



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 24645

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๘

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้วัดวาอารามได้มาซึ่งที่ดิน ตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอารามในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอารามในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ให้ทราบทั่วกัน

31 ส.ค. 2548

ทรง

31 ส.ค. 2548

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต.

(ชัชชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม
ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- ๑.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔
- ๑.๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗, ๑๓๖๗, ๑๓๘๒, ๑๖๒๓, ๑๖๒๔
- ๑.๓ กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕
- ๑.๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๒ (๗) (๑)
- ๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม
- ๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๘๙๓๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๒๑ เรื่อง วัดหลักสี่ราษฎร์สโมสร ขอแบ่งซื้อที่ดิน
- ๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๘ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๐๔๔๐ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัด
- ๑.๑๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๒๖๑ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๑ เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสมบัติของวัด
- ๑.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาตหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด
- ๑.๑๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

/๑.๑๓ หนังสือ...

- ๑.๑๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๑๔ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖
เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดิน
และผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการ
- ๑.๑๕ มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๘/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐
- ๑.๑๖ ตัวอย่างคำพิพากษาฎีกา
- ๑.๑๗ เอกสารแนบท้าย

**๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน**

วัดจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย จึงจะมีสิทธิถือที่ดินได้ ซึ่งการพิจารณา
สภาพการเป็นนิติบุคคลของวัด ให้พิจารณาจากหลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๑. หนังสือรับรองสภาพวัดของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ (กรมการศาสนา)
๒. สำเนาประวัติวัด หรือสำเนาทะเบียนวัด ซึ่งรับรองโดยทางราชการ
๓. ประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ
๔. ประกาศตั้งวัดของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

๓. ที่ดินของวัดและที่ซึ่งขึ้นต่อวัด แบ่งได้ ๓ ประเภท คือ

๑. ที่วัด หมายถึง ที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น
๒. ที่ธรณีสงฆ์ หมายถึง ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด
๓. ที่กัลปนา หมายถึง ที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา
(มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕)

/๔. ประเภท...

๔. ประเภทของวัด

วัดมี ๒ ประเภท คือ

๑. วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา หมายถึง วัดที่มีประกาศตั้งวัดโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และต่อมาได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา
๒. สำนักสงฆ์ หมายถึง วัดที่ตั้งโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ยังไม่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา

วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา และสำนักสงฆ์ ต่างก็เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

๕. การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

- | | |
|----------------------------------|---|
| กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร | ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน |
| กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น | ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน |
| กรณีที่ไม่เห็นว่าจะควรอนุญาต | ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาสั่งการ |

๖. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด

คำว่า "นิติกรรม" ตามความหมายที่ปรากฏในมติคณะรัฐมนตรี ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ นั้น หมายถึง การขอรับวัดรับโฉนด การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองเขตที่ดินของวัด ๔ ประการเท่านั้น มิใช่หมายถึง "นิติกรรม" ตามความหมายในมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๖.๑ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด ๔ ประการ ตามมติคณะรัฐมนตรี ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ หมายถึง

- (๑) การขอรับวัดรับโฉนดที่ดิน
- (๒) การขอสอบเขต
- (๓) การขอแบ่งแยก
- (๔) การขอรับรองเขตที่ดินของวัด

/๖.๒ การทำ...

๖.๒ การทำนิติกรรม ๔ ประการ ตามมติคณะสังฆมนตรีดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) วัดมีพระสงฆ์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือสุขาภิบาล ให้เจ้าอาวาสมอบอำนาจให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทน แต่ข้อตกลงใดๆ ในการทำนิติกรรมในกรณีเช่นนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาส

(๒) วัดที่ตั้งอยู่นอกเขตดังกล่าวในข้อ ๑ ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายกทายิกาแห่งวัดนั้น อันอยู่ในฐานะที่ควรแก่การเชื่อถือ มีจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาสในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในการทำนิติกรรมในกรณีเช่นนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสก่อน (มติคณะสังฆมนตรี ที่ ๑/๒๔๙๖ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ และที่ ๑๖/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘)

๖.๓ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นศาสนสมบัติของวัด

การพิจารณาเกี่ยวกับอำนาจในการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดกรณีที่ได้มอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการ ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับศาสนสมบัติของวัดต้องให้ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดเป็นผู้ทำการแทนวัด แต่ถ้าวัดมิได้มอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการ เจ้าอาวาสในฐานะผู้แทนวัดก็ชอบที่จะทำการแทนวัด หรือมอบอำนาจให้ไวยาวัจกร หรือผู้ใดไปดำเนินการแทนได้ ตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และการที่จะทราบว่า วัดที่ขอจดทะเบียนมอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติหรือไม่ ให้ตรวจสอบจากสัญญาที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียน หากวัดได้มอบการจัดประโยชน์ ให้แก่ทางราชการ สัญญาจะระบุว่า วัด.....โดยสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ผู้รับมอบอำนาจสำหรับวัดที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่วนวัดที่อยู่ในส่วนภูมิภาคจะระบุว่า วัด.....โดย ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัด และถ้าวัดมิได้มอบอำนาจการจัดประโยชน์จะระบุว่า วัด.....โดย เจ้าอาวาส (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๒๖๑ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๑ เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นศาสนสมบัติของวัด)

/๗. ผู้แทนวัด...

๗. ผู้แทนวัด

เจ้าอาวาส เป็นผู้แทนของวัดในกิจการทั่วไป ตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติ
คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕

วัด ที่ต้องให้ "ผู้แทนกรมพระคลังข้างที่" เป็นผู้แทนวัด คือ

๑. วัดบวรนิเวศวิหาร
๒. วัดเบญจมบพิตร
๓. วัดเทพศิรินทราวาส
๔. วัดราชบพิธ
๕. วัดราชประดิษฐ์
๖. วัดนิเวศธรรมประวัติ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๒๗๘/๒๔๖๙ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๔๙๖)

๘. หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณากรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน

๘.๑ สำเนาประกาศกระทรวงศึกษาธิการหรือสำเนาประกาศสำนักงานพระพุทธศาสนา
แห่งชาติ เรื่อง ตั้งวัดในพระพุทธศาสนาหรือหนังสือรับรองสภาพวัด หรือสำเนาทะเบียนวัด
หรือประวัติวัดที่รับรองโดยทางราชการ

๘.๒ สำเนาหนังสือพระราชทานวิสุงคามสีมา (ถ้ามี)

๘.๓ สำเนาทราตั้งเจ้าอาวาส หรือผู้รักษาการแทน (โดยจะแต่งตั้งเจ้าอาวาสก่อน
ประกาศตั้งวัดไม่ได้)

๘.๔ สำเนาหนังสือสุทธิของเจ้าอาวาสหรือผู้รักษาการแทน หนังสือเลื่อนสมณศักดิ์
หรือหลักฐานการแต่งตั้งฐานานุกรม

๘.๕ บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของผู้รับโอน สอบสวนว่าวัดตั้งขึ้นเมื่อใด ชื่อเจ้าอาวาส,
มีพระภิกษุสามเณรกี่รูป เหตุผลความจำเป็นที่วัดประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ เพื่อใช้
เป็นที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ (ระบุให้ชัดเจนว่าจะใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างไร) วัดมีที่ดินเดิมหรือไม่
มีหลักฐานอย่างไร ใช้เป็นที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์

/ที่ดินเดิม...

ที่ดินเดิมของวัด หากได้มาหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีหรือไม่ หากยังไม่ได้รับอนุญาตก็สามารถยื่นคำขอย้อนหลังได้ โดยให้วัดแจ้งความประสงค์ไว้ในบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาต เสร็จแล้วสรุปเรื่องให้ผู้มีอำนาจพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

กรณีเป็นการซื้อที่ดินให้สอบสวนเพิ่มตามนัยข้อ ๓ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

๘.๖ บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ผู้โอนกรณีให้ที่ดินให้สอบสวนเจ้าของที่ดินผู้ให้ถึงเจตนาที่แท้จริงและความจำเป็นในการโอนที่ดิน ตามนัยข้อ ๒ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ (กรณีพระภิกษุเป็นผู้โอน ต้องสอบสวนว่าก่อนอุปสมบทมีคู่สมรสหรือไม่ ที่ดินเป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัว)

๘.๗ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) (ท.ด.๑ก)

๘.๘ สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตและแปลงที่วัดถือครองอยู่ หากได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็ให้ส่งสำเนาไปใต้สวน, สำเนา น.ส.๑ หรือ น.ส.๑ ก. ประกอบการพิจารณา

๘.๙ กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออกให้ต่อรูปแผนที่ที่ดินเดิมกับแปลงที่ขอใหม่

๘.๑๐ หลักฐานของผู้โอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, ทะเบียนสมรส, ใบสำคัญการหย่า, ใบมรณบัตร

๘.๑๑ หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ถ้าเป็นสินส่วนตัวให้แนบหลักฐานประกอบ และกรณีเป็นโสดให้บันทึกโสด

๘.๑๒ หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี)

๘.๑๓ หลักฐานการปิดประกาศ (ถ้ามี)

๘.๑๔ คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และหลักฐานแสดงว่าคดีถึงที่สุด ในกรณีโอนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

/๘.๑๕ ความเห็น...

๘.๑๕ ความเห็นของอำเภอและจังหวัด ตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๖ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

๘.๑๖ กรณีขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ใช้เอกสารตาม ๘.๑ - ๘.๕ , ๘.๘ , ๘.๙ , ๘.๑๒ , ๘.๑๓ และ ๘.๑๕

๙. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ดังนี้

๙.๑ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๙.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัด ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้, ซื้อ, รับมรดก, ได้มาโดยการครอบครอง, ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓

(ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย)

สำหรับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๕๐ ไร่ ให้สอบสวนให้ได้ความโดยละเอียดชัดเจนว่ามีเหตุผลและความจำเป็นอย่างไร ทั้งนี้ เพื่อให้ประกอบการพิจารณาว่าควรจะอนุญาตให้วัดได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่

๙.๑.๒ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับผู้อำนวยการเขตที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๙.๑.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง และความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากผู้อำนวยการเขตแล้ว ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาขออนุญาตรัฐมนตรีว่ากระทรวงมหาดไทย

/๙.๑.๓ เมื่อ...

๙.๑.๔ เมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการ

๙.๑.๕ กรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ก่อนเสนอเรื่องเพื่อขออนุญาต ให้เจ้าหน้าที่ส่งเรื่องให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ (กรมการศาสนา) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนและเมื่อได้รับเรื่องคืนจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนอเรื่องต่ออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการต่อไป

๙.๑.๖ กรณีที่ตรวจสอบพบว่ามี การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดิน โดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้ดำเนินการตาม ๙.๑.๑- ๙.๑.๓ ก่อนเสนอเรื่องต่ออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๙.๑.๗ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๙.๑.๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๙.๑.๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดิน หรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินทราบ เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

๙.๒ กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๙.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้, ซื้อ, รับมรดก, ได้มาโดยการครอบครอง, ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓

สำหรับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๕๐ ไร่ ให้สอบสวนให้ได้ความโดยละเอียดชัดเจนว่ามีเหตุผลและความจำเป็นอย่างไร ทั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาว่าควรจะอนุญาตให้วัดได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่

/๙.๒.๒ หากเห็น...

๙.๒.๒ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงพอโดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๙.๒.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอ แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน โดยทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

(๒) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร

(๓) สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมและส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๙.๒.๔ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาสั่งการ

สำหรับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ก่อนเสนอเรื่องเพื่อขออนุญาต ให้จังหวัดส่งเรื่องให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

//(กรมการศาสนา)...

(กรมการศาสนา) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน และเมื่อได้รับเรื่องคืนจากสำนักงาน พระพุทธศาสนาแห่งชาติแล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาส่งการต่อไป

กรณีตรวจสอบพบว่าการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดินไป โดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้ดำเนินการตาม ๙.๒.๑ - ๙.๒.๓ ก่อนเสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทน รัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาส่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๙.๒.๕ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการส่งอนุญาตตามบัญชีรายงาน ผลการส่งอนุญาตของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ส่งอนุญาตแล้วแจ้งผู้ขอมาดำเนินการต่อไป

๙.๒.๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดินหรือส่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดิน ทราบตามบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ เพื่อแก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๑๐. การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดประเภทต่าง ๆ

๑๐.๑ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกตามมาตรา ๑๖๒๓, ๑๖๒๔ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๖๒๓ ทรัพย์สินของพระภิกษุที่ได้มาในระหว่างที่อยู่ในสมณเพศนั้น เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพให้ตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นไว้ แต่พระภิกษุนั้นจะได้จำหน่ายไปในระหว่างชีวิตหรือโดยพินัยกรรม

/การพิจารณา...

การพิจารณาจะต้องตรวจสอบให้ได้ข้อเท็จจริงว่าทรัพย์สินนั้นพระภิกษุได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ และพระภิกษุถึงแก่มรณภาพในขณะที่จำพรรษาอยู่ในวัดนั้น ให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุ เว้นแต่พระภิกษุจะจำหน่ายไปในระหว่างชีวิต หรือโดยพินัยกรรม

มาตรา ๑๖๒๔ ทรัพย์สินใดเป็นของบุคคลก่อนอุปสมบทเป็นพระภิกษุ ทรัพย์สินนั้น หาดตกเป็นสมบัติของวัดไม่ และให้เป็นมรดกแก่ทายาทโดยธรรมของบุคคลนั้น หรือบุคคลนั้นจะจำหน่ายโดยประการใดตามกฎหมายก็ได้

๑๐.๒ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกตามพินัยกรรม

พิจารณาพินัยกรรมว่าชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

๑๐.๓ การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพียงบางส่วน (ไม่เต็มแปลงตามโฉนดหรือ น.ส.๓ เว้นการจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือขอถือกรรมสิทธิ์รวม) ควรให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมก่อน แล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

๑๐.๔ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ เรื่องหารือเกี่ยวกับการจดทะเบียน (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี)

๑๐.๕ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พิจารณาจากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

๑๐.๖ วัดให้เช่าที่ดิน

การให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กลบนา หรือที่วัดที่กันไว้เป็นที่จัดประโยชน์ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเกิน ๓ ปี จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ (กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕)

๑๐.๗ การจดทะเบียนการจำยอมที่ดินของวัด

การนำที่ดินของวัด (ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์) ไปจดทะเบียนการจำยอม ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๘/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐)

๑๐.๘ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับโอนตามคำสั่งศาลหรือโอนตามคำพิพากษา
พิจารณาว่าศาลมีคำสั่งถึงที่สุดแล้วและหลักฐานแสดงว่าคดีถึงที่สุด

๑๐.๙ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการโอนให้ตัวการ ตามมาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาให้ได้ว่าข้อเท็จจริงว่าขณะที่ตัวแทนรับโอนที่ดินไว้แทนวัดนั้น วัดจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอยู่แล้ว และการรับโอนที่ดินไว้แทนนั้นจะต้องเป็นไปตามเจตนาของผู้โอนด้วยว่ามีความประสงค์จะโอนให้แก่วัดจริง แต่เนื่องจากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถโอนให้แก่วัดในขณะนั้นได้ จึงโอนลงชื่อตัวแทนไว้ก่อน

๑๐.๑๐ การขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการรังวัดออกโฉนดที่ดิน

(๑) กรณีวัดยื่นคำขอหรือนำรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่ได้มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวน และดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ เช่นเดียวกับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินในข้อ ๙ ทุกประการแล้ว ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ต้องเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการ
แทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณา
สั่งการ

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ต้องเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการ
แทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณา
สั่งการ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔ และ ด่วนมาก
ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖)

/(๒) กรณีขอ...

(๒) กรณีขอออกโฉนดที่ดินที่ออก หากที่ออกเป็นที่ดินเกิดหลังประมวลกฎหมายที่ดินต้องพิจารณาดำเนินการตาม ๑๐.๑๐ (๑)

๑๐.๑๑ วัดขอแลกเปลี่ยนที่ดิน

วัดขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับเอกชน หรือกับวัดด้วยกัน ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ โดยมีขั้นตอนดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

(๑) วัดและคู่กรณี เสนอเรื่องการแลกเปลี่ยนที่ดินกับสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

(๒) เมื่อสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และขั้นตอนต่างๆ ครบถ้วนแล้ว ถ้าผลการพิจารณาให้วัดแลกเปลี่ยนที่ดินได้ จะส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

(๓) กรมที่ดินรับเรื่องแล้ว ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งวัด และคู่กรณีให้มายื่นคำขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับพนักงานเจ้าหน้าที่

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอ สอบสวน และดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เช่นเดียวกับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินในกรณีทั่วไปทุกประการ รวมทั้งขอความเห็นจากผู้อำนวยการเขต ก่อนส่งกรมที่ดิน

(๕) กรมที่ดินรับเรื่องแล้วพิจารณาเสนอขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อรัฐมนตรีฯ อนุญาตแล้วกรมที่ดินจะส่งเรื่องให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการออกพระราชบัญญัติต่อไป

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

(๑) วัดและคู่กรณี เสนอเรื่องการแลกเปลี่ยนที่ดินกับสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

(๒) เมื่อสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และขั้นตอนต่างๆ ครบถ้วนแล้ว ถ้าผลการพิจารณาให้วัดแลกเปลี่ยนที่ดินได้ จะส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

(๓) กรมที่ดินรับเรื่องแล้ว ส่งเรื่องคืนจังหวัดเพื่อแจ้งวัด และคู่กรณีให้มายื่นคำขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับพนักงานเจ้าหน้าที่

/(๔) พนักงาน...

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอ สอบสวน และดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ เช่นเดียวกับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินในกรณีทั่วไปทุกประการ รวมทั้งขอความเห็นจากอำเภอ

(๕) เมื่อได้รับผลการดำเนินการและความเห็นจากอำเภอแล้ว

(๕.๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของผู้ขอไปที่กรมที่ดินโดยทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนาตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๕.๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินอำเภอให้ส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมตาม (๕.๑)

(๖) เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินฯ จากกรมที่ดินแล้ว ให้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย พิจารณาสั่งการต่อไป

๑๑. การจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของวัด

ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ มาตรา ๓๔ ที่ดินของวัดและที่ธรณีสงฆ์จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็โดยตราเป็นพระราชบัญญัติเท่านั้น แต่ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ ที่วัดร้างก็อาจหมดสภาพไปจากการเป็นศาสนสมบัติด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังนี้

(๑) ที่ดินถูกโอนไปจากวัดโดยตราเป็นพระราชบัญญัติ

(๒) ที่ดินถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กรณีเช่นนี้ให้ถือว่าที่ดินได้โอนไปตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นแล้ว ไม่จำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติโอนโดยเฉพาะขึ้นอีก

(๓) ที่ดินถูกกระแสน้ำเซาะพังลงน้ำไปตามธรรมชาติทำให้ที่ดินของวัดขาดหายไป

(๔) วัดยินยอมให้ตัดหรือขยายถนน หรือทางหลวง เป็นการอุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เข้าลักษณะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมาย ซึ่งไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์

๑๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๑๒.๑ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินให้วัด

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดว่า "ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่ดินวัดวาอาราม วัดบาตหลวงโรมันคาทอลิกหรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๐.๐๑"

คำว่า "ที่ตั้งศาสนสถาน" ตามกฎหมายฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (๑) หมายถึง ที่ตั้งของสถานที่ใด ๆ ซึ่งมีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนาของวัดวาอาราม วัดบาตหลวงโรมันคาทอลิกหรือมัสยิดอิสลามและรวมถึงบริเวณของสถานที่ดังกล่าวด้วย เช่น ที่ตั้งของมัสยิด โบสถ์ วิหาร กุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ ฌาปนสถาน และที่ธรณีสงฆ์ ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามนัยดังกล่าว ส่วนสถานที่ที่มีไว้เพื่อการอย่างอื่น มิได้มีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนา เช่น ที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล โรงเรียนเด็ก เป็นต้น ไม่ใช่ "ที่ตั้งศาสนสถาน" แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ เรื่อง ความหมายของคำว่า "ที่ตั้งศาสนสถาน")

สรุป หลักเกณฑ์การพิจารณาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (๑) ซึ่งให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ดังนี้

๑. ใช้กับวัด วัดบาตหลวงโรมันคาทอลิก มัสยิดอิสลามเท่านั้น (มูลนิธิคริสต์จักรไม่ได้สิทธิตามกฎหมายฉบับนี้)

๒. เป็นกรณีรับให้ที่ดิน

๓. เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน (ความหมายตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔)

๔. เมื่อรวมกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถานที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่

๑๒.๒ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินให้วัด

/พระราช...

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ.๒๕๔๑ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ให้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดเฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกินห้าสิบไร่ (หนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด)

ข้อสังเกต การเรียกเก็บภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัดเฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัดมีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ นั้น ไม่ต้องพิจารณาว่าเป็นที่ดินประเภทใดซึ่งต่างกับกรณีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (๑) ซึ่งต้องเป็นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถานเท่านั้น

๑๒.๓ ค่าอากรแสตมป์

การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๕ จำนวนตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๕ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๖)

๑๓. การทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงาน

/ที่ดิน...

ที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่ง เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคร่าวต่อไป โดยแยกเก็บตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อนิติบุคคลนั้น แล้วนำข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าวตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นิติบุคคลนั้น รับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป

ตัวอย่างคำพิพากษาฎีกา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๘๗

ที่ธรณีสงฆ์นั้น ตาม พ.ร.บ.ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.๑๒๑ หรือตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๔๔ ก็มีความหมายอย่างเดียวกัน คือหมายถึงที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗ - ๕๐ / ๒๕๙๐

ที่ธรณีสงฆ์นั้น ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนการฟ้องขับไล่ออกจากที่ธรณีสงฆ์นั้น โจทก์พิสูจน์ว่าเป็นที่ธรณีสงฆ์ก็เพียงพอแล้วไม่จำเป็นต้องนำสืบถึงการได้มา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๒/๒๕๙๐

"ยกที่ดินถวายวัด แล้วเช่าและส่งค่าเช่าให้วัดมากกว่า ๑๐ ปี แม้ไม่ได้ทำการโอนทะเบียน วัดก็ได้กรรมสิทธิ์เป็นที่ธรณีสงฆ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๘๒"

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๔/๒๕๙๒

เจ้าอาวาสย่อมมีอำนาจเป็นโจทก์เองหรือมอบอำนาจแก่ไวยาวัจกรฟ้องความเกี่ยวแก่ที่ธรณีสงฆ์ได้

ในสัญญากรรมสิทธิ์ระบุว่า ที่ธรณีสงฆ์เป็นผู้รับนั้น ย่อมหมายความว่ายกให้แก่วัดเป็นที่ธรณีสงฆ์

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๖๘/๒๕๔๒

เจ้าอาวาสยอมมอบอำนาจให้ไวยาวัจกรฟ้องคดีแทนวัดได้

เจ้าอาวาสปลุกเรื่อนลงในที่ธรณีสงฆ์ แม้จะใช้เงินของผู้อื่นปลุก เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าอาวาสและเจ้าของเงินได้รับสิทธิที่จะปลุกลงในที่ของวัดประการใดแล้ว เรือนนั้นก็ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินและเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ฉะนั้น ข้อต่อสู้ของผู้ที่อยู่ในเรือนซึ่งอ้างว่าเรือนเป็นของเจ้าอาวาสหรือเจ้าของเงินหรือตนได้สิทธิโดยทางครอบครองปรปักษ์ ย่อมฟังไม่ขึ้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๕/๒๕๔๗

ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ จะโอนกรรมสิทธิ์ได้แต่โดยพระราชบัญญัติ เอกชนจะอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์โดยครอบครองปรปักษ์ในที่ของวัดไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๒/๒๕๔๗

ที่ธรณีสงฆ์นั้น ใครจะครอบครองมาช้านานเท่าใด ก็แย่งกรรมสิทธิ์ไปไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๔-๙๔๕/๒๕๔๗

วัดเป็นนิติบุคคล เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนมีอำนาจฟ้องขับไล่และมอบอำนาจให้ไวยาวัจกรฟ้องผู้บุกรุกแทนวัดได้

วัดอาจถือที่ดินไว้ โดยการเข้าครอบครองทำเป็นป่าช้า

ป่าช้าที่ธรณีสงฆ์ของวัด ใครจะอ้างสิทธิทางครอบครองยันวัดไม่ได้ จะเอาไปทำนิติกรรมจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ได้ จะโอนได้แต่โดยทางพระราชบัญญัติเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๑-๖๑๒/๒๕๔๘

ที่ป่าช้าของวัด แม้ออกโฉนดให้ใครไป ผู้นั้นก็อ้างกรรมสิทธิ์ต่อสู่วัดมิได้ เพราะมีใช้ได้ไปโดยพระราชบัญญัติ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๑-๘๕๓/๒๕๔๙

ชื่อที่วัดและที่ธรณีสงฆ์โดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลผู้ซื้อไม่ได้กรรมสิทธิ์

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๐๘/๒๕๐๐

วัดที่ตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ.คณะสงฆ์ฯ เป็นนิติบุคคล

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๐๓-๒๐๐๕/๒๕๐๐

พระภิกษุซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นเจ้าอาวาสมีอำนาจหน้าที่จัดการดูแลศาสนสมบัติของวัดเรียกเอาสินบนในการให้เช่าที่ดินของวัด มีความผิดฐานเป็นเจ้าพนักงานรับสินบน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๗-๙๕๘/๒๕๐๓

วัดยินยอมให้มีการขยายเขตถนนเดิมซึ่งได้ใช้เป็นทางหลวงอยู่แล้วเข้าไปในที่ดินของวัด เมื่อทางหลวงนี้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน กรณีจึงเป็นว่า วัดได้อุทิศที่ดินส่วนนี้ของวัดโดยปริยายให้เป็นทางหลวง

การอุทิศของวัดเช่นนี้ ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๔๘๔ มาตรา ๔๑ เพราะกรณีเช่นนี้ไม่เข้าลักษณะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กฎหมายนั้นระบุไว้ ฉะนั้น การที่จำเลยปลุกอาคารลงในเขตทางหลวง โดยมีได้รับอนุญาตก็ย่อมเป็นผิดตามกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๖/๒๕๐๓

เจ้าของที่ดินทำพินัยกรรมยกที่ดินให้วัด โดยระบุให้ยายและมารดามีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตเมื่อเจ้าของที่ดินตายแล้ว วัดมิได้ใช้สิทธิแก่ที่ดินนี้ประการใด ปล่อยให้มารดาของเจ้ามรดกครอบครองที่ดินและจดทะเบียนโอนรับมรดกเป็นของตนด้วย ซึ่งเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี แล้วดังนี้ เมื่อปรากฏว่ามารดาของเจ้ามรดกก็ได้รับประโยชน์ตามพินัยกรรมอยู่ด้วย มิได้ถูกตัดมิให้รับมรดก สิทธิเรียกร้องวัดในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรม จึงขาดอายุความไปแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๕๔ วรรคท้ายผู้สืบสิทธิของมารดา เจ้ามรดกย่อมยกอายุความดังกล่าวต่อสู้วัดได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๓๑/๒๕๐๓

วัดซึ่งเป็นนิติบุคคลย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินสมบัติของวัดได้ตาม พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๔๘๔ มาตรา ๔๓ แต่ศาสนสมบัติของวัดก็ต้องเป็นไปตามระเบียบซึ่งกระทรวงศึกษาธิการได้ตราไว้ด้วยความเห็นชอบของคณะสังฆมนตรี ตาม พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๔๘๔ มาตรา ๔๔

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๑/๒๕๐๔

ที่ธรณีสงฆ์นั้น ผู้ใดจะยกอายุความครอบครองปรปักษ์ขึ้นใช้ยันกับวัดไม่ได้

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๕/๒๕๐๔

ในการบังคับคดีที่ศาลพิพากษาให้ทำลายโฉนดเฉพาะส่วนที่ออกทับที่ของวัด ตามแผนที่วิวาทกันเมื่อเขตด้านหนึ่งในแผนที่ไม่แสดงระยะที่แน่นอนไว้ คู่ความจึงตกลงกันชี้ เขตของด้านนั้นให้รังวัดไปตามที่ตกลงชี้เขตกัน ดังนี้ ย่อมเป็นความตกลงเพื่อให้การบังคับคดี เป็นไปตามคำพิพากษานั้นเอง ไม่ใช่เป็นการเปลี่ยนแปลงโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดอันจะขัดต่อ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ มาตรา ๔๑ แต่อย่างใด

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๒/๒๕๐๔

วัดเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒ (๒) เจ้าอาวาสของวัดมีหน้าที่บำรุงรักษาจัดการวัดและสมบัติของวัดตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ มาตรา ๔๓ (๑) และเป็นผู้แสดงเจตนาแทนวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๕ เจ้าอาวาสของวัดจึงมีอำนาจเป็นผู้แทนวัด ร้องขจัดทรัพย์ในนามของวัดได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔/๒๕๐๗

วัดยอมให้กรมการศาสนาให้เช่าที่ดินของวัดในนามของกรมการศาสนาเอง ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า เมื่อผู้เช่ายินยอมทำสัญญาเช่าที่รายนี้ จากกรมการศาสนา กรมการศาสนาผู้ให้เช่าย่อมมีอำนาจฟ้องผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๗/๒๕๐๗

หนังสือมอบอำนาจของเจ้าอาวาสที่มอบอำนาจให้ไวยาวัจกรฟ้องคดีแทนวัดนั้น จะต้องปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้องตามประมวลรัษฎากร เพราะพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ได้ กำหนดอำนาจหน้าที่ของไวยาวัจกรได้ ฉะนั้น กิจการใดของวัดที่ไวยาวัจกรกระทำไปจึงถือว่าเป็นการกระทำในฐานะตัวแทนธรรมดาของเจ้าอาวาสวัดนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๗/๒๕๐๗

วัดครอบครองปรปักษ์ในที่ดินมีโฉนดซึ่งเจ้าของยกให้ได้แม้ต่อมาผู้ให้ตาย วัดยังคงครอบครองต่อมาอีกจนครบกำหนด ๑๐ ปีแล้ว วัดย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น พฤติการณ์ดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของวัด และหลักทางพระพุทธศาสนา

โจทก์ฟ้องขอให้ศาลแสดงกรรมสิทธิ์ของโจทก์ในที่พิพาทโดยอาศัยสิทธิครอบครองไม่ได้ฟ้องเรียกมรดกจำเลยไม่อาจยกอายุความมรดกขึ้นมาอ้างได้

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๑-๕๗๒/๒๕๐๘

“การที่เจ้าของที่ดินได้สละการครอบครองที่ดินมีโฉนดโดยยกให้แก่วัด และวัดได้เข้าครอบครองที่นั้นเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว เช่นนี้วัดย่อมได้กรรมสิทธิ์ แม้อันขณะยกให้วัดจะไม่มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม”

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๓/๒๕๑๖

วัดโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งเป็นพระภิกษุอาศัยอยู่ในวัดโจทก์ให้ออกไปจากวัด โดยอ้างว่าจำเลยไม่อยู่ในโอวาทของเจ้าอาวาสวัดโจทก์ เจ้าอาวาสวัดโจทก์ก็ได้เข้าเป็นโจทก์ร่วมด้วย แม้อันฟ้องจะอ้างเรื่องพาดพิงถึงพระธรรมวินัยด้วยก็ตาม แต่เป็นเพียงข้ออ้าง ประกอบข้อกล่าวหาที่ว่าจำเลยไม่อยู่ในโอวาทของเจ้าอาวาสโจทก์ร่วมเท่านั้นมูลกรณีเช่นนี้ถือได้ว่ามีการโต้แย้งสิทธิทางแพ่งของวัดโจทก์ในฐานะที่เป็นนิติบุคคลและของโจทก์ร่วม ซึ่งเป็นเจ้าอาวาสของวัด ไม่ใช่กรณีที่จะต้องอาศัยคำวินิจฉัยชี้ขาดของมหาเถรสมาคมเช่นกรณีพระภิกษุล่วงละเมิดพระธรรมวินัยศาลยุติธรรมจึงมีอำนาจพิพากษาคดีนี้ได้ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ มาตรา ๓๘ (๒) ประกอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๙/๒๕๑๙

ที่วัดร้างยังเป็นที่วัดอยู่ โจทก์อ้างว่าได้ภาระจำยอมเหนือที่วัดโดยภาระจำยอมไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘๗/๒๕๒๐

ที่วัดที่ธรณีสงฆ์และที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้ใดจะครอบครองปรปักษ์มิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๕/๒๕๒๔

ราษฎรพร้อมใจสร้างวัดโจทก์กันขึ้นเองในที่พิพาทเมื่อ พ.ศ.๒๔๘๒ โดยไม่ปรากฏว่าได้มีการขอรับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้สร้าง จึงเป็นการสร้างวัดขึ้นใหม่ ผ่าฝืนต่อบทบัญญัติ ม.๙ แห่ง พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.๑๒๑ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานั้น ไม่มีสภาพเป็นวัดตามที่ระบุไว้ใน ม.๕ แห่ง พ.ร.บ. ดังกล่าว แม้อันต่อมาจะมีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนวัดสำนักสงฆ์ก็ไม่มีผลทำให้กลับกลายเป็นวัดที่ชอบด้วยกฎหมายไปได้ ที่พิพาทซึ่งอ้างว่ามีผู้ยกให้เป็นที่ตั้งสร้างวัดจึงไม่ใช่สมบัติของวัดอันจะถือว่าเป็นที่ธรณีสงฆ์ วัดโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกไปจากที่พิพาท

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๕๔/๒๕๒๔

วัดโจทก์ถึงแม้จะยกฐานะจากวัดร้างขึ้นเป็นวัดที่มีพระสงฆ์ใน พ.ศ.๒๕๑๘ ตามประกาศกระทรวงศึกษาธิการก็ตาม แต่ พ.ร.บ. ปกครองคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ มิได้บัญญัติถึงวัดร้าง ดังนั้นวัดร้างจึงมิได้เสียสภาพจากการเป็นวัด เพราะยังมิได้มีการยุบเลิกวัดร้าง และยังมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและทรัพย์สินของวัดได้อยู่ โดยให้พนักงานฝ่ายพระราชอาณาจักรเป็นผู้ปกครองรักษาไว้แทนตาม พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.๑๒๑ ม.๘ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะพบบองค์พระพุทธรูป เมื่อปรากฏว่าต่อมาโจทก์ก็ได้รับการยกฐานะขึ้นเป็นวัดที่มีพระสงฆ์ โจทก์จึงมีฐานะเป็นนิติบุคคลและสืบทอดสิทธิต่างๆ ของวัดร้างนั้นมา จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์องค์พระพุทธรูปสืบทอดจากวัดร้าง กับมีสิทธิติดตามเอาคืนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือเอาไว้ได้ตาม ป.พ.พ. ม.๑๓๓๖

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๒๗ - ๔๐๓๐/๒๕๒๔

วัดร้างสงฆ์ไม่อาศัย กรรมการศาสนาย่อมมีอำนาจดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของวัดนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๓/๒๕๒๕

เจ้าคณะจังหวัดเพชรบูรณ์ได้ให้ยุบรวมวัดใหม่กับวัดภูเขาดินโจทก์เป็นวัดเดียวกัน เมื่อ พ.ศ.๒๔๘๑ ในขณะที่วัดใหม่ยังมีพระภิกษุอยู่ จึงหาใช่เป็นวัดร้างสงฆ์ไม่อาศัยไม่

การยุบรวมวัดแม้ พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นจะไม่ได้บัญญัติไว้ แต่ตาม พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ ยอมรับให้มีการรวมวัดที่ใกล้เคียงติดกันเป็นวัดเดียวกัน เพื่อประโยชน์แก่การบำรุงวัดให้เจริญยิ่งขึ้น หรือเพื่อประโยชน์แก่การปกครองคณะสงฆ์ได้ โดยขอรับความเห็นชอบในที่สุดจากฝ่ายปกครองคณะสงฆ์ก่อน และ พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.๑๒๑ ก็ไม่มีบทบัญญัติห้ามไว้ ดังนั้นการที่เจ้าคณะจังหวัดเพชรบูรณ์สั่งรวมวัดใหม่เข้าเป็นวัดเดียวกับวัดโจทก์ จึงเป็นการชอบด้วยกฎหมาย

วัดใหม่ที่ยุบรวมเข้าเป็นวัดเดียวกับวัดโจทก์ จึงไม่มีสภาพที่จะตกเป็นวัดร้างได้ ที่ดินพิพาทเดิมเป็นของวัดใหม่แล้วได้รื้อกุฏิวิหารและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินพิพาทไปไว้ที่วัดโจทก์ เมื่อรวมกับวัดโจทก์ย่อมถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินของวัดร้าง แต่เป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดโจทก์ ด้วยการ

/ยุบรวมวัด...

ยุบรวมวัดใหม่กับวัดโจทก์เป็นวัดเดียว ดังนี้ การดูแลรักษาและจัดการไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของ
กรมการศาสนาจำเลย การที่จำเลยไปขออนุญาตออกโฉนดที่ดินพิพาทเป็นของวัดใหม่ (ร้าง) เป็นการ
ไม่ชอบ โจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนเสียได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๘๔ - ๒๑๘๕/๒๕๒๕

เจ้าอาวาสมีอำนาจฟ้องคดีแทนวัด หรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นฟ้องคดีแทนได้

โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดิน จำเลยต่อสู้ว่าที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของตน
จึงเป็นคดีเกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์ และจำเลยได้กล่าวแก้เป็นข้อพิพาทด้วยกรรมสิทธิ์ แม้ที่ดิน
จะราคาไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาท และโจทก์เรียกค่าเสียหายไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาทต่อเดือน คู่ความ
ก็มีสิทธิอุทธรณ์ฎีกาในข้อเท็จจริงได้

เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่พิพาทเป็นของวัด แม้บางแปลงจะได้มีการออกโฉนด
เป็นชื่อของจำเลย จำเลยก็หาได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไม่ เพราะที่วัดจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดย
พ.ร.บ. และบุคคลใดจะยกอายุความขึ้นต่อสู้วัดในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นของวัดไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘

"การทำหนังสือยกให้ที่พิพาทสำหรับเป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่
พิพาทเพื่อใช้สร้างวัด ที่พิพาทย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สำหรับสร้างวัดโจทก์
ตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๒๕ อีกแต่อย่างใด"

หลักฐานประกอบการพิจารณากรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน
(ให้ทำเครื่องหมาย / ในช่อง ที่ดำเนินการแล้ว)

๑. สำเนาประกาศกระทรวงศึกษาธิการหรือสำเนาประกาศสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เรื่อง ตั้งวัดในพระพุทธศาสนาหรือหนังสือรับรองสภาพวัด หรือสำเนาทะเบียนวัดหรือประวัติวัดที่รับรองโดยทางราชการ

๒. สำเนาหนังสือพระราชทานวิสุงคามสีมา (ถ้ามี)

๓. สำเนาทราตั้งเจ้าอาวาส หรือผู้รักษาการแทน (โดยจะแต่งตั้งเจ้าอาวาสก่อนประกาศตั้งวัดไม่ได้)

๔. สำเนาหนังสือสุทธิของเจ้าอาวาสหรือผู้รักษาการแทน หนังสือเลื่อนสมณศักดิ์ หรือ หลักฐานการแต่งตั้งฐานานุกรม

๕. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของผู้รับโอน สอบสวนว่าวัดตั้งขึ้นเมื่อใด ชื่อเจ้าอาวาส, มีพระภิกษุสามเณรกี่รูป เหตุผลความจำเป็นที่วัดประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ เพื่อใช้เป็นที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ (และระบุให้ชัดเจนว่าใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างไร) วัดมีที่ดินเดิมหรือไม่ มีหลักฐานอย่างไร ใช้เป็นที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์

ที่ดินเดิมของวัด หากได้มาหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีหรือไม่ หากยังไม่ได้รับอนุญาตก็สามารถยื่นคำขอย้อนหลังได้ โดยให้วัดแจ้งความประสงค์ไว้ใน ท.ด.๑๖ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาต แล้วสรุปเรื่องให้ผู้มีอำนาจพิจารณา

กรณีเป็นการซื้อที่ดินให้สอบสวนเพิ่มตามนัยข้อ ๓ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

๖. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของผู้โอน กรณีให้ที่ดินต้องดำเนินการตามนัยข้อ ๒ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ (กรณีพระภิกษุเป็นผู้โอน ต้องสอบสวนว่า ก่อนอุปสมบทมีคู่สมรสหรือไม่ ที่ดินเป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัว)

๗. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑)



วัด ขอได้มาซึ่งที่ดินย้อนหลัง

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า วัด (โดย.....แทน).....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้-

ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบ ว่า การได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น ยังมิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ นั้น ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนวัด ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. วัด มีความประสงค์จะขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวย้อนหลัง ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมาย (พร้อมกับการขอได้มาซึ่งที่ดินครั้งนี้ด้วย)

๒. ที่ดินตามโฉนดเลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....วัด ได้ใช้ประโยชน์..... โดยรับให้.....ชื่อมาจาก.....จดทะเบียนฯ ออกโฉนดเมื่อวันที่.....

๓. วัด มีที่ดินเดิมอยู่แล้ว.....แปลง.....เนื้อที่.....(โดยรวมแปลงที่ขอย้อนหลังด้วยแล้ว และหากมีขอแปลงใหม่พร้อมกับขอย้อนหลัง ให้รวมจำนวนแปลงและเนื้อที่กับแปลงที่ขอย้อนหลังด้วย)

เจ้าหน้าที่อ่านให้ฟังแล้ว ขอรับรองว่าถูกต้อง เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินผู้บันทึก

หมายเหตุ

๑. สำหรับกรณีขอย้อนหลังอย่างเดียว ต้องสอบสวนและใช้หลักฐานต่างๆ เช่นเดียวกับกรณีขอได้มาซึ่งที่ดินกรณีปกติ แต่ไม่ต้องดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ ๑

๒. ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบชี้แจงประกอบด้วย โดยแยกบันทึกต่างหากจากบันทึกของวัด

บัญชีตรวจสอบมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการธนาคารตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....

ชื่อนิติบุคคล.....
สภาพการเป็นนิติบุคคล.....

(วัน เดือน ปี ที่ประกาศตั้งวัด)

ลำดับ ที่	เอกสารสิทธิในที่ดิน			ที่ตั้ง			เนื้อที่		ประเภทและ ประเภทการใช้	การได้มาซึ่งที่ดิน						หมายเหตุ		
	ประเภท	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่		งาน	วา	ก่อนปี ที่ดิน ที่ได้มา	ขอ/ไม่ขอ ยื่นหลัง	ขอออกโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3	หลังปี ที่ดิน ประเภท		รับโฉนดปี ที่จดทะเบียน หรือแยก	รับโฉนดปี ที่อนุญาต
ที่ดินเดิม																		
ขอ ครั้งใหม่																		

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....
(.....)
ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย.....
(.....)
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
(.....)

ตัวอย่างหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ



ที่.....

ศาลากลางจังหวัด.....

ถนน.....

วันที่ .. เดือน พ.ศ.

เรื่อง วัดรับให้ / ชื่อ าลา ที่ดิน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

สิ่งที่ส่งมาด้วย

ด้วยวัด ตำบล อำเภอ

จังหวัดได้ยื่นคำขอ (รับให้/ชื่อ าลา) ที่ดิน ตาม (โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ /น.ส.๓ ก./น.ส.๓ ข.)

เลขที่ ตำบล อำเภอจังหวัด

เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา จากเพื่อใช้เป็นที่วัด/ธรณีสงฆ์ มาเพื่อพิจารณา

ขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามนัยมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งปัจจุบัน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติ

ราชการแทน แต่โดยที่การสอบสวนปรากฏว่า ที่ดินที่วัด รับให้/ชื่อ าลา ที่ดินในครั้งนี เมื่อรวมกับที่ดิน

ที่มีอยู่เดิมแล้วมีจำนวนเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติไว้ว่า ก่อนเสนอ

เรื่องเพื่อขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้ประสานงานกับสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนว่าการขอได้มา

ซึ่งที่ดินเป็นการสมควร เหมาะสม และมีความจำเป็นหรือไม่ เพียงใด

จังหวัดได้ตรวจสอบหลักฐานแล้วปรากฏว่า วัดเป็นวัด

ในพระพุทธศาสนา ตั้งวัดเมื่อมีฐานะเป็นนิติบุคคล (รับให้/ชื่อ าลา) ที่ดิน

ในครั้งนีเพื่อใช้เป็นที่วัด/ธรณีสงฆ์ เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิม จำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

แล้ววัดจะมีเนื้อที่ไร่ งาน ตารางวา แต่วัดอ้างว่ามีความจำเป็นในการขอได้มา

ซึ่งที่ดินในครั้งนี เพื่อ.....จึงขอส่งเรื่องราวและเอกสารทั้งหมดมาเพื่อพิจารณาให้ความเห็น

ตามนัยดังกล่าวเสร็จแล้วส่งเรื่องคืนไปจังหวัดด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ผู้ว่าราชการจังหวัด....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

โทร.....

โทรสาร.....