

ฉบับ

(สำเนา)

ที่ 584/2485

กระทรวงมหาดไทย

19 ธันวาคม 2485

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินมีโฉนดสวน

จาก ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ถึง คณะกรรมการจังหวัด ทุกจังหวัด

เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช 24... ไปยังรัฐบาล เวลานั้นเรื่องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกาไปแล้ว ทั้งร่างซึ่งได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือนี้ เข้าใจว่าคงจะได้ประกาศใช้เป็นกฤษฎีกาในเร็ววัน ถ้าพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ประกาศใช้เป็นกฤษฎีกาเมื่อใด การโอนที่ดินมีโฉนดสวนก็ตกกลับไปเป็นหน้าที่ของอำเภอตามเดิม

เพื่อให้การจดทะเบียนได้เป็นไปตามร่างพระราชบัญญัติใหม่นี้ และเพื่อให้การจักสร้างโฉนดซึ่งจะออกให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นไปโดยถูกต้อง กระทรวงมหาดไทยจึงวางระเบียบไว้ล่วงหน้า เพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้มีเวลาศึกษาหาความเข้าใจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะที่ดินมีโฉนดสวนไปพลางก่อน จะได้ไม่เกิดการชุกชลักขึ้นในเมื่อถึงเวลาจะต้องปฏิบัติตามร่างกฤษฎีกาที่กล่าว ทั้งต่อไปนี้ :-

1. (ก) เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียน ให้สอบถามผู้ขอให้ได้ความชัดเจนก่อนว่า ที่ดินที่จะขอจดทะเบียนนั้นได้เคยมีเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินไปทำการรังวัดสอบสวนเพื่อออกโฉนดใหม่บ้างหรือเปล่า ถ้ามี โฉนดรังวัดและเจ้าหน้าที่โฉมอมไม่เส็กนำพนักงานทำการรังวัดที่ดิน (ที่ดินแบบที่ 18) ตามสัญญาท้ายคำสั่งนี้ ให้ไว้หรือเปลว ถ้าโฉมอมให้ไว้ ให้นำมาแสดง ถ้าไม่โฉมอมให้ไว้ ให้สอบถามนายอำเภอหรือเจ้าพนักงานประจำจังหวัด หรือกรมที่ดินก่อนว่า มีหรือไม่ ถ้ามี ให้จัดการตามข้อ (ข) ถ้าไม่มี ให้แจ้งให้ผู้ขอทราบ

(ข) โฉนดที่ดินมีเลขหมายที่ดิน เป็นเลขที่ดินในระหว่างและตัวอักษรเครื่องหมายระวางกับเลขโฉนดสวน (หน้าสำหรับ) บอกไว้ ถ้าเป็นจังหวัดที่มีหอทะเบียนที่ดินแล้ว ให้อำเภอออกขอโฉนดสวนตามเลขหมายนั้นไปยังเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ถ้าเป็นจังหวัดที่เพิ่งเริ่มเดินสำหรับใหม่ ยังไม่ได้ออกทะเบียนที่ดิน ให้บอกขอตรงไปยังกรมที่ดิน

(ค) เมื่อโฉนดโฉนดสวน (สองฉบับ) มาแล้ว ให้เจ้าของที่ดินผู้มีชื่อในโฉนดสวนลงชื่อรับโฉนดสวนไว้ในช่องเซ็นรับขายโฉนดสวน แล้วจึงดำเนินการตามระเบียบของอำเภอ (มีในเรื่องการรังวัด ชันสูตร ประกาศ และแบบพิมพ์ที่ใช้เป็นต้น)

/ง. ในสัตยา

(ง) ในสัญญาให้ข้อความลงในแบบประจำข้อ 1 ว่า ที่ดินที่ทำสัญญา (ประเภทใดก็ตาม) นั้นเป็นที่ใดใดส่วน ไร้วางอะไร เลขที่ดินเท่าใด หน้าสำรวจที่เท่าใด ตำบลอะไร ส่วนเนื้อที่ดินที่จะลงลงในสัญญานั้น ให้ใส่เนื้อที่ดินประมาณตามซึ่งปรากฏอยู่ในใบใดส่วน

(จ) ให้สอยเจ้าของที่ดินผู้มีชื่อในใบใดส่วนว่า มีหนังสือสำคัญเดิมหรือไม่ ถ้ามี ผู้รับโอนจะรับมอบไว้เป็นหลักฐานหรือไม่ ถ้าผู้รับโอนจะรับมอบไว้ ก็ให้รับมอบใบ ถ้าไม่รับมอบ ให้เรียกกรมเรื่องเพื่อส่งพร้อมกับใบใดส่วน

ถ้าไม่มีหนังสือสำคัญเดิม ให้เจ้าของผู้มีชื่อในใบใดส่วนทำคำตราสินรับรองไว้ ให้ส่งคำตราสินพร้อมด้วยใบใดส่วนตามข้อ (ฉ)

(ฉ) การจากทะเบียนให้จดทะเบียน บ.ท.ค. 40 แห่งหนึ่ง กับที่ดินใบใดส่วนหนึ่งสองฉบับตามประเภทการที่ทำสัญญาหรือชดเชย เป็นอีกแห่งหนึ่ง แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งชื่อและรับพิมพ์ตราตำแหน่งไว้ เป็นสำคัญทั้งสองแห่ง แล้วให้ส่งใบใดส่วนหนึ่งส่งมอบให้แก่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือกรมที่ดิน พร้อมกับหนังสือสำคัญเดิมหรือคำตราสินและรายงานกับสิทธิที่ดิน (แบบ ท.ค.บ) ตามข้อ 7

2. ในเรื่องมรดก ถ้ามีผู้มาขอให้ทำ โฉนดเพื่ออุปถัมภ์คดีความระเบียบการจดทะเบียนเรื่องมรดกในหนังสือรวบรวมพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ทุกฉบับ ๗ คำสั่ง ๗ และคำแนะนำคำอธิบายต่าง ๆ ซึ่งได้แจกจ่ายมาทุกอำเภอและจังหวัดแล้ว

3. การจากทะเบียนโฉนด หรือหลุดเป็นสิทธิจากจำนวน ให้สลักหลังสัญญาฉบับผู้ถือ (ฉบับผู้รับจำนวน) ว่า สัญญาใดมีการโฉนดหรือหลุดเป็นสิทธิกันแล้ว แต่เมื่อใด ให้ผู้ถือสัญญาลงชื่อลงนามถวายพระยานเป็นสำคัญ แล้วดำเนินการตามข้อ 1 (ฉ) เก็บสัญญาฉบับผู้ถือไว้ หมายเลขในสัญญาแบบ ป.ค. 32 ชนิดเล่ม กับในแบบ บ.ท.ค. 40 ซึ่งจัดทำเป็นใบแจ้งรังตอน ให้ปรากฏว่าได้มีการโฉนดหรือหลุดเป็นสิทธิกันแล้ว แต่เมื่อใด กับลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่กำกับไว้ด้วย

4. ในกรณีที่มีการขอแบ่งแยกที่ดินซึ่งมีใบใดส่วน ให้เอาเพื่อนำให้ผู้ขอขานว่า ถ้าหากการแบ่งแยกใบใดส่วน จะต้องไปทำการรังวัดทำแผนที่ในที่ดินเสียค่าใช้จ่ายมาก ถ้าไม่จำเป็นจริง ๆ ควรรอไป เมื่อได้รับโฉนดที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงทำ ถ้าผู้ขอขานจะให้ทำโฉนด และต้องการขานค่าไร่จ่ายเกี่ยวกับการรังวัดก่อนว่า ไร่ของไร่ขายเท่าใด ถ้าเป็นจังหวัดที่มีหอทะเบียนที่ดิน ให้เอาเพื่อนำไปยังหอทะเบียนที่ดินนั้น ๆ แต่ถ้าไม่มีหอทะเบียนที่ดิน ก็ให้สอยถามไปยังกรมที่ดิน เมื่อได้ขานค่าไร่จ่ายแล้ว และผู้ขอขานยื่นขอให้ช่างออกไปทำการ ถ้าไปก็ไม่ต้องของแก่การรังวัด ก็ให้บอกช่างว่า ไปยังหอทะเบียนที่ดินหรือกรมที่ดินแล้วแต่กรณี เมื่อเอาเพื่อนำมา

วันที่ร่าง