

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

- การรังวัดสอบเขตที่ดินซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน 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 แต่ถ้าไม่ยินยอมก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับกลับคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐)

ว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรังวัดสอบเขตที่ดิน ปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิมตารางวา ให้ทำการสอบเขตโฉนดที่ดินเสียก่อน ถ้าคูกรณียืนยันให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกถ้อยคำเป็นหลักฐานไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้” ติดไว้ในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงให้เลิกเรื่องไปได้ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงนี้ ถ้าคูกรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคูกรณีทุกฝ่ายเพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินครั้งก่อนว่า 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

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

(๑) ก่อนที่จะดำเนินการกันเขตที่ดินสาธารณประโยชน์เจ้าหน้าที่จะต้องศึกษาสภาพที่ดินเสียก่อน ถ้าปรากฏว่ามีที่สาธารณประโยชน์อยู่ควรจะต้องมีหลักฐานและเหตุผลโดยถ่องแท้ว่าเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์เพราะเหตุใด และถ้าเชื่อได้ก็ควรจะยืนยันไปตามนั้น ไม่ใช่ว่าจะกันออกหรือไม่กันออกก็ได้ ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายไประวางแนวเขตเห็นควรกันเขตที่ดินสาธารณะ

ให้กว้างออกไปจากเดิมโดยรูก้าเข้าไปในที่ดินของเจ้าของที่ดิน หรือเห็นสมควรขอที่ดินเป็นทางสาธารณะเพื่อความเจริญของท้องถิ่น ซึ่งแม้จะเป็นเจตนาอันบริสุทธิ์ก็ตามก็ไม่ควรกระทำไป ในทำนองให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในขณะนั้น เจ้าหน้าที่ควรเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะประโยชน์พิจารณาว่าสมควรจะดำเนินการอย่างไร ถ้าเห็นสมควรขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ก็ชอบที่จะเจรจาขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศให้ด้วยความสมัครใจ ถ้าไม่เป็นที่ตกลงกันก็จะถือเป็นเหตุไม่รับรองเขตที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินขอร้องวัดออกโฉนดหรือขอร้องวัดแบ่งแยกหาได้ไม่

(๒) กรณีที่ดินติดต่อกันเป็นผืนใหญ่มีลักษณะเป็นการปิดล้อมที่สาธารณะประโยชน์หรือที่ดินของรัฐ ซึ่งสภาพข้อเท็จจริงทางที่ประชาชนใช้สัญจรเข้า - ออกที่สาธารณะประโยชน์ก็จะตกเป็นทางสาธารณะด้วย ดังนั้น เมื่อมีการออกโฉนดบริเวณนี้เจ้าหน้าที่ควรกันเขตทางสาธารณะก่อนแล้วจึงออกโฉนดที่ดินให้ไป แต่หากเป็นกรณีที่ไม่มีการเข้า - 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 ข้อตกลงเช่นนี้ย่อมเป็น 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)

- กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกและขอรวบรวมสิทธิจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามที่เจ้ามรดกและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ ตกงกันไว้แล้ว ไม่มีกรณีประนีประนอมยอมความ อันจะต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองไปขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด (ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๔๑๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๙๗๒๗ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๒)

- การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์โดยที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลตไป 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 ยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ครอบติดอยู่” แต่ถ้าแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่

ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการจ่ายอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจ่ายอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ครอบติดอยู่ ส่วนแปลงคงเหลือไม่มีการจ่ายอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวแต่ต้องแต่อย่างใด”

(๒) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ ถ้าสามารถพิสูจน์ได้แน่นอนว่าไม่มีทางมีการจ่ายอมส่วนหนึ่งส่วนใดแต่ต้องอยู่ ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือนั้นย่อมไม่มีการจ่ายอมครอบติดอยู่ จึงให้หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือไม่มีการจ่ายอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจ่ายอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แต่ต้องแต่อย่างใด” แต่ถ้าแปลงคงเหลือมีการจ่ายอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจ่ายอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจ่ายอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แต่ต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีการจ่ายอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่”

- กรณีนำโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนวน และโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์มารวมโฉนด ซึ่งในการรวมโฉนดได้ยกรายการจดทะเบียนจำนวนและจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินแปลงรวม และเมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงรวมโดยให้โฉนดที่ดินแปลงแยกครอบการจำนวน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องยกรายการจดทะเบียนจำนวนและจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งไว้ด้วย ต่อมาผู้จำนวนและผู้รับจำนวนได้ตกลงกันให้โฉนดที่ดินแต่ละแปลงนั้นปลอดจำนวนไปทั้งสัญญาจำนวนและสัญญาจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์กรณีหนึ่ง หรือผู้จำนวนได้ทำการไถ่ถอนจากจำนวนแล้วอีกกรณีหนึ่ง กรณีดังกล่าวกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ ดังนี้

(๑) กรณีการจดทะเบียนปลอดจำนวนและปลอดจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนวนเป็นรายการเดียวได้ โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) และสารบัญจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาจนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ว่า “ปลอดจำนวนตามสัญญาจำนวนลงวันที่..... และสัญญาจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่.....” และระบุในบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) ให้ชัดเจนว่าปลอดจำนวนตามสัญญาจำนวนและสัญญาจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด

(๒) กรณีไถ่ถอนจากจำนวน โดยที่การจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการนำเอาสังหาริมทรัพย์ไปประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนวนอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว ดังนั้น หากได้มีการชำระหนี้ที่จำนวนเป็นประกันแล้ว สัญญาจำนวนและสัญญาจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

การจดทะเบียนโฉนดอนจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนโฉนดอนจากจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไปพร้อมกันเป็นรายการเดียว โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนและนิติกรรมฯ ท.ด. ๑) และสารบัญญัติจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญา จนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ว่า “โฉนดอนจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่..... และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่.....”

(๓) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตาม (๑) และ (๒) ให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๔๐ บาท (ปัจจุบันแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗))

- การจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ กรรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒ ดังนี้

(๑) กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อนจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้กับจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยกให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน อย่าให้มีกรณีโฉนดที่ดินให้แก่กันโดยหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของที่ดินบางคนได้รับแบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคนได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโฉนดที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน 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 ๒๕๔๒)

- กรณีที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้อต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม 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) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้าและยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนดโดยไม่ต้องให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประการใด ถ้าชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ก็ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้าย วันแต่วัน 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

- ที่ดินต้องติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะ
ต่างตำบลอำเภอก็ได้

(๒) การยื่นคำขอ

- ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙

- กรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างขายฝาก ให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอร่วมกันกับผู้รับซื้อฝาก

(๓) ที่ดินที่ขอรวมโฉนดมีภาระผูกพัน

- จะต้องเป็นกรณีที่ภาระผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด ขายฝากรวมโฉนด เป็นต้น

- ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าเจ้าพนักงานหรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

- โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมดหรือเพียงบางโฉนดก็ได้

(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. ๒๔๙๗) ซึ่งมีรูปแผนที่อยู่ด้านหลังโฉนด เมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงแบบโฉนดมีรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนด ตามแบบ น.ส. ๔ ง. จึงให้พิจารณาปฏิบัติตามความเหมาะสม ดังนี้

กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนมากแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญชจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๙๗๗๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๗๖ 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

- ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่ เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ 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 แล้วเก็บใบไตสวนและสิ่งสำคัญต่างๆ เรียงลำดับกันไป

☼ **ระเบียบที่ควรรู้เกี่ยวกับการรวมโฉนด**

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

- การรวมโฉนดที่ดินที่มีบุริมสิทธิติดอยู่กับที่ดินที่ไม่มีบุริมสิทธิ ตามมาตรา ๒๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ว่าบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใช้สำหรับอาคารอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยในราคานั้น และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์อันนั้นเท่านั้น ฉะนั้น การที่จะรวมโฉนดที่ดินทั้งสองเข้าด้วยกัน จึงหาทำให้บุริมสิทธิเหนือที่ดินโฉนดแปลงหนึ่งครอบคลุมไปถึงโฉนดอีกแปลงหนึ่งด้วยไม่ แม้คู่กรณีจะยินยอมก็ตาม ดังนั้น การขอรวม

โฉนดในกรณีดังกล่าวย่อมไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่จะได้มีการจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๗๖๔ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๑๓)

- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

ถ้าเป็นกรณีที่มีการรวมโฉนดจากจำนวนโฉนดมากแปลงไม่เหมาะที่จะปฏิบัติตามข้างต้น ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม คำนวนมาก 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 แปลงที่ขอแบ่งแยกด้วยกระดาษบาง (ทางปฏิบัติปัจจุบันจะจำลองรูปแผนที่ที่ขอแบ่งลงในภาพถ่ายแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) หรือหลังคำขอพร้อมด้วยชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง

- ห้ามสำนักงานที่ดินทุกแห่งมอบหมายให้ฝ่ายรังวัดเป็นผู้รับคำขอรังวัดทุกกรณี (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๙๙๑๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๕)

๑.๒ ฝ่ายรังวัดกำหนดวันที่จะออกไปทำการรังวัด นัดช่างผู้ทำการรังวัด และค่าใช้จ่ายในการรังวัด ออกหมายหรือหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ เพื่อให้ไประวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขต โดยฝ่ายทะเบียนค้นหาที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑.๑/ว ๑๙๐๙๑ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๖)

- หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อให้ไประวังชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๕๖๘๘ 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 ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องที่ยื่นรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาติดต่อดำเนินการ ในเรื่องการรังวัดสอบเขตให้รับทราบตามผลการรังวัดสอบเขต กรณีการแบ่งแยก รวมโฉนด ให้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอ

- กรณี น.ส. ๓ ประกาศการจดทะเบียน ๓๐ วัน

- กรณีการแบ่งแยก จัดทำคำขอ (ท.ด. ๑) ตามจำนวนแปลงที่ขอแบ่งแยก

- ให้คู่กรณีตรวจสอบความถูกต้องรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙)

- กรณีจดทะเบียนประเภทแบ่งขาย แบ่งให้เช่า ให้ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อากรแสดมภ์แล้วแต่กรณี

- จดทะเบียนในโฉนดที่ดินและประทับตราทั้งสองฉบับ

๒. การคัดค้านและการไกล่เกลี่ย

หากปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ได้รับแจ้งแล้ว ได้มาระวังแนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตโดยมิได้คัดค้านการรังวัด 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 ๐๙๑๓๓ 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. มายื่นคำขอคัดค้านให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอคัดค้าน และแจ้งให้นาย ข. ทราบกำหนดวันสอบสวนใกล้เคียง และมีหนังสือแจ้งให้นาย 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 นับแต่วันรับแจ้งคำสั่งเมื่อ นาย ก. หรือ นาย ข. ได้ไปฟ้องศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้ออกรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด และมีหนังสือแจ้งให้ฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบ 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 ส่วนข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ที่คู่กรณีตกลงกันให้ เป็นเรื่องของคู่กรณีเอง ไม่ควรบันทึกลงในรายการสอบสวนไกล่เกลี่ย

(๓) หากสอบสวนไกล่เกลี่ยแล้วคู่กรณีไม่สามารถจะตกลงกันได้ ก่อนที่จะแจ้ง ให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็น ผู้พิจารณาสั่งการทุกครั้ง

๒.๔ การคัดค้านเรื่องกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินไม่ใช่การคัดค้านแนวเขต ที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เจ้าของที่ดินขอรังวัด แบ่งแยกในนามเดิม ปรากฏว่ามีผู้คัดค้านอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนั้นบางส่วน จนได้กรรมสิทธิ์แล้ว กรณีเช่นนี้ไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่มีอำนาจ สอบสวนไกล่เกลี่ยได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๘/ว ๔๐๑๒๑ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๓)

- การแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าคู่กรณี ได้มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมี คำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด และมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบด้วย

ถ้าคู่กรณีไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์ จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๓. การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียน ชื่อตำบล อำเภอ และการประทับตรา พ.ศ. ๒๕๕๔ วางระเบียบปฏิบัติไว้ ดังนี้

๓.๑ การต่อเลขที่ดิน

การต่อเลขที่ดิน ให้จัดทำบัญชี (บ.ท.ด. ๓๙) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวาง แผนที่ระบบศูนย์กำเนิด หรือบัญชีสารบัญชีที่ดิน (บ.ท.ด. ๓๙ ก.) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่ ระบบพิภดฉลาก ยู ที เอ็ม เป็นระวางๆ ไป โดยให้เลขที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขที่ดินตามที่ช่างรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้า ฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม 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 และการสอบเขตโฉนดที่ดินภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง 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

ช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจที่ต่อใหม่ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... โดยให้ เลขหน้าสำรวจใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองแล้วแต่วันที่.....” และให้แก้ไข เลขหน้าสำรวจ ตำบล ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ โดยการขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจและตำบลเดิมนั้น กลางตัวเลขและตัวอักษรตามแนวนอนจำนวน ๒ เส้น ด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ และตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีดำ พร้อมทั้งให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมใน บัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง โดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิม ให้นำเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมนำมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และหมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก

การแก้ไขเอกสารสารบบที่ดินเดิมให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจและชื่อตำบล เฉพาะปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาษย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) โดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่และตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำแล้วให้จัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในตำบลใหม่

(ข) กรณียกทั้งตำบลไปรวมกับตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการหมายเหตุในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลใหม่และตำบลเดิมให้ดำเนินการตามนัย (ก) โดยอนุโลม แต่ไม่ต้องนำเลขหน้าสำรวจเดิมไปคืนไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมเพื่อนำไปใช้อีก 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.ท.ด. ๖๖)

ของตำบลเดิมโดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....” โดยให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

(๓) การดำเนินการกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ขีดฆ่าตำบลเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่อตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากตำบลเดิมส่วนการต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ 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 ส่วนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้คืนโดยนำมาลงในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขโฉนดที่ดินเดิมในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓) การดำเนินการกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึก

สืต่อจากอำเภอเดิม ส่วนการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

๓.๕ กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ แต่ไม่มีการรังวัดที่ดิน และอื่นๆ

(๑) กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่แล้ว และไม่มีการรังวัดที่ดินแปลงที่ถูกเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ หากการตรวจสอบและสอบสวนเป็นที่ยุติโดยชัดแจ้งว่าที่ดินแปลงนั้นได้ตั้งอยู่บนเขตการปกครองใหม่จริง ไม่ว่าจะเป็กรณีทีเจ้าของที่ดินมายื่นคำขอหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอง 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 หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกับที่ดินแปลงอื่นที่ได้มีการให้เลขไปก่อนหน้านั้นแล้ว กรณีเช่นนี้ถือเป็กรณีทีจะต้องดำเนินการต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินให้ที่ดินแปลงทีต่อเลขซ้ำนั้นใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินนั้น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินแปลงใดได้ต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินไว้ก่อนและถูกต้องให้ใช้เลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินเลขเดิม ส่วนแปลงทีต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ หากเป็พื้นที่ดินทีอยู่ในเขตการปกครองเดียวกัน 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) และกระดาษย่อเรื่อง (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) รวมทั้งกระดาษย่อเรื่อง (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

เรื่องที่ว่ากระหว่างดำเนินการนั้นได้ 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 ถ้าผู้กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้กรณีทุกฝ่าย 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 หากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในกำหนดเวลาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งจำหน่ายคำขอตั้งกล่าวออกจากบัญชีงานค้างและให้ถือเป็นงานเสร็จ ตามตัวอย่างหนังสือแจ้งแนบท้ายระเบียบ

กรณีตามวรรคหนึ่ง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ส่งจำหน่ายคำขอแล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรจะยกเลิกคำขอตั้งกล่าว ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการอีกครั้งหนึ่งภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง หากผู้ขอไม่มาดำเนินการ

ภายในเวลาที่กำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกเรื่องนั้นเสียพร้อมทั้งแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๕. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งจำหน่ายคำขอและลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าว ไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่ง แล้วแต่กรณีเป็นผู้สั่งและลงนามแทน

๖. หนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการจะต้องมีข้อความชัดเจน เข้าใจง่าย และระบุสาระสำคัญให้ครบถ้วน ว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ชื่อ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ที่จะให้ผู้ขอมาติดต่อ วัน เวลาที่กำหนดนัดหมาย เอกสารที่ผู้ขอจะต้องนำมาแสดงเป็นหลักฐาน จำนวนเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร หรืออื่น ๆ ที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ (ถ้ามี) หากมีข้อสงสัยจะประสานงานได้ที่ผู้รับผิดชอบรายใด ระบุชื่อ ตำแหน่ง และหมายเลขโทรศัพท์ พร้อมทั้งแจ้งผลที่อาจเกิดขึ้น หากผู้ขอไม่ดำเนินการตามที่แจ้ง

๗. การส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ขอและหนังสือแจ้งผลการรังวัดให้มาดำเนินการ ให้ส่งแก่ผู้ขอทุกคนที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ตามที่อยู่ที่ได้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมีหลักฐานการได้รับหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ขอหรือผู้แทน

กรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้ขอได้ หรือไม่มีผู้รับหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้สอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น ถ้าผู้ขอย้ายที่อยู่ให้มีหนังสือติดต่อไปอีกครั้งหนึ่ง แล้วดำเนินการตามข้อ ๒ หรือ ๔

การจำหน่ายคำขอ

๘. วิธีจำหน่ายคำขอให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) คำขอ (ท.ด. ๙, ท.ด. ๑๖) และบัญชีคุมเรื่องที่เกี่ยวข้องทุกประเภทว่า “จำหน่ายคำขอเพราะผู้ขอไม่มาติดต่อ” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้หมายเหตุในบัญชีคุมในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

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 หรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป เมื่อนำเรื่องที่จำหน่ายดังกล่าวมาดำเนินการต่อไม่ต้องลงบัญชีงานเกิด เพราะการจำหน่ายคำขอถือเป็นงานเสร็จแล้ว ส่วนที่ผู้ขอขอให้ดำเนินการต่อเป็นเพียงกระบวนการที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จต่อไป

การยกเลิกคำขอ

๑๑. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งยกเลิกคำขอ และลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบตามนัย ข้อ ๔ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี 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 เพื่อดำเนินการแก้ไขการลงที่หมายและรายละเอียดในระวางแผนที่คืนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ หมายเหตุ การยกเลิกคำขอในต้นร่างแผนที่และในบัญชีคุมต้นร่างแผนที่ และดำเนินการตามระเบียบรวมทั้ง แนวทางปฏิบัติให้ครบถ้วน ในกรณีที่มีการให้เลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ก่อนการจดทะเบียนให้คืนเลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี แล้ว จึงนำเรื่องเก็บเข้าสารบบ

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

การขอให้พิจารณาใหม่

๑๕. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ยกเลิกคำขอแล้ว และต่อมาผู้ขอมีความประสงค์ จะขอให้พิจารณาใหม่ ให้ยื่นคำขอให้พิจารณาใหม่ (ท.ด. ๙) ตามแบบตัวอย่างทำระเบียบ ให้ เจ้าหน้าที่เบิกเรื่องจากสารบบที่ดินและหลักฐานการรังวัด (ถ้ามี) แล้วพิจารณาเสนอความเห็น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอแล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่ง ดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการใน ตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

สรุปการดำเนินการกับคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการของฝ่ายเขียน
ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

คำขอรังวัด/จดทะเบียน	ผลการรังวัด		ขัดข้อง/พร้อมจดทะเบียน/ แจ้งผลสอบเขต	จะโอนกรรมสิทธิ์/ ไม่ขอสรวมสิทธิ์	โอนบางคน/โอนไปแล้ว	ผู้ขอขอยกเลิก	หมายเหตุ
	เนื้อที่	หลักฐานที่ดิน					
แบ่งแยก	เท่าเดิม		แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๑)	บันทึก ท.ด. ๑๖/สั่งยกเลิก (ข้อ ๑๒.๒)	แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๒ วรรค ๒)	-	-จำหน่ายคำขอ แล้ว/จะยกเลิก คำขอ/แจ้งให้มา ภายใน ๓๐ วัน/ ไม่มา/สั่งยกเลิก/ แจ้งสิทธิ์ฯ (ข้อ ๑๗.๒) -คำขอที่ยกเลิก แล้วขอให้ พิจารณาใหม่ได้ ตามกฎหมายว่า ด้วยวิธีปฏิบัติ ราชการทาง ปกครอง
	เปลี่ยนแปลง						
รวมโฉนด/น.ส.๓	เท่าเดิม		แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๑)	บันทึก ท.ด. ๑๖/สั่งยกเลิก (ข้อ ๑๒.๒)	แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๒ วรรค ๒)	บันทึก ท.ด. ๑๖/สั่งยกเลิก (ข้อ ๑๒.๒)	
	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)	-	-	-	
คำขอที่ส่งเรื่องตามระเบียบเดิม (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..... ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากพ้นกำหนดดังกล่าวท่านไม่ไปดำเนินการพนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งยกเลิกคำขอของท่านเสีย นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่าท่านไม่ได้ไปติดต่อขอดำเนินการเรื่อง.....กับพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเวลาดำหนดแต่อย่างใดจึงถือว่าท่านไม่ประสงค์จะดำเนินการเรื่องดังกล่าวต่อไป พนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้มีคำสั่งยกเลิกคำขอเรื่อง.....ฉบับลงวันที่.....แล้วเมื่อวันที่.....

เนื่องจากคำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากท่านประสงค์จะอุทธรณ์ หรือโต้แย้งคำสั่งนี้ ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อ.....(พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งยกเลิกคำขอ)..... ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งนี้ตามนัยมาตรา 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

ระวาง.....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
แต่มิได้มาดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด 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. เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่รับรองแนวเขตและคัดค้านการรังวัดว่าผู้ขอรังวัดรุกล้ำที่ดินของตน กรณีเป็นการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามคำพิพากษาตามยอม แม้ศาลจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินแบ่งแยกที่ดินให้ นาง ย. และ นาง ท. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและแผนที่สังเขปท้ายฟ้องก็ตาม แต่โดยที่คำพิพากษามาย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก ตามมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นาง ย. และ นาง ท. ผู้ขอจึงถือเอาคำพิพากษาตามยอมแทนการแสดงเจตนาของ นาย ส. เจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดีซึ่งคัดค้านการรังวัดไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินต้องปฏิบัติตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยดำเนินการสอบสวนใกล้เคียง เมื่อคู่กรณีตกลงกันไม่ได้ต้องแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อไป

๒. กรณีศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยที่ ๑, ที่ ๒, ที่ ๓, ที่ ๔ และที่ ๕ ไปดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินให้เป็นของโจทก์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา แต่การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นเรื่องของเจ้าของรวมทุกคนจะต้องตกลงแบ่งกัน (มาตรา ๑๓๖๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การแบ่งแยกรายนี้โจทก์เป็นผู้ยื่นคำขอฝ่ายเดียวจำเลยมิได้ยื่นคำขอด้วย แต่ก็ชอบที่จะใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาได้ สำหรับนาง ท. จำเลยที่ ๖ ศาลอนุญาตให้โจทก์ถอนฟ้องเพราะเหตุมรณะ และไม่มีผู้รับมรดกความจึงมิใช่คู่ความและเป็นบุคคลนอกคดี ไม่อาจถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของ นาง ท. และทายาทของ นาง ท. ได้ เรื่องนี้ศาลได้มีคำพิพากษาให้แบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ตามรูปแผนที่พิพาท 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 การรังวัด แบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน กล่าวคือ ไม่ต้องทำการรังวัด รอบแปลงและไม่ต้องแก้ไขเขตจำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ แต่ให้นาง ล. เป็นผู้นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วน ที่นาง ล. ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามจำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ท้ายคำสั่งศาล

๔. นาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเป็นโจทก์ฟ้องผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ ทุกคนให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ตน ศาลสั่งไม่รับฟ้องจำเลยสองคนเพราะได้ถึงแก่กรรมไปก่อนฟ้อง ข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินได้มีการแบ่งแยกการครอบครอง ที่ดินเป็นสัดส่วน แต่ยังไม่มีการแบ่งแยกโฉนด กรณีนี้ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยทั้งสามคน ดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนตามแผนที่รังวัดที่ขีดเส้นสีเขียว เนื้อที่ ประมาณ ๘๑ ตารางวา ให้เป็นของโจทก์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ดังนี้ ควรดำเนินการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินส่วนของ นาย ส. ออกมา โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยก ที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยให้นาย ส. เป็นผู้นำชี้ส่วนที่เป็น ของตนไม่ต้องรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่แต่อย่างใด

๕. กรณีศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยไปดำเนินการแบ่งแยกให้แก่โจทก์ หากจำเลย ไม่แบ่งแยกให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กรณีเช่นนี้โจทก์สามารถนำคำพิพากษา มาแสดงเจตนาแทนจำเลยขอจดทะเบียนได้ แต่ไม่อาจใช้บังคับผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่งได้ หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่มาดำเนินการจะใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม คนอื่นไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการแบ่งแยกได้

๖. กรณีขอแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตาม มาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พิจารณาแล้วเห็นว่าห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัย มาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่าห้ามโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็น การโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ การแบ่งแยกในนามเดิมมิใช่ เป็นการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด ย่อมดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ และหากเวลา การห้ามโอนดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลงย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงแยกทุกแปลงด้วย ดังนั้น ที่ดิน แปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการห้ามโอนไว้เช่นเดียวกัน

๗. ศาลฎีกาได้พิเคราะห์แล้วฟังได้ว่าเจ้าของที่ดินได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว กรณีเช่นนี้ พิจารณาแล้วว่าการขอจดทะเบียนเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินจะขอจดทะเบียนหรือไม่ก็ได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว เจ้าของที่ดินไม่มาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ การที่ที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน 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. กรณีข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งศาลว่าผู้ร้องกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ได้แบ่งสัดส่วนการครอบครองกันไว้ และมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้สิทธิในที่ดินตามสัดส่วนที่ครอบครอง เนื้อที่ ๕๐ ตารางวา ตามสัดส่วนที่ได้แบ่งกัน คือส่วนที่เป็นทางที่ผู้ร้องใช้เข้าออกสู่ที่ดินของผู้ร้องอีกแปลงหนึ่ง และให้กันที่ดินส่วนของผู้ร้องออกจากโฉนดที่ดิน ตามคำสั่งศาลดังกล่าว สามารถทราบได้เป็นที่แน่ชัดว่า ที่ดินส่วนของผู้ร้องตั้งอยู่บริเวณใด ตำแหน่งที่ตั้งและมีอาณาเขต ติดต่อกันอย่างไร มีจำนวนเนื้อที่เท่าใด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการครอบครองที่ดินของผู้ร้องครอบครอง แยกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ มิใช่เป็นการครอบครองในลักษณะเจ้าของร่วมกับ เจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่น ๆ (ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙/๒๔๙๕ และ ๖๔๓/๒๔๙๗) กรณีนี้ เมื่อผู้ร้องได้ยื่นคำขอรังวัดกันส่วนที่ดินของตนออกไปตามคำสั่งศาล เพื่อไม่ให้ถูกขายทอดตลาดด้วย แต่เพียงผู้เดียว โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอื่นมิได้ยื่นคำขอหรือมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมที่จะดำเนินการให้ผู้ขอได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๓๓/๒๕๓๗) โดยอนุโลมปฏิบัติตาม สั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่องการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

๑๑. นาง พ. ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เมื่อช่างรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครอง แล้วปรากฏว่า ได้จำนวนเนื้อที่ดินทั้งแปลงเท่ากับจำนวนเนื้อที่ที่ศาลสั่งให้ นาง พ. ได้มาโดยการครอบครอง ซึ่งในทางปฏิบัติจะต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามนัย ข้อ ๘ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ข้อเท็จจริงเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดโฉนดที่ดินตามที่ นาง พ. ผู้ได้มานำขึ้นสุดแนวเขตที่ดิน ซึ่งติดกับที่ดินแปลงอื่นโดยรอบแล้วได้รูปแผนที่เนื้อที่ต่างจากเดิม แต่ตรงตามรูปแผนที่วิวาท (ได้เนื้อที่ทั้งแปลงเท่ากัน จำนวนเนื้อที่ศาลสั่งให้ได้มาโดยการครอบครอง) หากจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ต้องมีเนื้อที่เหลืออยู่ตามโฉนดที่ดิน แต่ความจริงไม่มีที่ดินเหลืออยู่ แสดงว่า นาง พ. ได้ครอบครองที่ดินตามโฉนดเดิมทั้งแปลงมิใช่ครอบครองบางส่วน แต่ที่รังวัดได้เนื้อที่ในโฉนดต่างจากเดิมเนื่องจากการครอบครอง วิธีการรังวัด และการคำนวณเนื้อที่ที่ต่างจากเดิม หากผลการรังวัดเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดถูกต้องตามระเบียบ และขั้นตอนของกฎหมายจะดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องได้ ตามนัย มาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้เจ้าหน้าที่แนะนำให้ นาง พ. จดทะเบียน ได้มาโดยการครอบครองเต็มตามโฉนดที่ดิน ตามนัยข้อ ๘ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗

(พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ 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 คำพิพากษตามยอมดังกล่าวยอมผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น หาได้มีผลผูกพันกองมรดกหรือทายาทคนอื่นของ นาง ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น เจ้าพนักงานที่ดินแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕) และเมื่อจำเลยยังไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน โจทก์จึงไม่สามารถถือคำพิพากษาแสดงเจตนาของจำเลย ในการนำชี้แนวเขตที่ดินและแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินได้ เพราะขัดกับมาตรา ๑๒๘๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อคำพิพากษตามยอมไม่ผูกพันผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดิน ช่างรังวัดยอมไม่อาจทำการรังวัดตามที่โจทก์นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ตนครอบครองตามรูปแผนที่วิวาทที่ศาลมีคำพิพากษตามยอม ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานฯ ได้ อย่างไรก็ตามเมื่อช่างรังวัดได้ทำการรังวัดตามที่โจทก์นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ตนครอบครองตามรูปแผนที่วิวาทที่ศาลมีคำพิพากษตามยอมตามวิธีการของคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามผลการรังวัดได้ ต้องปรากฏว่ามีการจดทะเบียนลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ นาง ก. ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแล้ว (สารบบเลขที่ ๑๐๘๔๒ - จังหวัด)

๑๓. เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งยึดโฉนดที่ดินซึ่งเป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาล ตามมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือแจ้งและลงบัญชีอายัดไว้ตามระเบียบแล้ว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินที่ยึดไว้ดังกล่าวออกไปเป็นโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ และได้จดทะเบียนให้โฉนดแปลงแบ่งแยกไปในภายหลังที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดไว้แล้ว ย่อมเป็นการก่อให้เกิด โอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สิน

ที่ถูกยึดไว้แล้วของลูกหนี้ตามคำพิพากษา อันเป็นการทำให้เจ้าหนี้เสียเปรียบและยังเป็นการ จดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตามกฎหมาย แต่เมื่อกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้นิติกรรมที่กระทำ ไปโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๐๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ต้องตกเป็นโมฆะ เพียงแต่จะอ้างการจดทะเบียนดังกล่าวไว้ยืนยันแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่ได้เท่านั้น (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๕/๒๕๒๔) เมื่อปรากฏต่อมามีเจ้าพนักงาน 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 หากได้มีผลผูกพันกองมรดกหรือทายาทของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินที่ถึงแก่กรรมไปแล้ว 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 โฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการห้ามโอนให้ปรากฏด้วย (สารบบเลขที่ ๑๐๐๘๖ - จังหวัด)

๑๗. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ และคำว่า “ผู้อื่น” นั้น ย่อมหมายความรวมถึงผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วย ดังนั้น หากที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งจะโอนส่วนของตนให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่ง ก็ย่อมต้องห้ามตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจึงโอนที่ดินให้แก่กันภายในกำหนดเวลาห้ามโอนไม่ได้ แต่การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้ามโอนไม่ใช่การโอน เป็นแต่เพียงการแบ่งแยกที่ดินตามที่ได้ครอบครองออกเป็นสัดส่วนจากกัน ซึ่งโฉนดที่ดินแปลงที่แยกไปนั้น ต้องหมายเหตุการห้ามโอนไว้ตามมาตรา 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 ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจดทะเบียนแบ่งแยกได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของสามยทรัพย์ให้ความยินยอมแต่อย่างใด (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ การจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๕)

๖. จดทะเบียนขายระหว่างแบ่งแยกที่ดิน

เมื่อมีการยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งประสงค์ จะขายที่ดินระหว่างแบ่งกรรมสิทธิ์รวมสามารถทำได้ โดยก่อนจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่ จะแจ้งผู้ขอรับโอนทราบและสอบสวนถึงความประสงค์ว่า จะขอกรรมสิทธิ์การรังวัดตามคำขอรังวัด ของเจ้าของที่ดินเดิมหรือไม่ หากผู้ขอรับโอนไม่ต้องการกรรมสิทธิ์พนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการ จัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๒.๒)

๗. จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินที่ติดจำนอง

กรณีที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะทำการ แบ่งแยกที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึก ถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้ความยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนอง มาดำเนินการได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนอง ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙/๒๕๙๕ เจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ นั้น ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันรวมกันอยู่ ไม่ทราบว่าเป็นส่วนของใครเท่าไร ตรงไหนในทรัพย์สินนั้นๆ กฎหมายจึงให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน

โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคล ๒ คน เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนของใครไว้ในโฉนดแล้ว ว่าของใครอยู่ตอนไหนเป็นจำนวนเนื้อที่เท่าไรชัดเจนแล้ว เช่นนี้หาใช่เป็นเจ้าของรวมไม่

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๙/๒๕๙๖ ผู้มีชื่อร่วมกันในโฉนดได้แยกกันครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดส่วนมากกว่า ๑๐ ปี ต้องแบ่งกันตามที่ครอบครอง ไม่ใช่แบ่งตามส่วนที่มีชื่อในโฉนด ผู้ที่สืบสิทธิจากคู่ความโดยทางมรดก ในคดีที่มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดแล้ว ย่อมต้องผูกพันตามคำพิพากษานั้นเช่นเดียวกัน คำพิพากษาที่ชี้ขาดกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนที่ดินอันอยู่ในกรรมสิทธิ์รวมนั้น คู่ความไม่ต้องจดทะเบียนก็ยังคงมีสิทธิตามที่ได้ครอบครองอยู่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓/๒๕๙๗ หลายคนตกลงร่วมกันซื้อที่ดินมีโฉนดเดียวกันแปลงหนึ่ง เมื่อซื้อแล้วก็รังวัดแบ่งเขตกันครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนที่ดินตกลงซื้อ เช่นนี้ย่อมทำได้ และในกรณีนี้ต่อมาหากผู้ซื้อผู้หนึ่งบุกรุกส่วนของอีกผู้หนึ่งก็ต้องรับผิดชอบในเรื่องค่าเสียหาย จะอ้างสิทธิในฐานะเป็นเจ้าของรวมขึ้นต่อสู้หาได้ไม่แต่ขอให้แบ่งแยกที่ดินตามส่วนที่ซื้อและครอบครองนั้นได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๔/๒๕๙๗ เจ้าของรวมสันนิษฐานว่ามีส่วนเท่ากัน แต่แม้จะมีชื่อในโฉนดด้วยกัน ถ้าได้ครอบครองมาเป็นส่วนสัดส่วนกว่า ๑๐ ปี เมื่อไม่ปรากฏว่าเป็นการครอบครองแทนกัน ต้องแบ่งตามเขตที่แยกกันครอบครองมา

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๙/๒๕๐๓ กระทรวงเกษตรราธิการได้ประกาศให้เจ้าของที่ดินในเขตไฟไหม้ นำเจ้าพนักงานทำการรังวัดสอบเขตและปักหลักเขตหมายที่ดินใหม่ เจ้าของที่ดินร่วมได้นำเจ้าพนักงานรังวัดสอบเขต โดยเจ้าของที่ดินร่วมอีกผู้หนึ่งมิได้รู้เห็นยินยอมด้วยการรังวัดสอบเขตจึงเป็นการมิชอบ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการแก้ไขเนื้อที่ดินและผืนดินที่หลังโฉนดตามที่รังวัดสอบเขตใหม่ เช่นนี้ การกระทำของเจ้าพนักงานที่ดินจึงเป็นการละเมิดต่อเจ้าของที่ดินที่มิได้รู้เห็นในการรังวัดสอบเขตใหม่และต้องชดใช้ค่าเสียหายด้วย

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 สัจจรไปมา 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 ทรัพย์สินของสามีภริยาเมื่อยังไม่ได้แบ่งกัน ย่อมมีสภาพเป็นทรัพย์สินซึ่งสามีภริยาเป็นเจ้าของรวม การแบ่งทรัพย์สินตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ กระทำได้โดยแบ่งทรัพย์สินนั่นเองระหว่างเจ้าของรวม หรือ

โดยขายทรัพย์สินแล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกัน ไม่ต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือต่อกันก็ฟ้องร้องให้
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. จะกระทำได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน เมื่อยังมิได้มีการ
แบ่งที่ดินเป็นส่วนสัด การที่ พ. เอาตัวทรัพย์สินมาทำสัญญาจะขายให้โจทก์ โดยเจ้าของรวมคนอื่น
มิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพันเจ้าของรวมคนอื่นและโจทก์จะฟ้องบังคับตามสัญญาได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๓๔/๒๕๒๙ จำเลยทั้งสี่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน
แปลงที่จำเลยทั้งสี่ทำสัญญาแบ่งขายให้โจทก์ร่วมกับบุคคลอื่นด้วย แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมใน
โฉนดที่ดินดังกล่าวมิได้บรรยายส่วนของตนไว้ และมีได้แบ่งแยกกว่าส่วนของใครอยู่ตอนใด 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 เมื่อบิดาจำเลยตายจำเลยรับมรดกที่ดินมาก็ยอมผูกพันจำเลยด้วยการที่โจทก์อ้างว่าต้องแบ่งตามที่โจทก์ครอบครองเป็นการขัดกับข้อความในบันทึกข้อตกลง ส่วนที่โจทก์ยื่นคำขอยกเลิกคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยกระทำไปฝ่ายเดียว อ้างว่าบิดาจำเลยตายแล้วนั้น ไม่มีผลทำให้ข้อตกลงเรื่องแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมระงับไปเพราะจำเลยซึ่งเป็นทายาทมิได้ยินยอม

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๓๒ ที่ดินกรรมสิทธิ์รวมที่ยังมิได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วนนั้น เจ้าของรวมคนหนึ่งครอบครองที่ดินส่วนใดย่อมถือว่าครอบครองแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ เมื่อต่อมาได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวให้แก่เจ้าของรวมแต่ละคนเป็นสัดส่วนแล้ว ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์จึงจะเริ่มนับตั้งแต่มีกการแบ่งแยกกันนั้น

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๕๑/๒๕๓๒ โจทก์จำเลยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงพิพาทร่วมกัน โจทก์ยอมมีสิทธิเรียกให้แบ่งแยกที่ดินแปลงพิพาทได้ เว้นแต่ในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควร ในการที่โจทก์จะให้เช่าที่ดินแปลงพิพาทถือได้ว่าเป็นโอกาสอันควรที่โจทก์จะขอแบ่งแยก

ส่วนการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนเดิมร้องขอที่ดินคืนจากโจทก์ก็เป็นเรื่องระหว่างเจ้าของเดิมกับโจทก์เท่านั้น ไม่กระทบกระเทือนถึงจำเลย จำเลยจะอ้างว่าไม่เป็นโอกาสอันควรหาได้ไม่

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๐๕/๒๕๓๓ แม้ตามโฉนดที่ดินจะมีชื่อโจทก์จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม แต่เมื่อโจทก์จำเลยต่างแยกกันครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนแล้ว ก็ชอบที่จะแบ่งที่ดินบริเวณที่โจทก์ครอบครองนั้นให้แก่โจทก์ได้

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๙/๒๕๓๔ คำฟ้องขอแบ่งแยกที่ดินกรรมสิทธิ์รวมเมื่อโจทก์บรรยายฟ้องไว้ชัดเจนว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมและได้ครอบครองที่ดินเป็นสัดส่วนแล้ว โจทก์ก็ไม่จำเป็นต้องบรรยายฟ้องอีกว่าได้ครอบครองที่ดินโดยสงบเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเกิน ๑๐ ปี เพื่อให้เห็นว่าได้เปลี่ยนเจตนาการครอบครอง และในคำขอท้ายฟ้องก็ไม่ต้องขอให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ หรือขอให้ให้นำทรัพย์ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาแบ่งกัน 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 กับพวกถูกระงับและจำเลยมีหน้าที่ต้องอนุวัตตามความต้องการของเจ้าของส่วนข้างมาก โจทก์ที่ ๑ มีสิทธิฟ้องขอให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยได้

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๔๔/๒๕๓๔ โจทก์และจำเลยทั้งหกทำบันทึกข้อตกลงขอรังวัดแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมต่อเจ้าพนักงานที่ดิน 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 แต่โจทก์เข้าสมรสสิทธิของ ส. ในการที่จะเรียกร้องให้แบ่งส่วนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคแรก

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐/๒๕๓๕ เมื่อเจ้ามรดกตาย โจทก์ และ ล. บุตรเจ้ามรดก ซึ่งเป็นทายาทได้รับมรดกที่ดินพิพาทมาและร่วมกันครอบครองโดยมิได้แบ่งแยกที่ดินพิพาท จึงมิใช่ มรดกของเจ้ามรดกอีกต่อไป แต่เป็นทรัพย์สินร่วมกันของโจทก์ และ ล. มารดาของจำเลยทั้งห้า เมื่อ ล. ตาย ส่วนของ ล. ตกแก่จำเลยทั้งห้า การที่จำเลยทั้งห้าไม่ยอมแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมจึงมีอำนาจฟ้องขอให้แบ่งที่ดินพิพาทได้ แม้โจทก์จะเป็นพระภิกษุก็ห้ามบทกฎหมายห้ามโจทก์ฟ้องจำเลยทั้งห้าไม่

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๐/๒๕๓๕ เจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่บุตรทั้งหกถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยไม่มีวัตถุประสงค์จะให้เป็นเจ้าของรวมกันมีลักษณะเป็นการถาวรอันจะแบ่งแยกกันไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ วรรคแรก โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้าของรวมคนหนึ่งจึงมีสิทธิฟ้องขอให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงพิพาทได้

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๓/๒๕๓๕ โจทก์ขอแบ่งสัดส่วนในที่ดินและบ้านพิพาท ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมตามข้อตกลงที่ทำขึ้นระหว่างโจทก์จำเลย โดยขอให้จำเลยจดทะเบียนแบ่งแยก ให้เป็นการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งจำเลยในฐานะผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมจะต้องดำเนินการทางทะเบียนด้วย เมื่อจำเลยไม่ยอมดำเนินการดังกล่าวถือได้ว่าจำเลยโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๖/๒๕๓๗ โจทก์บรรยายฟ้องว่าโจทก์จำเลยเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย ระหว่างอยู่กินกันฉันสามีภริยาได้ช่วยกันประกอบอาชีพทำให้มีทรัพย์สินเพิ่มทวีขึ้นซึ่งโจทก์จำเลยมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เมื่อศาลพิพากษาให้หย่าขาดจากกันโจทก์จำเลยต่างมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวคนละกึ่งหนึ่ง เป็นการกล่าวอ้างว่าโจทก์เป็นเจ้าของร่วมกับจำเลย โจทก์มีสิทธิขอแบ่งจากจำเลยในฐานะที่เป็นเจ้าของรวมได้ แต่เมื่อข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่าโจทก์มีส่วนร่วมในการทำมาหาได้ในทรัพย์สินร่วมกับจำเลย โจทก์ก็ไม่มีสิทธิแบ่งทรัพย์สินนั้นจากจำเลย

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๕๙/๒๕๓๗ ตามกฎหมายเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินทุกคนต่างเป็นเจ้าของร่วมกันทุกตอนในที่ดินทั้งแปลงนั้น แต่ในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเองอาจอ้างการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการครอบครองต่อกันได้ โดยตกลงแบ่งที่ดินกันเองแล้วลงชื่อรับรองหลักเขตที่เจ้าพนักงานที่ดินปัก เพื่อรังวัดแบ่งแยกซึ่งเป็นการตกลงแบ่งทรัพย์สินกันเองอันมีผลบังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ โดยถือว่าเป็นเรื่องของความยินยอมของเจ้าของรวมทุกฝ่ายพร้อมใจกันให้เป็นเช่นนั้น แต่การครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนดังกล่าวนี้มีได้เป็นผลถึงกับจะทำให้ที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งต่างหากจากที่ดินแปลงใหญ่เดิมนั้นไปได้ แต่ตราบใดที่ยังไม่ได้มีการแบ่งแยกโฉนดออกจากกัน ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวโฉนดเดียวกันอยู่

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๓๓/๒๕๓๗ ตามคำสั่งของศาลชั้นต้นในคดีที่โจทก์ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนโดยการครอบครองปรปักษ์ได้ระบุไว้แล้วว่า ที่ดินที่โจทก์ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๒ มีเนื้อที่เท่าใดทิศใด มีความกว้างยาวและเขตติดต่ออย่างไร โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ศาลชั้นต้นระบุไว้ดังกล่าวแยกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นๆ มิใช่เป็นการได้มาในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นๆ กรมที่ดินจำเลยจึงต้องจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินใส่ชื่อโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ ประกอบด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๓) วรรคหนึ่ง

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๙๙/๒๕๓๙ โจทก์และจำเลยทั้งสองมิได้แบ่งแยกกันครอบครองที่ดินพิพาทเป็นส่วนสัดส่วน และโจทก์ฟ้องประสงค์ให้ศาลพิพากษาแบ่งที่ดินที่โจทก์และจำเลยทั้งสองถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามส่วนของแต่ละคนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่เป็นประการสำคัญ แม้

โจทก์ขอมาในคำขอท้ายฟ้องอย่างไร ศาลย่อมมีอำนาจแบ่งให้ได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ไม่เป็นการพิพากษาที่ไม่ตรงตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๒๙/๒๕๓๙ เมื่อศาลเห็นว่าหากการแบ่งที่ดินพิพาทซึ่งโจทก์ทั้งสามและจำเลยเป็นเจ้าของรวมถึงกับต้องให้จำเลยรื้อบ้านที่เป็นของจำเลย และจำเลยได้อาศัยอยู่มานานกว่า ๑๐ ปี ออกไปอันเป็นการเดือดร้อนแก่จำเลยแล้ว ศาลย่อมใช้ดุลพินิจให้แบ่งที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยตรงที่บ้านจำเลยปลูกอาศัยอยู่ได้ โดยไม่ให้เกินกว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่จำเลยได้รับส่วนแบ่ง หากจำต้องสั่งให้ทำการประมูลหรือขายทอดตลาดที่ดินพิพาทแล้วเอาเงินแบ่งให้โจทก์ทั้งสามและจำเลยตามส่วนดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ทุกกรณีไปไม่

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บใดที่จำเลยยังมีได้มีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทของโจทก์ย่อมไม่สิ้นสุดลง โจทก์มีสิทธิเรียกเอาที่ดินพิพาทจากจำเลยได้ครั้งหนึ่ง

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๒/๒๕๕๒ แม้โจทก์จะมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแต่ผู้เดียว แต่โจทก์ได้ที่ดินพิพาทมาในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภริยากับจำเลย โดยได้รับการยกให้จากน้องชายจำเลยด้วยความสัมพันธ์ และข้อแลกเปลี่ยนระหว่างบุคคลในครอบครัว ทั้งสองฝ่ายได้ครอบครองร่วมกันมาระหว่างอยู่กินด้วยกัน ถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันคนละครึ่ง

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๕๒ สัญญาแบ่งมรดกที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยทำขึ้นก่อนมีโฉนดที่ดิน ที่ดินพิพาทยอมตกเป็นสิทธิของโจทก์ก่อนมีโฉนดที่ดิน แม้ที่ดินโฉนดที่พิพาทมีข้อความระบุว่าห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ก็ตาม กรณีก็ไม่ต้องห้ามมิให้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า เพราะไม่ใช่กรณีที่ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น แต่เป็นการโอนให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๘๑/๒๕๕๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายในกรณีที่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนคนละเท่าใดเท่านั้น จึงให้สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏชัดว่า โจทก์และจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทต่างแบ่งแยกครอบครองเป็นของตน จึงไม่อาจนำข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับได้ การที่โจทก์จำเลยจดทะเบียนรับโอน

มรดกที่ดินร่วมกันไม่ใช่ข้อที่จะฟังว่าจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัด กรณีต้องแบ่งที่ดินพิพาทตามส่วนที่แต่ละคนครอบครอง

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๕๔ แม่โจทก์ จำเลย และ ย. ซึ่งเป็นบิดาของจำเลยจะได้รับการสันนิษฐานไว้ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากันก็ตาม แต่ข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวไม่ใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด โจทก์สามารถนำสืบหักล้างเปลี่ยนแปลงได้เมื่อพฤติการณ์แสดงให้เห็นชัดแจ้งว่าที่ดินและบ้านพิพาทเป็นของโจทก์และจำเลยโดย ย. เพียงแต่มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อการเสนอธนาคารขออนุมัติกู้เงิน ย. จึงหาได้มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมแต่อย่างใด โจทก์มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสกึ่งหนึ่ง

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๙๓ - ๑๕๙๔/๒๕๕๔ ทรัพย์สินพิพาทที่ได้มาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ อยู่กินฉันสามีภรรยา ต้องถือว่าเป็นทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกันโดยไม่อาจแยกได้ว่าฝ่ายใดประกอบอาชีพมีรายได้มากน้อยแตกต่างกันอย่างไร หรือทำภาระงานหนักหน้อยกว่ากันเพียงใด โจทก์จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินพิพาทด้วย และให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ มีส่วนเท่ากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๔๘/๒๕๕๔ คดีก่อนจำเลยที่ ๑ ฟ้องโจทก์อ้างว่ามีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยซื้อมาจากบิดาโจทก์ โจทก์ให้การว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ที่ได้รับมรดกจากบิดา คดีจึงมีประเด็นว่าจำเลยที่ ๑ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ คู่ความในคดีดังกล่าวทำกันว่าลายมือชื่อผู้ขายในสัญญาขายที่ดินเป็นของบิดาโจทก์หรือไม่ ซึ่งผลการตรวจพิสูจน์ปรากฏว่ามีใช้ลายมือชื่อของบิดาโจทก์ 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 จึงไม่อาจโต้เถียงได้ว่าจำเลยที่ ๒ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖๑/๒๕๕๔ บันทึกรายชื่อชื่อบุคคลเกี่ยวกับสินสมรสต่อท้ายทะเบียนการหย่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ที่ตกลงยกบ้านพิพาทให้แก่บุตรนั้นเป็นสัญญาเพื่อ

ประโยชน์บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ วรรคหนึ่ง แต่บุตร ไม่ได้แสดงเจตนาต่อโจทก์กับจำเลยที่ ๑ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้น ตามมาตรา ๓๗๔ วรรคสอง กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทจึงยังเป็นของโจทก์กับจำเลยที่ ๑ คนละครึ่ง นอกจากนี้ โจทก์ยังอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นสินสมรส ซึ่งหากฟังได้ตามที่โจทก์อ้าง โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทคนละครึ่งหนึ่งเช่นเดียวกัน การที่จำเลยที่ ๑ นำที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งโจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยไปขายให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยโจทก์มิได้ยินยอมด้วยยอมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๒/๒๕๔๕ การทำประโยชน์กับการแบ่งแยกการครอบครอง ในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษากับผู้ร้องนั้น การครอบครอง อาจยังไม่มีในการทำประโยชน์ได้ ดังนี้ เมื่อจำเลยกับผู้ร้องได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันก่อนที่โจทก์ ระวังจำนองที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของจำเลยและก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดี ข้อตกลงดังกล่าวยอมผูกพันจำเลยกับผู้ร้อง โจทก์จึงมีสิทธิบังคับคดีได้เพียงเท่าที่จำเลยมีสิทธิในที่ดินพิพาทเท่านั้น ผู้ร้องชอบที่จะขอคืนส่วนที่ดินพิพาทด้านทิศตะวันออกตามข้อตกลงดังกล่าวของผู้ร้องออกก่อน ขายทอดตลาดได้แม้ยังไม่มีการทำประโยชน์ก็ตาม

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๘๑/๒๕๔๕ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ แต่จะเรียกให้แบ่งในเวลา ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งทรัพย์สินในเวลานั้นจะทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของรวมคนอื่น การที่โจทก์และจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินพิพาท โดย หจก. อ. ที่มีโจทก์และจำเลยเป็นหุ้นส่วนและได้เลิกกิจการไปแล้วเปิดดำเนินการอยู่ในอาคารบนที่ดิน ทั้ง โจทก์และจำเลยมีปัญหาจนถึงขนาดจำเลยฟ้องโจทก์เป็นคดีอาญา โจทก์จึงมิได้เข้าไปในที่ดิน และอาคารพิพาทอีก แม้จะปรากฏว่าจำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินและอาคารพิพาท แต่ก็เกินไป เพื่อประโยชน์ของจำเลยฝ่ายเดียว มิใช่เพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นด้วย ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวจะฟังว่าโจทก์ฟ้องขอแบ่งในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้

การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่พิพาทออกขาย ทอดตลาดเอาเงินที่ขายได้แบ่งให้โจทก์ครึ่งหนึ่งในทันทีนั้นไม่ถูกต้อง เพราะประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ได้บัญญัติกำหนดวิธีการแบ่งทรัพย์สินของเจ้าของรวมไว้เป็น ขั้นตอนแล้ว 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 จำเลยจะเอาเนื้อที่ที่อ้างว่าขาดหายไปมาหักจากเนื้อที่ดินทั้งแปลงแล้วแบ่งแยกที่ดินให้โจทก์ตามส่วนในโฉนดหาได้ไม่ 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 แม้อต่อมาโจทก์จะเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๓๘๙๙ ซึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ แต่การที่โจทก์ขอให้เปิดแนวกำแพงพินาศบริเวณด้านหน้าของที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๓๘๙๙ ด้วย จึงเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ซึ่งเจ้าของรวมทุกคนต้องเห็นชอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๘ วรรคสุดท้าย มิได้เป็นการใช้สิทธิตามมาตรา ๑๓๖๐ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของรวมไม่ยินยอมให้ที่ดินแปลงอื่นของโจทก์มาใช้ประโยชน์ด้วย โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้เปิดแนวกำแพงพินาศ

๔๖. คำพิพากษากฎีกาที่ 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. คำพิพากษากฎีกาที่ 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 เมื่อก่อนที่ดินดังกล่าวมิได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนของใครอยู่ตอนไหนและมีเนื้อที่เท่าใด ด. และ ล. ผู้มีชื่อในโฉนดซึ่งถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน จึงยังเป็นเจ้าของรวมอยู่ตามส่วนที่ตนถือกรรมสิทธิ์ การที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับ ด. โดยระบุเนื้อที่ ๖ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา ซึ่งอยู่ทางด้านทิศเหนือของที่ดินดังกล่าว จึงเป็นการซื้อขายตัวทรัพย์สิน ซึ่งมีใช่เป็นการขายกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ ด. จะกระทำได้อีกแต่ความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน การที่ ด. เอาตัวทรัพย์สินมาทำสัญญาจะขายแก่โจทก์โดย ล. เจ้าของรวมมิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพัน ล. เมื่อจำเลยทั้งสองเป็นผู้รับโอนมรดกจาก ล. จึงถือว่าโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทร่วมกันทุกส่วน และมีส่วนในที่ดินพิพาททั้งแปลงเท่ากัน โจทก์จึงฟ้องขอให้แบ่งแยกที่ดินโดยให้โจทก์ได้ที่ดินทางด้านทิศเหนือและจำเลยทั้งสองได้ที่ดินด้านทิศใต้หาได้หรือไม่

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๑๗/๒๕๕๑ โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสามเพื่อขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน เมื่อแบ่งแยกที่ดินเป็นของโจทก์ตามส่วนที่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ฉ. แล้วที่ดินส่วนที่เหลือจำเลยทั้งสามและเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ยังคงถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ การจะแบ่งที่ดินที่เหลือให้เป็นส่วนของจำเลยทั้งสามแยกต่างหากจากเจ้าของรวมคนอื่นอีกหรือไม่เพียงใด ย่อมเป็นสิทธิของจำเลยทั้งสามและเจ้าของรวมคนอื่นที่ต้องว่ากล่าวกันเอง โจทก์หาสิทธิที่จะขอให้แบ่งแยกที่ดินในส่วนของจำเลยทั้งสามออกจากที่ดินที่เหลือดังกล่าวด้วยไม่ ทั้งการกำหนดส่วนแบ่งของจำเลยทั้งสามตามคำขอของโจทก์ย่อมกระทบต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่นที่มีได้เข้ามาเป็นคู่ความในคดีกับจำเลยทั้งสาม คำขอของโจทก์ที่ให้แบ่งแยกที่ดินเป็นของจำเลยทั้งสามจึงไม่อาจบังคับได้ เป็นผลให้ต้องยกคำขอของโจทก์ในส่วนนี้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน 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. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕๘/๒๕๕๒ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำบันทึกข้อตกลงกันที่ว่า การอำเภอลำพูน ให้รังวัดแบ่งที่ดินออกเป็น ๕ ส่วน โดยยึดการถือครองตามเดิมเป็นหลักทางเดินให้ใช้ทางหลังอาคารพาณิชย์กว้าง ๑.๒ เมตร ออกสู่ถนนทางด้านข้างอาคารพาณิชย์ถึงถนนสาธารณะโดยให้ใช้ได้ตลอดไป ส่วนที่อธิบายน้ำให้ขุดลอกหน้าท่าอธิบายน้ำให้มีระดับต่ำกว่าปากท่อ หากมีการซื้อขายส่วนเกินให้คิดราคา ๑,๘๐๐ บาท ต่อตารางวา และภายหลังจัดทำแผนที่โจทก์และจำเลยทั้งสองลงลายมือชื่อไว้ บันทึกและแผนที่ดังกล่าวมีลักษณะเป็นการระงับข้อพิพาทซึ่งมีอยู่ให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน จึงเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความการที่โจทก์และจำเลยทั้งสองตกลงแบ่งที่ดินกันอีกตามรูปแผนที่ ซึ่งทั้งโจทก์และจำเลยทั้งสองลงลายมือชื่อรับรองไว้ จึงมีผลผูกพันคู่ความแม้โจทก์จะมีได้ลงชื่อในบันทึกข้อตกลงด้วยตนเอง แต่พฤติการณ์โจทก์ถือได้ว่าเจ็ด ส. เป็นผู้ลงลายมือชื่อกระทำการแทน มีผลเช่นเดียวกับที่โจทก์ลงลายมือชื่อเอง และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความข้างต้น ซึ่งรูปแผนที่ตรงกับแผนที่วิวาทจึงต้องแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินไปตามแผนที่วิวาท

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๒๑/๒๕๕๔ โจทก์เพียงแต่ไม่ได้ไปประวัจนวเขต เป็นเหตุให้ถูกผู้รังวัดชี้แนวเขตรุกกล้าเข้าไปในที่ดินมีโฉนดส่วนของโจทก์ และเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดตามที่ถูกนำชี้และทำรูปแผนที่โฉนดรุกกล้าเข้าไปที่รูปแผนที่โฉนดของโจทก์เป็นเพียงความเสียหายเกิดขึ้นแก่โจทก์ และโจทก์อยู่ในฐานะผู้ถูกโต้แย้งสิทธิที่จะต้องนำคดีขึ้นสู่ศาล ไม่เป็นเหตุถึงขนาดทำให้โจทก์เสียกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ถูกรุกกล้า หรือไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดินและแก้ไขรูปแผนที่โฉนดที่ดินที่ถูกรุกกล้า

กรมที่ดินจำเลยที่ ๒ ออกรูปแผนที่โฉนดของจำเลยที่ ๑ รุกกล้าที่ดินโจทก์ การกระทำของจำเลยที่ ๒ ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๒ เพื่อให้จำเลยที่ ๒ ดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่โฉนดให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้

กำหนดระยะเวลา ๙๐ วัน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า เป็นเพียงกำหนดระยะเวลาในกรณีที่คู่กรณีเข้าไปรับบริการใกล้เกลี่ยจากเจ้าพนักงานที่ดิน และหากไม่เห็นฟ้องด้วยกับคำวินิจฉัยของเจ้าพนักงานที่ดินก็ให้นำคดีไปฟ้องต่อศาลภายในกำหนดระยะเวลา

๙๐ วัน หากไม่ไปยื่นฟ้องภายในกำหนดระยะเวลาถือว่าผู้ขอรังวัดสอบเขตไม่ประสงค์ที่จะให้มีการรังวัดสอบเขตต่อไป แต่หากไปยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดระยะเวลาให้เจ้าพนักงานที่ดินรอฟังคำวินิจฉัยของศาลเพื่อดำเนินการต่อไปจึงไม่ใช่กำหนดอายุความในการฟ้องคดี

โจทก์ยื่นฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินและให้แก่ไขรูปแผนที่โฉนดที่ดินให้ถูกต้องตามความเป็นจริง 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 ถ้าเรียกเก็บเป็นรายแปลงๆ ละ ๓๐ บาท ถ้าเรียกเก็บเป็นรายวันๆ ละ ๓๐ บาท ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท ตามข้อ ๒ (๔) (ก) (ข) (ง)

- ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ถ้าเรียกเก็บเป็นรายแปลงๆ ละ 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) (ข)

๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกทุกประเภท (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๐ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๖)

- ในการแบ่งแยกที่ดินประเภทซึ่งไม่มีบุคคลอื่นนอกจากที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ยื่นคำขอแบ่งแยกไว้แล้ว เช่น แบ่งแยกในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม เป็นต้น ในวันจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ตามระเบียบ แต่ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกอีก

- การแบ่งแยกที่ดินประเภทที่มีบุคคลอื่นซึ่งมิใช่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมายื่นคำขอด้วย เช่น แบ่งให้ แบ่งขาย แบ่งโอนมรดก เป็นต้น คู่กรณีต้องมาขอให้ทำสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกด้วย

๓. กรณีรวมโฉนดเงินค่าธรรมเนียม ค่าคำขอ เรียกตามจำนวนโฉนด เมื่อออกโฉนดที่ดินใหม่แล้วเรียกค่าออกโฉนดที่ดินแปลงรวมเพียงแปลงเดียว

คำสั่งที่ ๔/๒๕๗๙
เรื่อง การเขียนคำขอกับการรังวัดทำแผนที่
สำหรับเรื่องขอแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่

ด้วยปรากฏว่าการเขียนคำขอกับการรังวัดทำแผนที่สำหรับเรื่องขอแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ ตามหอทะเบียนที่ดินบางจังหวัดยังปฏิบัติต่างกันอยู่ ฉะนั้น จึงได้วางระเบียบการไว้ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑) เจ้าของที่ดินนำโฉนดหรือตราจองและใบไต่สวนมาขอให้ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่จะเป็นกี่แปลงก็ตาม เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอต้องชี้แจงให้ผู้ขอทราบว่าการขอแบ่งแยกที่ดินเช่นนี้ ถ้าจำเป็นต้องทำการรังวัดสอบเขตและสอบสวนเนื้อที่ดินเสียก่อนแล้ว นอกจากเสียค่าธรรมเนียมแบ่งแยกตามธรรมดา จะต้องเสียค่าธรรมเนียมสอบเขตและสอบสวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นอีก เมื่อผู้ขอยินยอมตกลงก็ให้จัดการเขียนคำขอตามแบบตัวอย่างในท้ายคำสั่งนี้ แล้วเรียกเงินมัดจำตามระเบียบ ถ้าผู้ขอขัดข้องก็ทำให้ไม่ได้

๒) การรังวัดทำแผนที่แบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ ต้องทำการสอบเขตโดยรอบแปลงให้ได้แนวเขตถูกต้องแน่นอนเสียก่อนทุกราย แล้วจึงคำนวณหาระยะที่จะปักหลักเขตแบ่งแยกให้ได้เนื้อที่เท่าจำนวนที่ผู้ขอต้องการ เว้นแต่ที่ดินรายใดได้เคยทำการรังวัดเป็นแผนที่รูปลอยเฉพาะแปลงไว้ก่อนแล้ว และในที่ดินยังคงมีหลักเขตกับหลักฐานต่างๆ อยู่พร้อมกันได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมกับระยะเส้นรังวัดในต้นร่างแผนที่ยังเรียบร้อยดีอยู่ สามารถคำนวณหาระยะที่จะปักหลักมุมเขตของแปลงแยกให้ได้จำนวนเนื้อที่ตามความประสงค์ของผู้ขอตรงกับในที่ดินที่เป็นจริงได้ ก็ไม่ต้องทำการสอบเขตอีก แต่ให้เป็นหน้าที่ของช่างแผนที่ที่จะต้องตรวจพิจารณาตามหลักวิชาแผนที่

๓) ในรายงาน (แผนกสำรวจแบบ ๓ หรือแบบ ๑๑) ของช่างแผนที่สำหรับการรังวัดทำแผนที่แบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ ถ้าต้องทำการสอบเขตด้วย นอกจากคิดค่าธรรมเนียมแบ่งแยกและค่าเขียนแผนที่เช่นเรื่องแบ่งแยกตามธรรมดาแล้ว ให้คิดค่าธรรมเนียมสอบเขตกับค่าสอบสวนรวมแสดงไว้ด้วยให้ชัดเจน

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) พระมดุงทะเปียนกิจ

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 และวิธีจัดรายการในสารบัญชีจดทะเบียนให้ทำตามแบบท้ายคำสั่งนี้

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 จะแบ่งก็แปลงก็ตาม ให้เขียนรวมใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมฉบับเดียว แต่ให้เขียนจำนวนรายไว้ในช่องหมายเหตุในฉบับต้นขั้วด้วยเพื่อสะดวกแก่การตรวจสอบ

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. การแก้สารบัญชารายชื่อ ให้ใช้อักษรย่อสำหรับประเภทว่า “บ.ก.ร.” และเขียนวงเล็บอักษรชื่อผู้ที่แบ่งแยกกันนั้นทุกคนไว้ด้วย ส่วนตัวอักษรให้ยกชื่อที่แยกไปตั้งใหม่ตามวิธีแก้สารบัญชารายชื่อ

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 ให้เรียกค่าธรรมเนียมแปลงหนึ่งรายละ 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 ให้ผู้รับชื่อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอร่วมกับผู้ชายฝากด้วย

๒. โฉนดที่ดินที่จะขอรวมได้นั้น ต้องประกอบด้วยลักษณะ ดังนี้

ก. ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกัน เว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

ข. ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

ค. ต้องเป็นที่ดินติดต่อกันในจังหวัด และสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะต่างตำบล อำเภอ ก็ให้ทำได้

๓. เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้ส่งช่างแผนที่ทำการรังวัดและออกโฉนดรวมให้ใหม่ทั้งฉบับ โดยหมายเหตุด้วยตัวแดงในโฉนดใหม่ด้านหลังได้รูปแผนที่ว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดเดิมคือ โฉนดที่.....ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....” แล้วลงนามเจ้าพนักงานที่ดิน

๔. เมื่อได้ออกโฉนดใหม่แล้ว โฉนดฉบับหลวงของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มีลิ้นไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) และโฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดินรวมทั้งหนังสือสำคัญต่างๆ ในสารบบที่ดินแปลงนั้นๆ ให้ยกไปรวมเก็บไว้ในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่ออกโฉนดใหม่ทั้งสิ้น โดยหมายเหตุด้วยตัวแดงไว้ในโฉนดเก่าและสิ่งสำคัญเหล่านั้นว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนดและออกโฉนดไปใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วลงนามเจ้าพนักงานที่ดินในเล่มโฉนดหลวงของเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่า ตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใดเพื่อค้นหาง่าย

๕. การแก้สารบัญชที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อและเครื่องหมายที่ดินตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกแดง เว้นไว้แต่เลขที่ดินไม่ต้องฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุด้วยเส้นดินสอว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือเดินสำรวจใหม่ ให้ใช้เลขที่ว่างนั้นแปลงอื่นต่อไป ส่วนเลขที่ดินแปลงที่ออกโฉนดใหม่ให้ขีดฆ่าเช่นเดียวกัน แล้วเขียนใหม่ให้ตรงตามโฉนดที่ออกไปนั้น

๖. การแก้สารบัญรายชื่อ ให้ขีดฆ่าด้วยหมึกแดงตลอดทุกรายแล้วหมายเหตุด้วยอักษรย่อว่า “ร.ฉ.” 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. ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนวนไปจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่ เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียน และเจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ให้ใช้ชื่อ และวัน เดือน ปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “การจำนวนรายนี้ได้ จดทะเบียนไว้ตามสัญญาจำนวนฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” เจ้าพนักงานที่ดิน ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ การยกรายการนี้ไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างใด

๑๑. การลงบัญชีประเภท ขึ้นยื่นคำขอให้ลงบัญชีในช่องคำขอต่างๆ ในชั้นออกโฉนดใหม่ ให้ลงบัญชีในช่องรวมโฉนด เงินค่าธรรมเนียมชั้นคำขอเรียกตามจำนวนโฉนดแปลงละ ๒ บาท ชั้นออกโฉนดใหม่เรียกค่าออกโฉนดที่ดินรวม ๒๐.๐๐ บาท

๑๒. การเก็บเรื่องในสารบบหน้าใหม่ ให้เก็บคำขอรวมโฉนดไว้ข้างหน้าแล้วเก็บใบ ต่สวนและสิ่งสำคัญต่างๆ 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 เฉพาะเนื้อที่ที่ถูกเขตชลประทานให้คำนวณหรือสอบแสรจากรูปแผนที่ที่ทำการรังวัดได้จริง ไม่ต้องแก้เขตและจำนวนเนื้อที่ดินเดิม

๒. แผนที่ต้นร่างให้แสดงเส้นการรังวัดและระยะที่ทำการรังวัดได้จริงลงไว้กับให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงไว้เบื้องบนรูปแผนที่ต้นร่างและแผนที่ประกอบการจดทะเบียนที่ดินว่า “แผนที่แบ่งแยกชลประทานฉบับนี้ อนุโลมใช้รูปแผนที่หลังโฉนดและระวางเดิมไปพลางก่อน”

๓. ช่างเคียงด้านใดไม่ติดต่อกับเขตแบ่งแยกชลประทานไม่ต้องออกหนังสือเรียกช่างเคียงด้านนั้นให้มาระวางแนวเขต การรับรองแนวเขตที่ดินช่างเคียงด้านที่ติดเขตชลประทานด้วยกันให้ใช้ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๕) อย่างเรื่องการรังวัดธรรมดา

๔. การปักหลักเขต ให้ปักหลักเขตเฉพาะมุมเขตแบ่งแยกเขตชลประทานเท่านั้น

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

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 คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

๒. เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายด้วยตัวอักษรแดงให้ปรากฏการขายฝากไว้ตามตัวอย่างหมายเลข ๑. ท้ายคำสั่งนี้

๓. ในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมให้เขียนคำว่า “ระหว่างขายฝาก” ไว้ใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” (ดูตัวอย่างหมายเลข ๒.)

๔. โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้าและยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนดโดยไม่ต้องให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลง (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 มิได้ครอบไปด้วย

๖. ในการจดทะเบียนแบ่งแยก ถ้าผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป พ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ก็ให้จดทะเบียนในประเภท.....(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ในประเภท “ปลดจำนอง”

๗. ในกรณีที่ดินที่ขายฝากแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง คู่สัญญาจะตกลงกัน ไถ่การขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ การจดทะเบียนให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก

๘. การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการในคำสั่งนี้

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป.

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๒๔/๒๕๑๓

เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

ด้วยได้พิจารณาเห็นว่าในการขอรังวัดแบ่งหักที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วยความสมัครใจ มีใช้แบ่งตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือตามกฎหมายอื่นใด โดยได้รับเงินทดแทนจากทางราชการด้วย ถ้าได้ตกลงในเรื่องเงินค่าทำขวัญก่อนขอรังวัดแบ่งหักที่สาธารณะ การตกลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนโดยฝ่ายหนึ่งได้ที่ดินไป อีกฝ่ายหนึ่งได้เงินค่าที่ดินนั้นมา มีลักษณะเช่นการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ ดังนั้น เมื่อมีผู้มาขอทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินตามนัยดังกล่าวจึงต้องดำเนินการตามระเบียบวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทขาย

สำหรับการขอแบ่งหักที่ดินของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ หากเข้าลักษณะดังกล่าว ก็ต้องให้ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ (เฉพาะผู้อนุบาลประเภทที่ต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยความปกครองมาใช้บังคับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘๑) ขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๔๖ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อนด้วย

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

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 เพื่อให้การปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ ตามกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นแนวเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตตามมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด โดยส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ตามที่อยู่ที่เคยติดต่อซึ่งปรากฏในหลักฐานอยู่ที่สำนักงานที่ดิน เช่น สารบบที่ดิน บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตามที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งการเปลี่ยนแปลงหรือการย้ายที่อยู่ไว้ เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

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
ตอบรับตามที่อยู่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามได้ความจากนายทะเบียนอำเภอ 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



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 ตามที่ผู้ขอพนักงาน
เจ้าหน้าที่ทำการ.....ไว้แล้วนั้น จะเป็นการถูกต้อง
หรือเหลือมล้ำแนวเขตที่ดินของท่าน หรือไม่ เสร็จแล้วขอให้ท่านไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อ
ลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือนี้ หากท่าน
ไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการแก้ไข
แผนที่หรือเนื้อที่ให้แก่ผู้ขอโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน 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 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

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 ๖๑๓๗/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๔๖
 - (๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๙๔๒/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๙
 - (๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๙
 - (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) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๒๒๑๔๐ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๒๙
- (๙) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๘๗๐๓ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๓๓
- (๑๐) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๙๐๒๐ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๓๔
- (๑๑) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๓๑๖๑๑ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๓๕
- (๑๒) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๗๕๕๖ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๘
- (๑๓) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๑๙๕๕๗ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๐
- (๑๔) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๐๕๑๐๘ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑
- (๑๕) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๐๖๔๖๗ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑
- (๑๖) หนังสือกรรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๑๗๓๙๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒
- (๑๗) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๕๖๘๘ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๒
- (๑๘) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๐๑๕๓๕ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๔๔
- (๑๙) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๑๗๘๘๓ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๔๔
- (๒๐) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๕๙๘๒ ลงวันที่ ๒๘ 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 ให้ถ่ายหรือจำลองรูปแผนที่โฉนดที่ดินจากฉบับเจ้าของที่ดินไว้ด้านหลังคำขอ โดยไม่ต้องเรียกค่าธรรมเนียม ถ้าเป็นกรณีแบ่งแยกให้แสดงรูปแผนที่สังเขปของการแบ่งแยก แล้วให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่ไว้ด้วย

ข้อ ๖ การรับคำขอประเภทออกโฉนดที่ดิน ก่อนรับคำขอให้เจ้าหน้าที่และผู้ขอร่วมกันชี้ระวางแผนที่โดยใช้แบบบันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้แผนที่ระวาง (ร.ว. ๑๐) เมื่อพบที่ดินแปลงที่จะขออกโฉนดที่ดินในระวางแผนที่แล้ว ให้เจ้าหน้าที่เขียนรูปแปลงที่ดินโดยประมาณรวมทั้งเขียนชื่อ ที่อยู่ หรือตำแหน่งที่ดินของแปลงข้างเคียงทุกด้าน ถ้าที่ดินข้างเคียงไม่มีหลักฐานทางทะเบียนที่ปรากฏในสำนักงานที่ดิน ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของที่ดินเป็นผู้แจ้งชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้เจ้าหน้าที่ทราบ การชี้ระวางแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินไม่ต้องเรียกค่าธรรมเนียม

ข้อ ๗ การรับคำขอประเภทการรังวัดเกี่ยวกับหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้ทบวงการเมืองผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแสดงความประสงค์ต่ออธิบดีพร้อมด้วยหลักฐานของที่ดินแปลงนั้นโดยยื่นผ่านเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่

ข้อ ๘ การรับคำขอประเภทการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล การชี้ตำแหน่งที่ดินตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับหน่วยงานอื่น การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เป็นต้น ให้ถือว่าหนังสือที่แจ้งหรือขอความร่วมมือนั้นเป็นคำขอ

หมวด ๒

การน้ดรังวัด

ข้อ ๙ เมื่อได้รับคำขอรังวัดแล้ว ให้ ของผู้นั้นด้วย จากนั้นให้ดำเนินการเขียนวันน้ดรังวัดไว้ในบัญชีรับเรื่องและน้ดรังวัด (ร.ว. ๑๒) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด. ๘๒)

ใบน้ดรังวัดให้เขียนหมายเลขโทรศัพท์ของเจ้าของที่ดินผู้น้ดคำขอรังวัด หมายเลขโทรศัพท์ของสำนักงานที่ดิน และหมายเลขโทรศัพท์ของช่างรังวัดที่สามารถติดต่อได้โดยตรง (ถ้ามี) ทั้งฉบับที่แจกให้ผู้ขอและฉบับที่เก็บไว้ในเรื่อง

ข้อ ๑๐ การน้ดรังวัดให้ปฏิบัติ ดังนี้

๑๐.๑ การน้ดรังวัดเฉพาะรายตามปกติทั่วไป ให้น้ดทำการรังวัดตามลำดับที่ของผู้น้ดคำขอห้ามน้ดรังวัดข้ามลำดับ ให้น้ดเรื่องรังวัดเรียงไปตามลำดับในบัญชีคุมการน้ดรังวัด (ร.ว. ๗๐) ถ้าไม่สามารถทำการรังวัดได้ในวันน้ด เช่น ผู้น้ดแจ้งว่าน้ำจะท่วมก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้น้ดไว้ตามแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖)ว่าจะให้น้ดทำการรังวัดวันใด โดยให้เลือกเอาวันใดวันหนึ่งแต่ต้องไม่ก่อนวันที่ได้น้ดรังวัดไว้แล้ว โดยเก็บบันทึกนั้นเป็นหลักฐานรวมเรื่องไว้

๑๐.๒ การนัดรังวัดเฉพาะรายเป็นกรณีพิเศษโดยไม่ต้องนัดรังวัดตามลำดับคำขอ มีดังนี้

๑๐.๒.๑ กรณีพนักงานสอบสวนแจ้งขอความร่วมมือเพื่อให้ช่างรังวัดไปทำการรังวัดที่ดินพิพาทซึ่งมีผู้ร้องทุกข์ไว้ต่อพนักงานสอบสวน ต้องให้พนักงานสอบสวนแจ้งผู้ร้องทุกข์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นคำขอรังวัดสอบเขตหรือตรวจสอบเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๐.๒.๒ กรณีที่ดินจัดสรรนิตมุตสาหกรรม ซึ่งการนิตมุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยร่วมดำเนินการกับเอกชน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้มีมติอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินรายนั้นได้แล้ว

๑๐.๒.๓ กรณีการซื้อตำแหน่งที่ดินตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับหน่วยงานอื่น

๑๐.๒.๔ กรณีการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

๑๐.๒.๕ กรณีมีความจำเป็นเร่งด่วน จะต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นรายๆ ไป ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงการนัดรังวัดโดยทั่วไป เพื่อให้เกิดความเหมาะสมเป็นธรรมด้วย

ข้อ ๑๑ การนัดรังวัดให้ช่างรังวัดทำการรังวัดคนเดียวหลายรายในวันเดียวกันสามารถกระทำได้ ถ้าที่ดินที่ขอรังวัดอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน และไม่เกิดปัญหาแก่เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่จะมารับรองแนวเขตที่ดิน

หมวด ๓

การเรียกค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด)

ข้อ ๑๒ ค่าใช้จ่ายในการรังวัดให้เรียกในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับจ่ายเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด) ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งในการเรียกค่าใช้จ่ายให้พิจารณาจากประกาศจังหวัด โดยใช้เนื้อที่แปลงที่ขอรังวัดเป็นเกณฑ์ ในกรณีพื้นที่ที่ขอรังวัดมีปัญหาอุปสรรคต้องเพิ่มจำนวนวันทำการรังวัด ต้องเป็นกรณีที่มีเหตุผลสมควรหรือมีความจำเป็นเท่านั้น โดยให้ฝ่ายรังวัด

บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วเสนอขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทนในวันที่ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมนำบันทึกดังกล่าวรวมไว้ในเรื่องด้วย

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 ให้เหมาะสมกับสภาวะการณ์ในปัจจุบัน 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 โฉนดตรวจ และตรวจที่ตรวจว่า “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 ไม่ว่าจะโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือเดิมจะระบุชื่อเป็นตำบลเดิมหรือ ตำบลใหม่ (ตำบลเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ ตามตำบลใหม่ โดยให้หมายเหตุใน ช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจที่ต่อใหม่ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบล ใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... โดยให้เลขหน้าสำรวจใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองแล้วแต่วันที่.....” และให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจ ตำบล ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ โดยการขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจ และตำบลเดิมนั้น กลางตัวเลขและตัวอักษรตามแนวนอนจำนวน ๒ เส้น ด้วยหมึกสีแดง และ ให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ และตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีดำ พร้อมทั้งให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุ ของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง โดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิม ให้นำเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม นำมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดงและ หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก

การแก้ไขเอกสารสารบบที่ดินเดิมให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจและชื่อตำบล เฉพาะปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาษข่อยเรื่อง (ท.ด.๒๙) โดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่และตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำ แล้วให้จัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในตำบลใหม่

(ข) กรณียกทั้งตำบลไปรวมกับตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการหมายเหตุในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลใหม่และตำบลเดิม ให้ดำเนินการตามนี้ (ก) โดยอนุโลม แต่ไม่ต้องนำเลขหน้าสำรวจเดิมไปคืนไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม เพื่อนำไปใช้อีก เนื่องจากตำบลเดิมถูกยกเลิกแล้ว และบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมยังมีไว้เพื่อตรวจสอบข้อมูลเดิมนั้น

(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.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมโดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....” โดยให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

(๓) การดำเนินการกรณีสอยเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ให้ขีดฆ่าตำบลเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่อตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากตำบลเดิม ส่วนการต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการคืนเลขหน้าสำรวจเดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๓

การต่อเลขโฉนดที่ดิน

กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเขตอำเภอ การต่อเลขโฉนดที่ดิน กรณีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน การสอยเขตโฉนดที่ดิน 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) การดำเนินการกรณีสอยเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากอำเภอเดิม ส่วนการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่ และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิม ให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๔

กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ แต่ไม่มีการรังวัดที่ดิน และอื่นๆ

ข้อ ๑๑ กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่แล้ว และไม่มีการรังวัดที่ดินแปลงที่ถูกเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ หากการตรวจสอบและสอบสวนเป็นที่ยุติ โดยชัดแจ้งว่าที่ดินแปลงนั้นได้ตั้งอยู่บนเขตการปกครองใหม่จริง ไม่ว่าจะเป็กรณีที่เจ้าของที่ดินมายื่นคำขอหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน ตลอดจนชื่อตำบล อำเภอตามเขตการปกครองใหม่ได้ โดยให้ดำเนินการแก้ไขทำนองเดียวกับกรณีสอยเขตโฉนดที่ดิน 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 แปลงอื่นที่ได้มีการให้เลขไปก่อนหน้านั้นแล้ว 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 อำเภอ นั้นแล้วแต่กรณี

หากแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ เป็นที่ดินที่อยู่คนละ เขตการปกครอง ให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจาก เลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของตำบล อำเภอตามเขตการปกครองที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

(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) และกระดาษย่อเรื่อง (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