทะเบียนแปลงหนึ่งรายละเอียด ๑๕ บาท ส่วนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ให้ถือเป็นรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าคำขออีก

ส่วนกรณีจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ให้ใช้แบบพิมพ์เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เป็นคำขอ โดยเขียนข้อความให้ชัดเจนตามตัวอย่างคำขอท้ายคำสั่งนี้ และไม่ต้องทำคำขอขึ้นอีกต่างหากเช่นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เพราะไม่ต้องใช้ ท.ด. ๑ เป็นรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด

อนึ่ง ขอให้ทราบไว้ด้วยว่าอำนาจและหน้าที่ของผู้ปกครองทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๒ บัญญัติให้เป็นเช่นเดียวกับผู้ปกครองตามความหมายในบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๐๒

(ลงชื่อ) ศ.ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน



คำขอ.....จดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ช.....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาย ช. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยได้รับมรดกจาก นาย ฉ.
ตามพินัยกรรม ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งตามพินัยกรรมได้ตั้งให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ปกครองทรัพย์สินกว่า นาย ช.

ผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะ.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียม
ให้ตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

นาย ช. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทผู้ปกครองทรัพย์สิน



คำขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ผู้ปกครองทรัพย์สิน

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ช. ผู้ปกครองทรัพย์สิน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ร. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ขอลงทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สินของ นาย ร. ตามพินัยกรรมของ นาย ร. ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....จนกว่านาย ร.

จะบรรลุนิติภาวะ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ช. ผู้ขอ ปกครองทรัพย์สิน

ลงชื่อ.....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ช. เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินของ นาย ร. ตามพินัยกรรมของ นาย ร. ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทผู้ปกครองทรัพย์

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



คำขอ.....จดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สินเฉพาะส่วน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ล. และ เด็กหญิง น. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยเด็กหญิง น. ได้รับมรดกเฉพาะส่วนจาก นาง ป. ตามพินัยกรรม ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งตามพินัยกรรมได้แต่งตั้งให้ข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินกว่า เด็กหญิง น. ผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะ

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ปกครองทรัพย์สินของเด็กหญิง น. ให้ปรากฏ ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทผู้ปกครองทรัพย์สินเฉพาะส่วน



คำขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ผู้ปกครองทรัพย์สินเฉพาะส่วน

- ☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ปกครองทรัพย์สิน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. เด็กหญิง น. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ข้าพเจ้านางสาว.....
อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ขอลดทะเบียนเป็นผู้ปกครองทรัพย์สินของเด็กหญิง น. เฉพาะส่วนของ นาง ป. ผู้ตาย ตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....จนกว่าเด็กหญิง น. จะบรรลุนิติภาวะ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอ ผู้ปกครองทรัพย์สิน

ลงชื่อ.....-.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินเฉพาะส่วนของเด็กหญิง น. ตามพินัยกรรมของนาง ป. ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างการแก้ทะเลเป็นนที่ด้น ประเภทผู้ปกครองทรัพย์เฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ผู้ปกครองทรัพย์สิน เฉพาะส่วน	นาย ก. เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินเฉพาะส่วนของเด็กหญิง เดือน.....พ.ศ.....จนกว่า เด็กหญิง น. ผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะ เดือน.....พ.ศ.....		น. ตามพินัยกรรมของ นาง ป. ฉบับลงวันที่.... จะบรรลุนิติภาวะ ตามคำขอ ฉบับที่.....ลงวันที่.....							(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	ก่อนดำเนินการจดทะเบียนประเภทผู้ปกครองทรัพย์สินเฉพาะส่วน ให้ดำเนินการ โอนมรดกลงชื่อผู้รับมรดก (ผู้เยาว์) ตามพินัยกรรมตามระเบียบก่อน										

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทเลิกผู้ปกครองทรัพย์สิน



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....เลิกผู้ปกครองทรัพย์สิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ฐ.....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อข้าพเจ้า นาย ฐ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และได้มีการจดทะเบียนให้นาย ฐ. เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้กำหนดที่เป็นเหตุให้มีการตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินได้ล่วงพ้นไปเพราะข้าพเจ้า นาย ฐ. บรรลุนิติภาวะแล้ว ปรากฏตามหลักฐาน.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้แล้ว

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนเลิกผู้ปกครองทรัพย์สินให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย

.....

.....

.....

.....

.....

.....นาย ฐ.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทเลิกผู้ปกครองทรัพย์



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกผู้ปกครองทรัพย์.....

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อัยการด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อัยการไม่เป็นความจริงให้ใช้อัยการนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) จดทะเบียนเลิกผู้ประกอบการรายนี้ เนื่องจาก นาย ช. ผู้เยาว์บรรลุนิติภาวะแล้ว ตามหลักฐาน.....

(c)

(६)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ช. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน _____ ไร่ _____ งาน _____ ตารางวา _____

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

การเป็นผู้ประกอบการพี่ของ นาย ช. ได้สิ้นสุดลงเนื่องจาก นาย ช. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้บรรลุนิติภาวะแล้ว ตามคำขอบันทึกวันที่.....เดือน.....ปี.ศ.....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทเลิกผู้ปกครองทรัพย์

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

● ความหมาย

การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ คือ การที่บุคคลหนึ่งเข้าแย่งการครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของบุคคลอื่น ด้วยเจตนายึดถือครอบครองเป็นของตนเองเกินกว่า ๑ ปี นับแต่เข้าแย่งการครอบครอง

ตัวอย่าง ผู้ขอจดทะเบียนมีหลักฐานการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่มีผู้ซื้อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นผู้ขาย และผู้ขอเป็นผู้ซื้อโดยสัญญาซื้อขายทำกันเอง ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อซื้อแล้วผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองผู้ขอ(ผู้ซื้อ) ได้เข้าครอบครองติดต่อกันมาเกิน ๑ ปีแล้ว หรือผู้ซื้อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เป็นโจทก์ฟ้องขับไล่ ศาลฟังได้ว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว จำเลยได้เข้าแย่งการครอบครองมาเกิน ๑ ปีแล้ว โจทก์ไม่ได้ฟ้องเอาคืนการครอบครอง จำเลยจึงมีสิทธิครอบครองดีกว่าโจทก์

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ – ๑๓๗๕
- กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินทั้งแปลง

๒. ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดย

การครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือสิทธิครอบครองคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งแปลง

๓. แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๖๗ หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยผู้ได้มาโดยการครอบครองได้สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่

๔. แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบจำนอง) หรือ (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีการจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม เป็นต้น

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองในกรณีอื่น นอกจากระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

● สำคัญ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มีวิธีดำเนินการ ดังนี้

๑. การได้มาโดยการครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ นั้น ผู้ครอบครองย่อมไม่อาจมีคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าตนได้มาโดยการครอบครองได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๖๗๙/๒๕๔๐) ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จึงไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่

อย่างไร เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้

๒. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามความในมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้จดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็คือเป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมาจดทะเบียน ไม่อาจขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

๓. กรณีมีผู้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่เป็นกรณีที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลที่มีได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอมาจดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีด้วย ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

๔. เมื่อรับคำขอแล้วเจ้าหน้าที่ต้องออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ขออ้างว่ามีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับ น.ส.๓ หรือไม่ เพียงใด การดำเนินการดังกล่าวอนุโลมปฏิบัติอย่างเรื่องการตรวจสอบเนื้อที่ น.ส.๓ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอ ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับผู้ปกครองท้องที่ไปร่วมเป็นพยานด้วย

๖. ดำเนินการประกาศการจดทะเบียนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗)ฯ แม้เป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ ก. ก็ต้องประกาศการจดทะเบียนเพื่อหาผู้คัดค้านด้วย ซึ่งถือว่าเป็นวิธีการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้ครอบครองจริงหรือไม่

๗. เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้านก็ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้

๘. หากมีการคัดค้าน ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้านแล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้เป็นเรื่อง que ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ ตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

(๓) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำเป็นหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้ส่งคำดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗)

● **แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗**

๑. การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ผู้ได้มาย่อมไม่อาจให้ศาลสั่งหรือพิพากษาว่า ได้มาโดยการครอบครอง (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๕๐/๒๕๒๖) การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ จึงไม่ต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลประกอบเรื่องดำเนินการ เพียงแต่ว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริงก็สามารถจดทะเบียนได้สำหรับกรณีของ ท. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ท. ได้ครอบครองที่ดิน น.ส.๓ ก อยู่จริงตามที่กล่าวอ้างแล้วก็สามารถจะขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗” อย่างไรก็ดี การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว และต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองจริง

๒. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ เป็นการแย่งการครอบครองภายในหนึ่งปี หากผู้ถูกแย่งการครอบครองไม่ฟ้องคดีเพื่อเอาคืน ผู้แย่งการครอบครองก็ได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้ว ซึ่งหากจะให้ไปร้องศาลว่าได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้ว กรณีนี้ศาลจะไม่รับเพราะว่าได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามกฎหมายแล้ว เนื่องจากการแย่งการครอบครองเมื่อมีกฎหมายรองรับไว้แล้วหรือกฎหมายมิได้บัญญัติให้ต้องนำเรื่องไปฟ้องต่อศาลก่อนเช่นเดียวกับการได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงไม่มีเหตุต้องนำเรื่องไปฟ้องต่อศาลอีก ทั้งนี้ตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

๓. ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งถือว่าเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง ผู้เป็นเจ้าของสามารถส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้อื่นได้ แม้จะไม่ได้มีการจดทะเบียนผู้รับมอบ การครอบครองก็ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือในกรณีที่มีการแย่งการครอบครอง ถ้ามีการแย่งการครอบครองมาครบกำหนดหนึ่งปีแล้ว ผู้เป็นเจ้าของย่อมไม่อาจฟ้องขับไล่ออกได้ ตามมาตรา ๑๓๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้แย่งการครอบครองจึงเป็นผู้ได้มาซึ่งการครอบครอง กรณีเช่นนี้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองไม่อาจร้องขอให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าได้มาโดยการครอบครองได้ แต่ผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองชอบที่จะมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗”

๔. ท. ฟ้องขอให้ศาลมีคำพิพากษาว่าที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑, ๒, ๓ เป็นของ ท. เพราะ อ. และ จ. ได้ขายให้กับตนแล้วแต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แต่ส่งมอบ การครอบครองซึ่งตนได้ครอบครองการทำประโยชน์ตลอดมาเกิน ๑๐ ปี แล้ว ซึ่งศาลได้มี คำพิพากษาว่า ท. เป็นผู้มียุติสิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๓ แปลง ตามที่ปรากฏ ข้อเท็จจริงในสำเนาคำพิพากษาดังกล่าว ท. ไม่ได้ฟ้องขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้ตนมียุติ สิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔, ๕ ด้วย แต่อย่างไรก็ดี ถึงแม้ในคำพิพากษาจะ ปรากฏว่ามีการกล่าวอ้างว่า อ. ได้นำที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑, ๒ และ ๓ มาขายให้โจทก์รวมกับ ที่ดินแปลงอื่นอีก ๒ แปลง แต่ก็ไม่ปรากฏว่าที่ดิน ๒ แปลงนั้น คือ น.ส.๓ ก.เลขที่ใดและศาลก็ ไม่ได้มีคำพิพากษาว่า ท. ได้สิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส. ๒ ก. เลขที่ ๔, ๕ ดังนั้น จึงถือไม่ได้ว่า ท. ได้มาโดยการครอบครองที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔, ๕ ตามคำพิพากษาของศาล แต่โดยที่ที่ดิน มีหลักฐานเป็น น.ส.๓ก เป็นที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อ. ได้ส่งมอบการครอบครองให้แก่ ท. และ ท. ได้เข้าครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดิน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวแล้ว ท. ย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗/๒๕๓๗ และมีสิทธิขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ลงใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔, ๕

๕. แม้ข้อเท็จจริงตามสัญญาจะซื้อขายจะฟังได้ว่า ท. ผู้จะซื้อได้ชำระราคาซื้อ ขายที่ดิน น.ส.๓ ก. ๒ แปลง เป็นการครบถ้วนและ จ. ผู้จะขายยินยอมให้ ท. เข้าครอบครองทำ ประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดมานับแต่วันทำสัญญาแล้วก็ตาม แต่ จ. และ ท. ก็ตกลงกันว่าจะไปทำ การโอนที่ดินดังกล่าวภายในเวลา ๑ เดือน นับแต่วันทำสัญญา ซึ่งเห็นได้ว่า จ. และ ท. มีเจตนา

ที่จะโอนสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. นั้นโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมาย การที่ ฉ. และ ท. ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวแล้ว จึงฟังไม่ได้ว่า ฉ. มีเจตนาสละการครอบครองในที่ดินให้แก่ ท. แต่อย่างใด การที่ ท. เข้ายึดถือครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดมาเป็นการยึดถือครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ ฉ. ตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อ ฉ. ถึงแก่กรรมไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิครอบครองในที่ดิน ดังกล่าวจึงเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของ ฉ. (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๔๕๖๗/๒๕๒๘) อย่างไรก็ดี ท. ได้ใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อจะขายฟ้องขอให้ศาลบังคับ ส. ในฐานะ ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ ฉ. โอนสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่ ท. ซึ่งศาลก็สั่งไม่รับฟ้องโดย ศาลฟังเพียงว่า ที่ดินตามฟ้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อผู้ตายได้ส่งมอบ การครอบครองให้แก่โจทก์ ที่ดินนั้นย่อมไม่เป็นมรดกของผู้ตาย ฟ้องโจทก์ไม่มีข้อโต้แย้งสิทธิ ตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๕๕ การที่ศาลสั่งไม่รับฟ้องโจทก์ แม้จะไม่ได้ถือว่าศาลได้มีการวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วก็ตาม (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๙๖/๒๕๐๖) ก็เป็นหลักฐานที่รับฟังได้ว่า ท. ได้เปลี่ยนเจตนาที่จะยึดถือที่ดินไว้แทนทายาทของ ฉ. มาเป็นการยึดถือเพื่อตนเอง แต่ระยะเวลาจากวันยื่นฟ้องถึงวันยื่นขอจดทะเบียน “ได้มาโดยการครอบครอง” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ ท. ครอบครองที่ดินนี้ยังไม่ครบกำหนดหนึ่งปี หาก ท. ยังคงครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตลอดมาจนเวลา ล่วงเลยเกินกว่าหนึ่งปี ท. ก็ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้น และชอบที่จะขอจดทะเบียนได้มา โดยการครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้

ในระหว่างที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนให้ ท. ได้มาโดยการครอบครอง ถ้า ส. ผู้จัดการมรดกของ ฉ. ขอจดทะเบียนลงชื่อตนเป็นผู้จัดการมรดกหรือโอนมรดกต่อไปยังทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ ส. ทราบถึงการที่ ท. ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง หาก ส. ทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนผู้จัดการมรดกหรือโอนมรดกต่อไปยังทายาทของ ฉ. ก็ให้บันทึกถ้อยคำ ส. ไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกหรือโอนมรดกต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดกนั้นไม่กระทบกระเทือนถึง สิทธิครอบครองของ ท. แต่อย่างใด แต่หาก ส. ประสงค์จะขอจดทะเบียนนิติกรรมใด ๆ ต่อไป ซึ่งต้องมีการประกาศก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ ท. ทราบด้วย ถ้า ท. คัดค้านก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๗

๖. การรับมรดกที่ดินที่เป็น น.ส. ๓ เป็นการรับสิทธิครอบครองตกทอดมาโดยผลของกฎหมายตามหลักการทะเบียนเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงที่ดินมรดกจะมีผู้มียสิทธิครอบครองจดทะเบียนโอนมรดกก็ไม่ได้ทำให้ผู้มียสิทธิครอบครองเสียสิทธิไปแต่อย่างใด ใครมียสิทธิครอบครองในที่ดินก็ยังคงมีอยู่ต่อไป ที่สำคัญคำคัดค้านไม่ใช่เป็นการคัดค้านเรื่องมรดก แต่เป็นการคัดค้านเรื่องสิทธิครอบครอง ซึ่งเป็นการอ้างสิทธิคนละอย่างกันพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับคำคัดค้านนี้ไว้พิจารณาได้ด้วยเหตุผลว่าการรับคำคัดค้านไว้พิจารณาตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องเป็นกรณีทายาทที่มีสิทธิได้รับมรดกคัดค้านเรื่องสิทธิในการรับมรดกเท่านั้น ฉะนั้นในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรยกคำคัดค้านของนางแจ่ง ที่อ้างการครอบครองแต่คัดค้านในเรื่องสิทธิการรับมรดกและถ้านางแจ่งเห็นว่าตนมีสิทธิดีกว่าเพราะเป็นผู้ครอบครองและมีสิทธิครอบครองก็ควรแนะนำให้ยื่นคำขอประเพณีได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามนัยหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ โดยหากการขอรับโอนมรดกพร้อมจะจดทะเบียนได้ก็ให้จดทะเบียนโอนมรดกต่อไปได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ หรือไม่ แต่ถ้าได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แล้ว คำขอรับมรดกย่อมถูกยกเลิกไปในตัวเพราะไม่มีชื่อเจ้ามรดกเป็นเจ้าของ น.ส. ๓ ในทางทะเบียนแล้ว หากการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มีผู้คัดค้านก็ให้ทำการเปรียบเทียบตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๗ (สารบบ น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๗/๒๒

๗. วัด ก. ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน น.ส. ๓ จากการตรวจสอบเอกสารพบว่า น.ส. ๓ ดังกล่าว มีชื่อนาย ข. (ทายาทวัด ก.) เป็นผู้ครอบครองจึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่า วัด ก. จะขอรังวัดออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อนาย ข. เป็นผู้ครอบครองได้หรือไม่ เมื่อวัดให้ถ้อยคำว่า วัด ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินโดยลงชื่อ นาย ข. ถือครองไว้แทนวัด หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่า นาย ข. ลงชื่อเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทนวัดจริง และขณะนั้นวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้วก็สามารถจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ หากวัดไม่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ จะด้วยเหตุผลใดก็ตามวัดก็สามารถจดทะเบียน ได้มาโดยการ

ครอบครองตาม มาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ แม้วัดจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแต่การที่วัดจะนำ น.ส. ๓ ที่มีชื่อนาย ข. ไปขออนุญาตโอนที่ดินได้ วัดย่อมต้องจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้ปรากฏใน น.ส. ๓ ก่อนตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๘. กรณีมีผู้ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ บุคคลนั้นจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์และหลักฐานที่เกี่ยวข้องเพื่อเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการได้ เว้นแต่จะมีคำพิพากษาศาลหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ เมื่อได้รับคำขอแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่ามีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เพียงใด และจะต้องสอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอ ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่บริเวณเดียวกัน และผู้ปกครองท้องที่ร่วมเป็นพยานด้วย พร้อมกับประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านพนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้ (สารบบ เลขที่ ๙๖๗ สมท.)

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๐๙/๒๕๑๗ โจทก์ฟ้องว่าจำเลยทั้งสองสมคบกันปลอมหนังสือมอบอำนาจของโจทก์ แล้วจำเลยที่ ๑ ได้โอนที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของโจทก์ให้จำเลยที่ ๒ จึงขอให้เพิกถอนนิติกรรมและโอนที่พิพาทกลับเป็นของโจทก์ จำเลยที่ ๒ ให้การต่อสู้ว่าได้ซื้อที่พิพาทโดยสุจริตและได้ครอบครองเป็นเจ้าของด้วยความสงบเปิดเผยได้กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองแล้ว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ดังนี้ จำเลยที่ ๒ ต่อสู้เรื่องกำหนดเวลา

ฟ้องเรียกคืนที่พิพาทโดยตรง เมื่อปรากฏว่าจำเลยที่ ๒ ได้ครอบครองที่พิพาทตลอดมาและได้โต้แย้งสิทธิของโจทก์เกิน ๑ ปี แล้ว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเอาคืนการครอบครอง

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๑๑, ๑๔๑๒/๒๕๒๐ จำเลยครอบครองที่ดินอยู่ตลอดมา ต. ออกโฉนดทับที่จำเลยซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต. โอนขายแก่ผู้อื่นแล้วโอนต่อ ๆ กันมาถึงโจทก์ จำเลยขอเพิกถอนส่วนที่ออกโฉนดทับที่จำเลยได้ ไม่ใช่เรื่องที่จำเลยครอบครองปรปักษ์ ไม่เข้ามาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และไม่ต้องห้ามฟ้องเรียกคืนการครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง แต่โจทก์ไม่ได้ฟ้องเจ้าพนักงานที่ดิน จึงบังคับให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดให้แก่จำเลยไม่ได้

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๕๐/๒๕๒๖ ...ที่ดินมือเปล่าซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดตามนัยที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑ ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้ครอบครองปรปักษ์เป็นเวลาสิบปีใช้สิทธิทางศาลให้แสดงกรรมสิทธิ์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่กรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินมือเปล่า นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้บัญญัติไว้แต่เพียงว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง” กรณีของผู้ร้อง เมื่อปรากฏว่าผู้ร้องได้ใช้สิทธิครอบครองที่ดินมือเปล่าตามคำร้องขอนั้นเพื่อตนตลอดมา โดยไม่มีผู้หนึ่งผู้ใดโต้แย้งสิทธิ ผู้ร้องย่อมได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้วจึงไม่มีความจำเป็นแต่อย่างใดที่ผู้ร้องจะต้องมาใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องขอให้ศาลรับรองสิทธินั้นอีก

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๖๗/๒๕๒๘ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน น.ส. ๓ เมื่อผู้ซื้อชำระราคาให้แก่ผู้ขายครบถ้วน แม้ผู้ขายจะได้มอบ น.ส.๓ กับให้ผู้ซื้อเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแล้วก็ตามแต่เมื่อผู้ซื้อชำระราคางวดสุดท้ายแก่ผู้ขาย ผู้ขายแจ้งว่าจะไปโอนที่พิพาทให้ใน ๑ เดือน แสดงว่าผู้ซื้อและผู้ขายมีเจตนาที่จะโอนสิทธิครอบครองในที่พิพาท โดยทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ฟังไม่ได้ว่าผู้ขายมีเจตนาสละการครอบครองที่พิพาทให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ดังนี้ การที่ผู้ซื้อยึดถือครอบครองและทำประโยชน์ตลอดมานั้นเป็นการยึดถือครอบครองโดยอาศัยสิทธิของผู้ขายตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย จึงเป็นการยึดถือครอบครองแทนผู้ขาย เมื่อผู้ขายถึงแก่ความตายผู้ซื้อติดต่อทายาทให้ไปจัดการโอนที่พิพาท ทายาทปฏิเสธ ผู้ซื้อก็หาได้ใช้สิทธิฟ้องร้องบังคับทายาทให้โอนสิทธิครอบครองในที่พิพาทให้แก่ผู้ซื้อแต่อย่างใด สิทธิครอบครองในที่พิพาทจึงยังเป็นของทายาท

ผู้ขาย ผู้ซื้อเพียงแต่ครอบครองไว้แทนจนกว่าจะได้จดทะเบียนโอนกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เสียก่อนจึงจะได้สิทธิครอบครองในที่พิพาทเป็นของตน

๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๔๘/๒๕๓๗ ผู้ร้องยื่นคำขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่มีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) และแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) เท่านั้น เป็นกรณีที่ไม่มีความหมายสนับสนุนให้ผู้ร้องใช้สิทธิทางศาลได้

๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๖๗๙/๒๕๔๐ กรณีที่บุคคลใดจะต้องใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ ต้องเป็นกรณีจำเป็นจะต้องมาร้องขอต่อศาล เพื่อให้ได้รับความรับรองหรือคุ้มครองสิทธิของตนที่มีอยู่โดยจะต้องมีกฎหมายระบุไว้แจ้งชัดให้กระทำได้ แต่ที่ผู้ร้องอ้างเหตุผลมาในคำร้องว่าผู้ร้องมีสิทธิครอบครองที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น หาได้ให้สิทธิแก่ผู้ร้องใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแต่ฝ่ายเดียวได้ หากผู้ร้องเห็นว่าผู้ร้องมีสิทธิครอบครองในที่ดินและถูกโต้แย้งสิทธิประการใด ก็ชอบที่จะเสนอคดีของตนต่อศาลโดยทำเป็นคำฟ้องอันเป็นคดีมีข้อพิพาท หาใช่เสนอคดีโดยทำเป็นคำร้องขออันเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทไม่

๗. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๑๑๕/๒๕๔๑ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า ความเป็นเจ้าของจึงต้องพิจารณาจากแนวเขตที่ดินที่ทั้งสองฝ่ายยึดถือครอบครอง น.ส.๓ ก ของจำเลยเป็นเพียงคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเท่านั้น ไม่ก่อให้เกิดสิทธิในที่ดินส่วนที่มีได้ยึดถือครอบครอง จำเลยจึงไม่มีสิทธิในที่ดิน น.ส.๓ ก ด้านที่อยู่นอกเขตการยึดถือครอบครองของฝ่ายจำเลยและเมื่อโจทก์และจำเลยต่างครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินของตนที่ดินตาม น.ส.๓ ก ในส่วนที่จำเลยมิได้ยึดถือครอบครองจึงเป็นที่ดินของโจทก์ เมื่อจำเลยคงเป็นเจ้าของที่ดินเฉพาะส่วนที่จำเลยยึดถือครอบครองในกรอบเส้นสีดำประในแผนที่พิพาทเว้นแต่ที่ดินในกรอบเส้นสีดำประ และให้เพิกถอน น.ส.๓ ก ของจำเลยเฉพาะส่วนที่โจทก์ครอบครองที่ดินกับห้ามจำเลยและบริวารเข้าเกี่ยวข้องในที่ดินของโจทก์

๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๖๕๒/๒๕๔๑ จำเลยเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทแต่ไม่เคยเข้ายึดถือครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อน จึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ส่วนบิดาโจทก์ทั้งสองยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทเพื่อตน มิได้ยึดถือเพื่อจำเลย บิดาโจทก์ทั้งสองเป็นคนต่างด้าวจะได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตามกฎหมายหรือไม่ ก็เป็นเรื่องของบิดาโจทก์

ทั้งสองไม่เกี่ยวกับจำเลย และไม่มีผลกระทบกระเทือนต่อโจทก์ทั้งสองในการรับโอนการครอบครองมา

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๔๒/๒๕๔๔ โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีเอกสาร ภ.บ.ท.๕ แต่ยังไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท การที่โจทก์นำเจ้าหน้าที่ที่ดินเข้า ในที่ดินพิพาท เพื่อรังวัดและนำเสาเข็มตึกไปปักไว้ ๒ ต้น ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์เข้าไปครอบครอง ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ส่วนการเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินพิพาทไม่ใช่หลักฐานที่แสดง ว่าโจทก์ได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทหรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท นอกจากนี้ภริยาโจทก์ ซึ่งลงชื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินก็ไม่เคยเข้าไปดูแลเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท คงมอบให้โจทก์เข้าไปดูแลแทน หรือกระทำการแทนเท่านั้น เช่นนี้ โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มี อำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและบริวาร

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑๒/๒๕๔๙ จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. ๓ ก.) จำเลยที่ ๑ ขายและส่งมอบการครอบครองที่ดิน พินาทให้แก่ ส. โดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส. ขายและ ส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ต่อมาจำเลยที่ ๑ จดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาท ให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต ครั้นครบกำหนดจำเลยที่ ๑ ไม่ใช้สิทธิไถ่คืน แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. ๓ ก.) มีใช้หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์บุคคลพึงมี สิทธิเหนือที่ดินพิพาทคงมีแต่สิทธิครอบครอง แม้โจทก์จะได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท แต่ การได้มาของโจทก์ก็เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจาก ทางนิติกรรมซึ่งถ้ายังมีได้จดทะเบียน โจทก์จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง จำเลยที่ ๒ จึงเป็นผู้สิทธิในที่ดิน พินาท

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๓๗/๒๕๕๑ โจทก์เป็นผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครอง ที่ดินพิพาท จึงได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองแต่ข้อสันนิษฐานดังกล่าวมิใช่เป็นข้อสันนิษฐานเด็ดขาด จำเลย ที่ ๑ จึงสามารถนำสืบข้อเท็จจริงหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าวได้ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาททางทะเบียนเท่านั้น หาได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตาม ความเป็นจริงไม่ แม้ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓ ก.) จะมีชื่อ อ. เป็นผู้ถือสิทธิ

ครอบครอง แต่การที่ อ. ขายที่ดินพิพาทให้แก่ ล. และได้มอบการครอบครองให้แก่ ล. ถือเป็นการสละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ ล. ตั้งแต่ปี ๒๕๓๐ แล้ว อ. จึงหมดสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ และเมื่อ ล. ขายและมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ แล้ว จำเลยที่ ๑ เข้าไปไถและถมดินในที่ดินพิพาทตั้งแต่ปี ๒๕๓๖ จึงเป็นการเข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยมีเจตนาที่จะยึดถือเพื่อตน จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ดังนั้นเมื่อ อ. หมดสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว จึงไม่มีสิทธิที่จะขายฝากที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ แม้การขายฝากระหว่างโจทก์ กับ อ. จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ไม่ทำให้โจทก์ได้สิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๘๐/๒๕๕๐ ที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ นับแต่วันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๒๑ ส. ขายที่ดินและบ้านพิพาทโดยส่งมอบการครอบครองให้ พ. ในเดือนพฤศจิกายน ๒๕๒๖ ยังอยู่ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย แม้ในระหว่างนั้น พ. จะยังไม่ได้สิทธิครอบครอง เนื่องจากถูกจำกัดโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว มีผลทำให้การโอนที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ถือว่า พ. ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแทน ส. แต่เมื่อ พ. ยังคงครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทตลอดมาจนล่วงเลยระยะเวลาห้ามโอนแล้วเป็นเวลานานประมาณ ๖ ปี โดย พ. ถึงแก่ความตายเมื่อกลางปี ๒๕๓๗ และจำเลยที่ ๒ เป็นผู้เสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินพิพาทตลอดมา และ ส. ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๐ ก่อนครบกำหนดเวลาห้ามโอน แต่โจทก์เพ่งยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ ส. เพื่อกล่าวอ้างสิทธิในที่ดินและบ้านพิพาทในปี ๒๕๓๗ โดยก่อนหน้าที่ พ. จะถึงแก่ความตายนั้น โจทก์และทายาทของ ส. ไม่เคยเข้าไปยุ่งเกี่ยวอ้างสิทธิครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแต่ประการใด จึงเป็นกรณีที่ พ. ไม่อาจทราบได้ว่าตนยึดถือที่ดินและบ้านพิพาทไว้แทนผู้ใด อันจะต้องบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังผู้นั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ พฤติการณ์แห่งคดีแสดงให้เห็นว่าโจทก์และทายาทของ ส. สละเจตนาครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแล้ว การครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทของ พ. จึงเป็นการยึดถือโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน พ. ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๙๓/๒๕๕๑ ศาลชั้นต้นชี้สองสถานกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า โจทก์ร่วมมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทก่อนขายให้แก่โจทก์หรือไม่ โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ และจำเลยกระทำละเมิดต่อโจทก์และต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามฟ้องหรือไม่ โดยประเด็นทั้งสองข้อนี้เมื่อโจทก์และโจทก์ร่วมเป็นฝ่ายกล่าวอ้างภาระการพิสูจน์ย่อมตกแก่โจทก์และโจทก์ร่วม แต่แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) เป็นหลักฐานที่รับฟังได้แต่เพียงว่า ขณะแจ้งการครอบครองผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของผู้แจ้งมิใช่ของสหายมิตรพัวพันที่ได้จดทะเบียนไว้ในทะเบียนที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ อันจะทำให้โจทก์ได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง จำเลยเป็นฝ่ายยึดถือครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๓๖๙ ว่าจำเลยยึดถือที่ดินพิพาทเพื่อตน จึงตกเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่ต้องนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าวโจทก์ร่วมทั้งสองกับจำเลยทำสัญญาขายฝากที่พิพาทโดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ ประกอบมาตรา ๔๕๖ ถือเสมือนว่ามีได้มีนิติกรรมการขายฝากเกิดขึ้นเลย โจทก์ร่วมทั้งสองย่อมจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครองโดยนิติกรรมการขายฝากนั้นไม่ได้ เพราะการขายฝากมิใช่ว่าผู้ขายฝากสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก แต่ผู้ขายฝากมอบที่ดินโดยมีเงื่อนไขว่าวันหลังจะเอาคืนการที่โจทก์ร่วมทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากครบกำหนดได้เป็นการครอบครองโดยอาศัยอำนาจของจำเลยเพื่อทำการตัดไม้ไผ่ไปเป็นประโยชน์เท่านั้น โจทก์ร่วมทั้งสองจึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๗๗/๒๕๕๓ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การที่มีชื่อโจทก์เป็นเจ้าของเป็นเพียงข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ เท่านั้น ส่วนความจริงผู้ใดจะมีสิทธิครอบครองจะต้องพิจารณาจากพยานหลักฐานว่าผู้ใดเข้ายึดถือครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดิน โดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนจึงจะได้สิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ ดังนั้นการที่โจทก์มิได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทเพียงแต่มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงไม่เป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๘๐/๒๕๕๖ ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทมาจาก ป. มารดาของผู้คัดค้าน เมื่อปี ๒๕๒๐ ขณะที่ดินพิพาทมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. ๓ ก) โดยมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. ๓ ก) และมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่

ผู้ร้อง และผู้ร้องได้ครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมาจนถึงปัจจุบัน เช่นนี้ผู้ร้องจึงครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้ขณะซื้อขายที่ดินพิพาท เป็นที่ดินที่มีเพียงหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) แต่เมื่อที่ดินพิพาทยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและต่อมาทางราชการได้ออกหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) มีชื่อ ป. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๘ ซึ่งนับระยะเวลาการครอบครองของผู้ร้องนับแต่วันที่ที่ดินพิพาทมีโฉนดที่ดินจนถึงวันยื่นคำร้องขอเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี ผู้ร้องยอมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๑๙/๒๕๕๖ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินซึ่งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ที่ครอบครองที่ดินพิพาทแม้จะยกข้อต่อสู้ในเรื่องสิทธิครอบครองกับรัฐมิได้ แต่ผู้ครอบครองที่ดินพิพาทมีสิทธิโต้แย้งบุคคลอื่นที่มีไต่เป็นผู้ครอบครองได้ เมื่อโจทก์ยอมรับว่าที่ดินพิพาทมีจำเลยเป็นผู้ครอบครองอยู่ แม้จำเลยเข้าใจผิดว่าโจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทและจำเลยยอมทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ก็ตาม แต่เมื่อจำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทด้วยตนเอง จึงต้องถือว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทมิใช่โจทก์เพราะโจทก์มิได้เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทอย่างแท้จริง การที่จำเลยปฏิเสธไม่ยอมออกจากที่ดินพิพาท ถือว่าจำเลยแสดงว่าตนเองมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแล้ว โจทก์ไม่อาจอ้างว่าตนเองมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๙๒/๒๕๕๗ บิดาโจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่พ่อตาแม่ยายจำเลยและไม่ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาประมาณ ๒๐ ปี และพ่อตาแม่ยายจำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทก่อนที่จะมีการออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๐๑ ข) ให้แก่บิดาโจทก์ เมื่อ ส.ป.ก. ยังมิได้ประกาศให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ย่อมไม่มีข้อจำกัดห้ามมิให้อิโคนที่ดินพิพาทแก่กันตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน หลังจากบิดาโจทก์ได้รับอนุญาตตามหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินแล้วก็ไม่เคยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท รวมทั้งไม่แจ้งต่อ ส.ป.ก.ให้ดำเนินการใดๆ แก่พ่อตาแม่ยายจำเลยเพื่อให้ตนสามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทนั้นได้ บิดาโจทก์จึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนจากบิดาโจทก์ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหาย

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๓๗/๒๕๕๗ จ. มารดาจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๑ ขายที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ซึ่งเป็นส่วนของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ตามลำดับโดยไม่ได้จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่การที่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ได้เข้ามาครอบครองที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ย่อมทำให้ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ โดยไม่ต้องจดทะเบียนการได้มา ซึ่งต่อมา พ. ยกที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ ให้แก่โจทก์ จึงทำให้โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาททั้งสองแปลง เมื่อจำเลยที่ ๑ ผู้จำนองมิใช่เจ้าของที่ดินแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ นำที่ดินไปจำนองแก่จำเลยที่ ๒ จึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง โดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๒ รับจำนองโดยสุจริตหรือไม่ เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และการที่โจทก์เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยทางนิติกรรมจึงไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติดังกล่าว โจทก์จึงมีสิทธิที่ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนมิให้ครอบคลุมไปถึงที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ของโจทก์ได้

● คำธรรมเนียม

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ถือเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะถือว่าเจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้ แต่ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ได้มาโดยการครอบครอง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ ข้อ ๑๐(๖) ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์กรณีขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์)

● อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ

(ตัวอย่างหมายเลข ๘)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ม. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง บัดนี้ ข้าพเจ้าได้ยึดถือครอบครองทำประโยชน์ โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง เกินกว่า ๑ ปีแล้ว ประสงค์ของจดทะเบียนลงชื่อให้ปรากฏใน.....

น.ส. ๓ เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....และได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดินมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการประกาศจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓ เฉพาะส่วน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ม. และนาย จ. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ข้าพเจ้าได้แจ้งการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวในส่วน of นาย จ. ทั้งหมด โดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ ตลอดมาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย จ. และได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดินมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการประกาศจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๑๐)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....แบ่งได้มาโดยการครอบครอง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เล่ม.....๑.....หน้า.....๕.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้บางส่วน โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง มาเป็นเวลานานกว่า ๑ ปีแล้ว ประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินในส่วนที่ข้าพเจ้าครอบครอง เนื่องจากผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองในที่ดินไม่ยอมให้ข้าพเจ้ามีชื่อร่วมใน น.ส. ๓ ทั้งนี้ ข้าพเจ้าได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดินของข้าพเจ้า มาเพื่อทำการสอบสวนด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และประกาศจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๑๐)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ก. ที่ดิน

☒ น.ส. ๓☐ น.ส. ๓ ก.

ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓

☐ อื่น ๆ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑ ก)☐ ที่สวน/ไร่☐ ที่นา☐ ที่☐ นอกเขต☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

หมู่ที่.....๑..... เลขที่.....๑๕.....

ตำบล..... เล่ม.....๑..... หน้า.....๕.....

อำเภอ..... เลขที่ดิน.....๑.....

จังหวัด.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ..... หมายเลข..... แผ่นที่.....

จำนวนที่ดิน.....๔.....ไร่..... งาน.....ตารางวา

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถือยศค่าด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....นาง ส..... ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือสิทธิครอบครอง

อายุ.....ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....นาย ก..... ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ได้มาโดยการครอบครอง

อายุ.....ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ.....

สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินบางส่วน โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง เป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว

(๔) ตามคำขอฉบับที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท.....สตางค์

๒) ☒ น.ส. ๓☐ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่.....๑๖.....☐ อื่น ๆ.....

ทะเบียนเล่ม.....๑..... หน้า.....๖.....

จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่..... งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....๒.....ไร่..... งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

● ความหมาย

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ คือ การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ครอบครองปรปักษ์) มีได้เฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น การครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ (ครอบครองปรปักษ์) คือการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ผู้ครอบครองนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนประเภทนี้กับสำนักงานที่ดินมีได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้น หากเป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) หากมีการแย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี จะต้องขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ถ้าที่ดินมีเพียงหลักฐานใบไต่สวน ยังถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์จึงไม่อาจจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๙๐/๒๕๐๕, ๑๘๖/๒๕๐๘, ๑๓๓๑/๒๕๐๘)

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง

๒. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง

๓. กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) หรือ กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ได้มาโดยการครอบครอง) หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุกคนในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครอง ได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย

๔. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ตกลงให้ผู้ได้มามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่

๕. แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง โดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลระบุให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่ง และได้กำหนดตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ และรูปแบบที่ที่แน่นอนอันเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองที่ดินแยกต่างหากจากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ

อย่างชัดเจน หากผู้ขอได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนนั้น มีความประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ตนได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่

๖. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบจำนอง) หรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม เป็นต้น ซึ่งต้องระบุงการครอบภาระผูกพันแล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนไว้ด้วย

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองในกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

● สารสำคัญ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มีวิธีดำเนินการ ดังนี้

๑. ผู้ได้มาโดยการครอบครองต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตน มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว นั้น คำพิพากษาที่นำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้น อาจไม่ใช่คดีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นโจทก์หรือเป็นผู้ร้องขอได้มาโดยการครอบครองก็ได้ คดีดังกล่าวอาจเป็นกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นจำเลยถูกฟ้อง ขับไล่ออกจากที่ดิน แต่ศาลวินิจฉัยแล้วรับฟังได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำเลยก็สามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๙๖๗ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๑๒) แต่ถ้าเป็นคำพิพากษตามยอมที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาว่าผู้ขอจดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครอง ก็ไม่อาจนำมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

๒. ถ้าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินก็ให้จดทะเบียนประเภท ได้มา โดยการครอบครอง ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มแปลงให้สอบสวนว่า ต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนด ที่ดินหรือไม่

๒.๑ ถ้าตกลงกันได้โดยเจ้าของโฉนดที่ดินยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมี ชื่อร่วมในโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม (ได้มาโดยการครอบครอง)”

๒.๒ ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อ ในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน และจดทะเบียน ประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

คำว่า “ไม่ตกลงกัน” มีตัวอย่าง เช่น มีผู้ได้มาโดยการครอบครองของจด ทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ ได้มีหนังสือเรียกให้เจ้าของโฉนดที่ดินส่งมอบ และมาให้ถ้อยคำว่าจะยอมให้ผู้ได้มาลงชื่อร่วมใน โฉนดที่ดินได้หรือไม่ ปรากฏว่าเจ้าของโฉนดที่ดินไม่ยอมมา กรณีนี้ก็ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ตกลงกัน

กรณีที่มีปัญหาว่าไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ เช่น ผู้มีชื่อเป็น เจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดินได้ตายไปนานแล้วไม่อาจหาตัวทายาทได้ กรณีนี้หากผู้ได้มาโดยการ ครอบครองได้มาไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ก็ควรดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ให้แก่ผู้ขอ ในกรณีนี้เมื่อไม่ทราบว่ามีผู้ใดเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดย การครอบครองให้แก่ผู้ขอไม่อาจดำเนินการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ข้อ ๘ (๓) ที่กำหนดให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวังเขตที่ดินใน กรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้เพื่อให้การปฏิบัติทางทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งศาล จึงแก้ไขปัญหา ด้วยการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องระวังรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขรูป แผนที่ เนื้อที่ อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยดำเนินการ รังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามของผู้ขอ นำชี้เขตได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามของผู้ขอ นำชี้เขตได้มา โดยการครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันมาว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป และเมื่อ จดทะเบียนเสร็จแล้วให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดิน ว่า “เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน” แต่ถ้า

คู่กรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกรับทราบแล้วจึงจดทะเบียนให้ไป

● **แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒**

๑. กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลอันถึงที่สุด มาขอจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา เจ้าหน้าที่ได้เรียกให้ พ. ซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนการได้มาตามคำสั่งศาล แต่ พ. ไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้ และได้ขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องผู้ได้มาโดยการครอบครองเป็นคดีขึ้นใหม่ เช่นนี้ย่อมถือได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหาย เพราะไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ข้อ ๘ (๔)

ส่วนกรณีที่ พ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมขออายัดไว้และได้ฟ้องคดีขึ้นใหม่แล้ว เมื่อศาลสั่งให้ ผ. ได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ก็ย่อมจดทะเบียนลงชื่อ ว. ผู้จัดการมรดกของ ผ. ลงในโฉนดที่ดินได้ เพราะคำสั่งศาลที่สั่งให้ ได้มาโดยการครอบครองถึงที่สุดแล้ว คำสั่งย่อมมีผลบังคับแม้จะมีการฟ้องร้องคดีกันใหม่ก็ตาม แต่เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อ ว. ผู้จัดการมรดกของ ผ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เนื่องจากการได้มาโดยการครอบครองแล้ว ว. จะจดทะเบียนอย่างอื่นเพื่อเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปไม่ได้ เนื่องจากผลของการอายัดของ พ.

๒. กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อโจทก์ และ บ. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยโจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินส่วนที่ บ. ครอบครองทำประโยชน์ทางด้านทิศเหนือได้ขายให้แก่โจทก์แล้ว แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนกัน ต่อมาจำเลยบุกรุกที่ดินด้านทิศเหนือที่โจทก์ซื้อมาจาก บ. ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จึงขอให้ศาลพิพากษาว่า ที่ดินด้านทิศเหนือเป็นของโจทก์ ห้ามจำเลยเข้าเกี่ยวข้องระหว่างพิจารณาพิพากษาของศาลโจทก์จำเลยได้ตกลงประนีประนอมยอมความกัน โดยจำเลยยอมรับว่าที่ดินดังกล่าวโจทก์เป็นเจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์ จำเลยและบริวารจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้อง ศาลได้พิพากษาให้คดีเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยศาลมิได้วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันจะมีผลใช้ยันต่อผู้มีชื่อกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ คงมีผลผูกพันเฉพาะจำเลย ซึ่งเป็นคู่ความไม่ให้เข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ วรรคแรก เท่านั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๐๘/๒๕๒๖)

พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ตามคำพิพากษาตามยอมของศาลโดยถือว่า โจทก์ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโดยประการอื่นนอกจาก นิติกรรมได้ หากโจทก์มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของ บ. ก็ต้องให้ บ. มาดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ต่อไป

๓. ศาลพิพากษาให้ บ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่ ผ. และ ห. ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินได้เสียชีวิตไปแล้ว ผู้ได้มา กับผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินยอมไม่อาจตกลงกันได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับ ดำเนินการให้โดยรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก แล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดย การครอบครอง โดยแจ้งให้ทายาทผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ซึ่งเสียชีวิตไปแล้ว ไป ดูและรังแนวเขตที่ดิน หากทายาทของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ไม่ะรังแนวเขตที่ดิน หรือไม่สามารถแจ้งให้ทายาทของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ไปดูและรังแนวเขตได้ ก็ให้ ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนของผู้ได้มาออกโดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทาน ตามโครงการของกรมชลประทาน โดยไม่ต้องทำการรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้เขตจำนวน ที่ดินและรูปแผนที่แต่อย่างใด แต่ให้ผู้ได้มาเป็นผู้นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ดินได้กรรมสิทธิ์มา โดยการครอบครองตามคำสั่งศาล เมื่อรังวัดเสร็จแล้วให้ชี้แจงพร้อมส่งรูปแผนที่ตามที่รังวัดได้ สอบถามไปศาลก่อน ถ้าศาลยืนยันว่าเป็นการถูกต้องตามคำสั่งศาล ก็ให้จดทะเบียนต่อไปได้ ส่วนแปลงคงเหลือให้เจ้าหน้าที่บันทึกสถิติไว้ในโฉนดที่ดินดังกล่าวว่า “หากเจ้าของที่ดินจะ ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน แต่ถ้าคู่กรณีไม่ประสงค์จะขอ รังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียนโดยยินยอมรับผิดชอบกันเองก็ให้บันทึกความรับผิดชอบไว้ แล้วดำเนินการต่อไปได้”

๔. ที่ดินที่ ส. ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ตามคำสั่งศาลที่สั่งให้ ส. เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฉพาะ ส่วนที่ทับกับที่ดิน น.ส.๓ จึงเป็นเรื่องที่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ไม่เต็มทั้งโฉนด ที่ดินมีชื่อ ว. เป็นผู้ถือ กรรมสิทธิ์ และ ว. ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงนี้ไว้กับธนาคาร และยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ ถอนจากจำนอง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งให้ ว. นำโฉนดที่ดินไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อดำเนินการให้ ส. และสอบถามว่าจะยินยอมให้ ส. มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ แต่ ว. มิได้นำโฉนดที่ดินไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่ กลับมีหนังสือโต้แย้งว่า การรังวัดออกหนังสือรับรอง

การทำประโยชน์ของ ส. ได้ออกทับโฉนดที่ดิน ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของ ว. ว่าไม่ประสงค์จะให้ ส. ผู้ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินด้วย จึงชอบที่จะดำเนินการแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกตามกฎหมาย ฎบัตรที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘ (๓) โดยจะต้องแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไปดูแลและระวังเขตด้วย หากผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่ไปดูแลและระวังเขต หรือไม่สามารถแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไปดูแลและระวังแนวเขตได้ ก็ให้รังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกโดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

๕. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หมายถึงการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น และหมายรวมถึงการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยเข้าใจว่าเป็นทรัพย์สินของตนด้วย ดังนั้น ผู้ที่ทำประโยชน์ในที่ดินของผู้อื่นโดยสำคัญผิดว่าเป็นที่ดินของตนเอง หากครอบครองด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา ๑๐ ปีแล้ว ก็ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๑๕/๒๕๓๗) อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองดังกล่าว จะมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ ผู้ได้มาต้องร้องขอต่อศาลให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่าผู้ได้มามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามนัยกฎหมาย ฎบัตรที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๑) ซึ่งในการที่ศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวย่อมขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและดุลยพินิจของศาล

๖. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ย่อมได้กรรมสิทธิ์ครอบครองครบ ๑๐ ปี มิใช่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาจึงได้กรรมสิทธิ์ การที่จะต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาก็เพื่อจะได้จดทะเบียนให้ตามนัยกฎหมาย ฎบัตรที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ กรณีของเรื่องนี้ปรากฏข้อเท็จจริงตามคำสั่งศาลว่า ท. ครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนของ ม. เป็นเวลา ๑๗ ปี ท. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนที่ พ. จะจดทะเบียนรับโอนมรดก การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของ

ผู้ได้มานั้นแม้ไม่จดทะเบียนก็ไม่เสียไป แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ (มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การที่ พ. จดทะเบียนรับมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของ ท. ไม่ถือว่า พ. เป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๙ - ๔๑๒/๒๕๐๗ และ ๑๐๖๙, ๑๐๗๐/๒๕๒๒) ดังนั้น จึงดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามคำสั่งศาลได้

๗. ศาลได้มีคำสั่งถึงที่สุด กรณี ม. ได้ร้องขอต่อศาลให้ตนมีกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองในโฉนดที่ดิน ม. ย่อมมีสิทธิที่จะมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อไม่ได้โฉนดที่ดินมาพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อดำเนินการให้ผู้ขอได้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ แม้ ส. จะได้ขอให้ระงับการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวไว้แล้วก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจะระงับการจดทะเบียนได้ เพราะคำสั่งศาลที่สั่งให้ ม. ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงที่สุดแล้ว คำสั่งย่อมมีผลบังคับ เมื่อไม่มีเหตุที่จะระงับการจดทะเบียนได้ ดังนั้น เมื่อได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ขอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้ได้มาโดยการครอบครองลงในโฉนดที่ดินได้

๘. อ. ครอบครองที่ดินแปลงนี้มา ๒๗ ปี จากข้อเท็จจริงฟังได้ว่า อ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนที่ ส. จะจดทะเบียนรับมรดกและขายให้แก่ ย. เมื่อ อ. ยังมีได้มีการจดทะเบียนสิทธิให้ปรากฏย่อมจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ ย. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ เรื่องนี้จึงไม่อาจจดทะเบียนให้ อ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยการครอบครองตามคำสั่งศาลได้ เว้นแต่ศาลจะได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าการซื้อขายดังกล่าว ย. ผู้ซื้อมิใช่เป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนโดยสุจริต จึงจะจดทะเบียนให้ต่อไปได้

๙. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ย่อมได้กรรมสิทธิ์เมื่อครอบครองครบ ๑๐ ปี มิใช่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาจึงจะได้กรรมสิทธิ์ การที่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาก็เพื่อจะได้จดทะเบียนให้ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๘ และการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นแม้ไม่จดทะเบียน ก็ไม่เสียไป แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ (มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๓/๒๕๐๘ และที่ ๑๑๒๐/๒๕๑๒)

ข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาของศาลว่านาย ก ข ค ง ได้ครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดิน โดยสงบและเจตนาเป็นเจ้าของมาเกิน ๑๐ ปี จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก่อนที่ นาย ว. จะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้จากการขายทอดตลาด แต่เมื่อนาย ก ข ค ง ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิให้ปรากฏ จึงไม่สามารถยกเป็นข้อต่อสู้ นาย ว. ซึ่งเป็น บุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว พนักงาน เจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนให้นาย ก ข ค ง ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยการ ครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่ง หรือคำพิพากษาว่า นาย ว. มิใช่บุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้ จดทะเบียนโดยสุจริต จึงจะจดทะเบียนต่อไปได้ (สารบบ ๒๓๕๔,๒๓๖๐ สล.)

๑๐. ศาลมีคำสั่งให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลงโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ในการรังวัดทำแผนที่พิพาทปรากฏ ว่าโฉนดที่ดินที่ได้มามีเนื้อที่จริงน้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนได้มาโดย การครอบครองมีหลักในการคิดค่าธรรมเนียมคือคิดตามเนื้อที่ที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน โดยเนื้อที่ ตามการรังวัดทำแผนที่พิพาทในการครอบครองเพื่อให้ศาลมีคำสั่งได้มาโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ใช่เป็นการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน เพื่อให้ทราบแนวเขตและเนื้อที่ ซึ่งอยู่ในกระบวนการในการแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ได้ ดังนั้น เนื้อที่ ที่ได้จากการรังวัดทำแผนที่พิพาทไม่ใช่เนื้อที่ตามผลการรังวัดสอบเขต จึงไม่ใช่เนื้อที่ที่ได้จากการ รังวัดตามกฎหมาย เมื่อกรณีนี้ศาลสั่งให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งแปลงและจากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ ปรากฏตรงกันว่าเป็นการได้มาทั้งแปลง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องคิดค่าธรรมเนียมตามเนื้อที่ที่ ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน

๑๑. ตามหลักกฎหมายการจำนองเป็นทรัพย์สินติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอสัญญา จำนองจะระงับสิ้นไปก็เฉพาะด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ เท่านั้น ฉะนั้นหากข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการจำนองระงับสิ้นไปแล้วด้วย
กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ภาระจำนองก็ยังคงมีอยู่ เมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนได้มา
ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ภาระจำนองจึงครอบงำไปด้วย ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๗ อย่างไรก็ดี กรณีมี
ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม
พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๘ (๖) เสียก่อน
กล่าวคือ แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร จึงพิจารณาดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี
(สารบบ น.ส.๓ ๑๘/๓๑)

๑๒ เมื่อศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้นางแดง ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน แต่ปรากฏว่า
ผู้มีชื่อในโฉนดถึงแก่กรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการสอบสวนผู้มีชื่อในโฉนด
ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๘ (๓) ได้ว่าจะยินยอมให้นางแดง ผู้ได้มา
ลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ในทางปฏิบัติจึงต้องแบ่งแยกส่วนของนางแดง ผู้ได้มาออกโดยให้
ผู้ได้มาไปดูแลและรังวัดที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน เสร็จแล้วจดทะเบียนประเภท “แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง”

กรณีผู้ขอจดทะเบียนไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.
๒๕๔๗) ข้อ ๘ (๔) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะออกใบแทน
เพื่อจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองต่อไปได้

กรณีนางแดง ผู้ได้มาถึงแก่กรรมหลังจากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้ได้มาซึ่ง
กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครอง เห็นว่า สิทธิตามคำพิพากษาดังกล่าวย่อมเป็นมรดกของ
นางแดง ซึ่งตกได้แก่ทายาทและทายาทย่อมเข้าสวรมสิทธิได้ โดยการเข้าสวรมสิทธิเช่นนี้ต้อง
บังคับตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ ก่อนเข้าสวรมสิทธิจะต้องประกาศ
หาตัวผู้คัดค้านเสียก่อน เพราะทายาทมีทั้งทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมเมื่อได้ประกาศ
มรดกโดยบรรยายรายละเอียดถึงสิทธิการได้มาเนื่องจากการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสิทธิการได้มาโดยทางมรดกต่อเนื่องกันแล้ว ไม่มี
ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคัดค้าน เรื่องการเป็นทายาทของผู้เข้าสวรมสิทธิ ก็ย่อมจดทะเบียน
ต่อไปได้ สำหรับการขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง กรณีตามข้อเท็จจริงของเรื่องนี้
ให้ทายาทของนางแดง ยื่นคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑) ประกอบกับ ท.ด.๔ ในประเภท

“แบ่งได้มาโดยการครอบครอง” และบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกตามคำขอ ท.ด.๘ โดยบรรยายข้าง ท.ด.๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนางแดง ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. (ระบุชื่อทายาทผู้รับมรดกของนางแดง).....จึงเข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง” (สารบบ จังหวัด ๑๐๕๗๘)

๑๓. โจทก์ฟ้องศาลขอให้พิพากษาว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากผู้ร้องได้ครอบครองทำประโยชน์มานานกว่าสิบปีระหว่างพิจารณาคดี โจทก์จำเลยได้ทำความตกลงประนีประนอมยอมความโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่เมื่อโจทก์นำคำพิพากษามาตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความยื่นขอจดทะเบียนโดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่กลับจดทะเบียนไว้ในประเภทขาย ซึ่งโจทก์เห็นว่าไม่ตรงกับข้อเท็จจริงจึงขอให้แก้ไข จากหลักฐานคำฟ้อง สัญญาประนีประนอมยอมความ และคำพิพากษามาตามยอม ไม่ปรากฏว่าเป็นการฟ้องกันในเรื่องซื้อขายที่ดิน และศาลมิได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนประเภท “ขาย” หรือ “ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์” ได้ เมื่อคำพิพากษาไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงต้องถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ โดยรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษามาตามยอมศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๓๖๙/๒๕๓๓ ที่ดินของผู้ร้องและผู้คัดค้านอยู่ติดกัน ที่พิพาทมีเนื้อที่ ๙.๖ ตารางเมตร อยู่ในเขตที่ดินของผู้คัดค้าน ในวันที่เจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดที่พิพาท ผู้ร้องกับผู้คัดค้านได้ตกลงกันว่าในขณะนั้นยังไม่ทราบว่าจะฝ่ายใดถูกล้ำของฝ่ายใด หาก

เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดแล้วปรากฏว่าฝ่ายใดถูกล้ำก็ให้คืนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง แสดงว่าผู้ร้องมีเจตนาจะครอบครองที่ดินเฉพาะที่เป็นของผู้ร้องจริง ๆ เท่านั้น หากเป็นของบุคคลอื่นผู้ร้องก็ไม่มีเจตนาที่จะครอบครองและยึดถือเป็นผู้ร้อง เมื่อผู้ร้องไม่มีเจตนาที่จะครอบครองและยึดถือที่ดินของผู้คัดค้านเป็นผู้ร้อง แม้ผู้ร้องจะครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยเป็นเวลานานเกินกว่า ๑๐ ปี ผู้ร้องก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท

๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๔๔/๒๕๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายมีข้อตกลงจะจดทะเบียนโอนเมื่อแบ่งแยกโฉนดเรียบร้อยแล้ว แม้ว่าโจทก์กับ น. จะปล่อยเวลาล่วงเลยไปนาน มิได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดในเวลาอันสมควรเพื่อแบ่งแยกโฉนด โดย น. ยอมให้โจทก์เข้าทำประโยชน์แสดงตนเป็นเจ้าของอย่างเต็มที่ แสดงว่าทั้งโจทก์และ น. มิได้คำนึงถึงการที่จะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้ถูกต้องตามกฎหมายกันต่อไป ถือได้ว่า น. สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยเด็ดขาด การครอบครองของโจทก์จึงเป็นการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของ หากใช้ครอบครองตามสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนี้ เมื่อครบสิบปีโจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์

๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๙๒/๒๕๓๕ การที่จำเลยปลูกบ้านในที่พิพาทโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่พิพาทอนุญาตให้จำเลยอยู่อาศัย แม้จำเลยจะอยู่เรื่อยมาโดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งนั้นถือได้ว่าจำเลยครอบครองที่พิพาทแทนเจ้าของ แม้จะครอบครองนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๔๙/๒๕๓๕ เจ้าของที่ดินไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมต้องไปจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ครอบครองปรปักษ์

๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๑๒/๒๕๓๕ จำเลยครอบครองปลูกบ้านและทำประโยชน์ในที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีโฉนดด้วยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเรื่อยมาเป็นเวลานานหลายสิบปี ที่พิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยการครอบครองตามกฎหมาย แม้โจทก์จะจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่พิพาทโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลไปก่อนแล้ว โจทก์ก็หาไม่มีสิทธิดีกว่าอันจะเป็นเหตุให้มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยไม่ เพราะโจทก์มิใช่ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๙๐๒/๒๕๓๕ ที่ดินพิพาทมีการจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินตลอดมาเกือบทุกปีนับแต่ที่ฝ่ายผู้ร้องอ้างว่าได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาท การอ้างว่าได้เข้าครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลานานสิบปีตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ การครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากผู้คัดค้านจดทะเบียนรับโอนมา

จนถึงวันยื่นคำร้องขอก็ยังไม่ครบสิบปี แม้จะฟังว่าฝ่ายผู้ร้องได้ครอบครองทำกินในที่ดินพิพาทมา โดยตลอด ผู้ร้องทั้งสองก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๘/๒๕๓๖ โจทก์บรรยายฟ้องว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินพิพาทโดยใส่ชื่อจำเลยที่ ๑ ในโฉนดที่ดินแทน แล้วโจทก์ทั้งสองได้ครอบครองที่ดินพิพาท ตลอดมาจนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ขอให้ศาลพิพากษาว่าโจทก์ทั้งสองได้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ แม้การบรรยายฟ้องและคำขอบังคับของ โจทก์ทั้งสองมุ่งในเรื่องการครอบครองปรปักษ์ แต่การครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ จะต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น ศาลไม่อาจ พิพากษาให้โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเองได้ โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๑/๒๕๓๖ เมื่อผู้ร้องได้ครอบครองที่พิพาทจนได้ กรรมสิทธิ์แล้วไม่มีกฎหมายใดบัญญัติให้กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องสิ้นสุดลงโดยการไม่ใช้ ดังนั้น แม้จะ ปราบกว่าผู้ร้องไม่ได้ยึดถือครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทเป็นเวลา ๒ ปี トラบใดที่ยังไม่มี ผู้อื่นมาแย่งกรรมสิทธิ์ ผู้ร้องหาเสียกรรมสิทธิ์ไปไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๒๗/๒๕๓๖ การครอบครองที่ดินของผู้อื่นอันจะเป็น เหตุให้ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ นั้น ต้องเป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่นที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้วติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีเท่านั้น เมื่อ นับแต่วันออกโฉนดครั้งแรกถึงวันยื่นคำร้องขอ ผู้ร้องครอบครองที่ดินมายังไม่ถึงสิบปี ผู้ร้องจึง ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๗๙/๒๕๓๖ โจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสามต่างรับโอน ที่ดินที่มีโฉนดไขว้สับกัน และต่างฝ่ายต่างครอบครองที่ดินที่ตนรับโอนมาเกินกว่า ๑๐ ปี ดังนี้ ทั้งสองฝ่ายจึงต่างได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้รับโอนและครอบครองมา แม้จำเลยทั้งสามจะมีชื่อใน โฉนดที่ดินที่โจทก์ครอบครองก็จะอ้างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จำเลยทั้งสามมิได้มีเจตนา รับ โอนไม่ได้ โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดโดยแลกเปลี่ยนกันและ จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสองแปลงให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๙/๒๕๓๗ แม้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทผู้คัดค้าน ได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องตั้งแต่วันทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้าม โอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ผู้คัดค้านได้รับโฉนด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ บทบัญญัติดังกล่าวเจตนาจะปกป้องราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายใน

ระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ ยังไม่ปล่อยให้เป็นสิทธิขาดแก่ผู้ครอบครอง จนกว่าจะพ้นระยะเวลาห้ามโอน ผู้คัดค้านจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องได้ ผู้ร้องจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หาได้ไม่

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๙/๒๕๓๗ หลังจากมารดาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ แล้ว มารดาโจทก์ได้ครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา จำเลยที่ ๑ ไม่เคยเข้าทำประโยชน์ ต่ออมารดาโจทก์ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์ แม้การซื้อขายและการยกที่ดินพิพาทดังกล่าวจะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โจทก์ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของสืบต่อจากมารดาโจทก์มาเป็นเวลากว่า ๒๐ ปี โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ การที่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนที่ดินยกที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุตร เป็นการกระทำโดยไม่สุจริตเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๕/๒๕๓๗ トラバใดที่ยังไม่มีการแบ่งแยกที่ดินกันเป็นสัดส่วน การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดเข้าครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดิน ก็ต้องถือว่าครอบครองที่ดินส่วนนั้นๆ ในฐานะเจ้าของรวมคนหนึ่งเท่านั้น หากก่อให้เกิดสิทธิที่จะอ้างว่าตนครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเสียแต่คนเดียวไม่ เว้นเสียแต่จะได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยังเจ้าของรวมคนอื่นๆ ว่าไม่มีเจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนเจ้าของรวมคนอื่นๆ อีกต่อไป

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๑๕/๒๕๓๗ ที่พิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดของจำเลย แต่โจทก์ครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา ๑ ปีแล้วแม้โจทก์จะครอบครองโดยสำคัญผิดว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์ครอบครองที่ดินของโจทก์เอง หากแต่ต้องถือว่าโจทก์ครอบครองที่ดินของผู้อื่น โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หากจำเป็นต้องเป็นการครอบครองโดยโจทก์ต้องรู้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของจำเลยด้วยไม่

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๐ - ๑๓๑๑/๒๕๓๘ ในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีเอกสารสิทธิเพียง น.ส.๓ จำเลยชำระเงินให้ ส. ผู้จะขายครบถ้วน และผู้จะขายได้มอบ

ที่พิพาทให้จำเลยเข้าครอบครองแล้วตั้งแต่วันทำสัญญา แสดงว่าผู้จะขายได้สละการครอบครอง และได้มอบการครอบครองให้แก่จำเลยแล้วตั้งแต่วันทำสัญญา เมื่อได้รับโฉนดที่ดินมาแล้วจำเลยยังครอบครองทำนาในที่พิพาทตลอดมาโดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน พฤติการณ์เช่นนี้เห็นได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่พิพาทโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปีแล้ว จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาท

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๕๑/๒๕๓๘ แม้การที่บิดาโจทก์ยกที่พิพาทให้โจทก์ โดยมีได้จดทะเบียนการยกให้ตามกฎหมายทำให้เป็นโมฆะก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทมานับตั้งแต่บิดาโจทก์ยกที่พิพาทให้โดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๕๑/๒๕๓๘ จำเลยที่ ๒ ครอบครองที่พิพาทในระหว่างคดี จะอ้างว่าเป็นการครอบครองปรปักษ์ต่อคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งหาได้ไม่ จึงไม่อาจนับระยะเวลาดังกล่าวรวมเข้ากับระยะเวลาที่ได้ครอบครองมาก่อนวันยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ได้ และเมื่อหลังจากที่คดีดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว จำเลยที่ ๒ ก็เพิ่งครอบครองที่พิพาทมาเพียง ๗ ปีเศษ จึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๖๘/๒๕๓๘ ที่ดินที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ต้องเป็นที่ซึ่งบุคคลอื่นมีกรรมสิทธิ์อยู่ เมื่อขณะซื้อขายผู้ขายมีแต่สิทธิครอบครองที่พิพาทโดยทางราชการเพื่อก่อโฉนดที่ดินให้ภายหลัง ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์จึงต้องเริ่มนับเมื่อทางราชการออกโฉนดที่ดินให้ เมื่อนับถึงวันยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ไม่เกิน ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ทำนองเดียวกับการเริ่มนับเวลาครอบครองปรปักษ์ในที่ดินที่เป็นที่งอกริมตลิ่งของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน จะเริ่มต้นนับได้ต่อเมื่อที่ดินนั้นพ้นจากสภาพเป็นที่ขายตลิ่งมาสู่สภาพเป็นที่งอกริมตลิ่งแล้วส่วนการครอบครองในขณะที่เป็นที่ขายตลิ่งจะนำมานับรวมเข้าใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๑๓๘๒ ด้วยไม่ได้ เพราะที่ขายตลิ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒)

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘๖/๒๕๓๘ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ กล่าวถึงเฉพาะด้านผู้ครอบครองว่าถ้าได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น

ติดต่อกันนาน ๑๐ ปี แล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์ การนับระยะเวลาการครอบครองที่ดินของจำเลยในระหว่างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ติดต่อมาจนตกเป็นของโจทก์ สามารถนับรวมกันได้ เมื่อรวมเป็นระยะเวลาเกือบ ๒๐ ปี จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๘๗/๒๕๓๘ จ. ครอบครองที่ดินโดยสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาจนถึงแก่ความตาย เป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี แล้ว จ. จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็น ทรัพย์สินอันเป็นสิทธิอย่างหนึ่งที่เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทได้ตามมาตรา ๑๕๙๙ และ ๑๖๐๐ จึงตกทอดให้แก่โจทก์ซึ่งเป็นบุตรของ จ. แม้โจทก์มิได้ครอบครองต่อเนื่องในที่ดินที่ จ. ได้กรรมสิทธิ์ โจทก์ก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ จ. ครอบครองมาโดยทางมรดก

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๙/๒๕๓๙ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งแสดงว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ไว้แล้ว แต่ผู้ร้องไม่สามารถจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ได้ เนื่องจากศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งในอีกคดีหนึ่งว่า พ. ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดดังกล่าวโดยการครอบครองเช่นเดียวกันและสำนักงานที่ดินได้ออกใบแทนโฉนดให้แล้วก่อนที่ผู้ร้องจะมายื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ คำสั่งศาลดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว ไม่อาจเพิกถอนได้ แต่ก็เป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้ร้อง เมื่อผู้ร้องมิได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าว จึงเป็นบุคคลภายนอกมีอำนาจพิสูจน์ได้ว่าตนมีสิทธิในที่ดินดังกล่าวดีกว่า พ. ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) จึงชอบที่เสนอคดีต่อศาลอย่างคดีมีข้อพิพาท ไม่อาจร้องขอเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทขอให้ศาลมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่ผู้ร้องได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๕๒/๒๕๓๙ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินของโจทก์เพราะเข้าใจว่าเป็นที่ดินของบุตรจำเลยที่ยินยอมให้จำเลยอยู่อาศัย แสดงว่าจำเลยครอบครองที่ดินชั่วคราวโดยไม่ได้เจตนาเป็นเจ้าของ แม้ครอบครองเกินกว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์ตลอดเวลาที่จำเลยยังอยู่ในที่ดิน การที่โจทก์ขอให้รื้อถอนบ้านออกไปจึงไม่ขาดอายุความ

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๙๓/๒๕๔๐ トラบใดที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่าอยู่ ย่อมครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ จะครอบครองปรปักษ์ได้ก็ต่อเมื่อเป็นที่ดินมีโฉนด เพราะที่ดินมีโฉนดเท่านั้นที่บุคคลอาจมีกรรมสิทธิ์ได้ ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ต้องเริ่ม

นับแต่วันที่ที่ดินพิพาทมีโฉนด เมื่อที่ดินพิพาทเพิ่งออกโฉนด และระยะเวลาที่ผู้ร้องครอบครอง จนถึงวันที่ยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อศาลยังไม่ถึง ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ผู้ร้องคงมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทเท่านั้น

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๙๕/๒๕๔๑ จำเลยเข้าครอบครองและปลูกบ้านอยู่ในที่ดินพิพาทมากกว่า ๑๐ ปี จนจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์มาก่อนที่โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทมาจาก ว. เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม แม้จำเลยจะมีได้จดทะเบียนสิทธินั้น จึงไม่อาจยกขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินนั้นมาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ได้ก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าโจทก์เองก็ได้ดำเนินการเพื่อแสดงสิทธิดังกล่าวแก่จำเลย กลับปล่อยปละละเลยให้จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทจนกลายเป็นการครอบครองปรปักษ์ต่อโจทก์มาอีก ฉะนั้น เมื่อจำเลยได้ครอบครองที่ดินพิพาทต่อมานับตั้งแต่โจทก์ซื้อ ที่ดินพิพาทด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี แล้ว จำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ และยกขึ้นใช้ยันโจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๕๓/๒๕๔๑ แม้น. บิดาจำเลยไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และจำเลยได้รับที่ดินพิพาทโดยการยกให้จาก น. จำเลยไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการยกให้เท่านั้นไม่มีบทกฎหมายห้ามมิให้จำเลยครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทในทำนองนี้และไม่มีบทกฎหมายกำหนดไว้ว่าการครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทดังกล่าว แม้ครอบครองเกิน ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทเกิน ๑๐ ปี จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ แม้โจทก์มีสิทธิเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ น. ได้มาโดยไม่ชอบและจำเลยได้รับโอนที่ดินพิพาทดังกล่าวมาโดยการยกให้ทางทะเบียนได้ก็ตาม คงมีผลเฉพาะเป็นการเพิกถอนทางทะเบียนในส่วนที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยได้รับ และเป็นผลให้จำเลยไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามโฉนดเท่านั้น แต่การเพิกถอนไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของจำเลยซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยทางครอบครองปรปักษ์แต่อย่างใด แม้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของจำเลยยังมิได้จดทะเบียน จำเลยย่อมมีสิทธิยกขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งมิใช่บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน

และโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตได้เพราะมิใช่กรณีต้องห้าม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๙๐/๒๕๕๑ จำเลยผู้ซื้อครอบครองที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขาย ถือว่าเป็นการครอบครองแทนโจทก์ผู้ขาย จำเลยจึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง แม้ว่าศาลจะมีคำสั่งว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองแล้วก็ตาม ก็ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้แย้งโจทก์ทั้งห้าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทได้ จำเลยไม่มีสิทธิที่จะขับไล่โจทก์ทั้งห้าออกจากที่ดินพิพาท

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗/๒๕๕๒ ผู้คัดค้านซื้อที่ดินโฉนดพิพาทซึ่งรวมที่ดินพิพาทมาด้วยจาก ส. ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์โดยสุจริต ดังนั้น แม้ผู้ร้องจะได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทจนได้กรรมสิทธิ์แล้วก่อนที่ผู้คัดค้านจะจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ร้องจึงยกเอาสิทธิที่ได้มาอยู่ก่อนและยังมิได้จดทะเบียนนั้นขึ้นใช้ยันผู้คัดค้านซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้ผู้ร้องจะยังครอบครองที่ดินพิพาทต่อมาก็ต้องเริ่มต้นนับระยะเวลาครอบครองใหม่ เมื่อยังไม่ถึง ๑๐ ปี สิทธิของผู้ร้องจึงยกขึ้นอ้างต่อผู้คัดค้านไม่ได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๖/๒๕๕๒ พฤติการณ์ที่จำเลยเข้าไปล้อมรั้วลวดหนามในที่ดินพิพาทเพราะจำเลยซื้อที่ดินซึ่งอยู่ติดกันและเป็นที่ดินแปลงใหญ่มาเพื่อขยายโรงงาน และที่ดินดังกล่าวมีบุคคลอื่นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมอีก ๑๒ คน จำเลยจึงฟ้องคดีเพื่อแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม ขณะที่จำเลยให้ลูกจ้างไปทำรั้วลวดหนามเพื่อแสดงอาณาเขตที่ดินก็ไม่ปรากฏว่ามี การรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินก่อนที่ดินพิพาทเป็นที่ดินว่างเปล่ามีห้วยารกปกคลุมแนวรั้วไม่มีสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ไม่ปรากฏว่าจำเลยได้เข้าครอบครองทำประโยชน์อย่างจริงจัง แสดงให้เห็นเจตนาของจำเลยว่าได้ครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของแม้จะทำรั้วลวดหนามเข้าไปในที่ดินพิพาทของโจทก์ติดต่อกันนานเกินกว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๐/๒๕๕๒ การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ จะต้องแสดงอาการยึดถือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อตนจริงๆ โดยสงบและโดยเปิดเผยติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ลำพังการมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดและการเสียภาษีบำรุงท้องที่ย่อมมิใช่เป็นการครอบครองที่ดิน

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๙/๒๕๕๓ เดิมที่พิพาทเป็นที่ขายตลิ่งที่น้ำท่วมถึง จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ที่พิพาทเพิกกลายเป็นที่งอก หลังจากมีการสร้างถนน ดังนั้น ก่อนหน้าที่พิพาทเป็นที่งอกแม้โจทก์จะครอบครองมานานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ หลังจากที่พิพาทกลายเป็นที่งอก อันเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแล้ว โจทก์ครอบครองไม่ถึง ๑๐ ปี โจทก์ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๔๓/๒๕๕๓ ที่ดินพิพาทเป็น ส.ค. ๑ ป. เจ้าของที่ดินได้ขออนุญาตที่ดินระหว่างเดินสำรวจเพื่อออกโฉนด ป. ได้ยกที่ดินพิพาทให้ ย. เมื่อ ป. ตาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้ออกโฉนดแล้วส่งมอบให้ ค. บุตรของ ป. แต่ ย. ยังไม่ทราบการดำเนินการออกโฉนดจึงนำ ส.ค.๑ ไปขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซ้ำซ้อนขึ้นอีก ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทจาก ย. โดยทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วเข้าครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาจาก ย. ผู้โอนเป็นเวลาเกินกว่าสิบปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๐๑/๒๕๕๔ จำเลยได้ครอบครองและได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนแต่เมื่อ ส. ขออนุญาตที่ดินจำเลยไม่ได้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ ส. ที่ดินตามโฉนดที่ดินซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. ต้องเริ่มนับระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ตั้งแต่วันที่ออกโฉนดที่ดินคือ วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เป็นต้นไป ต่อมาเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของโจทก์เมื่อ วันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๓๓ เนื่องจากโจทก์ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ซึ่งยังไม่ถึง ๑๐ ปี เมื่อโจทก์เป็นบุคคลภายนอกได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง การครอบครองปรปักษ์ที่มีอยู่ก่อนนั้นจึงสิ้นไป แม้จำเลยครอบครองต่อมาก็ต้องเริ่มนับระยะเวลาการครอบครองใหม่ตั้งแต่ปี ๒๕๓๓ จนถึงวันที่โจทก์ทั้งสองฟ้องคดีนี้ วันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๓๙ ยังไม่ถึง ๑๐ ปี จำเลยจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๖/๒๕๕๔ เอกสารการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยระบุชื่อว่า “หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำ” แต่ไม่ได้ระบุข้อตกลงที่เป็นการแน่นอนว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันหรือไม่ เมื่อใด ประกอบกับโจทก์ได้ชำระค่าที่ดินให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา และจำเลยได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์เข้าครอบครอง

นับแต่วันดังกล่าว เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าโจทก์กับจำเลยไม่มีเจตนาจะจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แม้จะตกเป็นโมฆะเนื่องจากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก แต่โจทก์เข้าครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒

๓๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๗๕๖/๒๕๔๔ แม้จำเลยจะเข้าใจผิดว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๔๙ ที่จำเลยซื้อมาตั้งแต่ปี ๒๔๗๒ ก็ตาม แต่ในความเป็นจริงแล้วไม่ใช่ที่ดินแปลงดังกล่าว จึงไม่ใช่การครอบครองที่ดินของตนเองอันจะอ้างครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินซึ่งเป็นของโจทก์อันเป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่น ลักษณะครอบครองของจำเลยแสดงออกโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปีแล้ว จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และการนับระยะเวลาครอบครองนั้นนับตั้งแต่วันที่จำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่ดินตลอดมา หาใช่นับแต่วันที่ทำการรังวัดแล้วทราบว่าเป็นครอบครองที่ดินสลับแปลงกันไม่

๓๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๓๘๘/๒๕๔๙ บุคคลใดจะต้องใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ ได้ ต้องเป็นกรณีจำเป็นจะต้องมาร้องขอต่อศาล เพื่อให้ได้รับความรับรองหรือคุ้มครองสิทธิของตนที่มีอยู่ โดยจะต้องมีกฎหมายระบุไว้แจ้งชัดว่าให้กระทำได้ แต่กรณีตามคำร้องขอของผู้ร้องมิใช่เป็นการขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าผู้ร้องเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ เนื่องจากเป็นที่ดินที่ยังไม่มีโฉนด คงมีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓) เท่านั้น ซึ่งหากกฎหมายสนับสนุนให้ผู้ร้องใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแต่ฝ่ายเดียวไม่ หากผู้ร้องเห็นว่าผู้ร้องมีสิทธิครอบครองในที่ดินและถูกโต้แย้งสิทธิประการใด ก็ชอบที่จะเสนอคดีของตนต่อศาลโดยทำเป็นคำฟ้องอันเป็นคดีมีข้อพิพาท หาใช่เสนอคดีโดยทำเป็นคำร้องขออันเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทไม่

๓๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๗๐๐/๒๕๕๐ จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของ ช. เมื่อ ช. ขายที่ดินพิพาทและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บิดาโจทก์ทั้งห้าก่อนจำเลยทั้งสองครอบครองครบกำหนดสิบปี จำเลยทั้งสองไม่อาจยกการครอบครองดังกล่าวขึ้นยันบิดาโจทก์ทั้งห้าได้ การครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยทั้งสองจึงขาดตอนตั้งแต่บิดาโจทก์ทั้งห้าได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนแล้ว จำเลยทั้งสองจะต้องเริ่มนับ

ระยะเวลาครอบครองที่ดินพิพาทใหม่ จะนำระยะเวลาที่จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินของ ช. มานับรวมด้วยไม่ได้ เมื่อจำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากบิดาโจทก์ทั้งห้าได้กรรมสิทธิ์มายังไม่ครบสิบปี จำเลยทั้งสองจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๖๔/๒๕๕๔ การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ นั้น จะต้องหมายความว่าครอบครองอยู่ได้โดยไม่ถูกจำกัดให้ออกไปการที่เพียงแต่ได้สิทธิกันนั้น ยังไม่ถือว่าเป็นการครอบครองโดยไม่สงบได้ การที่ผู้คัดค้านยื่นคำร้องคัดค้านคำร้องขอของผู้ร้องเมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๑ จึงเป็นเพียงโต้เถียงสิทธิกันเท่านั้น อีกทั้งเมื่อศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีในคดีเดิมแล้วก็ไม่ปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ฟ้องขับไล่ผู้ร้องแต่อย่างใด คงปล่อยให้ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทต่อมา สิทธิครอบครองของผู้ร้องหาได้ถูกจำกัดให้ออกไปไม่ จึงมิใช่เป็นการรบกวนสิทธิครอบครองของผู้ร้องอันจะถือว่าผู้ร้องไม่ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยความสงบแล้วได้ การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงสิทธิในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๑ และศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีเนื่องจากผู้ร้องไม่ชำระค่าขึ้นศาลภายในระยะเวลาที่กำหนดนั้น ก็ไม่อาจหมายความว่าผู้ร้องไม่ประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการร้องขอครอบครองปรปักษ์ต่อไป ทั้งไม่มีผลต่อการนับระยะเวลาครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้องด้วย ดังนั้น นับแต่ผู้คัดค้านได้สิทธิในที่ดินพิพาทคือวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๓ จนถึงวันที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๔๔ เป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๓๕/๒๕๕๕ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอว่า ว. มารดาของผู้ร้องได้เข้าครอบครองที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๗ และที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๘ ทางทิศตะวันตกของ ท. โดยสงบเปิดเผยและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่วันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๒๙ ต่อเนื่องกันเป็นเวลานานกว่า ๒๒ ปี หากข้อเท็จจริงฟังได้ตามคำร้องขอ ว. มารดาของผู้ร้องย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนทางทิศตะวันตกของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๗ และโฉนดเลขที่ ๙๑๘ โดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ อันเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินจึงเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทได้และตกทอดแก่ผู้ร้องและทายาทอื่นที่เป็นบุตรของ ว. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ และ

มาตรา ๑๖๐๐ และแม้ผู้ร้องกับทายาททั้งหมดพึงทราบว่ ว. มารดาของผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองภายหลัง ก็ไม่ทำให้ทรัพย์สินที่มารดาของผู้ร้องได้มาและเป็นมรดกตกทอดแก่ผู้ร้องกับทายาทอื่นเสียไป ทั้งการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้ครอบครอง ประกอบกับผู้ร้องมีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑ โดยที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่าเจ้ามรดกได้มา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งต้องดำเนินการขอจดทะเบียนสิทธิตามมาตรา ๗๘ ก่อน ผู้ร้องในฐานะทายาทผู้รับมรดกจาก ว. มารดาของผู้ร้องจึงมีสิทธิตามกฎหมายที่จะยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทที่เป็นมรดกตกทอดมายังผู้ร้องและทายาทอื่นได้

๓๙. คำพิพากษาศาลฎีกา ๕๒๘๐/๒๕๕๖ ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทมาจาก ป. มารดาของผู้คัดค้านเมื่อปี ๒๕๒๐ ขณะที่ดินพิพาทมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) โดยมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) และมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้อง และผู้ร้องได้ครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมาจนถึงปัจจุบัน เช่นนี้ผู้ร้องจึงครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้ขณะซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเพียงหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) แต่เมื่อที่ดินพิพาทยังไม่มีเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและต่อมาทางราชการได้ออกหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) มีชื่อ ป. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๘ ซึ่งนับระยะเวลาการครอบครองของผู้ร้องนับแต่วันที่ที่ดินพิพาทมีโฉนดที่ดินจนถึงวันยื่นคำร้องขอเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี ผู้ร้องยอมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๖๐/๒๕๕๘ การที่จำเลยและมารดาครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกมานานกว่า ๓๐ ปี นับตั้งแต่ ป. เจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่ และเมื่อ ล. เข้าเป็นผู้จัดการมรดกของ ป. จำเลยก็ยังเป็นฝ่ายครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมานั้น ถือได้ว่าจำเลยครอบครองแทนทายาทของ ป. ทุกคน เพราะยังไม่มีแบ่งแยกที่ดินพิพาทแก่ทายาทโดยชัดเจน แต่เมื่อ ล. ดำเนินการขอแบ่งแยกโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อแบ่งแก่ทายาทของ ป. มารดาจำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งของ ป. ปฏิเสธไม่ยอมรับที่ดินที่แบ่งแยกให้โดยยืนยันต่อทายาทอื่นๆ ว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของตนแล้วจะไม่ยินยอมยกให้ใคร จึงเป็นการแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยชัดเจนว่าที่ดินพิพาทเป็นของตนแล้ว และ

เมื่อภายหลังจาก ก. รับโอนที่ดินพิพาทจาก ล. ผู้จัดการมรดกแล้ว ก. ไม่เคยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแต่อย่างใด กลับปล่อยให้จำเลยเป็นฝ่ายครอบครองตลอดมา เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของนับจนถึงวันที่โจทก์ทั้งสองได้รับโอนที่ดินพิพาทจาก ก. เกินกว่า ๑๐ ปี ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

การที่โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทมาจาก ก. โดยรู้ดีว่าจำเลยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวมาก่อนแล้ว จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ทั้งสองเป็นบุคคลภายนอกผู้สุจริตอันจะมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง การรับโอนที่ดินพิพาทของโจทก์ เป็นการทำให้จำเลยผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิได้อยู่ก่อนเสียเปรียบ

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองถือเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินของทางราชการร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ก) (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๔๐)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้ แต่ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากรของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ (คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์)

● อากรแสตมป์

ไม่ต้องเรียกเก็บ



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง

พ.ศ. ๒๕๕๑

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑"

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

ระเบียบ คำสั่ง

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๘๖๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๐

ที่ยกเลิก

สิงหาคม ๒๔๙๘

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๙๖๗ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๑๒

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๕๔๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๔

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๓๗๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๓

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๒๓๔ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๔

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๑๐๙ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐

(๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๐๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้ว ในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้ รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการ ครอบครอง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมโฉนดที่ดิน คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึง ที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ เพื่อเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

กรณีมีข้อ
ขัดแย้งกัน
ผู้รักษาการ
ระเบียบ
การได้มาตาม
ม. ๑๓๘๒
ป.พ.พ.

การยื่นคำขอ
หลักฐานประกอบ
คำขอ
(คำพิพากษาต้อง
ถึงที่สุด)

สอบสวนตาม
กฎกระทรวง

ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม	ฉบับที่ ๗๖
ข้อ ๗ กรณีที่ผู้ได้มาโดยการครอบครองยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำพิพากษาที่ผู้ขอนำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง โดยคำวินิจฉัยของศาลต้องรับฟังได้ว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งคำวินิจฉัยดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นคดีที่ผู้ขอจดทะเบียนฟ้องได้มาโดยการครอบครอง แต่อาจเป็นคดีการฟ้องขับไล่ออกจากที่ดินก็ได้ ซึ่งผู้ขอสามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้	กรณีมีคำพิพากษาซึ่งวินิจฉัยการครอบครอง (รับคำขอ)
การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโดยอาศัยคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอม ยอมความที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาในข้อเท็จจริงว่าผู้ขอจดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้	กรณีมีคำพิพากษามาตามยอม (ไม่รับคำขอ)
ข้อ ๘ กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าโฉนดที่ดินที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองมีการจดทะเบียนผูกพันไว้ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี	แจ้งศาลกรณีโฉนดมีภาระผูกพันอยู่
ข้อ ๙ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้	ชื่อประเภท
(๑) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครอง”	“ได้มาโดยการครอบครอง”
(๒) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะ	“ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

(๓) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุกคนในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครอง ได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ได้มาโดยการครอบครอง)” แล้วแต่กรณี

**“กรรมสิทธิ์รวม
(ได้มาโดยการ
ครอบครอง)”**

(๔) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ตกลงให้ผู้ได้มามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

**“แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง”**

(๕) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง โดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลระบุให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่ง และได้กำหนดตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ และรูปแบบที่ที่แน่นอนอันเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองที่ดินแยกต่างหากจากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ อย่างชัดเจน หากผู้ขอได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนนั้น มีความประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ตนได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

**“แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง
เฉพาะส่วน”**

(๖) กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการ

“แบ่งได้มาโดย

ครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน โดยในขณะที่ จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุงการครอบภาระผูกพัน แล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการ ครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนไว้ด้วย เช่น มีการ จำนองติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบ จำนอง)” หรือมีภาระจำยอมติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดย การครอบครองเฉพาะส่วน (ครอบภาระจำยอม)” เป็นต้น

**การครอบครอง
(ครอบ (ชื่อภาระ
ผูกพัน))”**

กรณีการเขียนประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดย การครอบครองในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อ ประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

**กรณีอื่นให้
เทียบเคียง**

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ข้อ ๑๐ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การจัดทำ คำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ ให้จัดทำ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

การจัดทำคำขอ

ข้อ ๑๑ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

การเขียน ท.ด.๑

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตาม ข้อ ๙ แล้วแต่กรณี

- ชื่อประเภท

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือ กรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น หากมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนให้เขียนชื่อและ หมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

**- ชื่อผู้ถือ
กรรมสิทธิ์เดิม**

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขอที่แสดงความ ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีหลายคนให้เขียน หมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

**- ชื่อผู้ขอ (ผู้ได้มา
โดยการ
ครอบครอง)**

อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

(๔) กรณีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนหนึ่งทั้งหมด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในสารบัญจดทะเบียนทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันว่า ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ข. นาย ม. เป็นเจ้าของ นาย ก. มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย ข. ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย ข. ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

- **แท่งข้างกรณี
ได้มาฯ เฉพาะ
ส่วน**

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๔)

- **นำสาระสำคัญ
จดใน ท.ด.๑**

ข้อ ๑๒ กรณีที่ทายาทของผู้ได้มาโดยการครอบครองทั้งโฉนดที่ดิน มายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยแจ้งว่าผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ตายไปก่อนการขอจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทายาทของผู้ได้มาโดยการครอบครองดังกล่าวยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ พร้อมกับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ในประเภทได้มาโดยการครอบครอง และบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกตามแบบ ท.ด.๘ โดยให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ... (ระบุชื่อเจ้ามรดก)... ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และ... (ระบุชื่อทายาทผู้รับมรดก)... ซึ่งเป็นทายาทของ... (ระบุชื่อเจ้ามรดก)... จึงเข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง” แล้วดำเนินการประกาศมรดก ซึ่งในประกาศให้ระบุความเป็นมาให้ชัดเจนเช่นเดียวกับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เมื่อประกาศครบแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ได้มาโดยการครอบครอง” โดยลงชื่อทายาทได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

**กรณีผู้ได้มาโดย
การครอบครอง
ตายก่อนจด
ทะเบียน (กรณี
ไม่มีผู้จัดการ
มรดกโดยทายาท
สรวมสิทธิการ
ได้มาฯ)**

- **แท่งข้าง ท.ด.๑
และรายการจด
ทะเบียน**

- **ประกาศมรดก**

กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมีผู้จัดการมรดกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองโดยลงชื่อผู้จัดการมรดกของผู้ได้มาโดยการครอบครองเป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง โดยให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ.....(ระบุชื่อเจ้ามรดก).....ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และศาล.....ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตั้งให้.....(ระบุชื่อผู้จัดการมรดก)เป็นผู้จัดการมรดกของ.....(ระบุชื่อเจ้ามรดก).....” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

ข้อ ๑๓ กรณีทายาทที่เข้าเป็นคู่ความแทนที่ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองอันเนื่องมาจากระหว่างดำเนินคดีผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองตาย ต่อมาศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ถือเป็นกรณีที่ศาลพิพากษาหรือสั่งให้ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองและเป็นมรดกของผู้ได้มาโดยการครอบครองที่ตกได้แก่ทายาท ซึ่งทายาทย่อมเข้าสรวมสิทธิได้ ในการจดทะเบียนโอนมรดกการได้มาโดยการครอบครอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามนัยข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๔ กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินแต่ไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ หรือเป็นกรณีไม่ทราบว่าปัจจุบันผู้ใดเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ถือเป็นกรณีที่ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่เหลือไม่ตกลงให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๘ (๓) แต่โดยที่ไม่อาจให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องรังวัดรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขเขตและจำนวนเนื้อที่ดินเดิม ทั้งนี้ให้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทานโดยอนุโลม เสร็จแล้วให้

(กรณีมีผู้จัดการมรดกผู้ได้มา)

- แท่งข้าง ท.ด.๑
และรายการจดทะเบียน

กรณีผู้ได้มาตายก่อนมีคำพิพากษา (ทายาทเป็นคู่ความแทนที่เท่านั้น ยังไม่ใช่ผู้ได้มา)

กรณีได้มาไม่เต็มโฉนดและหาตัวเจ้าของที่ดินไม่ได้

- ให้รังวัดแบ่งแยกแบบชลประทาน

พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ได้รับอนุญาตได้มาโดยการ
ครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป
และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถัดติดไว้ในโฉนด
ที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดินว่า “หากเจ้าของที่ดินมาทำนิติ
กรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน แต่ถ้าคุณกรณีไม่
ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขต และยืนยันให้จดทะเบียนโดยยินยอม
รับผิดชอบตนเอง ก็ให้บันทึกความรับผิดชอบไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้”

กรณีศาลสั่งให้ได้มาโดยการครอบครองบางส่วน แต่เมื่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองถูกต้องตาม
ระเบียบและขั้นตอนของกฎหมายแล้วปรากฏว่าไม่มีเนื้อที่ตามโฉนดที่ดินที่
ศาลสั่งได้มาโดยการครอบครองเหลืออยู่อีก เป็นเหตุให้ผู้ขอได้มาโดยการ
ครอบครองเต็มโฉนดไม่ใช่บางส่วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอยื่นคำ
ขอแก้ไขคำขอเป็นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองไปพร้อมกับ
ยื่นคำขอสอบเขตโดยให้ใช้ผลการรังวัดที่ได้จากการรังวัดแบ่งได้มาโดยการ
ครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เป็นผลการรังวัดสอบเขตเพื่อ
แก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ไปในคราวเดียวกัน และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จด
ทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้ว จึงสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้
เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ต่อไป

กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่ง
หรือหลายคนทั้งหมดของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งโฉนดที่ดินโดยคำ
พิพากษาหรือคำสั่งศาลเป็นการสั่งให้ได้มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คน
ใดคนหนึ่งโดยระบุตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ที่แน่นอน ซึ่ง
เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองแยกต่างหากจากเจ้าของ
กรรมสิทธิ์คนอื่น ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แบ่งแยกที่ดินส่วนของผู้ได้มาโดย
การครอบครองออก โดยให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน
ที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูและระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน หากไม่
สามารถให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นมาดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้ ให้นำวิธีการ
แบ่งแยกตามความในวรรคหนึ่งมาใช้โดยอนุโลม โดยให้ใช้ชื่อประเภทการ
แบ่งแยกว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน” และให้หมายเหตุ
ไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และใน
รายการจดทะเบียนว่า “นาย.....ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย
.....ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่

- รังวัดเสร็จ

สอบถามศาล

ก่อน

- บันทึกถัดติด

ฉบับสำนักงาน

ที่ดิน

กรณีศาลสั่งได้มา

ฯบางส่วนแต่

แท้จริงได้มาฯ ทั้ง

แปลง

กรณีได้มาฯ

เฉพาะส่วนของ

คนใดคนหนึ่งโดย

ศาลระบุที่ตั้งเนื้อ

ที่และรูปแผนที่

แน่นอน

.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม” วิธีการแก้ทะเบียนใน
สารบัญญัติทะเบียนตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

ข้อ ๑๕ กรณีที่ต้องมีการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครอง
โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก โฉนดที่ดินนั้นมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น
จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำวิธีการจดทะเบียนการครอบ
ภาระผูกพันในแต่ละประเภทตามระเบียบกรมที่ดินที่ได้วางแนวทางปฏิบัติ
ไว้มาบังคับใช้

*กรณีครอบภาระ
ผูกพันแปลงแบ่ง
ได้มาโดยการ
ครอบครอง*

ข้อ ๑๖ ในการดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครอง ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๔) โดยไม่ต้องเรียกให้ผู้มีชื่อถือ
กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดิน

*ออกใบแทนกรณี
ไม่ได้โฉนดมา*

ข้อ ๑๗ เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ซึ่งจะต้องดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗
(พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๔) ในระหว่างดำเนินการออกใบแทนให้ลงบัญชีอายุัด
โดยให้ระบุไว้ให้ชัดเจนว่าอยู่ระหว่างออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดย
การครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒
หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

*ลงอายุัดระหว่าง
ออกใบแทน*

(๑) กรณีได้มาโดยการครอบครองเต็มตามโฉนดที่ดิน หาก
มีผู้มาขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีทราบถึงการมีผู้ได้มา
โดยการครอบครองซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวแล้วตามที่ลงบัญชีอายุัดไว้ และ
ระงับการจดทะเบียน

*การขอจดทะเบียน
ระหว่างอายุัด
เพื่อออกใบแทน
- กรณีได้มาฯ ทั้ง
แปลง ให้ระงับ
การจดทะเบียน*

(๒) กรณีได้มาโดยการครอบครองที่ดินบางส่วนไม่เต็มตาม
โฉนดที่ดิน ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ และแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการมีผู้
ได้มาโดยการครอบครองบางส่วนตามที่ลงบัญชีอายุัดไว้ หากคู่กรณีทราบ
แล้วยังมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับ
ที่ดินในส่วนที่เหลือซึ่งมิได้ถูกครอบครอง ให้แนะนำคู่กรณีมาขอจดทะเบียน
หลังจากที่ได้รับจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเสร็จแล้ว หากคู่กรณี
ทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานแล้ว

*- กรณีได้มาฯ
บางส่วน ให้จด
ได้เฉพาะส่วนที่
ไม่ถูกครอบครอง
แต่ต้องบันทึก*

ดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่หากผู้จดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

(๓) กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลหลายคนและผู้ได้ที่ดินมาโดยการครอบครองได้มาเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนของบุคคลที่ถูกครอบครอง ให้ดำเนินการตาม (๑) ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลที่มีได้ถูกครอบครอง ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีไว้แล้ว หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน ให้บันทึกคู่กรณีตามนัย (๒) แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

กรณีที่ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินและจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้ว หรือกรณียกเลิกเรื่องการออกใบแทนหรือเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน โดยที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายบัญชีอายัดเสีย

ข้อ ๑๘ การออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๔) เป็นกรณีการออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ฉะนั้น หากยังมิมีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้มาโดยการครอบครอง ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่แจกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองโดยเด็ดขาด

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ซึ่งไม่ตรงตามหลักฐานในโฉนดที่ดินปัจจุบัน เช่น ที่ดินที่ขอได้มาโดยการครอบครองเป็นที่ดินส่วนหนึ่งที่เคยอยู่ในโฉนดที่ดิน แต่เนื่องจากความผิดพลาดในการรังวัดแบ่งแยกในอดีตทำให้ที่ดินบางส่วนถูกแยกออกมาจากหลักฐานรูปแบบที่ของโฉนดที่ดินโดยไม่มีการออกโฉนดที่ดินให้ใหม่ กลายเป็นที่ดินที่เคยเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินแต่ปัจจุบันเป็นที่ดินไม่มีหลักฐานรองรับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้ใหม่ ตามกฎหมาย ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘

- กรณีได้มาฯ
เฉพาะส่วนของ
คนใดคนหนึ่งแต่
ไม่เต็มทั้งโฉนด

การจำหน่ายบัญชี
อายัด กรณีออกใบ
แทนและจดทะเบียน
แล้วหรือยกเลิกการ
ออกใบแทน
ห้ามแจกใบแทน
โฉนดโดยไม่ได้
จดทะเบียนก่อน

กรณีได้มาฯ
เฉพาะส่วนไม่
ตรงกับหลักฐาน
โฉนดที่ดิน

(๕) โดยก่อนดำเนินการในกรณีนี้ให้ส่งเรื่องหารือกรมที่ดินก่อนทุกครั้ง

หมวด ๒

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

การได้มาตาม

ม. ๑๓๖๗

ป.พ.พ.

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครอง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๒๐ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยครอบครอง ตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ
ท.ด.๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์
และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก เพื่อเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทาง
ทะเบียน

การยื่นคำขอ

หลักฐาน

ประกอบ

คำขอ

ข้อ ๒๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัย
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไข
เพิ่มเติม

การสอบสวนตาม

กระทรวง ฉบับที่ ๗

ข้อ ๒๒ การรับคำขอและสอบสวนการได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ของ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลง
ที่ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองอยู่จริง ทั้งนี้ ไม่จำเป็นต้องมีคำ
พิพากษาหรือคำสั่งของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด

การสอบสวนต้อง

ครอบครองอยู่

จริง และไม่

จำเป็นต้องมีคำ

พิพากษา

ข้อ ๒๓ การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้ขอ
จดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมา
ขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการได้ ยกเว้นเป็น

หน้าที่ของผู้ขอต้อง

นำหนังสือรับรอง

การทำประโยชน์

มายื่นคำขอ

- ไม่ได้มา ไม่รับคำ

กรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถขอยกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ตามข้อ ๓๒

ขอ เว้นแต่อยู่ใน
หลักเกณฑ์ออกไป
แทนได้

ข้อ ๒๔ เมื่อได้รับคำขอแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไป
รังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่า มีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เพียงใด การดำเนินการดังกล่าวให้อนุโลม
ตามระเบียบว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์

การรังวัด
ตรวจสอบการ
ครอบครอง

ข้อ ๒๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้
และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอใด ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดิน
ข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน และผู้ปกครองท้องที่ร่วม
เป็นพยานด้วย

การสอบสวน
พยาน

ข้อ ๒๖ เมื่อดำเนินการสอบสวนตามข้อ ๒๕ แล้วเสร็จ ก่อน
จดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติ
กรรม ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และ
กฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ประกาศ ๓๐ วัน
ก่อนจดทะเบียน
ได้มา

กรณีที่ที่ดินมีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้ประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเพื่อ
หาผู้คัดค้านด้วย โดยให้ถือว่าการประกาศดังกล่าวเป็นวิธีการสอบสวน
เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้ครอบครองจริงหรือไม่

น.ส.๓ ก. ต้อง
ประกาศด้วย

กรณีผู้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยเป็นกรณีที่ศาลได้พิจารณา
วินิจฉัยข้อเท็จจริงและมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดไว้ชัดเจนเกี่ยวกับผู้
มีสิทธิครอบครองในที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นว่าเป็นผู้มีสิทธิ
ครอบครองแล้ว เมื่อนับถึงวันที่ผู้ขอมายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองยังไม่เกินหนึ่งปี การดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ขอไป
ตามคำพิพากษาได้ โดยไม่ต้องดำเนินการสอบสวนพยานเกี่ยวกับการ
ครอบครองของผู้ขอและไม่ต้องดำเนินการประกาศการจดทะเบียนตาม
นัยวรรคหนึ่ง หากเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยเกี่ยวกับระยะเวลาหนึ่งปีข้างต้น

กรณีมีคำ
พิพากษาซึ่ง
วินิจฉัย
ข้อเท็จจริง

- คำพิพากษาไม่
เกิน ๑ ปี
(๑) ไม่ต้อง
สอบสวนพยาน
(๒) ไม่ต้อง
ประกาศ

หรือเป็นระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งปีแล้ว อันเป็นกรณีที่อาจถูกบุคคลอื่นแย่งสิทธิครอบครองไปแล้วอีกทอดก็ได้ ให้ดำเนินการประกาศตามนัยวรรคหนึ่ง

- กรณีสงสัยหรือ
คำพิพากษาเกิน
๑ ปี ต้องประกาศ

ข้อ ๒๗ ในการประกาศตามข้อ ๒๖ เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านให้ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

กรณีไม่มีผู้
คัดค้าน

กรณีในระหว่างประกาศมีผู้โต้แย้งคัดค้านการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ตามข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนี้

กรณีมีผู้คัดค้าน

การดำเนินการ

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

- สอบสวน
เหตุผลและสิทธิ
ของผู้คัดค้าน

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้าน แล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่องที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ โดยถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

- การคัดค้านเป็น
สิทธิคนละ
ประเภท

(๓) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบสิทธิของทั้งสองฝ่ายแล้วพยายามไกล่เกลี่ยคู่กรณี ถ้าตกลงกันได้ให้ทำเป็นหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วจึงดำเนินการ

- กรณีคัดค้าน
เป็นสิทธิประเภท
เดียวกัน

จดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

ข้อ ๒๘ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณา
ข้อเท็จจริง ดังนี้

ชื่อประเภท

(๑) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาของจดทะเบียนได้มา
โดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียว
หรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗”

“ได้มาโดยการ
ครอบครองตาม
ประมวล
กฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗”

(๒) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาของจดทะเบียนได้มา
โดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลหลายคน
เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะ
ส่วนของผู้ถือสิทธิครอบครองคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของ
บุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะ
ส่วน”

“ได้มาโดยการ
ครอบครองตาม
ประมวล
กฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗
เฉพาะส่วน”

(๓) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาของจดทะเบียนได้มา
โดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียว
หรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยผู้ได้มาโดยการครอบครองได้
สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัด
แบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ฉบับใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗”

“แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง
ตามประมวล
กฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗”

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ใน
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน
ดังกล่าว หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง
เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุงการครอบภาระผูกพันแล้วแต่
กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไว้ด้วย เช่น มีการ
จำนองติดอยู่ ให้เขียนชื่อ ประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองตาม

“แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง
ตามประมวล
กฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗
(ครอบ (ชื่อภาระ
ผูกพัน))”

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบจำนอง)” หรือ มีภาระจำยอมติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบภาระจำยอม)” เป็นต้น

กรณีการเขียนประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

กรณีอื่นให้
เทียบเคียง

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการดำเนินการเกี่ยวกับ
การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๒๙ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การจัดทำคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ ให้จัดทำจำนวนหนึ่งฉบับ และให้เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

การจัดทำคำขอ

ข้อ ๓๐ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

การเขียน ท.ด.๑ ก

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๒๘

- ชื่อประเภท

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองที่เกี่ยวข้องเท่านั้น หากมีผู้ถือสิทธิครอบครองหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

- ชื่อผู้ถือสิทธิ
ครอบครอง(เดิม)

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขอที่แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

- ชื่อผู้ขอ

(๔) กรณีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนหนึ่งทั้งหมด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของ

- แท่งข้างกรณี
ได้มาฯ เฉพาะ

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียน
ของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของ
ที่ดินให้ตรงกันว่า ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
ของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงมีอยู่อีก เช่น
ที่ดินมีชื่อ นาย จ. นาย ม. เป็นเจ้าของ นาย ก. มาขอจดทะเบียนได้มาโดย
การครอบครองเฉพาะส่วนของ นาย จ. ทั้งหมด ให้หมายเหตุว่า “นาย ก.
ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของ นาย จ. ตามคำขอฉบับที่.....ลง
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ด้วย
(ตามตัวอย่างหมายเลข ๘ - ๑๐)

ข้อ ๓๑ กรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ โดยมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอัน
ถึงที่สุดว่าผู้ได้มามีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ แต่ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ตายเสียก่อนจดทะเบียนการได้มา
ให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน หรือกรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยการฟ้องคดีต่อ
ศาล แต่ระหว่างดำเนินคดีผู้ได้มาโดยการครอบครองผู้ฟ้องคดีได้ตายลง แต่
มีทายาทเข้าเป็นคู่ความแทน และศาลมีคำพิพากษาคดีถึงที่สุด ให้ผู้ขอได้มา
โดยการครอบครองชนะคดีเป็นผู้ได้มาโดยการครอบครองให้นำวิธีการจด
ทะเบียนตามความในข้อ ๑๒ และ ข้อ ๑๓ มาใช้โดยอนุโลม และให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไป
พร้อมกับการประกาศเรื่องมรดก

ข้อ ๓๒ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยผู้ขอไม่สามารถ
นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ กรณี
เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้
ได้ แต่หากเป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำ
พิพากษาหรือคำสั่งของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือ
คำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดี

ส่วน

นำสาระสำคัญ
จดใน ท.ด.๑ ก

กรณีมีคำ
พิพากษา แต่ผู้
ได้มาฯ ตายก่อน
จดทะเบียน หรือ
ตายก่อนศาลมี
คำสั่ง

กรณีนำ น.ส.๓
มาไม่ได้
- ไม่ออกใบแทน
เว้นแต่กรณีมีคำ
พิพากษาซึ่ง
วินิจฉัยประเด็น
แห่งคดี

และรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้

หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีด้วย

ข้อ ๓๓ กรณีที่ได้มีการออกใบแทนตามข้อ ๓๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและถือปฏิบัติตามข้อ ๑๗ และข้อ ๑๘ โดยอนุโลม

หมวด ๓

การแก้ทะเบียน การลงลายมือชื่อ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๓๔ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ได้มาโดยการครอบครองลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) คำขอ บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบตามประเภทการจดทะเบียนแต่ละประเภท

ข้อ ๓๕ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๙) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๓๖ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอก

กรณี น.ส.๓ โอนไป

บุคคลภายนอกแล้ว ก่อนยื่นคำขอได้มาฯ

การออกใบแทนและการอายัด

การแก้ทะเบียน

กรณีมีการแทงข้าง

ตัวอย่างการจัดทำคำขอและแก้ทะเบียน

การลงลายมือชื่อผู้ขอ

ห้ามให้ผู้ขอลง

ข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ชื่อในแบบเปล่า
กรณีพิมพ์นิ้วมือ

ข้อ ๓๗ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือนให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศร ชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๓๘ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ห้ามจดถ้าผู้ขอ
ไม่ได้ลงลายมือ
ชื่อ

ข้อ ๓๙ ก่อนลงนามจดทะเบียนในคำขอ และสารบัญชีจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่แสดงว่าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวนั้น (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

- ตรวจสอบ
สาระสำคัญที่
สอบสวนได้

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน หลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง รวมทั้งผลการรังวัด (ถ้ามี) ให้ถูกต้องและตรงตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด หรือหลักฐานการครอบครอง แล้วแต่กรณี

- ตรวจสอบสารบบ

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยดว่ามีกรอาัยดที่ดินที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

- ตรวจสอบอาัยด

หมวด ๔

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๔๐ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุน

ค่าธรรมเนียม
- มีทุนทรัพย์

ทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๐๖ ตอนพิเศษ ๑๕๓ ลงวันที่
๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

(ตัวอย่างหมายเลข ๑)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๑.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ปัจจุบันข้าพเจ้าได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้มาเป็นเวลานานเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และข้าพเจ้าได้ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ต่อศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้มาซึ่งที่ดินนี้ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

นาย ก.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน.....
(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ก..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ข. และนาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองในที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ข. มาเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปีแล้ว และบัดนี้ศาล..... ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมีเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

..... นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๓)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ**ที่ดิน**

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ป. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งบัดนี้ ศาล.....มีคำสั่งให้
นาง ส. ได้ที่ดินโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๕๐ ตารางวา
ของที่ดินแปลงนี้ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าตกลงยินยอมให้ นาง ส. ลงชื่อในโฉนดที่ดินแปลงนี้ เนื่องจากการได้มาโดยการครอบครอง ตามคำสั่งศาล

ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้วถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....ลงชื่อ..... นาย ป. ผู้ให้ถ้อยคำ

.....ลงชื่อ..... พยาน

.....ลงชื่อ..... พยาน

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง)

ที่ดิน

โนนคที่.....๓๕๓.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พฤษภาคม.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ป. } { } { ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { ๖๐ } ปี }

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หม่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นางส..... } { □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ } ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ { ๕๐..... } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หม่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ป.

ได้ตกลงกันยินยอมให้ นาง ส. เป็นผู้ออกกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๕๐ ตารางวา

หรือเฉพาะส่วนของ ที่ดินแปลงนี้ จำนวน - ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้างพำนัก นาง ส. ได้กรรมสิทธิในที่ดินโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล.....

คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....-.....เป็นจำนวนเงิน.....-.....บาท

(เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเจตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และ

มีจำนวนเท่าใด

บทที่ ๑๐๖

ข้อมูลความ โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงความเกิดขึ้น หรือพิมพ์ลงเป็นเป็นไว้ที่ในเจ้าคัลเพื่อนว่าพยาน และเจ้าพยานทั้งนี้

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์) นายป.

(ลงลายมือชื่อผู้จดทะเบียนสิทธิฯ) นาง ส.

(ลงลายมือชื่อผู้พยากรณ์)

(ลงลายมือชื่อแพทย์)

.....
 ១៧

[illegible]

១/ តាមការស្នើសុំរបស់អង្គប្រឹក្សាសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

ប្រតិបត្តិការ ក្នុង គោលការណ៍ ប្រជាធិបតេយ្យ

..... ၈၂၀၀၀၀
၈၂၀၀၀၀

.....

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)



(ท.ด. ๕)

คำขอแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่..... ๑๕ หน้าสำรวจ..... ๓๓๖ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๓๕๓ จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครอง
 ในที่ดินแปลงนี้บางส่วน มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และบัดนี้ศาล..... ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้ที่ดินโดยการครอบครอง
 ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....
 คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....
 เดือน.....พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว และเนื่องจากผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ไม่ยอมให้ข้าพเจ้า
 มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดิน จึงขอรังวัดแบ่งแยกส่วนของข้าพเจ้า

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดสั่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ แล้วจดทะเบียน
 แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๑๕.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....๓๓๖.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๓๕๓.....เล่ม.....๔.....หน้า.....๕๓.....

จำนวนที่ดิน.....๔.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ยอคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ยอคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ยอคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ได้มาโดยการครอบครอง.

อายุ.....ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ ถัดสมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตัวแรก/แถว ลำเลก/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๗. ข้าราชการพลเรือนสามัญที่ดำรงตำแหน่งในตำแหน่งที่ว่างลง

๕. จงใส่ชื่อเลขตัว หรือ เลขที่ของบทเรียนที่เรียนจบแล้ว ปีที่ ดังนี้

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้มาโดยการครอบครองจำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ณ บัณฑิตลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามคำขอ

ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน ๑๖ หน้าสำรวจ ๓๓๓

โจนดที่ติบเลขที่ ๓๕๔ เล่ม ๔ หน้า ๕๔

จำนวนที่ดิน	๒	๗	-	รวม	-	ตารางวา

คงเหลือ	๒	๒	-	งาน	-	ตาราง

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

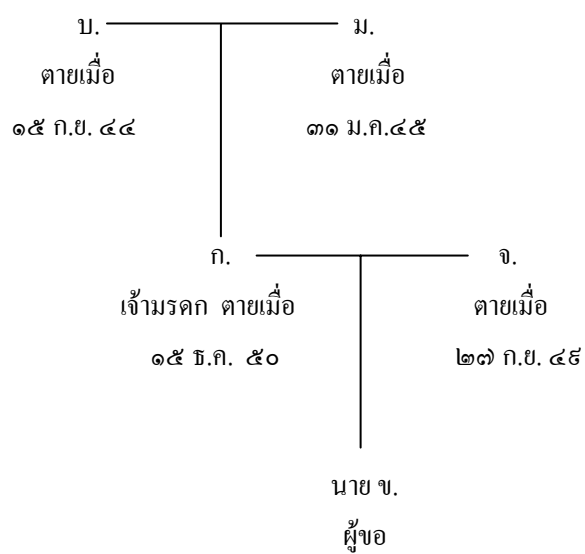
အသံ

.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)

(ท.ด. ๒๕)



ประกาศ..สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง..โอนมรดกที่ดินที่นาย ก.เจ้ามรดกได้มาโดยการครอบครอง

ด้วย.....นาย ข.....ได้ยื่นเรื่องราวขอ...ได้มาโดยการครอบครองซึ่งที่ดินที่.....
 นาย ก.เจ้ามรดกได้มาก่อนตาย...หนังสือสำคัญ...โฉนดที่ดิน.....เลขที่.....หน้าสำรวจ.....
 หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

มีอาณาเขตดังนี้ คือ:-

ทิศเหนือ	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศใต้	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันออก	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันตก	จด.....ยาวประมาณ.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

โดยอ้างว่า...ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ นาย ก. เจ้ามรดกได้ครอบครองที่ดิน
 แปลงนี้มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี และศาล.....ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒
 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แต่นาย ก. เจ้ามรดกยังมีได้มาจดทะเบียนได้มา
 โดยการครอบครอง บัดนี้นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรม ตามหลักฐานมรณบัตร ฉบับลงวันที่.....
 เดือน.....พ.ศ. ผู้ขอซึ่งเป็นบุตรของนาย ก. จึงขอรับมรดกและเข้าสวามิภักดิ์ได้มาโดยการครอบครองแทนนาย ก.
 เจ้ามรดก มรดกรายนี้ไม่มีทายาทอื่นมีสิทธิรับมรดกอีก และเจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
 ภายใน.....สามสิบ.....วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ นาย ก. ได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้มาประมาณ ๑๐ ปีเศษ และศาล.....ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ลงวันลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แต่บัดนี้นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรมแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามใบมรณบัตรลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ข้าฯ นาย ข. เป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนาย ก. จึงเข้าสวามิภักดิ์รับมรดกการได้มาโดยการครอบครองแทนนาย ก.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)
 สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				รู้	งาน	ตาราง วา	รู้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ได้มาโดยการ ครอบครอง (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.)	นาย จ.	นาย ข.	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนาย ก. ซึ่งได้มาโดยการ ครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. นาย ข. ซึ่งเป็น ทายาทของนาย ก. จึงเข้าสวามิภักดิ์รับมรดกการ ได้มาโดยการครอบครอง							

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง
(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โนนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ค. ผู้จัดการมรดกนาย ก.

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. เข้ามรดกได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้มาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และศาล..... ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครองตามมาตรา ๑๘๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ลงวันลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... แต่นาย ก. เข้ามรดกยังไม่ได้มาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินแปลงนี้ บัดนี้ นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรมแล้ว ตามหลักฐานมรณบัตรฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... และศาล..... ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ดังให้ข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ข้าพเจ้าจึงมีความประสงค์จะจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง โดยลงชื่อข้าพเจ้าในฐานะผู้จัดการมรดกของนาย ก. เป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏใน.....
โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

..... นาย ก. ฝั๑๒

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ได้มาโดยการ ครอบครอง (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.)	นาย จ.	นาย ค. ผู้จัดการมรดกนาย ก.	๔	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนาย ก. ซึ่งได้มาโดยการ ครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. และศาล.....ได้มี คำสั่งคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ตั้งให้นาย ค. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก.							

(ตัวอย่างหมายเลข ๗)



(ท.ร. ๕)

คำขอ.....แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
(ตามคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 7228-1.....ตำบล.....

เลขที่.....๑๕.....หน้าสำรวจ.....๓๗๖.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

นาย ก.

ข้าพเจ้า..... นาย ม.

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาง ส. และนาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของนาง ส. มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี และบัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้ที่ดินโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง ส. ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ปรากฏตามรูปแผนที่ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้แล้ว จึงขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ดินที่ข้าพเจ้าครอบครองออก

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดส่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ แล้วจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏใน โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ก. นาย ข. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

การสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด

● ความหมาย

๑. “การสอบเขต” หมายถึง การรังวัดตรวจสอบแนวเขตโฉนดที่ดินหรือการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินตามที่ได้ครอบครองอยู่จริง

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 ๔/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๔๗๙
- 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 ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.พ.ด.๗๑) พ.ศ. ๒๕๓๐
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน 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 การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๔๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และตราประทับ พ.ศ. ๒๕๕๔
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

● การสอบเขตที่ดิน

☀ สารสำคัญ

- การรังวัดสอบเขตที่ดินซึ่งมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดนำทำการสอบเขตโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องมีหนังสือมอบฉันทะของคนอื่นไปก่อนได้ แต่ถ้าปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินหรือเขตที่ดินที่ทำการสอบเขตใหม่คลาดเคลื่อนไปจากเดิม จึงให้จัดการติดต่อให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนได้มีการยินยอมรับรองไว้เป็นหลักฐานด้วย (คำสั่งที่ ๑/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๐๔)
- การรังวัดสอบเขตที่ดินผลปรากฏว่า การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิม ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงรับรองแนวเขตครบ การสอบสวนไม่ปรากฏว่ามีการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจที่จะสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ตรงกับความเป็นจริงได้ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าผู้ขอไม่มีความประสงค์จะดำเนินเรื่องต่อไปก็ย่อมเป็นสิทธิของผู้ขอที่จะขอเลิกเรื่องได้ แต่ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าวโดยชัดเจนอีกครั้งหนึ่ง หากยินยอมให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป แต่ถ้าไม่ยินยอมก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับคัดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐)

ว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรังวัดสอบเขตที่ดิน ปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิม ตารางวา ให้ทำการสอบเขตโฉนดที่ดินเสียก่อน ถ้าผู้กรณียืนยันให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกถ้อยคำเป็นหลักฐานไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้” ติดไว้ในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงให้เลิกเรื่องไปได้ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงนี้ ถ้าผู้กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้กรณีทุกฝ่ายเพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินครั้งก่อนว่า การครอบครองไม่ตรงกับรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเดิม ไว้เป็นหลักฐานด้วยทุกครั้งจนกว่าจะได้มีการสอบเขตแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้อง (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ที่ มท ๐๖๐๘/๒๐๕๒๔ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๒๓๖๗ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๓)

- การรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกที่ดินมีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน กรมที่ดิน ได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔ ดังนี้

(๑) ให้แนะนำเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดนำรังวัดแบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณประโยชน์ ออกโดยการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์

(๒) หากผู้ขอรังวัดไม่ยอมแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยอ้างว่าไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอและให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษาว่าทางในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ถ้าผู้ขอรังวัดไม่ยอมนำรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วงดการดำเนินการ

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

(๑) ก่อนที่จะดำเนินการกันเขตที่ดินสาธารณประโยชน์เจ้าหน้าที่จะต้องศึกษาสภาพที่ดินเสียก่อน ถ้าปรากฏว่ามีที่สาธารณประโยชน์อยู่ควรจะต้องมีหลักฐานและเหตุผลโดยถ่องแท้ว่าเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์เพราะเหตุใด และถ้าเชื่อได้ก็ควรจะยืนยันไปตามนั้น ไม่ใช่จะกันออกหรือไม่กันออกก็ได้ ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายไประวางแนวเขตเห็นควรกันเขตที่ดินสาธารณะ

ให้กว้างออกไปจากเดิมโดยรูก้าเข้าไปในที่ดินของเจ้าของที่ดิน หรือเห็นสมควรขอกันที่ดินเป็นทางสาธารณะเพื่อความเจริญของท้องถิ่น ซึ่งแม้จะเป็นเจตนาอันบริสุทธิ์ก็ตามก็ไม่ควรกระทำไป ในทำนองให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในขณะนั้น เจ้าหน้าที่ควรเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะประโยชน์พิจารณาว่าสมควรจะดำเนินการอย่างไร ถ้าเห็นสมควรขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ก็ชอบที่จะเจรจาขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศให้ด้วยความสมัครใจ ถ้าไม่เป็นที่ตกลงกันก็จะถือเป็นเหตุไม่รับรองเขตที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินขอร้องวัดออกโฉนดหรือขอรังวัดแบ่งแยกหาได้ไม่

(๒) กรณีที่ดินติดต่อกันเป็นผืนใหญ่มีลักษณะเป็นการปิดล้อมที่สาธารณะประโยชน์หรือที่ดินของรัฐ ซึ่งสภาพข้อเท็จจริงทางที่ประชาชนใช้สัญจรเข้า - ออกที่สาธารณะประโยชน์ก็จะตกเป็นทางสาธารณะด้วย ดังนั้น เมื่อมีการออกโฉนดบริเวณนี้เจ้าหน้าที่ควรกันเขตทางสาธารณะก่อนแล้วจึงออกโฉนดที่ดินให้ไป แต่หากเป็นกรณีที่ไม่มีทางเข้า - ออกที่สาธารณะประโยชน์ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายหรือระเบียบใดให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือบังคับให้เจ้าของที่ดินจะต้องกันที่ดินของตนให้เป็นทางไว้ ผู้ปกครองท้องที่อาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินเห็นแก่ประโยชน์ร่วมกันของประชาชนโดยบริจาคที่ดินบางส่วนเป็นทาง ซึ่งได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ ทวิ

- การสอบเขตที่ดินกฎหมายมิได้ห้ามผู้เยาว์ดำเนินการ และการสอบเขตที่ดินไม่เข้าหลักเกณฑ์ตาม มาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์นำรังวัดสอบเขตได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ มท ๐๘๑๐/๑๘๔๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๒๙) แต่อย่างไรก็ดี หากมีกรณีคัดค้านแนวเขตหรือมีกรณีที่ต้องตกลงประนีประนอมยอมความผู้ใช้อำนาจปกครองทำไม่ได้ ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน

● การแบ่งแยก

☀ ประเภทการจดทะเบียน

(๑) แบ่งแยกในนามเดิม หมายถึง เจ้าของที่ดินมีความประสงค์ที่จะแบ่งแยกที่ดินของตนและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงในนามเดิมเช่นเดียวกับแปลงที่ขอแบ่งแยก

(๒) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หมายถึง เจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีความประสงค์ แบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน คนละก็แปลงก็ได้ โดยแต่ละแปลงถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้

(๓) แบ่งแยกประเภทอื่นๆ เช่น แบ่งขาย, แบ่งให้, แบ่งเวนคืน, แบ่งหักที่ สาธารณประโยชน์ หมายถึง การแบ่งแยกที่ดินที่ผู้รับสัญญามีความประสงค์ที่จะให้ที่ดินแปลงแยกไป ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนามของผู้รับ เช่น ในนามของผู้ซื้อ หรือผู้รับให้ แล้วแต่กรณี

☀ สารสำคัญ

- กรณีผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ ขอทำบันทึกข้อตกลง เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินซึ่งผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นอยู่ จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน เนื่องจากบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมเป็นสัญญาประนีประนอม ยอมความตามนัยมาตรา ๘๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๙๖๖๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๑๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๙๑๐ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๒)

- กรณีผู้อนุบาลกับพวกขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและแบ่งหักถนนสาธารณประโยชน์ โดยที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามความประสงค์ของคู่กรณีได้ จะต้องไปทำการรังวัดแบ่งแยกในที่ดินเพื่อให้ทราบเขตคันและจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนเสียก่อน และการจะไปทำการรังวัดแบ่งแยกได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องอาศัยบันทึกข้อตกลงของคู่กรณีที่แสดงถึงความประสงค์ว่าจะแบ่งกันอย่างไร เพราะลักษณะของทรัพย์สินมีอาจจะแบ่งกันได้ในพื้นที่เช่นสังหาริมทรัพย์ บางชนิด และบันทึกข้อตกลงเช่นว่านี้เป็นบันทึกการตกลงแบ่งทรัพย์สินของเจ้าของร่วมที่มีส่วนใน ทรัพย์สินพัวพันกันอยู่ โดยตกลงว่าใครจะเป็นเจ้าของส่วนใด การตกลงกันว่าใครจะเป็นเจ้าของ ส่วนใดในกรรมสิทธิ์รวม จึงเป็นการระงับข้อพิพาทที่จะมีขึ้นให้เสร็จไป ข้อตกลงเช่นว่านี้ย่อมเป็น สัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘/๒๔๙๖, ๕๓๐/๒๔๙๖, ๑๓๐๐/๒๕๐๙, ๑๒๓๑ - ๑๒๓๒/๒๕๑๐, ๑๔๒๐/๒๕๑๐) เมื่อเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ผู้แทนโดยชอบธรรมจะทำสัญญาดังกล่าวจึงต้องได้รับอนุญาต จากศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ๑๕๔๖ (๔) หากไม่มีคำอนุญาตจากศาล พนักงานเจ้าหน้าที่หาอาจดำเนินการให้ได้ไม่ (ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา ที่ มท ๐๖๐๘/๑๓๔๑๖ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๓๗๑๐ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๑๓)

- กรณีวัดนำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งวัดขอแบ่งแยกเป็นถนนสาธารณประโยชน์จะต้องดำเนินการตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓ ดังนั้น จึงต้องดำเนินการออกเป็นพระราชบัญญัติตามนัยมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ก่อน (ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย ที่ มท ๐๖๐๘/๓๕๗๐๐ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๖๒๒๖ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๓)

- กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกและขอสรวมสิทธิจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามที่เจ้ามรดกและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ ตกลงกันไว้แล้ว ไม่มีกรณีประนีประนอมยอมความ อันจะต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองไปขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด (ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๔๔๑๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๔๗๒๗ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๒)

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

- การจดทะเบียนการจำยอมบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงโดยระบุแนวเขตทางการจำยอมไว้แน่นอน ทางการจำยอมจึงมีอยู่แต่เฉพาะตามแนวเขตที่ระบุไว้เท่านั้น หากใช้จะตกเป็นทางการจำยอมทั้งแปลงไม่ ดังนั้น ในการจดทะเบียนแบ่งแยกซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ได้ให้ความยินยอม ที่ดินแปลงแยกใดจะมีการจำยอมครอบติดอยู่หรือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ สำหรับการหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีการครอบการจำยอมติดอยู่หรือไม่ ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ หากมีทางการจำยอมแต่ต้องอยู่ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องหมายเหตุการครอบการจำยอมไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ ยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ณ บัดลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ครอบติดอยู่” แต่ถ้าแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่

ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ครอบติดอยู่ ส่วนแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวแต่ต้องแต่อย่างใด”

(๒) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ ถ้าสามารถพิสูจน์ได้แน่นอนว่าไม่มีทางมีการจำยอมส่วนหนึ่งส่วนใดแต่ต้องอยู่ ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือนั้นย่อมไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ จึงให้หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แต่ต้องแต่อย่างใด” แต่ถ้าแปลงคงเหลือมีการจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แต่ต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่”

- กรณีนำโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนอง และโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มารวมโฉนด ซึ่งในการรวมโฉนดได้ยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินแปลงรวม และเมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงรวมโดยให้โฉนดที่ดินแปลงแยกครอบการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งไว้ด้วย ต่อมาผู้จำนองและผู้รับจำนองได้ตกลงกันให้โฉนดที่ดินแต่ละแปลงนั้นปลอดจำนองไปทั้งสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์กรณีหนึ่ง หรือผู้จำนองได้ทำการไถ่ถอนจากจำนองแล้วอีกกรณีหนึ่ง กรณีดังกล่าวกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ ดังนี้

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

(๒) กรณีไถ่ถอนจากจำนอง โดยที่การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการนำเอาสิ่งหรือทรัพย์สินไปประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองสิ่งหรือทรัพย์สินอื่นเป็นประกันไว้แล้ว ดังนั้น หากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว สัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

การจดทะเบียนโฉนดที่ดินจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนโฉนดที่ดินจากจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไปพร้อมกันเป็นรายการเดียว โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนและนิติกรรมฯ ท.ด. ๑) และสารบัญจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญา จนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ว่า “โฉนดที่ดินจากจำนองตามสัญญาจำนอง 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))

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

(๑) กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อนจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้กับจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยกให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน อย่าให้มีกรณีโฉนดที่ดินให้แก่กันโดยหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของที่ดินบางคนได้รับแบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคนได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามผลการรังวัดดังกล่าวได้

(๒) กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ กฎหมายสันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอแบ่งสามารถตกลงประนีประนอมยอมความเพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไปจากข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป

- การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ข. พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการประกาศการขอจดทะเบียน ตามนัยข้อ ๕

แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒)

- กรณีที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้ความยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

- การดำเนินการกรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างขายฝาก อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝาก ดังนี้

(๑) การขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ยื่นคำขอตามระเบียบโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้

(๒) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ในประเภทแบ่งแยกต่างๆ ให้บรรยายด้วยตัวอักษรแดงให้ปรากฏการขายฝากไว้

(๓) ในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมให้เขียนคำว่า “ระหว่างขายฝาก” ไว้ได้ชื่อประเภทการที่จดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

(๔) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนดโดยไม่ต้องให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประการใด ถ้าชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ก็ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้าย เว้นแต่วัน เดือน ปีที่จดทะเบียน และชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้คงเดิมในวันที่จดทะเบียนขายฝาก

(๕) ที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแบ่ง ก็ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกนี้ยังติดการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับ

ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ส่วนรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดทะเบียนไว้
ในโฉนดใหม่ ให้ปฏิบัติตามข้อ (๔) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้โอนนั้นให้ยกมาแต่
เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย
ส่วนแปลงอื่นไม่ต้องหมายเหตุหรือจดทะเบียนใดเพราะการขายฝากมิได้ครอบไปด้วย

(๖) ในการจดทะเบียนแบ่งแยก ถ้าผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไป
พ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝากก็ให้จดทะเบียนประเภท.....(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)
อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ในประเภท
“ปลดจำนอง”

(๗) ในกรณีที่ที่ดินที่ขายฝากแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง คู่สัญญาจะตกลงกัน
ไถ่การขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ การจดทะเบียนให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ใน
ประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก

(๘) การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญ
แสดงกรรมสิทธิ์ ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการในคำสั่งนี้

● การรวมโฉนด

☀ สารสำคัญ

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

(๑) โฉนดที่ดินที่จะขอรวม

- ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกันเว้นแต่โฉนดแผนที่
กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

- ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินต้องเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิต
อยู่ทุกคน

- ที่ดินต้องติดต่อเป็นผืนเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะ
ต่างตำบลอำเภอก็ได้

(๒) การยื่นคำขอ

- ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙

- กรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างขายฝาก ให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอร่วมกันกับผู้รับซื้อฝาก

(๓) ที่ดินที่ขอรวมโอนคดีการผูกพัน

- จะต้องเป็นกรณีที่การผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนรวมโอนไว้ เช่น จำนองรวมโอน ขายฝากรวมโอน เป็นต้น

- ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าเจ้าพนักงานหรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

- โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโอนไว้ จะขอรังวัดรวมโอนทั้งหมดหรือเพียงบางโฉนดก็ได้

(๔) วิธีดำเนินการ

- เมื่อรับคำขอแล้ว ให้ส่งช่างรังวัดออกโฉนดรวมให้ใหม่ทั้งคู่ฉบับ ให้หมายเหตุด้วยตัวแดงในโฉนดใหม่ได้รูปแผนที่ว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดเดิม คือ โฉนดที่..... ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน”

ซึ่งวิธีปฏิบัติดังกล่าวใช้กับโฉนดแบบ น.ส. ๔ ก. น.ส. ๔ ข. และ น.ส. ๔ ค. อันเป็นแบบโฉนดที่จัดทำขึ้นตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ซึ่งมีรูปแบบที่อยู่ด้านหลังโฉนด เมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงแบบโฉนดมีรูปแบบที่ด้านหน้าโฉนด ตามแบบ น.ส. ๔ ง. จึงให้พิจารณาปฏิบัติตามความเหมาะสม ดังนี้

กรณีที่มีการรวมโอนจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการรวมโอนแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

กรณีที่มีการรวมโอนจากโฉนดจำนวนมากแปลง ให้หมายเหตุการรวมโอนไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๙๗๓๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๓๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๑๖)

- เมื่อออกโฉนดแปลงรวมแล้ว โฉนดฉบับหลวงของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มีลิ้นไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) และให้นำโฉนดเก่าฉบับสำนักงานที่ดิน โฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดิน และสิ่งสำคัญในสารบบยกไปเก็บรวมในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่ออกโฉนดใหม่

และหมายเหตุในโฉนดที่ดินเก่าทุกแปลง และสิ่งสำคัญด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนดที่ดิน และออกโฉนดไปใหม่แล้วแต่ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

- ในเล่มของโฉนดเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่า ตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใด เพื่อค้นหาง่าย

- การใช้เลขโฉนดฉบับที่รวมให้ใช้เลขโฉนดเดิมแปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่นำเอาเลขโฉนดนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่างเพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- โฉนดที่ดินต่างตำบล อำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดแล้ว สำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่ ให้ใช้เลขโฉนดของที่ดินส่วนที่อยู่ในเขตตำบลมาก

- รายงานการรวมโฉนดให้กรมที่ดินทราบ

(๕) กรณีที่ดินที่ขอรวมโฉนดได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เมื่อรวมโฉนดแล้วให้ปฏิบัติ ดังนี้

- หมายเหตุในนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิผูกพันนั้นๆ ด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการรวมโฉนด เช่น โฉนดติดจำนองรวม ๓ โฉนด ให้หมายเหตุสัญญาจำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้ โฉนดที่..... ที่..... ที่..... รวม ๓ โฉนด (หรือรวมมาเพียง ๒ โฉนด) ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดเลขที่..... การจำนองยังคงมีตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดเดิมที่เลิกไปเพราะรวมโฉนดด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่..... การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียน และเจ้าพนักงานที่ดินลงนามให้ใช้ชื่อ วัน เดือน ปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนตามสัญญาจำนองฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน 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 แล้วเก็บใบไตส่วนและสิ่งสำคัญต่างๆ 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 ๙๘๐๘ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๐๙)

- การรวมโฉนดที่ดินที่มีบุริมสิทธิติดอยู่กับที่ดินที่ไม่มีบุริมสิทธิ ตามมาตรา ๒๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ว่าบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใช้สำหรับเอาราคาอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยในราคารานั้น และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์อันนั้นเท่านั้น ฉะนั้น การที่จะรวมโฉนดที่ดินทั้งสองเข้าด้วยกัน จึงหาทำให้บุริมสิทธิเหนือที่ดินโฉนดแปลงหนึ่งครอบคลุมไปถึงโฉนดอีกแปลงหนึ่งด้วยไม่ แม้กรณีจะยินยอมก็ตาม ดังนั้น การขอรวม

โฉนดในกรณีดังกล่าวย่อมไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่จะได้มีการจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๗๖๔ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๑๓)

- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

ถ้าเป็นกรณีที่มีการรวมโฉนดจากจำนวนโฉนดมากแปลงไม่เหมาะที่จะปฏิบัติตามข้างต้น ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๙๗๗๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๗๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๑๖)

- การรังวัดรวมโฉนดที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน เมื่อที่ดินส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนนั้น และไม่มีอำนาจที่จะนำไปรวมเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่ได้ ทางปฏิบัติควรต้องแบ่งหักทางสาธารณประโยชน์เสียก่อนแล้วจึงรวมกับที่ดินแปลงอื่นได้ (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) แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการขอรังวัดประเภทใดจำลองรูปแผนที่ แปลงที่ขอแบ่งแยกด้วยกระดาดขาว (ทางปฏิบัติปัจจุบันจะจำลองรูปแผนที่ที่ขอแบ่งลงในภาพถ่ายแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) หรือหลังคำขอพร้อมด้วยชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง

- ห้ามสำนักงานที่ดินทุกแห่งมอบหมายให้ฝ่ายรังวัดเป็นผู้รับคำขอรังวัดทุกกรณี (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๙๙๑๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๕)

๑.๒ ฝ่ายรังวัดกำหนดวันที่จะออกไปทำการรังวัด นัดช่างผู้ทำการรังวัด และค่าใช้จ่ายในการรังวัด ออกหมายหรือหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ เพื่อให้ประวัชชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตโดยฝ่ายทะเบียนค้นหาที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑.๑/ว ๑๙๐๙๑ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๖)

- หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อให้ไประวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๕๖๘๙ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๒)

- ถึงกำหนดวันนัดรังวัด เจ้าของที่ดินรับเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดและนำชี้เขตที่ดินของตนที่ครอบครองว่ามีอาณาเขตเพียงไร และจะแบ่งที่ดินอย่างไร เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการรังวัดให้ตามความประสงค์ ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตทุกด้าน

- เจ้าหน้าที่ขึ้นรูปแผนที่ คำนวณเนื้อที่ จำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่องเพื่อส่งกรมที่ดิน ๑ แผ่น เก็บเข้าสารบบ ๑ แผ่น ตรวจสอบเรื่องรังวัด ถอนเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย สร้างโฉนดหรือ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. กรณีแบ่งแยกหรือรวมโฉนด

- ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน

๑.๓ ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาติดต่อดำเนินการ ในเรื่องการรังวัดสอบเขตให้รับทราบตามผลการรังวัดสอบเขต กรณีการแบ่งแยก รวมโฉนด ให้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอ

- กรณี น.ส. ๓ ประกาศการจดทะเบียน ๓๐ วัน

- กรณีการแบ่งแยก จัดทำคำขอ (ท.ด. ๑) ตามจำนวนแปลงที่ขอแบ่งแยก

- ให้คู่กรณีตรวจสอบความถูกต้องรูปแผนที่กระดาษาบาง (ร.ว. ๙)

- กรณีจดทะเบียนประเภทแบ่งขาย แบ่งให้เช่า ให้ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อากรแสดมภ์แล้วแต่กรณี

- จดทะเบียนในโฉนดที่ดินและประทับตราทั้งสองฉบับ

๒. การคัดค้านและการไกล่เกลี่ย

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

๒.๑ กรณีที่คัดค้านในขณะที่ทำการรังวัด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดรับคำคัดค้านได้โดยใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) และให้ผู้คัดค้านนำชี้แนวเขต เพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ และทำการสอบสวนไกล่เกลี่ยเบื้องต้น โดยอาศัยหลักฐานแผนที่เป็นหลักก่อน

โดยการชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงแนวเขตของที่ดินตามหลักฐานที่คู่กรณีนำมาแสดง และชี้แจงให้ทราบถึงผลเสียที่เกิดจากการที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้ทำการรังวัดโดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ เพื่อผู้มีอำนาจตามกฎหมายจะได้พิจารณาใกล้เคียง ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกครั้งหนึ่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๙๑๗๓ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๓๓)

ตัวอย่าง

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

ในกรณีนี้ให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ทราบแนวเขตที่ดินโดยยึดถือหลักฐานแผนที่และเขตการครอบครองปัจจุบัน ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลง หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้นาย ก. และนาย ข. นำชี้เขต ให้ช่างผู้ทำการรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน พร้อมบันทึกการคัดค้าน (ท.ด. ๑๖) และรายงานเจ้าพนักงานที่ดินทราบ พร้อมแจ้งให้นาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด เมื่อนาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินส่งรับคำขอคัดค้าน และแจ้งให้นาย ข. ทราบกำหนดวันสอบสวนใกล้เคียง พร้อมมีหนังสือแจ้งให้นาย ก. ทราบด้วย

ในการสอบสวนใกล้เคียง เมื่อนาย ก. และ นาย ข. มาพร้อมกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ทราบถึงแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่เดิม และหลักฐานแผนที่แสดงเขตคัดค้านซึ่ง นาย ก. และ นาย ข. ได้นำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดเป็นหลัก หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ก็ให้เสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งให้ นาย ก. หรือ นาย ข. ไปฟ้องต่อศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่ง เมื่อ นาย ก. หรือ นาย ข. ได้ไปฟ้องศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้ฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบ หาก นาย ก. หรือ นาย ข. ไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้ถือว่านาย ก. ไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๒.๒ กรณีคัดค้านภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดิน ให้ผู้คัดค้านยื่นคำขอคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ (ท.ด. ๙) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินรับคำคัดค้านแล้ว ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัดผู้ขอและผู้คัดค้านไปชี้แนวเขตในที่ดิน เพื่อให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ

ตัวอย่าง

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการดำเนินการขั้นตอนต่อไป ปรากฏว่า นาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน..... ด้านทิศตะวันออกได้มาขอคัดค้านที่สำนักงานที่ดินว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้ นาย ข. ยื่นคำขอคัดค้าน (ท.ด. ๙) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอคัดค้านแล้ว ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัด นาย ก. และ นาย ข. ไปชี้แนวเขตในที่ดิน โดยช่างรังวัดต้องสอบสวนใกล้เคียงเบื้องต้นก่อน หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามที่ นาย ก. และ นาย ข. นำชี้และบันทึกการคัดค้าน (ท.ด. ๑๖) แล้วเสนอเจ้าพนักงานที่ดินกำหนดวันสอบสวนใกล้เคียง และแจ้งให้ นาย ข. ทราบพร้อมมีหนังสือแจ้ง นาย ก. ทราบด้วย

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

(๑) ในสำนักงานที่ดินจังหวัดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกำหนดตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนใกล้เคียงไว้ให้แน่นอนว่าจะให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งระดับใดเป็นผู้มีหน้าที่สอบสวนใกล้เคียง ส่วนในสำนักงานที่ดินอำเภอให้เป็นหน้าที่ของนายอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นผู้สอบสวนใกล้เคียง

(๒) การสอบสวน ให้สอบสวนใกล้เคียงเฉพาะเรื่องแนวเขตเท่านั้น โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่

เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ส่วนข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่นๆ ที่คู่กรณีตกลงกันให้เป็นเรื่องของคู่กรณีเอง ไม่ควรบันทึกลงในรายการสอบสวนใกล้เคียง

(๓) หากสอบสวนใกล้เคียงแล้วคู่กรณีไม่สามารถจะตกลงกันได้ ก่อนที่จะแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้พิจารณาสั่งการทุกครั้ง

๒.๔ การคัดค้านเรื่องกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เจ้าของที่ดินขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม ปรากฏว่ามีผู้คัดค้านอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนั้นบางส่วนจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว กรณีเช่นนี้ไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่มีอำนาจสอบสวนใกล้เคียงได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๔๐๑๒๑ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๓)

- การแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าคู่กรณีได้มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบด้วย

ถ้าคู่กรณีไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๓. การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน

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

๓.๑ การต่อเลขที่ดิน

การต่อเลขที่ดิน ให้จัดทำบัญชี (บ.ท.ด. ๓๙) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิด หรือบัญชีสารบัญชีที่ดิน (บ.ท.ด. ๓๙ ก.) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่ระบบพิภคฉลาก ยู ที เอ็ม เป็นระวางๆ 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) แยกเป็นตำบลๆ ไป โดยให้เลขหน้าสำรวจตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขหน้าสำรวจตามที่ช่างผู้ทำการรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองตำบลใหม่ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ใหม่ ตามตำบลใหม่ที่แยกไป

(๓) การต่อเลขโฉนดที่ดิน ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) แยกเล่มเป็นอำเภอๆ ไป โดยให้เลขโฉนดที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขโฉนดที่ดิน และให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองอำเภอใหม่ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ใหม่ ตามอำเภอใหม่ที่แยกไป

๓.๓ การต่อเลขหน้าสำรวจ กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองตำบล

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเขตตำบล การต่อเลขหน้าสำรวจ กรณีมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน และการสอยเขตโฉนดที่ดินภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

(ก) กรณีแยกส่วนหนึ่งของตำบลไปรวมกับตำบลอื่นหรือตั้งเป็นตำบลขึ้นใหม่ การต่อเลขหน้าสำรวจแปลงแยกให้ต่อในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ที่ที่ดินแยกไปรวมกับตำบลอื่นตามเขตการปกครองใหม่ หรือตำบลที่ตั้งขึ้นใหม่ โดยให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) และมุมขวาด้านบนของโฉนดที่ดินแปลงแยกให้ชัดเจนว่า โฉนดที่ดินแปลงนี้ได้แยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอใด โดยหากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองด้วยให้ระบุตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองใหม่แทนตำบล อำเภอเดิม

กรณีโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ เมื่อแบ่งแยกแล้วยังคงอยู่ตามตำบลเดิม เลขหน้าสำรวจ ตำบลให้คงใช้ตามเดิม แต่หากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองไปเป็นตำบลใหม่ด้วย ไม่ว่าโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือเดิมจะระบุชื่อเป็นตำบลเดิมหรือตำบลใหม่ (ตำบลเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ ตามตำบลใหม่ โดยให้หมายเหตุใน

ข้อหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจที่ต่อใหม่ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... โดยให้เลขหน้าสำรวจใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองแล้วแต่วันที่.....” และให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจ ตำบล ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ โดยการขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจและตำบลเดิมนั้นกลางตัวเลขและตัวอักษรตามแนวนอนจำนวน ๒ เส้น ด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่และตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีดำ พร้อมทั้งให้หมายเหตุในข้อหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง โดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิม ให้นำเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมนำมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และหมายเหตุในข้อหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก

การแก้ไขเอกสารสารบบที่ดินเดิมให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจและชื่อตำบลเฉพาะปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระด้ายย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) โดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่และตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำแล้วให้จัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในตำบลใหม่

(ข) กรณียกทั้งตำบลไปรวมกับตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจใหม่และการหมายเหตุในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลใหม่และตำบลเดิมให้ดำเนินการตามนัย (ก) โดยอนุโลม แต่ไม่ต้องนำเลขหน้าสำรวจเดิมไปคืนไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมเพื่อนำไปใช้อีก เนื่องจากตำบลเดิมถูกยกเลิกแล้ว และบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมยังมีไว้เพื่อตรวจสอบข้อมูลเดิมเท่านั้น

(ค) กรณีหลายตำบลรวมกันตั้งเป็นตำบลใหม่ แต่เรียกชื่อตามตำบลเดิมตำบลใดตำบลหนึ่ง การต่อเลขหน้าสำรวจให้ดำเนินการตามนัย (ก) และ (ข) โดยอนุโลม

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

(๒) การดำเนินการกรณีรวมโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองตำบลให้ต่อเลขหน้าสำรวจของโฉนดที่ดินแปลงรวม ตามเขตการปกครองตำบลใหม่ การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิมให้คืนโดยนำเลขหน้าสำรวจมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖)

ของตำบลเดิมโดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....” โดยให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

(๓) การดำเนินการกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ขีดฆ่าตำบลเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่อตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากตำบลเดิม ส่วนการต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการคืนเลขหน้าสำรวจเดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

๓.๔ การต่อเลขโฉนดที่ดิน กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเขตอำเภอ การต่อเลขโฉนดที่ดิน กรณีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน การสอบเขตโฉนดที่ดิน ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ ให้ใช้ตามเขตการปกครองปัจจุบันโดยไม่ต้องนำอำเภอเดิมมาใช้อีก โดยดำเนินการดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอไม่ว่าโฉนดที่ดินเดิมระบุชื่อเป็นอำเภอเดิมหรืออำเภอใหม่ (อำเภอเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขโฉนดที่ดินตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ ทั้งโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแบ่งแยก โดยโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึกสีดำ วิธีการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่ และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้ดำเนินการตามนัย ข้อ ๓.๓ (๑) โดยอนุโลม

(๒) การดำเนินการกรณีรวมโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ ให้ต่อเลขโฉนดที่ดินแปลงรวมตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ ส่วนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้คืน โดยนำมาลงในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขโฉนดที่ดินเดิมในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓) การดำเนินการกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึก

สืบทอดจากอำเภอเดิม ส่วนการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

๓.๕ กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ แต่ไม่มีการรังวัดที่ดิน และอื่นๆ

(๑) กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่แล้ว และไม่มีการรังวัดที่ดินแปลงที่ถูกเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ หากการตรวจสอบและสอบสวนเป็นที่ยุติโดยชัดแจ้งว่าที่ดินแปลงนั้นได้ตั้งอยู่บนเขตการปกครองใหม่จริง ไม่ว่าจะเป็กรณีที่ดินมาเ็นคำขอหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน ตลอดจนชื่อตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองใหม่ได้ โดยให้ดำเนินการแก้ไขทำนองเดียวกับกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน และเมื่อแก้ไขเสร็จแล้วให้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบเพื่อนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแก้ไขให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอง โดยเจ้าของที่ดินไม่ได้ยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามนัยข้อ ๔.๖ (๕) ด้วยโดยอนุโลม

(๒) ในการดำเนินการแก้ไขเลขหน้าสำรวจและเลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินเดิมตามข้อ ๓.๓ และข้อ ๓.๔ ให้บันทึกเจ้าของที่ดินรับทราบถึงการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองของที่ดิน และยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน ตลอดจนชื่อตำบลหรืออำเภอใหม่ไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา และส่วนแยก ที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลแล้ว การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน ตามนัยข้อ ๓.๓ และข้อ ๓.๔ ให้คืนเลขหน้าสำรวจและเลขโฉนดที่ดินเดิม และแก้ไขข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

๓.๖ การต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกัน

กรณีที่ดินแปลงใดมีการต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกับที่ดินแปลงอื่นที่ได้มีการให้เลขไปก่อนหน้านี้แล้ว กรณีเช่นนี้ถือเป็กรณีที่จะต้องดำเนินการต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินให้ที่ดินแปลงที่ต่อเลขซ้ำนั้นใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินนั้น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินแปลงใดได้ต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินไว้ก่อนและถูกต้องให้ใช้เลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินเลขเดิม ส่วนแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ หากเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตการปกครองเดียวกัน ให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน

สำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือ บัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของตำบล อำเภอ นั้นแล้วแต่กรณี

หากแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ เป็นที่ดินที่อยู่คนละเขต การปกครองให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของตำบล อำเภอตามเขตการปกครองที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

(๒) การแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดินในบัญชีต่อเลข สำหรับเลข หน้าสำรวจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจของที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ซึ่งซ้ำกับเลขหน้าสำรวจตำบลเดียวกัน โดยได้ต่อเลขหน้าสำรวจ ใหม่แล้วแต่วันที่.....” พร้อมทั้งให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจที่ซ้ำนั้นออกและหมายเหตุในช่อง หมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจแปลงนี้ ยกเลิกเนื่องจากต่อเลขหน้าสำรวจซ้ำโดยให้เลขหน้าสำรวจเลขที่..... ตำบล..... ใหม่ แล้วแต่วันที่.....” ส่วนเลขโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่อง หมายเหตุของบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... ซึ่งซ้ำกับ โฉนดที่ดินเลขที่เดียวกัน โดยได้ต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่แล้วแต่วันที่.....” พร้อมทั้งให้ขีดฆ่า เลขโฉนดที่ดินที่ซ้ำนั้นออกและหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดินของ อำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้ยกเลิกเนื่องจากต่อเลขโฉนดที่ดินซ้ำโดยให้ เลขโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินแปลง ที่ให้เลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ ให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินที่ซ้ำออก ด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ให้ถูกต้องตาม (๑) ด้วยหมึกสีดำ โดยให้เปลี่ยนแปลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก่อน เมื่อได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมา จึงให้เปลี่ยนแปลงให้ตรงกันต่อไป

(๔) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจในสารบบที่ดินให้แก้ไขเฉพาะปกสารบบ ที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาศย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) ให้ถูกต้องตรงกันโดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ด้วยหมึกสีดำ

(๕) เมื่อได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน ที่ได้ต่อเลขไว้
ซ้ำในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินตาม (๑) - (๔) เป็นการถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดิน
แจ้งเรื่องการแก้ไขดังกล่าวให้เจ้าของที่ดินทราบ เพื่อนำโฉนดที่ดินมาแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป พร้อม
แจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน
ตอบรับ โดยแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบว่าสามารถอุทธรณ์คำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับ
แจ้งคำสั่งดังกล่าว และหากไม่ได้แย้งภายในกำหนดถือว่าเจ้าของที่ดินยินยอมให้เปลี่ยนแปลงได้
โดยการดำเนินการแจ้งสิทธิอุทธรณ์ และการพิจารณาอุทธรณ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๓.๗ การหมายเหตุการแก้ไขและการรายงาน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนด
ที่ดิน และชื่อตำบล อำเภอ ในโฉนดที่ดิน และแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และชื่อตำบลในปกสารบบ
ที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) รวมทั้งกระดาชย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) ตลอดจนบัญชีต่อเลขและข้อมูลในระบบ
คอมพิวเตอร์ของสำนักงานที่ดินให้ตรงกัน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตรา
ชื่อ สกุล และวันที่ กำกับไว้ เว้นแต่ในโฉนดที่ดินให้ลงลายมือชื่อและประทับเพียงตรา ชื่อ สกุล
ด้วยตัวอักษรขนาดเล็กเท่านั้น โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งไม่มีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน
ให้รายงานการเปลี่ยนแปลงโฉนดที่ดินให้กรมที่ดินทราบ เพื่อปรับปรุงข้อมูลที่ดินทางส่วนกลาง
ให้เป็นปัจจุบัน สำหรับกรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ให้รายงาน
การเปลี่ยนแปลงให้กรมที่ดินเฉพาะโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำขึ้นก่อนมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน
ส่วนข้อมูลของโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำภายหลังมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินแล้ว ให้สำนักงานที่ดิน
จังหวัดเป็นผู้ปรับปรุงข้อมูลที่ดินซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบในการจัดทำและดูแลปรับปรุงทางสำนักงาน
ที่ดินให้เป็นปัจจุบัน

๓.๘ การจัดเก็บสารบบที่ดิน

ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปก่อนมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองและ
ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินภายหลังได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง รวมทั้งโฉนดที่ดินที่ได้มี
การแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเดิม หากยังไม่มีแก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินตามระเบียบนี้
ให้จัดเก็บเอกสารในสารบบที่ดิน ตำบล อำเภอ ตามเดิม แต่หากมีการแก้ไขแล้วให้จัดเก็บเอกสาร
ในสารบบที่ดินตามตำบล อำเภอ ที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ ส่วนการเก็บโฉนด
ที่ดินให้อนุโลมเก็บเช่นเดียวกัน

๓.๙ การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน กรณีจัดเก็บข้อมูล
ในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน

(๑) การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน สำหรับสำนักงานที่ดิน
ที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน โดยระบบคอมพิวเตอร์จะให้เลขที่ทำการต่อใหม่
ทั้งชุดในคราวเดียวกัน และให้ใช้บัญชีการต่อเลขด้วยระบบคอมพิวเตอร์

(๒) ตราที่ประทับโฉนดที่ดินให้ใช้ตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ซึ่งเป็นพนักงาน
เจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินนั้น

● การดำเนินการเกี่ยวกับคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการ

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของ
สำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ หมวด ๑ ส่วนที่ ๔ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

การดำเนินการเกี่ยวกับงานค้างระหว่างดำเนินการ

๑. คำขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกประเภท
คำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย คำขอรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เฉพาะราย และคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัด
ดำเนินการเสร็จแล้ว และค้างระหว่างดำเนินการทางฝ่ายทะเบียนให้ดำเนินการ ดังนี้

๑.๑ กรณีคำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน หรือตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรอง
การทำประโยชน์เฉพาะราย กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม คำขอรังวัด
แบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกประเภท คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ค้างดำเนินการ เนื่องจากมีเหตุขัดข้องด้วยประการใด หรือ
เรื่องที่พร้อมจะจดทะเบียน หรือพร้อมที่จะแจ้งผลการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้ง
ให้ผู้ขอทราบโดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการ ตามข้อ ๔

๑.๒ กรณีผู้ขอมีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของตน
ไปยังบุคคลภายนอก ก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้รับโอนทราบ และสอบสวน
ถึงความประสงค์ว่าจะขอสรวมสิทธิการรังวัดตามคำขอการรังวัดของเจ้าของเดิมหรือไม่ หากผู้รับโอน
ไม่ต้องการสรวมสิทธิให้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิก

เรื่องที่กำลังระหว่างดำเนินการนั้นได้ เว้นแต่กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิมให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๓

ในกรณีที่ผู้ขอรังวัดเดิมมีหลายคนแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินเพียงบางคน หรือกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินไปยังบุคคลภายนอกแล้ว โดยไม่ได้แจ้งว่าเจ้าของเดิมทำการขอรังวัดไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในปัจจุบัน โดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการหรือจดทะเบียนหรือรับทราบผลการรังวัดหรือสรวมสิทธิการรังวัด ตามข้อ ๔ เว้นแต่กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิมให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๓

๑.๓ กรณีที่ผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม ยกเว้นกรณีคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากผู้ขอมีความประสงค์จะยกเลิกเรื่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบถึงผลการรังวัดนั้น หากผู้ขอยืนยันที่จะยกเลิกเรื่องก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับกลัดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐ ข) ติดไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดิน และบันทึกคำสั่งให้สอบเขต (ท.ด. ๘๐ ข) ไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย จึงให้ยกเลิกเรื่องได้ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ถ้าผู้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้ยืนยันทุกฝ่าย เพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดครั้งก่อนไว้เป็นหลักฐานทุกครั้งจนกว่าจะมีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ รวมทั้งหลักฐานอื่นๆ เกี่ยวกับที่ดินตามผลการรังวัดที่เปลี่ยนแปลงในหลักฐานที่ดินให้ถูกต้องแล้ว

๒. กรณีสอบเขตโฉนดที่ดินและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้รายงานผลการรังวัดให้ผู้มีอำนาจสั่งการอย่างไรจึงจะถือว่าเป็นงานเสร็จ โดยให้แยกพิจารณาเป็น ๒ กรณี กล่าวคือ

๒.๑ กรณีผลการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือการตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบ ข้างเคียงคงเดิม เขตปกครองคงเดิม และไม่มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดิน เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จและส่งฝ่ายทะเบียนแล้ว ให้ฝ่ายทะเบียนทำหนังสือแจ้งผลการรังวัดให้ผู้ขอรับทราบ และให้ถือว่าหลักฐานการรับแจ้งผลการรังวัดดังกล่าวเป็นการรับทราบผลการรังวัดของผู้ขอแล้ว ตัวอย่างหนังสือแจ้งแนบท้ายระเบียบ

๒.๒ กรณีผลการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม แต่มีการแก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น หมายเลขหลักเขตที่ดินข้างเคียง เขตปกครอง หรือเครื่องหมายที่ดิน ฯลฯ เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จและส่งฝ่ายทะเบียนแล้วให้ฝ่ายทะเบียนทำหนังสือแจ้งผลการรังวัดและให้ผู้ขอมาดำเนินการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง โดยให้ระบุในหนังสือแจ้งด้วยว่าหากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในกำหนด จะถือว่าผู้ขอรับทราบผลการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่แล้ว และยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินตามผลการรังวัดได้ ตามแบบตัวอย่างแนบท้ายระเบียบเมื่อครบกำหนดแล้วหากผู้ขอไม่มาดำเนินการใด ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตามผลการรังวัด และหมายเหตุเพิ่มเติมในใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด. ๗๔) ติดโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ทราบว่าเมื่อมีการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดินด้วย

เมื่อได้ดำเนินการตามกรณี ๒.๑ หรือกรณี ๒.๒ แล้วแต่กรณี เสร็จเรียบร้อยแล้วให้ถือเป็นงานเสร็จ และให้จำหน่ายคำขอและบัญชีงานค้างระหว่างดำเนินการได้

๓. คำขอรังวัดแบ่งแยก คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งค้างอยู่ฝ่ายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ส่งเรื่องไว้แต่ยังไม่มีการยกเลิกเรื่อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งและกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการ หรือจดทะเบียนภายในเวลาที่กำหนด ตามข้อ ๔

การแจ้งผู้ขอ

๔. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในกำหนดเวลาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งจำหน่ายคำขอดังกล่าวออกจากบัญชีงานค้างและให้ถือเป็นงานเสร็จ ตามตัวอย่างหนังสือแจ้งแนบท้ายระเบียบ

กรณีตามวรรคหนึ่ง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ส่งจำหน่ายคำขอแล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรจะยกเลิกคำขอดังกล่าว ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการอีกครั้งหนึ่งภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง หากผู้ขอไม่มาดำเนินการ

ภายในเวลาที่กำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกเรื่องนั้นเสียพร้อมทั้งแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๕. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งจำหน่ายคำขอและลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่ง แล้วแต่กรณีเป็นผู้สั่งและลงนามแทน

๖. หนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการจะต้องมีข้อความชัดเจน เข้าใจง่าย และระบุสาระสำคัญให้ครบถ้วน ว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ชื่อ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ที่จะให้ผู้ขอมาติดต่อ วัน เวลาที่กำหนดนัดหมาย เอกสารที่ผู้ขอจะต้องนำมาแสดงเป็นหลักฐาน จำนวนเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร หรืออื่น ๆ ที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ (ถ้ามี) หากมีข้อสงสัยจะประสานงานได้ที่ผู้รับผิดชอบรายใด ระบุชื่อ ตำแหน่ง และหมายเลขโทรศัพท์ พร้อมทั้งแจ้งผลที่อาจเกิดหากผู้ขอไม่ดำเนินการตามที่แจ้ง

๗. การส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ขอและหนังสือแจ้งผลการรังวัดให้มาดำเนินการ ให้ส่งแก่ผู้ขอทุกคนที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ตามที่อยู่ที่ได้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมีหลักฐานการได้รับหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ขอหรือผู้แทน

กรณีที่ไมอาจติดต่อผู้ขอได้ หรือไม่มีผู้รับหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้สอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น ถ้าผู้ขอย้ายที่อยู่ให้มีหนังสือติดต่อไปอีกครั้งหนึ่ง แล้วดำเนินการตามข้อ ๒ หรือ ๔

การจำหน่ายคำขอ

๘. วิธีจำหน่ายคำขอให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) คำขอ (ท.ด. ๙, ท.ด. ๑๖) และบัญชีเรื่องที่เกี่ยวข้องทุกประเภทว่า “จำหน่ายคำขอเพราะผู้ขอไม่มาติดต่อ” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้หมายเหตุในบัญชีในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

๙. การเก็บเรื่องที่จำหน่ายแล้ว ให้เก็บคำขอที่จำหน่ายรวมเรื่องไว้ในสารบบที่ดิน ส่วนหลักฐานแผนที่ (ถ้ามี) ให้ฝ่ายรังวัดเก็บรวมเรื่องไว้และหมายเหตุการจำหน่ายไว้ด้วยตามระเบียบ และให้ถือว่าเอกสารหลักฐานในการจำหน่ายเรื่องดังกล่าว สามารถใช้อ้างอิงในทางราชการได้

การดำเนินการกับคำขอที่สั่งจำหน่ายแล้ว

๑๐. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จำหน่ายคำขอแล้ว และต่อมาผู้ขอมีความประสงค์จะดำเนินการต่อเพื่อให้เป็นไปตามกระบวนการ โดยให้ยื่นคำขอดำเนินการกับเรื่องที่สั่งจำหน่ายแล้ว (ท.ด. ๙) ตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบ ให้เจ้าหน้าที่เบิกเรื่องจากสารบบที่ดินและหลักฐานการรังวัด แล้วพิจารณาเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอแล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทน หรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป เมื่อนำเรื่องที่จำหน่ายดังกล่าวมาดำเนินการต่อไม่ต้องลงบัญชีงานเกิด เพราะการจำหน่ายคำขอถือเป็นงานเสร็จแล้ว ส่วนที่ผู้ขอขอให้ดำเนินการต่อเป็นเพียงกระบวนการที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จต่อไป

การยกเลิกคำขอ

๑๑. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งยกเลิกคำขอ และลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบตามนัย ข้อ ๔ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งและลงนามแทน

การสั่งยกเลิกคำขอ การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

- ในกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอให้ยกเลิกคำขอแบ่งแยก คำขอจดทะเบียน และคำขอออกใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐานแล้วยกเลิกคำขอเสียได้โดยไม่ต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอ (ท.ด. ๙) ยกเลิกคำขอนั้นอีก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ราษฎรและลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘)

การดำเนินการกับคำขอที่สั่งยกเลิกแล้ว

๑๒. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งยกเลิกคำขอแล้วมีแบบพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ต้องทำลายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำลายตามระเบียบ

๑๓. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกคำขอ หรือกรณีที่ผู้ขอขอยกเลิกเรื่องเกี่ยวกับการรังวัด ให้ส่งเรื่องราวการรังวัดแจ้งฝ่ายรังวัดภายในวันนั้นหรืออย่างช้าภายในวันทำการถัดไป เพื่อดำเนินการแก้ไขการลงที่หมายและรายละเอียดในระวางแผนที่ดิน หน้าสำรวจ หมายเหตุ การยกเลิกคำขอในต้นร่างแผนที่และในบัญชีคุมต้นร่างแผนที่ และดำเนินการตามระเบียบรวมทั้งแนวทางปฏิบัติให้ครบถ้วน ในกรณีที่มีการให้เลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ก่อนการจดทะเบียนให้คืนเลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี 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. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ยกเลิกคำขอแล้ว และต่อมาผู้ขอมีความประสงค์จะขอให้พิจารณาใหม่ ให้ยื่นคำขอให้พิจารณาใหม่ (ท.ด. ๙) ตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบ ให้เจ้าหน้าที่เบิกเรื่องจากสารบบที่ดินและหลักฐานการรังวัด (ถ้ามี) แล้วพิจารณาเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอแล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

สรุปการดำเนินการกับคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการของฝ่ายเขียน
ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

คำขอรังวัด/จดทะเบียน	ผลการรังวัด		ขัดข้อง/พร้อมจดทะเบียน/ แจ้งผลสอบเขต	จะโอนกรรมสิทธิ์/ ไม่ขอสวรมสิทธิ์	โอนบางคน/โอนไปแล้ว	ผู้ขอขอยกเลิก	หมายเหตุ
	เนื้อที่	หลักฐานที่ดิน					
แบ่งแยก	เท่าเดิม		แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๑)	บันทึก ท.ด. ๑๖/ส่งยกเลิก (ข้อ ๑๒.๒)	แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๒ วรรค ๒)	-	-จำหน่ายคำขอ แล้ว/จะยกเลิก คำขอ/แจ้งให้มา ภายใน ๓๐ วัน/ ไม่มา/ส่งยกเลิก/ แจ้งสิทธิ์ฯ (ข้อ ๑๗ว.๒) -คำขอที่ยกเลิก
	เปลี่ยนแปลง			บันทึก+กลดคำสั่งสอบเขต (ท.ด.๘๐ ข)/ ยกเลิก/กรณีจะจดทะเบียน/ให้บันทึก คู่กรณีทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่า แก้ไข +บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบ คอมพิวเตอร์ (ข้อ ๑๒.๒)	บันทึก+กลดคำสั่งสอบเขต (ท.ด.๘๐ ข) ยกเลิก/กรณีจดทะเบียน/บันทึกคู่กรณี ทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่าแก้ไข+ บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบคอมพิวเตอร์ (ข้อ ๑๒.๓)	บันทึก+กลดคำสั่งสอบเขต (ท.ด.๘๐ ข) ยกเลิก/กรณีจะทะเบียน/บันทึกคู่กรณี ทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่าแก้ไข+ บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบคอมพิวเตอร์ (ข้อ ๑๒.๓)	
รวมโฉนด/น.ส.๓	เท่าเดิม		แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๑)	บันทึก ท.ด. ๑๖/ส่งยกเลิก (ข้อ ๑๒.๒)	แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๒ วรรค ๒)	บันทึก ท.ด. ๑๖/ส่งยกเลิก (ข้อ ๑๒.๒)	แล้วขอให้ พิจารณาใหม่ได้ ตามกฎหมายว่า ด้วยวิธีปฏิบัติ ราชการทาง ปกครอง
	เปลี่ยนแปลง						
สอบเขต/ตรวจสอบ น.ส. ๓	เท่าเดิม (ข้อ ๑๓)	หลักฐานคงเดิม (ข้อ ๑๓.๑)	แจ้งให้ทราบ (เป็นหลักฐานการรับทราบ) (ข้อ ๑๓.๑)	-	-	-	
		หลักฐาน เปลี่ยนแปลง (ข้อ ๑๓.๒)	แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/แก้ไขฉบับ สนง.+ กลดใบแจ้งให้แก้ไขฉบับเจ้าของที่ดิน (ข้อ ๑๓.๒)	-	-	-	
	เปลี่ยนแปลง (ข้อ ๑๒.๑)		แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๑)	บันทึก+กลดคำสั่งสอบเขต (ท.ด.๘๐ ข)/ ยกเลิก/กรณีจดทะเบียน/บันทึกคู่กรณี ทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่าแก้ไข + บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบคอมพิวเตอร์ (ข้อ ๑๒.๓)	บันทึก+กลดคำสั่งสอบเขต (ท.ด.๘๐ ข) ยกเลิก/กรณีจดทะเบียน/บันทึกคู่กรณี ทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่าแก้ไข+ บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบคอมพิวเตอร์ (ข้อ ๑๒.๒ วรรค ๒) + (ข้อ ๑๒.๓)	บันทึก+กลดคำสั่งสอบเขต (ท.ด.๘๐ข)/ ยกเลิก/กรณีจดทะเบียน/บันทึก คู่กรณีทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่า แก้ไข +บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบ คอมพิวเตอร์ (ข้อ ๑๒.๓)	
ออกโฉนด			แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๔)	-	-	-	
คำขอจดทะเบียน/ใบแทน			แจ้ง ๓๐ วัน / ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๕)	-	-	-	
คำขอที่ส่งรอเรื่องตามระเบียบเดิม (แบ่งแยก/รวมโฉนด/ออกโฉนด)			แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๖)	-	-	-	

ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการ



ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง ขอให้ไปดำเนินการเรื่อง.....

เรียน

อ้างถึง คำขอของท่านเรื่อง.....ฉบับลงวันที่.....

ตามที่ท่านได้ยื่นคำขอเรื่อง.....ฉบับลงวันที่.....

ขอดำเนินการ.....โฉนดที่ดิน (หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) เลขที่.....

หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... นั้น

บัดนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามคำขอของท่านแล้ว...(ระบุรายละเอียดข้อขัดข้องหรือพร้อมที่จะดำเนินการเรื่องอะไร)..... จึงขอให้ท่านไปดำเนินการ.....โดยขอให้ไปพบ(ระบุชื่อและตำแหน่ง)..... ณ สำนักงานที่ดิน.....ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากท่านไม่ไปดำเนินการจะถือว่าท่านไม่ประสงค์จะดำเนินการเรื่องดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งจำหน่ายคำขอของท่านต่อไป

ในการดำเนินการขอให้ท่านนำเอกสารและค่าใช้จ่ายไปด้วย ดังนี้

๑. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๒. บัตรประจำตัวที่ทางราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรข้าราชการ

๓.

๔.

๕.

และเงินค่า...(ระบุค่าธรรมเนียม...ภาษี...อากร)..... เป็นเงินจำนวน.....บาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....พนักงานเจ้าหน้าที่.....

ฝ่าย/กลุ่ม

โทร.

โทรสาร

ตัวอย่างหนังสือแจ้งยกเลิกคำขอ



ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง แจ้งคำสั่งยกเลิกคำขอเรื่อง.....

เรียน

อ้างถึง ๑. คำขอเรื่อง.....ฉบับลงวันที่.....

๒. หนังสือสำนักงานที่ดิน.....ที่.....ลงวันที่.....

ตามที่ท่านได้ยื่นคำขอที่อ้างถึง ๑. และสำนักงานที่ดิน.....ได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. แจ้งให้ท่านไปดำเนินการ.....โฉนดที่ดิน (หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง หากพ้นกำหนดดังกล่าวท่านไม่ไปดำเนินการพนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งยกเลิกคำขอของท่านเสีย นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่าท่านไม่ได้ไปติดต่อขอดำเนินการเรื่อง.....กับพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเวลากำหนดแต่อย่างใดจึงถือว่าท่านไม่ประสงค์จะดำเนินการเรื่องดังกล่าวต่อไป พนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้มีคำสั่งยกเลิกคำขอเรื่อง.....ฉบับลงวันที่.....แล้วเมื่อวันที่.....

เนื่องจากคำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากท่านประสงค์จะอุทธรณ์ หรือโต้แย้งคำสั่งนี้ ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อ.....(พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งยกเลิกคำขอ).....ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่รับแจ้งคำสั่งนี้ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีมีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ท่านสามารถที่จะยื่นคำฟ้องเป็นหนังสือต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

ฝ่าย/กลุ่ม

โทร

โทรสาร

ตัวอย่างคำขอดำเนินการเรื่องที่สั่งจำหน่ายแล้ว

(ท.ด.๙)



คำขอ.....ดำเนินการเรื่อง.....ที่สั่งจำหน่ายแล้ว

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./น.ส.๓/เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เลขบัตรประจำตัวประชาชน.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดา

ชื่อ.....อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....

ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/จังหวัดสาขา/นายอำเภอ.....ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ตามที่.....ได้ยื่นคำขอรังวัด.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้

ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....สำนักงานที่ดินได้แจ้งให้ข้าพเจ้ามาดำเนินการแล้ว แต่มิได้มา

ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด และเจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งจำหน่ายคำขอแล้ว นั้น

บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำผลการดำเนินการตามคำขอเดิม มา

ดำเนินการต่อให้แล้วเสร็จ เนื่องจาก.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าพเจ้า

ยินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบฯ.....

.....

.....

.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างคำขอให้พิจารณาใหม่

(ท.ด.๙)



คำขอ.....ให้พิจารณาใหม่.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./น.ส.๓/เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เลขบัตรประจำตัวประชาชน.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....

บิดา/มารดาชื่อ.....อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

หมายเลขโทรศัพท์.....ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/จังหวัดสาขา/

นายอำเภอ.....ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ตามที่.....ได้ยื่นคำขอ.....ที่ดินแปลงเครื่องหมาย
ข้างบนนี้ ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....สำนักงานที่ดินได้แจ้งให้ข้าพเจ้ามาดำเนินการแล้ว
แต่ไม่ได้มาดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด และเจ้าพนักงานที่ดินได้ส่งยกเลิกคำขอของข้าพเจ้าแล้ว นั้น

บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอเดิมที่ได้ส่งยกเลิกแล้ว
มาดำเนินการใหม่ให้กับข้าพเจ้าจนแล้วเสร็จ เนื่องจาก.....

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าพเจ้า
ยินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบฯ.....

.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด

๑. นาง ท. และ นาง ย. ยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอม นาย ส. เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่รับรองแนวเขตและคัดค้านการรังวัดว่าผู้ขนารังวัดรุกล้ำที่ดินของตน กรณีเป็นการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามคำพิพากษาตามยอม แม้ศาลจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินแบ่งแยกที่ดินให้ นาง ย. และ นาง ท. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและแผนที่สังเขปท้ายฟ้องก็ตาม แต่โดยที่คำพิพากษามีย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก ตามมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นาง ย. และ นาง ท. ผู้ขอจึงถือเอาคำพิพากษามายอมแทนการแสดงเจตนาของ นาย ส. เจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดีซึ่งคัดค้านการรังวัดไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินต้องปฏิบัติตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยดำเนินการสอบสวนใกล้เคียง เมื่อคู่กรณีตกลงกันไม่ได้ต้องแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อไป

๒. กรณีศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยที่ ๑, ที่ ๒, ที่ ๓, ที่ ๔ และที่ ๕ ไปดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินให้เป็นของโจทก์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการจดทะเบียน แต่การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นเรื่องของเจ้าของรวมทุกคนจะต้องตกลงแบ่งกัน (มาตรา ๑๓๖๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การแบ่งแยกรายนี้โจทก์เป็นผู้ยื่นคำขอฝ่ายเดียวจำเลยมิได้ยื่นคำขอด้วย แต่ก็ชอบที่จะใช้คำพิพากษาแทนการจดทะเบียนได้ สำหรับนาง ท. จำเลยที่ ๖ ศาลอนุญาตให้โจทก์ถอนฟ้องเพราะเหตุมรณะ และไม่มีผู้รับมรดกความจึงมิใช่คู่ความและเป็นบุคคลนอกคดี ไม่อาจถือคำพิพากษาแทนการจดทะเบียนของ นาง ท. และทายาทของ นาง ท. ได้ เรื่องนี้ศาลได้มีคำพิพากษาให้แบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ตามรูปแบบที่พิพาท ซึ่งระบุทิศทางและเนื้อที่ไว้ชัดเจนแน่นอน ประกอบกับสำนักงานที่ดินได้มีหนังสือสอบถามศาลแล้ว และศาลได้แจ้งให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาฎีกา จึงควรดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้แก่ผู้ขอต่อไปได้ หากการแบ่งกรรมสิทธิ์จะทำให้บุคคลภายนอก (ทายาทของนาง ท.) เสียหายอย่างไรเป็นเรื่องที่ต้องไปว่ากล่าวกันเอง

๓. นาง ล. ขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินเฉพาะส่วนที่ นาง ล. จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง บ. แต่ไม่สามารถนำผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางคนมารับรองแนวเขตได้ เนื่องจากถึงแก่กรรมและทายาทไม่มารับมรดก กรณีดังกล่าวเป็นการได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่ง และนาง ล. ได้จดทะเบียนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนด

ตราจองแล้ว วิธีดำเนินการควรรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ นาง ล. ได้มาโดยการครอบครองออก โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน กล่าวคือ ไม่ต้องทำการรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้ไขเขตจำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ แต่ให้นาง ล. เป็นผู้นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่นาง ล. ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามจำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ท้ายคำสั่งศาล

๔. นาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเป็นโจทก์ฟ้องผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ ทุกคนให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ตน ศาลสั่งไม่รับฟ้องจำเลยสองคนเพราะได้ถึงแก่กรรมไปก่อนฟ้อง ข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินได้มีการแบ่งแยกการครอบครองที่ดินเป็นสัดส่วน แต่ยังไม่มีการแบ่งแยกโฉนด กรณีนี้ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยทั้งสามคนดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนตามแผนที่รังวัดที่ขีดเส้นสีเขียว เนื้อที่ประมาณ ๘๑ ตารางวา ให้เป็นของโจทก์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ดังนี้ ควรดำเนินการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินส่วนของ นาย ส. ออกมา โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยให้นาย ส. เป็นผู้นำชี้ส่วนที่เป็นของตนไม่ต้องรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่แต่อย่างใด

๕. กรณีศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยไปดำเนินการแบ่งแยกให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่แบ่งแยกให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กรณีเช่นนี้โจทก์สามารถนำคำพิพากษามาแสดงเจตนาแทนจำเลยขอจดทะเบียนได้ แต่ไม่อาจใช้บังคับผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่งได้ หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่มาดำเนินการจะใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการแบ่งแยกได้

๖. กรณีขอแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พิจารณาแล้วเห็นว่าห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่าห้ามโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ การแบ่งแยกในนามเดิมมิใช่เป็นการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด ย่อมดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ และหากเวลาการห้ามโอนดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลงย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงแยกทุกแปลงด้วย ดังนั้น ที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการห้ามโอนไว้เช่นเดียวกัน

๗. ศาลฎีกาได้พิเคราะห์แล้วฟังได้ว่าเจ้าของที่ดินได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว กรณีเช่นนี้ พิจารณาแล้วว่าการขอจดทะเบียนเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินจะขอจดทะเบียนหรือไม่ก็ได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว เจ้าของที่ดินไม่มาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจะจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมตกเป็นได้โดยการแสดงเจตนาของเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือโดยปริยายที่จะทำการอุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓) แต่ควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่.....ลงวันที่..... ว่าที่ดินแปลงนี้ได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ให้งดการจดทะเบียนทุกประเภท เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนโอนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์เท่านั้น”

๘. กรณีที่ดินถูกยึดไว้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เพราะค้างเงินค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่ถูกยึดหรืออายัด ไม่อยู่ในความหมายที่ต้องห้ามมิให้กระทำตามมาตรา ๑๒ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเรื่องนี้สรรพากรจังหวัดแจ้งว่าไม่ขัดข้องในการที่เจ้าของที่ดินจะขอแบ่งแยก แต่เมื่อได้ดำเนินการแล้วให้แจ้งเลขที่โฉนดที่ดินที่ได้แบ่งแยกไปให้ทราบด้วย จึงเห็นควรจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมให้ผู้ขอต่อไปได้ แต่โฉนดที่ดินที่ออกให้ใหม่ทุกแปลงจะต้องถูกยึดไว้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดแจ้งให้ปรากฏการยึดไว้ด้วย

๙. โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม และได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ซึ่งต่อมา มีความประสงค์ขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม จำนวน ๑ แปลง โดยให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมยังคงมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามส่วนที่บรรยายส่วนไว้ กรณีดังกล่าวที่ดินที่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ เมื่อทำการแบ่งแยกถ้าไม่ใช่เป็นการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหรือไม่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่น ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนที่มีอยู่ในที่ดินแต่ละแปลง ย่อมคงมีอยู่ตามที่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ เมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนประสงค์จะให้การบรรยายส่วนยังคงมีอยู่ตามเดิม ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ โดยให้ยกการบรรยายส่วนไปจดแจ้งในโฉนดที่ดินแปลงแยกด้วย

๑๐. กรณีข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งศาลว่าผู้ร้องกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้แบ่งสัดส่วนการครอบครองกันไว้ และมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้สิทธิในที่ดินตามสัดส่วนที่ครอบครองเนื้อที่ ๕๐ ตารางวา ตามสัดส่วนที่ได้แบ่งกัน คือส่วนที่เป็นทางที่ผู้ร้องใช้เข้าออกสู่ที่ดินของผู้ร้องอีกแปลงหนึ่ง และให้กันที่ดินส่วนของผู้ร้องออกจากโฉนดที่ดิน ตามคำสั่งศาลดังกล่าวสามารถทราบได้เป็นที่แน่ชัดว่า ที่ดินส่วนของผู้ร้องตั้งอยู่บริเวณใด ตำแหน่งที่ตั้งและมีอาณาเขตติดต่อเป็นอย่างไร มีจำนวนเนื้อที่เท่าใด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการครอบครองที่ดินของผู้ร้องครอบครองแยกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ มิใช่เป็นการครอบครองในลักษณะเจ้าของร่วมกับเจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่น ๆ (ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙/๒๔๙๕ และ ๖๔๓/๒๔๙๗) กรณีนี้เมื่อผู้ร้องได้ยื่นคำขอรังวัดกันส่วนที่ดินของตนออกไปตามคำสั่งศาล เพื่อไม่ให้ถูกขายทอดตลาดด้วยแต่เพียงผู้เดียว โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอื่นมิได้ยื่นคำขอหรือมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมที่จะดำเนินการให้ผู้ขอได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๓๓/๒๕๓๗) โดยอนุโลมปฏิบัติตามสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่องการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

๑๑. นาง พ. ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เมื่อช่วงรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองแล้วปรากฏว่า ได้จำนวนเนื้อที่ดินทั้งแปลงเท่ากับจำนวนเนื้อที่ที่ศาลสั่งให้ นาง พ. ได้มาโดยการครอบครอง ซึ่งในทางปฏิบัติจะต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามนัยข้อ ๘ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ข้อเท็จจริงเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดโฉนดที่ดินตามที่ นาง พ. ผู้ได้มานำขึ้นสุดแนวเขตที่ดิน ซึ่งติดกับที่ดินแปลงอื่นโดยรอบแล้วได้รูปแผนที่เนื้อที่ต่างจากเดิมแต่ตรงตามรูปแผนที่วิวาท (ได้เนื้อที่ทั้งแปลงเท่ากัน จำนวนเนื้อที่ศาลสั่งให้ได้มาโดยการครอบครอง) หากจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ต้องมีเนื้อที่เหลืออยู่ตามโฉนดที่ดิน แต่ความจริงไม่มีที่ดินเหลืออยู่ แสดงว่า นาง พ. ได้ครอบครองที่ดินตามโฉนดเดิมทั้งแปลงมิใช่ครอบครองบางส่วน แต่ที่รังวัดได้เนื้อที่ในโฉนดต่างจากเดิมเนื่องจากการครอบครอง วิธีการรังวัดและการคำนวณเนื้อที่ที่ต่างจากเดิม หากผลการรังวัดเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดถูกต้องตามระเบียบและขั้นตอนของกฎหมายจะดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องได้ ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้เจ้าหน้าที่แนะนำให้ นาง พ. จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเต็มตามโฉนดที่ดิน ตามนัยข้อ ๘ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗

(พ.ศ. ๒๔๘๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ พร้อมกับยื่นคำขอสอบเขตโดยใช้ผลการรังวัดที่ได้จากการแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล ซึ่งเจ้าหน้าที่นำการรังวัดดังกล่าวเป็นผลการรังวัดสอบเขต เพื่อแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ไปในคราวเดียวกัน โดยเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรังวัดใหม่อีก เมื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้วจึงแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้เป็นตามผลการรังวัดต่อไป (สารบบเลขที่ ๑๐๘๖๙ - จังหวัด)

๑๒. นาง ส. โจทก์ กับ นาง น. และ นาง พ. จำเลย ตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยมิได้ฟ้อง นาง ก. ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเป็นจำเลยด้วย เนื่องจากบุคคลดังกล่าวถึงแก่กรรมไปแล้วและศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความตามข้อตกลงดังกล่าว โดยศาลมิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดา คำพิพากษาดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น หาได้มีผลผูกพันกองมรดกหรือทายาทคนอื่นของ นาง ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น เจ้าพนักงานที่ดินแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕) และเมื่อจำเลยยังไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน โจทก์จึงไม่สามารถถือคำพิพากษาแสดงเจตนาของจำเลย ในการนำชี้แนวเขตที่ดินและแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินได้ เพราะขัดกับมาตรา ๑๒๘๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อคำพิพากษาดังกล่าวไม่ผูกพันผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดิน ข้างรังวัดย่อมไม่อาจทำการรังวัดตามที่โจทก์นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ดินครอบครองตามรูปแผนที่วิวาทที่ศาลมีคำพิพากษาดังกล่าว ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานฯ ได้ อย่างไรก็ดีเมื่อข้างรังวัดได้ทำการรังวัดตามที่โจทก์นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ดินครอบครองตามรูปแผนที่วิวาทที่ศาลมีคำพิพากษาดังกล่าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามผลการรังวัดได้ ต้องปรากฏว่ามีการจดทะเบียนลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ นาง ก. ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแล้ว (สารบบเลขที่ ๑๐๘๔๒ - จังหวัด)

๑๓. เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งยึดโฉนดที่ดินซึ่งเป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาล ตามมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือแจ้งและลงบัญชีอายัดไว้ตามระเบียบแล้ว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินที่ยึดไว้ดังกล่าวออกไปเป็นโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ และได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกไปในภายหลังที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดไว้แล้ว ย่อมเป็นการก่อให้เกิด โอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สิน

ที่ถูกยึดไว้แล้วของลูกหนี้ตามคำพิพากษา อันเป็นการทำให้เจ้าหนี้เสียเปรียบและยังเป็นการ จดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตามกฎหมาย แต่เมื่อกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้นิติกรรมที่กระทำ ไปโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๐๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ต้องตกเป็นโมฆะ เพียงแต่จะอ้างการจดทะเบียนดังกล่าวใช้ยันแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่ได้เท่านั้น (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๕/๒๕๒๔) เมื่อปรากฏต่อมว่าเจ้าพนักงาน บังคับคดีได้ถอนการยึดที่ดินแล้ว และไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการยกเลิกเพิกถอนรายการ จดทะเบียนที่กระทำไปในระหว่างยึด จึงต้องถือว่าการจดทะเบียนแบ่งแยกและให้ที่ดินดังกล่าว ยังคงใช้ได้อยู่ ไม่มีเหตุต้องยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนแต่อย่างใด (สารบบเลขที่ ๑๓๕๗ - ม. ๖๑)

๑๔. โฉนดที่ดินมีชื่อบริษัท เอ และบริษัท บี เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ยื่นคำขอแบ่ง กรรมสิทธิ์รวม ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้รังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว ต่อมา นาย ก. เจ้าของที่ดินเดิมขออายัดที่ดิน เฉพาะส่วนของบริษัท เอ แม้ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่มีการอายัดก็ตาม แต่กรรมสิทธิ์รวมนั้นแสดงถึงการเป็นเจ้าของร่วมกัน โดยไม่สามารถที่จะแยกออกได้ว่าส่วนไหน เป็นของใคร หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงแบ่งแยกที่ดินออกเป็นสัดส่วนจากกันย่อมเป็นการเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียนทั้งทางกฎหมายและหลักการทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ควรจดทะเบียนแบ่ง กรรมสิทธิ์รวมให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าว เพราะการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นการเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียนอย่างหนึ่ง และกรรมสิทธิ์รวมนั้นแสดงถึงการเป็นเจ้าของร่วมกัน โดยไม่สามารถ ที่จะแยกออกกว่าส่วนไหนเป็นของใครได้ แต่กรณีเรื่องนี้ นาย ก. ได้ขออายัดเพื่อไปดำเนินการ ทางศาลฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของ บริษัท เอ เท่านั้น ไม่เกี่ยวกับส่วนของ บริษัท บี และของคนอื่น ดังนั้น หาก นาย ก. ให้ถ้อยคำยอมรับในผลการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการรังวัดไปตามความประสงค์ของผู้ขอ พร้อมทั้งยืนยันว่าส่วนที่ได้ขออายัด เฉพาะส่วนอยู่ในแปลงใด และยินยอมให้ทำการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ โดยให้ที่ดิน แปลงนั้นยังคงมีการอายัดอยู่ ส่วนแปลงอื่นๆ ไม่มีการอายัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ จดทะเบียนให้แก่ผู้ขอต่อไปได้ (สารบบเลขที่ ๑๐๑๖๐ - จังหวัด)

๑๕. การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นการตกลงกันในระหว่างเจ้าของรวม และโดยที่การ จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอย่างหนึ่ง ตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ในกรณีผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมใน ที่ดินคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว ทายาทหรือผู้จัดการมรดกของบุคคลดังกล่าว จึงต้องจดทะเบียนโอนมรดกหรือจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในส่วนของผู้ถึงแก่กรรมให้ปรากฏ

ในโฉนดที่ดินเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินนั้นต่อไปได้ หากทายาทหรือผู้จัดการมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ได้ถึงแก่กรรมไปแล้วยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดก หรือไม่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของผู้ถึงแก่กรรม ย่อมทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ ประกอบกับคำพิพากษาตามยอมมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ทำสัญญากันเท่านั้น หาได้มีผลผูกพันกองมรดกหรือทายาทของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินที่ถึงแก่กรรมไปแล้ว รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓ และ ๑๐๕๓/๒๕๓๙) นาย ก. และทายาทบางคนของ นาย ค. ที่เป็นโจทก์ จึงไม่อาจกล่าวอ้างคำพิพากษาดังกล่าวเพื่อขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รังวัดและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยใช้คำพิพากษาดังกล่าวแทนการจดทะเบียนของ นาย ค. ผู้ตาย และทายาทอื่นของ นาย ค. ผู้ตาย ที่มีได้เป็นคู่ความในคดีด้วยได้ เพราะขัดกับมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (สารบบเลขที่ ๑๐๘๓๐ - จังหวัด)

๑๖. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น ตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ แต่การแบ่งแยกในนามเดิมมิเข้าลักษณะการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด และเมื่อกำหนดเวลาการห้ามโอนยังไม่สิ้นสุดลง ย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงแยกทุกแปลง ดังนั้น โฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการณ์ห้ามโอนให้ปรากฏด้วย (สารบบเลขที่ ๑๐๐๘๖ - จังหวัด)

๑๗. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ และคำว่า “ผู้อื่น” นั้น ย่อมหมายความว่ารวมถึงผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วย ดังนั้น หากที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งจะโอนส่วนของตนให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่ง ก็ย่อมต้องห้ามตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจึงโอนที่ดินให้แก่กันภายในกำหนดเวลาห้ามโอนไม่ได้ แต่การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้ามโอนไม่ใช้การโอน เป็นแต่เพียงการแบ่งแยกที่ดินตามที่ได้ครอบครองออกเป็นสัดส่วนจากกัน ซึ่งโฉนดที่ดินแปลงที่แยกไปนั้น ต้องหมายเหตุการณ์ห้ามโอนไว้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ด้วย ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ และแม้ว่าการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมจะได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากัน แต่หากไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า

การได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากันนั้นเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว ก็ยอมจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้

● ปัญหาที่น่าสนใจเกี่ยวกับการสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน

๑. ผู้พิทักษ์ขอรังวัดแบ่งในนามเดิม

ผู้พิทักษ์ตามคำสั่งศาลไม่มีอำนาจยื่นคำขอรังวัดแบ่งในนามเดิมและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ เพราะผู้พิทักษ์ไม่มีอำนาจทำการแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ มีแต่อำนาจให้ความยินยอมกรณีผู้เสมือนไร้ความสามารถจะทำนิติกรรมตามที่กำหนดในมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขอแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน มีความประสงค์จะขอแบ่งแยกที่ดินเจ้าของที่ดินทุกคนต้องมายื่นคำขอรังวัดพร้อมกัน หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดไม่ยินยอมมายื่นคำขอแบ่งแยก ก็ขอที่จะไปใช้สิทธิร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินได้

๓. การจดทะเบียน “ขึ้นเงินจากจำนอง” หรือ “จำนองลำดับสอง” ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกแล้ว

เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร ต่อมาเจ้าของที่ดินได้รังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายโฉนด และมีการครอบการจำนองดังกล่าวในโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกแล้ว หากเจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินที่แบ่งแยกทั้งหมดมาจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เดิมสามารถทำได้ โดยจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง ครั้งที่ ๑” แต่หากจำนองเพื่อประกันหนี้ใหม่ต้องจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับสอง”

หากเจ้าของที่ดินต้องการนำโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกดังกล่าวบางแปลงมาจำนองเพื่อประกันหนี้เดิมหรือหนี้รายใหม่ โดยจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับสอง” ไม่สามารถจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่ ๑” ได้ เนื่องจากการขึ้นเงินจากจำนองเป็นการเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว ซึ่งต้องขึ้นเงินจากจำนองในโฉนดที่ดินทุกแปลงตามสัญญาจำนองเดิมที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

๔. การจดทะเบียนแบ่งแยก กรณีโฉนดที่ดินไม่ได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้

กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม

ที่ดิน แม้ผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานของผู้ขอแล้วไม่ปรากฏว่า ผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน และไม่ได้เป็นการหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ก็ชอบที่จะดำเนินการที่จะดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป แต่หากไม่สามารถแสดงหลักฐานได้ก็ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนส่วนให้ถูกต้องต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒)

๕. การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์

เจ้าของที่ดินการยทรัพย์ขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจำยอมตามที่จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจดทะเบียนแบ่งแยกได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของสามยทรัพย์ให้ความยินยอมแต่อย่างใด (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๕)

๖. จดทะเบียนขายระหว่างแบ่งแยกที่ดิน

เมื่อมีการยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งประสงค์จะขายที่ดินระหว่างแบ่งกรรมสิทธิ์รวมสามารถทำได้ โดยก่อนจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่จะแจ้งผู้ซื้อรับโอนทราบและสอบสวนถึงความประสงค์ว่า จะขอกรรมสิทธิการรังวัดตามคำขอรังวัดของเจ้าของที่ดินเดิมหรือไม่ หากผู้ซื้อรับโอนไม่ต้องการกรรมสิทธิพนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกถ้อยคำ (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)

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙/๒๔๙๕ เจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ นั้น ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันรวมกันอยู่ ไม่ทราบว่าเป็นส่วนใดของใครเท่าไร ตรงไหนในทรัพย์สินนั้นๆ กฎหมายจึงให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน

โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคล ๒ คน เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนของใครไว้ในโฉนดแล้ว ว่าของใครอยู่ตอนไหนเป็นจำนวนเนื้อที่เท่าไรชัดเจนแล้ว เช่นนี้หาใช่เป็นเจ้าของรวมไม่

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๙/๒๔๙๖ ผู้มีชื่อร่วมกันในโฉนดได้แยกกันครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดส่วนมากกว่า ๑๐ ปี ต้องแบ่งกันตามที่ครอบครอง ไม่ใช่แบ่งตามส่วนที่มีชื่อในโฉนด ผู้ที่สืบสิทธิจากคู่ความโดยทางมรดก ในคดีที่มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดแล้ว ย่อมต้องผูกพันตามคำพิพากษานั้นเช่นเดียวกัน คำพิพากษาที่ชี้ขาดกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนที่ดินอันอยู่ในกรรมสิทธิ์รวมนั้น คู่ความไม่ต้องจดทะเบียนก็ยังคงมีสิทธิตามที่ได้ครอบครองอยู่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓/๒๔๙๗ หลายคนตกลงร่วมกันซื้อที่ดินมีโฉนดเดียวกันแปลงหนึ่ง เมื่อซื้อแล้วก็รังวัดแบ่งเขตกันครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนที่ดินตกลงซื้อ เช่นนี้ย่อมทำได้ และในกรณีต่อมาหากผู้ซื้อผู้หนึ่งบุกรุกส่วนของอีกผู้หนึ่งก็ต้องรับผิดชอบในเรื่องค่าเสียหาย จะอ้างสิทธิในฐานะเป็นเจ้าของรวมขึ้นต่อสู้หาได้ไม่แต่ขอให้แบ่งแยกที่ดินตามส่วนที่ซื้อและครอบครองนั้นได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๔/๒๔๙๗ เจ้าของรวมสันนิษฐานว่ามีส่วนเท่ากัน แต่แม้จะมีชื่อในโฉนดด้วยกัน ถ้าได้ครอบครองมาเป็นส่วนสัดส่วนกว่า ๑๐ ปี เมื่อไม่ปรากฏว่าเป็นการครอบครองแทนกัน ต้องแบ่งตามเขตที่แยกกันครอบครองมา

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๙/๒๕๐๓ กระทรวงเกษตรธิการได้ประกาศให้เจ้าของที่ดินในเขตไฟไหม้ นำเจ้าพนักงานทำการรังวัดสอบเขตและปักหลักเขตหมายที่ดินใหม่ เจ้าของที่ดินร่วมได้นำเจ้าพนักงานรังวัดสอบเขต โดยเจ้าของที่ดินร่วมอีกผู้หนึ่งมิได้รู้เห็นยินยอมด้วยการรังวัดสอบเขตจึงเป็นการมิชอบ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการแก้ไขเนื้อที่ดินและผืนดินแผนที่หลังโฉนดตามที่รังวัดสอบเขตใหม่ เช่นนี้ การกระทำของเจ้าพนักงานที่ดินจึงเป็นการละเมิดต่อเจ้าของที่ดินที่มีได้รู้เห็นในการรังวัดสอบเขตใหม่และต้องชดเชยค่าเสียหายด้วย

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๓/๒๕๐๘ ในคดีนี้จำเลยยอมให้ที่พิพาทเป็นของโจทก์ ที่พิพาทก็ตกเป็นของโจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น โดยไม่ต้องบังคับอะไรอีก ฉะนั้น การที่โจทก์มิได้ขอให้บังคับคดีภายใน ๑๐ ปี จึงหาทำให้สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่พิพาทดังกล่าวแล้ว ต้องเสียไปแต่อย่างใดไม่

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๐/๒๕๑๐ ที่พิพาทมีชื่อโจทก์จำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ร่วมกันในโฉนดโดยมิได้ระบุส่วนของใครเท่าใด ในเบื้องต้นก็ต้องถือว่าโจทก์จำเลยต่างมีส่วนเป็น เจ้าของคนละครึ่ง แต่เมื่อต่อมาโจทก์จำเลยได้ตกลงแบ่งที่พิพาทกัน จำเลยได้ ๓ ไร่ โจทก์ได้ ๕ ไร่ ๗๐ ตารางวา ข้อตกลงแบ่งที่ดินดังกล่าวนี้เข้าลักษณะสัญญาประนีประนอมยอมความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ เพราะการตกลงกำหนดลงไปว่าใครได้ เนื้อที่เท่าไร ย่อมเป็นการระงับข้อพิพาทอันจะมีขึ้นให้เสร็จไป ไม่ต้องโต้เถียงกันว่าฝ่ายใดมีเหตุ สมควรจะได้มากได้น้อยกว่าครึ่งอย่างไร เมื่อข้อตกลงนี้ได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์ จำเลยเป็นสำคัญ ซึ่งโจทก์จำเลยต่างรับรองต่อกัน จึงมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย ส่วนที่การรังวัด แบ่งแยกให้เป็นไปตามคำขอยังมีได้สำเร็จลงจะเป็นเพราะเหตุใดก็ตาม ก็ไม่ทำให้ข้อตกลงตาม สัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวเสียไป

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๖/๒๕๑๗ จำเลยได้ตกลงยกถนนในที่ดินมีโฉนดของ จำเลยให้แก่สุขาภิบาล สุขาภิบาลรับเอาและได้ลงหินลาดยางถนนดังกล่าว มีผู้ใช้ถนนนั้นเป็นทาง สัญจรไปมา และต่อมาจำเลยไปยื่นคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินให้เป็นทาง สาธารณประโยชน์ ดังนี้ จำเลยได้แสดงเจตนาอุทิศถนนนั้นให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว แม้จำเลยจะขอยกเลิกคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน และบอกเลิกการยกถนนให้แก่สุขาภิบาล ก็ตาม ก็หาทำให้ถนนซึ่งกลายเป็นทางสาธารณประโยชน์ไปแล้วเปลี่ยนสภาพกลับคืนมา เป็นทางเอกชนอีกไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓ การอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะเป็น การสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน แม้เป็นที่ดินในเขตโฉนด ผู้ซื้อที่ดินก็ไม่มี สิทธิในที่ดินส่วนที่ได้อุทิศเป็นทางสาธารณะไปแล้ว

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๑๕/๒๕๒๔ ทรัพย์สินของสามีมรียาเมื่อยังไม่ได้แบ่งกัน ย่อมมีสภาพเป็นทรัพย์สินซึ่งสามีมรียาเป็นเจ้าของรวม การแบ่งทรัพย์สินตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ กระทำได้โดยแบ่งทรัพย์สินนั้นเองระหว่างเจ้าของรวม หรือ

โดยขายทรัพย์สินแล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกัน ไม่ต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือต่อกันก็พอร้องให้
บังคับคดีได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๒/๒๕๒๕ โจทก์จัดสรรที่ดินขาย ผู้อยู่ในที่จัดสรร
ต้องใช้ถนนที่จำเลยทำขึ้นในที่ดินของจำเลย トラบใดที่จำเลยยังไม่ได้ปิดกั้นถนน โจทก์ยังไม่ได้
ถูกจำเลยโต้แย้งสิทธิ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ทั้งถนนดังกล่าวจะเป็นทางสาธารณะหรือไม่ ย่อมเป็นไป
ตามสภาพของการใช้ ไม่จำเป็นต้องให้ศาลมีคำสั่งตามที่โจทก์มีคำขอให้ศาลสั่งว่าถนนเป็นทางสาธารณะ
ให้จำเลยแบ่งแยกโฉนดและจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะ

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗๕/๒๕๒๘ ที่ดินมีโฉนดซึ่ง พ. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ
พี่น้องคนอื่นและมีได้มีการแบ่งแยกกว่าส่วนของใครอยู่ตอนไหนและมีเนื้อที่เท่าใด ผู้มีชื่อในโฉนด
ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันจึงเป็นเจ้าของรวมอยู่ตามส่วนที่ตนถือกรรมสิทธิ์

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินกับ พ. โดยระบุว่าที่ดินตามเนื้อที่ที่ตกลงซื้อขายกันนี้อยู่
ทางทิศตะวันออกของที่ดินแปลงใหญ่ จึงเป็นการซื้อขายตัวทรัพย์สินซึ่งมิใช่เป็นการขายกรรมสิทธิ์
เฉพาะส่วนของ พ. จะกระทำได้อีกแต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน เมื่อยังมิได้มีการ
แบ่งที่ดินเป็นส่วนสัด การที่ พ. เอาตัวทรัพย์สินมาทำสัญญาจะขายให้โจทก์ โดยเจ้าของรวมคนอื่น
มิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพันเจ้าของรวมคนอื่นและโจทก์จะฟ้องบังคับตามสัญญาได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๓๔/๒๕๒๙ จำเลยทั้งสี่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน
แปลงที่จำเลยทั้งสี่ทำสัญญาแบ่งขายให้โจทก์ร่วมกับบุคคลอื่นด้วย แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมใน
โฉนดที่ดินดังกล่าวมิได้บรรยายส่วนของตนไว้ และได้แบ่งแยกกว่าส่วนของใครอยู่ตอนใด แต่ละคน
จึงมีส่วนเท่าๆ กัน กรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของรวมแต่ละคนย่อมครอบคลุมไปเหนือที่ดินดังกล่าวทั้งหมด
จนกว่าจะมีการแบ่งแยก การที่จำเลยทั้งสี่ตกลงขายที่ดินโดยระบุเจาะจงตรงส่วนด้านตะวันตก
ของที่ดินเป็นการขายตัวทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงส่วนที่มีมิใช่เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยทั้งสี่ จึงต้องได้รับความ
ยินยอมจากเจ้าของรวมทุกคนก่อน มิฉะนั้นสัญญาจะซื้อขายไม่มีผลผูกพันเจ้าของรวมซึ่งมิได้เป็น
คู่สัญญาด้วย

เมื่อเจ้าของรวมที่มีได้เป็นคู่สัญญากับโจทก์ มิได้ถูกฟ้องหรือเข้ามาเป็นคู่ความในคดี
ทั้งไม่ยอมขายที่ดินส่วนที่จำเลยทั้งสี่ตกลงขายให้โจทก์ด้วย หากศาลพิพากษาให้จำเลยทั้งสี่แบ่งแยก
และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนที่ขายให้โจทก์ตามคำขอของโจทก์ ผลของการบังคับคดี
ย่อมไม่ผูกพันเจ้าของรวมซึ่งเป็นบุคคลภายนอก และมีได้เข้ามาเป็นคู่ความให้จำต้องปฏิบัติตาม
คำพิพากษาของศาล ศาลจึงไม่อาจบังคับจำเลยทั้งสี่ตามคำขอของโจทก์ได้

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๓๗/๒๕๓๐ โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ กับ ส. และ ก. เป็นเจ้าของรวมที่ดินพิพาทบุคคลทั้งสามตกลงแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว ต่อมาจำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของ ก. แต่ไม่ยอมไปจัดการแบ่งแยกที่ดินตามข้อตกลง ขอให้ศาลบังคับจำเลยคดีถึงที่สุด โดยศาลพิพากษาให้จำเลยไปจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินพิพาท หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย เช่นนี้ การที่ศาลพิพากษาให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยแสดงว่าให้แบ่งตามความตกลงตามฟ้อง มิใช่แบ่งตามลำดับและวิธีการในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ดังนั้น การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทโดยยึดถือส่วนในโฉนดและความตกลงตามแผนที่แบ่งกรรมสิทธิ์รวม จึงเป็นการถูกต้องตามคำพิพากษาแล้ว

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๓/๒๕๓๑ โจทก์และบิดาจำเลยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ต่อมาได้ร่วมกันยื่นคำร้องขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยบันทึกข้อตกลงแบ่งแยกให้บิดาจำเลยได้เนื้อที่ ๑ ใน ๕ ส่วน โจทก์และบิดาจำเลยลงชื่อไว้บันทึกนี้เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ และเป็นข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ระหว่างเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ จึงผูกพันโจทก์และบิดาจำเลย เมื่อบิดาจำเลยตายจำเลยรับมรดกที่ดินมาก็ย่อมผูกพันจำเลยด้วยการที่โจทก์อ้างว่าต้องแบ่งตามที่โจทก์ครอบครองเป็นการขัดกับข้อความในบันทึกข้อตกลง ส่วนที่โจทก์ยื่นคำขอยกเลิกคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยกระทำไปฝ่ายเดียว อ้างว่าบิดาจำเลยตายแล้วนั้น ไม่มีผลทำให้ข้อตกลงเรื่องแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมระงับไปเพราะจำเลยซึ่งเป็นทายาทมิได้ยินยอม

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๓๒ ที่ดินกรรมสิทธิ์รวมที่ยังมิได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วนนั้น เจ้าของรวมคนหนึ่งครอบครองที่ดินส่วนใดย่อมถือว่าครอบครองแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ เมื่อต่อมาได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวให้แก่เจ้าของรวมแต่ละคนเป็นสัดส่วนแล้ว ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์จึงจะเริ่มนับตั้งแต่มีการแบ่งแยกกันนั้น

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๕๑/๒๕๓๒ โจทก์จำเลยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงพิพาทร่วมกัน โจทก์ยอมมีสิทธิเรียกให้แบ่งแยกที่ดินแปลงพิพาทได้ เว้นแต่ในเวลาที่ไม่มีโอกาสอันควร ในการที่โจทก์จะให้เช่าที่ดินแปลงพิพาทถือได้ว่าเป็นโอกาสอันควรที่โจทก์จะขอแบ่งแยก

ส่วนการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนเดิมร้องขอที่ดินคืนจากโจทก์ก็เป็นเรื่องระหว่างเจ้าของเดิมกับโจทก์เท่านั้น ไม่กระทบกระเทือนถึงจำเลย จำเลยจะอ้างว่าไม่เป็นโอกาสอันควรหาได้ไม่

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๐๕/๒๕๓๓ แม้ตามโฉนดที่ดินจะมีชื่อโจทก์จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม แต่เมื่อโจทก์จำเลยต่างแยกกันครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนแล้ว ก็ชอบที่จะแบ่งที่ดินบริเวณที่โจทก์ครอบครองนั้นให้แก่โจทก์ได้

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๙/๒๕๓๔ คำฟ้องขอแบ่งแยกที่ดินกรรมสิทธิ์รวมเมื่อโจทก์บรรยายฟ้องไว้ชัดเจนว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมและได้ครอบครองที่ดินเป็นสัดส่วนแล้ว โจทก์ก็ไม่จำเป็นต้องบรรยายฟ้องอีกว่าได้ครอบครองที่ดินโดยสงบเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเกิน ๑๐ ปี เพื่อให้เห็นว่าได้เปลี่ยนเจตนาการครอบครอง และในคำขอท้ายฟ้องก็ไม่ต้องขอให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ หรือขอให้จำหน่ายออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาแบ่งกัน หากจำเลยไม่ยินยอมแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมแต่อย่างใด

โจทก์กับจำเลยทั้งหกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกัน เฉพาะที่ดินส่วนของโจทก์เจ้าของเดิมเคยยื่นคำร้องขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ให้เป็นของ ห. ไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้นำดำเนินการ ห. ก็ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนที่ขอแบ่งแยกให้แก่โจทก์ และโจทก์ได้เข้าครอบครองโดยปลูกบ้านทำรั้วเป็นส่วนสัดส่วนตลอดมา จำเลยทุกคนก็ไม่ได้คัดค้าน ดังนี้ เมื่อโจทก์ได้บอกกล่าวให้จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินพิพาทไปแบ่งแยก และไม่ปรากฏว่าการขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมของโจทก์ได้กระทำในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควร ถึงแม้โจทก์จะมีได้บอกกล่าวแก่จำเลยอื่นก่อนฟ้อง โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งหก

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๘๗/๒๕๓๔ โจทก์ที่ ๑ กับพวกมีสิทธิร่วมกับจำเลยในที่ดินพิพาท เมื่อโจทก์ที่ ๑ กับพวกขอลงโฉนดที่ดินพิพาท แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ เพราะจำเลยมิได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วยยอมทำให้สิทธิของโจทก์ที่ ๑ กับพวกถูกกระทบกระเทือน และจำเลยมีหน้าที่ต้องอนุวัตตามความต้องการของเจ้าของส่วนข้างมาก โจทก์ที่ ๑ มีสิทธิฟ้องขอให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยได้

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๔๔/๒๕๓๔ โจทก์และจำเลยทั้งหกทำบันทึกข้อตกลงขอร้งวัดแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยโจทก์ยอมให้จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ที่ ๓ และที่ ๔ แบ่งแยกที่ดินออกไป และโจทก์ยอมรับส่วนที่เหลือจากการแบ่งแยกโดยยอมรับว่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการแบ่งแยกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของโจทก์ จำเลยที่ ๕ และจำเลยที่ ๖ เช่นนี้ การรังวัดแบ่งแยกที่ดินยอมผูกพันโจทก์ โจทก์ จำเลยที่ ๕ และจำเลยที่ ๖ ย่อมเป็น

เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินส่วนที่เหลือ เมื่อสารบัญญัติทะเบียนมิได้ระบุเนื้อที่ดินส่วนของโจทก์ไว้เป็นพิเศษ จึงต้องสันนิษฐานว่า โจทก์ จำเลยที่ ๕ และจำเลยที่ ๖ มีส่วนคนละเท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๖๙/๒๕๓๔ จำเลย ส. เป็นสามีภริยากันแต่ไม่ได้จดทะเบียนสมรส ที่ดินและบ้านพิพาทเป็นทรัพย์สินที่จำเลยและ ส. ทำมาหาได้ร่วมกัน ดังนั้น จำเลยและ ส. เป็นเจ้าของรวมในที่ดินและบ้านพิพาท ส. จะจำหน่ายที่ดินและบ้านพิพาทโดยจำเลยมิได้ยินยอมด้วยไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง

แม้หนี้เงินกู้จะเป็นหนี้ร่วมของจำเลย และ ส. ก็ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยยินยอมให้ ส. โอนขายที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่โจทก์เป็นการชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ย สัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทระหว่าง ส. กับโจทก์ย่อมไม่ผูกพันจำเลย จำเลยยังเป็นเจ้าของรวมในที่ดินและบ้านพิพาทโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย แต่โจทก์เข้าสมรสกับ ส. ในการที่จะเรียกร้องให้แบ่งส่วนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคแรก

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐/๒๕๓๕ เมื่อเจ้ามรดกตาย โจทก์ และ ล. บุตรเจ้ามรดกซึ่งเป็นทายาทได้รับมรดกที่ดินพิพาทมาและร่วมกันครอบครองโดยมิได้แบ่งแยกที่ดินพิพาท จึงมิใช่มรดกของเจ้ามรดกอีกต่อไป แต่เป็นทรัพย์สินร่วมกันของโจทก์ และ ล. มารดาของจำเลยทั้งห้า เมื่อ ล. ตาย ส่วนของ ล. ตกแก่จำเลยทั้งห้า การที่จำเลยทั้งห้าไม่ยอมแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมจึงมีอำนาจฟ้องขอให้แบ่งที่ดินพิพาทได้ แม้โจทก์จะเป็นพระภิกษุก็ห้ามบทกฎหมายห้ามโจทก์ฟ้องจำเลยทั้งห้าไม่

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๐/๒๕๓๕ เจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่บุตรทั้งหกถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยไม่มีวัตถุประสงค์จะให้เป็นเจ้าของรวมกันมีลักษณะเป็นการถาวรอันจะแบ่งแยกกันไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ วรรคแรก โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้าของรวมคนหนึ่งจึงมีสิทธิฟ้องขอให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงพิพาทได้

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๓/๒๕๓๕ โจทก์ขอแบ่งสัดส่วนในที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมตามข้อตกลงที่ทำขึ้นระหว่างโจทก์จำเลย โดยขอให้จำเลยจดทะเบียนแบ่งแยกให้เป็นการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งจำเลยในฐานะผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมจะต้องดำเนินการทางทะเบียนด้วย เมื่อจำเลยไม่ยอมดำเนินการดังกล่าวถือได้ว่าจำเลยโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๖/๒๕๓๗ โจทก์บรรยายฟ้องว่าโจทก์จำเลยเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย ระหว่างอยู่กินกันฉันสามีภริยาได้ช่วยกันประกอบอาชีพทำให้มีทรัพย์สินเพิ่มทวีขึ้นซึ่งโจทก์จำเลยมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เมื่อศาลพิพากษาให้หย่าขาดจากกันโจทก์จำเลยต่างมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวคนละกึ่งหนึ่ง เป็นการกล่าวอ้างว่าโจทก์เป็นเจ้าของรวมกับจำเลย โจทก์มีสิทธิขอแบ่งจากจำเลยในฐานะที่เป็นเจ้าของรวมได้ แต่เมื่อข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่าโจทก์มีส่วนร่วมในการทำมาหาได้ในทรัพย์สินร่วมกับจำเลย โจทก์ก็ไม่มีสิทธิแบ่งทรัพย์สินนั้นจากจำเลย

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๕๙/๒๕๓๗ ตามกฎหมายเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินทุกคนต่างเป็นเจ้าของร่วมกันทุกตอนในที่ดินทั้งแปลงนั้น แต่ในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเองอาจอ้างการครอบครองเป็นส่วนสัดตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการครอบครองต่อกันได้ โดยตกลงแบ่งที่ดินกันเองแล้วลงชื่อรับรองหลักเขตที่เจ้าพนักงานที่ดินปัก เพื่อรังวัดแบ่งแยกซึ่งเป็นการตกลงแบ่งทรัพย์สินกันเองอันมีผลบังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ โดยถือว่าเป็นเรื่องของความยินยอมของเจ้าของรวมทุกฝ่ายพร้อมใจกันให้เป็นเช่นนั้น แต่การครอบครองเป็นส่วนสัดดังกล่าวนี้มีได้เป็นผลถึงกับจะทำให้ที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งต่างหากจากที่ดินแปลงใหญ่เดิมนั้นไปได้ แต่ตราบใดที่ยังไม่ได้มีการแบ่งแยกโฉนดออกจากกัน ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวโฉนดเดียวกันอยู่

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๓๓/๒๕๓๗ ตามคำสั่งของศาลชั้นต้นในคดีที่โจทก์ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนโดยการครอบครองปรปักษ์ได้ระบุไว้แล้วว่า ที่ดินที่โจทก์ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มีเนื้อที่เท่าใดทิศใดมีความกว้างยาวและเขตติดต่ออย่างไร โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ศาลชั้นต้นระบุไว้ดังกล่าวแยกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นๆ มิใช่เป็นการได้มาในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นๆ กรมที่ดินจำเลยจึงต้องจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินใส่ชื่อโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ ประกอบด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๓) วรรคหนึ่ง

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๙๙/๒๕๓๙ โจทก์และจำเลยทั้งสองมิได้แบ่งแยกกันครอบครองที่ดินพิพาทเป็นส่วนสัด และโจทก์ฟ้องประสงค์ให้ศาลพิพากษาแบ่งที่ดินที่โจทก์และจำเลยทั้งสองถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามส่วนของแต่ละคนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่เป็นประการสำคัญ แม้

โจทก์ขอมาในคำขอท้ายฟ้องอย่างไร ศาลย่อมมีอำนาจแบ่งให้ได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ไม่เป็นการพิพากษาที่ไม่ตรงตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๒๙/๒๕๓๙ เมื่อศาลเห็นว่าหากการแบ่งที่ดินพิพาทซึ่งโจทก์ทั้งสามและจำเลยเป็นเจ้าของรวมถึงกับต้องให้จำเลยรื้อบ้านที่เป็นของจำเลย และจำเลยได้อาศัยอยู่มานานกว่า ๑๐ ปี ออกไปอันเป็นการเดือดร้อนแก่จำเลยแล้ว ศาลย่อมใช้ดุลพินิจให้แบ่งที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยตรงที่บ้านจำเลยปลูกอาศัยอยู่ได้ โดยไม่ให้เกินกว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่จำเลยได้รับส่วนแบ่ง หากจำต้องสั่งให้ทำการประมูลหรือขายทอดตลาดที่ดินพิพาทแล้วเอาเงินแบ่งให้โจทก์ทั้งสามและจำเลยตามส่วนดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ทุกกรณีไป

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๒๙/๒๕๔๐ เมื่อโจทก์และจำเลยทั้งสองรับกันว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่โจทก์และจำเลยทั้งสองได้แบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเดิมเพื่อก่อสร้างถนนเลียบริมที่ดินของจำเลยทั้งสอง เข้าสู่ที่ดินของโจทก์ซึ่งอยู่แปลงในสุดโดยใส่ชื่อโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกัน และต่อมาโจทก์กับจำเลยทั้งสองได้ก่อสร้างถนนดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตแล้ว พฤติการณ์แห่งการแสดงออกและข้อตกลงที่โจทก์กับจำเลยทั้งสองมีต่อกันในการที่จะให้ถนนสายดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ย่อมมีผลให้ข้อตกลงและวัตถุประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทมีลักษณะเป็นการถาวร โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องให้แบ่งที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ วรรคหนึ่ง และแม้ข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสองที่จะใช้ที่ดินพิพาทก่อสร้างถนนเพื่อประโยชน์ร่วมกันจะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อตกลงดังกล่าวก็มีผลผูกพันให้ใช้บังคับกันได้

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๘๒/๒๕๔๐ โจทก์ฟ้องขอแบ่งที่ดินที่โจทก์อ้างว่าโจทก์จำเลยหามาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยาก่อนจดทะเบียนสมรส เท่ากับโจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินที่โจทก์อ้างว่ามีอยู่ก่อนสมรสอันเป็นสินส่วนตัว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ (๑) ซึ่งแต่ละฝ่ายในฐานะเจ้าของย่อมมีอำนาจจัดการเองได้โดยลำพัง ตามมาตรา ๑๔๗๓ และมาตรา ๑๓๓๖ แม้ต่อมาจะจดทะเบียนสมรสกัน ก็ไม่ทำให้สินส่วนตัวนั้นกลับมาเป็นสินสมรสได้ จึงไม่ใช่การฟ้องร้องเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา อันต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ หมวด ๔ ว่าด้วยทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา และการห้ามมิให้สามีหรือภริยายึดหรืออายัดทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา ๑๔๘๗ ก็ไม่ใช่

ห้ามมิให้ฝ่ายหนึ่งฟ้องร้องอีกฝ่ายหนึ่งให้แบ่งทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมที่มีอยู่ก่อนสมรส เมื่อโจทก์มีหนังสือขอแบ่งที่ดินดังกล่าวไปยังจำเลยแล้วจำเลยไม่แบ่งให้ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยให้แบ่งที่ดินได้ ตามมาตรา ๑๓๖๓

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๓๗/๒๕๕๑ ที่ดินพิพาทตาม น.ส. ๓ ก. มีชื่อโจทก์จำเลย ซึ่งเป็นสามีภริยากัน ในขณะนั้นเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ โดยในบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออก น.ส. ๓ ก. ได้ระบุว่า จำเลยยินยอมให้โจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย จึงต้องฟังว่าจำเลยมีเจตนาให้โจทก์มีสิทธิในที่ดินพิพาทครั้งหนึ่ง แม้นับแต่โจทก์หย่าขาดจากจำเลย เป็นต้นมาเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี โจทก์ไม่เคยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์มีเจตนาสละการครอบครอง เพราะกรณีต้องด้วยลักษณะเจ้าของรวม ซึ่งมีผลในทางกฎหมายว่าจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ トラบใดที่จำเลยยังมิได้มีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทของโจทก์ย่อมไม่สิ้นสุดลง โจทก์มีสิทธิเรียกเอาที่ดินพิพาทจากจำเลยได้ครั้งหนึ่ง

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๒/๒๕๕๒ แม้โจทก์จะมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแต่ผู้เดียว แต่โจทก์ได้ที่ดินพิพาทมาในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภริยากับจำเลย โดยได้รับการยกให้จากน้องชายจำเลยด้วยความสัมพันธ์ และข้อแลกเปลี่ยนระหว่างบุคคลในครอบครัว ทั้งสองฝ่ายได้ครอบครองร่วมกันมาระหว่างอยู่กินด้วยกัน ถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันคนละครึ่ง

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๕๒ สัญญาแบ่งมรดกที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยทำขึ้นก่อนมีโฉนดที่ดิน ที่ดินพิพาทยอมตกเป็นสิทธิของโจทก์ก่อนมีโฉนดที่ดิน แม้ที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทมีข้อความระบุว่าห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ก็ตาม กรณีก็ไม่ต้องห้ามมิให้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า เพราะไม่ใช่กรณีที่ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น แต่เป็นการโอนให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๘๑/๒๕๕๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายในกรณีที่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนคนละเท่าใดเท่านั้น จึงให้สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏชัดว่า โจทก์และจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทต่างแบ่งแยกครอบครองเป็นของตน จึงไม่อาจนำข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับได้ การที่โจทก์จำเลยจดทะเบียนรับโอน

มรดกที่ดินร่วมกันก็ไม่ใช่ข้อที่จะฟังว่าจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัด กรณีต้องแบ่งที่ดินพิพาทตามส่วนที่แต่ละคนครอบครอง

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๔๔ แม่โจทก์ จำเลย และ ย. ซึ่งเป็นบิดาของจำเลยจะได้รับการสันนิษฐานไว้ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากันก็ตาม แต่ข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวไม่ใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด โจทก์สามารถนำสืบหักล้างเปลี่ยนแปลงได้เมื่อพฤติการณ์แสดงให้เห็นชัดแจ้งว่าที่ดินและบ้านพิพาทเป็นของโจทก์และจำเลยโดย ย. เพียงแต่มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อการเสนอธนาคารขออนุมัติกู้เงิน ย. จึงหาได้มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมแต่อย่างใด โจทก์มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสกึ่งหนึ่ง

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๙๓ - ๑๕๙๔/๒๕๔๔ ททรัพย์สินพิพาทที่ได้มาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ อยู่กินฉันสามีภริยา ต้องถือว่าเป็นทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกันโดยไม่อาจแยกได้ว่าฝ่ายใดประกอบอาชีพมีรายได้มาน้อยแตกต่างกันอย่างไร หรือทำการงานเหน็ดเหนื่อยกว่ากันเพียงใด โจทก์จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินพิพาทด้วย และให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ มีส่วนเท่ากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๔๘/๒๕๔๔ คดีก่อนจำเลยที่ ๑ ฟ้องโจทก์อ้างว่ามีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยซื้อมาจากบิดาโจทก์ โจทก์ให้การว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ที่ได้รับมรดกจากบิดา คดีจึงมีประเด็นว่าจำเลยที่ ๑ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ คู่ความในคดีดังกล่าวทำกันว่าลายมือชื่อผู้ขายในสัญญาขายที่ดินเป็นของบิดาโจทก์หรือไม่ ซึ่งผลการตรวจพิสูจน์ปรากฏว่ามีลายมือชื่อของบิดาโจทก์ จำเลยที่ ๑ แพ้คดีตามคำทำโดยศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีถึงที่สุดแล้ว จึงมีผลว่าจำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทคำพิพากษาย่อมผูกพันโจทก์และจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ และแม้จำเลยที่ ๒ จะมีได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าว แต่จำเลยที่ ๑ ในฐานะเจ้าของรวมใช้สิทธิความเป็นเจ้าของครอบครองไปถึงที่ดินพิพาททั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ อันเป็นการใช้สิทธิฟ้องแทนจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งด้วย ผลแห่งคดีก่อนย่อมผูกพันถึงจำเลยที่ ๒ เช่นกัน จำเลยที่ ๒ จึงไม่อาจโต้แย้งได้ว่าจำเลยที่ ๒ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖๑/๒๕๔๔ บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับสินสมรสต่อท้ายทะเบียนการหย่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ที่ตกลงยกบ้านพิพาทให้แก่บุตรนั้นเป็นสัญญาเพื่อ

ประโยชน์บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ วรรคหนึ่ง แต่บุตรไม่ได้แสดงเจตนาต่อโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้น ตามมาตรา ๓๗๔ วรรคสอง กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทจึงยังเป็นของโจทก์กับจำเลยที่ ๑ คนละครึ่ง นอกจากนี้โจทก์ยังอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นสินสมรส ซึ่งหากฟังได้ตามที่โจทก์อ้าง โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทคนละครึ่งหนึ่งเช่นเดียวกัน การที่จำเลยที่ ๑ นำที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งโจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยไปขายให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยโจทก์มิได้ยินยอมด้วยย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๒/๒๕๔๕ การทำประโยชน์กับการแบ่งแยกการครอบครองในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษากับผู้ร้องนั้น การครอบครองอาจยังไม่มีในการทำประโยชน์ได้ ดังนี้ เมื่อจำเลยกับผู้ร้องได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันก่อนที่โจทก์จะรับจำนองที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของจำเลยและก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดี ข้อตกลงดังกล่าวย่อมผูกพันจำเลยกับผู้ร้อง โจทก์จึงมีสิทธิบังคับคดีได้เพียงเท่าที่จำเลยมีสิทธิในที่ดินพิพาทเท่านั้น ผู้ร้องขอที่จะขอคืนส่วนที่ดินพิพาทด้านทิศตะวันออกตามข้อตกลงดังกล่าวของผู้ร้องออกก่อนขายทอดตลาดได้แม้ยังไม่มีการทำประโยชน์ก็ตาม

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๘๑/๒๕๔๕ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ แต่จะเรียกให้แบ่งในเวลาไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งทรัพย์สินในเวลานั้นจะทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของรวมคนอื่น การที่โจทก์และจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินพิพาท โดย หจก. อ. ที่มีโจทก์และจำเลยเป็นหุ้นส่วนและได้เลิกกิจการไปแล้วเปิดดำเนินการอยู่ในอาคารบนที่ดิน ทั้งโจทก์และจำเลยมีปัญหาจนถึงขนาดจำเลยฟ้องโจทก์เป็นคดีอาญา โจทก์จึงมิได้เข้าไปในที่ดินและอาคารพิพาทอีก แม้จะปรากฏว่าจำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินและอาคารพิพาท แต่ก็เกินไปเพื่อประโยชน์ของจำเลยฝ่ายเดียว มิใช่เพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นด้วย ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวจะฟังว่าโจทก์ฟ้องขอแบ่งในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้

การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่พิพาทออกขายทอดตลาดเอาเงินที่ขายได้แบ่งให้โจทก์ครึ่งหนึ่งในทันทีนั้นไม่ถูกต้อง เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ได้บัญญัติกำหนดวิธีการแบ่งทรัพย์สินของเจ้าของรวมไว้เป็นขั้นตอนแล้ว ศาลฎีกามีอำนาจแก้ไขโดยให้จำเลยแบ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ครึ่งหนึ่ง

โดยให้โจทก์จำเลยแบ่งทรัพย์สินกันเองก่อน เมื่อไม่สามารถแบ่งได้ให้ประมวลราคาระหว่างกันเอง ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกขายทอดตลาด ได้เงินสุทธิเท่าใดให้แบ่งกันคนละครึ่ง

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๒๑/๒๕๔๖ ผู้ตายกับผู้ร้องมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน ผู้ตายยอมมีอำนาจทำพินัยกรรมยกที่ดินส่วนของผู้ตายให้แก่ผู้คัดค้านได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ และมาตรา ๑๖๔๖ โดยไม่จำเป็นต้องรับความยินยอมจากผู้ร้อง

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๕๒/๒๕๔๖ โจทก์และจำเลยเคยยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อรังวัดแบ่งที่ดินกรรมสิทธิ์รวม แต่ไม่สามารถตกลงกันได้ เนื่องจากที่ดินส่วนของโจทก์ขาดหายไปประมาณ ๓๐ ตารางวา โจทก์ต้องการที่ดินส่วนของโจทก์ ๑๐๐ ตารางวา แต่จำเลยไม่ยินยอม ย่อมถือได้ว่าสิทธิของโจทก์ถูกจำเลยโต้แย้งแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

โจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินโดยให้โจทก์เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นจำนวนเนื้อที่แน่นอนคือ ๑๐๐ ตารางวา เมื่อโจทก์จำเลยขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์โดยแยกที่ดินส่วนของตนเองออกมา ปรากฏว่าที่ดินทั้งแปลงขาดหายไป ๓๐ ตารางวา จำเลยจะเอาเนื้อที่ที่อ้างว่าขาดหายไปมาหักจากเนื้อที่ที่ดินทั้งแปลงแล้วแบ่งแยกที่ดินให้โจทก์ตามส่วนในโฉนดหาได้ไม่ โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจำนวน ๑๐๐ ตารางวา ตามที่ซื้อขายจริง

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๘๔/๒๕๔๖ โจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. ชื่อที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๐๓ มาโดยทำกำแพงพินาศเป็นรั้วยาวตลอดแนวเขตเฉพาะทางด้านทิศตะวันตก เพื่อปิดกั้นมิให้บุคคลภายนอกเข้ามายุ่งเกี่ยว ต่อมาเมื่อมีการแบ่งที่ดินออกเป็น ๔ แปลง โดยโจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. เป็นเจ้าของคนละ ๑ แปลง แล้วโจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. ยังถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกคือ โฉนดเลขที่ ๑๑๗๙๑๓ ซึ่งอยู่ติดกับแนวกำแพงพินาศ โดยมีได้มีการรื้อถอนกำแพงพินาศเพราะประสงค์จะใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๑๗๙๑๓ เป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะเพื่อประโยชน์สำหรับที่ดินของโจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. ซึ่ง ๓. ได้จดทะเบียนให้ส่วนของ ๓. แก่จำเลยที่ ๑ ในเวลาต่อมาเท่านั้น แม้อันโจทก์จะเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๓๘๙๙ ซึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ แต่การที่โจทก์ขอให้เปิดแนวกำแพงพินาศบริเวณด้านหน้าของที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๓๘๙๙ ด้วย จึงเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ซึ่งเจ้าของรวมทุกคนต้องเห็นชอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๘ วรรคสุดท้าย มิได้เป็นการใช้สิทธิตามมาตรา ๑๓๖๐ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของรวมไม่ยินยอมให้ที่ดินแปลงอื่นของโจทก์มาใช้ประโยชน์ด้วย โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้เปิดแนวกำแพงพินาศ

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๑/๒๕๔๗ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๙ บัญญัติว่า "ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งเจ้าชดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม และเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก" ตามบทบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้ผู้จัดการมรดกมีหน้าที่รวบรวมทรัพย์มรดกเพื่อแบ่งปันแก่ทายาท เมื่อ ส. เจ้ามรดกเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทคนหนึ่ง โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. ย่อมมีสิทธิฟ้องขอให้แบ่งที่ดินพิพาทได้เพื่อนำที่ดินส่วนที่เป็นมรดกดังกล่าวมาแบ่งปันให้ทายาทต่อไป

โจทก์ทั้งสองขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของ ส. แต่จำเลยที่ ๑ ถึงจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นเจ้าของรวมด้วยได้นำโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวไปจำนองไว้แก่จำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๔ เป็นผู้ครอบครองโฉนดที่ดินดังกล่าว ก่อนฟ้องโจทก์ทั้งสองได้บอกกล่าวให้จำเลยที่ ๔ ส่งมอบโฉนดที่ดินเพื่อนำมาแบ่งแยก แต่จำเลยที่ ๔ เพิกเฉยไม่ส่งมอบโฉนดที่ดินให้ถือว่าจำเลยที่ ๔ ได้แย่งสิทธิของโจทก์ทั้งสองแล้ว โจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๖๐/๒๕๔๘ โจทก์และจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาท ๒ แปลง ได้ทำข้อตกลงเกี่ยวกับการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาททั้งสองแปลง โดยให้โจทก์ได้ที่ดินแปลงละ ๑ ไร่ และระบุตำแหน่งที่ดินส่วนของโจทก์ไว้ด้วย อันมีลักษณะเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๑๒) ในขณะที่จำเลยที่ ๑๒ เป็นผู้เยาว์ โดยไม่ปรากฏว่าได้รับอนุญาตจากศาล ข้อตกลงในเรื่องการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ ๑๒ เท่ากับว่า กรรมสิทธิ์รวมของจำเลยที่ ๑๒ ยังคงครอบงำเหนือที่ดินพิพาททั้งหมดตามส่วนของตนจนกว่าจะมีการแบ่งแยกซึ่งมีผลไม่เพียงแต่เฉพาะในเรื่องการกำหนดตำแหน่งของที่ดินเท่านั้น แต่ยังมีผลรวมตลอดไปถึงจำนวนเนื้อที่ดินด้วย เพราะหากแบ่งที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์แปลงละ ๑ ไร่ ตามข้อตกลงแล้วที่ดินพิพาทในส่วนที่เหลือย่อมจะมีจำนวนลดน้อยลง และไม่อาจนำมาแบ่งให้แก่จำเลยทั้งสองได้ในจำนวนเท่า ๆ กันโดยไม่กระทบถึงสิทธิในจำนวนเนื้อที่ดินที่จำเลยที่ ๑๒ จะพึงได้รับ เมื่อข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ ๑๒ และมีผลกระทบถึงจำนวนเนื้อที่ดินตลอดจนตำแหน่งของที่ดินที่จะแบ่งแยกเช่นนี้แล้ว ย่อมเป็นสิ่งที่เกี่ยวพันไม่อาจแบ่งแยกออกได้จากนิติกรรม ซึ่งจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๑๑ ได้ร่วมกระทำข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจึงไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๑๑ ด้วย โจทก์ไม่อาจบังคับให้จำเลยทั้งสองแบ่งที่ดินพิพาทให้แก่ตนตามข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินตามฟ้อง

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๙๒/๒๕๔๘ ที่ดินมีโฉนดซึ่ง ด. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ ล. บิดาจำเลยทั้งสอง เมื่อที่ดินดังกล่าวมิได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนของใครอยู่ตอนไหนและมีเนื้อที่เท่าใด ด. และ ล. ผู้มีชื่อในโฉนดซึ่งถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันจึงยังเป็นเจ้าของรวมอยู่ตามส่วนที่ตนถือกรรมสิทธิ์ การที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับ ด. โดยระบุเนื้อที่ ๖ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา ซึ่งอยู่ทางด้านทิศเหนือของที่ดินดังกล่าว จึงเป็นการซื้อขายตัวทรัพย์สิน ซึ่งมีใช่เป็นการขายกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ ด. จะกระทำได้ก็แต่ความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน การที่ ด. เอาตัวทรัพย์สินมาทำสัญญาจะขายแก่โจทก์โดย ล. เจ้าของรวมมิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพัน ล. เมื่อจำเลยทั้งสองเป็นผู้รับโอนมรดกจาก ล. จึงถือว่าโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทร่วมกันทุกส่วน และมีส่วนในที่ดินพิพาททั้งแปลงเท่ากัน โจทก์จึงฟ้องขอให้แบ่งแยกที่ดินโดยให้โจทก์ได้ที่ดินทางด้านทิศเหนือและจำเลยทั้งสองได้ที่ดินด้านทิศใต้หาได้ไม่

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๑๗/๒๕๕๑ โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสามเพื่อขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน เมื่อแบ่งแยกที่ดินเป็นของโจทก์ตามส่วนที่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ฉ. แล้วที่ดินส่วนที่เหลือจำเลยทั้งสามและเจ้าของรวมคนอื่นๆ ยังคงถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ การจะแบ่งที่ดินที่เหลือให้เป็นส่วนของจำเลยทั้งสามแยกต่างหากจากเจ้าของรวมคนอื่นอีกหรือไม่เพียงใด ย่อมเป็นสิทธิของจำเลยทั้งสามและเจ้าของรวมคนอื่นที่ต้องว่ากล่าวกันเอง โจทก์หาสิทธิที่จะขอให้แบ่งแยกที่ดินในส่วนของจำเลยทั้งสามออกจากที่ดินที่เหลือดังกล่าวด้วยไม่ ทั้งการกำหนดส่วนแบ่งของจำเลยทั้งสามตามคำขอของโจทก์ย่อมกระทบต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่นที่มีได้เข้ามาเป็นคู่ความในคดีกับจำเลยทั้งสาม คำขอของโจทก์ที่ให้แบ่งแยกที่ดินเป็นของจำเลยทั้งสามจึงไม่อาจบังคับได้ เป็นผลให้ต้องยกคำขอของโจทก์ในส่วนนี้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกายกขึ้นวินิจฉัยได้เองตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบมาตรา ๒๔๖ และมาตรา ๒๔๗

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๑๔ - ๘๓๑๕/๒๕๕๑ ศาลชั้นต้นพิพากษาโดยพิมพ์ตัวเลขโฉนดที่ดินผิดพลาด ศาลชั้นต้นมีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ เพราะเป็นเพียงการแก้ไขในรายละเอียดให้ตรงตามความเป็นจริง มิใช่เป็นการแก้ไขคำพิพากษาในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันเป็นผลทำให้คำพิพากษาเปลี่ยนแปลงไป

โฉนดที่ดินที่จำนองมีการแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดี เมื่อโจทก์ในฐานะผู้รับจำนองมิได้ตกลงยินยอมให้จำเลยทำการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกไปโดยปลดจาก

การจำนอง ต้องถือว่าการจำนองยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนที่แบ่งแยกออกไปอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๗ โจทก์จึงมีสิทธิขอให้บังคับจำนองแก่ที่ดินทุกแปลงที่แบ่งแยกออกมาจากที่ดินที่จำนองอย่างทรัพย์สินที่จำนองได้ มิใช่เป็นการบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยอันจะทำให้การบังคับคดีไม่เป็นไปตามคำพิพากษา

๕๑. คำพิพากษานิติภาคที่ ๓๕๕๘/๒๕๕๒ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำบันทึกข้อตกลงกันที่ว่า การอำเภอดำเนินการให้รังวัดแบ่งที่ดินออกเป็น ๕ ส่วน โดยยึดการถือครองตามเดิมเป็นหลักทางเดินให้ใช้ทางหลังอาคารพาณิชย์กว้าง ๑.๒ เมตร ออกสู่ถนนทางด้านข้างอาคารพาณิชย์ถึงถนนสาธารณะโดยให้ใช้ได้ตลอดไป ส่วนที่ระบายน้ำให้ชุดลอกหน้าท่อระบายน้ำให้มีระดับต่ำกว่าปากท่อ หากมีการซื้อขายส่วนเกินให้คิดราคา ๑,๘๐๐ บาท ต่อตารางวา และภายหลังจัดทำแผนที่โจทก์และจำเลยทั้งสองลงลายมือชื่อไว้ บันทึกและแผนที่ดังกล่าวมีลักษณะเป็นการระงับข้อพิพาทซึ่งมีอยู่ให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน จึงเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความการที่โจทก์และจำเลยทั้งสองตกลงแบ่งที่ดินกันอีกตามรูปแผนที่ ซึ่งทั้งโจทก์และจำเลยทั้งสองลงลายมือชื่อรับรองไว้ จึงมีผลผูกพันคู่ความแม้โจทก์จะมีได้ลงชื่อในบันทึกข้อตกลงด้วยตนเอง แต่พฤติการณ์โจทก์ถือได้ว่าเจ็ด ส. เป็นผู้ลงลายมือชื่อกระทำการแทน มีผลเช่นเดียวกับที่โจทก์ลงลายมือชื่อเอง และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความข้างต้น ซึ่งรูปแผนที่ตรงกับแผนที่วิวาทจึงต้องแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินไปตามแผนที่วิวาท

๕๒. คำพิพากษานิติภาคที่ ๖๓๒๑/๒๕๕๔ โจทก์เพียงแต่ไม่ได้ไประวางแนวเขต เป็นเหตุให้ถูกผู้นำรังวัดชี้แนวเขตรุกล้ำเข้าไปในที่ดินมีโฉนดส่วนของโจทก์ และเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดตามที่ถูกนำชี้และทำรูปแผนที่ในโฉนดรุกล้ำเข้าไปทับรูปแผนที่ในโฉนดของโจทก์เป็นเพียงความเสียหายเกิดขึ้นแก่โจทก์ และโจทก์อยู่ในฐานะผู้ถูกโต้แย้งสิทธิที่จะต้องนำคดีขึ้นสู่ศาล ไม่เป็นเหตุถึงขนาดทำให้โจทก์เสียกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ถูกรุกล้ำ หรือไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดินและแก้ไขรูปแผนที่ในที่ดินที่ถูกรุกล้ำ

กรมที่ดินจำเลยที่ ๒ ออกรูปแผนที่โฉนดของจำเลยที่ ๑ รุกล้ำที่ดินโจทก์ การกระทำของจำเลยที่ ๒ ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๒ เพื่อให้จำเลยที่ ๒ ดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้

กำหนดระยะเวลา ๙๐ วัน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า เป็นเพียงกำหนดระยะเวลาในกรณีที่คู่กรณีเข้าไปปรับการใกล้เคียงจากเจ้าพนักงานที่ดิน และหากไม่เห็นพ้องด้วยกับคำวินิจฉัยของเจ้าพนักงานที่ดินก็ให้นำคดีไปฟ้องต่อศาลภายในกำหนดระยะเวลา

๙๐ วัน หากไม่ไปยื่นฟ้องภายในกำหนดระยะเวลาถือว่าผู้ขอรังวัดสอบเขตไม่ประสงค์ที่จะให้มีการรังวัดสอบเขตต่อไป แต่หากไปยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดระยะเวลาให้เจ้าพนักงานที่ดินรอฟังคำวินิจฉัยของศาลเพื่อดำเนินการต่อไปจึงไม่ใช่กำหนดอายุความในการฟ้องคดี

โจทก์ยื่นฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินและให้แก่โฉนดที่ดินให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติเกี่ยวกับอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความทั่วไปบังคับคือมีกำหนดระยะเวลา ๑๐ ปี ฟ้องของโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

● ค่าธรรมเนียม

๑. ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

- ค่าคำขอในการรังวัดที่ดินแปลงละ ๕ บาท และค่าคำขอคัดค้าน คำขอละ ๕ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ก)

- ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๓๐ บาท ส่วนที่เกินไร่ละ ๒ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ ตามข้อ ๒ (๓) (ก) (ข)

- ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๕๐ บาท ส่วนที่เกินไร่ละ ๒ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ ตามข้อ ๒ (๕) (ก) (ข)

- ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเรียกเก็บเป็นรายแปลงละ ๓๐ บาท ถ้าเรียกเก็บเป็นรายวันๆ ละ ๓๐ บาท ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท ตามข้อ ๒ (๔) (ก) (ข) (ง)

- ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ถ้าเรียกเก็บเป็นรายแปลงละ ๔๐ บาท ถ้าเรียกเก็บเป็นรายวันๆ ละ ๔๐ บาท ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท ตามข้อ ๒ (๖) (ก) (ข) (ง)

- ค่าประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ข) ค่าปิดประกาศให้แก่ ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๔ (๕) และค่าพยานให้แก่พยาน คนละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๔ (๖)

- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ (จดทะเบียนแบ่งแยก) แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗) (๓)

๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกทุกประเภท (หนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๐ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๖)

- ในการแบ่งแยกที่ดินประเภทซึ่งไม่มีบุคคลอื่นนอกจากที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินได้ยื่นคำขอแบ่งแยกไว้แล้ว เช่น แบ่งแยกในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม เป็นต้น ในวัน
จดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ตาม
ระเบียบ แต่ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกอีก

- การแบ่งแยกที่ดินประเภทที่มีบุคคลอื่นซึ่งมิใช่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น
มายื่นคำขอด้วย เช่น แบ่งให้ แบ่งขาย แบ่งโอนมรดก เป็นต้น คู่กรณีต้องมาขอให้ทำสัญญา
และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าคำขอ
จดทะเบียนแบ่งแยกด้วย

๓. กรณีรวมโฉนดเงินค่าธรรมเนียม ค่าคำขอ เรียกตามจำนวนโฉนด เมื่อออกโฉนด
ที่ดินใหม่แล้วเรียกค่าออกโฉนดที่ดินแปลงรวมเพียงแปลงเดียว

คำสั่งที่ ๔/๒๕๗๙
เรื่อง การเขียนคำขอกับการรังวัดทำแผนที่
สำหรับเรื่องขอแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่

ด้วยปรากฏว่าการเขียนคำขอกับการรังวัดทำแผนที่สำหรับเรื่องขอแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ ตามหอยทะเบียนที่ดินบางจังหวัดยังปฏิบัติต่างกันอยู่ ฉะนั้น จึงได้วางระเบียบการไว้ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑) เจ้าของที่ดินนำโฉนดหรือตราจองและใบไต่สวนมาขอให้ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่จะเป็นกี่แปลงก็ตาม เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอต้องชี้แจงให้ผู้ขอทราบว่าการขอแบ่งแยกที่ดินเช่นนี้ ถ้าจำเป็นต้องทำการรังวัดสอบเขตและสอบสวนเนื้อที่ดินเสียก่อนแล้ว นอกจากเสียค่าธรรมเนียมแบ่งแยกตามธรรมดา จะต้องเสียค่าธรรมเนียมสอบเขตและสอบสวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นอีก เมื่อผู้ขอยินยอมตกลงก็ให้จัดการเขียนคำขอตามแบบตัวอย่างในท้ายคำสั่งนี้ แล้วเรียกเงินมัดจำตามระเบียบ ถ้าผู้ขอขัดข้องก็ทำให้ไม่ได้

๒) การรังวัดทำแผนที่แบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ ต้องทำการสอบเขตโดยรอบแปลงให้ได้แนวเขตถูกต้องแน่นอนเสียก่อนทุกราย แล้วจึงคำนวณหาระยะที่จะปักหลักเขตแบ่งแยกให้ได้เนื้อที่เท่าจำนวนที่ผู้ขอต้องการ เว้นแต่ที่ดินรายใดได้เคยทำการรังวัดเป็นแผนที่รูปลอยเฉพาะแปลงไว้ก่อนแล้ว และในที่ดินยังคงมีหลักเขตกับหลักฐานต่างๆ อยู่พร้อมมิได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมกับระยะเส้นรังวัดในต้นร่างแผนที่ยังเรียบร้อยดีอยู่ สามารถคำนวณหาระยะที่จะปักหลักมุมเขตของแปลงแยกให้ได้จำนวนเนื้อที่ตามความประสงค์ของผู้ขอตรงกับในที่ดินที่เป็นจริงได้ ก็ไม่ต้องทำการสอบเขตอีก แต่ให้เป็นหน้าที่ของช่างแผนที่ที่จะต้องตรวจพิจารณาตามหลักวิชาแผนที่

๓) ในรายงาน (แผนกสำรวจแบบ ๓ หรือแบบ ๑๑) ของช่างแผนที่สำหรับการรังวัดทำแผนที่แบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ ถ้าต้องทำการสอบเขตด้วย นอกจากคิดค่าธรรมเนียมแบ่งแยกและค่าเขียนแผนที่เช่นเรื่องแบ่งแยกตามธรรมดาแล้ว ให้คิดค่าธรรมเนียมสอบเขตกับค่าสอบสวนแสดงไว้ด้วยให้ชัดเจน

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติสืบไป

กรมที่ดินและโลหกิจ

สั่งมา ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๗๙

(ลงนาม) ประเจิดอักษรลักษณ์

รักษาการแทนอธิบดี

คำสั่งที่ ๓/๒๕๕๙
เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเขตชลประทาน
รถไฟ หรือถนน ฯลฯ ผ่านกลาง

ปรากฏว่าได้เคยมีการผ่อนผันให้รวมที่สาธารณะหรือที่หวงห้ามไว้ในโฉนดที่ออก
ให้แก่บุคคลโดยแสดงรูปแผนที่แยกจากกันเป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้อง ต่อแต่นี้จะรวมที่ในประเภท
ดังกล่าวไว้ในโฉนด และแยกแปลงของที่ดินตามโฉนดออกจากกันเป็นที่ต่างแปลงกันไม่ได้ แต่แสดง
ที่สาธารณะหรือที่หวงห้ามรวมอยู่มาขอแบ่งแยก ให้แยกที่ดินออกจากกันเป็นโฉนดต่างหาก ตัดที่
สาธารณะหรือที่หวงห้ามที่ดินออกเสียจากโฉนด แสดงที่สาธารณะหรือที่หวงห้ามไว้เพียงเป็นที่
ติดต่อข้างเคียงเท่านั้น

คำสั่งระเบียบการใดที่มีอยู่เดิมขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้ยกเลิก

กรมที่ดิน
สั่ง ณ วันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๙
(ลงนาม) พระผดุงทะเลเป็นกิจ
อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๕๙
เรื่อง แบ่งกรรมสิทธิ์รวม

โดยที่การแบ่งแยกที่ดินระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งกรรมที่ดินได้วางระเบียบวิธีการจดทะเบียนไว้แล้วในประเภทแบ่งระหว่างเจ้าของเดิมนั้น บัดนี้ ได้พิจารณาเห็นสมควรวางระเบียบการจดทะเบียนประเภทนี้เสียใหม่ให้เป็นการเหมาะสมยิ่งขึ้น ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ให้เรียกชื่อประเภทนี้ว่า “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม”

ข้อ ๒. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะขอแบ่งแยกที่ดินตามที่ตกลงกันได้ในกรณีต่อไปนี้

(๑) แบ่งแยกที่ดินออกจากกันเป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน คนละกี่แปลงก็ได้ เช่น ก. ข. ค. ขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นของ ก. หนึ่งแปลง ของ ข. หนึ่งแปลง และของ ค. หนึ่งแปลง หรือจะแบ่งออกหลายๆ แปลง เป็นของ ก. ๓ แปลง ของ ข. ๒ แปลง และของ ค. ๕ แปลง

(๒) แบ่งแยกที่ดินออกจากกัน แต่ละแปลงถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ เช่น ก. ข. ค. ขอแบ่งแปลงที่หนึ่งเป็นของ ก. แปลงที่ ๒ เป็นของ ข. และ ค. สองคนถือกรรมสิทธิ์รวมกัน

แปลงคงเหลือจะให้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนหรือทุกคนก็ได้ เช่น ก. ข. ค. ขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ก. ถือกรรมสิทธิ์แปลงหนึ่ง ข. ค. ถือกรรมสิทธิ์แปลงหนึ่งแปลงคงเหลือ ก. ข. ค. ยังถือกรรมสิทธิ์รวมกัน

(๓) แบ่งแยกประเภทอื่นๆ เช่น แบ่งขาย แบ่งให้ หรือหักที่สาธารณประโยชน์ คั่นกลางสลับประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมก็ได้ เช่น ก. ข. ค. ขอแบ่งแปลงที่ ๑ เป็นของ ก. แปลงที่ ๒ เป็นของ ก. ข. ค. แปลงที่ ๓ แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ แปลงที่ ๔ เป็นของ ข. ค. แปลงคงเหลือเป็นของ ค.

ข้อ ๓. นิติกรรมเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ทำเป็นบันทึกข้อตกลงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อได้ทำการรังวัดที่ดินตามระเบียบแล้ว จึงจดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น ถ้ามีกรณีแบ่งแยกประเภทอื่น ตามข้อ ๒ (๓) ก็ให้เขียนคำขอรวมไว้ในบันทึกข้อตกลงโดยไม่ต้องทำคำขออีกต่างหาก ส่วนประเภทการใดจะต้องทำสัญญา ก็ให้ทำสัญญาแล้วแต่กรณีในนามของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน

ข้อ ๔. วิธีบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และวิธีจัดรายการในสารบัญจดทะเบียนให้ทำตามแบบท้ายคำสั่งนี้

ข้อ ๕. การเขียนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิ (ท.ด. ๑) ต้องเขียนรายละเอียด ๑ ฉบับ และให้เขียนประเภทว่า “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม” ตลอดทั้งแปลงที่คงเหลือ เช่น โฉนดมีชื่อ ก. ข. ค. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แปลงที่ ๑ เป็นของ ก. แปลงที่ ๒ เป็นของ ข. แปลงคงเหลือเป็นของ ค. รวม ๓ ราย ต้องเขียนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิ (ท.ด. ๑) ๓ ฉบับ ดังนี้

แปลงแบ่งที่ ๑ ในข้อ ๓ (ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม) เขียนชื่อ ก. ข. ค. ทั้ง ๓ คน ในข้อ ๔ ชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ต่อ เขียนชื่อ ก.

แปลงที่ ๒ ในข้อ ๓ เขียนชื่อ ก. ข. ค. ทั้ง ๓ คน ในข้อ ๔ เขียนชื่อ ข.

แปลงคงเหลือ ในข้อ ๓ เขียนชื่อ ก. ข. ค. ทั้ง ๓ คน ในข้อ ๔ เขียนชื่อ ค.

เพื่อความสะดวกในการตรวจสอบ ควรเขียนเครื่องหมายไว้ที่มุมขวาบนของเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิ (ท.ด. ๑) ในเวลาสอบสวนดังนี้ แปลงแบ่งที่ ๑ เขียนเลข “๑” แปลงแบ่งที่ ๒ เขียนเลข “๒” แปลงคงเหลือเขียน “คงเหลือ” ไว้

การส่งรายงานกรรมสิทธิ์แปลงแบ่งออกไปให้ปฏิบัติอย่างเรื่องธรรมดา ส่วนคงเหลือส่งฉบับเดียว

ข้อ ๖. การเขียนใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม จะแบ่งกี่แปลงก็ตาม ให้เขียนรวมใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมฉบับเดียว แต่ให้เขียนจำนวนรายได้ในช่องหมายเหตุในฉบับต้นด้วยเพื่อสะดวกแก่การตรวจสอบ

ข้อ ๗. การลงบัญชีประเภทเรียกเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ด. ๒๑) บัญชีรายวันทำการ (บ.ท.ด. ๒) ต้องลงเป็นรายๆ ไป เช่น โฉนดมีชื่อ ก. ข. ค. แบ่งระหว่างกันดังกล่าวแล้ว ต้องลงเป็น ๓ ราย การเขียนชื่อในช่องผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม หรือฝ่ายหนึ่งนั้นให้เขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ดังรายงานกรรมสิทธิ์ ข้อ ๓ แต่เขียนครั้งเดียว ส่วนช่องผู้รับหรืออีกฝ่ายหนึ่งนั้น ให้เขียนชื่อผู้รับเป็นรายๆ ดังรายงานกรรมสิทธิ์ ข้อ ๔ เฉพาะบัญชีประเภทเงินค่าธรรมเนียมให้เขียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเพิ่มขึ้นในช่องว่างที่มีอยู่ในจำพวกประเภทโอนทะเบียน

ข้อ ๘. การแก้สารบัญรายชื่อ ให้ใช้อักษรย่อสำหรับประเภทว่า “บ.ก.ร.” และเขียนวงเล็บอักษรชื่อผู้ที่แบ่งแยกกันนั้นทุกคนไว้ด้วย ส่วนตัวอักษรให้ยกชื่อที่แยกไปตั้งใหม่ตามวิธีแก้สารบัญรายชื่อ

ข้อ ๙. การแก้สารบัญที่ดินที่คงเหลือในนามของใคร ให้เขียนไว้ในช่องหมายเหตุว่า คงเหลือในนาม.....(อักษรชื่อ)..... พร้อมกับเนื้อที่ดินคงเหลือและแบ่งไปก็แปลง ให้เขียน ด้วยหมึกแดงภายใต้ว่า “บ.ก.ร.....แปลง” และลงวัน เดือน ปี ย่อกำกับไว้ด้วย ส่วนที่แบ่งไป ให้แยกไปลงตามลำดับเลขที่ดินแปลงใหม่อย่างวิธีแก้สารบัญที่ดินตามธรรมดา

ข้อ ๑๐. คำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และคำขอแบ่งประเภทอื่นๆ ซึ่งขอรวมในบันทึก ข้อตกลงให้เรียกค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอเป็นรายแปลง เฉพาะค่าจดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ให้เรียกค่าธรรมเนียมแปลงหนึ่งรายละเอียด ๑๕ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ (๕) ค่าออกโฉนด ให้เรียกเมื่อเวลาจดทะเบียนแปลงละ ๒๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๓ (ข)

ข้อ ๑๑. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๘๐ คำสั่งที่ ๑๒/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๔๘๓ เรื่อง แบ่งแยกระหว่างเจ้าของเดิม

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งเป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๔๙๙

(ลงชื่อ) ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๐
เรื่อง การรวมโฉนดที่ดิน

ด้วยกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควรที่จะปรับปรุงแก้ไขคำสั่งระเบียบการรวมโฉนดที่ดินเสียใหม่ เพื่อให้เหมาะสมและสะดวกในทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

๑. การขอรวมโฉนดที่ดิน ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙ ถ้าเป็นกรณีระหว่างชายฝาก ให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอร่วมกับผู้ขายฝากด้วย

๒. โฉนดที่ดินที่จะขอรวมได้นั้น ต้องประกอบด้วยลักษณะ ดังนี้

ก. ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกัน เว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

ข. ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

ค. ต้องเป็นที่ดินติดต่อกันในจังหวัด และสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะต่างตำบล อำเภอ ก็ให้ทำได้

๓. เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้ส่งช่างแผนที่ทำการรังวัดและออกโฉนดรวมให้ใหม่ทั้งฉบับ โดยหมายเหตุด้วยตัวแดงในโฉนดใหม่ด้านหลังได้รูปแผนที่ว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดเดิม คือ โฉนดที่.....ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....” แล้วลงนามเจ้าพนักงานที่ดิน

๔. เมื่อได้ออกโฉนดใหม่แล้ว โฉนดฉบับหลวงของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มึลันไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) และโฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดินรวมทั้งหนังสือสำคัญต่างๆ ในสารบบที่ดินแปลงนั้นๆ ให้ยกไปรวมเก็บไว้ในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่ออกโฉนดใหม่ทั้งสิ้น โดยหมายเหตุด้วยตัวแดงไว้ในโฉนดเก่าและสิ่งสำคัญเหล่านั้นว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนดและออกโฉนดไปใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วลงนามเจ้าพนักงานที่ดินในเล่มโฉนดหลวงของเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่า ตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใดเพื่อค้นหาง่าย

๕. การแก้ไขสารบัญที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อและเครื่องหมายที่ดินตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกแดง เว้นไว้แต่เลขที่ดินไม่ต้องฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุด้วยเส้นดินสอว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือเดินสำรวจใหม่ ให้ใช้เลขที่ว่างนั้นในแปลงอันต่อไป ส่วนเลขที่ดินแปลงที่ออกโฉนดใหม่ให้ขีดฆ่าเช่นเดียวกัน แล้วเขียนใหม่ให้ตรงตามโฉนดที่ออกไปนั้น

๖. การแก้สารบัญรายชื่อ ให้ขีดฆ่าด้วยหมึกแดงตลอดทุกรายแล้วหมายเหตุด้วยอักษรย่อว่า “ร.ณ.” ส่วนแปลงที่ออกโฉนดใหม่ให้จัดเครื่องหมายตามช่องของสารบัญไว้ในแผ่นอักษรนั้น ๆ

๗. การใช้เลขโฉนดฉบับที่รวม ให้ใช้เลขโฉนดเดิมแปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดินเลขหน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่ได้นำเอาเลขโฉนดนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่างเพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

๘. ในกรณีที่ดินที่จะขอรวมโฉนดอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน แต่ปรากฏว่าต่างตำบลและอำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดแล้วให้ถือว่าที่ดินส่วนใดอยู่ในเขตตำบลใดมากก็ให้ใช้ตำบลและอำเภอนั้น สำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่ ส่วนเลขโฉนด เลขที่ดิน และหน้าสำรวจ ให้ปฏิบัติตามข้อ (๗)

๙. ในกรณีที่ดินที่จะขอรวมโฉนดมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ขายฝาก เช่า และทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น สิทธิเก็บกิน การจำยอม ฯลฯ เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ก็ให้ทำได้

ก. จะต้องเป็นกรณีที่การผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด หรือขายฝากรวมโฉนด เป็นต้น

ข. ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าเจ้าพนักงาน หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

ค. โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมดหรือเพียงบางโฉนด ก็ให้ทำได้

๑๐. ในกรณีที่ดินขอรวมโฉนดได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เมื่อรวมโฉนดแล้วให้ปฏิบัติการ ดังนี้

ก. ให้หมายเหตุในนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิผูกพันนั้นๆ ด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการรวมโฉนด ตัวอย่างเช่น โฉนดติดการ จำนองรวม ๓ โฉนด ให้หมายเหตุสัญญา จำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญา จำนองนี้ โฉนดที่..... ที่..... ที่..... รวม ๓ โฉนด (หรือรวมเพียง ๒ โฉนด) ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่..... การ จำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข. หมายเหตุในช่องจดทะเบียน จำนองหลังโฉนดเดิมที่เลิกไปเพราะรวมโฉนด ด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนด เป็นโฉนดหมายเลขที่..... การ จำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ค. ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่ เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียน และเจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ให้ใช้ชื่อ และวัน เดือน ปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “การจำนองรายนี้ได้ จดทะเบียนไว้ตามสัญญาจำนองฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” เจ้าพนักงานที่ดิน ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ การยกรายการนี้ไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างใด

๑๑. การลงบัญชีประเภท ขึ้นยื่นคำขอให้ลงบัญชีในช่องคำขอต่างๆ ในชั้นออกโฉนดใหม่ ให้ลงบัญชีในช่องรวมโฉนด เงินค่าธรรมเนียมขึ้นคำขอเรียกตามจำนวนโฉนดแปลงละ ๒ บาท ชั้นออกโฉนดใหม่เรียกค่าออกโฉนดที่ดินรวม ๒๐.๐๐ บาท

๑๒. การเก็บเรื่องในสารบบหน้าใหม่ ให้เก็บคำขอรวมโฉนดไว้ข้างหน้าแล้วเก็บใบ ใต้สวนและสิ่งสำคัญต่างๆ เรียงลำดับกันไป

๑๓. เมื่อได้จัดการรวมโฉนดเสร็จแล้ว ให้รายงานไปยังกรมที่ดินเพื่อให้แผนกรักษา ทะเบียนแก่และยกสิ่งสำคัญเดิมไปรวมเก็บไว้ให้ตรงกันกับทางส่วนภูมิภาค โดยหมายเหตุทำนอง เดียวกับที่กล่าวข้างต้น ในรายงานให้ปรากฏใจความสำคัญ ดังนี้

ก. ที่ดินที่ขอรวมโฉนดเป็นที่ดินตำบล อำเภอใด เลขโฉนด เลขที่ดิน เลขหน้า สำนวนเท่าใด รวมกี่โฉนด

ข. โฉนดใหม่เป็นโฉนด เลขที่ดิน เลขหน้าสำนวน เท่าใด เป็นที่ดินตำบล อำเภอใด และจำนวนเนื้อที่ดินเท่าใด

ค. ส่งสำเนาคำขอรวมโฉนด ๑ ฉบับ แผนที่รวมโฉนด ๑ ฉบับ

๑๔. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมทะเบียนที่ดินที่ ๑๑/๒๔๖๐ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๔๖๐ คำสั่งกรมทะเบียนที่ดินลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๔๖๑ คำสั่งกรมทะเบียนที่ดินที่ ๑๑/๒๔๖๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๔๖๔ และคำสั่งที่มีข้อความอย่างเดียวกัน หรือซึ่งแย้งหรือขัดต่อคำสั่งนี้

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่รับทราบคำสั่งเป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐

(ลงชื่อ) ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่ง ๒/๒๕๐๓

เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

เนื่องจากทางราชการประสงค์จะให้การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานได้ดำเนินไปโดยรวดเร็ว เพื่อรับชดใช้ค่าที่ดินซึ่งล่าช้าอยู่อันเป็นเหตุก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของที่ดิน กรมที่ดินจึงพิจารณาเห็นควรวางระเบียบเฉพาะการรังวัดประเภทนี้ไว้เป็นกรณีพิเศษดังต่อไปนี้ คือ

๑. การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน ให้ช่างแผนที่ทำการรังวัดที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกเขตชลประทานตามที่เจ้าหน้าที่กรมชลประทานนำชี้เขต ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือหรือที่ดินแปลงที่ถูกตัดขาดออกไป เนื่องจากการแบ่งแยกดังกล่าวให้อนุโลมใช้รูปแผนที่หลังโฉนดหรือระวางเดิมไปพลางก่อน เฉพาะเนื้อที่ถูกเขตชลประทานให้คำนวณหรือสอบแสดงากรูปแผนที่ที่ทำการรังวัดได้จริง ไม่ต้องแก้เขตและจำนวนเนื้อที่ดินเดิม

๒. แผนที่ต้นร่างให้แสดงเส้นการรังวัดและระยะที่ทำการรังวัดได้จริงลงไว้กับให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงไว้เบื้องบนรูปแผนที่ต้นร่างและแผนที่ประกอบการจดทะเบียนที่ดินว่า “แผนที่แบ่งแยกชลประทานฉบับนี้ อนุโลมใช้รูปแผนที่หลังโฉนดและระวางเดิมไปพลางก่อน”

๓. ข้างเคียงด้านใดไม่ติดต่อกับเขตแบ่งแยกชลประทานไม่ต้องออกหนังสือเรียกข้างเคียงด้านนั้นให้มาระวังแนวเขต การรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียงด้านที่ติดเขตชลประทานด้วยกันให้ใช้ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๕) อย่างเรื่องการรังวัดธรรมดา

๔. การปักหลักเขต ให้ปักหลักเขตเฉพาะมุมเขตแบ่งแยกเขตชลประทานเท่านั้น

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่ง ๑/๒๕๐๔

เรื่อง การรังวัดสอบเขตที่ดินซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน

ด้วยตามคำสั่งกรมที่ดิน (กรมที่ดินและโลหกิจ) ที่ ๒๓/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๔๘๑ ระเบียบการเดินสำรวจปักหลักหมายเขตและสอบเขตที่ดิน ข้อ ๕๒ ว่า “ที่ดินแปลงใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดนำทำการสอบเขตก็ได้ โดยไม่ต้องมีหนังสือมอบฉันทะของคนอื่น” นั้น บัดนี้ มีคำพิพากษาของศาลฎีกาว่า “การที่ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินคนหนึ่งคนใด นำเจ้าพนักงานทำการรังวัดสอบเขตที่ดินไปแต่คนเดียว โดยไม่มีหลักฐานการมอบฉันทะจากผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่น ๆ ย่อมไม่ผูกพันผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมซึ่งไม่ได้เป็นผู้นำเจ้าพนักงานทำการรังวัดสอบเขตด้วย”

ฉะนั้น เพื่อให้การเดินสำรวจสอบเขตโฉนดที่ดินทั้งตำบลได้เป็นไปโดยสะดวก รวดเร็ว และถูกต้องตามนัยคำพิพากษาที่กล่าวแล้ว จึงให้เลิกคำสั่งดังกล่าวเสียให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน ข้อ ๕๒ “ที่ดินแปลงใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดนำทำการสอบเขตโฉนดที่ดินโดยไม่ต้องมีหนังสือมอบฉันทะของคนอื่นไปก่อนได้ แต่ถ้าปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินหรือเขตที่ดินที่นำทำการสอบเขตใหม่คลาดเคลื่อนไปจากเดิม จึงให้จัดการติดต่อให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคนได้มีการยินยอมรับรองไว้เป็นหลักฐานด้วย”

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๔ มกราคม ๒๕๐๔

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๔

เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก

โดยที่การขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปยังผู้ซื้อฝาก ส่วนผู้ขายฝากมีแต่สิทธิการไถ่ ฉะนั้น เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝากแล้ว ผู้ซื้อฝากยอมทำการแบ่งแยกหรือจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินที่ขายฝากไปได้ จึงเห็นเป็นการสมควรที่จะวางระเบียบวิธีการจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก เพื่อถือเป็นหลักปฏิบัติขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

๑. การขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอตามระเบียบโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

๒. เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายด้วยตัวอักษรแดงให้ปรากฏการขายฝากไว้ตามตัวอย่างหมายเลข ๑. ท้ายคำสั่งนี้

๓. ในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมให้เขียนคำว่า “ระหว่างขายฝาก” ไว้ใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” (ดูตัวอย่างหมายเลข ๒.)

๔. โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนดโดยไม่ต้องให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประการใด (ดูตัวอย่างหมายเลข ๓.) ถ้าชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ก็ให้ยกรายชื่อที่เปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้าย เว้นแต่วันเดือนปีที่จดทะเบียนและชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้คงเดิมในวันจดทะเบียนขายฝาก

๕. ที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแบ่งก็ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกนี้ยังติดการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ส่วนรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดใหม่ ให้ปฏิบัติตามข้อ ๔. เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่ายในช่องผู้โอนและผู้รับโอนนั้น ให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย

(ดูตัวอย่างหมายเลข ๔.) ส่วนแปลงอื่นไม่ต้องหมายเลขเหตุหรือจัดแจ้งประการใด เพราะการขายฝาก มิได้ครอบคลุมไปด้วย

๖. ในการจดทะเบียนแบ่งแยก ถ้าผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป พ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ก็ให้จดทะเบียนในประเภท.....(ปลดเงื่อนไขการไถ่จาก ขายฝาก) อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ในประเภท “ปลอดจำนอง”

๗. ในกรณีที่ที่ดินที่ขายฝากแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง คู่สัญญาจะตกลงกัน ไถ่การขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ การจดทะเบียนให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก

๘. การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดง กรรมสิทธิ ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการในคำสั่งนี้

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป.

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๒๔/๒๕๑๓
เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

ด้วยได้พิจารณาเห็นว่าในการขอรังวัดแบ่งหักที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วยความสมัครใจ มิใช่แบ่งตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือตามกฎหมายอื่นใด โดยได้รับเงินทดแทนจากทางราชการด้วย ถ้าได้ตกลงในเรื่องเงินค่าทำขวัญก่อนขอรังวัดแบ่งหักที่สาธารณะ การตกลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนโดยฝ่ายหนึ่งได้ที่ดินไป อีกฝ่ายหนึ่งได้เงินค่าที่ดินนั้นมา มีลักษณะเช่นการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ ดังนั้น เมื่อมีผู้มาขอทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินตามนัยดังกล่าวจึงต้องดำเนินการตามระเบียบวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทขาย

สำหรับการขอแบ่งหักที่ดินของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ หากเข้าลักษณะดังกล่าว ก็ต้องให้ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ (เฉพาะผู้อนุบาลประเภทที่ต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยความปกครองมาใช้บังคับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘๑) ขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๔๖ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อนด้วย

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง
ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด
พ.ศ. ๒๕๖๑

โดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๖๑) ออกตามความในมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด ในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย หรือการตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ในกรณีที่ปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน หรือในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อให้การปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ตามกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นแนวเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตตามมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด โดยส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อซึ่งปรากฏในหลักฐานอยู่ที่สำนักงานที่ดิน เช่น สารบบที่ดิน บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตามที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งการเปลี่ยนแปลงหรือการย้ายที่อยู่ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒. ในกรณีที่ไม้อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขต ตามมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ให้ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดโดยมอบหมายให้ช่างผู้ทำการรังวัดหรือช่างรังวัดอื่นนำไปปิด ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้น และให้มีพยานรู้เห็นการปิดหนังสือแจ้งอย่างน้อย ๒ คน แล้วบันทึกถ้อยคำพยานเป็นหลักฐานติดเรื่องไว้ด้วย

(๒) ให้ทำหนังสือนำส่งหนังสือแจ้งไปยังหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัด

อำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อปิดประกาศไว้ ณ ที่ว่าการเขต
ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี

(๓) ให้ส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงทางไปรษณีย์ลงทะเบียน
ตอบรับตามที่อยู่ที่พักงานเจ้าหน้าที่สอบถามได้ความจากนายทะเบียนอำเภอ หรือนายทะเบียนท้องถิ่น
หรือถ้าสอบถามแล้วยังไม่ทราบที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ก็ให้ส่งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง
ตามที่อยู่ปรากฏหลักฐานที่สำนักงานที่ดิน

(๔) การส่งหนังสือแจ้งไปปิด ณ ที่ว่าการเขต ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ
ท้องที่ และการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตาม (๒) และ (๓) ให้กระทำในวัน
เดียวกัน

การปิดหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้กระทำ
โดยไม่ชักช้า

ข้อ ๓. หนังสือแจ้งให้ใช้แบบ ท.ด. ๘๑ ตามแบบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๔. การตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ให้ถือปฏิบัติ
ตามระเบียบนี้โดยอนุโลม

ข้อ ๕. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๒๑

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ท.ด. ๘๑

ที่/.....

วัน.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด

เรียน

ด้วย.....ได้ขอ.....

ที่ดินตามโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓ ที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ได้ออกไปทำการ.....เสร็จแล้ว เมื่อวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินของท่าน

แต่เนื่องจาก.....

ฉะนั้น จึงขอให้ท่านไปตรวจสอบแนวเขตที่ดินของท่านว่า ตามที่ผู้ขอพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการ.....ไว้แล้วนั้น จะเป็นการถูกต้องหรือเหลื่อมล้ำแนวเขตที่ดินของท่าน หรือไม่ เสร็จแล้วขอให้ท่านไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือนี้ หากท่านไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้แก่ผู้ขอโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

ตำแหน่ง.....

สำนักงานที่ดิน.....



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.๗๑)
พ.ศ. ๒๕๓๐

โดยที่พิจารณาเห็นว่าการควบคุมเรื่องรังวัดที่ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ดำเนินการเสร็จแล้วส่งให้ฝ่ายทะเบียนเพื่อดำเนินการต่อไป ยังไม่รัดกุมและเหมาะสมเท่าที่ควร เพื่อให้การควบคุมตรวจสอบและติดตามเรื่องได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปในแนวเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบวิธีปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด. ๗๑) พ.ศ. ๒๕๓๐”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด. ๗๑) ในฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ข้อ ๔ บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด. ๗๑) และการกรอกรายการ ให้ถือปฏิบัติตามแบบบัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด. ๗๑) และคำอธิบายแนบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๓๐

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤกษ์ดี

(นายศิริ เกวลินสฤกษ์ดี)

อธิบดีกรมที่ดิน



**ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด
และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย
พ.ศ. ๒๕๔๗**

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการ
เรื่องการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย ทั้งนี้
เพื่อให้เกิดความเหมาะสมเป็นปัจจุบัน และสอดคล้องกับแนวนโยบายการปฏิรูประบบราชการ
อันจะส่งผลให้การบริการประชาชนในด้านการรังวัดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งเพื่อให้
การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ดำเนินไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด
และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๔๗”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๑๓๗/๒๔๙๖ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๔๙๖
 - (๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๙๔๒/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๙
 - (๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๕
 - (๔) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๓
- ข้อ ๔, ข้อ ๕, ข้อ ๖, ข้อ ๗ และข้อ ๘
- (๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๑๓๖๙๗ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๒๓
 - (๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๑๖๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๒๕
 - (๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๑๘๑๓๘ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๒๕

- (๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๕/ว ๒๒๑๔๐ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๒๙
- (๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๕/ว ๘๗๐๓ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๓๓
- (๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๒๙๐๒๐ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๓๔
- (๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๓๖๑๑๑ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๓๕
- (๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๗๕๙๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๘
- (๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๑๙๕๕๗ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๐
- (๑๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๐๕๑๐๘ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑
- (๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๐๖๔๖๗ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑
- (๑๖) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๑๗๓๙๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒
- (๑๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๒๕๖๘๙ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๒
- (๑๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๐๑๕๓๕ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๔๔
- (๑๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๑๗๘๘๓ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๔๔
- (๒๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๒๕๙๙๒ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๔๕

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การรับคำขอรังวัด

ข้อ ๕ การรับคำขอประเพณีรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่ได้เขียนคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ หรือจัดทำบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้ว ให้ถ่ายหรือจำลองรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินจากฉบับเจ้าของที่ดินไว้ด้านหลังคำขอ โดยไม่ต้องเรียกค่าธรรมเนียม ถ้าเป็นกรณีแบ่งแยกให้แสดงรูปแผนที่สังเขปของการแบ่งแยก แล้วให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่ไว้ด้วย

ข้อ ๖ การรับคำขอประเภทออกโฉนดที่ดิน ก่อนรับคำขอให้เจ้าหน้าที่และผู้ขอร่วมกันชี้ระวางแผนที่โดยใช้แบบบันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้แผนที่ระวาง (ร.ว. ๑๐) เมื่อพบที่ดินแปลงที่จะขอออกโฉนดที่ดินในระวางแผนที่แล้ว ให้เจ้าหน้าที่เขียนรูปแปลงที่ดินโดยประมาณรวมทั้งเขียนชื่อ ที่อยู่ หรือตำแหน่งที่ดินของแปลงข้างเคียงทุกด้าน ถ้าที่ดินข้างเคียงไม่มีหลักฐานทางทะเบียนที่ปรากฏในสำนักงานที่ดิน ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของที่ดินเป็นผู้แจ้งชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้เจ้าหน้าที่ทราบ การชี้ระวางแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินไม่ต้องเรียกค่าธรรมเนียม

ข้อ ๗ การรับคำขอประเภทการรังวัดเกี่ยวกับหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้ทบวงการเมืองผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแสดงความประสงค์ต่ออธิบดีพร้อมด้วยหลักฐานของที่ดินแปลงนั้นโดยยื่นผ่านเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่

ข้อ ๘ การรับคำขอประเภทการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล การชี้ตำแหน่งที่ดินตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับหน่วยงานอื่น การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เป็นต้น ให้ถือว่าหนังสือที่แจ้งหรือขอความร่วมมือนั้นเป็นคำขอ

หมวด ๒

การนํัด้ร้งวัด

ข้อ ๙ เมื่อได้รับคำขอร้งวัดแล้ว ให้ ของผู้นั้นด้วย จากนั้นให้ดำเนินการเขียนวันนํัด้ร้งวัดไว้ในบัญชีรับเรื่องและนํัด้ร้งวัด (ร.ว. ๑๒) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด. ๘๒)

ใบนํัด้ร้งวัดให้เขียนหมายเลขโทรศัพท์ของเจ้าของที่ดินผู้นั้นคำขอร้งวัดหมายเลขโทรศัพท์ของสำนักงานที่ดิน และหมายเลขโทรศัพท์ของช่างรังวัดที่สามารถติดต่อได้โดยตรง (ถ้ามี) ทั้งฉบับที่แจกให้ผู้ขอและฉบับที่เก็บไว้ในเรื่อง

ข้อ ๑๐ การนํัด้ร้งวัดให้ปฏิบัติ ดังนี้

๑๐.๑ การนํัด้ร้งวัดเฉพาะรายตามปกติทั่วไป ให้นํัด้ทำการรังวัดตามลำดับที่ของผู้นั้นคำขอห้ามนํัด้ร้งวัดข้ามลำดับ ให้นํัด้เรื่องรังวัดเรียงไปตามลำดับในบัญชีคุมการนํัด้ร้งวัด (ร.ว. ๗๐) ถ้าไม่สามารถทำการรังวัดได้ในวันนํัด้ เช่น ผู้ขอแจ้งว่าน้ำจะท่วมก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ตามแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖)ว่าจะให้นํัด้ทำการรังวัดวันใด โดยให้เลือกเอาวันใดวันหนึ่งแต่ต้องไม่ก่อนวันที่ได้นํัด้ร้งวัดไว้แล้ว โดยเก็บบันทึกนั้นเป็นหลักฐานรวมเรื่องไว้

๑๐.๒ การนั้ดร้างวัดเฉพาะรายเป็นกรณีพิเศษโดยไม่ต้องนั้ดร้างวัดตามลำดับคำขอ มีดังนี้

๑๐.๒.๑ กรณีพนักงานสอบสวนแจ้งขอความร่วมมือเพื่อให้ช่างร้างวัดไปทำการร้างวัดที่ดินพิพาทซึ่งมีผู้ร้องทุกขั้ไว้ต่อพนักงานสอบสวน ต้องให้พนักงานสอบสวนแจ้งผู้ร้องทุกขั้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นคำขอร้างวัดสอบเขตหรือตรวจสอบเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๐.๒.๒ กรณีที่ดินจัดสรรนิตมอุตสาหกรรรม ซึ่งการนิตมอุตสาหกรรรมแห่งประเทศไทยร่วมดำเนินการกับเอกชน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้มีมติอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินรายนั้นได้แล้ว

๑๐.๒.๓ กรณีการซื้อตำแหน่งที่ดินตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับหน่วยงานอื่น

๑๐.๒.๔ กรณีการร้างวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

๑๐.๒.๕ กรณีมีความจำเป็นเร่งด่วน จะต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นรายๆ ไป ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงการนั้ดร้างวัดโดยทั่วไป เพื่อให้เกิดความเหมาะสมเป็นธรรมด้วย

ข้อ ๑๑ การนั้ดร้างวัดให้ช่างร้างวัดทำการร้างวัดคนเดียวหลายรายในวันเดียวกันสามารถกระทำได้ ถ้าที่ดินที่ขอร้างวัดอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน และไม่เกิดปัญหาแก่เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่จะมารั้บรองแนวเขตที่ดิน

หมวด ๓

การเรียกค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำร้างวัด)

ข้อ ๑๒ ค่าใช้จ่ายในการร้างวัดให้เรียกในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการร้างวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับจ่ายเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำร้างวัด) ในการร้างวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งในการเรียกค่าใช้จ่ายให้พิจารณาจากประกาศจังหวัด โดยใช้เนื้อที่แปลงที่ขอร้างวัดเป็นเกณฑ์ ในกรณีพื้นที่ที่ขอร้างวัดมีปัญหาอุปสรรคต้องเพิ่มจำนวนวันทำการร้างวัด ต้องเป็นกรณีที่มีเหตุผลสมควรหรือมีความจำเป็นเท่านั้น โดยให้ฝ่ายร้างวัด

บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วเสนอขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทนในวันที่ผู้ขอยื่นคำขอ พร้อมนำบันทึกดังกล่าวรวมไว้ในเรื่องด้วย

ข้อ ๑๓ การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล ซึ่งมีไขไปทำการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดินให้เรียกค่าใช้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายโดยอนุโลม

ข้อ ๑๔ การรังวัดเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์ที่มีและไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้เรียกเก็บเงินมัดจำรังวัดได้เท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายจริง

ข้อ ๑๕ กรณีส่วนราชการขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปชี้ตำแหน่งที่ดิน ให้ปฏิบัติเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงกับส่วนราชการนั้น

ข้อ ๑๖ กรณีมีการคัดค้านการรังวัด หากมีการรังวัดใหม่ให้เรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดใหม่เท่าที่จำเป็นจากผู้ขอรังวัดโดยการเหมาจ่าย

ข้อ ๑๗ การรับคำขอ การนัดพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ปฏิบัติตามหมวด ๑ และหมวด ๒ โดยอนุโลม

ข้อ ๑๘ การเรียกค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด) ตามคำขอที่ยื่นไว้ก่อนระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับจ่ายเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด) ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ใช้บังคับ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน
การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และการประทับตรา
พ. ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เป็นการสมควรรวบรวม ปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และการประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน และสามารถแก้ไขปัญหาข้อขัดข้องเกี่ยวกับการต่อเลขเครื่องหมายที่ดินซ้ำกัน รวมทั้งการเขียนตำบล อำเภอ ให้ถูกต้องตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานได้ด้วยความสะดวกเร็วเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๓ ก (๑๓) (๑๔) (๑๕) (๑๖) ข้อ ๑๘ (๑) ข้อ ๑๙ (๑) ข้อ ๒๐ (๑) ข้อ ๒๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และการประทับตรา พ.ศ. ๒๕๕๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๓/ว ๑๘๗๑๓ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๒๓ เรื่อง การต่อเลขที่ดินและหน้าสำรวจ

(๒) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การ
ประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. ๒๕๓๔

(๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การ
ประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๑/ว ๒๖๕๘๙ ลงวันที่ ๑๘
กันยายน ๒๕๔๖

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งอื่นใด ที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้
หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐาน
การทะเบียนที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ และผู้อำนวยการสำนัก
มาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การต่อเลขที่ดินและหน้าที่ความรับผิดชอบ

ข้อ ๕ การต่อเลขที่ดิน ให้จัดทำบัญชี (บ.ท.ด. ๓๙) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่
ระบบศูนย์กำเนิด หรือบัญชีสารบัญที่ดิน (บ.ท.ด. ๓๙ ก.) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่
ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม เป็นระวางๆ ไป โดยให้เลขที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่
ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขที่ดินตามที่ช่างรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้า
ฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษาและรับผิดชอบ

หมวด ๒

การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน และการเขียนชื่อตำบล อำเภอ จังหวัดในโฉนดที่ดิน

ส่วนที่ ๑

วิธีการและหน้าที่ความรับผิดชอบ

ข้อ ๖ การออกโฉนดที่ดิน การแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน การสอบเขตโฉนดที่ดิน และการเปลี่ยนโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดิน รวมทั้งการย้ายรูปแปลงที่ดินลงในระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ให้ต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน และเขียนชื่อตำบล อำเภอ จังหวัด ตามเขตการปกครอง

ข้อ ๗ การต่อเลขหน้าสำรวจ ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) แยกเป็นตำบลๆ ไป โดยให้เลขหน้าสำรวจตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขหน้าสำรวจตามที่ช่างผู้ทำการรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษาและรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองตำบลใหม่ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ใหม่ ตามตำบลใหม่ที่แยกไป

ข้อ ๘ การต่อเลขโฉนดที่ดิน ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) แยกเล่มเป็นอำเภอๆ ไป โดยให้เลขโฉนดที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขโฉนดที่ดิน และให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษาและรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองอำเภอใหม่ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ใหม่ ตามอำเภอใหม่ที่แยกไป

ส่วนที่ ๒

การต่อเลขหน้าสำรวจ

กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองตำบล

ข้อ ๙ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเขตตำบล การต่อเลขหน้าสำรวจ กรณีมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน และการสอบเขตโฉนดที่ดินภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

(ก) กรณีแยกส่วนหนึ่งของตำบลไปรวมกับตำบลอื่นหรือตั้งเป็นตำบลขึ้นใหม่ การต่อเลขหน้าสำรวจแปลงแยกให้ต่อในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ที่ที่ดินแยกไปรวมกับตำบลอื่นตามเขตการปกครองใหม่ หรือตำบลที่ตั้งขึ้นใหม่ โดยให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) และมุมขวาด้านบนของ

โฉนดที่ดินแปลงแยกให้ชัดเจนว่า โฉนดที่ดินแปลงนี้ได้แยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอใด โดยหากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองด้วยให้ระบุตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองใหม่แทนตำบล อำเภอเดิม

กรณีโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ เมื่อแบ่งแยกแล้วยังคงอยู่ตามตำบลเดิม เลขหน้าสำรวจ ตำบลให้คงใช้ตามเดิม แต่หากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองไปเป็นตำบลใหม่ด้วย ไม่ว่าโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือเดิมจะระบุชื่อเป็นตำบลเดิมหรือ ตำบลใหม่ (ตำบลเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ ตามตำบลใหม่ โดยให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจที่ต่อใหม่ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... โดยให้เลขหน้าสำรวจใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองแล้วแต่วันที่.....” และให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจ ตำบล ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ โดยการขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจ และตำบลเดิมนั้น กลางตัวเลขและตัวอักษรตามแนวนอนจำนวน ๒ เส้น ด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ และตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีดำ พร้อมทั้งให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง โดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิมให้นำเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมนำมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดงและหมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก

การแก้ไขเอกสารสารบบที่ดินเดิมให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจและชื่อตำบล เฉพาะปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาดย่อเรื่อง (ท.ด.๒๙) โดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่และตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำ แล้วให้จัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในตำบลใหม่

(ข) กรณียกทั้งตำบลไปรวมกับตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการหมายเหตุในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลใหม่และตำบลเดิม ให้ดำเนินการตามนี้ (ก) โดยอนุโลม แต่ไม่ต้องนำเลขหน้าสำรวจเดิมไปคืนไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม เพื่อนำไปใช้อีก เนื่องจากตำบลเดิมถูกยกเลิกแล้ว และบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมยังมีไว้เพื่อตรวจสอบข้อมูลเดิมเท่านั้น

(ค) กรณีหลายตำบลรวมกันตั้งเป็นตำบลใหม่ แต่เรียกชื่อตามตำบลเดิม ตำบลใดตำบลหนึ่ง การต่อเลขหน้าสำรวจให้ดำเนินการตามนัย (ก) และ (ข) โดยอนุโลม

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

(๒) การดำเนินการกรณีรวมโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ตำบลให้ต่อเลขหน้าสำรวจของโฉนดที่ดินแปลงรวม ตามเขตการปกครองตำบลใหม่ การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิมให้คืนโดยนำเลขหน้าสำรวจมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.พ.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมโดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.พ.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....” โดยให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

(๓) การดำเนินการกรณีสับเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ให้ขีดฆ่าตำบลเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่อตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากตำบลเดิม ส่วนการต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการคืนเลขหน้าสำรวจเดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๓

การต่อเลขโฉนดที่ดิน

กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเขตอำเภอ การต่อเลขโฉนดที่ดิน กรณีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน การสับเขตโฉนดที่ดิน ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ ให้ใช้ตามเขตการปกครองปัจจุบันโดยไม่ต้องนำอำเภอเดิมมาใช้อีก โดยดำเนินการ ดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอไม่ว่าโฉนดที่ดินเดิมระบุชื่อเป็นอำเภอเดิมหรืออำเภอใหม่ (อำเภอเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขโฉนดที่ดินตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ทั้งโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแบ่งแยก โดยโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วย

หมึกสีดำ วิธีการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่ และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้ดำเนินการตามนัยข้อ ๙ (๑) โดยอนุโลม

(๒) การดำเนินการกรณีรวมโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ ให้ต่อเลขโฉนดที่ดินแปลงรวมตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ ส่วนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้คืน โดยนำมาลงในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดงและให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขโฉนดที่ดินเดิมในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓) การดำเนินการกรณีสับเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากอำเภอเดิม ส่วนการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่ และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิม ให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๔

กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ แต่ไม่มีการรังวัดที่ดิน และอื่นๆ

ข้อ ๑๑ กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่แล้ว และไม่มีการรังวัดที่ดินแปลงที่ถูกเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ หากการตรวจสอบและสอบสวนเป็นที่ยุติ โดยชัดแจ้งว่าที่ดินแปลงนั้นได้ตั้งอยู่บนเขตการปกครองใหม่จริง ไม่ว่าจะเป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินมายื่นคำขอหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน ตลอดจนชื่อตำบล อำเภอตามเขตการปกครองใหม่ได้ โดยให้ดำเนินการแก้ไขทำนองเดียวกับกรณีสับเขตโฉนดที่ดิน และเมื่อแก้ไขเสร็จแล้วให้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ เพื่อนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแก้ไขให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอง โดยเจ้าของที่ดินไม่ได้ยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามนัยข้อ ๑๔ (๕) ด้วยโดยอนุโลม

ข้อ ๑๒ ในการดำเนินการแก้ไขเลขหน้าสำรวจและเลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินเดิมตามข้อ ๙ และข้อ ๑๐ ให้บันทึกเจ้าของที่ดินรับทราบถึงการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองของที่ดิน

และยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน ตลอดจนชื่อตำบล หรือ อำเภอใหม่ไว้เป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๑๓ สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา และส่วนแยก ที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลแล้ว การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน ตามนัยข้อ ๙ และข้อ ๑๐ ให้คืนเลขหน้าสำรวจและ เลขโฉนดที่ดินเดิม และแก้ไขข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

ส่วนที่ ๕

การต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกัน

ข้อ ๑๔ กรณีที่ดินแปลงใดมีการต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกับที่ดิน แปลงอื่นที่ได้มีการให้เลขไปก่อนหน้านี้แล้ว กรณีเช่นนี้ถือเป็นกรณีที่จะต้องดำเนินการต่อเลข หน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินให้ที่ดินแปลงที่ต่อเลขซ้ำนั้นใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่ง ให้เปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินนั้น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินแปลงใดได้ต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินไว้ก่อน และถูกต้องให้ใช้เลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินเลขเดิม ส่วนแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือ เลขโฉนดที่ดินซ้ำ หากเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตการปกครองเดียวกัน ให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลข โฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของตำบล อำเภอนั้นแล้วแต่กรณี

หากแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ เป็นที่ดินที่อยู่คนละ เขตการปกครอง ให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจาก เลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของตำบล อำเภอตามเขตการปกครองที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

(๒) การแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดินในบัญชีต่อเลข สำหรับ เลขหน้าสำรวจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจของที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขหน้า สำรวจ.....ตำบล..... ซึ่งซ้ำกับเลขหน้าสำรวจตำบลเดียวกัน โดยได้ต่อเลขหน้าสำรวจ ใหม่แล้วแต่วันที่.....” พร้อมทั้งให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจที่ซ้ำนั้นออก และหมายเหตุใน ช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจแปลงนี้ ยกเลิกเนื่องจากต่อเลขหน้าสำรวจซ้ำโดยให้เลขหน้าสำรวจเลขที่.....ตำบล.....ใหม่

แล้วแต่วันที่.....” ส่วนเลขโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....ซึ่งซ้ำกับโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกัน โดยได้ต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่แล้ว เมื่อวันที่.....” พร้อมทั้งให้ขีดฆ่าเลขโฉนดที่ดินที่ซ้ำนั้นออกและหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดินของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้ยกเลิกเนื่องจากต่อเลขโฉนดที่ดินซ้ำโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินแปลงที่ให้เลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ ให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินที่ซ้ำออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ให้ถูกต้องตาม (๑) ด้วยหมึกสีดำ โดยให้เปลี่ยนแปลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก่อน เมื่อได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาจึงให้เปลี่ยนแปลงให้ตรงกันต่อไป

(๔) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจในสารบบที่ดิน ให้แก้ไขเฉพาะปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาศย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) ให้ถูกต้องตรงกันโดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ด้วยหมึกสีดำ

(๕) เมื่อได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน ที่ได้ต่อเลขไว้ซ้ำในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินตาม (๑) - (๔) เป็นการถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งเรื่องการแก้ไขดังกล่าวให้เจ้าของที่ดินทราบ เพื่อนำโฉนดที่ดินมาแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป พร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบว่าสามารถอุทธรณ์คำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว และหากไม่โต้แย้งภายในกำหนดถือว่าเจ้าของที่ดินยินยอมให้เปลี่ยนแปลงได้ โดยการดำเนินการแจ้งสิทธิอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ส่วนที่ ๖

การหมายเหตุการแก้ไขและการรายงาน

ข้อ ๑๕ การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน ตำบล อำเภอใหม่ ในโฉนดที่ดินแปลงใด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนด

ที่ดินและชื่อตำบล อำเภอในโฉนดที่ดินและแก้ไขเลขหน้าสำรวจและชื่อตำบลในปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) รวมทั้งกระดาษย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) ตลอดจนบัญชีต่อเลขและข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักงานที่ดินให้ตรงกันแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตรา ชื่อ สกุล และวันที่ กำกับไว้ เว้นแต่ในโฉนดที่ดินให้ลงลายมือชื่อและประทับเพียงตรา ชื่อ สกุล ด้วยตัวอักษรขนาดเล็กเท่านั้น โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งไม่มีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ให้รายงานการเปลี่ยนแปลงโฉนดที่ดินให้กรมที่ดินทราบ เพื่อปรับปรุงข้อมูลที่ดิน ทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน สำหรับกรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ให้รายงานการเปลี่ยนแปลงให้กรมที่ดินเฉพาะโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำขึ้นก่อนมีฝ่ายควบคุมและรักษา หลักฐานที่ดิน ส่วนข้อมูลของโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำภายหลังมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน แล้ว ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ปรับปรุงข้อมูลที่ดินซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบในการจัดทำและดูแลปรับปรุงทางสำนักงานที่ดินให้เป็นปัจจุบัน

ส่วนที่ ๗

การจัดเก็บสารบบที่ดิน

ข้อ ๑๖ ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปก่อนมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง และที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินภายหลังได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง รวมทั้งโฉนดที่ดินที่ได้มีการแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเดิม หากยังไม่มีแก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินตามระเบียบนี้ให้จัดเก็บเอกสารในสารบบที่ดิน ตำบล อำเภอ ตามเดิม แต่หากมีการแก้ไขแล้วให้จัดเก็บเอกสารในสารบบที่ดินตามตำบล อำเภอ ที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ ส่วนการเก็บโฉนดที่ดินให้อนุโลมเก็บเช่นเดียวกัน

หมวด ๓

การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน

กรณีจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน

ข้อ ๑๗ การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน สำหรับสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน โดยระบบคอมพิวเตอร์จะให้เลขที่ทำการต่อใหม่ทั้งหมดในคราวเดียวกันและให้ใช้บัญชีการต่อเลขด้วยระบบคอมพิวเตอร์

ข้อ ๑๘ ตราที่ประทับโฉนดที่ดินให้ใช้ตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดที่ดินนั้น

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

การอายัดที่ดิน

● ความหมาย

อายัดที่ดิน หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เกี่ยวกับที่ดินไว้ซึ่งระยะเวลาหนึ่ง

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

เรื่อง การอายัดที่ดิน

● หลักการ

มาตรา ๘๓ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือว่าได้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนด ระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า การอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ

๑. องค์ประกอบและสาระสำคัญการอายัดที่ดิน

- องค์ประกอบ

คำว่า “อายัด” ตามมาตรานี้ หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง

คำว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องร้องบังคับให้เจ้าของที่ดินทำการจดทะเบียน หรือบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแก่ตนได้

ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน ตัวอย่างเช่น ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ทายาทของเจ้ามรดก ผู้รับค้ำประกันจะให้ที่ดิน หรือสามีในกรณีที่เกี่ยวกับสมรส เป็นต้น **และต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดนั้นโดยตรง**

“อันอาจจะฟ้องบังคับ” พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดไม่ต้องพิจารณาสอบสวนลึกซึ้งไปถึงว่า ผู้ขออายัดฟ้องคดีแล้วจะแพ้หรือชนะ เมื่อผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสีย อันอาจจะนำคดีขึ้นสู่ศาลเพื่อขอบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้แล้ว เจ้าหน้าที่ก็จะต้องรับอายัดไว้

“การจดทะเบียน” หมายถึง การจดบันทึก หลักฐานของผู้มีสิทธิลงไปในโฉนดที่ดิน 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 ซึ่งเป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงหลังจากได้มีการอายัดและฟ้องคดีกันแล้ว

การอายัดตามมาตรา ๙๑ แม้กฎหมายจะไม่ได้เขียนไว้ชัดเจนว่าห้ามมิให้อายัดหลังจากฟ้องคดีแล้วก็ตาม ในทางปฏิบัติเมื่อคดีขึ้นสู่ศาลแล้ว ก็เป็นเรื่องของคู่ความที่จะใช้อำนาจศาลขอให้อายัดหรือยึดทรัพย์ตามกระบวนการวิธีพิจารณาความแพ่ง คู่ความจะมาใช้สิทธิตามมาตรา ๘๓ โดยไม่ขอให้ศาลสั่งหาได้ไม่ ฉะนั้น **การอายัดตามมาตรา ๙๑ จะทำได้ก่อนฟ้องศาลเท่านั้น** ถ้อยคำในบทบัญญัติมาตรา ๘๓ จะเห็นเจตนารมณ์ได้ว่า ต้องการให้อายัดไว้ก่อนเพื่อจะไปฟ้องศาล และเมื่อฟ้องแล้วก็เป็นเรื่องของศาลที่จะดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปจนถึงที่สุด

- **สาระสำคัญการอายัดที่ดิน**

(๑) ให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ยื่นคำขออายัดที่ดิน

(๒) การยื่นคำขออายัดที่ดิน ต้องยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมแสดงเอกสารหลักฐานประกอบคำขออายัดที่ดิน

(๓) กรณีที่จะรับอภัยต้องเป็นกรณีที่ผู้ขออภัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงที่ขออภัยโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

(๔) การสั่งรับอภัยไว้มีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอภัย

(๕) เมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอภัย การอภัยสิ้นสุด และผู้นั้นจะขออภัยซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

(๖) ในการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอภัย เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ อธิบดีกรมที่ดินไม่อยู่ในฐานะที่จะสั่งรับหรือไม่รับอภัยที่ดินหรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับหรือไม่รับอภัยที่ดินได้

(๗) เมื่อผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า คำสั่งรับอภัยของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็นและเชื่อได้ว่าคำสั่งที่รับอภัยไว้นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ให้สั่งยกเลิกการอภัยได้

(๘) การสั่งรับอภัยหรือไม่รับอภัย หรือคำสั่งยกเลิกอภัย ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลจึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย

๒. หลักเกณฑ์การพิจารณาคำขออภัยที่ดิน

(๑) ทรัพย์สินที่ขออภัยได้ มีได้แต่เฉพาะที่ดินเท่านั้น

(๒) ประเด็นที่ขออภัยจะต้องยังไม่มีการยื่นคำฟ้องต่อศาลแล้ว แต่ถ้าได้มีการยื่นฟ้องต่อศาลแล้ว ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอภัยได้ เป็นเรื่องที่มีผู้มีส่วนได้เสียจะไปขอให้ศาลสั่งอายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สำหรับในทางปฏิบัติแม้ผู้ขอจะได้อื่นฟ้องต่อศาลแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้มายื่นขออภัยเจ้าพนักงานที่ดินก็ต้องรับคำขอแล้วพิจารณาสั่งไม่รับอภัย ไม่ใช่จะต้องปฏิเสธคำขอ

กรณีที่ผู้ขออภัยนำคำฟ้องมาแสดงประกอบจะต้องพิจารณาว่าคำฟ้องกับกรณีที่ขออภัยเป็นกรณีเดียวกันหรือไม่ ถ้าเป็นกรณีเดียวกันก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอภัยได้ แต่ถ้าเป็นคนละกรณีก็ต้องพิจารณาว่าการขออภัยนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอภัยได้หรือไม่

(๓) ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยมีหลักฐานมาแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด แต่ไม่รวมถึงพยานบุคคล

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจากหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงเท่านั้น โดยไม่อาจสอบสวนพยานบุคคลหรือเจ้าของที่ดินที่ถูกขออายัดได้แต่อย่างใด

๓. สารสำคัญในคำขออายัด

การรับคำขออายัดเป็นขั้นตอนที่สำคัญของการพิจารณาปรับอายัดที่ดิน ดังนั้น ในคำขออายัดควรมีสาระสำคัญในคำขอเพื่อการพิจารณา ดังนี้

- (๑) ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดอย่างไร
- (๒) การมีส่วนได้เสียนั้นมีผลโดยตรงกับที่ดินที่ขออายัดและอาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้หรือไม่
- (๓) มีหลักฐานอะไรมาแสดงประกอบคำขอ
- (๔) มีความจำเป็นอย่างไรจึงขออายัด
- (๕) เมื่ออายัดแล้วจะไปฟ้องเป็นคดีต่อศาลในประเด็นใด
- (๖) ถ้าที่ดินที่ขออายัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วจะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร
- (๗) การขออายัดต้องยื่นคำขออายัด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

เอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำไปแสดงประกอบคำขออายัด ต้องใช้ต้นฉบับพร้อมสำเนาที่ผู้ขออายัดลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง ตามข้อ ๑๓ วรรคท้าย ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครอง

คำสั่งรับ หรือไม่รับอายัด หรือการสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ และเนื่องจาก มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้กำหนดขั้นตอน หรือระยะเวลาในการอุทธรณ์หรือโต้แย้งไว้เป็นการเฉพาะ การจัดทำคำสั่งจึงต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์

ให้คู่กรณีทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามนัยมาตรา 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 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม ดังนั้น การอายัดห้องชุดจึงต้องนำหลักเกณฑ์อายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับการอายัดห้องชุดด้วย

● แนวทางปฏิบัติ

๑. การขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างภาษีอากร

กรณีเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับสำเนาคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร จากสำนักงานสรรพากรพื้นที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและปิดปะคำสั่งห้ามโอนเสมือนได้รับต้นฉบับคำสั่งยึดหรืออายัด โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดินข้อ ๑๙ เสร็จแล้วแจ้งผลการดำเนินการให้สำนักงานสรรพากรพื้นที่นั้นทราบเป็นการประสานงานพร้อมทั้งแจ้งไปด้วยว่า ให้จัดส่งต้นฉบับคำสั่งยึด อายัด ดังกล่าวมาให้โดยเร็ว เมื่อได้รับคำสั่งยึดอายัดที่ดินจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่แล้ว ให้เก็บรวบรวมสำเนาคำสั่งที่ส่งมาด้วยเข้าไว้ในสารบบที่ดินโดยไม่ต้องบันทึกอายัดซ้ำอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๑๙๙๕๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑)

๒. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองกรณีที่ดินถูกยึดหรืออายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจํานองที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจํานอง ต่อมาผู้รับจํานองได้อโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่มีการจดทะเบียนจํานองที่ดินเป็นประกันหนี้บุคคลอื่น มีผลให้สิทธิการรับจํานองที่ดินตกไปแก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องตามมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจํานอง (ผู้โอน) และผู้รับโอน มีความประสงค์จะจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จํานอง เพื่อผู้รับโอนจะได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกตามมาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากอธิบดีกรมสรรพากรได้สั่งยึดหรืออายัดที่ดินที่จํานองนั้นซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้ต้องรับผิดเสียภาษีอากรไว้ก่อนแล้วตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งคำสั่งศาลให้ยึดหรืออายัดที่ดินที่มีการจดทะเบียนจํานองนั้นไว้ก่อนแล้ว ตามมาตรา ๒๕๔ และมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยที่การโอนสิทธิการรับจํานองมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งสิทธิการรับจํานองในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนต่อไปได้ และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้แจ้งการโอนสิทธิการรับจํานองนั้นไปให้หน่วยงานที่สั่งยึดหรืออายัดทราบด้วย (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๘๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๖)

๓. การขออายัดหรือระงับการจดทะเบียนกรณีอื่น ๆ

(๑) การขอให้ระงับการจดทะเบียนที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างราชฎ์ร้องทุกข์ และทูลเกล้าฯ ถวายฎีกา การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สั่งการจะสั่งให้ระงับการโอน กล่าวคือยึดหรืออายัดที่ดิน จะต้องมิกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เช่น ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือตามที่ศาลสั่งยึดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงจะกระทำได้ สำหรับกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการตรวจและติดตามการปฏิบัติราชการ สํานักนายกรัฐมนตรี ขอความร่วมมืออระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับนายทุนเงินกู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ราชฎ์กำลังร้องเรียนขอความเป็นธรรมต่อรัฐบาลและทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาต่อพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวไว้ก่อนจนกว่าจะมีการสั่งการจากผู้ซึ่งรัฐบาลแต่งตั้งให้เป็นผู้ดำเนินการ โดยแจ้งให้ผู้โอนและผู้รับโอนทราบถึงเหตุผลความจำเป็นตามควรแก่กรณี และแจ้งให้ทราบด้วยว่าการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งยังอยู่ระหว่างพิพาทกันนั้น ไม่มีกฎหมายใดให้อํานาจในการยึดหรืออายัดไว้ จึงไม่อาจจะระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ แต่อย่างไรก็ดีพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรให้ความร่วมมือเท่าที่จะไม่

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

(๒) การอายัดที่ดินของพนักงานสอบสวน

กรมตำรวจ (เดิม) ได้พิจารณาว่า ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๘๕ ให้อำนาจพนักงานสอบสวนยึดสิ่งของต่างๆ ที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานไว้ได้ จนกว่าคดีถึงที่สุด และในมาตรา ๑๓๒ (๔) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา คงมีอำนาจเพียงยึดไว้ซึ่งสิ่งของที่มีไว้เป็นความผิด หรือได้มาโดยการกระทำความผิด หรือได้ใช้หรือสงสัยว่าได้ใช้ในการกระทำความผิดที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานได้ไว้เท่านั้น ส่วนตามประมวลกฎหมายอาญา ให้ศาลมีอำนาจริบทรัพย์สินนั้นตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา ๓๒ ถึงมาตรา ๓๔ แต่ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจพนักงานสอบสวนอายัดทรัพย์สินได้ การที่พนักงานสอบสวนแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินอายัดโฉนดที่ดินและการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินในคดีไว้ก่อนจนกว่าคดีจะถึงที่สุดนั้นจึงกระทำไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๙๙ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๓๑)

(๓) ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การขอให้ชะลอหรือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดิน เป็นการรอนสิทธิเจ้าของที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะชะลอหรือระงับการจดทะเบียนและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินได้จึงต้องมีกฎหมายให้อำนาจให้กระทำได้ หรือผู้ที่ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรืออายัดที่ดินจะต้องเป็นผู้ที่กฎหมายให้อำนาจในการสั่งการให้สามารถรอนสิทธิเจ้าของที่ดินได้เท่านั้น เช่น การอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การสั่งยึดหรืออายัดของศาลตามมาตรา ๒๕๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือการอายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เป็นต้น มิฉะนั้นแล้ว การดำเนินการไปโดยไม่มีอำนาจตามกฎหมายจะเป็นการละเมิดและอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินได้ ดังนั้น หาก ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินรายใดที่ผิดสัญญาตกลงจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. แล้ว ให้ ส.ป.ก. ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดย ส.ป.ก. ต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่า ส.ป.ก. เป็น

ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ได้อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สอบสวนจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัดและใช้ดุลพินิจพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็จะมีคำสั่งรับอายัดไว้ ดังนี้ หากมีบทบัญญัติของกฎหมายใดให้อำนาจ ส.ป.ก. ยึดหรืออายัด หรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. ไว้แล้ว ก็สามารถแจ้งการอายัดที่ดินหรือแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าวไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ได้โดยตรง (สารบบเลขที่ ๑๐๐๒ - สมท.)

๔. การขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ

(๑) กรณีมีผู้ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้มอบอำนาจไว้ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบและดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้องและให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือแจ้งมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้นั้นทราบโดยอนุโลมตามความใน (๑) พร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืนโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้น หรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

กรณีตาม (๑) และ (๒) ไม่ให้เจ้าหน้าที่รับทราบหรือรับรู้หากมีการจดทะเบียนตามหนังสือมอบดังกล่าว

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

๕. การขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บเอกสารการผิณฑไว้ในสารบบที่ดิน

(๑) เมื่อมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานเกี่ยวกับการผิณฑ หรือแจ้งให้ทราบการผิณฑเกี่ยวกับที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างของคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง หรือให้เก็บหนังสือ

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารต่าง ๆ ไว้ในสารบบที่ดิน ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้เนื่องจากไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เป็นเรื่องของคู่กรณีที่จะต้องไปวาทกล่าวกันเอง โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้ในคำร้องพร้อมทั้งคืนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ให้แก่ผู้ร้องไป ส่วนคำร้องให้เก็บเข้าแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บเข้าสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้นั้นทราบโดยเร็ว อนุโลมตามความใน (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 เมื่อมีผู้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้บุคคลใดเป็นคนไร้ความสามารถ มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลซึ่งศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอาเขตไว้เพื่อตรวจสอบ แต่ไม่ถือว่าเป็นการอายัดตามกฎหมาย เพียงแต่หมายเหตุให้ทราบว่า เจ้าของที่ดินถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หากจะมีการทำนิติกรรมใด ๆ ให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการแทน และนิติกรรมใดที่ผู้อนุบาลกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลอนุญาต ก็จะต้องให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการและได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๒๘/ว ๐๕๕๖๔ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๔)

๗. แนวทางปฏิบัติที่น่าสนใจอื่น ๆ

(๑) เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราว จึงมีลักษณะเป็นการรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ในการพิจารณา

สั่งรับอภัยหรือไม่รับอภัยที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๓ จึงกำหนดไว้ชัดเจนว่า ในการพิจารณาสั่งรับอภัยหรือไม่รับอภัยเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินโดยเฉพาะ และกรณีที่จะรับอภัยได้ต้องปรากฏว่าผู้ขออภัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินแปลงที่ขออภัยโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออภัยนำมาแสดงประกอบคำขออภัย หากพิจารณาเอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่า ผู้ขออภัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออภัยอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้จึงจะรับอภัย แต่ถ้าไม่มีเอกสารหลักฐานหรือเอกสารหลักฐานนั้นฟังไม่ได้ว่าผู้ขออภัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออภัย อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็สั่งไม่รับอภัย

(๒) การอภัยที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ดินมีการอายัดอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (เดิม) กำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอภัยที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอภัย การอายัดย่อมมีผลต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอายัด หรือมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด (ที่ใช้อยู่ในขณะนั้น) แม้ปัจจุบันการอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมก็ตาม หากพนักงานเจ้าหน้าที่รับอภัยที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ (เดิม) ผลของการอายัดก็ยังคงสมบูรณ์อยู่ต่อไป ดังนั้น หากในฐานะเจ้าของที่ดินซึ่งได้ถูกอายัดตามกฎหมายเดิมไว้ ต้องการที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่น จะต้องนำคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีที่มีการขออายัดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกการอายัดดังกล่าวเสียก่อน จากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ต่อไปได้ หากไม่ดำเนินการตามนัยดังกล่าวแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจยกเลิกการอายัดและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปได้

(๓) การถอนอายัดและการจำหน่ายบัญชีอายัด กรณีศาลสั่งอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ดินมีการอายัดอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (เดิม) ซึ่งกำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอภัยที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอภัย การอายัดย่อมมีผลต่อไป

จนกว่าศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้ยกคำฟ้องที่ขอบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและคดีถึงที่สุดแล้ว หรือศาลสั่งให้ถอนการอายัดตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๗ (๒) และ (๔) ที่ใช้อยู่ในขณะนั้น เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดในการขออายัดแล้ว หากผลของคำพิพากษาศาลฎีกานั้นทำให้การอายัดสิ้นสุดลง ก็ชอบที่จะดำเนินการบันทึกการอายัดสิ้นสุดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวซึ่งเป็นคำสั่งที่ใช้อยู่ในขณะนั้นได้

(๔) การดำเนินการกรณีมีรายการอายัดเกิน ๑๐ ปี กรณีมีรายการอายัดที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมายอื่นนานเกินกว่าสิบปี หรือมีรายการอายัดค้างบัญชีเป็นเวลานาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือสอบถามไปยังศาลหรือผู้มีอำนาจนั้นก่อนว่า การอายัดดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้วหรือไม่ หากการอายัดนั้นได้สิ้นสุดแล้วจึงพิจารณาดำเนินการจำหน่ายบัญชีอายัดต่อไป และสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ยกเลิกข้อมูลที่ดินที่การอายัดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ให้ถูกต้องตรงกันด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๙๙๕ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๕)

(๕) กรณีมีหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือขอให้แจ้งคู่กรณีที่จะจดทะเบียนทราบว่าจะอสังหาริมทรัพย์มีการฟ้องในศาล กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด หรือกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าจะอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมีได้ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ประกอบกับไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดบัญญัติรองรับให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ดังนั้น กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด และกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าจะอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถดำเนินการตามความประสงค์ของผู้แจ้งทั้งสองกรณีได้ เนื่องจากการกระทำใด ๆ จะต้องอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมาย หากไม่มีกฎหมายใดบัญญัติรองรับอำนาจไว้ เจ้าหน้าที่ของรัฐย่อมไม่สามารถดำเนินการได้

ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าว เป็นการกระทบทสิทธิของผู้มีชื่อในทางทะเบียนหรือคู่กรณีที่เกี่ยวข้องและเกิดการหลีกเลี่ยงการบังคับใช้กฎหมายได้ (สารบบเลขที่ ๙๑๘ -สมท./บันทึกสำนักกฎหมายที่ มท ๐๕๐๕.๔/๔๘๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕)

● แนวทางวินิจัยที่สำคัญ

๑. การอายัดที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๕ และ ข้อ ๖ กำหนดไว้ว่า ผู้ใดมีความประสงค์ที่จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ตามแบบ (ท.ด. ๙) พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน โดยในคำขออายัด ผู้ขออายัดต้องระบุให้ชัดเจนว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออายัดอย่างไร มีเอกสารอย่างไร และมีเหตุผลความจำเป็นอย่างไร เมื่อขออายัดแล้วจะไปฟ้องศาลในประเด็นใด ถ้ามีหลายประเด็นให้แยกเป็นประเด็น ในกรณีที่ขออายัดได้มีการโอนไปบุคคลภายนอกแล้ว ให้ระบุด้วยว่าจะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร โดยเจตนารมณ์ในการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะอายัดเพื่อมิให้เจ้าของที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินก่อนที่จะมีการเสนอคดีขึ้นสู่ศาล ดังนั้น เมื่อผู้ขออายัดได้ยื่นฟ้องต่อศาลแล้ว สิทธิของผู้ขออายัดมีอย่างไรต้องไปดำเนินการทางศาล จะกลับมาขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๕๗๖ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๗)

๒. การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ แต่ในการอายัดรายนี้ ผู้ขออายัดได้ขออายัดที่ดินเพื่อให้มีการโอนขายกันตามหลักฐาน น.ส. ๓ และ ส.ค.๑ ซึ่งหลักฐาน ส.ค.๑ เป็นเพียงหลักฐานที่เจ้าของที่ดินแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ถือได้ว่า เป็นที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” จึงไม่อาจจะฟ้องศาลบังคับให้จดทะเบียนโอนให้แก่กันได้ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๐/๒๕๐๙) ซึ่ง ส.ค.๑ กระทำได้ก็เพียงส่งมอบการครอบครองกันไม่อาจทำการจดทะเบียนหรือ

เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ดังนั้น การขออายัดที่ดิน เพื่อป้องกันการโอนขายกันตามหลักฐาน ส.ค. ๑ จึงไม่อาจทำได้ คงอายัดได้เฉพาะที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ เท่านั้น

ที่ดิน ส.ค.๑ ถ้าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียกับการจำนองหรือเช่า ก็อาจรับอายัดได้เพราะการจำนองหรือเช่าไม่ใช่การโอน จึงชอบที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้

๓. ผู้ขออายัดไปดำเนินคดีทางศาลก่อนแล้วจึงมาขออายัด เจ้าพนักงานที่ดินจึงมีคำสั่งไม่รับอายัด แต่ต่อมาผู้ขออายัดได้ถอนฟ้องคดี ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความแล้ว ผลแห่งการถอนฟ้องย่อมลบล้างผลแห่งการยื่นคำฟ้องและทำให้คู่ความกลับคืนเข้าสู่ฐานะเดิมเสมือนหนึ่งมิได้มีการฟ้องเลยตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๗๖ ดังนั้น เมื่อผู้ขออายัดยื่นคำขอใหม่ก็ต้องถือว่าการขออายัดรายนี้มีมิใช่เป็นการใช้สิทธิทางศาลก่อนแล้วจึงมาขออายัดใหม่ และเมื่อ ส. ซึ่งเป็นหลานของเจ้ามรดกขออายัดโดยอ้างว่าการโอนมรดกไม่ชอบ ผู้ขอเป็นผู้มีส่วนได้เสียเพราะเป็นผู้รับมรดกตกทอดในที่ดินที่ขออายัด ดังนี้ เห็นว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๔. ตามมาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ระบุว่า “ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์ขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑” คำว่า “อันอาจจะฟ้อง” มีความหมายในตัวเองแล้วว่าอายัดไว้เพื่อจะไปฟ้องศาล มิใช่ฟ้องแล้วจึงมาขออายัด และโดยเจตนาแล้ว การอายัดไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ก็เพื่อช่วยเหลือผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ที่ไม่สามารถไปใช้สิทธิทางศาลได้ทันท่วงที เพราะอย่างน้อยการฟ้องร้องต่อศาลจะต้องมีกรรมวิธีอันอาจจะใช้เวลา ส่วนเมื่อผู้ขออายัดได้ฟ้องคดีต่อศาลแล้ว ถือว่าคดีอยู่ในอำนาจศาล ผู้ขอชอบที่จะขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามวิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ นอกจากนี้กรณีตามมาตรา ๘๓ วรรคสองเดิมก่อนแก้ไขใหม่มีข้อความระบุว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนพยานหลักฐานที่ผู้ขอ拿來แสดงให้ปรากฏแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถื่อก็ให้รับอายัดไว้ได้มีกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ขออายัด โดยให้ผู้นั้นไปดำเนินการทางศาล” แต่ตามมาตรา ๘๓ ซึ่งแก้ไขใหม่ไม่มีข้อความดังกล่าวระบุไว้ก็เนื่องมาจากตามมาตรา ๘๓ เดิมก่อนแก้ไข ผลของการอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินจะคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอน

การอายัด หรือมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุด หากผู้ขอไปดำเนินการทางศาลแล้วนำหลักฐาน ยืนยันฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดภายใน กำหนดเวลาที่อายัด แต่ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขใหม่ (แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓) การอายัด ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะสิ้นสุดลงทันทีเมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่พนักงาน เจ้าหน้าที่สั่งรับอายัด ไม่ว่าผู้ขอจะไปดำเนินการทางศาลหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่มีผลให้การอายัดมีอยู่ ต่อไป จึงไม่มีข้อความดังกล่าวระบุไว้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ก. ได้ไปฟ้องต่อศาลใน ประเด็นที่ขออายัดก่อนแล้วจึงมาขออายัดที่ดิน กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ตาม มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คำสั่งไม่รับอายัดของเจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบแล้ว (สารบบ เลขที่ ๗๕๕๒ -ส.กทม.)

๕. นาย ป. ขอให้อธิบดีกรมที่ดินอายัดที่ดินของบริษัท ร. ไว้ก่อนจนกว่าผลการ พิจารณาเพื่อให้รัฐมนตรีตรวจสอบการดำเนินการของคณะกรรมการบริษัท ร. ว่ามีพฤติการณ์ที่ ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลให้การซื้อขายทรัพย์สินของบริษัทไม่ถูกต้องตาม กฎหมายด้วยนั้น เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้มีส่วน ได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และการ พิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดินตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของ พนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ อธิบดีกรมที่ดินไม่อยู่ในฐานะที่จะสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดินหรือสั่ง ให้พนักงานงานเจ้าหน้าที่รับหรือไม่รับอายัดที่ดินได้ โดยในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ จะพิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขอนำมาแสดงในขณะยื่นคำขอเท่านั้น และหากเห็นสมควร เชื่อถือเจ้าพนักงานที่ดินก็จะสั่งรับอายัดไว้มีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอายัด เมื่อพ้น กำหนดระยะเวลาดังกล่าว การอายัดจะสิ้นสุดลงและผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้ (สารบบเลขที่ ๑๑๐๙๘ -จังหวัด)

๖. หนังสือยินยอมที่ ว. ลงลายมือชื่อยินยอมให้บ้านของ น. ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินโฉนด เลขที่ ๑ ใช้พื้นที่ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เป็นที่จอดรถ เป็นคำเสนอ เมื่อ น. ได้เข้าใช้ประโยชน์ ในพื้นที่ของที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งเท่ากับเป็นการสนองรับ มีผลให้สัญญาระหว่าง ว. กับ น. เกิดขึ้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙๕/๒๕๒๓) และสัญญาเช่นนี้ย่อมถือได้ว่าเป็นข้อสัญญาก่อตั้ง ภาระจำยอมอย่างหนึ่ง ซึ่งแม้ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ให้เป็นทรัพย์สินสิทธิสมบูรณ์ตามกฎหมายแต่ก็สมบูรณ์เป็นบุคคลสิทธิซึ่งบังคับกันได้ระหว่างคู่กรณี โดยคู่กรณีฝ่ายหนึ่งอาจบังคับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๓๐๑ เพื่อให้บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินได้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๗/๒๕๓๖) ดังนั้น น. ผู้ขออายัดจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๗. กรณีที่มีการขออายัดที่ดินโดยผู้ขายที่ดินอ้างว่า ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วน เนื่องจากผู้ซื้อได้ชำระเงินเป็นเช็คของธนาคาร เมื่อผู้ขออายัดนำเช็คไปขึ้นเงินที่ธนาคาร ปรากฏว่า ธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงินตามเช็คโดยให้เหตุผลว่าเงินในบัญชีไม่พอจ่าย จึงขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องให้ผู้ซื้อโอนที่ดินคืนให้ผู้ขออายัด (ผู้ขาย) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยตรง จึงถือได้ว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๘. เมื่อที่ดินอยู่ในระหว่างการอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ศาลจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาทายอมก็ตาม เจ้าพนักงานที่ดินก็ไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้คู่กรณีได้ หากคำพิพากษาทายอนนั้นไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์นั้นแล้วผลคำพิพากษาทายอมดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่อาจใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔) เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาทายอมได้

๙. กรณีที่ขออายัด ศาลได้มีคำพิพากษาทายอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีที่ฟ้องตามประเด็นที่ขออายัด และคดีถึงที่สุด จึงต้องถือว่าการอายัดสิ้นสุดลงตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) การที่คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ (ซึ่งใช้ขณะนั้น) กำหนดให้การอายัดสิ้นสุดลงเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินตามคำพิพากษาในกรณีที่ขออายัด ก็เพื่อคุ้มครองผู้ขออายัด มิให้ได้รับความเสียหายระหว่างที่ยังไม่ไปดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของศาล (ที่ยึดไว้ในอีกคดีหนึ่ง) ไปแล้ว และตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไป แม้จะปรากฏภายหลังว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ ประกอบกับคำพิพากษาทายอมมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันไปถึงบุคคลภายนอก (มาตรา ๑๔๕ แห่งประมวล

กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เทียบฎีกา ที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓) ผู้ซื้อทอดตลาดย่อมมีสิทธิที่จะทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนต่อไปได้ สภาพแห่งการบังคับคดีไม่เปิดช่องให้โจทก์หรือบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์ตามคำพิพากษานำสัญญาประนีประนอมยอมความมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำพิพากษามาโดยลงชื่อบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์ตามคำพิพากษาถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลยได้ เว้นเสียแต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบันจะมาขอจดทะเบียนให้เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำพิพากษามาโดยได้ จึงถือว่าการอายัดที่มีอยู่ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยเพื่อรอการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้สิ้นสุดไปโดยปริยาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะจำหน่ายบัญชีอายัดเสียได้ (สารบบเลขที่ ๘๔๗๕ -ส.กทม)

๑๐. กรณีที่ผู้ขออายัดนำหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านเลขที่ ๑ อันเป็นบ้านหลังที่ ส. ซ้อมาพร้อมที่ดินที่ขออายัดเมื่อปี ๒๕๓๘ โดยมีชื่อ น. ผู้ขออายัดย้ายเข้ามาเป็นเจ้าบ้านเมื่อปี ๒๕๓๘ มาแสดงประกอบคำขออายัดเพื่อดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลขอแบ่งทรัพย์สินที่ร่วมกันทำมาหาได้ ซึ่งตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๔ ประกอบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘๖/๒๕๓๔ เจ้าบ้านไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน อาจหมายถึงผู้เช่า ผู้ดูแลบ้าน หรือผู้ซึ่งเป็นหัวหน้าครอบครองบ้านในฐานะใดก็ตาม นอกจากนี้การมีชื่อในสำเนาทะเบียนบ้าน ในฐานะเจ้าบ้านก็ได้แสดงว่าที่ดินที่ขออายัดเป็นทรัพย์สินที่ น. กับ ส. ทำมาหาได้ร่วมกันและมีได้หมายความว่าผู้ขออายัดจะต้องมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินที่ขออายัดด้วย เพราะหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินเป็นของ ส. เพียงคนเดียว แม้ผู้ขออายัดจะเป็นเจ้าบ้านก็ได้ทำให้ผู้ขออายัดมีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมด้วย หลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านนี้จึงยังฟังไม่ได้ว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัด

๑๑. การที่ผู้ขออายัดที่ดินอ้างว่าผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินลงชื่อไว้แทนผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมและโอนที่ดินคืนให้แก่ตน โดยผู้ขออายัดได้นำสำเนาคำฟ้องคดีอาญาดำเนินการฟ้องผู้สมคบคิดและผู้ที่สนับสนุนที่ศาลมีคำสั่งว่าคดีโจทก์มีมูลให้ประทับฟ้องไว้พิจารณาประกอบคำขออายัดที่ดิน กรรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน (ฝ่ายที่ ๒) ว่าสำเนาคำฟ้องคดีอาญาดังกล่าวถือว่าเป็นหลักฐาน แต่ยังไม่ควรเชื่อถือว่าผู้ขอมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัด (มติคณะกรรมการ

พิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๙ เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๓๙)

๑๒. นาย ฮ. ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัทมีหนังสือขอให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนไว้เนื่องจากเกรงว่ากรรมการบริษัท จะไปทำการจดทะเบียนโอนหรือก่อภาระผูกพันในที่ดินโดยไม่สุจริตเท่านั้น ไม่ปรากฏว่า นาย ฮ. จะไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะอาศัยได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนกรณีที่นาย ฮ. ยื่นคำขออาศัยซึ่งตามหนังสือรับรองของสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทที่นาย ฮ. ยื่นประกอบการอาศัย ปรากฏว่าการจดทะเบียนขายของบริษัท ได้ดำเนินการไปโดยกรรมการผู้มีอำนาจและอยู่ในขอบวัตถุประสงค์ของบริษัท การขายดังกล่าวจึงเป็นการจัดกิจการของบริษัท อย่างหนึ่งซึ่งกรรมการมีอำนาจกระทำได้ นาย ฮ. แม้จะเป็นกรรมการของบริษัท แต่ไม่มีอำนาจเข้าจัดการกิจการของบริษัทเพียงลำพังคนเดียวได้ จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนขายที่ดิน เพราะการฟ้องคดีดังกล่าวเป็นการจัดกิจการของบริษัทอย่างหนึ่ง (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๓๗/๒๕๑๙) หากการขายที่ดินทำให้บริษัทเสียหาย นาย ฮ. ในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง ก็สามารถฟ้องร้องเรียกเอาสินไหมทดแทนจากกรรมการผู้ที่ทำให้บริษัทเสียหายได้ตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๑๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น จะก้าวล่วงเข้าไปฟ้องร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมซึ่งผู้มีอำนาจจัดการกิจการของบริษัทได้กระทำไปแล้วกับบุคคลภายนอกไม่ได้ จึงถือไม่ได้ว่านาย ฮ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อย่างไรก็ดีในการขออาศัย ผู้ขออาศัยจะต้องมีหลักฐานมาแสดงประกอบการขออาศัย แต่การขออาศัยครั้งนี้การที่ผู้ขออ้างว่าการโอนขายที่ดินเป็นการโอนโดยแสดงเจตนาลงนั้นเป็นเพียงการกล่าวอ้างลอย ๆ ไม่มีหลักฐานมาแสดง จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัยได้ (สารบบเลขที่ ๖๒๐/๓๓ – สล.)

๑๓. กรณีมีผู้ยื่นขออาศัยที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งรับหรือไม่รับอาศัยโดยพิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออาศัยนำมาแสดงประกอบกับคำกล่าวอ้างในคำขออาศัยเท่านั้น ไม่อาจพิจารณาจากเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่ผู้ขออาศัยส่งมาประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมภายหลังได้ แม้บริษัท ฟ. จะส่งหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติมมาให้ภายหลัง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจนำเอกสารหลักฐานนั้นมาประกอบการพิจารณาอาศัยได้

หากข้อเท็จจริงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ผู้ขอนำมาประกอบคำขออาศัยว่า บริษัท พ. (โดยนาย ส. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ) ได้ทำสัญญาตกลงให้บริษัท พ. ผู้ขออาศัยเช่าช่วงที่ดิน โดยในขณะทำสัญญานาย ส. ในฐานะเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าเดิมได้ลงนามรับรู้และยินยอมให้บริษัท พ. นำที่ดินไปให้เช่าช่วงได้ กรณีเท่ากับว่านาย ส. เจ้าของที่ดินยอมรับว่า ได้มีการทำสัญญาเช่าที่ดินให้กับ บริษัท พ. มิฉะนั้นแล้วก็คงไม่ยอมให้บริษัท พ. นำที่ดินของตนไปเช่าต่อ ดังนั้น แม้ว่าบริษัท พ. ผู้ขออาศัยจะไม่มีนิติสัมพันธ์โดยตรงกับนาย ส. เจ้าของที่ดิน แต่การที่นาย ส. ผู้ให้เช่าเดิมซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินทราบถึงการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่างบริษัท พ. กับ บริษัท พ. ผู้ขออาศัยแล้วไม่หักทวงกลับยินยอมให้นำที่ดินของตนไปให้เช่าช่วง ก็ต้องเข้าใจว่า บริษัท พ. เป็นผู้เช่าที่ดินดังกล่าว และสามารถนำที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงต่อได้ เมื่อต่อมา บริษัท พ. บอกเลิกสัญญาเช่าช่วง และบริษัท พ. ขออาศัยที่ดินซึ่งแม้คำขออาศัยไม่ชัดเจนว่า ผู้ขออาศัยขออาศัยที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลในประเด็นใด แต่จากเอกสารหลักฐานแนบท้ายที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการให้ถ้อยคำพอสรุปได้ว่า บริษัท พ. ได้ขออาศัยโฉนดที่ดินเลขที่ ๔ เพื่อไปฟ้องบังคับให้บริษัท พ. ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ได้กระทำไว้ต่อกัน คือ จดทะเบียนเช่าช่วงหรือจดทะเบียนโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่บริษัทฯ ผู้ขออาศัย กรณีถือได้ว่าผู้ขออาศัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินที่ขออาศัย อันอาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัยได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนข้อเท็จจริงจะเป็นเช่นไรใครเป็นฝ่ายผิดสัญญา นาย ส. ในฐานะเจ้าของที่ดินต้องผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวหรือไม่เป็นเรื่องที่ควรต้องไปพิสูจน์กันในชั้นศาล

โดยที่คำขออาศัยรายนี้ไม่ได้ระบุว่า ขออาศัยเพื่อไปฟ้องศาลในประเด็นใด หากผู้ขออาศัยมิได้มีเอกสารมาประกอบการให้ถ้อยคำ ย่อมไม่อาจพิจารณาได้ว่า กรณีที่ขออาศัยนั้นเพื่อจะไปฟ้องศาลบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนผู้ขออาศัยให้เป็นที่แน่ชัดด้วยว่าจะไปฟ้องศาลในประเด็นใด เพราะหากการขออาศัยมิใช่เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออาศัยแล้ว ย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัยได้ (สารบบเลขที่ ๘๘๕๔ - ส.กทม.)

๑๔. ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันนั้น การที่ผู้จะซื้อเช่าทำสัญญาด้วยนั้นก็ด้วยประสงค์ต้องการได้มาซึ่งที่ดิน แม้ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีระบุข้อความให้ผู้จะซื้อฟ้องบังคับให้โอนที่ดินขายแก่ผู้จะซื้อได้เมื่อฝ่ายผู้จะขายผิดสัญญาก็ตาม ผู้จะซื้อก็น่าจะฟ้องบังคับให้โอนขายตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๓ วรรคหนึ่ง

อย่างไรก็ดีเมื่อผู้ซื้อจะได้มีหลักฐานสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงและข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีได้มีการโอนขายที่ดินให้ตามสัญญา โดยผู้ซื้ออ้างว่าผู้ขายผิดสัญญาไม่ยอมโอนให้เช่นนี้ ย่อมถือได้ว่าผู้ซื้อเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุได้ ส่วนผู้ซื้อจะฟ้องให้โอนที่ดินตามสัญญาได้หรือไม่ เป็นเรื่องที่ศาลเป็นผู้วินิจฉัยต่อไป

๑๕. นาย จ. ขออายัดที่ดินโฉนดที่ดินจำนวนสองแปลง โดยอ้างว่าเดิม นาย พ. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ นาย ว. และ นาง ห. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๓๖ ต่อมานาย พ. ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวให้แก่ตนอีกทอดหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๗ จึงขออายัดที่ดินเพื่อไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลขอให้บังคับจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ตนนั้นตามข้อเท็จจริงแม้ว่านาย จ. จะมีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ นาย ว. และนาง ห. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็ได้บังคับถึงขนาดว่า ผู้ขออายัดต้องมีนิติสัมพันธ์กับเจ้าของที่ดินโดยตรง กฎหมายเพียงแต่บัญญัติว่าผู้ขออายัดที่ดินต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เท่านั้น ดังนั้น เมื่อเหตุผลที่นาย จ. ผู้ขออายัดกล่าวอ้างมีมูลที่อาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้แล้ว กรณีเช่นนี้ย่อมถือได้ว่า นาย จ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องรับอายัดที่ดินไว้ (มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๓๘)

๑๖. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ กรณีที่จะอายัดที่ดินได้ ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินและต้องเป็นการอายัดไว้เพื่อจะไปฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน ดังนั้น แม้ผู้ขออายัดจะเป็นผู้ซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินเพราะหากมีการโอนหุ้นทั้งหมดตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นผู้ขออายัดนั้นเท่ากับเป็นเจ้าของบริษัทและย่อมเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมทั้งที่ดินที่เป็นของบริษัทด้วยก็ตาม แต่การอายัดรายนี้ผู้ขออายัดไว้เพื่อไปฟ้องศาลเพื่อให้โอนหุ้นให้แก่ผู้ขออายัดและห้ามมิให้จำหน่ายจ่ายโอนที่ดินที่ขออายัด มิได้อายัดไว้เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน การอายัดรายนี้จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุได้

๑๗. การขายฝากที่ดินนั้นเมื่อพ้นกำหนดไถ่ถอนจากการขายฝากแล้ว ที่ดินที่ขายฝากนั้นย่อมหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับซื้อฝาก ต่อมาผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือกันขึ้นใหม่ว่า ผู้รับซื้อฝากยินยอมให้ผู้ขายฝากซื้อที่ดินนั้นคืนได้ จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนจากการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๙๖ แต่เป็นคำมั่นจะขายชอบที่จะบังคับกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๕๔ (คำพิพากษาฎีกา ๓๔๗/๒๔๘๘) กรณีที่ จ. ได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินมีกำหนด ๓ ปี ไว้กับ น. ต่อมาพ้นกำหนดไถ่ถอนจากการขายฝากแล้ว จ. ผู้ขายฝาก ซึ่งเป็นโจทก์ และ น. ผู้ซื้อฝากซึ่งเป็นจำเลยได้ประนีประนอมกันต่อหน้านายอำเภอ ว่า น. ยินยอมให้ จ. ซื้อที่ดินดังกล่าวคืนได้ การยอมความดังกล่าวจึงเป็นคำมั่นจะขาย จ. ชอบที่จะฟ้องขอซื้อคืนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๕๔ การที่ จ. ขออายัดที่ดินดังกล่าวโดยอ้างว่า น. ไม่รับชำระเงินและโอนที่ดินให้ตามที่ได้ตกลงกัน และได้นำเงินไปวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์แล้ว จึงขออายัดเพื่อไปฟ้องศาลมีคำสั่งให้ น. โอนที่ดินให้ตนต่อไป จึงย่อมเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๑๘. นาง พ. ขออายัดที่ดินโดยอ้างว่า ตนได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับนาง ภ. ผู้รับซื้อฝากมีกำหนดหนึ่งปี แต่ผู้รับซื้อฝากจ่ายเงินไม่ครบตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเพราะมีเงินไม่เพียงพอ จึงให้ตนทำสัญญากู้เงินจากนาย ส. ผู้เป็นหลานชายของนาง ภ. โดยตกลงกันไว้ว่าจะทำสัญญาขายฝากสองปี แต่เมื่อมาจดทะเบียนขายฝากกับพนักงานเจ้าหน้าที่นาง ภ. กลับแจ้งว่ากำหนดเวลาไถ่เป็นหนึ่งปี หากใกล้ครบกำหนดจึงค่อยมาจดทะเบียนขยายระยะเวลาเป็นปี ๆ ไป แต่เมื่อใกล้ครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาขายฝากนาง ภ. กลับขอขึ้นดอกเบี้ย ทำให้ตนมีเงินไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ เมื่อตกลงกันไม่ได้ นาง ภ. จึงไม่ยอมขยายระยะเวลาขายฝากให้จนสัญญาขายฝากสิ้นสุดลง จึงขออายัดไว้เพื่อไปฟ้องศาลให้นาง ภ. ขยายระยะเวลาไถ่ขายฝากถ้าไม่ได้ก็จะขอให้ศาลบังคับให้นาง ภ. ขายที่ดินคืนให้ตน หากพิจารณาเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงได้แก่ สำเนาสัญญาขายฝากที่ดิน สำเนาหนังสือสัญญากู้เงิน แสดงให้เห็นว่า ผู้ขออายัดประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในที่ดินที่ขออายัดโดยตรง ถือว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนที่นาง ภ. อ้างว่า หากมีการขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนอย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อตนยินยอมให้ขยายกำหนดเวลาไถ่เช่นนั้นผู้ขออายัดเองก็อ้างว่า นาง ภ. จ่ายค่าขายฝากให้ไม่ครบและบิดพลิ้วไม่ขยายกำหนดไถ่ตามที่

ตกลงกันได้ เท่ากับไม่ยอมทำหลักฐานเป็นหนังสือยินยอมขยายเวลาไต่ให้กับผู้ขออายัด ซึ่งข้ออ้างของทั้งสองฝ่ายเป็นข้อเท็จจริงที่จะต้องไปพิสูจน์และนำสืบกันในชั้นศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าใครถูกใครผิดอย่างไร การที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดที่ดินรายนี้ไว้ จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ แล้ว (สารบบเลขที่ ๘๗๒๔ - ส.กทม.)

๑๙. นาย ธ. ผู้ขออายัด อ้างว่า นาย น. ผู้รับซื้อฝากฉ้อฉลหลอกลวงไม่ชำระเงินค่าขายฝากให้แก่ผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อเพิกถอนสัญญาขายฝากที่ดินและบันทึกข้อตกลงขยายกำหนดเวลาไต่ถอนขายฝากพร้อมทั้งเรียกค่าเสียหาย หากพิจารณาเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกอบคำขออายัดได้แก่ สำเนาหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน บันทึกข้อตกลงขยายกำหนดเวลาไต่ถอนจากการขายฝาก หนังสือบอกล้างนิติกรรมขายฝาก ใบตอบรับหนังสือทางไปรษณีย์ ประกอบกับข้ออ้างของผู้ขออายัดที่ดินที่ปรากฏในคำขออายัดว่า ผู้รับซื้อฝากไม่ชำระเงินค่าขายฝากที่ดินให้แก่ผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องเพิกถอนสัญญาขายฝากและบันทึกข้อตกลงขยายกำหนดเวลาไต่ขายฝาก เอกสารดังกล่าวย่อมแสดงให้เห็นว่าผู้ขออายัดประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง ถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ (สารบบเลขที่ ๗๖๘๔ - ส.กทม.)

๒๐. ตามพินัยกรรมของนาง ม. แสดงให้เห็นถึงเจตนาของนาง ม. ผู้ทำพินัยกรรมว่าประสงค์ให้นาง ธ. และนาง ว. อยู่อาศัยในที่ดินและบ้านของนาง ม. ผู้ตายตลอดไป ซึ่งแม้แต่ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมจะมีได้ระบุให้ต้องจดทะเบียนสิทธิอาศัยหรือสิทธิเหนือพื้นดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม แต่ก็ระบุให้บุคคลที่กล่าวในพินัยกรรมรวมถึงนาง ว. ผู้ขออายัด มีสิทธิอาศัยอยู่ในที่ดินและบ้านได้ตลอดชีวิต สิทธิอาศัยดังกล่าวจึงเป็นสิทธิเหนือพื้นดินได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๑๐ และเป็นทรัพย์สินที่ผู้ขออายัดได้รับมาตามพินัยกรรม ผู้ขออายัดจึงย่อมมีสิทธิเรียกให้นาย จ. ผู้ซึ่งรับมรดกที่ดินจดทะเบียนสิทธิอาศัยในโฉนด หรือสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่ตนตามพินัยกรรมได้ แม้ตามคำขออายัดของนาง ว. จะระบุเพียงว่านาย จ. จดทะเบียนสิทธิอาศัยบนที่ดินให้แก่ตนตามพินัยกรรม กรณีอาจแปลได้อีกทางหนึ่งว่าผู้ขออายัดขออายัดไว้เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินลงบนที่ดินทั้งสองแปลง ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ตามคำขออายัดประกอบกับเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงในขณะนั้นฟังได้ว่า

ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินทั้งสองแปลงข้างต้นอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับอายัดที่ดินตามคำขอของนาง ว. จึงเป็นการไม่ชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยที่เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวหนึ่งเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียไปใช้สิทธิทางศาลได้ทันทั่วๆไป เพราะอย่างน้อยการฟ้องร้องต่อศาลจะต้องมีกรรมวิธีอันอาจจะใช้เวลา ส่วนเมื่อผู้ขออายัดได้ฟ้องคดีต่อศาลแล้วต้องถือว่าคดีอยู่ในอำนาจศาล และไม่มีเหตุจะต้องได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อที่จะได้ไปฟ้องคดีต่อศาลอีกต่อไป หากผู้ขออายัดประสงค์ให้ที่ดินมีการอายัดหลังจากที่ฟ้องศาลแล้วก็ชอบที่จะขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามวิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า ภายหลังจากที่นาง ว. อุทธรณ์คำสั่งไม่รับอายัดและเรื่องอยู่ระหว่างการพิจารณาอุทธรณ์ นาง ว. ได้ไปฟ้องคดีในกรณีขออายัดต่อศาล กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งรับอายัดที่ดินดังกล่าวได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สารบบเลขที่ ๘๘๔๒ -ส.กทม.)

๒๑. กรณีที่ทายาทโดยธรรมสละมรดก ผู้สืบสันดานของทายาทคนนั้นสืบมรดกได้ตามสิทธิของผู้สละมรดก และชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับส่วนแบ่งที่ผู้สละมรดกจะได้รับตามป.พ.พ. มาตรา ๑๖๑๕ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ป. ผู้ขออายัดเป็นบุตรของ ข. ส่วน ข. เป็นบุตรของ ต. เมื่อ ข. ได้แสดงเจตนาเป็นหนังสือสละมรดกของ ต. ป. ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานของ ข. ย่อมมีสิทธิสืบมรดกและชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งจากที่ดินมรดกของ ต. ด้วย ป. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงนี้ การที่ ป. ขออายัดที่ดินนี้ไว้เพื่อไปดำเนินการฟ้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดก และบังคับให้ผู้จัดการมรดกแบ่งปันมรดกที่ดินแปลงนี้ให้แก่ตน และบุตรของ ข. ผู้สละมรดกย่อมถือได้ว่า ป. ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๒๒. นาย ว. ขออายัดโดยอ้างว่า นาง พ. ผู้จัดการมรดกของนาง ร. โอนมรดกเฉพาะส่วนของนาง ร. ให้กับนาย น. โดยผู้ขออายัดซึ่งเป็นทายาทและทายาทโดยธรรมอื่นไม่ได้รับทราบการโอนด้วย จึงขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลให้มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียน

โอนมรดกเฉพาะส่วนและให้มีการแบ่งปันทรัพย์มรดกใหม่ โดยที่สำเนาคำสั่งศาลที่ผู้ขออายัดนำมาเป็นหลักฐานปรากฏว่าผู้ขออายัดเป็นบุตรของนาง ร. เจ้ามรดก ผู้ขออายัดจึงอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่จะเพิกถอนคำสั่งรับอายัดได้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่านาย ว. ไม่ใช่ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของนาง ร. แต่จากคำอุทธรณ์ของนาง พ. จะเห็นได้ว่านาง พ. รับว่านาย ว. ผู้ขออายัดเป็นทายาทโดยธรรมคนหนึ่งของนาง ร. เจ้ามรดกตรงกับที่ผู้ขออายัดให้ถ้อยคำไว้ในคำขออายัด สำหรับข้อความในคำอุทธรณ์ว่า การแบ่งมรดกดังกล่าวผ่านมา ๑๘ ปีแล้วไม่มีทายาทคนใดโต้แย้งคัดค้าน ฉะนั้น การที่ผู้ขออายัดอ้างว่าไม่ทราบการแบ่งมรดกจึงเป็นไปไม่ได้ รวมถึงเหตุผลที่ผู้ขออายัดได้รับการแบ่งมรดกที่แปลงอื่นแล้ว แต่ที่ผู้ขออายัดที่ดินแปลงนี้เนื่องจากไม่ต้องการให้นาง พ. ขายที่ดินเพราะจะทำให้ผู้ขออายัดลำบาก นั้น มิใช่เหตุผลที่จะนำมาพิจารณาได้ว่า ผู้ขออายัดไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน แต่เป็นข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการแบ่งปันทรัพย์มรดกซึ่งจะต้องไปพิสูจน์กันในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าใครผิดใครถูกอย่างไร ในชั้นนี้จึงต้องถือว่าคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ไม่มีเหตุผลต้องเพิกถอนคำสั่ง (สารบบเลขที่ ๘๗๑๐ - ส.กทม.)

๒๓. นาย ช. และนาง ส. ขออายัดที่ดินที่มีชื่อ นาย ช. และนางสาว พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งศาลได้พิพากษาแล้วว่าเป็นการถือไว้แทน นาย ท. และ นาง น. โดยอ้างว่านาง น. ทำพินัยกรรมจำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสในส่วนของนาย ท. ผู้เป็นบิดา ให้แก่นางสาว พ. โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือมีการปลอมแปลงพินัยกรรมขึ้น จึงขออายัดที่ดินไว้เพื่อไปฟ้องคดีต่อศาลขอรับโอนมรดกในที่ดินในส่วนของนาย ท. และพินัยกรรมปลอม อันจะทำให้ต้องมีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ซึ่งจากสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้ขออายัดนำมาเป็นหลักฐานปรากฏว่า ผู้ขออายัดเป็นบุตรนาย ท. กับนาง น. เจ้ามรดก จึงถือได้ว่าผู้ขออายัดอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ทั้งกรณีที่จะเพิกถอนคำสั่งรับอายัดได้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่านาย ช. และนาง ส. ไม่ใช่ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของนาย ท. และนาง น. แต่จากคำอุทธรณ์ทั้งหมดของนางสาว พ. รับว่านาย ช. และนาง ส. ผู้ขออายัดเป็นทายาทโดยธรรมของนาย ท. และนาง น. เจ้ามรดก ซึ่งตรงกับหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมายื่นประกอบคำขออายัด สำหรับข้อความในคำอุทธรณ์ที่ว่า นาย ท. ถึงแก่ความตายไปประมาณ ๑๖ ปีเศษแล้ว จึงไม่มีทรัพย์มรดกของนาย ท. ที่จะต้องแบ่งปันให้ทายาทอีก ย่อมเป็นเรื่องที่ต้องไปพิสูจน์ในชั้นศาล และพินัยกรรมของนาง น. ไม่ใช่

พินัยกรรมปลอมเนื่องจากมีการพิสูจน์ในศาลแล้ว (แต่ผู้อุทธรณ์มิได้ออกสารหลักฐานมาแสดง เพื่อประกอบข้อกล่าวอ้างในการอุทธรณ์แต่อย่างใด เพียงแต่แจ้งว่าอยู่ในระหว่างดำเนินการขอคัด ขอลายจากศาลเท่านั้น) นอกจากนี้ยังโต้แย้งว่า การที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินดังกล่าว โดยไม่ได้ให้โอกาสผู้อุทธรณ์ชี้แจงข้อเท็จจริง ตามนัยมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เห็นว่า ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนด หลักเกณฑ์การพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดไว้เป็นการเฉพาะว่า พนักงานเจ้าหน้าที่มี อำนาจสอบสวนจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงแต่เพียงฝ่ายเดียว คำโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ จึงมิใช่เหตุผลที่จะนำมาพิจารณาว่าผู้ขออายัดไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินดังกล่าว ส่วนการที่นาง น. ทำพินัยกรรมจำหน่ายทรัพย์สินเกินส่วนของตนเองหรือไม่ และพินัยกรรมของนาง น. จะปลอม หรือไม่เป็นเรื่องที่ต้องไปพิสูจน์ในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าใครผิดใครถูกอย่างไร ในชั้นนี้ จึงต้องถือว่าคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว (สารบบเลขที่ ๘๘๒๕ - ส.กทม.)

๒๔. นาย ป. ผู้ขออายัดเป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของนาย ส. และนาย ส. เป็น บุตรของนาง ย. เจ้ามรดก แต่นาย ส. ถึงแก่กรรมก่อนนาง ย. ดังนั้น นาย ป. ซึ่งเป็นผู้สืบสันดาน ของนาย ส. จึงเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของนาง ย. แทนที่นาย ส. ตามมาตรา ๑๖๓๙ แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ส. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกของ นาง ย. กรณีที่ผู้ขออายัดจะอยู่ในฐานะอันอาจฟ้องบังคับให้มีจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทาง ทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดได้หรือไม่ เนื่องจากปรากฏว่า ยังไม่ได้มีการจดทะเบียนลงชื่อ ผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินที่ขออายัด และผู้ขออายัดก็ไม่ได้ขออายัดเพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการ จดทะเบียนหรือฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามที่ตนมีสิทธิ เพียงแต่ขออายัด เพื่อฟ้องขอถอนผู้จัดการมรดก ซึ่งยังไม่มีชื่อในโฉนดที่ดิน โดยที่เจตนารมณ์ของมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การอายัดที่ดินก็เพื่อมิให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ฉะนั้น เพียงแต่ผู้ขออายัดจะฟ้องเพิกถอนผู้จัดการมรดก โดยเกรงว่าผู้จัดการมรดกจะมาขอลงชื่อ ผู้จัดการมรดกแล้วโอนขายไปเสียก่อน ก็ถือว่าอยู่ในความหมายของคำว่าอายัดแล้ว และเมื่อศาล แต่งตั้งให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการมรดก ก็ย่อมถือว่าที่ดินทุกแปลงตกอยู่ในอำนาจของผู้จัดการมรดกแล้ว การลงชื่อผู้จัดการมรดกเป็นเพียงวิธีการทางทะเบียนเท่านั้น ดังนั้น กรณีนี้จึงต้องถือว่าผู้ขออายัด แม้จะยังคงมีชื่อผู้จัดการมรดกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ก็ตาม แต่ที่ดินดังกล่าวได้อยู่ในอำนาจการ จัดการของผู้จัดการมรดกแล้วโดยปริยาย และหากต่อมาศาลสั่งให้เพิกถอนผู้จัดการมรดกก็

ย่อมมีผลเป็นการถอนชื่อผู้จัดการมรดก (ที่ยังไม่ได้ลงชื่อในโฉนด) โดยปริยายเช่นกัน กรณีเช่นนี้ จึงถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ กรณีจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุต์ ส่วนกรณีที่ นาย ม. อุทธรณ์ว่าคำกล่าวหาของนาย ป. เป็นเท็จ แท้จริงแล้วผู้อุทธรณ์มีเจตนาแบ่งที่ดิน กองมรดก แต่มีปัญหาเกี่ยวกับแนวเขตการแบ่งแยกที่ดิน จึงจำเป็นต้องมีการตกลงกันไว้ก่อน ดำเนินการนั้น เห็นว่าเป็นข้อเท็จจริงที่ต้องไปพิสูจน์กันในศาลว่าสมควรให้ผู้จัดการมรดกคนเดิม จัดการมรดกต่อไปหรือไม่ อย่างไร พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจพิจารณาได้ว่าใครผิดใครถูกอย่างไร การที่เจ้าพนักงานที่ดินส่งรับอายุต์ที่ดินรายนี้จึงเป็นการชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินแล้ว (สารบบเลขที่ - ๘๙๓๐ ส.กทม.)

๒๕. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดปะหมายเหตุการณ์อายุต์ที่ดินไว้ในโฉนดที่ดินเป็น เพียงเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ทราบ และแจ้ง ผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินทราบว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการเพิกถอน และแก้ไขเท่านั้น มิได้เป็นการอายุต์ที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่เป็น คำสั่งทางปกครอง

การที่นาง ข. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก จึงมีอำนาจจัดการมรดกตามนัย มาตรา ๑๗๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ย่อม ที่จะขออายุต์ที่ดินได้ และเมื่อการปิดปะหมายเหตุการณ์อายุต์ไม่เป็นการอายุต์ที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่เป็นการอายุต์ซ้ำ และเมื่อนาง ข. มอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็น ตัวแทนยื่นคำขออายุต์ที่ดินในฐานะผู้จัดการมรดก เพื่อไปฟ้องศาลให้เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน และเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกจึงถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยตรง อันอาจฟ้อง บังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ประกอบกับไม่ปรากฏหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขออายุต์ ได้มีการฟ้องต่อศาลในประเด็นที่ขออายุต์แล้ว การส่งรับอายุต์จึงเป็นการใช้ดุลยพินิจโดยชอบ ด้วยกฎหมาย

กรณีที่นางสาว ค. ขออายุต์ที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาว ค. เป็น ทายาทของเจ้ามรดกด้วย ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์มรดกที่จะตกทอดแก่นางสาว ค. ด้วยตาม นัยมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นางสาว ค. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียอัน อาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน การที่นางสาว ค. ขออายุต์ที่ดินดังกล่าวมิใช่เป็นการจัดการทรัพย์มรดกที่ทายาทไม่มี สิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก แต่เป็นการใช้สิทธิของตนที่มีอยู่ตามกฎหมายในฐานะทายาทโดยธรรม

เท่านั้น และการอายัดที่ดินของนางสาว ค. แม้จะเป็นประเด็นเดียวกับการขออายัดของนาง ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกก็ตาม ก็ไม่เป็นการอายัดซ้ำเพราะผู้ขออายัดเป็นคนละคนกัน (สารบบเลขที่ ๑๓๖๖ -ม. ๖๑)

๒๖. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศโอนมรดกตามพินัยกรรมครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนมรดก ดังนี้ หากมีผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกอ้างว่า พินัยกรรมปลอม และขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อฟ้องศาลให้ทำลายพินัยกรรมและขอเป็นผู้จัดการมรดก เจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอายัดได้หรือไม่ นั้น กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินว่า เมื่อทนายทโดยธรรมผู้ซึ่งมีสิทธิรับมรดกมายื่นคำขออายัดที่ดินแม้จะอ้างว่าขออายัดเพื่อไปดำเนินการทางศาลในข้อหาพินัยกรรมปลอม เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะมีคำสั่งรับอายัดได้ เพราะถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามบทบัญญัติ มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒๗. เด็กชาย ส. ได้ยื่นคำขออายัดที่ดินมรดกตามพินัยกรรมโดยอ้างว่า ได้เรียกร้องให้ นาย ค. ผู้จัดการมรดกจัดการมรดกให้เสร็จสิ้นไป แต่ นาย ค. ผู้จัดการมรดกละเลยไม่ยอมดำเนินการจึงขออายัดที่ดินเพื่อดำเนินคดีทางศาลฟ้องเพิกถอนผู้จัดการมรดก

สิทธิและความสามารถของผู้เยาว์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำกัดเฉพาะการทำนิติกรรมเท่านั้นที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อนการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ถือว่าเป็นการทำนิติกรรม เพราะไม่ได้เป็นการกระทำการมุ่งตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลเพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การอายัดเป็นการกระทำเพื่อรักษาสีติของผู้ขออายัดแต่ฝ่ายเดียว ดังนั้น เด็กชาย ส. ผู้ขออายัดที่ดิน ชอบที่จะขออายัดที่ดินด้วยตนเองได้ ส่วนเมื่ออายัดแล้วเด็กชาย ส. ผู้เยาว์จะไปดำเนินการทางศาลต่อไปอย่างไร ก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความแพ่ง

๒๘. การที่ทนายทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ดินแต่ยังมีได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้รับโอนมรดกที่ดินเพียงบางคนตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมรดกที่ตนเองมีสิทธิรับมรดกเพียงบางส่วนไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมเฉพาะที่ดินที่ทนายททำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ออกเป็นแปลงย่อยหลายแปลง และผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทนายทผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้เพียงบางแปลง ดังนี้ เมื่อทนายท

ผู้จะขายผิ ดสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จะซื้อจะขายที่ดินรวมไปถึงโฉนดที่ดินแปลงแยกอื่น ๆ และแปลงคงเหลือซึ่งมิได้มีซื้อขายหาผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายได้หรือไม่ กรมที่ดินเห็นด้วยกับ ความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินว่า ผู้จะซื้อเป็นผู้มีส่วนได้ เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจึงขอ อายัดได้ แต่จะขออายัดได้เฉพาะส่วนที่ผู้ขายมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินควรรับ อายัดที่ดินเฉพาะส่วนที่มีชื่อผู้จะขายเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น (มติคณะกรรมการพิจารณา ปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๙ เรื่องเสร็จที่ ๑๘/๒๕๓๙)

๒๙. การอายัดที่ดินเป็นการรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ฉะนั้น ตามมาตรา ๘๓ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดินประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ กำหนดไว้ชัดเจนว่า ในการพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาจากเอกสารหลักฐาน เท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงประกอบคำขออายัด หากพิจารณาจากเอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่าผู้ขอ อายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการ เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้จึงจะรับอายัด แต่ถ้าไม่มีเอกสารหลักฐานหรือเอกสารหลักฐานนั้น พังไม่ได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็จะสั่งไม่รับอายัด จากใบสำคัญการสมรส และสำเนา สูติบัตรของเด็กชาย อ. เด็กหญิง ก. และเด็กหญิง พ. ระบุว่าบุตรของนาย บ. และนาง ว. จึงพอสันนิษฐานได้ว่า หลังจากที่เด็กหญิง พ. เกิดนาย บ. และนาง ว. ยังคงอยู่กินกันฉันสามี ภรรยาเรื่อยมาจนมีการจดทะเบียนสมรสกัน เพราะถ้าหากช่วงนั้นเกิดเลิกรากันแล้วก็คงไม่มีการ จดทะเบียนสมรสเกิดขึ้น อีกทั้งสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ปรากฏในรายการจดทะเบียนว่านาง ว. ซื้อที่ดินมาจากนาย ข. หลังเด็กหญิง พ. เกิด และก่อนที่นาย บ. กับนาง ว. จดทะเบียนสมรสกัน นอกจากนี้ยังปรากฏว่าขณะจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ นาง ว. นั้น นาย บ. ยังได้ให้ถ้อยคำไว้ต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านหลังหนังสือสัญญาขายที่ดินว่า ยินยอมให้นาง ว. ทำนิติกรรมซื้อที่ดิน แปลงนี้ ประกอบกับคำอุทธรณ์นาง ว. ก็ได้โต้แย้งว่า ขณะที่ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวนาง ว. มิได้ อยู่กินฉันสามีภรรยากับนาย บ. เพียงแต่โต้แย้งว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเงินที่นำมาซื้อเป็นเงิน ส่วนตัว ซึ่งหากเงินที่นำมาซื้อเป็นเงินส่วนตัวก็ควรระบุให้ชัดเจนในสัญญาขาย และไม่ต้องให้ นาย บ. ให้ถ้อยคำยินยอมในการซื้อที่ดิน จากเอกสารหลักฐานดังกล่าวมาพอเชื่อได้ว่านาง ว. ซื้อที่ดินดังกล่าวในระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยากับนาย บ. ซึ่งกรณีชายหญิงแต่งงานกันโดยมิได้

จดทะเบียนสมรส แม้ในทางกฎหมายจะไม่ถือว่าเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายก็หา
กระทบกระเทือนถึงสิทธิในทรัพย์สินที่ขายหญิงจะมีพึงได้ตามกฎหมายทั่วไป (คำพิพากษาฎีกาที่
๘๓/๒๕๑๒) เมื่อคำขออายัดของนาย บ. อ้างว่าขออายัดเพื่อไปฟ้องศาลขอลงชื่อร่วมในที่ดินใน
ฐานะผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่นำมาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินฉันสามี
ภรรยากับนาง ว. ก่อนที่จะจดทะเบียนสมรส จึงต้องถือได้ว่านาย บ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน
อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ตามมาตรา ๘๓
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ส่วนเรื่องที่นาง ว. อุทธรณ์ว่าเงินที่
นำมาซื้อที่ดินไม่ใช่เงินที่นำมาได้ร่วมกันแต่เป็นเงินส่วนตัวของนาง ว. เป็นเรื่องของข้อเท็จจริง
ที่จะต้องนำไปสืบกันในชั้นศาลเพื่อหากล้างข้อสันนิษฐานที่ว่าทรัพย์สินที่นำมาได้ร่วมกัน
ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินส่งรับอายัดที่ดินรายนี้ไว้เป็นระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่ส่งรับอายัด
จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ แล้ว (สารบบเลขที่ ๘๙๙๘ -ส.กทม.)

๓๐. ผู้ใช้อำนาจปกครองนำที่ดินของผู้เยาว์ไปทำสัญญาจะซื้อขายให้ผู้อื่น ถึงแม้
กำหนดวันจดทะเบียนห้ามโอนกันเมื่อผู้เยาว์อายุครบ ๒๐ ปีแล้ว การทำสัญญาจะซื้อขายนั้น
เมื่อผู้ใช้อำนาจปกครองไม่ได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ผู้ใช้อำนาจปกครองก็ไม่มีอำนาจนำที่ดิน
ของผู้เยาว์ไปทำสัญญาจะซื้อขายให้แก่บุคคลอื่น เมื่อผู้จะขายไม่ยอมโอนขายตามสัญญาจะ
ซื้อขาย ผู้จะซื้อจะนำสัญญาจะซื้อขายมาขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลขอให้ผู้จะขาย
ปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ (เทียบคำพิพากษาที่ ๔๖๒/๒๔๘๘,
๘๑๖/๒๔๙๔

๓๑. กรณีที่ผู้ขายที่ดินขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องต่อศาลให้บังคับผู้ซื้อชำระราคา
ที่ดินที่ยังชำระไม่ครบถ้วน ไม่ถือว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มี
การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัด เนื่องจากการฟ้องบังคับให้ชำระราคาที่ดิน
เป็นการบังคับชำระหนี้ทั่วไปไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่เจ้าพนักงานที่ดินจะรับอายัดตามมาตรา ๘๓
แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีที่ผู้ขายที่ดินอ้างว่า ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วน
จึงได้ขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องบังคับให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายนั้น แสดงให้เห็นว่าผู้ขาย
ที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง
กรณีเช่นนี้ถือได้ว่า ผู้ขายที่ดินเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลง
ทางทะเบียนได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องรับอายัดที่ดิน

ในกรณีดังกล่าว (มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๓๗ เรื่องเสร็จที่ ๑๕/๒๕๓๗)

๓๒. การที่ผู้ขออายัดมิได้นำต้นฉบับสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีเพียงสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งมิได้ลงลายมือชื่อผู้จะขาย และหนังสือบอกเลิกสัญญาฯ ของผู้จะขายจะถือว่าเป็นหลักฐานอันสมควรเชื่อถือเจ้าพนักงานที่ดินจะใช้ดุลยพินิจสั่งรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่นั้น กรมที่ดินเห็นว่า เรื่องนี้เจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งไม่รับอายัดที่ดินไปแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาประเด็นที่ว่าเอกสารสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายที่มีการมิได้ลงลายมือชื่อผู้จะขายและหนังสือบอกเลิกสัญญาฯ ของผู้จะขายจะถือว่าเป็นหลักฐานอันควรเชื่อถือหรือไม่ แต่ในการพิจารณาเรื่องนี้ต่อไปควรพิจารณาในประเด็นที่ว่าในกรณีที่ผู้ขออายัดคัดค้านคำสั่งไม่รับอายัดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะมีอำนาจพิจารณาทบทวนคำสั่งดังกล่าวเพื่อเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอายัดดังกล่าวได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาแล้วมีมติว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้สอบสวนหลักฐานที่ผู้ขออายัดที่ดินนำมาแสดงในขณะยื่นคำขอและมีคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินตามที่ขออายัดไปแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินย่อมไม่มีอำนาจยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เนื่องจากบทบัญญัติตามความในมาตรา ๘๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจพิจารณายกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งเกี่ยวกับการอายัดที่ดินได้เฉพาะกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินเท่านั้น”

๓๓. แม้หนังสือแจ้งให้นาย ส. รับชำระหนี้เงินกู้และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืน จะกล่าวอ้างว่าสัญญาซื้อขายที่ดินที่ขออายัดเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงิน แต่ก็เป็นการกล่าวอ้างของฝ่ายผู้อุทธรณ์เพียงฝ่ายเดียว ไม่ปรากฏหลักฐานที่นาย ส. รับว่าการซื้อขายที่ดินดังกล่าวเป็นนิติกรรมอำพรางการให้กู้ยืมเงิน สำหรับตารางดอกเบี้ยที่ระบุยอดเงินต้นและอัตราดอกเบี้ย แม้จะพอฟังได้ว่าน่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมเงิน แต่ไม่ปรากฏชื่อผู้กู้ ผู้ให้กู้ และข้อมูลอื่นใดที่พอเชื่อมโยงได้ว่าเป็นเรื่องการกู้ยืมเงินระหว่างผู้อุทธรณ์ทั้งสองรายกับนาย ส. โดยนำที่ดินที่ขออายัดมาจดทะเบียนซื้อขายเพื่ออำพรางนิติกรรมการกู้ยืมเงิน ส่วนสัญญาซื้อขายที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมเป็นหลักฐานยืนยันถึงเจตนาของคู่กรณีได้เป็นอย่างดีว่า การทำนิติกรรมในวันดังกล่าวเป็นการซื้อขายที่ดิน ไม่ปรากฏข้อความใด ๆ ที่แสดงว่าเป็นการซื้อขายที่ดินเพื่ออำพรางการกู้ยืมเงินแต่อย่างใด ประกอบกับราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมดรวมกันไม่ตรงกับจำนวนเงินที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างว่าเป็นเงินที่นาย ส. ให้กู้ยืม เมื่อเอกสารที่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองนำมาแสดงต่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่เพื่อเป็นหลักฐานประกอบคำขอายัดไม่มีข้อความใดๆ ที่พอจะฟังได้ว่านิติกรรมการซื้อขายที่ดินรายที่ขออายัดเป็นนิติกรรมอำพรางการกักเงินตามที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง จึงถือไม่ได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สารบบเลขที่ ๘๙๒๙ - ส.กทม.)

๓๔. บริษัทฯ ผู้ขออายัดเป็นเพียงเจ้าหน้าที่ที่มีสิทธิรับชำระหนี้ค่าสินค้าพร้อมดอกเบี้ยจากนาย ธ. ลูกหนี้ร่วมตามคำพิพากษา แม้หากจะปรากฏว่านาย ธ. มีพฤติการณ์ยกย้ายถ่ายเททรัพย์สินเพื่อหลีกเลี่ยงการบังคับคดี และผู้ขออายัดอาจจะฟ้องให้มีการเพิกถอนนิติกรรมที่นาย ธ. กระทำไปโดยฉ้อฉลเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๒๗๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งทำให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินก็ตาม แต่เมื่อผู้ขออายัดไม่มีส่วนได้เสียโดยตรงในที่ดินแปลงที่ขออายัด จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ (สารบบเลขที่ ๗๘๗๙ - ส.กทม.)

๓๕. ในการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดิน ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ และกรณีที่จะรับอายัดต้องเป็นกรณี que ผู้ขออายัดมีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรง อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงแต่พิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัดเท่านั้น เมื่อเรื่องนี้ปรากฏว่า บริษัท เอ ผู้ขออายัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้กล่าวอ้างในคำขออายัดว่า เดิม ท. ได้แสดงเจตนาขายที่ดินแปลงที่ขออายัดให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๘๕ โดยแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวเป็นถนนกว้าง ๑๔ เมตร เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินของ ท. และประชาชนใช้เป็นถนนออกสู่ทางสาธารณะ และผู้ขออายัดก็ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกเป็นประจำตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๑ ด้วยเช่นกัน ซึ่งจากรูปแผนที่แสดงให้เห็นสภาพของที่ดินแปลงที่ขออายัดว่าเป็นทางและอยู่ติดกับที่ดินแปลงของผู้ขออายัดอย่างไร เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับรูปแผนที่หลังสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินและภาพถ่ายระยะวางแล้ว จะเห็นได้ว่ามีลักษณะใกล้เคียงกัน และที่ดินของผู้ขออายัดก็อยู่ติดกับที่ดินแปลงที่ขออายัด โดยที่ดินแปลงที่ขออายัดมีลักษณะเป็นรูปทางเชื่อมต่อออกสู่ถนน แต่ ท. จะเป็นผู้แบ่งขายที่ดินให้จริงตามที่กล่าวอ้างหรือไม่ ในเรื่องนี้เห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถพิสูจน์ข้อกล่าวอ้างดังกล่าวได้จากการตรวจหลักฐานทางทะเบียนที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หากตรวจแล้วปรากฏว่าเป็นจริงตามที่กล่าวอ้าง โดยสภาพของการแบ่ง

ขายที่ดินย่อมต้องมีทางให้ผู้ซื้อเข้าออกได้ ประกอบกับตามภาพถ่ายระยะวางที่ดินแปลงที่ขออายัดมีลักษณะเป็นทางออกสู่ถนน จึงควรถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ซึ่งหากศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าที่ดินดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ขออายัดยอมที่จะนำคำพิพากษานั้นมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้เป็นหลักฐานในทางทะเบียนได้ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จึงเห็นว่าการฟ้องขอให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นทางสาธารณะประโยชน์ให้กรมที่ดินดำเนินการให้ปรากฏในสารบัญญัติที่ดินว่าที่ดินแปลงนี้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ย่อมถือได้ว่าเป็นการฟ้องคดีเพื่อให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ แต่ถ้าหากตรวจพิสูจน์หลักฐานทางทะเบียนแล้วไม่เป็นจริงตามข้อกล่าวอ้าง ก็ถือได้ว่าผู้ขออายัดไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ส่วนข้อเท็จจริงว่า ท. ให้ผู้ซื้อและประชาชนใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกจนกระทั่งที่ดินตกเป็นถนนสาธารณะประโยชน์จริงหรือไม่ เป็นข้อเท็จจริงซึ่งต้องไปพิสูจน์กันขึ้นศาลต่อไป แต่อย่างไรก็ดี ในการรับอายัดที่ดินเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินตามนัยมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะสั่งรับอายัดหรือไม่รับเรื่องอายัด

๓๖. บริษัท อ. ขออายัดที่ดิน โดยอ้างว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขออายัด ซึ่งจำนองเป็นประกันหนี้กับธนาคาร ท. ต่อมา บริษัท บ. รับโอนสิทธิการรับจำนองจากธนาคาร ท. เมื่อบริษัท บ. เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนธนาคาร ท. แล้วจะต้องดำเนินการบังคับคดีไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น จะใช้วิธีอื่นในพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ มาตรา ๗๖ ไม่ได้ การโอนตามมาตรา ๗๖ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลขอเพิกถอนนิติกรรมการโอนตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย มาตรา ๗๖ โดยมีหลักฐานเป็นสำเนาคำพิพากษาของศาลที่ได้วินิจฉัยกรณีของบุคคลอื่นที่เป็นคู่ความกับ บริษัท บ. ในประเด็นเดียวกับผู้ขออายัดซึ่งศาลพิเคราะห์แล้วว่า หากบริษัท บ. เลือกที่จะร้องเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนที่ดำเนินคดีต่อไป หรือสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องดำเนินการบังคับคดีไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเท่านั้น จะใช้วิธีอื่นๆ ไม่ได้และศาลก็ได้พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทกลับมาเป็นชื่อของโจทก์หรือผู้รับจำนองเดิม กรณียอมฟังได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจฟ้องให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

กรณีที่บริษัท บ. อุทธรณ์โต้แย้งสิทธิในประเด็นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินได้มา โดยการบังคับจำนองตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งเป็นการได้มาโดยไม่ชอบ และได้มีการฟ้องขับไล่ผู้ขออายัด โดยศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ขออายัดออกจากที่ดิน ผู้ขออายัดจึงไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย นั้น เป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์ฟ้องขับไล่ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้มาตามนัยมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งเป็นคนละประเด็นกับที่ผู้ขออายัดกล่าวอ้าง จึงถือได้ว่า บริษัท อ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ (สารบบเลขที่ ๘๙๐ - ส.กทม.)

๓๗. การขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามคำขอ ของ ส. มีผลเป็นการห้ามจดทะเบียนขายทอดตลาดที่พิพาทตามคำสั่งศาลหรือไม่ ประเด็นนี้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๘/๒๕๐๙ วินิจฉัยว่า การที่เจ้าพนักงานที่ดินรับอายัดที่ดินไว้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติห้ามศาลมิให้ยึดหรืออายัดซ้ำ จึงไม่เป็นเหตุขัดขวางมิให้จำเลยขอให้ศาลบังคับคดี กรณีมิใช่เป็นการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงไม่เป็นการต้องห้ามมิให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอื่นยึดหรืออายัดซ้ำตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๐ ดังนั้น แม้ข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีการอายัดที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ในคดีแพ่งอีกคดีหนึ่งได้ขอให้ศาลออกหมายบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าวออกขายทอดตลาด และมีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด เจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนให้ไปตามนัยคำพิพากษาฎีกาข้างต้น ประกอบกับสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมไม่เสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้โดยคำพิพากษามาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ก็หาทำให้การซื้อจากการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะไม่ (คำพิพากษาฎีกา ที่ ๖๘๒/๒๕๓๐) เมื่อยังพิสูจน์ไม่ได้ว่าผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยไม่สุจริตอย่างไรแล้วก็ต้องถือว่าเป็นการซื้อโดยสุจริต จึงจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอต่อไปได้

๓๘. กรณีที่นาย ข. อ้างว่า ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความของศาลมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้เก็บไว้ในสารบบ และเขียนข้อความห้ามบุคคลที่เกี่ยวข้องนำไปทำนิติกรรมอื่นนอกเหนือจากสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล หากไม่เป็นไปตามนั้นขอคัดค้านการโอนที่ดิน เห็นว่า ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๙ กำหนดว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนที่ดิน แต่มิได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบว่าการอายัดที่ดิน

ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาต่อเมื่อผู้มีประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ หากประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนเช่นนั้นอีก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้นั้นไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายกรณีเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีทราบ และไม่อาจเก็บเอกสารหลักฐานไว้ในสารบบที่ดินได้

๓๙. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเฉพาะกรณีนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนเป็นโมฆะกรรมเท่านั้น และการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะระงับการดำเนินการนิติกรรมใดๆ ได้ย่อมต้องปรากฏว่ามีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เพราะการระงับการดำเนินการนิติกรรมเป็นการรอนสิทธิเจ้าของที่ดิน เช่น การอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การสั่งหรืออายัดของศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การสั่งหรืออายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เป็นต้น ดังนั้น การที่มีผู้ขอถ่ายโอนที่ดินโดยแจ้งความประสงค์ว่าเพื่อไปดำเนินการยึดหรืออายัดที่ดิน หากต่อมามีผู้มาขึ้นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้ว ไม่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีการยึดอายัดตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ย่อมต้องจดทะเบียนให้ การที่ขอถ่ายโอนที่ดินไปเพื่อดำเนินการยึดหรืออายัดที่ดินไม่ใช่เหตุที่จะนำมาระงับการดำเนินการนิติกรรมได้ (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๒๓๙ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๙)

๔๐. นาง ส. อ้างว่า นาง อ. ได้ใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมที่มีข้อความอันเป็นเท็จเนื่องจากก่อนหน้านี้ ยื่นจดทะเบียนที่ดินให้ที่ดินโดยนาง ส. ไม่ได้แสดงเจตนาหรือยินยอมให้กรอกข้อความให้นาง อ. ดำเนินการดังกล่าว โดยมีหลักฐานประกอบคำขออายัดเป็นหนังสือซึ่งอ้างว่าตนได้เคยยื่นคำขอยืนยันแสดงเจตนาเกี่ยวกับที่ดินทั้งสองแปลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าก่อนหน้านี้ตนเคยมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่มีข้อความครบถ้วนไว้ กล่าวว่าจะเกิดความเสียหาย ในครั้งต่อไปนี้จะดำเนินการต่างๆ ด้วยตนเอง และคำขอปรากฏอยู่ในสารบบที่ดิน และหนังสือมอบอำนาจที่นางอ. ใช้ยื่นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจากตนเองไปเป็นของนาง อ. โดยแจ้งว่าขออายัดเพื่อไปใช้สิทธิดำเนินคดี ขอให้ศาลมีคำสั่งพิพากษาเพิกถอนนิติกรรม ดังนั้น หากนาง ส. ไปดำเนินคดีทางศาลแล้วศาลมีคำพิพากษาว่าหนังสือมอบอำนาจข้างต้นเป็นหนังสือมอบอำนาจปลอม ก็ย่อม

ทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจากชื่อนาง อ. มาเป็นชื่อนาง ส. จึงถือได้ว่านาง ส. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาัยได้

ส่วนกรณีที่นาง อ. อุทธรณ์ว่าตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงของที่ดินแปลงดังกล่าว ผู้ขออาัยดเป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนเท่านั้น การที่ผู้ขออาัยดลงนามในหนังสือมอบอำนาจให้แก่ตนเองไว้ก็เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนดที่ดินได้ทันทีเมื่อมีความจำเป็น และตนเองได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนดที่ดินมาเป็นของตนเองโดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวแล้ว เป็นเรื่องข้อเท็จจริงที่จะต้องไปนำสืบกันในชั้นศาล (สารบบเลขที่ ๙๐๓๓ - ส.กทม.)

๔๑. เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งยึดโฉนดที่ดินซึ่งเป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลตามมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือแจ้งและลงบัญชีอาัยดไว้ตามระเบียบแล้ว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินที่ยึดไว้ดังกล่าวออกไปเป็นโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ และได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกไปในภายหลังที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดไว้แล้ว ย่อมเป็นการก่อให้เกิด โอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกยึดไว้แล้วของลูกหนี้ตามคำพิพากษา อันเป็นการทำให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ และยังเป็นการจดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตามกฎหมาย แต่เมื่อกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้นิติกรรมที่กระทำไปโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๐๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ต้องตกเป็นโมฆะเพียงแต่จะอ้างการจดทะเบียนดังกล่าวใช้ยื่นแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้เท่านั้น (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๕/๒๕๒๔) เมื่อปรากฏต่อมาว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ถอนการยึดที่ดินแล้ว และไม่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้มีการยกเลิกเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่กระทำไปในระหว่างยึด จึงต้องถือว่าการจดทะเบียนแบ่งแยกและให้ที่ดินดังกล่าวยังคงใช้ได้อยู่ ไม่มีเหตุต้องยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนแต่อย่างใด (สารบบเลขที่ ๑๓๕๗ - ม. ๖๑)

๔๒. ตามประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๒ วรรคสอง มาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๒๙๐ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแสดงว่า แม้เจ้าพนักงานตามประมวลรัษฎากรจะทำการยึดที่ดินไว้แล้วตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรอยู่ก่อนแล้วก็ตาม แต่เมื่อยังไม่ได้ขายทอดตลาดไป ที่ดินนั้นยังคงเป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นเดิม เจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมทำการยึดและขายทอดตลาด

ตามคำสั่งศาลได้ (คำพิพากษาที่ ๑๐๙๔/๒๕๑๐) และเมื่อได้มีการขายทอดตลาดที่ดินไปแล้ว ย่อมมีผลให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมิใช่ผู้ค้างชำระภาษีอากร กรมสรรพากรจึงไม่สามารถดำเนินการ ยึดทรัพย์เพื่อชำระหนี้ภาษีอากรค้างได้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร ส่วนสิทธิของ กรมสรรพากรตามประมวลรัษฎากรในการที่จะได้รับชำระหนี้ค่าภาษีอากรค้างอยู่ อาจจะกระทำได้โดย การขอรับส่วนเฉลี่ยจากเงินที่เหลือจากการชำระหนี้ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ตามประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๕๐ วรรคสาม ประกอบกับตามหนังสือกรมสรรพากร พื้นที่กรุงเทพมหานคร ๒๑ ที่ กค ๐๗๐๖.๑๒/๔.๖/๘๗๗๙ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๗ พิจารณาแล้วว่า “กรณีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดไม่สามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่ซื้อได้ เนื่องจากกรมสรรพากรได้แจ้งการยึดทรัพย์ดังกล่าวไว้แล้ว กรมที่ดินย่อมมีอำนาจที่จะดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้โดยกรมสรรพากรไม่ต้องทำการถอนการยึดทรัพย์แต่อย่างใด เนื่องจากผู้ซื้อ ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามการบังคับคดีของกรมบังคับคดี ย่อมมีสิทธิที่จะได้รับการโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตนเป็นผู้ซื้อมาได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและ พินัย มาตรา (๑๓๓๐) และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (มาตรา ๒๕๐ วรรคสาม)” กรณีบริษัท บ. ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลและกรมบังคับคดี โดยเจ้าพนักงาน บังคับคดีมีหนังสือแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่โอนทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้ดังกล่าว แต่ทรัพย์สินนั้นถูกกรมสรรพากร แจ้งยึดทรัพย์ไว้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะสั่งถอน การยึดที่ดินของกรมสรรพากรได้ด้วยเหตุที่ศาลได้มีคำสั่งขายทอดตลาดและเจ้าพนักงานบังคับคดี แจ้งให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่บริษัท บ. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยไม่ต้อง ให้กรมสรรพากรแจ้งถอนการยึดหรืออายัดก่อน และเมื่อดำเนินการจดทะเบียนฯ ตามนัยดังกล่าว เสร็จแล้วจะต้องทำหนังสือแจ้งให้กรมสรรพากรหรือหน่วยงานของกรมสรรพากรที่ขออายัดที่ดิน นั้นทราบ (สารบบเลขที่ ๑๐๗๗-สมท.)

● ปัญหาที่น่าสนใจ

๑. ขายที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสโดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรส ขออายัดได้

กรณีที่ดินเป็นสินสมรสแล้วสามีนำไปจดทะเบียนขายฝาก โดยไม่ได้รับความยินยอม จากภรรยา ภรรยาสามารถบอกล้างนิติกรรมนั้นได้ โดยฟ้องต่อศาลให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝาก การทำนิติกรรมเกี่ยวกับสินสมรสโดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งนั้น มีผลเพียง ทำให้นิติกรรมไม่สมบูรณ์ ไม่ถึงขนาดตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนได้

หากคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน อย่างไรก็ตามก็ดีหากภรรยาไม่เห็นด้วยการขายฝากที่ดินของสามี ก็สามารถฟ้องศาลเพื่อขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายฝากนั้นได้ ซึ่งก่อนฟ้องศาล ฝ่ายภรรยาสามารถนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เช่น หลักฐานการสมรส ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน ไปยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่การอายัดจะมีผลเพียง สามสิบวัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัดเท่านั้น พนักงานกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว การอายัดจะสิ้นสุดทันที

๒. เจ้าพนักงานบังคับคดีขออายัดหรืออายัดไม่ต้องแสดงคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด

กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการยึดหรืออายัดที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งการยึดหรืออายัดที่ดินมาให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำการบันทึกการยึดหรืออายัดที่ดินไว้ในทะเบียน ส่วนกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องการที่จะขอคัดสำเนาโฉนดที่ดินและราคาประเมินมาในคราวเดียวกันกับการแจ้งการยึดหรืออายัดที่ดินก็ได้ โดยไม่ต้องแสดงคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด

๓. อายัดที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส.๓ แล้วต่อมาเป็นโฉนดที่ดิน

กรณีที่ดินมีการอายัดตามคำสั่งศาล พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งถอนการอายัดได้ต่อเมื่อโจทก์หรือจำเลยได้นำคำพิพากษาและหลักฐานที่แสดงว่าคดีถึงที่สุดแล้วไปแสดงเพื่อขอจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลอันถึงที่สุดนั้น หรือศาลสั่งถอนการอายัดหากที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) มีการอายัดตามคำสั่งศาล เมื่อศาลพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว แต่ยังมีได้นำคำพิพากษานั้นไปจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งศาลก็ได้แจ้งถอนอายัดที่ดินแต่อย่างใดแล้ว การอายัดที่ดินนั้นยังคงมีอยู่ต่อไป แม้ต่อมาที่ดินแปลงนั้นจะได้ออกเป็นโฉนดที่ดินแล้วก็ตาม

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๗/๒๕๔๘ สัญญาซึ่งไม่มีข้อความอันเกี่ยวกับการระงับข้อพิพาทย่อมไม่ใช่สัญญาประนีประนอมยอมความ

เมื่อพนักงานไต่ถอนการขายฝากแล้ว คู่สัญญามาทำสัญญากันว่าผู้ขายยอมโอนให้เป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อยอมให้ผู้ขายซื้อคืนได้เมื่อผู้ขายมาฟ้องขอซื้อคืนผู้ซื้อต่อสู้ว่าผู้ขายผิดสัญญาดังนี้ ศาลบังคับให้ผู้ขายชนะคดี โดยถือว่าเป็นคำมั่นจะซื้อขาย

๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๖๒/๒๔๘๘ บิดาจะเอาที่ดินของบุตรไปทำสัญญาขาย หรือทำสัญญาจะขาย โดยไม่รับอนุญาตจากศาลไม่ได้ในกรณีผิดสัญญาซื้อขายผู้ซื้ออ้างว่าจะต้อง เสียเปรียบปรับในการไปทำสัญญาขายให้ผู้อื่นและตนขาดกำไรนั้น ถือว่าเป็นค่าเสียหายพิเศษตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๒๒ วรรคสอง ผู้ขายต้องคาดเห็นความเสียหายนั้น จึงจะต้องรับผิดชอบ

๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๔๘๖/๒๔๙๓ ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกัน ผู้ซื้อได้ชำระ ราคาส่วนใหญ่ให้แก่ผู้ขายไปแล้ว ราคาส่วนน้อยจะชำระเมื่อทำโอนกันและผู้ซื้อได้เข้า ครอบครองที่ดินนั้นแล้ว ดังนี้ แม้ในสัญญาจะมีว่าถ้าผู้ขายบิดพลิ้วไม่ยอมขาย ยอมให้ผู้ซื้อฟ้อง เรียกค่าเสียหาย และยอมให้ปรับอีกเป็นเงินจำนวนหนึ่งก็ตาม ผู้ซื้อก็ยังไม่มีสิทธิจะมาฟ้องผู้ขาย ให้ชำระหนี้ตามสัญญา คือให้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้ ผู้ขายจะเถียงว่าผู้ซื้อยอมให้ผู้ขายเลือก ชำระหนี้หนี้ไม่ได้

๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๖๕/๒๔๙๓ สัญญาจะขายที่ดินแก่เขาแล้ว กลับเอาไป ขายแก่คนอื่นเสีย เมื่อปรากฏว่า คนซื้อภายหลังนี้ทราบอยู่ก่อนแล้วว่าผู้ขายได้ตกลงจะขายที่ดินแก่ ผู้ซื้อคนแรก ทั้งตนเองก็ยังได้เคยขอซื้อต่อจากเขา แต่เขาไม่ขายให้เช่นนั้น ดังนี้ย่อมฟังได้ว่าการซื้อ ขายรายหลังนี้ เป็นการสมยอมเพื่อฉ้อโกงผู้ซื้อ ผู้ซื้อย่อมฟ้องให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนนี้ และ บังคับให้ผู้ขายโอนขายที่ดินให้แก่เขา กับให้ผู้ซื้อรายหลังใช้ค่าเสียหายแก่เขาอีกได้

๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๕๘/๒๔๙๔ 'เจ้าของร่วม' กับ 'หุ้นส่วน' ต่างกันในข้อสำคัญ ที่ว่าการเข้าร่วมกันเพื่อกระทำการกิจการด้วยประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แก่กิจการที่ทำนั้น หรือไม่ ถ้าไม่ประสงค์เช่นนั้นก็ไม่ใช้หุ้นส่วน เป็นแต่เจ้าของร่วมแต่ถ้าประสงค์จะแบ่งปันกำไร เช่นว่านั้น ก็เป็นหุ้นส่วนและเป็นเจ้าของร่วมด้วยในตัว

โจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินและกิจการของ 'แม่น้ำมอเตอร์โบ๊ต' โดยอ้างว่าเป็น เจ้าของร่วมกันกับจำเลย แต่บรรยายฟ้องมาในรูปว่า โจทก์จำเลยเป็นหุ้นส่วนร่วมกัน จึงเท่ากับ เป็นการฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินในหุ้นส่วนซึ่งจะทำได้ก็ต่อเมื่อเลิกหุ้นส่วนเสียก่อนโจทก์ไม่ได้ฟ้อง ขอให้เลิกหุ้นส่วนศาลจึงต้องพิพากษายกฟ้อง

๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๑๖/๒๔๙๔ ผู้เยาว์เมื่อได้รับความยินยอมจากบิดาแล้ว ก็ย่อมเป็นโจทก์ฟ้องคดีขอไถ่ถอนการขายฝากจากผู้รับซื้อฝากได้โดยลำพังตนเอง บิดาและผู้เยาว์ ทำสัญญาขายที่ดินของผู้เยาว์ให้แก่ผู้ซื้อได้รับเงินมัดจำกันแล้วส่วนหนึ่งในวันนั้นตกลงกันว่า เมื่อผู้เยาว์อายุครบ ๒๐ ปี จะไปทำสัญญาโอนขายกันยังหอทะเบียนที่ดิน ดังนี้ เมื่อไม่ได้รับอนุญาต

จากศาลก่อน บิดาก็ไม่มีอำนาจทำสัญญาขายหรือจะขายอสังหาริมทรัพย์ของบุตรผู้เยาว์ได้ ฉะนั้น จึงไม่ผูกพันผู้เยาว์ (อ้างอิงที่ ๔๖๒/๒๔๘๘)

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙/๒๔๙๕ เจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ นั้น ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันรวมกันอยู่ไม่ทราบเป็นส่วนของใครเท่าไร ตรงไหนในทรัพย์สินนั้น ๆ กฎหมายจึงให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน

โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคล ๒ คนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนของใครไว้ในโฉนดแล้วว่าของใครอยู่ตอนไหน เป็นจำนวนเนื้อที่เท่าไรชัดเจนแล้วเช่นนี้หาใช่เป็นเจ้าของรวมไม่

เงื่อนไขแห่งนิติกรรมนั้นหมายถึงเหตุการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งจะเกิดขึ้นในอนาคตและไม่แน่นอน

สัญญาจะซื้อขายมีข้อตกลงกันว่าผู้ซื้อผู้ขายจะมาทำการโอนซื้อขายกันในวันทำการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินนั้น หาใช่เป็นเงื่อนไขไม่

แม้สัญญาจะซื้อขายที่ดินได้ กำหนดเบี้ยปรับกันไว้ในเมื่อผู้ขายผิดสัญญาก็ดี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๐ บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าหนี้เลือกเรียกเอาเบี้ยปรับหรือเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้แต่อย่างหนึ่งอย่างใดได้ ฉะนั้นถ้าผู้ขายทำผิดสัญญาโดยไม่ยอมขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อผู้ซื้อก็ย่อมมีสิทธิฟ้องร้องผู้ขายขอให้ศาลบังคับให้โอนขายตามสัญญาได้ (อ้างอิงที่ ๑๓๑/๒๔๘๙)

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๕/๒๔๙๕ สัญญาจะขายที่ดินให้แก่เขาแล้ว กลับเอาไปขายแก่คนอื่น โดยสมยอมกันเพื่อจะไม่ขายที่ดินให้ผู้ซื้อคนแรก ดังนี้ ผู้ซื้อคนแรกมีสิทธิฟ้องผู้ขายและผู้ซื้อรายหลังขอให้ทำลายนิติกรรมการซื้อขายรายหลังเสียและขอให้ผู้ขายโอนที่ดินให้แก่ตนได้

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๓/๒๔๙๙ ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ ถ้าผู้ขายได้รับเงินหมดแล้ว และส่งมอบที่ดินให้ผู้ซื้อครอบครองแล้ว เท่ากับผู้ขายสละสิทธิในที่ดินแปลงนั้นแล้ว ต่อมาผู้ขายจะเอาที่ดินไปขายต่อบุคคลที่สาม ผู้ซื้ออายัดได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๕/๒๕๐๒ จำเลยที่ ๑ รับมรดกที่ดินซึ่งเจ้าของจะขายให้โจทก์รับชำระราคาแล้ว แต่อยู่ระหว่างขอแบ่งแยกเพื่อโอนทางทะเบียน จำเลยที่ ๑ ขายให้จำเลยที่ ๓ โดยรู้ว่าไม่สามารถชำระหนี้แม้ที่ดินนอกที่พิพาทก็ขายให้คนอื่นไปแล้ว ย่อมเป็นการทำ

ให้โจทก์เสียเปรียบ ถ้าจำเลยที่ ๓ รู้ถึงความข้อนี้ โจทก์ก็ขอเพิกถอนได้ แต่ไม่ใช่ตามมาตรา ๑๓๐๐ เพราะโจทก์มีแต่บุคคลสิทธิไม่มีสิทธิร้องขอจดทะเบียนสิทธิได้เองตามลำพัง

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๗/๒๕๐๒ สัญญาจะซื้อขายมีข้อความตอนหนึ่งว่า 'ฯลฯ ในการโอนนี้ผู้จะซื้อเป็นบุคคลต่างด้าวหากการโอนขัดข้องผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อหาผู้รับโอนคนอื่นมารับโอนได้ โดยผู้จะขายต้องโอนให้ไม่ถือว่าผิดสัญญาและให้ถือว่าผู้ที่จะมารับโอนเท่ากับคู่สัญญานี้' ย่อมแสดงถึงเจตนาอันแท้จริงของแต่ละฝ่ายว่าไม่ประสงค์จะเลิกสัญญากัน จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนผูกพันคู่กรณี โจทก์ที่ ๑ มีสิทธิที่จะโอนการจะซื้อขายที่ดินรายนี้ให้แก่โจทก์ที่ ๒ ได้ตามข้อความในสัญญาดังกล่าว

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๘/๒๕๐๓ แม้เมื่อจำเลยไปขอประกาศรับมรดก (ที่ดินตามโฉนด) โจทก์ทราบประกาศนั้นแล้วไม่คัดค้านก็ตาม โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องขอแบ่งมรดกตามประกาศนั้นได้ ประกาศนั้นหาได้ปิดปากโจทก์มิให้ฟ้องคดีไม่ เพราะไม่มีกฎหมายห้ามว่าถ้าไม่คัดค้านการประกาศรับมรดกเช่นนี้แล้วจะฟ้องไม่ได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ คำพิพากษามาตามยอมความว่า จำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ให้ตามสัญญาจะขายนั้น ไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

จำเลยทำสัญญาขายที่ดินให้คนหนึ่งแล้ว มาทำสัญญาจะขายที่ดินนั้นให้อีกคนหนึ่ง ผู้ซื้อคนหลังฟ้องขอให้บังคับโอนที่ดินก่อน แล้วผู้ซื้อคนแรกจึงฟ้องขอให้โอนโดยจำเลยทำยอมความไม่สู้คดี ดังนี้ ไม่ขัดข้องที่ศาลจะพิพากษาให้จำเลยโอนที่ดินให้ผู้ซื้อคนหลัง

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๘/๒๕๐๙ การที่เจ้าพนักงานที่ดินรับอายัดที่ดินไว้ก็ไม่มีกฎหมายห้ามศาลมิให้ยึดหรืออายัดที่ดินนั้นซ้ำอีกการที่เจ้าพนักงานตามคำพิพากษาขอให้ศาลยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นเป็นการใช้สิทธิทางศาลโดยสุจริตตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้จึงไม่เป็นการทำละเมิด

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๐/๒๕๐๙ ศาลจะบังคับให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนที่ดินมือเปล่าซึ่งยังมิได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วไม่ได้

ความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่ยอมให้บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินและผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินได้นั้น คำว่า “ผู้รับโอน” นั้นจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับโอนที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินโดยถูกต้องเสียก่อนแล้วผู้รับโอนนั้นจึงจะมีสิทธิมาขอรับโอนโฉนดที่ดิน

ฉะนั้น ที่ดินรายพิพาทซึ่งยังมิได้มีการโอนกันโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังเป็นที่ดินที่ไม่ได้รับ คำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว จึงโอนกันมิได้

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๑/๒๕๐๙ แม้วิธีที่จะทำสัญญาจะซื้อขายกัน กฎหมาย กำหนดไว้หลายวิธีก็ตาม เมื่อคู่สัญญากำหนดจะทำกันโดยวิธีทำเป็นหนังสือสัญญาให้มีข้อตกลง ทุกข้อตามที่พูดกัน ก็ต้องเป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญา จะนำเอาวิธีอื่นเช่นการวางเงินมัดจำมา วินิจฉัยว่าเป็นข้อตกลงจะซื้อขายกันแล้วโดยบริบูรณ์หาได้ไม่

การวางเงินมัดจำซึ่งกำหนดไว้ว่าจะต้องทำสัญญาจะซื้อขายเป็นหนังสือขึ้นอีกฉบับ หนึ่งในวันที่กำหนด (ตามเอกสารดังกล่าวในวรรคต้น) นั้น ผูกพันต่อกันเพียงถึงวันที่กำหนดไว้ว่า จะทำหนังสือสัญญาขึ้นใหม่เท่านั้น และผูกพันเท่าที่มีข้อความในวงเล็บกำกับไว้ว่า "ในขณะนี้ ข้าพเจ้าจะทำการขายให้ใครไม่ได้" ซึ่งแปลความหมายได้ว่า ถ้าพ้นระยะนี้และไม่มีการทำหนังสือ สัญญาขึ้นตามที่กำหนดกันไว้ จึงขายให้คนอื่นได้

คู่กรณีพูดกันว่า ข้อสัญญาจะต้องตกลงกันโดยทำเป็นหนังสือจึงถือว่ายังมีสัญญา ต่อกันจนกว่าจะได้ทำขึ้นเป็นหนังสือ และการที่ได้ทำความเข้าใจกันไว้โดยพูดกันว่าโจทก์จะต้อง ชำระเงินในวันทำหนังสือสัญญาจะซื้อขาย และต้องชำระราคาล่วงหน้างวดที่ ๒ ในวันอื่นต่อไปนั้น ก็หาเป็นการผูกพันไม่ จนกว่าข้อตกลงเช่นว่านี้จะได้ทำเป็นหนังสือขึ้น

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๔/๒๕๑๐ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความ แ่ง มาตรา ๒๙๐ ที่ห้ามมิให้ยึดชำนั้น จะต้องเป็นการยึดทรัพย์ช้ำกันในระหว่างเจ้าหนี้ ตามคำ พิพากษา ด้วยกันในทรัพย์รายเดียวกันของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ส่วนการที่เจ้าพนักงานตาม ประมวลรัษฎากรยึดไว้ก่อนอันเป็นการยึดตามประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๒ นั้น ไม่ใช่เป็นการยึด ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงทำการยึดได้ไม่เป็นการยึดช้ำและการที่ เจ้าพนักงานตามประมวลรัษฎากรทำการยึดก็ไม่ทำให้ทรัพย์ที่ยึดกลายเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน เพราะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ยึดยังเป็นของจำเลยจนกว่าจะได้ขายทอดตลาดไป ประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๒ เป็นแต่เพียงให้อำนาจพิเศษแก่ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือนายอำเภอที่จะยึดทรัพย์สิน ของผู้ค้างชำระภาษีอากรเพื่อขายทอดตลาดได้โดยไม่ต้องฟ้องต่อศาลเท่านั้น ไม่ได้บัญญัติห้ามไว้ ว่าเมื่อยึดมาแล้วมิให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของลูกหนี้ทำการยึดหรือห้ามศาลไม่ให้สั่งขาย ทอดตลาดทรัพย์ที่ยึด ฉะนั้น เมื่อทรัพย์ที่ยึดไว้ยังไม่ได้ทำการขายทอดตลาดไป เจ้าพนักงาน บังคับคดีก็ย่อมทำการยึดเพื่อดำเนินการตามคำสั่งศาลได้ ส่วนสิทธิของกรมสรรพากรตาม

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๘/๒๕๑๑ ผู้มีสิทธิได้รับมรดกที่ดินตามพินัยกรรมย่อมมีสิทธิขออายัดที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ และในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น เพียงแต่พิจารณาจากหลักฐานและพฤติการณ์ที่ผู้ขออายัดแสดงก็พอ หากต้องสอบสวนเหมือนคดีอาญาไม่

ในระหว่างที่ผู้ร้องกับจำเลยยังไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันแต่ตามพฤติการณ์ที่ผู้ร้องกับจำเลยปฏิบัติต่อกันเช่นผู้ร้องไปทำมาค้าขายโดยตนเอง ส่วนจำเลยเลี้ยงบุตรเป็นแม่บ้าน และผู้ร้องออกเงินซื้อที่ดินปลูกตึกและสิ่งปลูกสร้างลงในที่ดิน แล้วผู้ร้องจำเลยกับบุตรก็เข้าอยู่ด้วยกันตลอดมาก็เป็นการแสดงว่าผู้ร้องกับจำเลยได้ร่วมกันทำมาหากินแสวงหาทรัพย์สินมาเป็นสมบัติของผู้ร้องและจำเลยร่วมกัน ทั้งมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของในทรัพย์สินพาหนะโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยร่วมกัน พฤติการณ์ดังกล่าวจึงเห็นได้ว่าบรรดาทรัพย์สินที่ผู้ร้องหรือจำเลยหามาได้ระหว่างนั้นแม้จะเป็นด้วยแรงหรือเงินของฝ่ายใดก็ไม่สำคัญที่ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาโดยทั้งสองฝ่ายมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของร่วมกันและเมื่อผู้ร้องกับจำเลยได้จดทะเบียนสมรสกันทรัพย์สินทั้งหมดโดยเฉพาะทรัพย์สินพาหนะจึงเป็นสินบริคณห์ประเภทสินเดิมของผู้ร้องและจำเลยเท่าๆ กัน

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๖/๒๕๑๕ ก่อนครบกำหนดไต่คืนการขายฝาก ผู้ขายได้ติดต่อขอไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนจากผู้ซื้อและนัดวันที่จะไปจดทะเบียนไถ่ถอนกันแล้ว แต่ผู้ซื้อไม่ไปตามนัด หลังจากนั้นผู้ขายได้พยายามติดต่อกับผู้ซื้ออีก แต่ไม่สามารถติดต่อได้ผู้ขายจึงไปยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้เป็นหลักฐานว่าผู้ขายพร้อมแล้วที่จะไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนภายในกำหนดดังนี้ ถือได้ว่าผู้ขายได้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนภายในกำหนดแล้วโดยชอบ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องรับไถ่ (อ้างคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๙/๒๕๑๕)

ผู้ซื้อนำทรัพย์สินที่รับขายฝากไปโอนให้แก่ภริยาโดยเสน่หาต่างๆ ที่ผู้ซื้อรู้ว่าผู้ขายยังมีสิทธิไถ่คืน ดังนี้ เป็นการฉ้อฉลอันทำให้ผู้ขายเสียเปรียบ ผู้ขายชอบที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมการโอนให้นั้นเสียได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๐/๒๕๑๗ ศาลชั้นต้นสั่งดื้อสืบทายาทโจทก์จำเลยแล้ววินิจฉัยว่า โจทก์ไม่มีหลักฐานการซื้อขายที่ดินเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ทั้งโจทก์มิได้วางมัดจำหรือชำระหนี้บางส่วน จึงฟ้องให้บังคับคดีไม่ได้ พิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ว่าเอกสารเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินเป็นหลักฐานฟ้องบังคับคดีได้ศาลอุทธรณ์พิพากษายกคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้ศาลชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาและพิพากษาใหม่ จำเลยฎีกาว่าเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินมิใช่สัญญาจะซื้อขายที่ดิน ขอให้ศาลฎีกาพิพากษากลับ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินเป็นหลักฐานที่แสดงว่าโจทก์จำเลยได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกันโจทก์มีสิทธิจะฟ้องร้องบังคับคดีได้

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๑๐/๒๕๑๗ จำเลยเป็นเจ้าของที่ดิน ให้ผู้อื่นทำการจัดสรรแบ่งที่ดินขาย โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อที่ดินนั้นกับผู้จัดสรร โดยจำเลยลงชื่อเป็นพยานและผู้ให้คำยินยอม ย่อมถือได้ว่าจำเลยเจตนาจัดสรรออกเป็นตัวแทน หรือยอมให้ผู้จัดสรรเชิดตัวเขาเองออกแสดงเป็นตัวแทนของตนในการขายที่ดินให้แก่โจทก์ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗๙/๒๕๑๘ บทบัญญัติมาตรา ๑๒ ประมวลกฎหมายความเป็นกฎหมายพิเศษให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานที่จะเรียกเก็บภาษีอากรค้างได้โดยสั่งยึดและสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินได้เอง โดยไม่จำเป็นต้องนำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาล จึงถือได้ว่าเป็นสิทธิอื่นๆ ซึ่งบุคคลภายนอกอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินนั้นได้ตามกฎหมาย ซึ่งบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งว่าด้วยการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่กระทบกระทั่งถึง ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อกฎหมายให้อำนาจไว้ถึงขนาดนี้แล้ว แม้ผู้ร้อง (เจ้าพนักงานซึ่งเป็นเจ้าหนี้ค่าภาษีอากรค้าง) จะมีได้เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ก็มีสิทธิที่จะขอเข้าเฉลี่ยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๐ ได้ (ประชุมใหญ่ครั้งที่ ๑๔/๒๕๑๘)

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๐/๒๕๒๒ ศาลชั้นสองสถาน กระประเด็นไว้ ๒ ข้อว่า โจทก์มีสิทธิฟ้องให้เพิกถอนการอายัดได้หรือไม่ และฟ้องเคลือบคลุมหรือไม่ แล้วโจทก์จำเลยแถลงข้อเท็จจริงที่รับกัน ถือว่าสละประเด็นข้อพิพาทที่ศาลกะไว้เดิม เมื่อจำเลยมีส่วนได้เสียใน

ที่ดินโดยอ้างว่าโจทก์ปลอมหนังสือมอบอำนาจของจำเลยโอนขายที่ดินให้โจทก์ จำเลยจึงอายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓

๒๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๙๑๒/๒๕๒๓ จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ร่วมกันฉ้อโกงเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโจทก์ไป โดยหลอกว่ามีเงินฝากในธนาคารมากซึ่งไม่เป็นความจริง การแสดงเจตนาขายทรัพย์สินพิพาทของโจทก์จึงเกิดขึ้นเพราะกลฉ้อฉล นิติกรรมระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ เป็นโมฆียะ โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนเสีย เป็นการบอกล้างโมฆียะกรรม นิติกรรมจึงตกเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก จำเลยที่ ๒ ได้ทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ โดยรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๑ ได้ทรัพย์สินพิพาทมาด้วยการฉ้อโกงโจทก์เป็นการได้มาโดยไม่สุจริต จะอ้างสิทธิย้อนโจทก์ไม่ได้ นิติกรรมระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไม่มีผลตามกฎหมาย

๒๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๖๗/๒๕๒๔ ที่ดินของชายถือกรรมสิทธิ์รวมกับมารดามาก่อนเป็นสามีภริยากับโจทก์เป็นสินส่วนตัวของชาย ต่อมาชายทำสัญญาประนีประนอมแบ่งกับมารดา เมื่อโจทก์จำเลยจดทะเบียนสมรสกันแล้ว ก็เป็นแต่แบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างจำเลยกับมารดา ที่ดินไม่เป็นสินสมรส

ชายหญิงอยู่กินเป็นสามีภริยากันมาก่อน แล้วจดทะเบียนสมรสภายหลัง ทรัพย์สินที่ได้มาร่วมกันก่อนจดทะเบียนสมรส เป็นกรรมสิทธิ์รวมแบ่งกันคนละครึ่งเมื่อหย่ากัน

๒๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๙๐/๒๕๒๔ จำเลยทั้งสองต่างเป็นผู้จัดการมรดกและต่างอยู่ในฐานะของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ย่อมเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินมรดกที่จะขายทอดตลาด ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินมรดกให้ทราบ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๖ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งประกาศให้จำเลยทราบแต่เพียงคนเดียวจึงขัดต่อบทกฎหมายดังกล่าว เป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบ

๒๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๕/๒๕๒๔ เมื่อการยึดตีพิพาทเป็นการยึดแต่ตัวตึก โดยไม่ได้ยึดรวมกับที่ดินที่ตึกตั้งอยู่ด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เช่นนี้ได้แก่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดตีพิพาทและได้มีหนังสือแจ้งการยึดไปยังหัวหน้าเขตแล้ว ย่อมเป็นการเพียงพอที่จะถือได้ว่าการแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีหน้าที่ทราบแล้ว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๔ และย่อมมีผลตามมาตรา ๓๐๕ การที่จำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้โอนตีพิพาทที่ถูกยึดแก่ผู้ร้องในภายหลัง จึงหาอาจใช้ยันแก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไม่

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๔๕/๒๕๒๕ ที่นาพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ออกให้แก่ ค. มีข้อความว่าห้ามโอนสิบปีตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๖ การที่ ค. ผู้ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในที่นาพิพาทอันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำสัญญาจะซื้อขายขึ้นในระหว่างระยะเวลาการห้ามโอน จะขายที่นาพิพาทให้แก่ อ. เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท และได้รับเงินกับได้มอบที่นาพิพาทให้ อ. เข้าครอบครองทำกินแล้ว เพียงแต่ตกลงจะจดทะเบียนการโอนให้เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการห้ามโอนสิบปี ซึ่งเห็นได้ว่าเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อห้ามการโอน ตามมาตรา ๓๑ ดังนี้ ย่อมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หนังสือสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓

แม้ต่อมาประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ซึ่งห้ามการโอนจะได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติม อันมีผลมิให้ใช้บังคับข้อห้ามการโอนในกรณีดังเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็หาทำให้สัญญาจะซื้อขายดังกล่าว ซึ่งเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก กลับมีผลสมบูรณ์ขึ้นไม่

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๙๓/๒๕๒๕ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ มีเจตนารมณ์จะปกป้องราษฎรให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลายาวนานอย่างน้อยสิบปี ดังนั้น การที่โจทก์กับผู้มีสิทธิในที่ดินทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดินโดยส่งมอบ การครอบครองให้แก่กันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน แม้จะเรียกว่าสัญญาจะซื้อขายและระบุในสัญญาว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญานี้จึงเป็นโมฆะ และถึงแม้ต่อมา จะมีการยกเลิกความในมาตรา ๓๑ มิให้ใช้บังคับกับที่ดินในคดีนี้ ก็ตามก็ไม่ทำให้นิติกรรมที่เป็นโมฆะแล้วนั้นกลับสมบูรณ์ได้อีก

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๐/๒๕๒๖ ประมวลระเบียบการ มาตรา ๑๒ ให้อำนาจแก่ผู้ร้องที่จะเรียกเก็บหนี้อันเกี่ยวกับภาษีอากร และให้อำนาจที่จะยึดและส่งขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลยผู้ที่ค้างชำระได้โดยไม่ต้องนำคดีฟ้องร้องต่อศาล ดังนั้น แม้ผู้ร้องจะเป็นบุคคลภายนอกก็อาจใช้สิทธิขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินของจำเลยได้ตามกฎหมาย

โจทก์เป็นเจ้าของจำนองขอบังคับจำนอง โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิจึงอยู่ในฐานะที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นเมื่อปรากฏว่าจำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นที่ผู้ร้องจะเอาชำระได้ ผู้ร้องแม้จะไม่อยู่ในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิก็ชอบที่จะได้รับส่วนเฉลี่ยจากเงินที่เหลือจากการชำระหนี้จำนองของโจทก์

๓๓. คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๘๒/๒๕๓๐ ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล โดยสุจริตย่อมเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ แม้ความปรากฏขึ้นภายหลังว่าที่ดินดังกล่าวมิใช่ของจำเลยก็หาทำให้การซื้อจากการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะไม่

๓๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๖๑/๒๕๓๐ การขออายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ นั้น ให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียที่จะอายัดได้ก่อนที่จะมีการเสนอคดีขึ้นสู่ศาลเท่านั้น ดังนี้ เมื่อโจทก์ได้ฟ้องร้องผู้จัดการมรดกให้แบ่งทรัพย์สินไว้แล้ว สิทธิของโจทก์มีอย่างไรต้องไปดำเนินการทางศาลจะกลับมาขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ อีกไม่ได้

๓๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๘๐๗/๒๕๓๑ บริษัทจำเลยที่ ๑ โดยจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ซึ่งเป็นกรรมการมอบอำนาจให้ ส. ไปแจ้งความต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ขออายัดที่ดินหลายโฉนดของโจทก์โดยอ้างว่าโจทก์เป็นลูกหนี้จำเลย ทั้ง ๆ ที่ศาลฎีกาพิพากษาแล้วว่า โจทก์มิได้เป็นลูกหนี้จำเลย จึงเป็นการกระทำโดยไม่สุจริตเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความเท็จ ลงในเอกสารราชการซึ่งมีวัตถุประสงค์ใช้เป็นพยานหลักฐาน แม้ต่อมากรมที่ดินจะเห็นว่าจำเลยมิได้มีส่วนได้เสียจึงไม่รับอายัด ก็เป็นการกระทำโดยประการที่น่าจะเกิดความเสียหาย

๓๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๑๔๑-๔๑๔๒/๒๕๓๒ ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยอยู่ในที่ดิน ไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสีย เพราะผู้เช่าเป็นผู้อาศัยโดยทั่ว ๆ ไปไม่อาจฟ้องร้องบังคับให้จดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

๓๗. คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๕๘๖/๒๕๓๔ ทะเบียนบ้านที่ระบุว่า ผู้ร้องเป็นเจ้าของบ้าน เป็นเพียงหลักฐานของทางราชการที่ระบุว่าใครเป็นเจ้าของบ้านและมีใครอาศัยอยู่ในบ้านบ้าง ไม่ใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน

๓๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๗๗/๒๕๓๖ จำเลยทำสัญญายอมให้ พ. เจ้าของที่ดิน คนเดิมใช้ทางเดินผ่านที่ดินจำเลยเพื่อเข้าออกสู่ทางสาธารณะ สัญญาดังกล่าวจึงเป็นการก่อให้เกิดภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอันเป็นสหายทรัพย์ ภาระจำยอมย่อมติดไปกับสหายทรัพย์ ซึ่งได้โอนมาเป็นของโจทก์ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นทางภาระจำยอม เป็นเพียงบุคคลสิทธิก็ตาม โจทก์ผู้รับโอนสหายทรัพย์ย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลย จดทะเบียนภาระจำยอมได้

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๔๐/๒๕๓๗ การอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๓ มิได้มีบทบัญญัติถึงผลของการอายัดโดยชัดแจ้งว่าหากมีการโอนที่ดินไปยังบุคคลภายนอกในระหว่างอายัดแล้ว นิติกรรมการโอนไม่มีผลบังคับตั้งเช่นการอายัดตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น นิติกรรมโอนที่พิพาทระหว่างการอายัดยังถือไม่ได้ว่าเป็นนิติกรรมการโอนที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายและทำให้นิติกรรมการโอนดังกล่าวเสียไป เพราะถ้าผู้รับโอนมาโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริต ทั้งมิได้รู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบแล้ว นิติกรรมการโอนดังกล่าวย่อมสมบูรณ์มีผลผูกพันบังคับกันได้ หากทำให้นิติกรรมการโอนเสียไปไม่ การได้มาซึ่งที่พิพาทของจำเลยระหว่างอายัด จึงสมบูรณ์มีผลบังคับได้ตามกฎหมาย

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๕๕/๒๕๓๙ เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ มีความมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะมีการวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นแล้วเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย ผู้ขออายัดและเจ้าของที่ดินมิให้ได้รับความเสียหายเกินกว่าจำเป็น เพราะถ้าไม่มีการอายัดและปล่อยให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เรื่อย ๆ ไป ผู้มีส่วนได้เสียอาจต้องฟ้องร้องเจ้าของที่ดินและผู้รับโอนต่อไป ถ้าขณะคดีต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายอีกมาก การอายัดที่ดินจึงมีผลเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินทุกประเภทที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ขออายัดได้ มิได้จำกัดเฉพาะประเภทที่พิพาทกันเท่านั้น ดังนั้น จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจึงมีอำนาจปฏิเสธไม่ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทของโจทก์ให้แก่ ก. ได้ เพราะ ส. ได้ขออายัดที่ดินพิพาทต่อจำเลยที่ ๒ โดยอ้างสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทกับเจ้าของที่ดินและอยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องโจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้าของที่ดินให้จดทะเบียนการให้เช่าต่อไปตามสัญญา

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๑๓/๒๕๓๙ จำเลยทั้งห้ากล่าวในคำร้องขอขยายระยะเวลา ยื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับว่า ขอความกรุณาศาลขยายระยะเวลายื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับออกไปมีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดยื่นฎีกา ทั้งนี้เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม เห็นว่า แม้ในคำร้องของจำเลยทั้งห้าจะขอขยายระยะเวลา แต่คงมิได้หมายความว่า การขยายระยะเวลาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๓ ซึ่งเป็นเรื่องที่จะทำได้เฉพาะเมื่อมีพฤติการณ์พิเศษ จำเลยทั้งห้าประสงค์เพียงขอให้ศาลชั้นต้น ใช้อำนาจทั่วไปที่มีอยู่กำหนดเวลายื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับให้ใหม่ และศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว

เห็นสมควรให้เวลาแก่จำเลยทั้งห้า โดยให้ยื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับได้ภายในวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๓๘ ซึ่งจำเลยทั้งห้าก็ได้ยื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับภายในกำหนดดังกล่าว ดังนี้ คำสั่งของศาลชั้นต้นที่อนุญาตให้ขยายระยะเวลายื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกระบวนการพิจารณา ตามคำฟ้องมีข้อความตอนหนึ่งว่า จ.ขอเยี่ยมเงินจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไปไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทแล้วทำสัญญายกที่ดินพิพาทให้แก่ทายาทคนละ ๑๔ ไร่ ๑ งาน โดยให้ทายาททุกคนชำระเงินคนละ ๔,๔๐๐ บาท แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ หลังจากนั้น จ.จึงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ต่อมาเมื่อโจทก์ทั้งสองทราบถึงสัญญาจึงไปขอรับชำระหนี้ แต่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ บ่ายเบี่ยงไม่ยอมแบ่งให้ โดยโจทก์ทั้งสองได้แนบสำเนาสัญญาเอกสารหมาย จ.๑ มาทนายคำฟ้องด้วย จากถ้อยคำในคำฟ้องและสำเนาสัญญาเอกสารหมาย จ.๑ ซึ่งเป็นเอกสารท้ายฟ้องแสดงให้เห็นว่า จ. กับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้ทำสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามเอกสารหมาย จ.๑ การที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้แบ่งที่ดินพิพาทตามสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก จึงมิใช่เรื่องนอกฟ้องนอกประเด็น สัญญาเอกสารหมาย จ.๑ มีข้อความระบุว่า โจทก์ที่ ๑ ถึงที่ ๓ และ ข.จะต้องนำเงินคนละ ๔,๔๐๐ บาท ไปชำระให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ภายใน ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญาเสียก่อนแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงจะแบ่งที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ที่ ๒ ที่ ๓ และ ข.บิดาโจทก์ที่ ๔ ซึ่งได้ทราบถึงข้อกำหนดในสัญญาแล้ว แต่มิได้แสดงเจตนาแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญาเอกสารหมาย จ.๑ และเสนอชำระเงินคนละ ๔,๔๐๐ บาท ภายในกำหนด ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญา โจทก์ที่ ๒ ที่ ๓ และโจทก์ที่ ๔ บุตรของ ข. จึงหมดสิทธิที่จะเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ แบ่งที่ดินพิพาทให้ตามสัญญา สำหรับโจทก์ที่ ๑ แม้จะได้ไปยื่นคำขออายัดที่ดินพิพาทต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภายในกำหนด ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญาเอกสารหมาย จ.๑ ก็ตามแต่คำขออายัดดังกล่าวมีข้อความเพียงว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ สัญญาจะแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ที่ ๑ ภายในกำหนด ๕ ปี บัดนี้จะครบกำหนด ๕ ปีแล้ว ก็ยังไม่ยินยอมแบ่งให้ โจทก์ที่ ๑ จึงขออายัดที่ดินพิพาทเพื่อจะไปฟ้องร้อง โดยไม่มีข้อความว่า โจทก์ที่ ๑ ได้ชำระหรือเสนอจะชำระเงิน ๔,๔๐๐ บาท ให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ตามข้อกำหนดในสัญญาเอกสารหมาย จ.๑ แต่อย่างใด โจทก์ที่ ๑ จึงหมดสิทธิที่จะเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ แบ่งที่ดินพิพาทให้ตามสัญญาเช่นเดียวกัน และเมื่อโจทก์ทั้งสองหมดสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ แบ่งที่ดินพิพาทให้ดังกล่าวแล้ว ก็ย่อมไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕

๔๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๖๙๐/๒๕๔๐ ศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ระงับการนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทจนกว่าคดีที่โจทก์จำเลยถูกฟ้องจะถึงที่สุด โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทและนำไปโอนขายให้แก่ผู้ร้องมาแต่ต้น ผู้ร้องจะอ้างว่าโจทก์ได้ทำการรังวัดแบ่งแยกเสร็จเรียบร้อยแล้ว และโอนขายให้แก่ผู้ร้องก่อนมีคำพิพากษาศาลฎีกาไม่ได้ คดีไม่เกี่ยวกับเรื่องคำพิพากษาผูกพันเฉพาะคู่ความโดยไม่ผูกพันผู้ร้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหรือในฐานะผู้ซื้อซึ่งรับโอนโดยสุจริต จำเลยมีสิทธิขออายัดการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินพิพาทได้

๔๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๓๓/๒๕๔๓ จำเลยอ้างว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ จ. ต้องโอนให้บริษัท อ. ตามข้อตกลงในการก่อตั้งบริษัท อ. แต่ จ. ถึงแก่กรรมก่อนที่จะโอนที่ดินให้บริษัทตามข้อตกลง จำเลยในฐานะผู้ชำระบัญชีของบริษัท อ. ได้ฟ้องโจทก์ให้โอนที่ดินคืนให้แก่บริษัทและยังไม่ปรากฏว่าคดีถึงที่สุดแล้วหรือไม่ ย่อมถือได้ว่าจำเลยเป็นผู้มีส่วนได้เสียตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ วรรคแรก ในอันที่จะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินส่วนของ จ. ดังกล่าวมาเป็นของบริษัท อ. ตามข้อตกลงก่อตั้งบริษัท จำเลยจึงมีสิทธิขออายัดที่ดินดังกล่าวได้

๔๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๗๗๙/๒๕๕๒ ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะฟ้องร้องให้บังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีสิทธิเสมือนหนึ่งผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ และไม่จำเป็นต้องมีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินโดยตรง ทั้งไม่จำเป็นต้องฟ้องร้องเอาที่ดินเป็นของตนเอง หรือฟ้องร้องให้ศาลบังคับให้ทำการจดทะเบียน หรือให้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยตรง และคำพิพากษาก็ไม่จำเป็นต้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยตรง หากคำขอและผลของคำพิพากษานั้นบังคับให้กระทำการใด อันจะนำไปสู่การจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในที่ดินที่ขออายัดแล้ว ก็อยู่ในบังคับมาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง

การฟ้องร้องขอให้เลิกหุ้นส่วนและชำระบัญชี ผลของคำพิพากษาอาจทำให้ต้องมีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินอันเป็นสินทรัพย์ของห้างหุ้นส่วนเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและคำพิพากษาผู้เป็นหุ้นส่วนจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่จะขออายัดที่ดินของห้างหุ้นส่วนเพื่อไปฟ้องร้องขอให้เลิกหุ้นส่วนและชำระบัญชีได้

- **ค่าธรรมเนียม**

- ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท ค่ารับอายุัด แปลงละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) และ (จ)

- กรณีที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดหรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นสั่งยึดหรืออายัด ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗

เรื่อง การอายัดที่ดิน

โดยที่มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เปลี่ยนแปลงหลักการไปจากเดิมบางประการ ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปด้วยความถูกต้องเรียบร้อย กระทรวงมหาดไทยจึงได้ออกคำสั่ง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน

ข้อ ๒ บรรดาคำสั่งหรือระเบียบการอื่นใดซึ่งขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้ใช้คำสั่งนี้แทน

หมวด ๑

แบบบัญชีอายัดและแบบคำสั่งห้ามโอน

ข้อ ๓ บัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) ให้แยกเป็น ๒ บัญชี ดังนี้

(๑) บัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษร ให้ลงบัญชีตามตัวอักษรชื่อตัวแรกของเจ้าของที่ดินในช่อง ๒ (เจ้าของที่ดินหรือผู้ขอ) โดยจัดแบ่งหน้าบัญชีตามลำดับตัวอักษร ก ถึง ฮ

(๒) บัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข ให้ลงบัญชีตามหมายเลขตัวแรกของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในช่อง ๓ (ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่) โดยจัดแบ่งหน้าบัญชีตามลำดับหมายเลข ๑ ถึง ๙

-/บัญชีอายัด...

บัญชีอาัยดตาม (๑) และ (๒) ให้แยกเล่มกัน และแต่ละบัญชีให้แยกเป็นอำเภอ โดยจะใช้อำเภอละเล่ม หลายอำเภอต่อเล่ม หรืออำเภอละหลายเล่มก็ได้ ตามความเหมาะสม โดยแบ่งหน้าอักษรหรือหมายเลขที่จะต้องใช้มากหรือน้อยตามสมควร และบัญชีหน้าหนึ่ง ๆ ให้ลงเพียง ๕ ราย เว้นบรรทัดให้เท่ากัน

ข้อ ๔ คำสั่งห้ามโอน ให้ใช้แบบพิมพ์คำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗)

หมวด ๒

การรับคำขอ

ข้อ ๕ เมื่อผู้ใดมีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามแบบ ท.ด.๙ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน โดยให้ระบุเวลาที่ยื่นคำขอให้ปรากฏ

ข้อ ๖ ในคำขออายัดให้ผู้ขออายัดระบุให้ชัดเจนว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออายัดอย่างไร มีเอกสารหลักฐานอย่างไร และมีเหตุผลความจำเป็นอย่างไร เมื่อขออายัดแล้วจะไปฟ้องต่อศาลในประเด็นใด ถ้ามีหลายประเด็นให้แยกเป็นประเด็น ในกรณีที่ดินที่ขออายัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ให้ระบุด้วยว่า จะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร

ข้อ ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขออายัดที่ดินตามข้อ ๕ แล้ว ให้ลงบัญชีอาัยด (บ.ท.ด.๒๗) ตามข้อ ๓ ทันที โดยจดบันทึกลงในช่อง ๕ (จัดการอย่างไร) ทั้งสองบัญชีว่า “ระหว่างดำเนินการ”

ข้อ ๘ การขออายัดสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่สามารถรับอายัดได้

ข้อ ๙ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใด แต่ผู้นั้นมิได้มายื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้นั้นทราบว่า การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับ

-/พิจารณา...

พิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขอายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด และแนะนำให้หากผู้ยื่นประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเช่นนั้นอีก ให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

กรณีตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบแต่อย่างใด

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้นทราบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ ในกรณีเช่นนี้ให้แนะนำผู้ยื่นไปใช้สิทธิทางศาล เพื่อขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งต่อไป

ข้อ ๑๑ การมีหนังสือแจ้งตามข้อ ๙ และข้อ ๑๐ ให้ส่งโดยทางไปรษณีย์ตอบรับภายในวันนั้นหรือวันทำการรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า และให้ส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินตามข้อ ๙ หรือหนังสือที่ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบตามข้อ ๑๐ คืนไปด้วย

หมวด ๓

การพิจารณาและสั่งอายัด

ข้อ ๑๒ กรณีที่จะรับอายัด ต้องเป็นกรณีที่ผู้ขอมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรง อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เช่น มีสัญญาจะซื้อขาย มีสิทธิรับมรดกที่ดิน ถ้ากรณีไม่เกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง เช่น เรื่องหนี้สินธรรมดา รับอายัดไม่ได้

ข้อ ๑๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขอนำมาแสดงแต่เพียง

-/ฝ่ายเดียว...

ฝ่ายเดียว ให้ปรากฏถึงสิทธิอันจะพึงขออายุต์ได้ตามข้อ ๑๒ เมื่อพิจารณาเห็นว่ามิเอกสารหลักฐานอันควรเชื่อถือและสมควรรับอายุต์ได้ ก็ให้สั่งรับอายุต์ไว้มีกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่สั่งรับอายุต์ ถ้าหลักฐาน ไม่สมควรเชื่อถือก็ให้สั่งไม่รับอายุต์ การสั่งรับอายุต์หรือไม่รับอายุต์ต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ขออายุต์ หรืออย่างช้าในวันทำการรุ่งขึ้น หากเป็นเรื่องที่จะต้องทำการหาหรือหน่วยงานในระดับที่สูงขึ้นไป ก็ให้จัดทำเรื่องหาหรือให้เสร็จสิ้นในวันที่ขออายุต์หรืออย่างช้าในวันทำการรุ่งขึ้นด้วย

การพิจารณาเกี่ยวกับการขออายุต์ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจด้วยความรอบคอบ โดยพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและข้ออ้างที่ผู้ขออายุต์กล่าวอ้างในคำขออายุต์เท่านั้น ถ้าผู้ขออายุต์ไม่มีเอกสารหลักฐานมาแสดงในขณะยื่นคำขออายุต์ ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุต์ และจะนำพยานบุคคลมาให้สอบสวนเพื่อรับอายุต์ไม่ได้

เอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงตามวรรคหนึ่ง ให้นำต้นฉบับพร้อมสำเนาที่ผู้ขออายุต์ลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและรับรองว่าถูกต้องตรงกับต้นฉบับ แล้วเก็บสำเนาเข้าเรื่องไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๔ คำสั่งรับอายุต์หรือไม่รับอายุต์ ให้ส่งตามประเด็นแต่ละประเด็นและต้องมีความชัดเจน มีเหตุผลและกฎหมายอ้างอิง และระบุวัน เดือน ปี พร้อมลงลายมือชื่อและตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สั่งอายุต์

ข้อ ๑๕ การนับระยะเวลารับอายุต์กำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายุต์ ให้นำบทบัญญัติของมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับ โดยมีให้นับวันแรกแห่งระยะเวลานั้นรวมคำนวณเข้าด้วย

ข้อ ๑๖ หากพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับอายุต์ตามข้อ ๑๓ ก็ให้ขีดฆ่ารายการอายุต์ในบัญชีอายุต์ช่อง ๕ ด้วยหมึกสีแดง และจดบันทึกข้อความว่า “ไม่รับอายุต์” ไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี

ข้อ ๑๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายุต์ตามข้อ ๑๓ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในบัญชีอายุต์ ให้จดบันทึกข้อความลงในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “รับอายุต์ถึงวันที่.... เดือน..... พ.ศ.” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ปิดปะติดไว้ด้านหลังหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

-/ฉบับสำนักงานที่ดิน...

ฉบับสำนักงานที่ดิน หรือในทะเบียนการครอบครองที่ดินสำหรับที่ดินแปลงที่ถูกอายัดและสารบบที่ดินแปลงที่ถูกอายัด

ข้อ ๑๘ การส่งรับอายัดให้แจ้งผู้ขออายัดเจ้าของที่ดินทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีและผู้ขออายัดหรือเจ้าของที่ดินอยู่ในเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่ง หรือเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ส่งรับอายัดเมื่อใด และการอายัดมีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ส่งรับอายัด

การส่งไม่รับอายัดให้แจ้งผู้ขออายัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีและผู้ขออายัดอยู่ในเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่ง หรือเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ

การส่งหนังสือแจ้งให้ส่งภายในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งรับหรือไม่รับอายัด หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น

คำสั่งรับหรือไม่รับอายัดเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๙ กรณีที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือกรณีผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมาย เช่น ประมวลรัษฎากรหรือกฎหมายเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ลงบัญชีอายัดตามข้อ ๓ และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ ๑๗ (๒) พร้อมทั้งให้ลงชื่อส่วนราชการ เลขที่ วัน เดือน ปี ของหนังสือที่แจ้งมาในบัญชีอายัดทั้งสองบัญชีในช่อง ๔ (คำขอ)

หมวด ๔

การตรวจอายัด

ข้อ ๒๐ ถ้ามีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินด้วยประการใด ๆ ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบการอายัดจากบัญชีอายัดทั้งสองบัญชี ก่อนทุกราย

(๒) ที่ดินที่ยังมีการอายัดอยู่ ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เว้นแต่ศาลสั่งหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เสียหายแก่ผู้ขออายัด

-/ข้อ ๒๑ ก่อนการออก...

ข้อ ๒๑ ก่อนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีใบไต่สวน ให้สอบถามไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ อำเภอท้องที่ก่อนว่ามีอายุหรือไม่ กรณีมีการอายัดอยู่ให้นำข้อมูลอายัดนั้นมาลงบัญชีอายัดตามข้อ ๓ และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ ๑๗(๒)

ข้อ ๒๒ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีการอายัดอยู่ เมื่อมีการแบ่งแยกและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่แล้วให้นำลงบัญชีอายัดตามข้อ ๓ และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ ๑๗(๒)

ข้อ ๒๓ ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดินหรือหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษร

ก. การเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดิน ให้ขีดฆ่ารายการเดิมแล้วกรายการอายัดไปลงตามอักษรชื่อที่เปลี่ยนแปลงนั้น และบันทึกการเปลี่ยนแปลงชื่อในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัดทั้งชื่อเดิมและชื่อใหม่โยงถึงกันได้

ข. การเปลี่ยนแปลงหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ขีดฆ่าหมายเลขเดิม แล้วเขียนหมายเลขใหม่ที่เปลี่ยนแปลงแทน และบันทึกการเปลี่ยนแปลงหมายเลขในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัด

(๒) ในบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข

ก. การเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อเดิมแล้วเขียนชื่อใหม่ที่เปลี่ยนแปลงแทน และบันทึกการเปลี่ยนแปลงชื่อในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัด

ข. การเปลี่ยนแปลงหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ขีดฆ่ารายการเดิมแล้วกรายการอายัดไปลงตามหมายเลขที่เปลี่ยนแปลงนั้น และบันทึกการเปลี่ยนแปลงหมายเลขในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัดทั้งหมายเลขเดิมและหมายเลขใหม่โยงถึงกันได้

หมวด ๕

การยกเลิกและสิ้นสุดการอายัด

ข้อ ๒๔ ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการอายัดไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่

-/สอบสวน...

สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้สั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบด้วย

การสั่งยกเลิกอายัดเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่ง ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๒๕ การอายัดสิ้นสุด เมื่อ

(๑) พ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ส่งรับอายัด

(๒) พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกการอายัด ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดไม่ชอบด้วยกฎหมาย และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนพยานหลักฐานแล้ว เชื่อได้ว่า ได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๓) ผู้ขออายัดขอถอนการอายัดนั้น

ข้อ ๒๖ เมื่อการอายัดสิ้นสุดลง ห้ามมิให้รับอายัดของผู้ขออายัดคนเดียวกันในกรณีเดียวกันนั้นซ้ำอีก

ข้อ ๒๗ กรณีศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือผู้มีอำนาจสั่งยึด หรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมายอื่นมาแล้วเป็นเวลานานเกินกว่าสิบปี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือสอบถามไปยังศาลหรือผู้มีอำนาจนั้น ว่า การอายัดดังกล่าวได้สิ้นสุดไปแล้วหรือไม่ เพื่อพิจารณาดำเนินการจำหน่ายบัญชีอายัดต่อไป

ข้อ ๒๘ กรณีที่การอายัดสิ้นสุดลงตามข้อ ๒๕ หรือมีการแจ้งเป็นหนังสือให้ยกเลิกหรือครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ ๑๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกกรณีการอายัดสิ้นสุดไว้ในคำขออายัดแล้วให้ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกการอายัดสิ้นสุดไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๓) ออก

หมวด ๖

การบันทึกการอายัดสำหรับสำนักงานที่ดิน

ที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๙ สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มี

-/การบันทึกข้อมูล...

การบันทึกข้อมูลการอายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์ โดยต้องพิมพ์รายการอายัดให้มีรายละเอียดตามบัญชี
ในข้อ ๓ ทั้ง ๒ บัญชี อย่างน้อยเดือนละครั้ง แล้วจัดเก็บไว้เป็นข้อมูล

สำหรับบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) ให้ใช้บัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรตามข้อ ๓ (๑)
เพียงบัญชีเดียว โดยไม่ต้องจัดทำบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลขตามข้อ ๓ (๒)

ข้อ ๓๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขออายัดที่ดินตามข้อ ๕ แล้วให้บันทึกข้อมูล
การขออายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์ทันที

ข้อ ๓๑ กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับอายัดตามข้อ ๑๓ ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๖
แล้วให้ยกเลิกข้อมูลที่ดินที่การอายัดไว้ตามข้อ ๓๐

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัดตามข้อ ๑๓ ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๗ และให้
บันทึกข้อมูลดังกล่าวลงในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมพิมพ์รายงานเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบ
และลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๙

ข้อ ๓๒ กรณีศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือกรณีที่ผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สิน
ตามกฎหมาย แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
ตามข้อ ๑๙ แล้วให้บันทึกข้อมูลดังกล่าวลงในระบบคอมพิวเตอร์ และพิมพ์รายงานเสนอให้หัวหน้า
ฝ่ายทะเบียนตรวจสอบและลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๙

ข้อ ๓๓ กรณีที่การอายัดสิ้นสุดลงตามข้อ ๒๕ หรือมีการแจ้งเป็นหนังสือให้ยกเลิกหรือ
ครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ ๑๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๒๘ และให้ยกเลิกข้อมูลที่ดินที่
การอายัดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมพิมพ์รายงานการยกเลิกข้อมูลเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบ
และลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๙

ข้อ ๓๔ กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดินหรือหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ให้ดำเนินการ ตามข้อ ๒๓ (๑) แล้วดำเนินการบันทึกข้อมูลลงในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมทั้งพิมพ์
รายงานเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบและลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวม
เก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๙

ข้อ ๓๕ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินด้วยประการใด ๆ
นอกจากตรวจสอบการอายัดจากบัญชีอายัดแล้วให้ตรวจสอบจากระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

หมวด ๗
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๖ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอาัยต์เป็นค่าคำขอและค่ารับอาัยต์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง
ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๓๗ กรณีที่ศาลสั่งยึดหรืออาัยต์หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นสั่งยึดหรืออาัยต์
ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๓๘ อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามคำสั่งนี้ ให้หมายความรวมถึงนายอำเภอ
หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอด้วย จนกว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะได้
ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามความใน
มาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลงชื่อ) โภคิน พลกุล

(นายโภคิน พลกุล)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



เวลา น.

คำขอ...อาศัยที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....(รายละเอียดของผู้ขอ)..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย “ระบุรายละเอียดประกอบด้วย

๑. ผู้ขออาศัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออาศัยอย่างไร

๒. ส่วนได้เสียตามข้อ ๑ มีผลบังคับโดยตรงกับที่ดินที่ขออาศัยหรือไม่ อย่างไร

๓. มีหลักฐานอะไร (มาแสดงประกอบคำขอว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยตรง)

๔. มีความจำเป็นอย่างไร จึงขออาศัย

๕. เมื่ออาศัยแล้วจะไปฟ้องเป็นคดีต่อศาลในประเด็นใด

๖. ถ้าที่ดินที่ขออาศัยได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว จะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่

ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร ”

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า คำธรรมเนียมยอมเสียให้ตามระเบียบ

.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างคำขออายัดตามสัญญาจะซื้อจะขายกรณี
ผู้ขายไม่ไปโอนตามกำหนด



(ท.จ. ๕)

เวลา น.

คำขอ...อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย บ. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....๔๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาย บ. เป็นเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน โดยข้าพเจ้า (นาย บ.) ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากนาย บ. เจ้าของที่ดิน ครั้นถึงกำหนดนัดโอนเมื่อวันที่..... นาย บ. ไม่ยอมมาโอนให้ตามสัญญา ข้าพเจ้าจึงมีความประสงค์ขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อจะได้ดำเนินการฟ้องต่อศาลให้นั่งถัน.นาย.บ..โอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย.ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ที่นำมาแสดงพร้อมคำขอนี้.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้ตามระเบียบ.....

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง.....นาย บ. ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อายัดไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออายัดกรณีไม่ปฏิบัติตามที่ตกลง
ไว้ในสัญญาจะซื้อขาย



(ท.ด. ๕)

เวลา น.

คำขอ.....อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ส..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....๓๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาย บ. เป็นเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงนี้ โดยข้าพเจ้า (นาย ส.) ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับนาย บ. โดยมีข้อตกลงในสัญญาว่าจะต้องแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นถนนที่อยู่ในที่ดินออกให้เสร็จสิ้นก่อน เมื่อถึงวันโอน นาย บ. ยังไม่ไปแบ่งแยกส่วนที่เป็นถนนออกเสียก่อน ข้าพเจ้าจึงยังไม่รับโอน นาย บ. จึงบอกเลิกสัญญาแต่ข้าพเจ้าไม่ยินยอมเลิกสัญญาด้วย มีความประสงค์ให้นาย บ. ดำเนินการและปฏิบัติตามสัญญาต่อไป

ข้าพเจ้าจึงได้นำหลักฐานหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับลงวันที่.....มาขออายัดเพื่อจะไปฟ้องให้นาย บ. แบ่งแยกถนนออกและโอนที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ข้าพเจ้าตามสัญญาดังกล่าว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง.....นาย ส.....ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อายัดไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออาศัยตามสัญญาจะซื้อจะขายกรณี
ผู้ขายนำที่ดินขายให้แก่ผู้อื่น



(ท.ด. ๕)

เวลา น.

คำขอ...อาศัยที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาง อ..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....๔๕ ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้เดิมมีชื่อ นาย ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ปัจจุบันมีชื่อ นาย ส. เป็น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยข้าพเจ้า (นาง อ.) ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนาย ล. โดยได้
จ่ายเงินมัดจำไว้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่สัญญาจะซื้อจะขายมิได้กำหนดเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ ซึ่งต่อมาข้าพเจ้าได้มี
หนังสือแจ้งให้นาย ล. ไปจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า แต่ นาย ล. ไม่ยอมมาโอนที่ดินให้ตามสัญญา และยังได้นำที่ดิน
แปลงนี้ไปขายให้แก่ นาย ส.

ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขออาศัยที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อจะไปฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนขายระหว่างนาย ล. กับ
นาย ส. และให้นาย ล. โอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าตามสัญญา เพราะนาย ส. ทราบอยู่แล้วว่า นาย ล. ได้ตกลงขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า
โดยได้นำหลักฐานหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหลักฐานหนังสือแจ้งให้นาย ล. ไป
จดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า มาแสดงด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้ตาม
ระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง.....นาง อ.....ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอาศัยได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อาศัยไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออายัดกรณีอ้างว่าผู้ซื้อจ่ายเช็คไม่มีเงิน



(ท.จ. ๕)

เวลา น.

คำขอ.....อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ต..... ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....๕๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยข้าพเจ้าได้ขายให้แก่ นาย ป. และได้จดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่..... นาย ป. ผู้ซื้อได้จ่ายเงินเป็นเช็คเลขที่..... ซึ่งข้าพเจ้าได้ไปขอรับเงินตามเช็คจากธนาคารแล้ว ธนาคารปฏิเสธจ่ายเงินให้เพราะเงินของนาย ป. ตามเช็คไม่มี

ข้าพเจ้าจึงขออายัดที่ดินดังกล่าว เพื่อไปดำเนินการทางศาล ฟ้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายที่ดินเมื่อวันที่..... เพราะถูกนาย ป. หลอกหลวงฉ้อฉล โดยข้าพเจ้าได้นำหลักฐานสำเนาเช็คเลขที่..... มาแสดงด้วยแล้ว พร้อมนี้ขออ้างสัญญาซื้อขายที่ดินแปลงนี้ฉบับลงวันที่..... ระหว่างข้าพเจ้าผู้ขายกับ นาย ป. ผู้ซื้อ ซึ่งอยู่ในสำนักงานที่ดินเป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง นาย ต.....ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อายัดไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออาศัยโดยอ้างคำขอ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑)



(ท.ด. ๕)

เวลา น.

คำขอ...อาศัยที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย พ. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ..... ๔๕..... ปี เชื้อชาติ..... ไทย..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย..... ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสีย
ในที่ดินแปลงนี้โดยข้าพเจ้าได้ตกลงซื้อจากนาย ส. และได้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่
ได้สอบสวนบันทึกรายละเอียดลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) พร้อมได้จัดทำหนังสือสัญญาขายที่ดิน
เมื่อวันที่..... โดยให้ข้าพเจ้าและผู้ขายลงชื่อในเอกสารดังกล่าว แต่ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบถาม

ข้าพเจ้าและผู้ขายเกี่ยวกับการชำระเงินค่าซื้อที่ดิน ผู้ขายไม่ยอมรับชำระเงินและไม่ยอมโอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าตามที่ตกลงกันไว้

ข้าพเจ้าจึงขออาศัยที่ดินดังกล่าว เพื่อจะได้ไปดำเนินการทางศาลฟ้องผู้ขายให้โอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า โดยใช้หลักฐาน
คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) ฉบับลงวันที่..... ประกอบคำขออาศัย

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน..... ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้
ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง..... นาย พ. ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอาศัยได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน..... พยาน

หลักฐาน ที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ..... พยาน

อาศัยไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออายัดกรณีผู้ขายฝากขออายัดตาม
สัญญาประนีประนอม



(ท.จ. ๕)

เวลา น.

คำขอ.....อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย.....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....๔๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสีย โดยข้าพเจ้าได้จดทะเบียนขายฝากมี
กำหนด.....ปี ไว้กับ นาย ส. เมื่อวันที่..... ซึ่งภายหลังสัญญาพ้นกำหนดไถ่ถอนแล้ว ข้าพเจ้ากับ นาย ส. ผู้รับซื้อฝาก
ได้ตกลงทำหนังสือสัญญาประนีประนอมฉบับลงวันที่..... กำหนดข้อตกลงว่า ผู้รับซื้อฝากยินยอมให้ข้าพเจ้าผู้ขายฝาก
ซื้อที่ดินนั้นคืนได้ แต่นาย ส. ผู้รับซื้อฝากไม่ยอมรับชำระเงินและโอนที่ดินให้ตามที่ตกลงกันได้ตามสัญญาประนีประนอม

ข้าพเจ้าจึงขออายัดที่ดินดังกล่าวเพื่อไปดำเนินคดีทางศาลฟ้องให้นาย ส. โอนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าตามสัญญา
ประนีประนอม พร้อมนี้ได้ยื่นหลักฐานสัญญาประนีประนอมฉบับลงวันที่..... ที่ทำไว้ต่อกันประกอบคำขออายัด

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้
ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง.....นาย.....ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อายัดไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออาศัยกรณีอ้างว่ามีผู้ปลอมตัวมา
จดทะเบียนขายที่ดินของคน



(ท.ด. ๕)

เวลา น.

คำขอ...อาศัยที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาง.อ..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....๖๕.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ที่ดินแปลงเรื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้...เดิมมีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์...ซึ่งปัจจุบันมีชื่อ...นาย.ป...เป็นผู้ซื้อและได้มีการจดทะเบียนเมื่อวันที่.....โดยที่ข้าพเจ้ามิได้มาดำเนินการ...ซึ่งเมื่อตรวจสอบหลักฐานบัตรประจำตัวประชาชนในสารบบที่ดินและลายมือชื่อในสัญญาขายที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินแล้ว...มิได้เป็นของข้าพเจ้า...ประกอบกับข้าพเจ้ามิได้มอบอำนาจให้ผู้ใดมาดำเนินการ...แต่โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินของข้าพเจ้าได้สูญหายไป...และมีผู้ปลอมตัวมาจดทะเบียนขายที่ดินของข้าพเจ้า.....

.....ข้าพเจ้าจึงขออาศัยที่ดินเพื่อจะไปดำเนินการทวงสวนฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว...โดยยื่นสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนขายพร้อมฉบับที่ถูกต้องแท้จริงและสัญญาขายที่ดิน...ฉบับลงวันที่.....ประกอบคำขออาศัย...ส่วนตัวฉันฉบับอยู่ที่สำนักงานที่ดินอยู่แล้ว.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า...ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้.....ตามระเบียบ.....

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง.....นาง.อ.....ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอาศัยได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อาศัยไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออายัดกรณีอ้างว่าเป็นทรัพย์สิน
ระหว่างสามีภริยาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน



(ท.จ. ๕)

เวลา น.

คำขออายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย.ส..... ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ..... ๕๕..... ปี เชื้อชาติ..... ไทย..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย..... ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง บ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสีย โดย
ข้าพเจ้า (นาย.ส.) เป็นสามีของ นาง บ. แต่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน ซึ่งระหว่างอยู่ร่วมกันมีทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงนี้ ชื่อมา
เมื่อ พ.ศ..... ปัจจุบันข้าพเจ้าและ นาง บ. ได้เลิกร้างกันแล้ว ข้าพเจ้าขอแบ่งที่ดินดังกล่าวครึ่งหนึ่ง แต่นาง บ. ปฏิเสธ

ข้าพเจ้าจึงขออายัดที่ดินดังกล่าว เพื่อไปฟ้องศาลขอแบ่งที่ดินแปลงนี้ในฐานะหุ้นส่วน โดยนำสำเนาทะเบียนบ้าน
ซึ่งมีชื่อเด็กชาย ม. แสดงว่าข้าพเจ้าและนาง บ. เป็นบิดามารดาเป็นหลักฐานการอยู่ร่วมกันระหว่างมีที่ดินประกอบคำขออายัด

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน..... ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้
ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง..... นาย.ส..... ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน..... พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ..... พยาน

อายัดไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออายัดกรณีฟ้องพิทักษ์ผู้จัดการมรดก



(ท.ด. ๕)

เวลา น.

คำขอ...อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....๓๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ค้าย.....

.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งนาย ม. ได้ถึงแก่กรรมแล้ว

ไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้แต่อย่างใด และมีนาย ป. เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ซึ่งได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกใน

โฉนดที่ดินแล้วเมื่อวันที่..... ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยได้เรียกร้องให้นาย ป. ผู้จัดการมรดกจัดการทรัพย์สินมรดก

โดยโอนมรดกให้แก่ข้าพเจ้าตามสิทธิ ซึ่งข้าพเจ้าเป็นบุตรของ นาย ม. แต่นาย ป. เพิกเฉยไม่ยอมโอนมรดกให้

.....ข้าพเจ้าจึงขออายัดที่ดินเพื่อไปดำเนินการทางศาลฟ้องขอให้เพิกถอนนาย ป. ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ม.

โดยยื่นหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านและสูติบัตรที่แสดงว่าข้าพเจ้าเป็นบุตรของ นาย ม. ประกอบคำขออายัด

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้

ตามระเบียบ

.....

.....

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน.....ผู้ขอ

อาจสอบสวนและระบายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง.....นาย ก. พยาน

ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ

อายัดไว้ได้หรือไม่

การมอบอำนาจ

● ความหมาย

การมอบอำนาจ หมายถึง กรณีที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ตัวการ” แต่งตั้งบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ตัวแทน” โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายให้มีอำนาจทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันได้

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องตัวแทนไว้ตามมาตรา ๗๙๗ ถึง มาตรา ๘๓๒

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

● สารสำคัญ

- การมอบอำนาจ คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า ตัวการ มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าตัวแทน มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้นมีผลทางกฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตัวเอง

- การมอบอำนาจให้ทำกิจการใด ที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้น ก็ต้องเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขายที่ดินกฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้นการมอบอำนาจให้ขายที่ดินก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย โดยจะใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ต้องมีสาระสำคัญครบถ้วนที่พึงมีตามกฎหมาย แต่เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินเพราะจะได้รายการที่ชัดเจนถูกต้องโดยผู้นั้นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้รับมอบอำนาจไปทำการแทน

- หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน สำหรับที่ดินมี ๒ แบบ คือ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดแล้วแบบหนึ่ง ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น (สิ่งปลูกสร้าง) อีกแบบหนึ่ง กับหนังสือมอบอำนาจสำหรับห้องชุด

- หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ ๒ แบบ สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้วแบบหนึ่ง กับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดอีกแบบหนึ่ง หากจะใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง

- บางเรื่องผู้มอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจจากทั้งสองฝ่ายคือเป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนในกรณีเช่นนี้ผู้มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่า ยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้แทนอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา ๘๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การแก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงใหม่ เป็นการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินเพื่อให้ตรงตามสภาพความเป็นจริงตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินแปลงเดิม แม้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจะยังไม่มี การแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขแล้วก็ตาม แต่เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจและพิจารณาหนังสือมอบอำนาจกรณีมีการเปลี่ยนแปลงเครื่องหมายที่ดินให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่เจ้าของที่ดินมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว แม้หนังสือมอบอำนาจจะระบุเลขโฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ตำบล หรืออำเภอ ตามโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ได้มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก็ตาม หนังสือมอบอำนาจนั้นก็จะเป็นหนังสือมอบอำนาจให้ทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงเดียวกันและสามารถใช้ดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นได้ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธ เพราะเหตุหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวระบุเครื่องหมายที่ดินไม่ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินโดยเด็ดขาด

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ผู้ขออนุญาตยื่นคำขอและที่ระบุในหนังสือมอบอำนาจที่ผู้ขออนุญาตยื่นประกอบคำขอ ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้วหรือไม่ หากเป็นที่ดินแปลงเดียวกันให้บันทึกการตรวจสอบเสนอผู้มีอำนาจสั่งการในหนังสือมอบอำนาจเพิ่มเติมว่า “ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....กับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....แล้วปรากฏว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน”

(๓) ให้แก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้ว ตามระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดิน

กำหนดไว้ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนตรวจสอบเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงว่าเครื่องหมายที่ดินถูกต้องตรงกันหรือไม่ด้วย

(๔) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวข้างต้น โดยอนุโลม

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๔๘๙ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖)

- กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา กรณีการตรวจหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ให้นำปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบโดยยึดระเบียบกฎหมายของทางราชการ และถึงแม้ระเบียบกรมที่ดินจะกำหนดให้มีการทำบันทึกรับรองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวไม่อาจตีความในลักษณะเป็นการลดหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินในการที่ต้องตรวจสอบลงมาได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๔๐๓ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙)

- กรณีที่ผู้มอบอำนาจทำหนังสือมอบอำนาจในต่างประเทศ แต่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค หรือมีแต่อยู่ห่างไกลไม่สะดวก หรือถ้าจะต้องดำเนินการให้มีการรับรองจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก ทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือดร้อน โดยที่ระเบียบกรมที่ดินใช้คำว่า “ควร” กรณีที่หนังสือมอบอำนาจไม่มีผู้รับรอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถใช้ดุลพินิจสอบสวนและพิจารณาได้ว่าหนังสือมอบอำนาจเชื่อถือได้หรือไม่ ดังนั้น จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน หรือพิสูจน์โดยวิธีอื่น หรือให้ผู้รับมอบอำนาจและคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหาย อันจะพึงเกิดจากการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อประกอบการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใด กรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เป็นผู้ที่มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว

สำหรับกรณีที่ผู้มอบอำนาจอยู่ต่างประเทศแต่ได้มอบอำนาจไว้ในขณะที่อยู่ในประเทศไทย มิใช่กรณีที่จะต้องให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิค (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นซึ่งระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจและระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

● การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม

ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคล รวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีการมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของตัวการและตัวแทน ตลอดถึงความสมบูรณ์ของการมอบอำนาจด้วย ซึ่งแยกเป็น ๒ กรณี คือ

๑. ความสามารถของตัวการและตัวแทน

(๑) ความสามารถของตัวการ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจหรือความสามารถในอันที่จะกระทำการตามที่ตนจะมอบหมายนั้นได้ด้วยตัวเอง

(๒) ความสามารถของตัวแทน การกระทำของตัวแทนกฎหมายถือเสมือนหนึ่งว่าเป็นการกระทำของตัวการเอง และหากตัวการคนใดใช้บุคคลผู้ไร้ความสามารถเป็นตัวแทน ท่านว่าตัวการคนนั้นย่อมต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ (มาตรา ๗๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) บุคคลที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะก็เป็นผู้รับมอบอำนาจได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๙๘/๒๕๐๖)

๒. ขอบเขตอำนาจของตัวแทน

(๑) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจเฉพาะการ มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างตามที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น (มาตรา ๘๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

(๒) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจทั่วไป ตามมาตรา ๘๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีอำนาจที่จะกระทำการใด ๆ ในทางจัดการแทนตัวการได้ทุกอย่าง เว้นแต่

- ขายหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์
- ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป
- ให้
- ประนีประนอมยอมความ

- ยื่นฟ้องต่อศาล
- มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการพิจารณา

หากตัวแทนรับมอบอำนาจทั่วไปจะกระทำการทั้ง 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) เมื่อตัวแทนกระทำการเสร็จตามที่มอบหมาย

(๓) เมื่อวัตถุประสงค์ของกิจการที่ให้ไปทำนั้นกลายเป็นพ้นวิสัยหรือผิดกฎหมาย

(๔) เมื่อตัวการหรือตัวแทนตาย ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือล้มละลาย (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

๑. การมอบอำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้บังคับไว้ว่าจะต้องเขียนหรือใช้แบบฟอร์ม อย่างไร แต่การทำหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจแล้ว ซึ่งการระบุข้อความในหนังสือมอบอำนาจไม่มีรูปแบบที่ตายตัว ผู้มอบอำนาจอาจจะระบุข้อความแตกต่างกันไป ข้อความดังกล่าวอาจไม่ตรงตามบทกฎหมาย แต่ถ้าอ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ชัดเจนว่า ผู้มอบอำนาจประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใด ก็ใช้ได้แล้ว

๒. การลงลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายมิได้บังคับว่าจะต้องลงลายมือชื่อเป็นภาษาใด โดยเฉพาะ ประกอบกับได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘/๒๔๗๗ วินิจฉัยไว้แล้วว่าการลงลายมือชื่อเป็นภาษาจีน นับว่าเป็นลายมือชื่อตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เมื่อผู้มอบอำนาจได้ลงลายมือชื่อของตนในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวเป็นภาษาอื่นเช่นลงลายมือชื่อเป็นภาษาอังกฤษ ก็ต้องถือว่าเป็นการลงลายมือชื่อของตนตามกฎหมายแล้ว

๓. กรณีที่หนังสือมอบอำนาจ ผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจไว้นานแล้ว หรือผู้มอบอำนาจเป็นผู้สูงอายุ หรือกรณีที่มีเหตุควรสงสัยว่าผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่นั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจแล้ว ซึ่งเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจแล้วแต่ละกรณี ๆ ไป เช่น หากผู้มอบอำนาจมีอายุมากถึง ๙๐ ปี และมอบอำนาจไว้นานเป็นปีแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องพิจารณาสอบสวนให้ได้ก่อนว่าผู้มอบยังมีชีวิตอยู่และยังมีความประสงค์จะทำนิติกรรมที่มอบอำนาจอยู่หรือไม่ ถ้าไม่อาจสอบสวนพยานหลักฐานที่น่าเชื่อถือได้ ก็อาจต้องขอให้ผู้มอบทำการมอบอำนาจมาใหม่ ซึ่งกรณีเช่นนี้ต้องใช้ดุลยพินิจไปตามข้อเท็จจริงของแต่ละเรื่องแต่ละกรณี ไม่อาจจะวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจเหมือนกันไปในทุกกรณีได้

๔. กรณีที่มีการมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหลายเรื่องนั้น เนื่องจากการมอบอำนาจเป็นการตั้งตัวแทนและไม่มีกฎหมายห้ามมิให้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหลายเรื่อง ดังนั้น หากมีการมอบอำนาจมาหลายเรื่องในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกัน และมีข้อความชัดเจนเพียงพอ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการให้ได้

๕. กรณีผู้มอบอำนาจหรือตัวการตาย

- กรณีผู้มอบอำนาจได้ถึงแก่เสียชีวิตไปก่อนที่ผู้รับมอบอำนาจมาขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงพิพาท สัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปตามมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ผู้รับมอบอำนาจจะทราบหรือไม่ก็ตามประกอบกับหลักฐานภาพถ่ายในงานศพและพยานบุคคลที่ไปร่วมงานศพของผู้มอบ ซึ่งมาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่น่าเชื่อถือได้ว่า ผู้ซื้อในฐานะตัวการได้ทราบถึงการตายของผู้มอบ ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนขายแล้ว จึงไม่ต้องตามมาตรา ๘๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสัญญาตัวแทนระงับ ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการขายที่ดินแทนได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๒๖/๒๕๓๐) ทั้งการขายที่ดินไม่ใช่เป็นการเพื่อก่อปฏิกิริยาประโยชน์ของ

ตัวการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๘ การจดทะเบียนขายดังกล่าวจึงเป็น การจดทะเบียนที่ไม่ชอบจะต้องเพิกถอน

- ในขณะที่จดทะเบียนจำนองที่ดินของนาย ก. ซึ่งเป็นผู้มอบอำนาจให้นาย ข. เป็นตัวแทนมาจดทะเบียนจำนองได้ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว สัญญาตัวแทนระหว่างนาย ก. ผู้มอบอำนาจ กับ นาย ข. ผู้รับมอบอำนาจ ย่อมระงับสิ้นไปนับแต่นาย ก. ผู้มอบอำนาจถึงแก่กรรม ตามนัย มาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสัญญาตัวแทนระงับ นาย ข. ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจที่จะจดทะเบียนจำนองที่ดินแทนนาย ก. ได้ (คำพิพากษาฎีกา ๙๒๖/๒๕๓๐) ทั้งการจำนองที่ดินมิได้เป็นการปกปักษ์รักษาผลประโยชน์ของตัวการตามมาตรา ๘๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้ในการจดทะเบียนจำนองรายนี้ นาย ข. ผู้รับจำนอง เป็นผู้รับมอบอำนาจจากนาย ก. ให้เป็นผู้จดทะเบียนจำนองด้วย นาย ข. จึงได้กระทำการ สองฐานะ กล่าวคือ อยู่ในฐานะผู้รับจำนองและอยู่ในฐานะผู้รับมอบหรือตัวแทนด้วย กรณีของเรื่องนี้ ย่อมถือได้ว่า นาย ข. ไม่ใช่บุคคลภายนอก จึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๓๑ แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนจำนองเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบ สมควร เพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เป็นกรณีที่ยังไม่ได้ใช้ใบมอบอำนาจ ผู้มอบตายก่อน)

- นาย ก. ผู้รับมอบอำนาจได้ยื่นคำขอรังวัดและได้นำทำการรังวัดแบ่งในนามเดิม ขณะนั้นนาง ข. ผู้มอบอำนาจ ยังคงมีชีวิตอยู่ ถือได้ว่าการที่ผู้รับมอบอำนาจได้ดำเนินการ เพื่อให้มีการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมถูกต้องตามที่ได้รับมอบอำนาจ และเป็นไปตามเจตนาของ นาง ข. แล้ว ส่วนในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งในนามเดิม นาง ข. ผู้มอบอำนาจจะ เสียชีวิตไปแล้ว ก็ยังคงต้องถือว่าผู้รับมอบอำนาจยังคงมีอำนาจจัดการตามสมควรเพื่อปกปักษ์ รักษาประโยชน์ของผู้ตายต่อไป ตามนัยของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๖ และมาตรา ๒๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งในนามเดิมนี้อย่างใด (เป็นกรณีที่ ใช้ใบมอบอำนาจแล้ว ผู้มอบตายภายหลัง)

- ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ณ ได้นำหนังสือมอบอำนาจของนาย ต ฉบับลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๐ ไปจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและจดทะเบียนขาย จำนวน ๗ แปลง ภายหลังจากที่นาย ต ถึงแก่กรรมไปแล้วเมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๐ การจดทะเบียนดังกล่าว จึงเป็นการกระทำไปในขณะที่นาย ต ไม่มีสภาพบุคคลตามมาตรา ๑๕ แห่งประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ และนาย ณ ผู้รับมอบอำนาจกระทำไปโดยไม่มีอำนาจเนื่องจากนายตรี เสียชีวิตไปก่อนที่ผู้รับมอบอำนาจจะไปยื่นขอจดทะเบียน สัญญาตัวแทนระหว่างผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจจึงระงับสิ้นไปตามมาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ณ ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจไปยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามหนังสือมอบอำนาจที่ระงับสิ้นไปได้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๑๖-๑๕๑๗/๒๕๑๙) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินรวมแปดโฉนด และจดทะเบียนขายรวมเจ็ดโฉนด เมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๐ ตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีผลให้รายการจดทะเบียนในลำดับต่อมา ทุกรายการทั้งหมดในโฉนดที่ดินดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๒๖/๒๕๓๐) (บันทึก สมท ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๘๒๘ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ สารบบเลขที่ ๑๓๑๔ ม.๖๑)

(๖) กรณีผู้มอบลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่มีการกรอกข้อความพร้อมกับมอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ฯลฯ และโฉนดที่ดินให้แก่ผู้รับมอบอำนาจไปกรอกข้อความเอาเอง มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๔๐๓/๒๕๔๐ วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า เป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้มอบ ไม่อาจฟ้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนที่ได้กระทำไปตามใบมอบนั้นได้ ในทางปฏิบัติหากมีผู้นำหนังสือมอบอำนาจที่ลงลายมือชื่อผู้มอบไว้โดยยังไม่มีกรอกข้อความยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมใช้ดุลยพินิจไม่เชื่อถือหนังสือมอบอำนาจนั้น และปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจได้ และหากตรวจพบว่าหนังสือมอบอำนาจทำขึ้นที่สำนักงานที่ดินที่ยื่นคำขอจดทะเบียนและวันที่มอบเป็นวันเดียวกับที่ยื่นขอจดทะเบียน โดยทั่วไปพนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนผู้รับมอบและคู่กรณีให้สันติสงสัยก่อนว่า เมื่อผู้ขอจดทะเบียนมาที่สำนักงานที่ดินแล้วเหตุใดจึงไม่ยื่นคำขอด้วยตัวเอง ทำไมต้องมอบให้ผู้อื่นทำการแทน ถ้าสอบสวนแล้วมีเหตุอันควรเชื่อได้ เช่น ผู้ขอต้องรีบไปทำธุระ จึงมอบให้ผู้อื่นทำการแทนและเชื่อว่าผู้มอบมอบให้ทำกิจการตามที่มอบจริง จึงดำเนินการตามหนังสือมอบนั้นต่อไป โดยที่หนังสือมอบอำนาจที่ผู้มอบลงลายมือชื่อโดยยังไม่ได้กรอกข้อความจะมีปัญหาว่าปลอมก็ต่อเมื่อกรอกข้อความไม่ตรงตามเจตนาที่แท้จริง หากกรอกข้อความเป็นไปตามเจตนาที่แท้จริงของผู้มอบแล้ว ก็ไม่ใช่หนังสือมอบอำนาจปลอมแต่อย่างใด หรือหนังสือมอบอำนาจที่ทำ

ขึ้นที่สำนักงานที่ดินก็ไม่แน่ว่าจะปลอมแต่อย่างใด หรือหนังสือมอบอำนาจที่ทำขึ้นที่สำนักงานที่ดินก็ไม่แน่ว่าจะปลอมหรือไม่ ขึ้นอยู่กับว่าผู้มอบมอบมาจริงหรือไม่

(สารบบ สล. ๒๒๕๓)

(๗) กรณีผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อด้วยน้ำหมึกสีดำ พยานลงลายมือชื่อด้วยน้ำหมึกสีน้ำเงิน ไม่ใช่เรื่องผิดปกติวิสัย เพราะแต่ละคนอาจใช้ปากกาสีน้ำหมึกต่างกันก็ได้ หรือกรณีผู้มอบลงลายมือชื่อด้วยน้ำหมึกสีดำ ข้อความในหนังสือมอบอำนาจด้วยน้ำหมึกสีน้ำเงิน ไม่ใช่เรื่องผิดปกติวิสัยเช่นเดียวกัน เพราะผู้มอบไม่จำเป็นต้องเขียนหนังสือมอบอำนาจด้วยตนเองอาจให้ผู้อื่นเขียนให้ก็ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจปฏิเสธไม่รับหนังสือมอบอำนาจนั้นไว้ดำเนินการด้วยเหตุผลดังที่กล่าวได้ แต่ถ้าเป็นกรณีกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจโดยใช้น้ำหมึกสีต่างกัน เช่น ระบุกิจการที่มอบด้วยหมึกสีดำ แต่กรอกเครื่องหมายที่ดินด้วยหมึกสีน้ำเงิน เช่นนี้ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจวางทางปฏิบัติไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจที่จะไม่รับทำให้ได้ จนกว่าผู้กรณีจะได้แสดงหลักฐานว่าเป็นข้อความตรงตามความประสงค์ของผู้มอบอำนาจ และให้บันทึกคำรับรองของผู้กรณีในการที่จะรับผิดชอบกันเองไว้เป็นหลักฐานด้วย

(สารบบ สล. ๒๒๕๓)

(๘) ตามมาตรา ๘๐๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้ตัวแทนต้องทำการตามคำสั่งแสดงออกชัดหรือโดยปริยายของตัวการ เมื่อไม่มีคำสั่งเช่นนั้นก็ต้องดำเนินการตามทางที่เคยทำกันมาในกิจการค้าขายอันเขาให้ตนทำอยู่นั้น และมาตรา ๘๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้ตัวแทนต้องทำการด้วยตัวเอง เว้นแต่จะมีอำนาจใช้ตัวแทนช่วงทำการได้ เมื่อตัวการได้มอบอำนาจให้ตัวแทนมีอำนาจเต็มในการที่จะตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วงไม่ว่าคนเดียวหรือหลายคนเป็นครั้งคราวเพื่อปฏิบัติและดำเนินการทั้งหมดหรือการใด ๆ และให้มีอำนาจถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงได้ตามที่เห็นสมควร และจะตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงสืบทแทนต่อไปก็ได้ ตัวแทนก็ย่อมมีอำนาจกระทำการตามที่ตัวการได้มอบอำนาจไว้และมีอำนาจแต่งตั้งตัวแทนช่วงดำเนินการภายในขอบเขตอำนาจที่ได้รับมอบจากตัวการ ซึ่งการกระทำดังกล่าวหากก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ เพราะความประมาทเลินเล่อของตัวแทนก็ดี หรือเพราะไม่ทำการเป็นตัวแทนก็ดี หรือเพราะทำการโดยปราศจากอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจก็ดี ตัวแทนก็ย่อมต้องรับผิดชอบต่อตัวการ ตามนัยมาตรา ๘๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(บันทึก สมท. ที่ ๐๕๑๕.๑/๒๖๑๗ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๕) สารบบเลขที่ ๙๕๔ สมท.

(๙) การมอบอำนาจเป็นการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗ และการให้ความยินยอมคู่สมรสก็เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ และมาตรา ๑๔๗๙ เมื่อนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนนั้นไม่เป็นโมฆะกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องรับจดทะเบียนให้ไป ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งหากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่เชื่อถือในหนังสือมอบอำนาจหรือในหนังสือให้ความยินยอมก็ชอบที่จะใช้อำนาจตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายไม่ไปยื่นคำขอด้วยตนเองแต่ได้รับมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนนั้น เป็นการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗ ซึ่งให้สิทธิแก่ตัวการ (ผู้รับมอบอำนาจ) ที่จะตั้งตัวแทน (ผู้รับมอบอำนาจ) ให้มีอำนาจทำการแทนตัวการที่ได้รับมอบหมาย โดยมาตรา ๗๙๘ บัญญัติให้กิจการใดกฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการตั้งตัวแทนด้วยกิจการอันนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย และกรณีการให้ความยินยอมของคู่สมรส ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๗๖ บัญญัติให้สามีและภริยาต้องจัดการสินสมรสรวมกันหรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง ดังนั้น เมื่อมีบุคคลใดประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนนั้นไม่เป็นโมฆะกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องรับจดทะเบียนให้ไป ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ว่านิติกรรมนั้นจะมีการมอบอำนาจ หรือมีหนังสือให้ความยินยอมหรือไม่ก็ตาม

(บันทึก สมท. ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๗๒๘ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๕) สารบบเลขที่ ๙๕๐ สมท.

(๑๐) การจดทะเบียนกรณีมีผู้นำหนังสือมอบอำนาจมาดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจด้วยความระมัดระวัง โดยตรวจสอบสาระสำคัญต่าง ๆ ในหนังสือมอบอำนาจ เช่น เครื่องหมายที่ดิน ชื่อ สกุล อายุ ชื่อบิดามารดาของผู้มอบอำนาจ บัตรประจำตัวหรือสำเนาบัตรประจำตัวที่ผู้มอบรับรองความถูกต้อง ตรวจสอบอำนาจทำการว่ามอบให้ทำกิจการใด ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ รวมทั้งตรวจลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมิใช่ผู้ชำนาญการในการตรวจสอบลายมือชื่อจะต้องตรวจสอบอย่างระมัดระวังอย่างวิญญูชนพึงกระทำ โดยตรวจสอบว่ามีลักษณะคล้ายคลึงกับของเดิมพอที่จะเชื่อถือได้หรือไม่ เมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าน่าเชื่อถือใช้ได้ก็รับดำเนินการให้ต่อไป กรณีมีผู้ร้องเรียนว่านาง ส. (ผู้จัดการมรดก

นางสาว ศ.) เป็นผู้สูงอายุ มีอาการเจ็บป่วยสุขภาพไม่ดี มีสติสัมปชัญญะไม่สมบูรณ์ มีการหลงลืม พูดจาไม่ค่อยรู้เรื่อง สายตาไม่ค่อยดี ต้องเข้ารับการรักษาตัวที่โรงพยาบาลอยู่เป็นประจำ ลงลายมือชื่อ (นาง ส.) ในหนังสือมอบอำนาจไม่เหมือนกับลายมือชื่อที่ลงไว้ต่อหน้าเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน และหนังสือมอบอำนาจมีพยานคนเดียวนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติถูกต้องตามระเบียบ และดำเนินการจดทะเบียนให้ไปตามหนังสือมอบอำนาจนั้นแล้ว ก็ต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นการจดทะเบียนที่ถูกต้อง ส่วนที่ว่าหนังสือมอบอำนาจมีพยานคนเดียวนั้น ตามหลักกฎหมาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๙) มิได้กำหนดว่าการลงลายมือชื่อในเอกสารต้องมีพยานรับรองด้วยแต่อย่างใด แต่ที่ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจดังกล่าววางทางปฏิบัติว่าหนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย ๑ คน ก็เพื่อประกอบการพิจารณาใบมอบอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ดังนั้น กรณีหนังสือมอบอำนาจมีพยานเพียงคนเดียวจึงไม่ขัดต่อกฎหมายและเป็นไปตามระเบียบแล้ว (สารบบเลขที่ ๒๓๕๙ สล.)

● ประเด็นปัญหาที่น่าสนใจเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

๑. ผู้หย่อนความสามารถเป็นผู้รับมอบอำนาจได้

ตามหลักในการทำสัญญาตัวแทนนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติของการเป็นตัวแทน (ผู้รับมอบอำนาจ) ไว้ ตัวการจึงสามารถที่จะเลือกบุคคลใดเป็นตัวแทนได้ทั้งสิ้น โดยตัวแทนไม่จำเป็นจะต้องมีความสามารถที่สมบูรณ์ในการทำนิติกรรม แต่สัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปเมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตาย หรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือล้มละลาย เว้นแต่จะปรากฏว่าขัดกับข้อสัญญาหรือสภาพแห่งกิจการนั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๔๕/๒๕๓๓) แต่ตัวการยังคงต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกอันเกิดจากกิจการที่ตัวแทนกระทำขึ้นภายในขอบอำนาจของตัวการ รวมถึงห้ามยกเหตุที่ทำให้สัญญาตัวแทนระงับสิ้นไปขึ้นต่อสู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจนกว่าจะได้บอกล้างเหตุนั้น ๆ ไปยังคู่สัญญาฝ่ายนั้นแล้ว หรือจนกว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะได้ทราบเหตุแล้ว อีกทั้งห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ทำการโดยสุจริต เว้นแต่บุคคลภายนอกหากไม่ทราบความนั้น เพราะความประมาทเลินเล่อของตนเอง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๘๒๐, ๘๓๐ และ ๘๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับกรณีบุคคลที่ยังไม่

บรรลุนิติภาวะ (ผู้เยาว์) สามารถเป็นผู้รับมอบอำนาจเพื่อทำการแทนบุคคลอื่นได้ (เทียบเคียง คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๘/๒๕๐๖) แต่ผู้เยาว์ต้องสามารถให้อัยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

๒. คนล้มละลายรับมอบอำนาจได้

ในการทำสัญญาตัวแทน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติของการเป็นตัวแทน (ผู้รับมอบอำนาจ) ไว้ตัวการจึงสามารถที่จะเลือกบุคคลใดเป็นตัวแทนได้ทั้งสิ้น ซึ่งในกรณีที่ตัวการตั้งบุคคลไว้ความสามารถเป็นตัวแทน ตัวการก็ย่อมต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ ตามมาตรา ๗๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และในกรณีตั้งบุคคลล้มละลายเป็นตัวแทนนั้น มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ ไม่ได้บัญญัติห้ามผู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดจัดการทรัพย์สินของผู้อื่นหรือกระทำการกิจการแทนผู้อื่น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๔๕/๒๕๓๓) แต่หากเป็นกรณีที่ได้ตั้งตัวแทนไว้แล้ว ต่อมาภายหลังตัวแทนตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือบุคคลล้มละลาย สัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปตามมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ตัวการยังคงต้องผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการที่ตัวแทนกระทำขึ้นภายในขอบอำนาจของตัวการ รวมถึงห้ามยกเหตุที่ทำให้สัญญาตัวแทนระงับสิ้นไปขึ้นต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จนกว่าจะได้บอกกล่าวเหตุนั้น ๆ ไปยังคู่สัญญาฝ่ายนั้น หรือจนกว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะได้ทราบเหตุนั้นแล้ว เป็นต้น ตามมาตรา ๘๒๐, ๘๓๐ และมาตรา ๘๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓. ผู้เยาว์มอบอำนาจให้บุคคลอื่นขอรับโอนมรดกได้

ตามมาตรา ๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “ผู้เยาว์อาจทำการใด ๆ ได้ทั้งสิ้น หากเป็นเพียงเพื่อจะได้ไปซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง หรือเป็นการเพื่อให้หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง” การรับมรดกไปโดยไม่มีเงื่อนไขและภาระติดพันแล้ว ผู้เยาว์ย่อมสามารถกระทำได้ หากการที่ผู้เยาว์อายุ ๑๘ ปี ได้ยื่นคำขอรับมรดกและประกาศรับกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้าน และเป็นการรับมรดกไปโดยไม่มีเงื่อนไขและภาระติดพันแล้ว ผู้เยาว์ย่อมสามารถกระทำเองได้ เมื่อผู้เยาว์สามารถกระทำการขอรับมรดกได้เองแล้ว ก็ย่อมสามารถทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้อื่นมาจดทะเบียนรับโอนมรดกได้

๔. ผู้เยาว์มอบอำนาจได้

ผู้เยาว์ซื้อที่ดิน ต้องให้บิดามารดาซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมซื้อที่ดินแทน หากผู้เยาว์อายุกว่า ๗ ปีขึ้นไป ผู้เยาว์ต้องไปให้ถ้อยคำที่สำนักงานที่ดินว่า ปัจจุบันอยู่ในความปกครองดูแลของบิดามารดาและให้บิดามารดาทำนิติกรรมแทนตน แต่ถ้าไม่ไปจะมอบให้บุคคลอื่นหรือบิดามารดาไปให้ถ้อยคำแทนก็ได้

๕. หนังสือมอบอำนาจไม่มีอายุความ

ตามกฎหมายสัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปด้วยการถอนตัวแทน ตัวแทนบอกเลิกเป็นตัวแทน คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตาย หรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือล้มละลาย เว้นแต่จะปรากฏว่าขัดกับข้อสัญญาหรือสภาพแห่งกิจการนั้น ดังนั้น ใบมอบที่ทำไว้จึงไม่มีอายุความ แม้ผ่านแล้วก็ยังใช้ได้อยู่ เว้นแต่จะระงับไปด้วยเหตุดังกล่าว

อนึ่ง มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๙/๒๔๙๘ วินิจฉัยไว้เป็นแนวทางว่า ใบมอบอำนาจ แม้จะล่วงเลยมานานเกินกว่าสิบปี ก็ไม่ทำให้สิ้นอายุไปเพราะเป็นการมอบอำนาจให้จัดการต่าง ๆ เกี่ยวแก่ทรัพย์สินตลอดจนฟ้องร้องคดีโดยทั่วไป ไม่ใช่มอบให้จัดการอย่างใดอย่างหนึ่งโดยเฉพาะ ใบมอบอำนาจเช่นนี้จึงไม่มีกำหนดอายุความในเมื่อผู้มอบและผู้รับมอบยังคงลงมอบฉันทะและรับมอบอำนาจกันต่อไป

แต่อย่างไรก็ดี เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนและตรวจสอบเกี่ยวกับใบมอบอำนาจ หากมีข้อสงสัยหรือมีเหตุควรเชื่อเกี่ยวกับความถูกต้องหรือเจตนาของผู้มอบอำนาจว่าไม่น่าจะเป็นไปตามใบมอบอำนาจเจ้าพนักงานที่ดินก็มีอำนาจไม่รับดำเนินการได้

๖. การมอบอำนาจของผู้สูงอายุ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ที่ผู้ขายมิได้ไปดำเนินการด้วยตนเอง แต่มอบให้ผู้อื่นไปดำเนินการแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจสอบสวนผู้มอบได้ ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าผู้มอบมีอายุมากแล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่มีเหตุสงสัยว่าผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่ และสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถสอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้ให้อำนาจไว้ โดยจะบันทึกการสอบสวนไว้เป็นหลักฐานตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๕

๗. การรับรองลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจของผู้มอบอำนาจที่มีอายุเกิน ๖๐ ปี

เดิมกรมที่ดินมีคำสั่งที่ ๑๐/๒๕๐๑ เรื่องหนังสือมอบอำนาจ ได้กำหนดเงื่อนไขการดำเนินการกรณีผู้มอบอำนาจมีอายุตั้งแต่ ๖๐ ปีขึ้นไปว่า “ในกรณีผู้มอบอำนาจมีอายุตั้งแต่ ๖๐ ปีขึ้นไป ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ผู้สูงอายุ ควรจะได้ระมัดระวังเป็นพิเศษว่าจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่ ควรให้ผู้ปกครองท้องที่หรือผู้ที่เชื่อถือได้รับรองเสียก่อนพร้อมด้วยบันทึกคำรับรองของคู่อีกฝ่ายหนึ่งไว้ด้วย” แต่ปัจจุบันคำสั่งดังกล่าวได้ถูกยกเลิกไปโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ และได้มีการกำหนดเกี่ยวกับกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่อีกฝ่ายหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น โดยให้บันทึกสอบสวนไว้เป็นหลักฐานซึ่งการจะดำเนินการดังกล่าวก็ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีเหตุอันควรสงสัยเท่านั้น หากไม่สงสัยก็ไม่จำเป็นต้องดำเนินการตามนัยดังกล่าวแต่อย่างใด

๘. บัตรประชาชนผู้มอบอำนาจหมดอายุ

เรื่องการตรวจหนังสือมอบอำนาจว่าใช้ได้หรือไม่ อยู่ในความรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเรื่องนั้น ๆ ดังนั้น กรณีผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจไว้ก่อนเดินทางไปต่างประเทศให้ขายบ้าน โดยมีการกรอกข้อความ รายละเอียด ลงวันที่ และลายมือชื่อไว้ครบถ้วนแล้วก่อนการเดินทาง และผู้รับมอบอำนาจได้มาดำเนินการขายเมื่อผู้มอบอำนาจ (ผู้ขาย) ได้เดินทางไปต่างประเทศแล้ว และล่วงเลยระยะเวลาจนเป็นเหตุให้บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจหมดอายุ จะใช้สำเนาหนังสือเดินทางแทนมาดำเนินการแทน ได้หรือไม่ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจแล้วเห็นว่าใช้ได้ก็จะดำเนินการให้ไปตามที่มอบ แต่หากสอบสวนแล้วเห็นว่า มอบไว้นานจนผู้มอบเดินทางไปต่างประเทศแล้ว ผู้มอบยังคงมีความประสงค์ตามมอบหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็อาจใช้ดุลยพินิจไม่เชื่อถือหนังสือมอบอำนาจและขอให้มอบมาใหม่ก็ได้ และเมื่อหนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุล หรือโนตารีปับลิครับรองด้วย อย่างไรก็ตามหากผู้รับมอบ หรือผู้จดทะเบียนไม่เห็นด้วยกับคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ

ก็ชอบที่จะอุทธรณ์คำสั่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นได้ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๙. ทำการแทนผู้เยาว์

กรณีศาลมีคำสั่งให้ขายที่ดินของผู้เยาว์ได้ เป็นเรื่องการให้ทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เยาว์เท่านั้น มิใช่การทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์ ดังนั้น เมื่อศาลมีคำสั่งให้ขายที่ดินของผู้เยาว์ได้แล้ว ในการจดทะเบียนขายที่ดินของผู้เยาว์ผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้เยาว์ (อายุ ๗ ปีขึ้นไป) ย่อมต้องไปที่สำนักงานที่ดินด้วยกัน เว้นแต่ในคำสั่งศาลที่สั่งให้ทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เยาว์ ศาลจะสั่งไว้ด้วยว่าให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำการขายที่ดินแทนผู้เยาว์ กรณีนี้ก็ไม่ต้องให้ผู้เยาว์ไปที่ดิน เพราะผู้ใช้อำนาจปกครองสามารถทำการแทนผู้เยาว์ตามคำสั่งศาลได้

● คำเตือนเพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้อง

๑. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก บ้านเรือน โรง ให้ชัดเจน
๒. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่ามอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุด้วย
๓. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน
๔. ถ้ามีการชดเชย ตกเติม แก้ไข ชิดฆ่า ให้ระบุว่า ชิดฆ่าตกเติมก็คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วยทุกแห่ง
๕. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจ ก่อนกรอกข้อความครบถ้วน และถูกต้องตามความประสงค์แล้วหรืออย่าลงชื่อในการดาบเปล่าซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด
๖. ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้
๗. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือ สถานกงสุล หรือ โนตารีพับลิก (NOTARY PUBLIC) รับรองด้วย

● ข้อควรระวัง

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้มอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทที่ไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันเดียวกันได้ เช่น การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งต้องจดทะเบียน ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาทางมรดก เฉพาะในกรณีที่ต้องประกาศ ตลอดจนการขอรังวัดและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน ในประเภทต่าง ๆ ซึ่งต้องใช้หนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกับที่ใช้ยื่นคำขอ ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องนั้น ๆ ควรให้ผู้รับมอบอำนาจรับรองไว้อีกครั้งหนึ่งว่า ผู้มอบอำนาจยังคงมีเจตนาตามความประสงค์เดิมในหนังสือมอบอำนาจ และผู้มอบอำนาจยังคง มีชีวิตอยู่ไม่ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือเป็นคนล้มละลายไว้เป็นหลักฐาน หากปรากฏว่าผู้มอบอำนาจ เปลี่ยนเจตนาไปแล้วก็ดี หรือ ถึงแก่กรรม หรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือศาลสั่งให้เป็นคน ล้มละลายไปแล้วก็ดี ผู้รับมอบอำนาจจะดำเนินการต่อไปตามหนังสือมอบอำนาจอีกไม่ได้

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘/๒๔๗๗ การค้าประกันมีแต่หลักฐานเป็นหนังสือก็เป็น การเพียงพอ เห็นชื่อเป็นภาษาจีนนับว่าเป็นลายมือชื่อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๙ ลายมือชื่อจะเป็นภาษาใดก็ตามไม่ใช่แกงไตหรือลายมืออย่างอื่นจึงไม่ต้องมีพยาน รับรองบอกว่าเป็นลายมือชื่อผู้นั้นผู้นี้

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๕/๒๔๙๔ การลงชื่อรับรองลายพิมพ์นิ้วมือตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๙ ในใบมอบฉันทะให้โอนที่ดิน (ยกให้) นั้น พยานผู้ลงชื่อ จำต้องรู้เห็นในการพิมพ์ลายนิ้วมือ มิฉะนั้นจะเรียกว่าเป็นการรับรองลายพิมพ์นิ้วมือตาม กฎหมายหาได้ไม่

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๙๘/๒๕๐๖ ยายยกที่ดินให้หลาน โดยทำใบมอบอำนาจ ให้หลานไปทำนิติกรรมแทน แม้หลานนั้นยังไม่บรรลุนิติภาวะ ก็เป็นผู้รับมอบอำนาจได้

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๖๔/๒๕๐๖ การทำใบมอบอำนาจปลอมว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน มอบอำนาจให้ทำการโอนกรรมสิทธิ์แทนนั้น ไม่เป็นความผิดฐานปลอมเอกสารสิทธิอันเป็น เอกสารราชการ ถึงแม้ (จะใช้แบบพิมพ์ของสำนักงานที่ดินและ) เจ้าพนักงานได้บันทึกว่าตรวจ แล้วก็ตาม

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๑๖-๑๕๑๗/๒๕๑๙ คำสั่งนายกรัฐมนตรีตามธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร มาตรา ๑๗ ให้ทรัพย์สินตกเป็นของราษฎรที่มีผลให้ที่ดินและบ้านตามคำสั่งตกเป็นของราษฎรในวันออกคำสั่ง จึงไม่มีอะไรต้องปฏิบัติให้เสร็จภายใน ๕ ปีต่อไปอีก คำพิพากษาวินิจฉัยว่าที่ดินตกเป็นของราษฎรตามคำสั่งนายกรัฐมนตรี ตามธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักรมาตรา ๑๗ โจทก์ในคดีนั้นจึงไม่มีอำนาจฟ้อง และคำพิพากษายืนให้ยกฟ้อง คำสั่งนั้นมีผลบังคับเป็นกฎหมายทันทีใช้บังคับโดยทั่วถึงเป็นคู่ความในคดีนั้น ไม่ต้องรื้อขึ้นพิจารณาในคดีใหม่ ตัวแทนหมดอำนาจเมื่อตัวการตาย ไม่มีอำนาจโอนขายที่ดินของตัวการหลังจากตัวการตาย

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๐๙/๒๕๒๑ จำเลยปลอมใบมอบอำนาจโจทก์ไปโอนโฉนดขายที่ดินของโจทก์ให้ตนเองแล้วขายฝากต่อไป ต้องถือว่ามิได้นิติกรรมซื้อขายที่ดินดังกล่าวเกิดขึ้นเลย กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยังเป็นของโจทก์อยู่ตามเดิมแม้ผู้รับซื้อฝากจะจดทะเบียนรับซื้อไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ผู้รับซื้อฝากก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ การที่โจทก์มอบโฉนดที่พิพาทให้จำเลยยึดถือเพราะได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่พิพาทกันไว้ และจำเลยไว้วางมัดจำไว้กับโจทก์แล้วด้วย ย่อมมีเหตุผลอันสมควรในการที่โจทก์จะมอบโฉนดที่พิพาทให้จำเลยไว้จะว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงมิได้

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๗/๒๕๒๗ หนังสือมีข้อความว่า โจทก์มอบให้จำเลยเป็นผู้มีอำนาจจัดการให้กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในฐานะตนเองและเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ เป็นเพียงเอกสารที่โจทก์มอบอำนาจให้จำเลยมีอำนาจทำนิติกรรมแทนโจทก์เท่านั้น ไม่เป็นเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งการก่อตั้งสิทธิ จึงไม่เป็นเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑(๙) แม้จำเลยกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจที่มีลายมือชื่อโจทก์โดยโจทก์ไม่ยินยอมก็ไม่มีความผิดตามมาตรา ๒๖๕

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๒๖/๒๕๓๐ ผู้มอบอำนาจตายก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หนังสือมอบอำนาจย่อมระงับสิ้นไปหรือหมดสภาพไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๖ จำเลยร่วมซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินทราบแล้วว่าผู้มอบอำนาจตายแต่ยังดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจนเสร็จสิ้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ การกระทำของจำเลยร่วมเป็นการปฏิบัติราชการในหน้าที่ฝ่าฝืนกฎหมายเป็นการละเมิดต่อโจทก์ เมื่อจำเลยร่วมเป็นข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินจำเลยที่ ๑ ทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่เป็นเหตุให้โจทก์เสียหาย จำเลยที่ ๑ ย่อมต้องร่วมรับผิดชอบด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๖ กรมที่ดิน

ย่อมมีอำนาจสั่งเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และแบ่งแยกโฉนดโดยมิชอบ โดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจที่ระบุรับสิ้นไปแล้ว เพราะผู้มอบอำนาจตายได้ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ แม้จำเลยที่ ๓ จะซื้อที่พิพาทมาโดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันทางทะเบียนและเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตก็ตาม แต่โจทก์ก็รับซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไว้จากจำเลยที่ ๓ โดยสุจริตเช่นกัน เมื่อกรมที่ดินสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่พิพาทและโฉนดที่ดินพิพาท เป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริงกรณีเช่นนี้ถือว่า โจทก์ถูกรอนสิทธิ จำเลยที่ ๓ จะต้องรับผิดชอบโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๗๔

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๗๖/๒๕๓๐ จำเลยที่ ๑ ใช้ใบมอบอำนาจของ อ. ซึ่งเป็นใบมอบอำนาจปลอมโอนขายที่ดินของ อ. ให้จำเลยที่ ๒ โดย อ. มิได้รู้เห็นยินยอมแล้ว จำเลยที่ ๒ นำที่ดินไปขายฝากแก่จำเลยที่ ๓ ดังนี้ จำเลยที่ ๒ ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและย่อมไม่มีอำนาจที่จะนำไปขายฝากแก่จำเลยที่ ๓ ได้ โจทก์ซึ่งเป็นทายาทและเป็นผู้จัดการมรดกของ อ. จึงมีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของ อ. ตามเดิมได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๙/๒๕๓๐ แม้ผู้รับมอบอำนาจให้ฟ้องคดีเป็นหญิงมีสามี แต่การฟ้องคดีมิได้เกี่ยวกับสินสมรสและไม่ได้ก่อให้เกิดภาระติดพันสินสมรสระหว่างผู้รับมอบอำนาจกับสามี จึงไม่เป็นการจัดการสินสมรส ผู้รับมอบอำนาจไม่ต้องได้รับความยินยอมจากสามี

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๔-๑๘๔๕/๒๕๓๑ เจ้ามรดกยกที่นาพิพาทให้โจทก์ โดยทำหนังสือมอบอำนาจให้ไปจดทะเบียนที่อำเภอ หนังสือมอบอำนาจมีลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้ามรดก แต่เจ้ามรดกผู้มอบอำนาจมิได้พิมพ์ลายนิ้วมือนำหน้าพยาน การรับรองลายพิมพ์นิ้วมือจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งเจ้ามรดกมิได้พิมพ์ลายนิ้วมือนำหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำนิติกรรมการมอบอำนาจและการทำนิติกรรมโอนที่นาพิพาทให้แก่โจทก์จึงไม่ชอบ

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๒/๒๕๓๘ โจทก์ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ โดยยังไม่กรอกข้อความ จำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจนั้นไปกรอกข้อความว่าโจทก์มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ เป็นผู้มีความยินยอมจดทะเบียนขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นของโจทก์ให้แก่จำเลยที่ ๑ โดยโจทก์ไม่รู้เห็นด้วย นิติกรรมการโอนเกิดขึ้นจากการทุจริตจึงตกเป็นโมฆะ ถือเสมือนว่ามีได้มีนิติกรรมการโอนเกิดขึ้นกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยังเป็นของโจทก์ ฉะนั้นการที่จำเลยที่ ๒ รับจดทะเบียน

จำนองที่ดินพิพาทไว้จากจำเลยที่ ๑ จึงไม่เกิดผลให้จำเลยที่ ๒ มีสิทธิตามนิติกรรมจำนอง โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ได้

๑๓. คำพิพากษานี้ที่ ๖๔๐๓/๒๕๕๐ จำเลยที่ ๑ ขอให้โจทก์ช่วยค้ำประกันหนี้กู้ยืมโดยจำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่มีข้อความกรอกไว้มาให้โจทก์ลงลายมือชื่อและแจ้งว่าถ้ากรอกข้อความไม่ถูกต้องเจ้าพนักงานที่ดินจะไม่ดำเนินการให้ โจทก์เชื่อใจจำเลยที่ ๑ จึงลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวพร้อมกับมอบสำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและโฉนดที่ดินพิพาทให้ไป การกระทำของโจทก์เป็นการกระทำโดยความประมาทเลินเล่อ ย่อมเสี่ยงภัยในการกระทำของตนเองอย่างร้ายแรง แม้จำเลยที่ ๑ จะปลอมหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวโดยกรอกข้อความว่าโจทก์มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ มีอำนาจขายที่ดินและบ้านพิพาทได้ก็ตาม ดังนี้ การที่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนซื้อขายเปลี่ยนชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทจากโจทก์เป็นจำเลยที่ ๑ แล้วจดทะเบียนเป็นประกันหนี้ต่อธนาคารจนกระทั่งจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและโอนขายให้แก่จำเลยที่ ๒ จึงเป็นผลสืบเนื่องมาจากการประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์ดังกล่าวโดยตรง เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยทั้งสองคบคิดกันฉ้อฉลโจทก์อย่างไร ลำพังราคาทรัพย์สินที่ระบุในสัญญาจดทะเบียนโอนขายเป็นราคาประเมินหาใช้ราคาที่แท้จริงตามที่จำเลยทั้งสองซื้อขายกันจะถือว่าเป็นการกระทำที่ไม่สุจริตของจำเลยที่ ๒ หาได้ไม่ การที่จำเลยที่ ๒ ซื้อที่ดินและบ้านพิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ มิได้ล่วงรู้ถึงข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ และไม่ทราบจำเลยที่ ๑ ปลอมแปลงหนังสือมอบอำนาจเกี่ยวกับการโอนที่ดินและบ้านพิพาทเปลี่ยนชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์จากโจทก์เป็นจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๒ จึงรับโอนที่ดินและบ้านพิพาทมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนเช่นกัน หากให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทด้วยเหตุผลว่าจำเลยที่ ๒ ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้โอนยอมก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยที่ ๒ เป็นอย่างมาก และความเสียหายนี้ก็เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์โดยตรง ดังนั้น การที่โจทก์ใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินและบ้านพิพาทคืนโดยฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายเป็นคดีนี้ ถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง ปัญหาเรื่องการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต เป็นปัญหาเรื่องอำนาจฟ้อง ซึ่งเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลย่อมยกขึ้นวินิจฉัยได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕)

๑๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๙๐๖/๒๕๔๔ การที่โจทก์ฟ้องเพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ผู้ปลอมเอกสารโดยกรอกข้อความอันเป็นเท็จลงในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความว่าโจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ มีอำนาจจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินของโจทก์โดยยอมให้จำเลยที่ ๑ เป็นผู้รับโอนในนามของจำเลยที่ ๑ ได้ด้วยทำให้สามารถโอนที่ดินไปเป็นของตนเองได้ ถือได้ว่าจำเลยที่ ๑ เป็นบุคคลผู้ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือที่ดินไว้ โจทก์สามารถฟ้องจำเลยที่ ๑ ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ แม้โจทก์จะมีส่วนประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ยังติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ได้ ในเมื่อที่ดินนั้นยังไม่ได้โอนเปลี่ยนมือไปเป็นของบุคคลอื่น ยังอยู่ในวิสัยที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนโอนขายที่สร้างขึ้นโดยปราศจากอำนาจได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๒ รับจำนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแก่จำเลยที่ ๑ ผู้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะนั้น แม้ขณะจดทะเบียนจำนองจำเลยที่ ๑ จะมีได้เป็นเจ้าของที่ดินที่จำนองแต่พฤติการณ์ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลยที่ ๑ ยึดถือไว้พร้อม น.ส. ๓ ก. ทั้งยังมอบสำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของโจทก์ไว้กับจำเลยที่ ๑ เป็นการกระทำที่เปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ นำเอกสารเหล่านั้นไปใช้ในกิจการอย่างอื่น ถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจะยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์มาเป็นมูลเหตุฟ้องร้องจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองโดยสุจริตหาได้ไม่ หากสุจริตด้วยกันผู้ประมาทเลินเล่อยอมเป็นผู้เสียเปรียบ การที่โจทก์มาฟ้องขอให้เพิกถอนการจำนองจึงถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๒ และแม้ที่ดินจะต้องถูกโอนกลับไปเป็นของโจทก์นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ ๑ ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย

๑๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๐๔๔๓/๒๕๔๖ โจทก์กู้เงินจากจำเลยและมอบหนังสือมอบอำนาจที่โจทก์ลงลายมือชื่อไว้โดยไม่กรอกข้อความให้แก่จำเลยยึดถือไว้ โดยมีข้อตกลงกันว่าหากโจทก์ไม่มีเงินชำระคืนตามกำหนด ให้จำเลยนำเอกสารดังกล่าวไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยได้ การที่ต่อมาโจทก์ไม่สามารถหาเงินนำมาชำระคืนจำเลยได้และจำเลยได้กรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวแล้วนำไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยเป็นไปตามที่ตกลงกัน จำเลยจึงมีอำนาจกระทำได้ หนังสือมอบอำนาจจึงไม่ใช่เอกสารปลอมและนิติกรรมจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้จำเลยไม่เป็นโมฆะ

๑๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๑๙๖/๒๕๔๘ การบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ในกรณีเช่นนี้ไม่มีบทกฎหมายใดบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ การมอบอำนาจให้บอกเลิกสัญญา จึงไม่ต้องทำเป็นหนังสือเช่นกัน การที่โจทก์ได้เบิกความยืนยันในชั้นพิจารณาว่าได้มอบหมายให้ ทนายโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวและเลิกสัญญาไปย้งจำเลย แสดงให้เห็นถึงเจตนาของโจทก์ว่าได้ ยอมรับการกระทำของทนายความที่กระทำแทนโจทก์ในกรณีดังกล่าวย่อมถือได้ว่าโจทก์ได้ให้ สัตยาบันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๓ การบอกเลิกสัญญาจึงชอบแล้ว

๑๗. คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๙๒๗/๒๕๔๘ จำเลยที่ ๑ ถักลอบปลอมหนังสือมอบอำนาจ และนำโฉนดที่ดินของโจทก์ไปจดทะเบียนจำนองไว้กับจำเลยที่ ๒ โดยโจทก์มิได้มีส่วนรู้เห็นกับ จำเลยที่ ๑ และโจทก์มิได้ประมาทเลินเล่อ แม้จำเลยที่ ๒ จะรับจำนองไว้โดยสุจริตและเสีย ค่าตอบแทนก็ตาม แต่ก็เป็นกรับรับจำนองอันสืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ ๑ กระทำโดยมิชอบ นิติกรรมจำนองดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ เพราะการจำนองทรัพย์สินนั้นนอกจากผู้เป็น เจ้าของในขณะนั้นแล้วท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕

๑๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๐๒๕๘/๒๕๕๘ โจทก์เพียงต้องการจำนองที่ดินพิพาทพร้อม บ้านพิพาทจึงลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจ โดยยังไม่ได้กรอกข้อความให้ อ. นำไปจำนอง จำเลยที่ ๑ ไปกรอกข้อความเป็นขาย แล้วดำเนินการจดทะเบียนเป็นว่าโจทก์ขายแก่จำเลยที่ ๑ โดยที่โจทก์และ อ. ไม่ได้ไปที่สำนักงานที่ดินในวันจดทะเบียนซื้อขาย ไม่รู้เห็นยินยอมให้ขายและไม่ได้รับเงินค่าขายแต่ อย่างไม่ใด หนังสือมอบอำนาจดังกล่าวจึงเป็นเอกสารปลอม ต้องถือว่านิติกรรมการซื้อขายระหว่างโจทก์ กับจำเลยที่ ๑ มิได้เกิดขึ้น จำเลยที่ ๑ ต้องคืนที่ดินพิพาทและบ้านพิพาทแก่โจทก์ และศาลต้อง พิพากษาเพิกถอนรายการจดทะเบียนนิติกรรมนี้เสีย จึงอยู่แม้การที่โจทก์ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจ โดยไม่ได้กรอกข้อความเป็นความประมาทเลินเล่อของโจทก์ แต่จำเลยที่ ๑ รู้เห็นเกี่ยวกับการปลอม หนังสือมอบอำนาจดังกล่าว และเป็นผู้ใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมดังกล่าว จำเลยที่ ๑ จึงไม่ใช่ผู้รับ โอนโดยสุจริต ส่วนจำเลยที่ ๒ มีเจตนาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งการซื้อขายคือที่ดินและบ้านที่ ๕. กับ ก. และจำเลยที่ ๑ ซ้ำให้ดู อันเป็นสิ่งที่จำเป็นสาระสำคัญแห่งการซื้อขาย ไม่ได้มีเจตนาซื้อที่ดิน พิพาทและบ้านพิพาทแต่อย่างใด การที่จำเลยที่ ๒ เข้าทำนิติกรรมซื้อที่ดินพิพาทพร้อมบ้านพิพาท เนื่องจากถูก ๕. กับ ก. และจำเลยที่ ๑ หลอกลวงจึงเป็นไปโดยสำคัญผิดในทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่ง นิติกรรมอันเป็นความสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๕๖ จำเลยที่ ๒ ต้องคืนที่ดินพิพาทและบ้านพิพาทแก่โจทก์และศาลต้อง

พิพาทพิพาทฟ้องการจดทะเบียนนิติกรรมนี้เสียเช่นกัน ในกรณีเช่นนี้ ไม่ว่าจำเลยที่ ๒ สุจริตหรือไม่ จำเลยที่ ๒ ก็ไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและบ้านพิพาท ส่วนข้อที่จำเลยที่ ๒ อ้างว่าจำเลยที่ ๒ ได้เสียค่าตอบแทนอันอาจได้รับความเสียหายเพียงใดหรือไม่ก็เป็นเรื่องที่จะไปกล่าวหาจาก ช. ก. และจำเลยที่ ๑ ไม่เป็นเหตุผลให้จำเลยที่ ๒ ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและบ้านพิพาท

● คำธรรมเนียม

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจให้เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐)(ฉ) เรียกเก็บเรื่องละ ๒๐ บาท ดังนี้

๑. เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น จะแบ่งเป็นกี่แปลงก็ถือเป็นเรื่องเดียวกัน

เรื่องรวมโฉนดที่ดิน จะนำโฉนดที่ดินที่แปลงมารวมกันก็เป็นเรื่องที่ดินหลายแปลง รวมเข้าเป็นแปลงเดียวกัน จึงเป็นเรื่องเดียวกัน ถ้าขอรวมโฉนดที่ดินหลายแห่งเข้าด้วยกัน แต่ละแห่งก็เป็นเรื่องหนึ่ง ๆ

เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียว จะเป็นที่ดินกี่แปลงก็ถือเป็นเรื่องเดียว เช่น ขายที่ดินรวม ๕ แปลง ตามสัญญาฉบับเดียวกันถือเป็นเรื่องเดียว

๒. บุคคลหลายคนมอบอำนาจมาทำการ เป็นเรื่องของบุคคลที่มอบอำนาจมาทำการ แต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับ เพราะเป็นกิจธุระของแต่ละบุคคล

กรณีผู้จัดการมรดกหลายคนมอบอำนาจมาทำการจดทะเบียนประเภทใดประเภทหนึ่ง ถือว่าเป็นเรื่องของผู้จัดการมรดกที่มอบมาทำการแต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกัน หรือหลายฉบับ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจเป็นรายบุคคลที่มอบอำนาจ

ผู้จัดการธนาคารสาขาผู้รับมอบอำนาจจากธนาคารสำนักงานใหญ่มอบอำนาจช่วงให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารสาขา มาจดทะเบียนรับจำนองที่ดินจึงเป็นการรับจำนองแทนธนาคารสำนักงานใหญ่ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจให้เรียกเก็บเป็นเรื่องเดียว

๓. ผู้ไถ่ถอนมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับมอบอำนาจว่าได้มีการชำระหนี้แล้วมาแสดง แม้ผู้ไถ่ถอนจะมีหนังสือมอบอำนาจของธนาคาร

แนบมาพร้อมทั้งเรื่องราวการจดทะเบียนไถ่ถอน กรณีเช่นนี้ไม่มีการรับมอบอำนาจที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจ

๔. การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

● อากรแสตมป์

หนังสือมอบอำนาจต้องปิดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามประมวลรัษฎากร ดังนี้

๑. มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

๒. มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท

๓. มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว โดยให้บุคคลหลายคนต่างคนต่างกระทำการแยกกันได้ คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์คนละ ๓๐ บาท

๔. ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกันแล้วมอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกัน ต้องคิดตามรายตัวบุคคล ผู้มอบอำนาจคนหนึ่งเป็นหนึ่งเรื่องตาม ๑ , ๒ และ ๓ แล้วแต่กรณี

๕. สัญญาตัวแทนมอบอำนาจเฉพาะการ ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท มอบอำนาจทั่วไป ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท

๖. การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อเจ้าหน้าที่ เฉพาะการมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนเข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ ส่วนการมอบอำนาจให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้บุคคลเดียวกันหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

ตารางสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจ

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจ	
เรียกเก็บเรื่องละ ๒๐ บาท ดังนี้	
เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น	เรื่องเดียว
เรื่องรวมโฉนดที่ดิน	เรื่องเดียว
เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียว	เรื่องเดียว
บุคคลหลายคนมอบ	แต่ละคน ๆ ละเรื่อง
ผู้จัดการมรดกหลายคนมอบ	แต่ละคน ๆ ละเรื่อง
ผู้จัดการธนาคารสาขารับมอบอำนาจจากธนาคารสำนักงานใหญ่ มอบอำนาจช่วงให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารสาขาจดทะเบียนรับ จำนองที่ดิน	เรื่องเดียว
ผู้ไถ่ถอนมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียวสลักหลัง	ไม่เรียกเก็บ
มอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	ไม่เรียกเก็บ

ตารางสรุปการปิดอากรแสตมป์ในหนังสือมอบอำนาจ

การปิดอากรแสตมป์ในหนังสือมอบอำนาจ (ตามประมวลรัษฎากร)	
มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายบุคคลกระทำการครั้งเดียว	๑๐ บาท
มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียว	๓๐ บาท
มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว โดยให้บุคคลหลายคนต่างคนต่างกระทำการแยกกันได้	คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบอำนาจ คนละ ๓๐ บาท
ผู้มอบอำนาจหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกัน/มอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกัน	คิดตามรายตัวบุคคลที่มอบอำนาจคนหนึ่งเป็นหนึ่งเรื่อง
มอบอำนาจเฉพาะการ	๑๐ บาท
มอบอำนาจทั่วไป	๓๐ บาท
มอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ (รับสิ่งของแทน)	ไม่ต้องปิดอากรแสตมป์
มอบอำนาจให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว	๑๐ บาท



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการ
มอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่ปรากฏว่าในการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแทน ในบางกรณีเกิดการทุจริตปลอมแปลงเอกสารเกิดขึ้นโดยผู้รับมอบอำนาจที่ไม่สุจริต ฉะนั้นกรมที่ดินจึงเห็นสมควรกำหนดแนวทางปฏิบัติเพื่อเป็นมาตรการในการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิในที่ดิน ห้องชุด และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของประชาชน โดยให้มีการถ่ายรูปของผู้รับมอบอำนาจไว้เป็นหลักฐานและจัดเก็บเป็นข้อมูลเพื่อที่หากมีกรณีทุจริตเกิดขึ้นและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลดังกล่าวในการดำเนินคดีกับผู้รับมอบอำนาจที่ทุจริตหรือปลอมตัวมาให้เกิดเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการคุ้มครองสิทธิของประชาชนและการให้บริการของกรมที่ดิน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์แก่ประชาชนผู้สุจริต

เหตุผล

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๑๘ (๑) และข้อ ๑๙ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

อำนาจที่ใช้ออก

ระเบียบ

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป	- การบังคับใช้
ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน	กรณีมีข้อขัดแย้งกัน
ข้อ ๔ ในระเบียบนี้	นิยาม
“สำนักงานที่ดิน” หมายถึง สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก และสำนักงานที่ดินอำเภอ	“สำนักงานที่ดิน”
ข้อ ๕ สำนักงานที่ดินแห่งใดมีความพร้อมที่จะดำเนินการตามระเบียบนี้ได้ ให้อธิบดีกรมที่ดินกำหนดโดยประกาศกรมที่ดินปิดไว้ ณ สำนักงานที่ดินแห่งนั้น เพื่อให้ประชาชนที่มีสิทธิหรือทรัพย์สินอยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินนั้นทราบ	- ประกาศกำหนดสำนักงานที่ใช้ระเบียบ
ข้อ ๖ เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับเครื่องมือและอุปกรณ์สำหรับถ่ายรูปแล้ว ให้สำนักงานที่ดินกำหนดสถานที่เป็นจุดสำหรับถ่ายรูป พร้อมทั้งแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการถ่ายรูปและจัดเก็บข้อมูลไว้ตามรูปแบบและโปรแกรมที่กรมที่ดินกำหนดขึ้น	- การเตรียมการขอสำนักงานที่ดิน
ข้อ ๗ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ห้องชุด และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยใช้หนังสือมอบอำนาจมาดำเนินการแทนคู่กรณีไม่ว่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่าย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์ดำเนินการตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจโดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเบื้องต้นก่อน หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการได้ เมื่อจัดลำดับการดำเนินการให้แก่ผู้ขอแล้วให้แจ้งผู้รับมอบอำนาจไปถ่ายรูปกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สถานที่ ซึ่งสำนักงานที่ดินแห่งนั้นกำหนดเป็นจุดถ่ายรูปของผู้รับมอบอำนาจที่เตรียมไว้ตามข้อ ๖	- การตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจและการจัดถ่ายรูป
ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้ดำเนินการกับการมอบอำนาจทุกกรณีและทุกครั้งที่มีการมอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจมาดำเนินการแทน ยกเว้น การมอบอำนาจของหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐบาล และสถาบันการเงิน	- ต้องถ่ายทุกกรณีและกรณียกเว้นไม่ต้องถ่ายรูป

ข้อ ๘ ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่สอบสวน ให้ตรวจสอบด้วยว่าในกรณีที่มีการมอบอำนาจนั้น ได้มีการถ่ายรูปของผู้รับมอบอำนาจแล้วหรือไม่ และรูปที่ถ่ายไว้ตรงกับผู้รับมอบอำนาจที่สอบสวนอยู่หรือไม่ โดยกรณีสำนักงานที่ดินใดกรมที่ดินได้วางระบบไว้ให้สามารถเชื่อมโยงข้อมูลรูปถ่ายไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนได้แล้วให้ตรวจสอบรูปถ่ายผู้รับมอบอำนาจจากระบบดังกล่าว แต่ถ้ายังไม่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ถ่ายรูปออกหลักฐานการถ่ายรูปของผู้รับมอบอำนาจตามแบบที่กรมที่ดินกำหนดไว้ตามข้อ ๖ เพื่อเป็นหลักฐานประกอบการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและให้ผู้สอบสวนตรวจว่าผู้รับมอบอำนาจมีรูปตรงกับรูปในบัตรประชาชนของตนหรือไม่ หากถูกต้องตรงกันให้ดำเนินการต่อไปได้ตามระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทที่ยื่นคำขอนั้น ๆ

- การดำเนินการของผู้สอบสวน

ข้อ ๙ กรณีผู้รับมอบอำนาจไม่ยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถ่ายรูปเก็บไว้เป็นหลักฐาน ให้ถือเป็นกรณีที่มีเหตุน่าสงสัยและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ เว้นแต่ มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่ามีการมอบอำนาจจริงและไม่ใช่กรณีที่สงสัยว่าจะเป็นดำเนินการที่ไม่สุจริต เช่น ติดต่อผู้มอบอำนาจแล้วได้รับคำยืนยันว่า ได้มอบอำนาจให้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามหนังสือมอบอำนาจนั้นจริง เป็นต้น จึงดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจนั้นต่อไปได้ โดยก่อนดำเนินการให้บันทึกถ้อยคำผู้รับมอบอำนาจที่ไม่ยินยอมให้ถ่ายรูปและให้ผู้รับมอบอำนาจลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานด้านหลังหนังสือมอบอำนาจ หากผู้รับมอบอำนาจปฏิเสธการลงลายมือชื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน

- กรณีผู้รับมอบอำนาจไม่ยอมให้ถ่ายรูป

การปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่ง ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

- การปฏิเสธไม่รับดำเนินการ เป็นคำสั่งทางปกครอง

ข้อ ๑๐ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับกับการยื่นคำขอต่างสำนักงานที่ดินและสำนักงานที่ดินที่รับคำขอนั้นมีความพร้อมที่จะดำเนินการตามข้อ ๕ ด้วย

- ใช้กับกรณียื่นคำขอต่างสำนักงานด้วย

ข้อ ๑๑ ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศและ - ผู้รักษาการ
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้ ระเบียบ

ประกาศ ณ วันที่ ๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๕๕

โดยที่เป็นการสมควรรวบรวม ปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์และ
แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
หรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่
เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน และสามารถแก้ไขข้อขัดข้องเกี่ยวกับการมอบอำนาจ
ให้ถูกต้อง ตลอดจนเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานได้สะดวก
รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

เหตุผล

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบ
บริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔)
และข้อ ๑๙ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน
พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ดังนี้

อำนาจที่ใช้ออก
ระเบียบ

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจ
ให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๕๕”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

ระเบียบและ
หนังสือที่
ถูกยกเลิก

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๙๔๒ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๗

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๙๑๒๙ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๕

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

กรณีมีการขัดแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ผู้รักษาการระเบียบ

หมวด ๑

หนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๕ หนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน หรือหนังสือที่มีข้อความชัดเจนเพียงพอ ให้ทราบว่าเป็นการมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใด เกี่ยวกับที่ดินแปลงใด หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างใด ทั้งนี้ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวมีความชัดเจนพอหรือไม่

- แบบหนังสือมอบอำนาจ
- ต้องชัดเจน
- การพิจารณาอยู่ในดุลยพินิจ

ข้อ ๖ หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน พยานที่รับรองต้องลงลายมือชื่อเท่านั้นจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ การเป็นพยานให้ระบุชื่อ - ชื่อสกุลของพยานให้ชัดเจนที่อ่านออกกำกับไว้เพื่อการตรวจสอบด้วย

พยานในหนังสือมอบต้องระบุชื่อ - นามสกุลด้วย

การพิมพ์ลายนิ้วมือของผู้มอบอำนาจ ให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้นิ้วหัวแม่มือขวาหรือนิ้วมืออื่นให้ระบุไว้เพราะเหตุใด โดยให้ฝ่ายผู้มอบอำนาจบันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วย

การพิมพ์นิ้วมือผู้มอบอำนาจ

ข้อ ๗ การชดเชย ตก เต็ม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของหนังสือมอบอำนาจ เช่น เปลี่ยนแปลงเครื่องหมายของที่ดินจนเป็นเหตุให้เปลี่ยนไปเป็นคนละแปลง หรือเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนสิทธิ

กรณีชดเชย ตก เต็ม

และนิติกรรม เช่น จำนองเป็นชายหรือชายฝาก เป็นต้น หนังสือมอบอำนาจนั้น ย่อมไม่สมบูรณ์ เว้นแต่ผู้ทำหนังสือมอบอำนาจจะได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง ที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ในกรณีที่ปรากฏว่า การกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจมีความแตกต่างกันเกี่ยวกับลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน หรือเป็นตัวพิมพ์บ้าง ตัวเขียนบ้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจที่จะไม่รับทำให้ได้ จนกว่า คู่กรณีจะได้แสดงหลักฐานว่าเป็นข้อความตรงตามความประสงค์ของผู้มอบอำนาจ และให้บันทึกคำรับรอง ของคู่กรณีในการที่จะรับผิดชอบกันเองไว้เป็นหลักฐานด้วย

กรณีลายมือและ
สีหมึกต่างกัน

ข้อ ๘ หนังสือมอบอำนาจที่ทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิก (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ในกรณีที่ไม่มีผู้รับรองดังกล่าวข้างต้นให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะเชื่อถือได้ เพียงใด

กรณีหนังสือ
มอบ ทำใน
ต่างประเทศ

กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) หรือมีแต่อยู่ห่างไกลไม่สะดวก หรือถ้าจะต้องดำเนินการให้มีการรับรองจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือดร้อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนหรือพิสูจน์โดยวิธีอื่น หรือให้ผู้รับมอบอำนาจและคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อประกอบการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใด

กรณีไม่มีการ
รับรองใน
ต่างประเทศ

กรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือรักษาการในตำแหน่งดังกล่าวแล้วแต่กรณี เป็นผู้ที่มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจนั้น

ผู้มีอำนาจ
ปฏิเสธคำขอ
กรณีหนังสือมอบ
ไม่น่าเชื่อถือ

หมวด ๒
การตรวจหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๙ การตรวจหนังสือมอบอำนาจให้อยู่ในความควบคุม รับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการเรื่องนั้น	ผู้ตรวจหนังสือ มอบ
ข้อ ๑๐ การตรวจหนังสือมอบอำนาจ ให้พิจารณาโดยละเอียด รอบคอบในเรื่องดังต่อไปนี้	รายละเอียดการ ตรวจ
(๑) ตรวจสอบเครื่องหมายที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจว่าตรงกับเครื่องหมายที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นที่จะขอทำธุรกรรมนั้นหรือไม่	- ตรวจ เครื่องหมายที่ดิน
(๒) ตรวจสอบชื่อ ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดา ชื่อมารดาของผู้มอบอำนาจ และบัตรประจำตัวหรือสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรอง ความถูกต้องว่าตรงกับหลักฐานเดิมหรือไม่	- ตรวจชื่อ+ สกุล+อายุ
สำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวของผู้มอบอำนาจต้องมีความชัดเจน กรณีมีข้อพิรุธอื่น ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบและสอบสวนตาม อำนาจหน้าที่ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่น่าเชื่อถือก่อนดำเนินการให้ผู้ขอ	- การพิจารณา สำเนาบัตร ผู้มอบอำนาจ
(๓) ตรวจสอบอำนาจในการมอบอำนาจให้ทำการใดเป็นไปโดยชอบ ด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ ต้องพิจารณาโดยเคร่งครัดตามตัวอักษร เว้นแต่ ในกรณีที่ผู้มอบอำนาจขอทำนิติกรรมเพื่อจะได้มาซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง หรือ เพื่อให้หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง แม้จะมีข้อความไม่ชัดเจนบ้างก็อาจ พิจารณาดำเนินการให้ได้ซึ่งแล้วแต่ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นราย ๆ ไป เช่น ผู้มอบอำนาจเป็นฝ่ายที่รับให้โดยเสนหาไม่มีภาระผูกพัน หรือเป็น ฝ่ายไถ่ถอนจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก เป็นต้น	- ตรวจชอบเขต การมอบ
ในการมอบอำนาจให้ทำการรังวัดแบ่งแยก ถ้าหนังสือมอบอำนาจ ระบุให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจทำการ “แบ่งแยก” โดยมีได้ระบุว่าแบ่งแยก ในประเภทใด เช่น แบ่งขายหรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หากผู้รับมอบอำนาจ ขอแบ่งแยกที่ดินในประเภทอื่นที่มีใช้แบ่งแยกในนามเดิมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่	กรณีมอบ แบ่งแยกไม่ ชัดเจน

ไม่ควรรับดำเนินการให้ เว้นแต่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของหลายคน ซึ่งอาจแปลความว่า “แบ่งแยก” หมายถึง แบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่ต้องมีข้อความอื่นขยายความให้เห็นว่าเป็นการแบ่งแยกออกจากกันระหว่างเจ้าของรวม

ในกรณีที่ตัวแทนได้รับมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมอย่างหนึ่งอย่างใด ในนามของตัวการทำกับตนเองในนามของตนเอง หรือในฐานะเป็นตัวแทน ของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๐๕ เมื่อปรากฏหลักฐานคำยินยอมของตัวการเป็นหนังสือในหนังสือมอบอำนาจ นั้นเองหรือในเอกสารอื่น จึงดำเนินการให้ได้

การระบุข้อความดังกล่าว ผู้มอบอำนาจอาจจะระบุข้อความแตกต่างไป ซึ่งข้อความอาจไม่ตรงตามตัวบทกฎหมาย แต่ถ้าอ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ว่า ผู้มอบอำนาจได้รู้หรือควรรู้ว่าผู้รับมอบอำนาจจะต้องทำในสองฐานะคือฐานะตัวแทน และในฐานะตนเองด้วย ก็ย่อมเป็นการเพียงพอ

(๔) ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจ โดยที่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบ ลายมือชื่อ มิใช่ผู้ชำนาญการพิเศษโดยเฉพาะ การตรวจสอบจึงต้องใช้ความระมัดระวัง อย่างวิญญูชนจะพึงกระทำได้ ถ้าไม่แน่ใจหรือมีเหตุอันควรสงสัยแล้วก็รับ ดำเนินการให้ไม่ได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเหตุผลให้คู่กรณีทราบ ว่าลายมือชื่อนั้นผิดเพี้ยนกันอย่างไร หรือสงสัยประการใด เมื่อคู่กรณีหา หลักฐานมาแสดงจนเป็นที่น่าเชื่อถือได้จึงรับดำเนินการให้ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ ไม่มีลายมือชื่อในสารบบที่จะตรวจสอบกันได้ก็ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบและให้ บันทึกความรับผิดชอบกันเองของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการต่อไปได้ การตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจซึ่งอาจเป็นลายมือชื่อหรือลายพิมพ์ นิ้วมือก็ได้นั้น ให้ตรวจสอบกับของเดิมว่าพอที่จะเชื่อถือได้หรือไม่

ในกรณีของเดิมพิมพ์ลายนิ้วมือไว้แต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็น ลายมือชื่อหรือของเดิมเป็นลายมือชื่อแต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็นพิมพ์ ลายนิ้วมือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้คู่กรณีทราบ และให้ไปลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์นิ้วมือเพื่อนำมาตรวจสอบใหม่ แต่ถ้าไม่อาจทำได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกเหตุผลไว้ว่าเป็นเพราะเหตุใด เมื่อคู่กรณียืนยันให้ทำ ก็ต้องให้พยานที่

กรณีผู้รับมอบ
เป็นตัวแทน
ทั้งสองฝ่าย

กรณีเขียนไม่
ชัดเจนแต่อ่าน
เข้าใจว่าทำแทน
ทั้ง ๒ ฝ่าย

การตรวจ
ลายมือชื่อของผู้
มอบอำนาจ
กรณีสงสัย

กรณีไม่มีลายมือ
ชื่อเก่าให้ตรวจ

กรณีลายมือชื่อ
เก่า-ใหม่คนละ
ชนิด

เชื่อถือได้รับรอง พร้อมทั้งบันทึกคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้รับรองด้วย

เมื่อตรวจแล้วให้เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจบันทึกไว้ในหนังสือมอบอำนาจนั้นว่า “ตรวจแล้วใช้ได้” หรือ “ตรวจแล้วใช้ไม่ได้” เพราะเหตุใด แล้วลงลายมือชื่อ และ วัน เดือน ปี กำกับไว้

การบันทึกการตรวจ

ข้อ ๑๑ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ตรวจและให้ความเห็นแล้ว ให้นำเรื่อง พร้อมกับสารบบเสนอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการทำการตรวจสอบ และสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจอีกครั้งหนึ่ง เมื่อเห็นว่าใช้ได้แล้วให้บันทึกสั่งการว่า “ดำเนินการได้” แล้วให้ดำเนินการต่อไป

การเสนอผู้มีอำนาจสั่งการหนังสือมอบอำนาจ

กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการ ตรวจหนังสือมอบอำนาจ แล้วเห็นว่าใช้ไม่ได้ เพราะเหตุใดก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการปฏิเสธไม่รับดำเนินการ โดยบันทึกสั่งการพร้อมด้วยเหตุผลในหนังสือมอบอำนาจนั้นแล้วแจ้งให้ผู้รับมอบอำนาจทราบ และให้เก็บหนังสือมอบอำนาจไว้ในสารบบที่ดิน

กรณีเห็นว่าลายมือชื่อใช้ไม่ได้

การปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

การปฏิเสธคำขอเนื่องจากใบมอบ เป็นคำสั่งทางปกครอง

ข้อ ๑๒ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ ยกเว้นการสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียนซึ่งมีทุนทรัพย์ เกินกว่าทุนทรัพย์ของหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ทั้งนี้ ตามคำสั่งที่กรมที่ดินกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือรักษาการในตำแหน่งดังกล่าว แล้วแต่กรณี เป็นผู้ที่มีอำนาจสั่งการหนังสือมอบอำนาจนั้น

ผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๑๓ การปฏิเสธการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้รับมอบอำนาจทราบ โดยให้บันทึกไว้ด้านหลังหนังสือมอบอำนาจหรือที่อื่นตามที่เห็นสมควร แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งแจ้งสิทธิการ

การบันทึกกรณีปฏิเสธคำขอเนื่องจาก

อุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง แล้วให้ผู้รับมอบอำนาจ หรือผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานตามตัวอย่างทำระเบียบนี้ กรณีผู้รับมอบอำนาจ ปฏิเสธการลงลายมือชื่อ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อ เป็นพยาน ๒ คน และให้มีหนังสือแจ้งไปยังผู้มอบอำนาจเพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์ ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

หนังสือมอบ
อำนาจไม่
น่าเชื่อถือ

หมวด ๓

การสอบสวนคู่กรณีและการดำเนินการเกี่ยวกับ

หนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๑๔ เพื่อป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ ให้ คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันพึงเกิดจากการทำนิติกรรม ในเรื่องรู้จักเจ้าของที่ดินและที่ตั้งของที่ดิน หากมีกรณีสงสัยเกี่ยวกับตัวคู่กรณี ประการใด ให้นำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือรักษาการ ในตำแหน่งดังกล่าว แล้วแต่กรณี เพื่อสั่งการเสียก่อน

การบันทึก
รับรองความ
เสียหาย

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิต อยู่หรือไม่และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน คู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ตามความจำเป็นตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจไว้ ทั้งนี้ให้บันทึกการสอบสวนไว้เป็นหลักฐาน

กรณีสงสัยว่าผู้
มอบมีชีวิตและ
มีสติสัมปชัญญะ
หรือไม่

ข้อ ๑๖ การทำหนังสือสัญญา บันทึก คำขอ ให้ใส่ชื่อผู้รับมอบอำนาจ ต่อท้ายชื่อผู้มอบอำนาจไว้ในวงเล็บด้วย การลงลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจให้ บรรยายว่า “ แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ. ”

กฎหมายเหตุ
ตามหนังสือมอบ

ข้อ ๑๗ ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจไว้ในสารบบ แต่ถ้าเรื่องใดมี เหตุผลเป็นพิเศษว่า ถ้าจะเก็บไว้ในสารบบจะไม่ปลอดภัยแล้ว จะแยกเก็บไว้ ต่างหากในที่ปลอดภัยก็ทำได้โดยหมายเหตุให้ทราบในสารบบและทำบัญชี

การเก็บหนังสือมอบ

ควบคุมไว้เป็นหลักฐาน

การมอบอำนาจเกี่ยวกับที่ดินรวมหลายแปลง ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจ
ในสารบบที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งและหมายเหตุไว้ในสารบบที่ดินแปลงอื่น ๆ
ว่าหนังสือมอบอำนาจเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงหน้าสำรวจใด ตำบลใด
เพื่อให้ค้นหาได้ง่าย

หมวด ๔

ข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๘ ห้ามข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินรับมอบอำนาจทำธุรกิจ
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่ากรณีใด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก
ผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ข้อห้าม
เจ้าหน้าที่รับ
มอบทำธุรกิจ

ข้อ ๑๙ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรับรองเกี่ยวกับ
ลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจนอกสถานที่ทำการไม่ว่ากรณีใด เว้นแต่จะ
ได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ห้ามออกไป
รับรองนอก
สำนักงาน

ข้อ ๒๐ ห้ามเจ้าหน้าที่รับจัดทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้ขอ หาก
ประชาชนมีปัญหาเกี่ยวกับการกรอกข้อความในแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจที่
กรมที่ดินพิมพ์ขึ้น เจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะให้คำแนะนำได้

ห้ามเขียนหนังสือ
มอบให้ผู้ขอ

ข้อ ๒๑ กรณีมีผู้มาขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบ
อำนาจที่ตนได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งในคำร้องว่า ไม่อาจดำเนินการให้ได้ และแจ้งให้
ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจ และดำเนินการ
เพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้อง
ไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้นั้นคำร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้องและ
ให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

กรณีผู้ขอมาขอ
ระงับหนังสือมอบ

ในกรณีที่มิผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ระงับ
การดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้
นั้นทราบโดยอนุโลมตามข้อความในวรรคหนึ่งพร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการ
ดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
ภายในวันนั้น หรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

กรณีมีหนังสือ
มาขอระงับ

หมวด ๕

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและการปิดอากรแสตมป์

ข้อ ๒๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจตามที่กำหนดใน
กฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยถือปฏิบัติดังนี้

การเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียม

(๑) เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น จะแบ่งเป็น
กี่แปลงก็ตามถือเป็นเรื่องเดียวกัน

- กรณีมอบ
แบ่งแยก

เรื่องรวมโฉนดที่ดิน จะนำโฉนดที่ดินกี่แปลงมารวมกันก็เป็นเรื่องที่ดิน
หลายแปลงรวมเข้าเป็นแปลงเดียวกัน จึงเป็นเรื่องเดียวกัน ถ้าขอรวมโฉนดที่ดิน
หลายแห่งเข้าด้วยกัน แต่ละแห่งก็เป็นเรื่องหนึ่ง ๆ

- กรณีรวมโฉนด

เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียว จะเป็นที่ดิน
กี่แปลงก็ตามถือเป็นเรื่องเดียว เช่น ขายที่ดินรวม ๕ แปลง ตามสัญญาฉบับเดียวกัน
ถือเป็นเรื่องเดียว

- กรณีมอบ
หลายแปลงใน
คำขอเดียว

(๒) บุคคลหลายคนมอบอำนาจมาทำการ เป็นเรื่องของบุคคลที่
มอบอำนาจมาทำการแต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจใน
หนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับ เพราะเป็นกิจธุระของแต่ละบุคคล

กรณีผู้มอบ
หลายคน

กรณีผู้จัดการมรดกหลายคนมอบอำนาจมาทำการจดทะเบียน
ประเภทใดประเภทหนึ่ง ถือว่าเป็นเรื่องของผู้จัดการมรดกที่มอบมาทำการ
แต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับ
เดียวกัน หรือหลายฉบับ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจเป็น
รายบุคคลที่มอบอำนาจ

กรณีผู้จัดการ
มรดกหลายคน
มอบอำนาจ

ผู้จัดการธนาคารสาขาผู้รับมอบอำนาจจากธนาคารสำนักงานใหญ่ มอบอำนาจช่วงให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารสาขา มาจดทะเบียนรับจำนองที่ดิน จึงเป็นการรับจำนองแทนธนาคารสำนักงานใหญ่ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่ามอบอำนาจให้เรียกเก็บเป็นเรื่องเดียว	กรณีธนาคาร สาขาได้รับมอบ จากสำนักงาน ใหญ่
(๓) ผู้ไถ่ถอนมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว โดยมีหลักฐานเป็น หนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้มีการชำระหนี้แล้วมาแสดง แม้ผู้ไถ่ถอนจะมี หนังสือมอบอำนาจของธนาคารแนบมาพร้อมทั้งเรื่องราวการจดทะเบียนไถ่ถอน กรณีเช่นนี้ไม่มีการรับมอบอำนาจที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจ	- กรณีไถ่ถอน แบบสลักหลัง
(๔) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เข้าลักษณะ เป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม	- กรณีมอบรับ ของแทน
ข้อ ๒๓ หนังสือมอบอำนาจต้องปิดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตาม ประมวลรัษฎากร ดังนี้	การปิดอากร
(๑) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท	- ทำครั้งเดียว
(๒) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการ มากกว่าครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท	- ทำหลายครั้ง
(๓) มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว โดยให้บุคคล หลายคนต่างคนต่างกระทำกิจการแยกกันได้ คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบ อำนาจ ปิดอากรแสตมป์คนละ ๓๐ บาท	- ทำหลายครั้ง หลายคน แยกกันทำ
(๔) ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกันแล้ว มอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกัน ต้องคิดตามรายตัวบุคคล ผู้มอบอำนาจ คนหนึ่งเป็นหนึ่งเรื่องตาม (๑) (๒) และ (๓) แล้วแต่กรณี	- กรณีมอบ หลายคนใน ฉบับเดียวกัน
(๕) สัญญาตัวแทนมอบอำนาจเฉพาะการ ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท มอบอำนาจทั่วไป ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท	- กรณีมอบ เฉพาะการและ มอบทั่วไป
(๖) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนตลอดจน ให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อเจ้าหน้าที่ เฉพาะการมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินแทน เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องปิดอากรแสตมป์	- กรณีมอบรับ ของและให้ ถ้อยคำด้วย

ส่วนการมอบอำนาจให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าลักษณะเป็นการ
มอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์
๑๐ บาท

ประกาศ ณ วันที่ ๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจ)

(ท.ด. ๒๑)



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง.....

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดาชื่อ.....มารดาชื่อ.....

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดาชื่อ.....มารดาชื่อ.....

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....

.....

.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ
(.....)

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจ
ได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้สัญญาหรือ เป็นตัวแทนของผู้สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย “และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”	พยาน (.....)
	พยาน (.....)

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วมือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

คำเตือน

เพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้อง

๑. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก บ้านเรือน โรง ให้ชัดเจน
๒. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่ามอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อ ขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย
๓. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้พิมพ์ติดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน
๔. ถ้ามีรอยชดลบ ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุไว้ว่า ขีดฆ่า ตกเติมก็คำและผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง
๕. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วน และถูกต้องตามประสงค์แล้ว
๖. ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อ จะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้
๗. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือ สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค (NOTARY PUBLIC) รับรองด้วย

**ตัวอย่างบันทึกแจ้งคำสั่งผู้รับมอบอำนาจ/ผู้ขอ
(กรณีไม่สามารถดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจได้)**

วันที่ เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า.....ผู้รับมอบอำนาจ/ผู้ขอ
ได้ยื่นคำขอ.....โฉนดที่ดินเลขที่.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....โดยใช้หนังสือมอบอำนาจดำเนินการ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้ง
ให้ข้าพเจ้าทราบว่า ไม่อาจดำเนินการให้ได้ เนื่องจาก.....(ระบุเหตุผลที่ไม่อนุญาต เช่น กรอกข้อความ
ไม่ครบถ้วน/ไม่ได้กรอกข้อความ/อื่นๆ).....และได้มีคำสั่งไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ
แล้ว โดยที่คำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากข้าพเจ้าประสงค์จะอุทธรณ์ หรือโต้แย้ง
คำสั่งนี้ ต้องยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งนี้ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้
รับแจ้งคำสั่งนี้ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณี
มีการอุทธรณ์หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕
แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐)
ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม
ข้าพเจ้าสามารถที่จะยื่นคำฟ้องเป็นหนังสือต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครอง
ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีนั้นตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติ
จัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

ข้าพเจ้ารับทราบแล้วจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบอำนาจ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้บันทึก
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่คืน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง...ขอแก้ไขชื่อ-สกุล.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ขอแก้ไขชื่อและสกุล จาก “นาย.....” เป็น “นาย.....” ตามสำเนาให้เปลี่ยน
ชื่อ-สกุล ที่แนบมาพร้อมนี้ ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”) โดยมี / ไม่มี ค่าตอบแทน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ขอถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จากนาย / นาง / นางสาว

จำนวน ส่วน ใน ส่วน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิگ /

ดึกแถว.....ชั้น.....หลัง/คูหา เลขที่.....) โดยมี / ไม่มีค่าตอบแทน เป็นเงินจำนวน บาท

(.....) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจเรื่อง
ขอหนังสือรับรองราคาประเมิน



(ท.ด. ๒๑)

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง...ขอหนังสือรับรองราคาประเมิน.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ...ขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เพื่อนำไปแสดงต่อศาล...../

สถานีตำรวจ.....เพื่อประกอบการพิจารณาขอประกันตัว นาย/นาง/นางสาว.....ในคดีความผิด

หรือข้อหา.....(หรือเพื่อนำไปแสดงต่อธนาคาร.....หรือสถาบันการเงิน.....

เพื่อประกอบการพิจารณาการขอกู้ยืม) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุนข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง...ขายที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ...ขายที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิกลาด.....ชั้น

.....หลัง/ ภูเขา เลขที่.....) ให้แก่นาย/นาง/นางสาว.....ในราคา.....บาท

(.....) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
 เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
 “และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
 ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
 ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ขายที่ดินเฉพาะส่วน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ขายที่ดินเฉพาะส่วนแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน / ดิگ /

ดิกแถว.....ชั้น.....หลัง / คูหา เลขที่.....) ให้แก่นาย/นาง/นางสาว.....

ในราคา.....บาท(.....) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ขายฝากที่ดินมีกำหนดเวลา.....ปี (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ขายฝากที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน / ดิگ /

ดิگแถว.....ชั้น.....หลัง/คูหา เลขที่.....) มีกำหนดเวลา.....ปี แก่ นาย / นาง / นางสาว.....

ในราคา.....บาท (.....) กำหนดคืนในราคา.....บาท

(.....) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนมีกำหนดเวลา.....ปี (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิถ /

ดิถแถว.....ชั้น.....หลัง/ คูหา เลขที่.....) มีกำหนดเวลา.....ปี แก่ นาย / นาง / นางสาว.....

ในราคา.....บาท (.....) กำหนดคืนในราคา.....บาท

(.....) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

หนังสือมอบอำนาจ

ที่.....

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่..... ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....

อีกจำนวน..... บาท (.....) รวมเงินจำนองทั้งสิ้น..... บาท (.....)

เงื่อนไขข้อตกลงต่าง ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ ตลอดจนให้อภัยค่าต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง.....จำนองที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....จำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้าน/ตึก/ตึกแถว.....ชั้น.....หลัง/คูหา เลขที่.....) กับนาย/นาง/นางสาว.....

ในวงเงิน.....บาท (.....) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ.....บาท ต่อเดือน/ปี

เพื่อประกันหนี้เงินกู้ นาย/นาง/นางสาว.....และให้ถือสัญญาจำนองเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเงินกู้ด้วย

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง เช่าที่ดินมีกำหนด ปี (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ เช่าที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ทั้งแปลง (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิ็กแถว

.....ชั้น.....หลัง / คูหา เลขที่.....) มีกำหนดเวลา ปี นับตั้งแต่.....ถึง.....

คิดค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน บาท (.....) โดยชำระเงินค่าเช่ากันเป็นรายเดือน / ปีละ

.....บาท (.....) กำหนดชำระค่าเช่าภายในวันที่.....ของเดือน / ปี

(หากการเช่ายินยอมให้ผู้อื่นเช่าช่วงได้หรือมีการทำสัญญาเช่ากันมา และจะให้ถือว่าเป็นสัญญาต่อท้ายอันเป็นส่วนหนึ่งของ

สัญญาเช่าก็ให้ระบุด้วย) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ชัดเจนข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ซื้อที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ซื้อที่ดิน แปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ตึก / ตึกแถว ชั้น

.....หลัง / คูหา เลขที่.....) จากนาย/นาง/นางสาว.....ในราคา.....บาท

(.....) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่คืน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ได้มาโดยการครอบครอง.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ตามคำสั่งศาล.....

/คำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขคำที่...../.....คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง.....ตรวจหลักฐานการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....ยื่นคำขอตรวจหลักฐานการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวว่ามีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่หรือไม่เพียงใด ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุนข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ไล่จากขายฝาก.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ไล่จากการขายฝากที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ตามสัญญาขายฝากที่ดินฉบับลงวันที่.....

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่คืน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ไล่ถอนจากจำนอง.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ไล่ถอนจากจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่คืน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง บรรยายส่วน.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยที่ดินแปลงนี้แบ่งออกเป็น ส่วน

เป็นของนาย / นาง / นางสาว จำนวน.....ส่วน และเป็นของนาย / นาง / นางสาว จำนวน.....ส่วน

จำนวน.....ส่วน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง... บุริมสิทธิ

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ตกอยู่ในบังคับบุริมสิทธิของนาย/นาง/นางสาว.....

ของที่ดินเดิมซึ่งข้าพเจ้าได้ซื้อตามสัญญาขายฉบับลงวันที่..... แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังค้างชำระอีก.....บาท

(.....) ซึ่งข้าพเจ้าจะชำระเงินเป็นงวด ๆ ละ.....บาท (.....)

มีกำหนด.....งวด ๆ ละ.....เดือน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุนข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ...ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ นำช่างทำการรังวัดปักหลักเขตและรับรองแนวเขตที่ดิน ถ้าทำการรังวัดแล้วได้รูปแผนที่หรือแผนที่ที่ต่างจากเดิมให้มีอำนาจยินยอมให้แก้รูปแผนที่ เนื้อที่ให้ถูกต้องตามความจริงได้ แก่คำขอ (ถ้ามี) จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม วางและรับเงินมัดจำรังวัดที่เหลือคืน รับโฉนดที่ดิน ตลอดจนให้ถือคำค่าต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือเป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนามตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง แบ่งขายที่ดิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ขอรังวัดแบ่งขายที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ แก่นาย/นาง/นางสาว.....นำช่างทำการ

รังวัดปักหลักเขตและรับรองแนวเขตที่ดิน ถ้ารังวัดได้รูปแผนที่หรือแผนที่ที่แตกต่างจากเดิมให้มีอำนาจยินยอมให้แก้รูปแผนที่

แผนที่ให้ถูกต้องตามความจริงได้ แก่คำขอ (ถ้ามี) จดทะเบียนแบ่งขาย วางและรับเงินมัดจำรังวัดที่เสียคืน รับโฉนดที่ดิน

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ เกี่ยวกับเรื่องนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง แบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด ปี (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ แบ่งเช่าที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เฉพาะส่วนของ นาย /นาง /นางสาว เพียงบางส่วน

ทางด้านทิศ.....เนื้อที่ประมาณ.....(หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิ็กแถว ชั้น.....หลัง / คูหา

เลขที่.....) มีกำหนดเวลา ปี นับตั้งแต่ ถึง.....คิดค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน บาท

(.....)โดยชำระเงินค่าเช่ากันเป็นรายเดือน / ปีละ บาท (.....) กำหนดชำระค่าเช่าภายใน

วันที่.....ของเดือน / ปี (หากการเช่ายินยอมให้ผู้อื่นเช่าช่วงได้หรือมีการทำสัญญาเช่ากันมา และจะให้ถือว่าเป็นสัญญา

ต่อท้ายอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าก็ให้ระบุด้วย) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่.....

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยให้ลงชื่อ.....

นาง / นาย.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เนื่องจากข้าพเจ้าได้จดทะเบียนหย่าขาดจากกันแล้ว ตลอดจน

ให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง แบ่งแยกในนามเดิม.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ นำช่างทำการรังวัดปักหลักเขตและรับรองแนวเขตที่ดิน ถ้าทำการรังวัดแล้วได้รูปแผนที่หรือแผนที่ที่ต่างจากเดิมให้มีอำนาจยินยอมให้แก้รูปแผนที่ เนื้อที่ให้ถูกต้องตามความจริงได้ แก่คำขอ (ถ้ามี) จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม วางและรับเงินมัดจำรังวัดที่เหลือคืน รับโฉนดที่ดิน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือเป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย “และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนามตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจเรื่อง
แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์



(ท.ด. ๒๑)

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง.....แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ...ขอรังวัดแบ่งหักที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้เป็นที่สาธารณประโยชน์ (ถนน/ซอย.....
คลอง.....) นำช่างทำการรังวัดปักหลักเขตและรับรองแนวเขตที่ดิน ถ้ารังวัดได้รูปแผนที่หรือแผนที่ที่ต่างจากเดิม

ให้มีอำนาจยินยอมให้แก้รูปแผนที่ เนื้อที่ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง แก่คำขอ (ถ้ามี) จดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์
วางและรับเงินมัดจำรังวัดที่เหลือคืน รับโฉนดที่ดิน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง แบ่งให้ที่ดิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ...ขอรังวัดแบ่งให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ แก่นาย/นาง/นางสาว..... นำช่างทำการ

รังวัดปักหลักเขตและรับรองแนวเขตที่ดิน ถ้ารังวัดได้รูปแผนที่หรือแผนที่ต่างจากเดิมให้มีอำนาจยินยอมให้แก้รูปแผนที่

เพื่อให้ถูกต้องตามความจริงได้ แก่คำขอ (ถ้ามี) จดทะเบียนแบ่งให้ วางและรับเงินมัดจำรังวัดที่เหลือคืน รับโฉนดที่ดิน

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ เกี่ยวกับเรื่องนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง...ขอใบแทนโฉนดที่ดิน.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ...ขอใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ซึ่งโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินได้ชำรุด / สูญหาย (และ

ได้แจ้งความไว้ต่อพนักงานสอบสวน ณ สถานีตำรวจ.....ตามบันทึกประจำวันเลขที่.....) รับใบแทน

โฉนดที่ดิน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่คืน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ผู้จัดการมรดก.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยพินัยกรรม/

คำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่..... ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุนข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ผู้ปกครองทรัพย์สิน.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ตกอยู่ในความปกครองของข้าพเจ้าซึ่งที่ดินดังกล่าวมี

ชื่อ.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยได้รับมรดกจาก.....ตามพินัยกรรมลงวันที่.....

ซึ่งตามพินัยกรรมข้อ.....ได้ตั้งให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ปกครองทรัพย์สินกว่า.....ผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะ

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจเรื่อง การคิดค้นใน
อสังหาริมทรัพย์



(ท.ด. ๒๑)

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนด.....ปี

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยให้นาย/นาง/นางสาว.....

เป็นผู้ได้รับประโยชน์อาศัยและทำกินในที่ดินแปลงนี้มีกำหนด.....ปี โดยมี/ไม่มีค่าตอบแทน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจเรื่อง ภาระจำยอม
(แปลงสามขทรัพย์)



(ท.ด. ๒๑)

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ภาระจำยอม

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ เป็นสามขทรัพย์เรื่อง.....

ของโฉนดที่ดินเลขที่..... ตำบลและอำเภอเดียวกัน โดยมี/ไม่มี ค่าตอบแทน เป็นเงินจำนวน.....บาท

(.....) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุนข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจเรื่อง ภาระจำยอมบางส่วน
(แปลงการยทรัพย์)



(ท.ด. ๒๑)

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ภาระจำยอมบางส่วน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ตกเป็นการยทรัพย์เรื่อง.....บางส่วน

แก่โฉนดที่ดินเลขที่..... ตำบลและอำเภอเดียวกัน (ทางเดินกว้าง.....เมตร จากทิศ.....ไปทาง

ทิศ..... ขาดตลอดเนื้อที่ของแปลงการยทรัพย์/ตามรูปแผนที่สังเขปแนบท้าย) โดยมี/ไม่มี ค่าตอบแทน เป็นเงิน

จำนวน.....บาท (.....) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุนข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ

ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง รวมโฉนดที่ดิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ นำช่างทำการรังวัดปักหลักเขตและรับรองแนวเขตที่ดิน
ถ้าทำการรังวัดแล้วได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่ต่างจากเดิมให้มีอำนาจยินยอมให้แก้รูปแผนที่ เนื้อที่ให้ถูกต้องตามความจริงได้
แก้คำขอ (ถ้ามี) วางและรับเงินมัดจำรังวัดที่เหลือคืน รับโฉนดที่ดิน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง รับซื้อฝากที่ดินมีกำหนดเวลา ปี (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ...รับซื้อฝากที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิ๊งแถว

.....ชั้น.....หลัง / คูหาเลขที่.....) มีกำหนดเวลา ปี จากนาย / นาง / นางสาว

ในราคา.....บาท (.....) กำหนดคืนได้ในราคา.....บาท

(.....) ตลอดจนให้อายุค่าต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง...รับจ่านองที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ...รับจ่านองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้าน/ตึก/ตึกแถว.....ชั้น.....หลัง/คูหา เลขที่.....) ของนาย/นาง/นางสาว.....

ในวงเงิน.....บาท (.....) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ..... บาท ต่อเดือน/ปี

เพื่อประกันหนี้เงินกู้ นาย/นาง/นางสาว..... ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
 เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
 “และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
 ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจเรื่อง
รับซื้อฝากที่ดินเฉพาะส่วน



(ท.ด. ๒๑)

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง รับซื้อฝากที่ดินเฉพาะส่วนมีกำหนดเวลา ปี (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ รับซื้อฝากที่ดินเฉพาะส่วนแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิ๊งแถว ชั้น หลัง / คูหา เลขที่) มีกำหนดเวลา ปี จากนาย / นาง / นางสาว

ในราคา บาท (.....) กำหนดคืนได้ในราคา.....บาท

(.....) ตลอดจนให้อายุค่าต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง รับให้ที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ รับให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิทดแว.....ชั้น

.....หลัง/ กุหา เลขที่.....)จากนาย /นาง /นางสาว โดยเสนหา ไม่มีค่าตอบแทน

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจเรื่อง
รับโอนที่ดินในฐานะตัวการ



(ท.ด. ๒๑)

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง รับโอนที่ดินในฐานะตัวการ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ รับโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิ็กแถว ชั้น

.....หลัง / คูหา เลขที่) ในฐานะตัวการจาก นาย / นาง / นางสาว ตัวแทน (หากมีสิ่งปลูกสร้าง

ให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิ็กแถว ชั้น หลัง / คูหา เลขที่) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง รับโอนมรดกที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ รับโอนมรดกที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน/ตึก/

ตึกแถว.....ชั้น.....หลัง/คูหา เลขที่.....) จากนาย/นาง/นางสาว.....ผู้จัดการมรดก

นาย/นาง/นางสาว.....ตามพินัยกรรม/คำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ลงชื่อคู่สมรส.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนลงชื่อ นาง / นาย ในที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้

ในฐานะคู่สมรสของข้าพเจ้า ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง แลกเปลี่ยนที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ แลกเปลี่ยนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิ็กแถว

.....ชั้น.....หลัง / คูหา เลขที่.....) กับโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....(หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุท่านเองเดียวกัน) โดยมี/ ไม่มีการเพิ่มจำนวนเงิน.....บาท

(.....)ตลอดจนให้อภัยค่าต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
 เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
 “และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
 ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
 ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง... ขอร้งวัดสอยเขตที่ดิน

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ... ขอร้งวัดสอยเขตที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ นำช่างทำการรังวัดปักหลักเขตและรับรองแนวเขตที่ดิน

ถ้าทำการรังวัดแล้วได้รูปแผนที่หรือแผนที่ต่างจากเดิมให้มีอำนาจยินยอมให้แก้รูปแผนที่... เนื้อที่... หมายเขต... หลักเขตในโฉนด

ที่ดินให้ถูกต้องตามความจริงได้ แก่คำขอ (ถ้ามี) วางและรับเงินมัดจำรังวัดที่เหลือคืน รับโฉนดที่ดิน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ

ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่.....

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง.....สิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ).....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....จดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยข้าพเจ้าเป็นผู้ทรงสิทธิในที่ดินนาย/นาง/นางสาว.....มีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ) โดยมี/ไม่มี ค่าตอบแทน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือเป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย “และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนามตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ

ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่.....

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง.....สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ).....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....จดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยให้นาย/นาง/นางสาว.....

เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ) โดยมี/ไม่มี ค่าตอบแทน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ.....

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง สิทธิเหนือพื้นดินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน/ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ให้แก่ นาย/นาง/นางสาว.....

เพื่อให้มีสิทธิเป็น (เจ้าของโรงเรือน/สิ่งปลูกสร้าง/สิ่งเพาะปลูก/.....บนดินและ/หรือใต้ดิน) มีกำหนด.....ปี

(หรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน/ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน) โดยมี/ไม่มีค่าตอบแทน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง จดทะเบียนห้ามโอน.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนห้ามโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ กับ นาย/นาง/นางสาว.....ผู้รับโอน

มีกำหนด.....ปี ปรากฏตามหนังสือสัญญาให้ หรือ.....ลงวันที่.....ถ้าละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน

ให้ นาย/นาง/นางสาว.....เป็นผู้รับที่ดินแปลงนี้เป็นสิทธิเด็ดขาด ตลอดจนให้อภัยค่าต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุนข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ให้ที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิ็กแถว ชั้น

.....หลัง / คูหา เลขที่) แก่นาย / นาง / นางสาว โดยเสนหา ไม่มีค่าตอบแทนตลอดจน

ให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”) โดยมี / ไม่มี ค่าตอบแทน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้แก่นาย / นาง / นางสาว

จำนวน ส่วน ใน ส่วน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิگ /

ดึกแถว.....ชั้น.....หลัง/คูหา เลขที่.....) โดยมี / ไม่มีค่าตอบแทน เป็นเงินจำนวน บาท

(.....) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ให้เช่าที่ดินมีกำหนด ปี (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ให้เช่าที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ทั้งแปลง (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน / ดิگ /

ดิگแถว ชั้น.....หลัง / คูหา เลขที่.....) มีกำหนดเวลา ปี นับตั้งแต่ ถึง.....

คิดค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน บาท (.....) โดยชำระเงินค่าเช่ากันเป็นรายเดือน / ปีละ

.....บาท (.....) กำหนดชำระค่าเช่าภายในวันที่ ของเดือน / ปี

(หากการเช่ายินยอมให้ผู้เช่าช่วงได้หรือมีการทำสัญญาเช่ากันมา และจะให้ถือว่าเป็นสัญญาต่อท้ายอันเป็นส่วนหนึ่งของ

สัญญาเช่าก็ให้ระบุด้วย) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ชัดเจนข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจเรื่อง
ให้แบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน



(ท.ด. ๒๑)

หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง ให้แบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ให้แบ่งเช่าที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เฉพาะส่วนของข้าพเจ้าเพียงบางส่วนทางด้านทิศ.....เนื้อที่
ประมาณ..... (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน/ตึก/ตึกแถว.....ชั้น.....หลัง/คูหา เลขที่.....) มีกำหนดเวลา.....ปี
นับตั้งแต่.....ถึง.....คิดค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) โดยชำระเงินค่าเช่ากันเป็นรายเดือน/ปีละ.....บาท
(.....) กำหนดชำระค่าเช่าภายในวันที่.....ของเดือน/ปี (หากการแบ่งเช่าเฉพาะส่วนยินยอมให้ผู้อื่น
เช่าช่วงได้ หรือมีการทำรูปแบบที่แบ่งเช่าเฉพาะส่วนและสัญญาเช่ากันมาและจะให้ถือว่าเป็นสัญญาต่อท้ายอันเป็นส่วนหนึ่งของ
สัญญาแบ่งเช่าเฉพาะส่วนก็ให้ระบุด้วย) ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้
ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง อาศัย.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....ยื่นคำขออาศัยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ตลอดจนให้อภัยค่าต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง โอนชำระค่าหุ้น (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ โอนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่า พร้อมบ้าน/ตึก/ตึกแถว.....ชั้น

.....หลัง/คูหา เลขที่.....) ให้แก่บริษัท.....จำกัด เพื่อเป็นการชำระค่าหุ้นของบริษัทฯ

(ที่ออกใหม่หรือ.....) จำนวน.....หุ้น ราคาหุ้นละ.....บาท เป็นมูลค่า.....บาท โดยผู้รับโอน

จะออกเป็นหุ้นสามัญ/หุ้นบุริมสิทธิ ให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงินเต็มมูลค่า/บางส่วน แก่ข้าพเจ้าผู้โอน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง โอนชำระหนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ โอนชำระหนี้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน / ดิگ /

ดิกแถว ชั้น หลัง / คูหา เลขที่) ซึ่งข้าพเจ้าหรือนาย / นาง / นางสาว

เป็นหนี้ นาย / นาง / นางสาว ตามสัญญา / หนังสือรับสภาพหนี้ ฉบับลงวันที่

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุด้วยว่าพร้อมบ้าน / ดิگ / ดิ๊งแถว ชั้น หลัง / คูหา เลขที่) ให้เป็นชื่อของข้าพเจ้าตามคำพิพากษาศาล.....

คดีหมายเลขคำที่ คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจเรื่อง
โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์



(ท.ด. ๒๑)

หนังสือมอบอำนาจ

ที่.....

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง...โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ...จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ตลอดจนให้ออชคำต่าง ๆ

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่.....

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง... โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บิดา-มารดา ชื่อ..... บ้านเลขที่.....

หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ... จดทะเบียน โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดกใน โฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ จากนาย/นาง

/นางสาว..... เป็นชื่อข้าพเจ้าแทน ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....

ลงวันที่..... ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

เรื่อง โอนให้ตัวการ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา-มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ โอนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่าพร้อมบ้าน / ดิกล / ดิกลแถว ชั้น

.....หลัง / คูหา เลขที่) ให้แก่ นาย / นาง / นางสาว หรือบริษัท จำกัด / ห้างหุ้นส่วนจำกัด.....

ซึ่งเป็นตัวการ ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้

ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุ กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือ
เป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ด้วย
“และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนาม
ตนเองและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง