

การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

● ความหมาย

การโอนตามคำสั่งศาล คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาให้โอนถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙
- คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

● หลักการ

พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนและพิจารณาคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล (ที่ถึงที่สุดแล้ว) ว่าศาลได้วินิจฉัยและมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินในประเภทนิติกรรมใดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ขาย ให้หรือโอนให้ตัวการ กรณีที่ไม่อาจจะระบุประเภทนิติกรรมดังกล่าวได้ จึงให้จดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”

● ประเภทการจดทะเบียน แบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ

๑. ประเภทการจดทะเบียนที่ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น “ขายตามคำสั่งศาล” “ให้ตามคำสั่งศาล”
๒. ประเภทที่ไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล”

● สารสำคัญ

วิธีการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล แบ่งเป็น ๒ กรณี

๑. กรณีโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนี้รวมกับที่ดิน

(๑) ใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๙ เป็นคำขอบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี ส่วน ท.ด.๑ ให้ถือเสมือนเป็นรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) การจดทะเบียนฯ ไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำโดยใช้ชื่อผู้โอน และผู้รับโอนเป็นฝ่ายในหนังสือสัญญา การลงชื่อตอนท้ายของหนังสือสัญญา ถ้าศาลไม่ได้แจ้งว่าผู้ใด เป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้โอน ให้เขียนในช่องลายมือชื่อผู้โอนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “โอนตามคำสั่งศาล ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อตามที่ปรากฏในคำสั่งศาล ถ้าในคำสั่งไม่ ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” ใช้อักษรย่อ “อ.ศ.” และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงต่อท้ายชื่อประเภทใน ท.ด.๑ และในสารบัญจดทะเบียนว่า “ ตามคำสั่งศาล (หรือคำพิพากษา) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๒. กรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือไปไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับ ที่ดินด้วย ให้ดำเนินการตามข้อ ๑(๑), (๒), (๓) โดยอนุโลม เว้นแต่คำขอให้ใช้ ท.ด.๑ เป็นคำขอ และให้สลักหลังประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงไว้ใน น.ส.๓ ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนใน สารบัญโฉนดที่ดิน

๓. กรณีโอนเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

(๑) การจดทะเบียนทำนองเดียวกับข้อ ๒

(๒) หากศาลไม่ได้สั่งให้ทำหนังสือสัญญา ให้คัดสำเนาคำสั่งศาลและหมายเหตุว่าได้ จดทะเบียนแล้ว พร้อมวันเดือนปีและลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็น หลักฐาน

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

๑. แม้ว่าตามคำพิพากษาของศาลจะไม่ได้กล่าวไว้ชัดเจนว่าให้จำเลยจดทะเบียนโอนให้ โจทก์ในประเภทใดก็ตาม แต่การที่ศาลพิเคราะห์ข้อเท็จจริงแล้วได้ความว่า โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นตัวแทนไปรับโอนที่ดินและจำเลยที่ ๑ ได้ไปรับโอนที่ดินโดยลงชื่อรับโอนไว้แทนโจทก์ย่อม หมายความว่า โจทก์และจำเลยที่ ๑ มีนิติสัมพันธ์กันในฐานะตัวการตัวแทน แม้ต่อมาจำเลยที่ ๑ จะมีเจตนาทุจริตสมคบกับจำเลยที่ ๒ และ ที่ ๓ ฉ้อฉลโจทก์ และศาลได้พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรม

การโอนระหว่างจำเลยทั้งสามก็ตาม ก็ทำให้หนี้ค้ำประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ เปลี่ยนแปลง เป็นประการอื่นที่ไม่ใช่ตัวการตัวแทนไม่ ซึ่งในเรื่องการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล กรมที่ดินได้ วางทางปฏิบัติไว้ตามคำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ ว่าให้ใช้ชื่อประเภทการ จดทะเบียน ตามที่ปรากฏในคำสั่งศาล ถ้าในคำสั่งศาลไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ก็ให้ใช้ ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” และตามคำสั่งกรมที่ดินฉบับดังกล่าวไม่ได้กล่าวถึงในเรื่อง ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลไม่ได้ถือว่าเป็นการ จดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เสมอไปทุกกรณี การจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาลรายใดจะ เป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์หรือไม่มีทุนทรัพย์ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป สำหรับ เรื่องนี้ เมื่อตามคำพิพากษาของศาลข้างต้น ไม่ปรากฏว่าให้จดทะเบียนโอนประเภทใด จึงให้พนักงาน เจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” และการที่ศาลให้จำเลยไปจดทะเบียนใส่ ชื่อโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ถือว่าเป็นกรณีให้ตัวแทนโอนทรัพย์สินคืนให้แก่ตัวการ จึงควรเรียก เก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ (๗)(๓) และเป็นกรณีที่ไม่อยู่ใน บังคับต้องเสียภาษีเงินได้แต่อย่างใด

๒. แม้ ส. จะยื่นคำขอแบ่งให้ที่ดินแก่ ย. โดยการขอแบ่งให้ที่ดินรายนี้เป็นการ ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ซึ่งตามคำพิพากษานี้ ศาลฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า ส. และ ย. เป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวร่วมกัน โดยซื้อที่ดินด้วยเงินที่บุคคลทั้งสองทำมาหาได้ร่วมกันใน ระหว่างอยู่กินเป็นสามีภรรยา การที่ ส. ลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพียงผู้เดียวและครอบครอง ที่ดินไว้ ถือได้ว่าเป็นการครอบครองที่ดินแทน ย. ดังนั้น การที่ ส. แบ่งแยกที่ดินให้แก่ ย. นี้ จึงเป็น การโอนทรัพย์สินที่ตัวแทนได้มาคืนให้แก่ตัวการตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๑๐ ในการจดทะเบียนจึงควรใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “แบ่งโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา.....ลงวันที่.....)” สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเรียกเก็บใน ประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓) ส่วนภาษีเงินได้และ อากรแสตมป์ไม่ต้องเรียกเก็บแต่อย่างใด

๓. กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินจากชื่อของจำเลยกลับคืนมาเป็นชื่อของโจทก์ทั้งสามตามเดิมโดยปราศจากภาระผูกพัน หากจำเลยไม่ยินยอมหรือไม่ปฏิบัติตามโอนเปลี่ยนชื่อทางทะเบียนดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่โจทก์ทั้งสาม ดังนั้น การจดทะเบียนดังกล่าวเป็นประเภทโอนตามคำสั่งศาล แต่ปรากฏว่ามีรายการจดทะเบียนจำนองผูกพันอยู่ จึงได้มีหนังสือสอบถามศาลไปว่าจะให้ปฏิบัติอย่างไร แต่ศาลไม่แจ้งทางปฏิบัติมา เห็นว่า การจดทะเบียนให้ที่ดินกลับคืนมาเป็นชื่อของโจทก์ทั้งสาม ควรจดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”

๔. กรณีของเรื่องนี้ศาลฎีกาได้พิพากษาให้ ส. ลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินในฐานะภรรยาของ พ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นสามีตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันมิใช่เป็นการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในกรณีที่หย่าขาดจากกันแต่อย่างใด แม้การเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) จะมีลักษณะเช่นเดียวกับการให้ก็ตาม แต่ที่ดินดังกล่าวก็หากตกเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ เพราะคำพิพากษาของศาลฎีกาได้ระบุไว้แจ้งชัดอยู่แล้วว่าเป็นสินสมรส ดังนั้น จึงต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา.....) โดยคิดค่าธรรมเนียมตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ง) กล่าวคือ เรียกเก็บตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕๐ ส่วนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย

๕. กรณีมีผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนบุคคลต่างด้าว ถึงแม้มาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะบัญญัติให้อธิปไตยที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่เรื่องนี้เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาให้ถอนชื่อ อ. จำเลย จากผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้จำเลยแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสิบ คนละ ๑ ใน ๑๑ ส่วน แล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสิบและจำเลยในโฉนดดังกล่าว โดยศาลฎีการับฟังข้อเท็จจริงว่าโจทก์ทั้งสิบกับจำเลยเป็นพี่น้องร่วมบิดาเดียวกัน บิดามารดาโจทก์และจำเลยเป็นคนต่างด้าว จำเลยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแทนบิดา และที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย โจทก์ทั้งสิบและจำเลยจึงมีสิทธิได้รับมรดกคนละส่วนเท่า ๆ กัน การจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลของคำพิพากษาดังกล่าวจึงต้องดำเนินการโดย

จดทะเบียนโอนที่ดินทั้งแปลง ซึ่งมีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา.....)” ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ ซึ่งการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปตามผลคำพิพากษาฎีกาดังกล่าวย่อมเป็นการจำหน่ายที่ดินที่ อ. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนบิดาซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าว ตามนัยมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม

๖. น. (ภรรยา) เป็นโจทก์ฟ้อง ก. (สามี) อ. กับพวก เป็นจำเลย โดยฟ้องว่า ก. นำเงินระหว่างสินสมรส ไปซื้อทรัพย์สินใส่ชื่อ อ. กับพวก เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความแบ่งทรัพย์สินกัน โดย อ. ตกลงโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้แก่ น. และศาลได้พิพากษาตามยอม คำพิพากษาดังกล่าวจึงไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน (เทียบฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๑๐๒๘/๒๕๓๒) ดังนั้น เมื่อศาลยังไม่ได้วินิจฉัยว่า ที่ดินที่มีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นสินสมรสระหว่าง น. กับ ก. จึงต้องสันนิษฐานว่า อ. เป็นผู้มิสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ และพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” เมื่อศาลได้พิพากษาตามยอมให้ อ. โอนที่ดินให้แก่ น. แต่ในคำพิพากษาดังกล่าวไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงควรจดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑

๗. การที่ ต. เป็นโจทก์ฟ้อง ท. ในฐานะทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิรับมรดกของ บ. แล้วได้ประนีประนอมยอมความกันโดย ท. ยินยอมจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ ต. คำพิพากษาดังกล่าวย่อมไม่มีผลผูกพัน บ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดดังกล่าว และทายาทอื่นของ บ. แต่อย่างไร เพราะสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ได้ตกลงประนีประนอมยอมความเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) เมื่อ ท. ทายาทของ บ. ยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดก ท. จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้สัญญาประนีประนอมยอมความจะระบุไว้ว่าหากจำเลยไม่ยอมไปโอนให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยด้วย ก็ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ เพราะแม้ ท. จะมาขอจดทะเบียนก็ยังทำไม่ได้

เนื่องจากขัดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง กรณีนี้ทนายของ บ. จะต้องรับมรดกหรือผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนจึงจะจดทะเบียนใด ๆ ต่อไปได้

๘. การได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๙ มีความหมายเดียวกับการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยผลแห่งกฎหมาย การได้มาโดยการรับมรดกไม่ว่าจะเป็นการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือเป็นผู้รับพินัยกรรม และการได้มาโดยคำพิพากษาของศาล แต่สำหรับการจะได้อสังหาริมทรัพย์โดยผลแห่งกฎหมาย ซึ่งศาลมีคำพิพากษาตามยอมแล้ว ไม่ถือเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๔๓/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่), ๙๙๓๖/๒๕๓๙ สัญญาประนีประนอมยอมความกระทำในศาล และศาลมีคำพิพากษาตามยอมด้วย เป็นการได้มาโดยนิติกรรม) แต่ถือว่าผู้ได้มานั้นอยู่ในฐานะที่จะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้แล้ว จึงมีสิทธิดีกว่าเจ้าหนี้อื่น ดังนั้น การจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความจึงไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙ (๒) ได้ ส่วนจะจดทะเบียนประเภทใดนั้นต้องพิจารณาจากคำพิพากษาของศาลว่าเป็นเรื่องอะไร เช่น ถ้าคู่กรณีฟ้องร้องกันในเรื่องซื้อขายแล้วตกลงประนีประนอมยอมความกันขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จดทะเบียนได้ในประเภทขายและเพื่อให้ปรากฏหลักฐานในทางทะเบียนว่าเป็นกรณีได้สิทธิมาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ในการจดทะเบียนก็ชอบที่จะวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในสารบัญญัติทะเบียนว่า “ตามคำพิพากษาตามยอมของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.) โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

๙. ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๘ กำหนดว่าการขอจดทะเบียนซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่

กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙ ได้กำหนดให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” และการได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตรงกับคำว่า “การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม” ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หมายถึงการได้มาโดยคำพิพากษาของศาลด้วย ซึ่งมีคำอธิบายอยู่ในคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๒/๒๔๘๘ ว่า คำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดนั้น บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยสมบูรณ์และใช้ยื่นคู่กรณีได้เสมอแม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียน ดังนั้น การที่นาย ค. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนาย ข. ในโฉนดที่ดินโดยนาย ข. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน นาย ค. เมื่อศาลฎีกาพิพากษานาย ค. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลง นาย ค. ก็ย่อมได้สิทธิตามคำพิพากษานั้นและใช้ยื่นคู่กรณีได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงถือได้ว่านาย ค. เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมและมีสิทธิขอจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏชื่อของตนแต่เพียงผู้เดียวในโฉนดที่ดินตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ได้ถึงแม้ศาลมิได้สั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาก็ตาม โดยไม่จำเป็นต้องให้นาย ค. ไปใช้สิทธิทางศาลบังคับให้นาย ข. มาจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ นาย ค. หรือให้ศาลมีคำสั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาย ข. อีก (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐) โดยจดทะเบียนประเภท “โอนเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล” อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

๑๐. โจทก์ฟ้องศาลขอให้พิพากษาว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากผู้ร้องได้ครอบครองทำประโยชน์มานานกว่าสิบปี ระหว่างพิจารณาคดี โจทก์จำเลยได้ทำความตกลงประนีประนอมยอมความโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่เมื่อโจทก์นำคำพิพากษามาตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความยื่นขอจดทะเบียนโดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่กลับจดทะเบียนให้ในประเภทขาย ซึ่งโจทก์เห็นว่าไม่ตรงกับข้อเท็จจริงจึงขอให้แก้ไข เมื่อพิจารณาจากหลักฐานคำฟ้อง สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอม

ไม่ปรากฏว่าเป็นการฟ้องกันในเรื่องซื้อขายที่ดิน และศาลมิได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนประเภท “ขาย” หรือ “ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์” ได้ เมื่อคำพิพากษาไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงต้องถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ โดยรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษาทายอมศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙/๒๔๘๖ มารดาโจทก์ได้ถูกจำเลยฟ้องในคดีก่อน ซึ่งพิพาทกันเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินรายพิพาท มารดาโจทก์ตายระหว่างคดีโดยไม่มีผู้รับมรดกความ จำเลยซึ่งเป็นโจทก์ในคดีนั้นได้ขอลงชื่อมารดาโจทก์ออกจากเป็นจำเลย คงดำเนินคดีกับจำเลยอื่นต่อไป ในที่สุดศาลพิพากษาให้จำเลยในคดีนี้ชนะคดีได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท คำพิพากษาในคดีก่อนนั้นยอมไม่ผูกพันมารดาโจทก์ และโจทก์ซึ่งอ้างว่าเป็นทายาทผู้สืบสิทธิในที่ดินพิพาทนี้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๙/๒๔๙๖ผู้ที่สืบสิทธิจากคู่ความโดยทางมรดกในคดีที่มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดแล้ว ย่อมต้องผูกพันตามคำพิพากษานั้นเช่นเดียวกัน

คำพิพากษาที่ชี้ขาดกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ครอบครองเป็นส่วนสุดในที่ดินอันอยู่ในกรรมสิทธิ์รวมนั้น คู่ความไม่ต้องจดทะเบียนก็ยังคงมีสิทธิตามที่ได้ครอบครองอยู่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ คำพิพากษาตามยอมความว่า จำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕ สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมในคดียอมมีผลผูกพัน เฉพาะคู่ความในกระบวนการพิจารณา

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๙/๒๕๒๗ การยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ มิได้ กำหนดหลักเกณฑ์ว่าผู้ร้องจะต้องเป็นผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขณะยื่นคำร้องขอต่อศาล และคำสั่งของศาลที่แสดงว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามคำร้องขอนั้น ก็เป็นเพียงคำสั่งที่ รับรองว่าการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ร้องตามที่ได้ครอบครองมาแล้วนั้น เป็นผลให้ผู้ร้องได้ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แล้ว เพื่อที่ผู้ร้องจะได้นำคำพิพากษาไปจดทะเบียนสิทธิต่อเจ้าพนักงาน ที่ดินต่อไปเท่านั้น หากมีผู้คัดค้านก็ถือว่าเป็นคดีที่ผู้ร้องฟ้องเรียกที่พิพาทจากผู้คัดค้าน ถ้าผู้ร้อง ชนะคดี ศาลอาจพิพากษาให้ขับไล่ผู้คัดค้านด้วยก็ได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๑)

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗๖/๒๕๒๙ โจทก์ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนด ตามคำพิพากษาดำเนินคดี เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่าโอนให้โจทก์ไม่ได้ เพราะจำเลยจำนองที่ดินไว้กับ ธนาคาร และธนาคารไม่ยอมส่งโฉนดที่ดินมาให้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเป็นบุคคลภายนอก และกรณี ไม่ต้องด้วยข้อยกเว้นที่ให้คำพิพากษาของศาลมีผลผูกพันบุคคลภายนอกตามที่บัญญัติไว้ในประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ ศาลจึงไม่อาจสั่งบังคับเจ้าพนักงานที่ดินให้จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่ต้องมีโฉนดคู่ฉบับมาแสดงตามที่โจทก์ประสงค์ได้ หากโจทก์เห็นว่า เจ้าพนักงานที่ดินไม่กระทำตามที่โจทก์ประสงค์นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ ก็ชอบที่โจทก์จะดำเนินการว่ากล่าวกับเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายต่อไป

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๖/๒๕๓๑ การที่ศาลมีคำสั่งว่าที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดิน พิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองนั้น แม้โฉนดที่ดินอยู่ที่จำเลย โจทก์ก็จะขอให้ จำเลยส่งมอบโฉนดดังกล่าวแก่โจทก์เพื่อไปจดทะเบียนสิทธิหาได้ไม่ เพราะกรณีนี้ไม่มีนิติกรรม นิติเหตุ หรือบทกฎหมายใดที่กำหนดให้จำเลยต้องส่งมอบโฉนดที่ดินแก่โจทก์ ทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้แล้วว่าจะต้องทำอะไร โจทก์ย่อมสามารถที่จะ ปฏิบัติตามและได้รับผลตามความประสงค์ของโจทก์อยู่แล้ว

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๘/๒๕๓๒ จำเลยที่ ๔ เคยฟ้องจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน และศาลพิพากษาตามยอมให้จำเลยที่ ๔ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเกินกว่าส่วนที่ควรจะได้ ดังนี้ ไม่ใช่คำพิพากษาแสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ย่อมไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก แม้ว่าโจทก์เป็นผู้จะซื้อที่ดินแปลงนั้นจากจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๓ ก็ตาม คำพิพากษาดำเนินบังคับโจทก์ไม่ได้ และไม่กระทบถึงสิทธิของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขาย แต่โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนคำพิพากษาดำเนินยอม

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๖๓/๒๕๓๓ สิทธิในที่ดินที่โจทก์ทั้งสองในฐานะเป็นผู้ชนะคดีตามคำพิพากษาอันถึงที่สุด และข้อตกลงในชั้นบังคับคดีระหว่างโจทก์ทั้งสองกับผู้แพ้คดีนั้น เป็นการได้สิทธิโดยผลของคำพิพากษา จึงแตกต่างจากสิทธิในที่ดินที่โจทก์ได้มาโดยทางมรดกในฐานะที่เป็นทายาทซึ่งถือว่าโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของที่ดินแทนที่เจ้ามรดก แม้การได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวตามคำพิพากษาโจทก์ทั้งสองจะอ้างว่าเป็นทายาทของเจ้ามรดกก็หาใช่การได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยทางมรดกโดยทั่วไปอันจะต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามลำดับขั้นตอนตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๑ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และระเบียบของกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๑๖ ให้เสร็จสิ้นเสียขั้นหนึ่งก่อนไม่ โจทก์ทั้งสองชอบที่จะขอจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมได้ทันที

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๙/๒๕๓๗ คำขอให้จำเลยร่วมกันส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทคืนแก่โจทก์นั้น ตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) บัญญัติไว้แล้วว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร โจทก์สามารถปฏิบัติตามและได้รับผลตามความประสงค์ของโจทก์อยู่แล้ว โดยไม่จำเป็นต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสองส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทแต่อย่างใด จึงต้องยกคำขอในส่วนนี้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๓๓/๒๕๓๗ ศาลให้ได้ครอบครองปรปักษ์ มาตรา ๑๓๘๒ โดยระบุเนื้อที่ ทิศ ความกว้างยาว อาณาเขตไว้แล้ว โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ตามที่ศาลชั้นต้นระบุไว้ดังกล่าวแตกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ มิใช่เป็นการได้มาในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับเจ้าของอื่น กรมที่ดินจำเลยต้องจดทะเบียนแบ่งแยกให้โจทก์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗๘/๒๕๓๙ การที่จำเลยทราบที่อยู่แล้วว่าที่ดินพิพาทและทรัพย์สินอื่นเป็นของผู้เสียหาย ผู้เสียหายยังครอบครองมิได้ทั้งร้าง จำเลยยังขึ้นไปยื่นคำขอต่อทางราชการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ผู้เสียหายคัดค้านไม่ยอมให้เข้าไปในที่ดิน จึงไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้ จำเลยได้ให้ถ้อยคำยืนยันตามคำขอ ซึ่งเจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ได้บันทึกข้อความไว้ในบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) อันเป็นเอกสารซึ่งมีสาระสำคัญว่าที่ดินพิพาทเป็นของผู้เสียหาย ผู้เสียหายทิ้งร้างไว้ไม่ได้ทำประโยชน์ จำเลยเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์มานาน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิได้มาโดยการครอบครองอันเป็นเท็จ ซึ่งจำเลยมีวัตถุประสงค์สำหรับใช้เป็นพยานหลักฐานในการที่จำเลยจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท อันน่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้เสียหาย การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐๘/๒๕๕๐ คำพิพากษาของศาลฎีกาในคดีก่อนวินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ ดังนั้น ผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจึงผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษา นับแต่วันที่ได้พิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไขกลับหรือดลเสียตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ ซึ่งตามคำให้การของจำเลยทั้งสามในคดีนี้ก็ไม่ปรากฏว่าหลังจากศาลฎีกาพิพากษาในคดีดังกล่าวแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงลักษณะแห่งการยึดถือไปยังโจทก์ว่าจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จะยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเจ้าของต่อไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ และจำเลยที่ ๓ ก็มีได้ให้การต่อสู้ว่าตนมีสิทธิดีกว่าโจทก์แต่ประการใด กรณีจึงต้องถือว่าจำเลยทั้งสามไม่มีกรรมสิทธิในที่ดินพิพาทดีไปกว่าโจทก์ คดีจึงสามารถวินิจฉัยชี้ขาดได้โดยไม่ต้องสืบพยานต่อไป การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งสืบพยานจึงชอบแล้ว แต่การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพื่อดำเนินการแบ่งแยกนั้น ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้แล้วว่า จะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งโจทก์สามารถนำคำพิพากษาไปดำเนินการตามขั้นตอนได้อยู่แล้วโดยไม่จำต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินให้แก่แต่อย่างใด จึงต้องยกคำขอในสวนนี้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับ

ความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยทั้งสองได้ฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัย แก้ไขเสียให้ถูกต้องได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบ มาตรา ๒๔๖ และ ๒๔๗

● ค่าธรรมเนียม

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลแยกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๑. การจดทะเบียนที่มีหลักทรัพย์ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

๒. การจดทะเบียนที่ไม่มีหลักทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล ในกรณีที่ไม่มีหลักทรัพย์ ถือเป็นภาระขาย จึงต้องเสียภาษีเงินได้ตามนัยระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการชำระและนำส่ง ภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๒

● อากรแสตมป์

ในกรณีการจดทะเบียนที่มีหลักทรัพย์ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕๐ บาท ของราคาประเมินที่ดิน หรือตามราคาและผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔

คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑
เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาล ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙ (๒) เพื่อถือเป็นหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ สำหรับกรณีโอนที่ดินมีโฉนดที่ดินหรือมีใบโฉนดหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(๑) ให้ผู้ได้มาขึ้นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๙ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วย คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วแต่กรณี ส่วนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้ถือเสมือนเป็นรายงาน เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือสัญญาตามคำสั่งศาล โดยใช้ชื่อผู้โอนและผู้รับโอนเป็นฝ่ายในหนังสือสัญญา เว้นแต่การลงลายมือชื่อในตอนที่ท้ายของหนังสือสัญญา ถ้าศาล มิได้แจ้งมาว่าผู้ใดจะเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้โอนแล้ว ก็ให้เขียนในช่องลายมือชื่อผู้โอนด้วยอักษรสีแดง ว่า “โอนตามคำสั่งศาล ที่.....ลงวันที่ ...เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล เป็นต้น ถ้าในคำสั่งศาลไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ก็ให้ใช้ชื่อ ประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” ใช้อักษรย่อ “อ.ศ.” และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายชื่อ ประเภทใน ท.ด.๑ และในสารบัญญัตินั้นว่า “ตามคำสั่งศาล (หรือคำพิพากษา) ที่..... ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.”

ข้อ ๒ สำหรับกรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือไม่มีใบโฉนดหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นรวมกับที่ดินด้วยนั้น ให้ดำเนินการตามข้อ ๑.(๑) , (๒) , (๓) โดยอนุโลม เว้นแต่คำขอให้ใช้ เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เป็นคำขอ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สลักหลัง ประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับการจดทะเบียน

ในสารบัญญจทะเบียนโฉนดที่ดิน

ข้อ ๓ สำหรับกรณีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

(๑) ให้ผู้ได้มายื่นคำขอและจดทะเบียนทำนองเดียวกับข้อ ๒. โดยอนุโลม

(๒) โดยที่อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่มีหนังสือสำคัญเพื่อมอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐาน ฉะนั้นถ้าเป็นกรณีศาลมิได้สั่งให้ทำหนังสือสัญญา ก็ให้คัดสำเนาคำสั่งศาล และหมายเหตุว่าได้จดทะเบียนแล้ว พร้อมด้วย วัน เดือน ปี และลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นสำคัญ มอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐานด้วย

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน



คำขอโอนตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ข.

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....ได้พิพากษาให้ข้าพเจ้า
ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้ โดยศาลสั่งให้ถอนชื่อ นาย ก. ออกจากที่ดินแปลงนี้ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....
คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้จัดการถอนชื่อ นาย ก. ออกจากโฉนดที่ดินแปลงนี้แล้วลงชื่อ ข้าพเจ้าเป็น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อไปด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินให้ตามระเบียบ

นาย ข. ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนตามคำสั่งศาล
(กรณีศาลสั่งให้ตกเป็นของแผ่นดิน)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....โอนตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่งศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....กระทรวงการคลัง.....

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งให้ที่ดิน

แปลงนี้ ตกเป็นของแผ่นดินตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง

ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนี้ให้แก่กระทรวงการคลังตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

.....
.....
.....
.....
.....
.....

กระทรวงการคลัง.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนตามคำสั่งศาล
(กรณีศาลสั่งให้ตกเป็นของแผ่นดิน)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำสั่งศาลที่... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.)	นาย ก.	กระทรวงการคลัง								(ลงชื่อ).....

ที่ดินแปลงนี้ศาลมีคำสั่งให้ตกเป็นของแผ่นดินตาม
พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน
พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง



คำขอ.....โอนตามคำสั่งศาลเฉพาะส่วน.....
(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ข.

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ นาย ค. บัดนี้ศาล.....
ได้พิพากษาให้ข้าพเจ้าได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ก. โดยศาลสั่งให้ถอนชื่อ นาย ค. ออกจากที่ดินแปลงนี้
ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้จัดการถอนชื่อ นาย ค. ออกจากโฉนดที่ดินแปลงนี้แล้วลงชื่อ ข้าพเจ้าเป็น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อไปด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินให้ตามระเบียบ

..... นาย ข.ผู้ขอ
..... พยาน
..... พยาน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนตามคำสั่งศาลเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนตามคำสั่งศาล เฉพาะส่วน (ตามคำสั่งศาล..... คดีแดงที่..... ลงวันที่.....)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก.								(ลงชื่อ).....

ศาลสั่งให้ นาย ข. ได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ นาย ก.
ส่วนของ นาย ก. คงมีอยู่ตามเดิม