



การปฏิบัติงานทุกอย่างของข้าราชการ มีผลเกี่ยวเนื่อง
ถึงผลประโยชน์ส่วนรวมของประเทศชาติและประชาชนทุกคน.
ข้าราชการทุกฝ่ายทุกระดับ จึงต้องระมัดระวังการปฏิบัติทุกอย่าง
ให้สมควรและถูกต้องด้วยหลักวิชา เหตุผล ความชอบธรรม.
ข้อสำคัญ เมื่อจะทำการใด ต้องคิดให้ดี โดยคำนึงถึงผลที่จะ
เกิดขึ้น ให้รอบคอบและรอบด้าน เพื่อให้งานที่ทำบังเกิดผลดี
ที่เป็นประโยชน์แท้แต่อย่างเดียว

พระบรมราโชวาทพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช
เนื่องในวันข้าราชการพลเรือน ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๙
อาคารเฉลิมพระเกียรติ โรงพยาบาลศิริราช
วันที่ ๓๑ มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๕๙



สารจากอธิบดี

กรมที่ดิน เป็นส่วนราชการในสังกัดกระทรวงมหาดไทย มีภารกิจตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ การคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคล และจัดการที่ดินของรัฐ โดยการรังวัดทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎร การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดินสาธารณประโยชน์และที่ราชพัสดุ การรังวัดทำแผนที่ และการจัดที่ดินให้ประชาชนตามประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนี้ กรมที่ดินยังมีการปฏิบัติงานตามกฎหมายอื่นๆ ได้แก่ การควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน การจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และการควบคุมช่วงรังวัดเอกชน ตามพระราชบัญญัติช่วงรังวัดเอกชน ซึ่งภารกิจเหล่านี้ เป็นภารกิจที่เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของหน่วยงานในสังกัด ทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค อันประกอบไปด้วยสำนัก/กอง

รวม ๒๔ หน่วยงาน และสำนักงานที่ดินที่เป็นหน่วยงานให้บริการประชาชนโดยตรงที่กระจายอยู่ทั่วประเทศ รวม ๘๓๐ แห่ง

นับตั้งแต่วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน พ.ศ.๒๕๖๑ กว่า ๑๗ ปี ที่กรมที่ดินได้ก่อกำเนิดขึ้น กรมที่ดินได้มุ่งเน้นการพัฒนาการบริการและการบริหารจัดการมาโดยตลอด อันจะเห็นได้จากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละยุคสมัยที่มีมาอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น การเร่งรัดการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ในปี พ.ศ.๒๕๑๕ การพัฒนาเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน ในปี พ.ศ.๒๕๒๕ รวมทั้งมีการพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ เพื่อนำมาใช้ในการบริการประชาชนผ่านโครงการต่างๆ ได้แก่ โครงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ โครงการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ ในสำนักงานที่ดินเต็มรูปแบบ โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ เพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน มาจนถึงปัจจุบัน โครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ และโครงการพัฒนาสารสนเทศที่ดิน รวมไปถึง โครงการยกระดับการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) นอกจากนี้ การพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยต่างๆ ดังกล่าวมาแล้วนั้น กรมที่ดินยังมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ ในการปฏิบัติงาน สามารถให้บริการประชาชนได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว ตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างเต็มศักยภาพตามสมรรถนะสำคัญที่บุคลากรทุกคนพึงมี วารสารที่ดินฉบับพิเศษในวาระครบรอบ ๑๗ ปี ฉบับนี้ จึงได้รวบรวมความรู้เกี่ยวกับ “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน” ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาความรู้ให้แก่บุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ในฝ่ายทะเบียนและส่วนอื่นๆ ในการให้บริการประชาชน ตลอดจนผู้ที่สนใจทั่วไปสามารถเรียนรู้ได้อย่างถูกต้องเหมาะสม และนำไปใช้ประโยชน์ในการปฏิบัติงาน อันจะสร้างความพึงพอใจให้แก่ประชาชน สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กรมที่ดินต่อไป

ในโอกาสวันสถาปนาเวียนมาบรรจบครบรอบปีที่ ๑๗ อันถือเป็นสิริมงคล กรมที่ดินได้ปรารถนาเหตุที่ว่าพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงมีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้สถาปนา กรมทะเบียนที่ดิน สังกัดกระทรวงเกษตราธิการ กระทั่งปัจจุบันได้จัดตั้งเป็นกรมที่ดิน สังกัดกระทรวงมหาดไทย จนเป็นที่ประจักษ์ว่าบุคลากรของกรมที่ดินได้มุ่งมั่น ตั้งใจ ปฏิบัติงานในหน้าที่ความรับผิดชอบ จนกรมที่ดินได้มีอายุยืนยาว สถาพรคงอยู่คู่ประเทศไทย มาตราบเท่าจนทุกวันนี้ ขออำนาจคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ในสากล โปรดดลบันดาลประทานพรให้บุคลากรกรมที่ดิน ประสบแต่ความสุขสำราญ มีกำลังกาย กำลังใจ และกำลังสติปัญญาที่เข้มแข็ง เพื่อเป็นพลังสำคัญในการพัฒนากรมที่ดิน ให้มั่นคง ก้าวหน้า สืบไป

(นายประทีป กิริติเรชา)

อธิบดีกรมที่ดิน

● พระบรมราโชวาท พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช	๑
● สารจากอธิบดี	๒
● การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
– ระบบการทะเบียนที่ดินและความเป็นมาของการจดทะเบียน	๕
– หลักการ ลักษณะทะเบียนที่ดิน และการจดทะเบียน	๖
– การจดทะเบียน แบ่งเป็น ๒ ประเภท	๓/
– สาเหตุที่ต้องมีการจดทะเบียน	๓/
– อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน	๓/
– การจดทะเบียนที่รายการจดทะเบียน	๓/
● การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน	
๑. การจดทะเบียนประเภทขาย	๑๑
๒. การจดทะเบียนประเภทขายฝาก	๓๓/
๓. การจดทะเบียนประเภทให้	๕๑
๔. การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม	๖๓
๕. การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก	๖๙
๖. การจดทะเบียนประเภทจำนอง	๙๙
๗. การจดทะเบียนประเภทเช่า	๑๒๓/
๘. การจดทะเบียนประเภทภาระจำยอม	๑๔๑
๙. การจดทะเบียนประเภทสิทธิเก็บกิน	๑๕๑
๑๐. การจดทะเบียนประเภทสิทธิเหนือพื้นดิน	๑๕๓/
๑๑. การจดทะเบียนประเภทสิทธิอาศัย	๑๖๓
๑๒. การจดทะเบียนประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	๑๖๓/
๑๓. การจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วน	๑๓/๓
๑๔. การจดทะเบียนประเภทห้ามโอน	๑๓/๙
๑๕. การจดทะเบียนประเภทบุริมสิทธิ	๑๔๕
๑๖. การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน	๑๙๑
๑๗. การจดทะเบียนประเภทโอนชำระค่าหุ้น	๑๙๕
๑๘. การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ	๑๙๙
๑๙. การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีการห้ามโอนที่ดิน ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย	๒๐๓/
๒๐. การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส	๒๑๓/
๒๑. การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	๒๒๕
๒๒. การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น	๒๓๓
๒๓. การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย	๒๓๓/

	หน้า
๒๔. การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล	๒๔๓
๒๕. การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล	๒๕๕
๒๖. การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	๒๕๙
๒๗. การจดทะเบียนเวนคืน	๒๖๙
๒๘. การจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สิน	๒๗๙
๒๙. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓	๒๘๓
๓๐. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒	๒๙๑
๓๑. การจดทะเบียนประเภทสอเขต แบ่งแยก และรวมโอน	๓๐๑
๓๒. การอายัดที่ดิน	๓๓๕
๓๓. การมอบอำนาจ	๓๖๑

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

● ระบบการทะเบียนที่ดินและความจำเป็นมาของการจดทะเบียน

ระบบทะเบียนที่ดินต่างๆ ที่เกิดขึ้นก็โดยความมุ่งหมายเพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินว่า มีผู้ใดเป็นเจ้าของตามกฎหมายในที่ดินแปลงใด เป็นจำนวนเนื้อที่ใด มีแนวเขตแค่ไหน และเพื่อพิสูจน์ว่าที่ดินแปลงนั้นๆ มีภาระผูกพันอย่างไร หรือไม่ ซึ่งระบบทะเบียนที่ดินที่นิยมใช้แพร่หลายในปัจจุบันมี ๒ ระบบ คือ

๑. **ระบบดีด (Deeds System)** คือระบบการจดทะเบียนหนังสือสัญญาซึ่งทำให้ได้สิทธิในที่ดิน (Registration of Deeds) ในบางครั้งเรียกว่า Registration of Assurances หรือ Registration of instruments คำว่า “ดีด” (Deed) หมายถึง เอกสารที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หลักการสำคัญในระบบดีด คือ การซื้อขายที่ดินถือว่าการโอนมีผลสมบูรณ์ กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อเมื่อผู้โอนทำดีดและส่งมอบดีดให้ผู้รับโอน ไม่ใช่เกิดจากการนำดีดไปจดทะเบียนการจะได้กรรมสิทธิ์หรือไม่ ขึ้นอยู่กับการทำดีดโดยตรง การนำดีดไปจดทะเบียนกับนายทะเบียน (Registrar) มีผลให้ดีดที่จดทะเบียนก่อนอยู่ในฐานะที่เหนือกว่าหรือมีสิทธิดีกว่าดีดที่ไม่ได้นำมาจดทะเบียนหรือนำมาจดทะเบียนทีหลัง ทั้งนี้ โดยไม่คำนึงถึงว่าดีดใดจะทำขึ้นก่อน คือถือเอาวันจดทะเบียนเป็นสำคัญดังกล่าวการจดทะเบียนมิใช่เป็นการจดทะเบียนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยตรง แต่เป็นการจดทะเบียนหนังสือสัญญา “ดีด” (Deed) อันก่อให้เกิดทรัพย์สินอยู่แล้ว การจดทะเบียนในระบบดีดมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการรวบรวมหนังสือสัญญา (Deed) ต่างๆ ที่ได้ทำกันไว้เพื่อให้ผู้ที่ซื้อ ผู้รับจำนอง หรือผู้อื่นที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของที่ดินได้มาตรวจสอบหลักฐานได้ว่า ผู้ใดทำดีด (Deed) ที่ดินแปลงใด โอนให้ใคร และดีดนั้นทำถูกต้องหรือไม่ ผู้นั้นมีสิทธิหรือไม่ ทะเบียนที่ดินที่ใช้ตรวจสอบนี้มีใช้หลักฐาน ในการก่อตั้งสิทธิแต่เป็นหลักฐานในการตรวจสอบพิสูจน์สิทธิในที่ดิน

๒. **ระบบทอร์เรนส์ (Torrens System)** หรือระบบการจดทะเบียนทรัพย์สิน (Registration of title) หลักการสำคัญ คือ การได้มาซึ่งทรัพย์สินจะต้องจดทะเบียน (Title By Registration) เป็นสำคัญ การก่อให้เกิดสิทธิในที่ดินจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำการจดทะเบียนในทะเบียนที่ดิน การทำหนังสือสัญญาโอนกันเองจะไม่มีผลบังคับแต่อย่างใด การจดทะเบียนในระบบทอร์เรนส์แตกต่างจากการจดทะเบียนระบบดีด กล่าวคือ การจดทะเบียนในระบบทอร์เรนส์เป็นการจดทะเบียนเพื่อก่อให้เกิดทรัพย์สินโดยตรง แต่การจดทะเบียนในระบบดีดเป็นการจดทะเบียนหนังสือสัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิในที่ดินเท่านั้น ผลของการจดทะเบียนดังกล่าวในระบบทอร์เรนส์จึงรับรองไว้ว่า ใครก็ตามที่ทะเบียนที่ดินแสดงว่าตนมีสิทธิอย่างไรให้ถือว่าสิทธิตามที่แสดงไว้นั้นโดยเด็ดขาด

สำหรับประเทศไทย ระบบที่ดินจัดอยู่ในระบบทอร์เรนส์ (Torrens System) เริ่มในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าอยู่หัว (ร.๕) โดยได้นำระบบทะเบียนแบบทอร์เรนส์มาใช้ ระบบทอร์เรนส์เป็นวิธีการจัดระเบียบที่ดินของ เซอร์โรเบิร์ต ทอเรนส์ ซึ่งเป็นชาวอังกฤษ ระบบนี้ถือโฉนดที่ดินเป็นหลักของทะเบียนการส่งต่อกรรมสิทธิ์โดยวิธีการจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ พิจารณาได้จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก ซึ่งบัญญัติว่า “ภายในบังคับ ... แห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะจัดทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มา

กับพนักงานเจ้าหน้าที่” และมาตรา ๑๓๓/๓ บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง” ประกอบกับประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓/๑ ได้บัญญัติถึงบุคคลผู้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๓/๔ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๓/๑ มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ และมาตรา ๓/๕ บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดิน ทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญา แล้วจดบันทึกสาระสำคัญ ลงในโฉนดที่ดิน และมาตรา ๑ ได้ให้ความหมายของโฉนดที่ดินว่า หมายถึงหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ที่ดินและการออกโฉนดที่ดินก็เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ มาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ, ๕๘ ตริ, ๕๙ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรมจะไม่บริบูรณ์ในฐานะเป็นทรัพย์สินอื่นจะยืนยันได้ ต่อบุคคลทั่วไป หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และหากการได้มา ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดินแล้วก็สันนิษฐานได้ว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ดังนี้ ถือได้ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามกฎหมายไทย ถือการจดทะเบียนเป็นสำคัญ อันเป็นไปตามหลักการของระบบ ทอรัเรนส์

เดิมการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินเพียงแต่ทำหนังสือสัญญากันเองก็ใช้ได้ ต่อมาพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๕ ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้มีประกาศเรื่องจำหน่ายและขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ (พ.ศ. ๒๔๔๒) ลงวันที่ ๘ มีนาคม ร.ศ. ๑๑๘ กำหนดวิธีที่จะจำหน่ายและขายฝากที่ดิน ให้มีสัญญาเป็นกรมธรรม์ ทำต่อหน้าเจ้าพนักงานตามข้อบังคับกฎหมาย เมื่อไม่มีกรมธรรม์เป็นสำคัญแล้ว ห้ามมิให้ฟ้องอ้างว่าจำหน่ายและขายฝากได้เลย ครั้นเมื่อ ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้มีประกาศออกโฉนดที่ดินใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ร.ศ. ๑๒๐ การซื้อขาย ให้ปัน แลกเปลี่ยน มรดก เช่าถือ จำนำ หรือไถ่ถอน เป็นต้น ต้องนำโฉนดมาให้เจ้าพนักงานทะเบียนสอบแก้ทะเบียนตามข้อบังคับแล้ว จึงเป็นอันได้กระทำการนั้นโดยถูกต้องด้วยกฎหมาย มิฉะนั้นอย่าให้ถือว่าได้ให้อำนาจอย่างใดแก่กันเป็นอันขาด เว้นไว้แต่ในการเช่าถืออันมีกำหนด ๓ ปี จึงไม่จำเป็น ต้องแก้ทะเบียน ครั้นต่อมาเมื่อวันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๔๓๒ ได้มีประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติให้การทำนิติกรรมบางประเภท เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต้องทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งถือปฏิบัติจนถึงทุกวันนี้

● หลักการ ลักษณะทะเบียนที่ดิน และการจดทะเบียน

หลักการทะเบียนที่ดิน หมายถึง การจดบันทึกเพื่อให้ทราบประวัติความเป็นมา ความเปลี่ยนแปลง ของที่ดินแปลงนี้ ซึ่งได้แก่ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ส.ค. ๑ ใบจอง ใบไต่สวน ทะเบียนสิทธิ ครอบครอง ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) เป็นต้น

ลักษณะทะเบียนที่ดินตามหลักการทะเบียนที่ดิน มีดังนี้

๑. เป็นหลักประกันมั่นคง ยากต่อการสืบทักล้าง
๒. มีลักษณะเข้าใจง่าย ดูจากโฉนดที่ดินย่อมเข้าใจได้
๓. หลักฐานและรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจะต้องถูกต้องแน่นอน
๔. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนมือจะต้องถูก ไม่แพงจนเกินไป
๕. วิธีดำเนินการจะต้องรวดเร็ว เหมาะสมต่อเหตุการณ์

ทะเบียนที่ดินตามความหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้แล้วว่า หมายถึงโฉนดที่ดินเท่านั้น ดังนั้น แม้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ จะกำหนดว่าการโอนที่ดิน น.ส. ๓ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็จะไม่ขัดแย้งกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ ที่ดินมือเปล่าที่ยึดถือหลักการครอบครองเป็นหลัก ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า การที่ประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดไว้ตามมาตรา ๔ ทวิ เป็นแค่เพียงแบบเท่านั้น

● การจดทะเบียน แบ่งเป็น ๒ ประเภท

๑. โอนทางทะเบียน หมายความว่า การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ขาดจากเดิม เช่น ขาย แลกเปลี่ยน ให้ รับมรดก

๒. แก่ทะเบียน หมายความว่า การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้สอยที่ดินแต่ไม่ขาดจากกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ เช่า จำนอง สิทธิเก็บกิน

อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนบางอย่างเป็นทั้งประเภทแก่ทะเบียนและโอนทางทะเบียน คือ ขายฝาก การจดทะเบียนประเภทโอนทางทะเบียนจะไม่มีคำต่อท้ายชื่อผู้รับโอนในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด ถ้าเป็นประเภทแก่ทะเบียน จะต้องมีการต่อท้าย เช่น นาย ก. ผู้รับจำนอง

● สาเหตุที่ต้องมีการจดทะเบียน

๑. กฎหมายบังคับ ถ้าไม่จดทะเบียนเป็นโมฆะ หรือไม่บริบูรณ์ เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
๒. กฎหมายไม่บังคับให้จดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ เช่น ครอบครองปรปักษ์ (ป.พ.พ. ๑๓๘๒) มรดก
๓. กฎหมายบังคับ แต่ถ้าไม่จดทะเบียนใช้ยื่นหรือยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ เช่น ครอบครองปรปักษ์ แก่ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง

● อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน

๑. ที่ดิน

- ส.ค. ๑ จดทะเบียนจำนองหรือเช่าได้
- โฉนดที่ดิน
- แบบหมายเลข ๓ (ต้องมีการแจ้ง ส.ค. ๑) จดได้เช่นเดียวกับ น.ส. ๓
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก.)
- ใบจอง เฉพาะโอนมรดก
- ใบไต่สวน

ที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิ ที่ดินมือเปล่าก็ชอบที่จะจดทะเบียนได้ถ้ามีการโอน

๒. อสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น บ้าน โรงเรียน ดิگ สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

● การจดบันทึกการจดทะเบียน

การจดบันทึกการจดทะเบียน มี ๒ แบบ คือ แบบสามัญ เช่น ขาย จำนอง เป็นต้น และแบบพิเศษ เช่น การจำยอม บุริมสิทธิ แก่ไขอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

๑) วิธีการแก่ทะเบียนแบบสามัญ

เป็นที่เข้าใจกันในวงการทะเบียนว่า แก่แบบซ้าย ขวา

- ใน ท.ด. ๑ ระบุชื่อบุคคลทั้งในข้อทะเบียนข้อ ๓ และข้อ ๔ และถ้าจะมีการแทงข้างใน ท.ด.๑ จะเขียนด้วยอักษรสีแดง

- การแก้ทะเบียนในโฉนดที่ดินจะระบุชื่อบุคคลทั้งในช่องผู้โอนและผู้รับโอน การบรรยายในรายการจดทะเบียนจะเริ่มต้นตั้งแต่ในช่องเนื้อที่ และอักษรที่ใช้จะเป็นสีแดง

๒) วิธีแก้ทะเบียนพิเศษ

เป็นที่เข้าใจกันว่าเป็นการแก้ทะเบียนแบบร้อยแก้ว

- ใน ท.ด. ๑ จะมีชื่อบุคคลเฉพาะในข้อ ๓ เท่านั้น ไม่ต้องระบุไว้ในข้อ ๔ แต่อย่างไรก็ตามการบรรยายรายละเอียดจะต้องมีทุกครั้ง โดยบรรยายด้านข้าง ท.ด. ๑ ด้วยอักษรสีแดง

- การแก้ทะเบียนในโฉนดที่ดิน ไม่ต้องลงชื่อทั้งในช่องผู้โอน และผู้รับโอน การบรรยายในรายการจดทะเบียนบรรยายด้วยอักษรสีน้ำเงินหรือดำ เริ่มต้นตั้งแต่ในช่องผู้โอน



การจดทะเบียนประเภทขาย

การจดทะเบียนขาย

● ความหมาย

ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ – มาตรา ๔๙๐
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ขาย หมายถึง การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลง หรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน

๒. ขายเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนทั้งหมดของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม

๓. ขาย (ระหว่างจำนอง หรือทรัพย์สินอย่างอื่นและการเช่า) หรือขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนองหรือทรัพย์สินอย่างอื่นและการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขาย หรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารเอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค.

๔. แบ่งขาย หมายถึง กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งจำนวน ๕ ไร่ ต่อมาได้แบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่

๕. ขายตามคำสั่งศาลหรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล หมายถึง กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้

● สำคัญ

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ (มาตรา ๔๕๖)

- ค่าธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อและผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย (มาตรา ๔๕๓)
- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่วันที่ได้ทำสัญญาซื้อขายนั้น

(มาตรา ๔๕๔)

- ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญา ผู้ซื้อจะปฏิเสธหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก อนึ่ง ถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้แล้วนั้น ผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วนแต่ว่าผู้ซื้ออาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้น (มาตรา ๔๖๖)

- ในข้อรับผิดชอบการที่ทรัพย์สินขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนนั้น ห้ามมิให้ฟ้องคดี เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เวลาส่งมอบ (มาตรา ๔๖๗)

- ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ความประสงค์ในการจดทะเบียน สิทธิและความสามารถของคู่กรณี ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมายราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๒) สอบสวนผู้ขายว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริง ให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันว่าผู้ขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงและยินยอมรับผิดชอบความเสียหายต่างๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน

(๓) สอบสวนคู่กรณีให้ทราบว่า ที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด มีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๔) การสอบสวนเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ให้จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ดังนี้

(ก) กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(ข) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ของผู้ขายลงไว้

(ค) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอกโดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดินส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”

(๕) ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕)

- การลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอและคู่สัญญา

(๑) การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๙

(๒) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์

(๓) กรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใดหากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการ หรือลบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

- การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา รวมทั้งสารบัญญัติทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา ลายมือชื่อและหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยค่ว่ามีการอาัยคที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

(๔) ตรวจสอบการห้ามโอน ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

(๕) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๖) การจัดทำคำขอ (ท.ด.๙) การจดทะเบียนสำคัญการสอบสวนตาม ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก หนังสือสัญญา และการบันทึกในสารบัญจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติได้ตามตัวอย่างทำระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓

(๗) การเขียนชื่อคู่กรณีในข้อ ๒ และข้อ ๓ ของ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างทำระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก พ.ศ. ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) กรณีตกลงซื้อขายกัน ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ มอบให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มา ยื่นคำขอ ท.ด. ๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้อง ทำสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำสัญญาด้วย ส่วนคำขอฯ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียน

(๒) ให้ผู้ซื้อรับรองว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้ว่าเป็นเจ้าของอันแท้จริง หากผิดพลาดตนยินยอมรับผิดชอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยินยอมให้สอบสวนพิจารณาเสนอเรื่องตามลำดับ โดยหมายเหตุ ไว้หลังหนังสือสัญญาที่ทำกันไว้ ผู้ซื้อได้ทราบข้อเท็จจริงแล้วแต่ไม่ยอมรับทราบ โดยมีพยานรู้เห็นสองคน การซื้อขายให้สอบถามผู้ซื้อว่าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนการสืบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดินด้วย แบบบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อ ให้เขียนหรือพิมพ์ที่หลังหนังสือสัญญาที่จดทะเบียนนั้น โดยให้ถ้อยคำดังต่อไปนี้

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงคำสัญญากันอย่างแน่นอนแล้ว จึงมาทำสัญญา และขอจดทะเบียน หากเกิดการผิดพลาด เพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบ และเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และ พนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่”

(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๓/ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๐๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยคำสั่ง กรมที่ดิน ที่ ๒๑๙/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐)

(๓) การทำสัญญาซื้อขาย ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันแต่ ครึ่งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่สัญญาจะชำระกันภายหลังก็ดี หรือจะขอผลัดส่งเงิน ในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้ให้ทำกันได้แต่ให้มีข้อสัญญาตามที่ตกลงกันไว้ให้ชัดเจน ส่วนจำนวนเงิน เมื่อไม่นำมาชำระต่อหน้าเจ้าพนักงานโดยทั้งสองฝ่ายได้รับว่าชำระเงินกันเสร็จแล้วก็ให้ทำได้

(หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรธิการ ที่ ๑๔๔/๗๔๕๔ ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๔๕๔)

(๔) การบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อที่ดิน จะโดยวิธีใดก็ตามขอให้ชัดเจน อ่านง่ายทุกตัวอักษร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๔๓๑๕ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๐๘ เวียนโดย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๓๖๙ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘)

- การประกาศ กรณีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณี ไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙

- หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามักริยา

๑. ทรัพย์สินระหว่างสามักริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามักริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาโอนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามักริยาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้กริยาให้ความยินยอม แต่ถ้ากริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้สามักริยาให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาโอนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้กริยาเป็นผู้จัดการแต่ฝ่ายเดียว เมื่อกริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามักริยาให้ความยินยอม แต่ถ้ามีสัญญาโอนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามักริยาและกริยาจัดการร่วมกัน เมื่อคู่สมรสฝ่ายใดมาขอทำนิติกรรม ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีที่คู่สมรสฝ่ายใดมิได้เป็นผู้จัดการสินบริคณ์ตามบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เดิม มาขอทำนิติกรรมโดยอ้างว่าเป็นสินเดิมที่เปลี่ยนมาเป็นสินส่วนตัว และได้จัดแบ่งกันแล้ว ตามนัยมาตรา ๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

๒. ทรัพย์สินระหว่างสามักริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามักริยาได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาโอนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามักริยาหรือกริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้กริยาหรือสามักริยาให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาโอนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามักริยาหรือกริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามักริยาหรือกริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามักริยาหรือกริยาให้ความยินยอม

(๓) การให้ความยินยอมดังกล่าวใน (๑) และ (๒) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือ หรือไม่คำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนแต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๔) ผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

(๕) การพิจารณาว่า อสังหาริมทรัพย์ใดเป็นทรัพย์สินที่สามักริยาได้มาหรือมี อยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ หรือได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้พิจารณาจากหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) หรือหลักฐานอื่น โดยถือวันจดทะเบียนเป็นสำคัญ เว้นแต่เป็นการได้มาโดยทางมรดก ให้ถือวันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายและพิจารณาดังนี้

ก. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่พินัยกรรมไม่ได้ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม ให้ถือว่าเป็นสินสมรสซึ่งได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙

ข. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม หรือพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นสินสมรส ให้ถือว่าเป็นสินส่วนตัว

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๔๔๘ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๑๙ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๔๓/๙ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๒๐)

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยาที่อ้างว่าตนมีคู่สมรสแต่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีแนวทางปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าคู่สมรสของผู้จดทะเบียนมาในวันจดทะเบียนด้วย ก็ให้สอบถามและบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) ถ้าคู่สมรสของผู้จดทะเบียนไม่มาในวันจดทะเบียน หากสามารถจะนำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองตามนัย (๑) มาแสดงให้ ก็ควรให้นำมาแสดงด้วย

(๓) ในกรณีที่ผู้ขอฝ่ายที่มีคู่สมรสโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่อาจจะกระทำตาม (๑) หรือ (๒) ได้ ก็ให้บันทึกผู้ขอฝ่ายนั้นรับรองไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและหากถ้อยคำที่ให้ไว้เป็นเท็จให้ใช้ถ้อยคำดังกล่าวยันผู้ขอในคดีอาญาได้ด้วย แล้วแจ้งให้ผู้ขออีกฝ่ายหนึ่งทราบเมื่อผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนโดยไม่ประสงค์ปฏิบัติตาม (๑) และ (๒) และยอมรับผิดชอบกันเองหากมีความเสียหายเกิดขึ้นในภายหลัง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๒๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๒๔๐๓/ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๐)

๔. กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่ อย่างไร

(๒) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม แต่ถ้าสามีหรือภริยาฝ่ายที่ไม่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๔) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เพิ่มจากกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะตามมาตรา ๑๔๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๕) การให้ความยินยอมตาม (๓) และ (๔) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๓๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๕๖๓๕ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๓๙ และ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๓๖๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖)

- ผู้เยาว์ซึ่งบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บุคคลนั้นแสดงหลักฐานการจดทะเบียนสมรส พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้าปรากฏจากการตรวจสอบว่าการสมรสนั้นทำไม่ถูกต้องตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔๘ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์ ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะจดทะเบียนจะมีอายุครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์แล้ว แต่ยังมีอายุไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ ถือว่าบุคคลนั้นยังมีภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๙๐๒ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๒๐)

- หลักเกณฑ์พิจารณาประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔

(๑) กรณีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กัน ซึ่งผู้จัดการไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนได้ ต้องแต่งตั้งผู้แทนขึ้นเฉพาะการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ ได้แก่กรณี ดังนี้

(ก) ผู้จัดการนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคลโดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ข) คู่สมรสของผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินสมรสให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ค) ผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลให้แก่คู่สมรสของผู้จัดการนั่นเอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๘/ว ๑๑๖๒๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๒๔)

(๒) กรณีที่นิติบุคคลหนึ่งขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อีกนิติบุคคลหนึ่ง โดยทั้งนิติบุคคลที่เป็นผู้ขายและนิติบุคคลที่เป็นผู้ซื้อเป็นผู้แทนเป็นบุคคลเดียวกัน ไม่ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยเฉพาะ หาได้บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับนิติบุคคลที่มีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

- ที่ดินอยู่ระหว่างจดทะเบียนจำนอง แล้วศาลสั่งขายทอดตลาดและมีผู้ซื้อได้ มีวิธีปฏิบัติดังนี้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย และผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนในประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง” (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไป

(๒) ศาลขายโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ และผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ต้องจดทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายเนื่องจากการบังคับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

กรณีตาม (๑) (๓) การจัดทำคำขอข (ท.ด.๑) วิธีการแก้รายการจดทะเบียนถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจที่ ๑๓/๒๔๔๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๔๓

- ที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ทำได้

(คำสั่งที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่างราษฎรร้องทุกข์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนฯ ที่ดินแปลงพิพาททราบถึงเหตุที่ราษฎรร้องทุกข์ หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่ หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยืนยันให้จดทะเบียน ควรได้มีการบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานจึงจดทะเบียนให้ไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๓/๑๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๑๖)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้วยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบการแจ้ง แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๔/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔)

- เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอาชญากรรมที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอาชญากรรม (บ.ท.ด. ๒๓) ทั้งบัญชีอาชญากรรมตัวอักษรและบัญชีอาชญากรรมเรียงตามหมายเลข (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๔/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔)

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่า คู่กรณีแจ้งเลขที่บ้านไว้ผิด พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างในที่ดินย่อมยังบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านเป็นเพียงส่วนประกอบ หากใช้เป็นสาระสำคัญไม่ ในกรณีเช่นนี้ให้คู่กรณียื่นคำขอแก้ตามแบบ ท.ด. ๙ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่างๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือที่สอบสวนได้ เมื่อเป็นที่เชื่อถือได้ว่าเลขที่บ้านที่ต้องการตั้งอยู่บนที่ดินแปลงที่ขายเป็นเลขที่บ้านใดแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งแก้ไขไปตามคำขอแก้ไข

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๖๔๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๓/๐๔๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่า ผู้ขายได้ส่งมอบสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเข้าครอบครองถูกต้องตามความประสงค์ของผู้ซื้อ แต่ในขณะที่จดทะเบียนขาย ผู้ขายได้หยิบโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนโอนผิดแปลง โดยสลับกับที่ดินที่โอนขายให้กับบุคคลอื่นอีกรายหนึ่ง กรณีเช่นนี้จะต้องดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยกรายการไปจดทะเบียนให้ถูกต้องตรงกับการครอบครอง

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๓๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ดังนี้

(๑) การขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ให้จดทะเบียนประเภท “เช่าเพื่อทำนา” และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่ามาต่อคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก. ตำบล) ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เมื่อได้รับแจ้งจาก คชก. ตำบล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมข้อความดังนี้

“บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า กับ.....ผู้เช่า
มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามหนังสือแจ้งของ คชก. ตำบล.....
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วัน.... เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาบันทึกด้วย ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน แต่ช่องลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อ ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จดบันทึกข้อความนั้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่าอีก ให้บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้สอบสวนคู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ข้อ ๕ ว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใดถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นา หรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือบางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนาก่อนอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อยให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ด.๑ ด้วยแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริงแล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ตำบล พิจารณาก่อน

(๕) กรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากสอบสวนปรากฏว่ามีการเช่าอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือกรณีการเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่านา ตามมาตรา ๓๓/ และยังคงอยู่ภายในสองปี นับแต่ผู้ให้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนาภายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันหรือเวลาที่ คชก. ตำบลกำหนด

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้จำนอง ซึ่งที่ดินให้ถือเป็นการขาย ให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าวไม่ใช่แก่การเช่าที่ดิน เพื่อทำนา ที่รัฐหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้เช่า

- กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และโอนชำระหนี้จำนองที่ดินซึ่งเป็นที่นา ให้สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ข้อเท็จจริงยุติว่า ที่ดินดังกล่าวมีการเช่าเพื่อทำนาอยู่หรือไม่ หากปรากฏว่าที่ดินนั้น มีการเช่าเพื่อทำนา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ข้อ ๔

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๖๖๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๑)

- การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทน และจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกา

แต่ถ้าพระราชกฤษฎีกา ได้หมดอายุลงแล้ว ย่อมมีผลทำให้อำนาจตกลงซื้อขายตามนัยดังกล่าว สิ้นสุดลงเช่นกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๗๖๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖)

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่จะต้องเวนคืน แล้วกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายโดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนจึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนของที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออกและลงเนื้อที่ที่ถูกต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๙๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘)

- กรมธนารักษ์ในฐานะผู้มีอำนาจดำเนินการแทนกระทรวงการคลังตามความในข้อ ๑๑ แห่งกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่รับโอนอสังหาริมทรัพย์ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่อยู่ในเขตจังหวัดที่รับผิดชอบ โดยผู้รับมอบอำนาจมอบอำนาจต่อไปให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนอีกช่วงหนึ่งก็ได้ (คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๕๓/๒๕๔๙ เรื่อง มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่มีอำนาจดำเนินการรับโอนอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

- พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๕ (๑) และ (๒) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดจำนวนเงินเมื่อมีการชำระด้วยเงินสดและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า ให้สำนักงานที่ดินต้องรายงานต่อสำนักงาน ป.ง. เมื่อปรากฏว่ามีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินมิได้เป็นคู่กรณี และมีลักษณะดังนี้

(๑) การชำระด้วยเงินสด เป็นจำนวนเงินตั้งแต่สองล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป

(๒) อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินตั้งแต่ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนในทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือ

(๓) เป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย

ซึ่งการที่จะทราบได้ว่าการชำระด้วยเงินสดหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนจากคู่กรณีตั้งนั้น ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ละรายให้สอบสวนและบันทึกไว้เป็นหลักฐานในคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) ด้วยว่ามีการชำระเงินด้วยวิธีใด กล่าวคือชำระด้วยเงินสด หรือตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น หากเป็นการชำระด้วยตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น ให้บันทึกหมายเลขเอกสารดังกล่าวไว้ด้วย ในกรณีที่คู่กรณีอ้างว่ามีการชำระเงินด้วยตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น แต่ไม่สามารถแสดงหลักฐานได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีถึงเหตุผลที่ไม่สามารถแสดงหลักฐานดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

การรายงานข้อมูลตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้สำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่รับรองถูกต้อง หรือแบบสืออิเล็กทรอนิกส์ที่มีข้อมูลตามคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยสำนักงานที่ดินต้องรายงานการทำธุรกรรมตาม (๑) และ (๒) ภายใน ๕ วัน นับแต่วันถัดจากวันสิ้นเดือนของเดือนที่มีการทำธุรกรรมเป็นประจำทุกเดือน สำหรับธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยตาม (๓) ให้รายงานภายใน ๕ วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงนั้นๆ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๔/ว ๓๒๐๖๐ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๓ ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๒๔/ว ๓๔๑๑๔ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๓ ที่ มท ๐๓/๒๔/ว ๐๐๐๔๒ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๔ ส่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๑๑๑ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ และ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๐๐๔ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๕)

- กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด ที่สำนักงาน ป.ป.ส. ได้มาตามพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ถือว่าเป็นการตกไปโดยผลของกฎหมาย ในการจดทะเบียนจึงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)” และลงชื่อ “สำนักงาน ป.ป.ส. (กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด)” เป็นผู้รับโอน ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒ (๓) (๗) และไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๔/ว ๑๑๔๘๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาโดยลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ ก็ได้ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่น โฉนดที่ดินที่ต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากสอบสวนแล้วข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติได้ว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายหรือส่วนควบ ผู้โอนก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนต่อไปได้แต่ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่าผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗)

- การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของศาลเป็นการซื้อขายโดยนิติกรรม มิใช่ได้ทรัพย์สินหรือสิทธินั้นโดยคำพิพากษาของศาล ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงย่อมต้องอาศัยเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยฝ่ายผู้ขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ขายทอดตลาดจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ดังนั้นหากในการจดทะเบียนผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดของการซื้อขายต่างไปจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยืนยันเสียก่อน ไม่อาจจดทะเบียนให้เป็นไปตามที่ผู้ซื้อให้ถ้อยคำ แต่เพียงฝ่ายเดียวในทันทีได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสามารถกระทำได้หลายวิธี เช่น ตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด หรือสอบถามกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดินข้างต้น ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตาม มาตรา ๓/๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๙ เมื่อตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงประการใดแล้ว จึงดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

- การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างจำนอง โดยผู้ซื้อผู้ขายมีการตกลงชำระเงินค่าซื้อขายและผู้ซื้อยอมรับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ขายหรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนองแทนผู้ขายไปด้วยการเรียกเก็บภาษีอากรให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(ก) กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(ข) กรณีผู้ขายเป็นนิติบุคคล ที่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระกันรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไป เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์สินด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๓. อากรแสตมป์ เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไปด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๓/๕๐ ลงวันที่ ๒๓/ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓)

- การกำหนดหลักฐานเพื่อนับจำนวนปีของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคา ให้ใช้เอกสารซึ่งอ้างอิงวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของทางราชการเป็นหลักในการนับจำนวนปีของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างเพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา โดยพิจารณาจากวันที่กำหนดเลขหมายประจำบ้านตามกฎหมายทะเบียนราษฎร หรือวันที่ได้รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๖ ข้อ ๔)

- การประเมินราคาทุนทรัพย์กรณีโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องนำเรื่องเสนอให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งก่อสร้างดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน เมื่อมีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการ

เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคิดค่าเสื่อมจากราคาประเมินนั้น ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มีมติไว้ ดังนี้

(๑) การนับจำนวนปีเพื่อการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้พิจารณา นับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้าง โดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ และใช้ปีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) หมดอายุเป็นปีที่เริ่มนับหนึ่ง จนถึงปีที่จดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

(๒) กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวและเป็นผู้ยื่นคำขอ โดยคู่กรณีหรือผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จนั้นมิได้มายื่นคำขอด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดทำหนังสือตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณานับตั้งแต่ปีที่ศาลมีคำพิพากษา โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษา จนถึงปีที่จดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและให้บวกเพิ่มอีกสองปี โดยถือจำนวนปีดังกล่าวเป็นจำนวนปีสำหรับการคิดค่าเสื่อม

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๙)

- กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ ๙ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และสอดคล้องกับแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด รวมทั้งผู้คัดค้านได้ทราบสิทธิของตนอย่างชัดเจนไว้ดังนี้

๑. ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

๒. หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้านแล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่องที่ต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคำคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๔๔ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

๓. แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๓)

- กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการนัดหมายเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมาย ยกเว้นการเรียกเก็บ ให้ผู้จดทะเบียนแสดงจำนวนทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามปกติ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (พ.ด. ๑, พ.ด. ๑ ก.) ช่างราคาประเมิน ทุนทรัพย์ให้ระบุข้อความลงไว้ว่า “ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๒๔ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๙)

- การจัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงด้วยระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีที่สำนักงานที่ดินประสงค์จะใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลง ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า ให้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น ซึ่งได้แก่

(๑) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ใช้กับเครื่องมินิคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕” x ๑๔” (มีครุฑ) ขนาดตัวอักษร ๑๒” โดยให้ผู้กำหนดรูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๒) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บฐานข้อมูลทางทะเบียนที่ดินแล้ว ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕ ” x ๑๔” (มีครุฑ) หรือกระดาษเปล่า ขนาด F4 (อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมให้ใช้ได้กับกระดาษขนาด A4) ขนาดตัวอักษร ๑๔ ” และหรือ ๑๖” โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๓) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่ยังไม่มีข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ใช้กับเครื่อง ไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน หรือกระดาษเปล่าขนาด A4 ขนาดตัวอักษร ๑๔ ” และ หรือ ๑๖” โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

๒. กรณีที่สำนักงานที่ดินได้พัฒนาระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ใช้กับเครื่องไมโคร คอมพิวเตอร์ขึ้นใช้เองโดยจัดพิมพ์ลงแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน ให้ใช้รูปแบบตัวอักษร Angsana New (ปัจจุบัน ใช้อักษร TH SarabunPSK) และมีขนาดตัวอักษร ๑๔ ” และหรือ ๑๖”

๓. ในกรณีที่ได้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์พิมพ์คำขอ สัญญาและบันทึกข้อตกลงแล้ว ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์เกิดขัดข้องทำให้รูปแบบของคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงผิดไปจากที่ได้ พัฒนาโปรแกรมไว้แต่แรก ผู้ใช้งานจะต้องรีบทำการแก้ไขทันทีไม่ปล่อยให้รูปแบบคำขอ สัญญา และบันทึก ข้อตกลงที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดไปจากรูปแบบที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ ในกรณีที่เป็น ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ จะต้องรีบแจ้งให้สำนัก เทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน ทราบเพื่อทำการแก้ไขโดยเร็ว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๓๑ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๙ และ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๙ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๙)

- การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติกรรมสองฝ่าย พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยถือปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓/๔ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียง ฝ่ายเดียวย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมด ไม่ชอบไปด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๓๓๔ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙)

- อธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) เป็นระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ทั้งนี้ ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๖๐๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๙)

- การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินของตนเองจากการขายทอดตลาด

กรณีขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งมีชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้เอง เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อนาย ก. ถือกรรมสิทธิ์ และนาย ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินนั้นได้เองเช่นนี้ การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาลย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลย และจำเลยประมูลซื้อทรัพย์สินนั้นได้ จำเลยย่อมได้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มาให้มาปรากฏ สิทธิของจำเลยเดิมมีอยู่อย่างไรก็คงมีอยู่อย่างนั้น การจดทะเบียนก็เพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันมาอีกแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๙)

- ในการจดทะเบียนขาย ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนขายที่ดินด้วยวิธีการให้ผู้ซื้อรายเดียวกันเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นส่วนๆ แล้วโอนขายส่วนที่เหลือในวันเดียวกัน โดยแบ่งการโอนออกเป็นช่วงๆ เพราะการกระทำเช่นนี้ส่อเจตนาว่าประสงค์จะหลีกเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยการกระจายฐานภาษีให้แคบลงเพื่อจะได้เสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าโอนขายทีเดียวทั้งแปลง หรือแนะนำให้ผู้ซื้อใช้วิธีการดังกล่าวเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเสียเอง หากฝ่าฝืนจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด หากผู้ซื้อยืนยันให้จดทะเบียนหรือหลีกเลี่ยงไปใช้วิธีจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมต่างวันกัน เช่น เว้นระยะห่างกัน ๓ วัน ๕ วัน หรือ ๑๐ วัน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อแจ้งกรมสรรพากรพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓/๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขาย

๑. ป. เป็นบิดาและศาลมีคำสั่งให้เป็นผู้อนุบาลซึ่งเป็นบิดาของ พ. คนไร้ความสามารถซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว ป. มีความประสงค์จะขายที่ดินในส่วนของ พ. ในกรณีนี้มีอาจกระทำได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๘/๑๘ ประกอบมาตรา ๑๕๙๘/๓ และมาตรา ๑๕๙๔ ดังนั้น เมื่อเรื่องนี้ศาลยังมิได้พิจารณาประเด็นผู้อนุบาลขอทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๔ ว่าควรหรือไม่ควรอนุญาตประการใด แต่ศาลได้พิจารณาว่าผู้อนุบาลไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ จะถือว่าศาลได้พิจารณาอนุญาตให้ ป. ทำนิติกรรมขายที่ดินของ พ. แล้วยังไม่ได้ ต้องให้ ป. ไปร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายเสียก่อน ซึ่งในการร้องขออนุญาตต่อศาลครั้งหลังนี้ไม่ถือว่าเป็นการร้องซ้ำ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๔

เพราะประเด็นที่ ป. จะร้องขอต่อศาลนี้ศาลยังไม่ได้วินิจฉัยไว้ในคดีว่าถึงที่สุดไปแล้ว ป. ย่อมมีสิทธิร้องขออนุญาตต่อศาลได้จึงควรให้ ป. ไปใช้สิทธิทางศาลให้ถูกต้องต่อไป

๒. กรมที่ดินเห็นชอบตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินที่ว่า กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองขอทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ที่ศาลได้สั่งอนุญาตแล้ว ไม่ต้องให้ผู้เยาว์มาให้ความยินยอมหรือให้คำรับรองอีก

๓. ผู้พิทักษ์จะทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เสมือนไร้ความสามารถไม่ได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต ดังนั้น การที่ศาลเพียงแต่มีคำสั่งให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำการแทนผู้เสมือนไร้ความสามารถ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔ วรรคสาม หากทำให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำนิติกรรมขายที่ดินดังกล่าวไม่ ผู้พิทักษ์ต้องนำคำสั่งศาลที่อนุญาตให้ขายที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๕๗/๔ มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการให้ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔ คนเสมือนไร้ความสามารถ สามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่บางกรณีที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน ฉะนั้น โดยหลักแล้วผู้พิทักษ์ไม่มีหน้าที่ทำนิติกรรมแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ คงมีหน้าที่ให้ความยินยอมหรือไม่ยินยอมให้คนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมบางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น)

๔. การที่ ศ. ขอจดทะเบียนขายที่ดินซึ่งตนถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ให้บริษัท ก. ซึ่งตนเองเป็นกรรมการผู้จัดการทำการซื้อที่ดินแทนบริษัทนั้น เป็นเรื่องประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของตัวผู้จัดการ เป็นปฏิปักษ์แก่กันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗/๔ จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ และปรากฏว่านอกจาก ศ. กรรมการผู้จัดการบริษัทแล้ว ยังมีกรรมการอื่นอีก ๓ คน ที่มีอำนาจทำการแทนบริษัทได้ แต่ต้องเป็นกรรมการจำนวน ๒ ใน ๓ คนที่เหลือ ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทจึงจะมีผลผูกพันบริษัท กรรมการ ๓ คนที่เหลือ คือ ป., พ. และ น. แต่ ป. และ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงที่จะขายนั้นด้วย หากบุคคลทั้งสองร่วมกันหรือคนใดคนหนึ่งในสองคนนี้ร่วมกับ น. ทำการซื้อขายที่ดินแทนบริษัท อันเป็นกรณีที่บุคคลทั้งสองทำการในฐานะเป็นผู้แทนของบริษัท จึงย่อมถือได้ว่าบุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการของบริษัทในการซื้อที่ดินรายนี้ เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของบุคคลทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการบริษัท กรณีนี้จึงเป็นปฏิปักษ์แก่กัน บุคคลทั้งสองจึงไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนบริษัทในอันที่จัดซื้อที่ดินแทนบริษัทได้ เช่นเดียวกับกรณีของ ศ. อย่างไรก็ตามกรณีนี้ควรทำเป็นเรื่องขายเฉพาะส่วน โดยให้ ศ. ขายเฉพาะส่วนของตนและกรรมการอื่น ๒ คนทำการแทนบริษัทและให้ ป. และ พ. ขายเฉพาะส่วนของตนโดยให้ ศ. ทำการแทนบริษัทจึงจะไม่ขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗/๔

๕. กรณีศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ๓ คน คือ ส. ล. และ บ. เป็นผู้จัดการมรดกของ ด. ซึ่งได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกทั้ง ๓ คนในโฉนดที่ดินแล้ว และผู้จัดการมรดกมรดกสองคน คือ ส. และ ล. ประสงค์จะจัดการมรดกโดยขายที่ดินทั้งสามแปลง แต่ บ. ได้ทราบแล้วไม่ยินยอมคำขอ แต่ได้ทำหนังสือขอปฏิเสธที่จะไปโอนทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อและขอให้ผู้จัดการมรดกทั้ง ๒ คน ไปจัดการโอนให้แก่ผู้ซื้อทั้ง ๒ คนเองตามลำพัง เช่นนี้ย่อมถือได้ว่า เป็นการจัดการมรดกโดยจัดการตามเสียงข้างมากแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๒/๒๕๑๑ และ ๒๕๑๖, ๒๕๑๗/๒๕๒๑ จึงดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้

๖. แม้การที่ ญ. ขอให้ระงับการทำนิติกรรมใดๆ ที่ ช. สามีจะทำ เป็นการคัดค้านการทำนิติกรรมในฐานะคู่สมรส ก็ไม่มีกฎหมายกำหนดให้นิติกรรมที่คู่สมรสกระทำโดยที่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งคัดค้านตกเป็นโมฆะ อันจะเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนตาม มาตรา ๗/๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น เมื่อนิติกรรมดังกล่าวไม่ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องรับจดทะเบียนให้

๓/. การเคหะแห่งชาติยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อให้แก่ บ. เนื่องจาก บ. ได้ถึงแก่กรรมลงก่อนที่จะชำระราคาทรัพย์สินดังกล่าวให้ครบถ้วน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อจึงยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. และมีได้เป็นทรัพย์สินมรดกของ บ. ที่ตกทอดแก่ทายาท แต่เมื่อต่อมาภายหลังได้มีการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ทายาทของ บ. ย่อมสืบลิทธิในการเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ บ. เช่าซื้อจากการเคหะแห่งชาติได้ ส่วนการเคหะแห่งชาติจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ทายาทคนใดของ บ. ย่อมเป็นสิทธิของคู่กรณี ผู้เป็นฝ่ายในสัญญาที่ตกลงกันเอง ซึ่งกรณีการเคหะแห่งชาติจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุตรของ บ. ที่สมรสแล้วลงชื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวย่อมเป็นการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการเคหะแห่งชาติในระหว่างสมรสซึ่งไม่มีกฎหมายกำหนดให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้คำยินยอม เว้นแต่จะมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดไว้ ดังนั้น ถ้าผู้ที่ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้อ้างเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่อย่างไร โดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๑๖๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ ดังนี้

(๑) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๒) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสเพียงฝ่ายเดียว เมื่อฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมของอีกฝ่ายหนึ่ง

(๓) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสตกลงให้สามีและภรรยาต้องจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอมก่อน

๔/. การโอนที่ดินให้ ด. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมระหว่าง ด. กับทายาทของ ก. ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ เมื่อทายาทของ ก. ได้ที่ดินมาโดยทางมรดก และยังมีได้มาขึ้นขอจดทะเบียนโอนรับมรดกที่ดินของ ก. ให้แก่ตนเองเสียก่อน ด. ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวเป็นของตนไม่ได้ แม้ว่าคู่กรณีจะได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลจะได้พิพากษาตามยอมให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยด้วยก็ตาม แต่คำพิพากษาดังกล่าวไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดินในอันที่จะใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) จึงมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอกแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนตามคำสั่งของศาลให้แก่ ด. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมของศาลได้

๕/. แม้ บ. ผู้ซื้อที่ดินเฉพาะของ ส. ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจะถูก ผ. ขออายัดที่ดินไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลก็ตาม แต่เมื่อได้สอบถามศาลซึ่งเป็นศาลเดียวกันกับผู้ขออายัดฟ้องคดีก็ได้รับการยืนยันว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ และ ๑๓๓๒ ประกอบกับการซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ แม้ภายหลังจะปรากฏว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ - ๖๔/๒๕๐๖) จึงจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๑๐. ม. ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยโดยให้ชำระเงินค่าเช่าซื้อเป็นงวดๆ งวดสุดท้ายชำระวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๓๑ ในระหว่างที่ ม. ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ ม. โอนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินให้กับ ป. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๔ ป. ได้โอนให้กับ ศ. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ ในการนี้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้ว ต่อมา ศ. ได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้วมีความประสงค์จะเข้าร่วมทุนกับบริษัท เอ ซึ่งมี ว. เป็นกรรมการผู้จัดการ จึงทำบันทึกข้อตกลงโอนกรรมสิทธิ์การรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับ ว. กับพวก ซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้วการนิคมอุตสาหกรรมฯ ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้ ว. กับพวกได้

๑๑. กรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดของกรมที่ดินแม้ผู้ถูกรางวัลจะได้มีข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่าจะใช้ราคาให้ก็ตาม แต่การที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลเช่นนี้ เป็นเรื่องที่สืบเนื่องมาจากข้อตกลงที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำไว้กับกรมที่ดิน และเมื่อข้อตกลงดังกล่าวเป็นเรื่องจะซื้อขาย กล่าวคือ เป็นเรื่องที่กรมที่ดินตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากเจ้าของที่ดินเพื่อเป็นรางวัลให้แก่ผู้ถูกรางวัล การโอนระหว่างผู้ถูกรางวัลกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ควรถือได้ว่าเป็นลักษณะของการซื้อขายด้วย หรืออาจกล่าวได้ว่าได้อีกนัยหนึ่งก็คือ เป็นการขายโดยกรมที่ดินเป็นผู้ใช้ราคาแทนให้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๙) จึงควรจดทะเบียนในประเภท “ขาย” แต่เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงควรขีดฆ่าข้อความว่า “ผู้ซื้อได้ชำระแล้ว” ในข้อ ๒ ของหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด. ๑๓) ออกแล้วบรรยายไว้ในหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด. ๑๓) ด้วยข้อความว่า “การขายรายนี้กรมที่ดินเป็นผู้ชำระค่าที่ดินให้ทั้งหมดเนื่องจากผู้ซื้อเป็นผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดกรมที่ดิน ๒๕”

๑๒. กรณี ห. ได้ยื่นคำขอขายที่ดิน น.ส.๓ ให้กับ ส. ไว้เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๒๔ ต่อมาเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๒๔ ห. ได้ยื่นคำขอยกเลิกคำขอขาย ระหว่าง ห. กับ ส. และในวันเดียวกันได้มีการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. กรณีเช่นนี้อาจถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา (ผู้ซื้อ) ซึ่งถ้าการยื่นคำขอจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ ส. ได้มีการประกาศการจดทะเบียนมาแล้ว การจดทะเบียนขายระหว่าง ห. กับ จ. ก็ไม่ต้องประกาศใหม่อีกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙/ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ข้อ ๖ (๖) แต่เมื่อปรากฏว่าการขอขายระหว่าง ห. กับ ส. จังหวัดรายงานว่ามีประกาศการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ เพราะไม่ได้มีการประกาศการจดทะเบียนก่อน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐) จึงต้องเพิกถอนการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. ตามนัยมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๓. การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาล ย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เมื่อเรื่องนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดิน ซึ่งมีชื่อ จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แล้ว แต่เมื่อ จ. เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ และศาลได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. แล้ว จ. ย่อมได้ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด แต่ถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มา สิทธิของ จ. เดิมมีอยู่อย่างไร ก็คงมีอยู่อย่างนั้น มิใช่เป็นสิทธิที่ได้มาจากการซื้อทอดตลาด ซึ่งการได้สิทธิจากการซื้อทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมมีสิทธิดีกว่าและไม่เสียไป ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นเดิมจะเป็นของผู้ใด ได้มาอย่างไร ก็ย่อมได้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เมื่อข้อเท็จจริง

ปรากฏว่าผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินกับผู้ซื้อทอดตลาดคือบุคคลคนเดียวกัน ศาลก็ยังยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. อีก โดยได้ให้เหตุผลที่ให้จดทะเบียนว่าเพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา โดยเหตุผลดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ จ. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามหนังสือศาลได้ แต่เมื่อในขณะนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า จ. ได้เสียชีวิตไปแล้ว ในการจดทะเบียนขายจึงดำเนินการได้โดยในกรณี จ. มีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ก็ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของ จ. ยื่นคำขอจดทะเบียนและลงชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ตามคำสั่งศาลเป็นผู้รับโอน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทขาย เมื่อมีชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ในโฉนดที่ดินแล้ว ก็เป็นอำนาจของผู้จัดการที่จะจัดการต่อไปตามอำนาจหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก จ. ในโฉนดที่ดินอีก

ส่วนในกรณีที่ จ. ไม่มีผู้จัดการมรดก สิทธิการได้มาดังกล่าวของ จ. ย่อมตกให้แก่ทายาทของ จ. ทายาทของ จ. จึงเข้าสวรมสิทธิการได้มาได้ โดยให้ทายาทยื่นคำขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยื่นคำขอ ท.ด.๙ พร้อมคำขอจดทะเบียน (ท.ด.๑) ในประเภท “ขายตามหนังสือศาล.....” และบันทึกสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก ท.ด.๘ รวมทั้งควรบรรยายอ้าง ท.ด.๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ จ. ซึ่งได้มาโดยการซื้อทอดตลาดตามหนังสือศาล.....และ..... (ระบุชื่อทายาทของ จ. ที่มาขอ) เข้าสวรมสิทธิรับมรดกการได้มาตามหนังสือศาลดังกล่าว” เมื่อดำเนินการประกาศกรณีมีผู้รับโอนมรดก จ. ครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ในประเภท “ขาย (ตามหนังสือศาล.....)” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในประเภทขาย

๑๔. การที่จะพิจารณาว่าการซื้อขายที่ดินรายใดขายรวมสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ ย่อมพิจารณาจากเจตนาที่ผู้ขอแสดงและหลักฐานที่นำมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้นแต่อาจได้มาในลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ก็ได้ ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนขายที่ดินซึ่งสัญญาระบุว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่าผู้ซื้อได้ซื้อสิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดินแต่ในการจดทะเบียนได้แจ้งและมีการระบุในสัญญาว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” ย่อมฟังเป็นที่ยึดว่าการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวผู้ขายต้องการโอนขายเฉพาะที่ดินเท่านั้น สิ่งปลูกสร้างไม่โอน หากผู้ซื้อต้องการจะให้ผู้ขายโอนสิ่งปลูกสร้างให้โดยการจดทะเบียน ก็จะต้องไปจดทะเบียนโอนกันต่างหาก เมื่อข้อเท็จจริงยอมรับกันว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนที่ดินมา สิ่งปลูกสร้างย่อมตกเป็นส่วนควบของที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนตามนัย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่นโฉนดที่ดิน ที่จะต้องจดทะเบียนการได้มาก่อน จึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อไป ก็ชอบที่ผู้ซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

๑๕. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินมีชื่อ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนห้ามโอนตามพินัยกรรมไว้ตลอดชีวิตของ พ. ผู้รับประโยชน์ หากละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ที่ดินตกเป็นของกระทรวงศึกษาธิการ ต่อมาเมื่อศาลยึดที่ดินแปลงนี้ขายทอดตลาด บ. เป็นผู้ซื้อได้รับการชำระราคาแล้ว ประกอบกับไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้แต่อย่างใดว่า ที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในขายแห่งการบังคับคดี เมื่อการโอนที่ดินนี้เป็นการโอนตามคำสั่งศาลมิใช่เกิดจากเจตนาของ พ. จึงไม่อยู่ในบังคับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๐๐ และ บ. ผู้รับโอนเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามนัยมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่

ควรรับจดทะเบียนให้ได้ ไม่ถือว่าเป็นการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน และเมื่อที่ดินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. แล้วข้อกำหนดห้ามโอนย่อมใช้บังคับต่อไปอีกไม่ได้ เพราะ บ. มิใช่ผู้รับประโยชน์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ ดังนั้น ข้อกำหนดที่ได้จดทะเบียนไว้ย่อมไม่มีผลบังคับต่อไป

๑๖. กรณีผู้ขอไต่ยื่นคำจดทะเบียนขายที่ดินตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เลขที่ ๖๔ ต่อสำนักงานจดทะเบียนที่ดินกลาง ซึ่งจากการตรวจสอบเอกสารของผู้ขอแล้วเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ควรดำเนินการให้ได้ แต่ตามสารบัญจดทะเบียนปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้และไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนไถ่ถอนแต่อย่างใด มีการจดทะเบียนโอนเปลี่ยนมือมาแล้วหลายครั้งและผู้ขายให้ถ้อยคำรับทราบว่าได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว แต่ไม่สามารถติดต่อผู้รับจำนองหรือทายาทของผู้รับจำนองได้ เพราะไม่ทราบว่าเป็นใคร มีภูมิลำเนาอยู่ที่ใด รวมทั้งไม่ทราบว่าการชำระหนี้จำนองหรือทำการใดๆ อันทำให้จำนองระงับไปหรือไม่ โดยผู้ขายยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ให้ตามความประสงค์ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายกรมที่ดินมีมติว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอได้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้สอบถามที่อยู่ของผู้รับจำนองจากนายทะเบียนท้องถิ่นตามที่อยู่ ที่ปรากฏในหลักฐานสารบบที่ดินก่อน ถ้าทราบที่อยู่ก็ให้มีหนังสือสอบถามผู้รับจำนองว่าจะยินยอมให้ขายที่ดินรายนี้หรือไม่ แต่ถ้าไม่อาจทราบที่อยู่ได้ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้

๑๗. การซื้อขายที่ดิน ก่อนทำการจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนผู้ขอเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียนราคาซื้อขาย ที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๔๙๓)ฯ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งในขณะจดทะเบียนขาย คู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันเพียงครึ่งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญา จะชำระกันภายหลังหรือจะขอผลัดส่งเงินกันในเวลาคราวเดียวกันก็ดีหรือหลายคราวก็ดี เมื่อข้อสัญญาได้ตกลงกันไว้ชัดเจนก็สามารถที่จะจดทะเบียนขายได้ และถือได้ว่าการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้ว การชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาขายเท่านั้น หาใช้สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาซื้อขายไม่สมบูรณ์ไม่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยอมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๘ เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓/๐๐/๒๕๒๗ ในการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่กรมชลประทาน แม้จะยังไม่มี การชำระเงินค่าที่ดินกันก็ตาม หากคู่กรณีมีข้อตกลงชัดเจนเกี่ยวกับข้อกำหนดในการชำระราคาไว้ว่า “ผู้ซื้อจะได้โอนเงินค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายทางธนาคาร.....เลขที่บัญชี.....ต่อไป” ในสัญญาขาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถที่จะจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอตามความประสงค์ได้

๑๘. การจดทะเบียนขายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผลมาจากข้อตกลงในการซื้อขายที่ดิน ซึ่งคู่กรณีได้ตกลงกันไว้ก่อนทำการจดทะเบียนโอนเพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายตามที่ได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ซึ่งมีเงื่อนไขสำคัญในการซื้อขายว่าผู้ขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่า จะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย ในการจดทะเบียนขายของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย จึงต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ว่า ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงซื้อขายทรัพย์สินสิ่งใดต่อกัน และได้ใช้ราคาทรัพย์สินกันแล้วหรือไม่ ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อบันทึกข้อความลงในสัญญาขาย จึงสอบสวนเฉพาะสาระสำคัญที่ทำให้นิติกรรมนั้นๆ มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓” ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๔

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลรัษฎากร กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนต้องชำระราคาค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและเสียภาษีโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด และเสียอากรตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาของผู้ขอจดทะเบียนแสดงแล้วแต่ราคาไหนจะสูงกว่า ตามระเบียบกรมที่ดินฯ จึงกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีเพื่อบันทึกข้อความในสัญญาซื้อขายเท่าที่จำเป็นและกำหนดราคาประเมินได้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดอื่นๆ ตามสภาพที่ดิน เช่น ไม่มีถนนตัดผ่าน หรือไม่มีสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นเพียงข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งที่ทำให้มูลค่าของที่ดินนั้นสูงหรือต่ำเท่านั้น ไม่มีผลให้ความสมบูรณ์ของการจดทะเบียนเปลี่ยนไป ประกอบกับไม่มีกฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อผู้ขายต้องนำข้อตกลงอื่นเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินต้องนำมาประกอบการจดทะเบียนด้วย

๑๙. การจดทะเบียนขายที่ดินที่ผู้ขายซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ที่ดินมาโดยนิติกรรมซื้อขายพร้อมกัน ในการเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ผู้มีเงินได้จึงต้องเสียในฐานแห่งหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลโดยไม่แยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมกันเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และไม่ต้องพิจารณาว่า การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไรหรือไม่ เนื่องจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวที่ได้กำหนดไว้ในข้อ ๕ (๒) (ก) ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๔๑๐/๓๒๔๔ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๒๕ และในข้อ ๒ ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๔๑๐/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๒๑๑๒๓ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๔๑ ย่อมถูกยกเลิกเพราะขัดหรือแย้งกับคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๒

กรณีการจดทะเบียนขายที่ดินรวมสิบห้าโฉนดตามคำสั่งศาล เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์รวมหลายแปลงในคราวเดียวกันให้แก่บุคคลคนเดียวในสัญญาฉบับเดียวกัน ซึ่งตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป ๑๐๐/๒๕๔๓ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้ไว้จึงต้องถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนฯ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายเป็นรายโฉนดเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลรัษฎากร ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๔๑๐/๓๒๔๔ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๒๕ ข้อ ๖ (๑) และ ที่ กค ๐๔๑๐/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ ข้อ ๑

๒๐. จดทะเบียนประเภทขายในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) กระทำในวันเดียวกันวันที่ออก น.ส.๓ ได้ เนื่องจากการจดทะเบียนประเภทขายสามารถกระทำไปพร้อมกับการประกาศออก น.ส.๓ ได้

(บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๘ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่องการเพิกถอนรายการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓.)

๒๑. เมื่อมีการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกใน น.ส.๓ แล้ว ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการประกาศการขอจดทะเบียนโอนมรดกอีก แต่ถ้าผู้จัดการมรดกไม่โอนมรดกให้แก่ทายาท เช่น จะขายต้องประกาศการขอจดทะเบียนขายตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๓)ฯ ด้วย หรือถ้าผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้ทายาท และทายาทจะขายต่อในวันนั้นก็ต้องประกาศการจดทะเบียนขายก่อน

๒๒. กรณีเจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่ลูกสะใภ้โดยไม่มีค่าตอบแทน (ซึ่งอยู่ในความหมายของคำว่า “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และจะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย) ด้วยการเข้าถือ

กรรมสิทธิ์รวมในที่ดินครึ่งละหนึ่งส่วน รวมทั้งสิ้น ๓๐ ครั้ง เป็นจำนวน ๓๐ ส่วน ได้มีการจดทะเบียนโอนที่สำนักงานที่ดินทุกวัน เว้นเฉพาะวันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ เท่านั้น แสดงถึงเจตนาที่แท้จริงของผู้ให้ว่าให้ในคราวเดียวกันทั้งแปลง แต่ได้แสดงเจตนาโดยสมรู้ร่วมกันหรือกระทำขึ้นโดยสมยอมให้ผู้รับให้เข้าถือครองที่ดินในแปลงดังกล่าวครึ่งละหนึ่งส่วน เพื่อประโยชน์ในการลดจำนวนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนั้นในวันสุดท้ายที่มีการโอน ผู้โอนซึ่งถือเป็นผู้จ่ายเงินได้ตามมาตรา ๕๐ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย นำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร โดยคำนวณตามมูลค่าของที่ดินทั้งแปลงตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร และให้นำภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่ได้หักไว้แล้วก่อนหน้าวันสุดท้ายที่มีการโอนมาหักออกจากจำนวนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่คำนวณจากมูลค่าที่ดินทั้งแปลง (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗/๐๒/๖๓๖ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๕)

๒๓. กรณีเจ้าของที่ดินได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ผู้ซื้อเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมแล้วจึงจดทะเบียนขายที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ซื้ออีกรายหนึ่งในวันถัดไป ในการขายผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร โดยคำนวณจากเงินได้ที่ได้รับการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งนั้น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลต่างรายกันและเป็นการโอนกรรมสิทธิ์คนละคราวต่างวันต่างเวลากัน การหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายจึงต้องคำนวณภาษีจากฐานของราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗/๐๒/๒๔๙๔ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๕)



การจดทะเบียนประเภทขายฝาก

การจดทะเบียนขายฝาก

● ความหมาย

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ - ๕๐๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ขายฝาก มีกำหนด.....ปี** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลง หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน

๒. **ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน

๓. **ไถ่จากขายฝาก หรือไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่จากขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก หรือภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ สิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์

๔. **แบ่งไถ่จากขายฝาก** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลง ในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกันหรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน

๕. **โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก หรือ โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม

๖. **ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก หรือ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้จึงพ้นจากเงื่อนไขการไถ่เปลี่ยนสภาพเช่นเดียวกับเป็นการขายธรรมดา

๗. **โอนมรดกสิทธิการไถ่** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดก ทายาทจึงมาขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น

๘. **ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)** หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) ตกลงเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากจะระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ

๙. ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่....(กำหนด.....) หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากสงฆ์หรือทรัพย์โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี นับตั้งแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม

๑๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) หรือ แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน) หมายถึง กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน

● สารสำคัญ

- สัญญาขายฝากเมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะ ผู้ซื้อฝากจะอ้างสิทธิการไถ่มาโดยการครอบครอง โดยนิติกรรมการขายฝากไม่ได้ เพราะการขายฝากนั้นไม่ถือว่าผู้ขายฝากสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก การที่ผู้ซื้อฝากครอบครองที่พิพาทก็โดยอาศัยอำนาจของผู้ขายฝาก จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่พิพาท และแม้ผู้ขายฝากไม่นำเงินไปชำระหนี้คืนในกำหนดก็ถือไม่ได้ว่าผู้ขายฝากสละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้ผู้ซื้อฝากแล้ว และถือไม่ได้ว่าผู้ซื้อฝากได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงการยึดถือที่พิพาทเพื่อตนเองให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว ผู้ขายฝากจึงไม่ได้ถูกผู้ซื้อฝากแย่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๘/๒๕๓๘)

- กรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ หรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ในกรณีที่ผู้ไถ่ได้วางทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินแจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยเร็ว โดยผู้ไถ่ไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการไถ่ได้วางทรัพย์สินนั้น (มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ ถ้าและผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินโดยฝ่าฝืนสัญญา ก็ต้องรับผิดชอบผู้ขายในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น (มาตรา ๔๙๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ห้ามใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อพ้นเวลาสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย ถ้าในสัญญามีกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสิบปี (มาตรา ๔๙๔ และมาตรา ๔๙๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กำหนดเวลาไถ่ อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินกำหนดเวลาสิบปีให้ลดลงมาเป็นสิบปี การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ ถ้าเป็นทรัพย์สินซึ่งการซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้ยกการขายเวลารับขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เว้นแต่จะได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือไปจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น ใช้ได้แต่บุคคลเหล่านี้ คือ

(๑) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม

(๒) ผู้รับโอนสิทธิ

(๓) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้

(มาตรา ๔๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน ใช้ได้เฉพาะบุคคลเหล่านี้ คือ

(๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม

(๒) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น

(มาตรา ๔๙๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สิทธินั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาซื้อขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่า สิทธิเป็นราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี (มาตรา ๔๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไป ผู้ไถ่ต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับสินไถ่ ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่ทรัพย์สินผู้ไถ่เป็นผู้ออก (มาตรา ๕๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน (มาตรา ๕๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นบุคคลผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใดๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ถ้าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้ผู้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใดก็ให้สมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าหนึ่งปี (มาตรา ๕๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ซึ่งผู้ขายฝากจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสิบปี และถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสามปี นับแต่เวลาซื้อขาย

- สัญญาขายฝากจะต้องมีกำหนดระยะเวลาว่าจะไถ่คืนกันเมื่อใด แต่จะกำหนดเวลาการไถ่คืนกันเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาแน่นอนหรือกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์สิน

- การขายฝากกำหนดเวลาไถ่ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะทำสัญญาขายฝากเวลาไถ่กี่ครั้งก็ได้แต่รวมกันแล้วจะต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก และจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับซื้อฝาก ซึ่งถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตมิได้

- ผลของการใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนโดยปลอดจากสิทธิใดๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ยกเว้นแต่เป็นการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นไม่ทำให้ผู้ขายฝากหรือผู้ไถ่เสียหาย กำหนดเวลาเช่ามีเหลืออยู่เพียงใดให้คงสมบูรณ์เพียงนั้น แต่ต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปี

- ในการจดทะเบียนขายฝากให้ระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ได้คำว่า “ขายฝาก” กับในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และช่องประเภทการจดทะเบียนหลังโฉนด (หมายเหตุในปัจจุบันจำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาไว้เพื่อให้รู้ระยะเวลาสิ้นสุดการไถ่คืนและเพื่อป้องกันปัญหาเรื่องระยะเวลาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาด้วยว่าได้ตกลงกันให้หรือไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อสัญญาขายฝากสำเร็จบริบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยอมโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก หากสัญญาขายฝากมิได้ระบุกำหนดห้ามมิให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใดแล้ว ผู้รับซื้อฝากยอมจำหน่ายจ่ายโอน หรือทำนิติกรรมผูกพันทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นอย่างใดก็ได้ ตามอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์

- ถ้าผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนที่ดินที่รับซื้อฝากไว้นั้นให้ทำได้ เช่น ขาย ก็ให้ทำในประเภท “ขาย” ให้ ก็ให้ทำในประเภท “ให้” เป็นต้น และในกรณีเช่นนี้ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญากับผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานว่า ผู้ซื้อฝากจะทำการโอนที่ดินแปลงนั้นๆ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไป แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่มาก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาว่า เจ้าพนักงานได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

- การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓ วรรคสอง และ ๑๙๓/๕ คือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗ ก็ต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ มิใช่วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ หากผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ก็ย่อมมีสิทธิไถ่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๐/๒๔๙๔)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ต้องชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับ จำนอง ให้ผู้ขายฝากทราบ หากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝาก ก็ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังหนังสือสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

“ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตามผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน”

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

- ผู้มีอำนาจจดทะเบียนขายฝาก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก เป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเอง โดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนผู้มีหน้าที่จดทะเบียน ไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และไม่มีผู้รักษาราชการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจงหลักเกณฑ์ที่ขายฝาก ก่อนจดทะเบียนขายฝากทุกครั้ง ให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำที่กรมที่ดินได้จัดพิมพ์ไว้แล้ว ให้ผู้ขายฝากทราบโดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก

- การจดทะเบียนขายฝากที่สำนักงานที่ดินอำเภอในหน้าที่ของนายอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก กรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้

ให้ผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก การแก้ทะเบียนขายฝาก หรือไถ่ถอนขายฝาก ช่งผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อผู้รับลงแล้ว ให้เขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” กำกับไว้ ประเภทไถ่ถอน ช่งเจ้าของที่ดินเมื่อเขียนชื่อบุคคลลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” ส่วนช่งผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อเจ้าของลงแล้ว ต้องเขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้

- กรณีผู้รับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ซึ่งมีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ กล่าวคือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนา ระบบสถาบันการเงิน สถาบันการเงิน บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และนิติบุคคลอื่นนอกจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายของไทย เท่านั้น ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนไม่ต้องพิจารณาว่าการรับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ เนื่องจากไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ถ้าไม่ใช่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลดังที่กล่าวไว้ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทย หรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมาซื้อฝากว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถรับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๘๓/๑ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๑ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๒๓/๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

- การจำหน่ายทรัพย์สินระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้รับความชัดแจ้งว่า ได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

- บันทึกการแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการโอน กรณีที่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากต้องการทำการโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าว การโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว”

- ถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์และไม่ได้กำหนดเวลาไถ่ถอนไว้จะต้องไถ่ภายในสิบปี มิฉะนั้นสิทธิในการไถ่เป็นอันระงับ แต่ถ้ากำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินสิบปี ให้ลดมาเป็นสิบปี

- “สินไถ่” หมายถึง ราคาค่าไถ่ถอน ซึ่งค่าสินไถ่หรือราคาค่าไถ่ถอนต้องกำหนดเป็นตัวเงิน อันพึงถูกกำหนดในการชำระหนี้ แต่ในบางครั้งอาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในสัญญา เพราะอาจไถ่คืนตามราคาที่ขายฝากไว้แต่เดิมได้

- สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาขายฝาก สัญญาขายฝากที่ดินที่ทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ เป็นต้นไป ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทน ร้อยละสิบห้าต่อปี

- การไถ่ถอนขายฝากไม่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖))

- ในกรณีไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาแจ้งขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ มาตรา ๔)

- การบรรยายไถ่ถอนจากการขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้ มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้ว เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่ถอนจากการขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่ถอนจากการขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่ถอนจากการขายฝากไว้เป็นการถูกต้องแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่ถอนจากการขายฝาก กรณีแบ่งไถ่ถอนจากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่ถอนจากการเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

- การจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก เมื่อผู้ขายฝากที่ดินตาย สิทธิในการไถ่ถอนจากการขายฝากเท่านั้นที่ตกทอดไปยังทายาทของผู้ขายฝาก โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๖๐๐ ประกอบกับมาตรา ๔๙๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่ถอนจากการขายฝาก และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก กรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่ถอนเป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่ถอน ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- การจดทะเบียนไถ่ถอนและขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ย่อมนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) นำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากแต่ไม่อาจจดทะเบียนได้เนื่องจากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชียึดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ซึ่งมีใช้เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ต่อไปอีกยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากเท่านั้น

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๓)

(๒) หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือเกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคหนึ่ง)

(๓) การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) และผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสอง)

(๔) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) พร้อมด้วยผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่ถ้าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสาม)

(๕) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่า ในการขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย (ระเบียบฯ ข้อ ๒๒ วรรคสี่)

(๖) ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) จะตกลงขายกำหนดเวลาไถ่กันก็ครั้งก็ได้แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคห้า)

(๗) หากปรากฏว่าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ได้เคยตกลงขายกำหนดเวลาไถ่กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มีได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกัน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขายกำหนดเวลาไถ่ (ระเบียบฯ ข้อ ๒๒ วรรคหก)

(๘) การจดทะเบียน “ขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก” เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓๐)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากในกรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งตายมีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้คู่กรณีอาจสลับหลังสัญญา หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๖)

(๒) กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้วปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่มรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดกก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดก และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ หรือเป็นกรณีที่ผู้รับซื้อฝากได้รับชำระค่าสินไถ่แล้ว โดยสลับหลังการรับชำระสินไถ่ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๗)

(๓) กรณีมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคนแต่บางคนตายผู้ขายฝากที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๘)

(๔) กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับซื้อฝากเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๙)

- การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่ การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัย ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายฝาก

๑. การชำระเงินไถ่ถอนการขายฝากไม่มีกฎหมายบังคับให้ทำตามแบบหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๓/๙/๒๕๔๕, ๒๕๓/๒๕๔๖) กรณีจึงชอบที่จะรับฟังพยานบุคคลได้ไม่ต้องห้ามมิให้พยานบุคคลสืบหักล้างพยานเอกสารตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔ กรณีนี้ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต่างยืนยันว่าได้มีการชำระเงินไถ่เพื่อไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แต่ในขณะสลับหลังสัญญาไม่ได้ลงวัน เดือน ปี ที่สลับหลัง ซึ่งตรงกับที่มีพยานรู้เห็น ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินรายนี้ให้ผู้ขอได้ แต่การขายฝากที่คู่กรณีได้ไถ่ถอนกันภายในกำหนดในสัญญาขายฝาก แต่ผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาให้ไถ่ถอนคืนไปแล้ว ในการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ควรหมายเหตุในรายการบรรยายข้างเรื่องราวขอจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑) และในสารบัญชีจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงให้ทราบด้วยว่า “ผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๒. กรณีที่ดินที่พระภิกษุ ส. รับซื้อฝากไว้ในระหว่างสมณเพศ เมื่อพระภิกษุ ส. ได้ถึงแก่มรณภาพลงในระหว่างเวลาขายฝาก โดยที่ผู้ขายฝากยังมีได้ไถ่ถอนที่ดินยอมตกเป็นสมบัติของวัด ศ. อันเป็นวัดภูมิลำเนาของพระภิกษุ ส. กรณีเช่นนี้จะต้องจดทะเบียนลงซื้อวัด ศ. ให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก โดยที่วัด ศ. จดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดินก็เพื่อจะได้ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากต่อไปเท่านั้น กรณีมิใช่เป็นเรื่องที่วัด ศ. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

๓. กรณีขายฝากที่ดิน น.ส. ๓ ก. โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไปตามที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายแสดงเจตนาไว้แล้ว แต่ผู้ขายฝากที่ดินแจ้งว่าตนยังไม่ได้รับเงินค่าที่ดินที่ขายฝากจากผู้รับซื้อฝาก พิจารณาว่าการชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาเท่านั้น การที่ผู้รับซื้อฝากไม่ชำระราคาที่ดินที่ขายฝากมิใช่สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาขายฝากไม่สมบูรณ์ เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจสั่งยกเลิกการจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ได้จดทะเบียนไปแล้ว ซึ่งผู้ขายฝากสามารถไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อฟ้องให้ผู้รับซื้อฝากชำระราคาที่ดินได้

๔. ศาลพิพากษาให้จำเลยทั้งสองไปจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดิน และให้จำเลยที่ ๑ ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ทั้งสอง หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตาม

ให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา คำพิพากษาดังกล่าวเป็นกรณีศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ดังนั้นเมื่อจำเลยที่ ๑ นำที่ดินอันเป็นสินสมรสไปจดทะเบียนขายฝากให้จำเลยที่ ๒ โดยไม่ได้รับความยินยอมจาก ส. โจทก์ นิติกรรมดังกล่าวย่อมไม่สมบูรณ์คู่สมรสฝ่ายที่ได้ให้ความยินยอมอาจขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนแล้ว การเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวจะต้องเพิกถอนทั้งหมด มิใช่เพิกถอนเฉพาะส่วนของคู่สมรสที่ไม่ได้ให้ความยินยอม (เทียบฎีกาที่ ๘๘๒/๒๕๑๘)

๕. กรณีบริษัท บ. ประสงค์จะขายฝากอาคารศูนย์การค้าเพียงบางส่วน มีกำหนด ๑๐ ปี โดยได้กำหนดจำนวนเนื้อที่ และจัดทำแผนผังแสดงบริเวณอาคารส่วนที่ขายฝากประกอบการพิจารณากรณีดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินมีมติให้จดทะเบียนประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (ขายฝากมีกำหนด ๑๐ ปี)” โดยให้บรรยายด้วยว่าให้ถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารดังกล่าวในจำนวนเท่าใด สำหรับแบบพิมพ์หนังสือสัญญาที่ใช้ในการจดทะเบียนอนุโลมใช้แบบพิมพ์บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด. ๗๐) เช่นเดียวกับของที่ดินโดยปรับแก้ข้อความให้ตรงกับข้อเท็จจริง

๖. กรณีผู้ขายฝากได้นำเงินต่ำกว่าจำนวนเงินไถ่ที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญาขายฝากไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์เพื่อชำระหนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก แต่ผู้รับซื้อฝากปฏิเสธไม่รับเงินจำนวนดังกล่าว โดยจะยินยอมให้ไถ่ถอนการขายฝากก็ต่อเมื่อผู้วางทรัพย์ได้ชำระเงินตามจำนวนเงินไถ่เท่านั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ที่ดินโดยชำระเงินไถ่ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือวางทรัพย์อันเป็นเงินไถ่ครบถ้วนตามจำนวน ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางไว้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ไม่ตกเป็นของผู้ขายฝาก (เทียบฎีกาที่ ๕๗๖/๒๕๑๘) แต่กรรมสิทธิ์จะเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาดโดยผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ได้อีกต่อไป

๗. ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งโจทก์และจำเลยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หากฝ่ายใดไม่ไปให้ถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษายอมแทนการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่ง โจทก์ได้นำคำพิพากษายอมมายื่นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด” กรณีนี้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำฟ้องว่า โจทก์และจำเลย จดทะเบียนขายฝาก โดยมีเจตนาอำพรางสัญญากู้ยืมเงินที่โจทก์และจำเลยทำสัญญากันนิติกรรมขายฝากจึงตกเป็นโมฆะ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาล โดยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และศาลพิจารณาสัญญาประนีประนอมยอมความแล้วเห็นว่าชอบด้วยกฎหมาย ศาลจึงได้พิพากษาคดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอม โดยมีได้วินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีว่าการจดทะเบียนขายฝากที่ดินเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงิน ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามคำฟ้องของโจทก์หรือไม่ ฉะนั้น เมื่อศาลไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมขายฝากที่ดินดังกล่าวเป็นโมฆะแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ย่อมต้องพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและเจตนาของคู่กรณี que แสดงออกในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นสำคัญ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหยั่งทราบถึงเจตนาในใจ

ของคู่กรณีได้ หากไม่มีพยานหลักฐานใดชี้ชัดว่าเป็นการจดทะเบียนโดยเป็นการแสดงเจตนาหลงเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่นย่อมต้องถือได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นไปโดยชอบแล้ว สำหรับกรณีนี้ปรากฏว่าในการขายฝากที่ดินดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้มาดำเนินการด้วยตนเอง และผู้ขายฝากยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าประสงค์จดทะเบียนขายฝากที่ดินจริง จึงเป็นการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนของระเบียบกฎหมายและถูกต้องตรงตามเจตนาของผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากที่แสดงออกในขณะนั้นแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน หากคู่กรณีประสงค์จะดำเนินการตามคำพิพากษายกฟ้อง ก็ชอบที่จะขอจดทะเบียน ไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้



การจดทะเบียนประเภทให้

การจดทะเบียนให้

● ความหมาย

ให้ คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสนาหาแก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๑

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องให้ไว้ตามมาตรา ๕๒๑ ถึงมาตรา ๕๓๖

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

● ประเภทการจดทะเบียน

ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน

ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน

ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพย์สินติดอย่างอื่น หรือระหว่างเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินติดอย่างอื่นหรือการเช่าผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน การจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วน โดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน เจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีคำตอบแทน) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีคำตอบแทน

กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีคำตอบแทน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีคำตอบแทน

ให้ (สินสมรส) หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกให้เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

คำมั่นจะให้ หมายถึง ผู้ให้ประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ขณะนี้จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหน้า เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น

ถอนคืนการให้ หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้

● สารสำคัญ

- การให้จะทำด้วยปลดหนี้ให้แก่ผู้รับ หรือชำระหนี้ซึ่งผู้รับค้างชำระอยู่ก็ได้ (มาตรา ๕๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ยอมสมบรูณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ให้ (มาตรา ๕๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้สิทธิอันมีหนังสือตราสารเป็นสำคัญ ถ้ามิได้ส่งมอบตราสารให้แก่ผู้รับ และมีได้มีหนังสือบอกกล่าวแก่ลูกหนี้แห่งสิทธินั้น การให้ยอมไม่สมบรูณ์ (มาตรา ๕๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ย่อมสมบรูณ์ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้ การให้ยอมสมบรูณ์โดยไม่ต้องส่งมอบ ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น กรณีการทำหนังสือยกที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญายกให้ยอมไม่สมบรูณ์

- ถ้าการให้ทรัพย์สินหรือให้ค้ำประกันจะให้ทรัพย์สินนั้นได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และผู้ให้ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้รับ ผู้รับชอบที่จะเรียกให้ส่งมอบตัวทรัพย์สินหรือราคาแทนทรัพย์สินนั้นได้ แต่ไม่ชอบที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอย่างหนึ่งอย่างใดได้ (มาตรา ๕๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าผู้ให้ผูกตนไว้ว่าจะชำระหนี้เป็นคราวๆ หนี้นั้นเป็นอันระงับสิ้นไปเมื่อผู้ให้หรือผู้รับตาย เว้นแต่จะขัดกับเจตนาค้นปรากฏแต่มูลหนี้ (มาตรา ๕๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าทรัพย์สินที่ให้นั้นมีค่าภาระติดพัน และผู้รับไม่ชำระค่าภาระติดพัน โดยเงื่อนไขอันระบุไว้ในกรณีสิทธิเลิกสัญญาต่างตอบแทนกันนั้น ผู้ให้จะเรียกให้ส่งทรัพย์สินที่ให้คืนตามบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้เพียงเท่าที่ควรจะเอาทรัพย์สินนั้นไปใช้ชำระค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าทรัพย์สินที่ให้ มีราคาไม่พอกับการที่จะชำระค่าภาระติดพัน ผู้รับจะต้องชำระแต่เพียงเท่าราคา ทรัพย์สินเท่านั้น (มาตรา ๕๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าการให้มีค่าภาระติดพัน ผู้ให้จะต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง หรือเพื่อการรอนสิทธิ เช่นเดียวกันกับผู้ขาย แต่จำกัดไว้ไม่เกินจำนวนค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้ เพราะเหตุผู้รับประพฤตินิรคุณ อาจจะเรียกได้แต่เพียงในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้าผู้รับได้ประทุษร้ายต่อผู้ให้ เป็นความผิดอาญาอย่างร้ายแรง ตามประมวลกฎหมายอาญา หรือ

(๒) ถ้าผู้รับได้ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หรือหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง หรือ

(๓) ถ้าผู้รับได้บอกปิดให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ ในเวลาที่ผู้ให้ยากไร้ และผู้รับยังสามารถจะให้ได้ (มาตรา ๕๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทายาทของผู้ให้อาจเรียกให้ถอนคืนการให้ได้ แต่เฉพาะในเหตุที่ผู้รับได้ฆ่าผู้ให้ตายโดยเจตนา และไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือได้กีดกันผู้ให้ไว้มิให้ถอนคืนการให้ แต่ผู้ให้ได้ฟ้องคดีไว้แล้วอย่างใดโดยชอบ ทายาทของผู้ให้จะว่าคดีนั้นต่อไปก็ได้ (มาตรา ๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เมื่อผู้ให้ ได้ให้อภัยแก่ผู้รับในเหตุประพัตินรคุณแล้ว หรือเมื่อเวลาได้ล่วงไปแล้วหกเดือน นับแต่ เหตุนั้นได้ทราบถึงบุคคลผู้ชอบที่จะเรียกถอนคืนการให้ได้นั้น หากอาจถอนคืนการให้ได้ไม่ ห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นเวลาสิบปีภายหลังเหตุการณ์เช่นนั้น
(มาตรา ๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- เมื่อถอนคืนการให้ ให้ส่งคืนทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ว่าด้วยลาภ มิควรได้ (มาตรา ๕๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- การให้ต่อไปนี้ จะถอนคืนเพราะเหตุนรคุณไม่ได้
 - (๑) ให้เป็นบำเหน็จเงินจ้างโดยแท้
 - (๒) ให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน
 - (๓) ให้โดยหน้าที่ธรรมจรรยา
 - (๔) ให้ในการสมรส
 (มาตรา ๕๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- การให้อันจะให้ เป็นผลต่อเมื่อผู้ให้ตาย ให้บังคับด้วยบทบัญญัติว่าด้วยมรดกและพินัยกรรม (มาตรา ๕๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- กรณียกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการโดยการให้ เป็นการปฏิบัติไปตามสัญญาก่อสร้าง อาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คู่สัญญาต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติเป็นการตอบแทนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้ให้ต้องยกสิ่งปลูกสร้างให้กระทรวงการคลัง และเมื่อกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ จึงมิใช่เป็นการบริจาคตามความหมาย ในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๓/๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓ เรื่อง ขอรับเงินค่าธรรมเนียมยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการคืน)
- การก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุตามสัญญาที่กำหนดว่าเมื่อก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุ เสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง กรณีดังกล่าวมิใช่ผู้ก่อสร้างใช้สิทธิของตนทำลงในที่ดิน ตามมาตรา ๑๐๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๖) อาคารย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้าง ตามมาตรา ๑๐๓ วรรคสอง (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง) กระทรวงการคลังจึงเป็นเจ้าของอาคารที่ปลูกสร้างนั้นแล้วขณะที่ปลูกสร้างเสร็จ ผู้ก่อสร้างจึงไม่อาจจดทะเบียน ยกกรรมสิทธิ์ให้แก่กระทรวงการคลังได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/๑/ว ๑๔๑๓/๔ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๖ เรื่อง การจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์อาคาร)
- บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ หากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็น สิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น เป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจาก ศาลก่อนตามมาตรา ๑๕๓/๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๕๓/๔ (๙) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๖๖๓/๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมยกที่ดินให้แก่ผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน)
- การดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนให้ได้ว่าหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๔

- การจดทะเบียนโอนคืนการให้ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง การซ่อมความเข้าใจกรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน ดังนี้

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้พิพากษาและคดีถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโอนคืนการให้ โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ ๓ และให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่าประเภท “ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาลที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒.๑ การจดทะเบียนโอนคืนการให้ตาม ๑. เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ จากราชการประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ แล้วแต่กรณี โดยให้ดูข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใดกับผู้ใด เช่น ถอนคืนการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราชการประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ง) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม หรือเป็นการให้ระหว่างบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เป็นการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราชการประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ก) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

๒.๒ การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ก ๑๙๑ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๔๕ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีจดทะเบียนโอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๘/ว ๑๕๑๘๖ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕) ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

- การจดทะเบียนให้แก่มูลนิธิหรือสมาคม ถ้าผู้รับให้เป็นมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลัง และเป็นกรณีรับไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ โดยต้องแสดงหลักฐานการถือครองที่ดินที่มีอยู่เดิมของมูลนิธิหรือสมาคม (ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕) และในการจดทะเบียนดังกล่าว นอกจากเอกสารหลักฐานที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนตามปกติแล้ว จะต้องเรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากมูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้

(๑) สำเนาประกาศกระทรวงการคลังที่ประกาศกำหนดให้มูลนิธิหรือสมาคม (ผู้รับให้) นั้น เป็นองค์การกุศลสาธารณะ ตามมาตรา ๔๓ (๓) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) หนังสือรับรองของนายทะเบียนมูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งรับรองว่ามูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้ มีที่ดินอยู่แล้วหรือไม่ จำนวนกี่แปลง มีเนื้อที่รวมเท่าไร แปลงใดใช้ประโยชน์อย่างไร พร้อมทั้งแสดงหลักฐาน การถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินนั้นประกอบด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

- สถานศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน และสถานศึกษาในสังกัด สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษาที่มีฐานะเป็นส่วนราชการและเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติ ระเบียบบริหารราชการกระทรวงศึกษาธิการ พ.ศ. ๒๕๔๖ รับโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือ ประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ในการจดทะเบียนจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๓๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๓)

- กรณีบุคคลธรรมดา หรือบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ ในพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุน การศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๔ ย่อมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นภาษีอากรอันเนื่องมาจากการโอน อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศอธิบดี กรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๔ ได้แก่ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ทางการศึกษาโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สถานศึกษาของทางราชการ สถานศึกษาขององค์การรัฐบาล โรงเรียนเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือสถาบัน อุดมศึกษาเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอ จดทะเบียนต้องนำมาแสดงตามปกติแล้ว ผู้ขอจดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานจากสถานศึกษาที่พิสูจน์ได้ว่า การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษานั้นเพื่อการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการ ให้ความเห็นชอบ ตามความในข้อ ๓ ข้อ ๕ และข้อ ๑๐ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔ พร้อมทั้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งและบันทึกถ้อยคำให้ผู้ขอจดทะเบียนรับทราบไว้ ด้วยว่า ผู้โอนที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากรจะต้องปฏิบัติตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล รัษฎากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศ อธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔ ทุกประการ

(๒) กรณีผู้โอนเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ เพิ่มเติมจาก (๑) ด้วยว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาไม่เป็น บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในเครือเดียวกันกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนที่ประกอบกิจการโรงเรียนเอกชน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือกิจการสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบัน อุดมศึกษาเอกชน ตามความในข้อ ๘ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(๓) เพื่อให้ทราบว่าการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเพราะเหตุใด กรณีได้รับยกเว้นทั้งค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความลงในคำขอจดทะเบียน หนังสือสัญญา ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความว่า “ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗” ส่วนกรณีได้รับยกเว้นเฉพาะภาษีอากรใช้ข้อความว่า “ยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕)

- การจดทะเบียนให้แก่โรงเรียนเอกชน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย” (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) และกรณีที่โรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิมหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิมหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)”

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอนตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๓)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ เกี่ยวกับการจดทะเบียนให้

๑. บทบัญญัติมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ว่าต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แต่ไม่ได้บัญญัติรวมไปถึงการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นว่าจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย ดังนั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๘๔ ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติดังกล่าว

๒. สภาภาษาดไทยรับให้ที่ดินโดยจะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับผู้ให้ตลอดชีวิต ซึ่งผู้ให้ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินแปลงนี้ให้กับนิติบุคคลไว้แล้วเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี กรณีเช่นนี้เป็นการให้โดยมีเงื่อนไขมิใช่เป็นเรื่องที่สภาภาษาดไทยนำทรัพย์สินของสภาภาษาดไทยมาจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับบุคคลอื่น แม้ขณะนี้สภาภาษาดไทยยังไม่อาจเก็บผลประโยชน์ในที่ดินได้ แต่เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่กรรมแล้ว สภาภาษาดไทยก็สามารถเข้ารับผลประโยชน์ในที่ดินได้ และการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในระหว่างสัญญาเช่า

ก็ไม่ขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด เพราะผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นผู้ทรงสิทธิอยู่ โดยการใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดินนั้นได้อยู่แล้ว (มาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การที่สภากาชาดไทยจะรับการยกให้ที่ดินดังกล่าวจึงทำได้

๓. ทรัพย์สินที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรส โดยการรับให้โดยเสนหาจะเป็นสินส่วนตัวหรือสินสมรส ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) หรือมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ฉบับตราชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ กล่าวคือ การรับให้ถ้ามิได้ระบุไว้ในหนังสือยกให้ว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ต้องถือว่าเป็นสินส่วนตัว ตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้เป็นสินส่วนตัวจึงไม่มีความจำเป็นต้องระบุว่า “สินส่วนตัว”

๔. กรณีการอุทิศที่ดินให้แก่เทศบาล เป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และการโอนคืนเจ้าของเดิมสามารถกระทำได้ไม่ขัดต่อกฎหมาย ในการจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

๕. นาง จ. ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินให้กับสุขาภิบาลเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ แต่นาง จ. มิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แต่อย่างใด และได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนอง กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องพิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินมีชื่อของนาง จ. จัดไว้ในทะเบียนที่ดินย่อมได้รับข้อสันนิษฐานตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓/๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง นาง จ. จึงสามารถจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ประกอบกับการยกที่ดินให้แก่สุขาภิบาลเพื่อเป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตามมาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๒

๖. นาย จ. และนาง ส. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนี้ได้ปลูกสร้างหลังจากที่ได้จดทะเบียนสมรสกันแล้ว (ที่ดิน นาย จ. ชื่อมาก่อนสมรส) ไม่ว่านาง ส. หรือ นาย จ. จะเป็นผู้ออกอนุญาตปลูกสร้างก็เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเมื่อโฉนดที่ดินแปลงนี้มีชื่อนาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งตามหนังสือมอบอำนาจของนาย จ. ก็ได้มอบอำนาจให้นาง ส. จดทะเบียนยกให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปนั้นจึงเป็นการชอบแล้ว แต่การจดทะเบียนโอนในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินสมรสมีผลเท่ากับว่านาย จ. โอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของตนซึ่งมีอยู่ครึ่งหนึ่งให้แก่ นาง ส. ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเป็นของนาง ส. อยู่ก่อนแล้ว ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แก่กันแต่อย่างใด การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างควรเรียกเก็บจากจำนวนครึ่งหนึ่งของราคาส่งสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น

๗. ห้างหุ้นส่วนจำกัดจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สร้างสำนักงาน ที่ดินจึงเป็นทรัพย์สินขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่เป็นที่ราชพัสดุตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ การที่จะพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ต้องพิจารณาจากองค์ประกอบสองประการคือ (๑) ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ (๒) ทางราชการได้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน หากไม่ครบองค์ประกอบย่อมไม่ถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นแต่เพียงทรัพย์สินของแผ่นดินเท่านั้น ซึ่งตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน หมายถึงทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน

ที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ ๑๖๓/๒๕๐๙ และที่ ๒๓๐/๒๕๑๒) เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลไม่สามารถสร้างสำนักงานลงในที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้ได้ และไม่ปรากฏว่าองค์การบริหารส่วนตำบลได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งทำให้บุคคลภายนอกเห็นหรือเข้าใจได้โดยสภาพว่าจะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ที่ดินจึงไม่มีสถานะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีสถานะเป็นเพียงทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา การโอนที่ดินให้แก่เจ้าของเดิมสามารถกระทำได้โดยการจดทะเบียนโอนคืนแก่ผู้ให้ โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ ๔๙๓/๒๕๔๔ และเรื่องเสร็จที่ ๓/๐๑/๒๕๕๑) โดยจดทะเบียนประเภท “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” และหากการจดทะเบียนให้ที่ดินเป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อโอนคืนแก่เจ้าของเดิมถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคแก่ทางราชการ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเสีย เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสีย และไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะการโอนที่ดินดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นทางการค้าหรือหากำไร ส่วนอากรแสตมป์ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๔. ผู้จัดการมรดกยื่นขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อให้เป็นไปตามหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตาย ซึ่งเมื่อพิจารณาความในหนังสือแสดงเจตนาของเจ้ามรดกแล้ว ไม่มีข้อความใดแสดงให้เห็นว่าผู้ตายประสงค์จะยกที่ดินให้แก่วัดเมื่อตนตายไปแล้ว แต่ให้มีผลตั้งแต่วันที่ปรากฏในหนังสือแสดงเจตนา หนังสือดังกล่าวจึงไม่ใช่พินัยกรรมตามมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินธรรมดา ถึงแม้มาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติถึงการให้อสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ แต่การยกให้ที่ดินแก่วัด ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๓๔/๒๕๓๔ วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า การทำหนังสือยกที่ดินให้เพื่อเป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินให้เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันทีโดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การอุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อขยายเขตวัดนั้น ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่วัดไม่ได้หมายถึงเฉพาะแต่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง หรือสร้างวัดเท่านั้น แต่ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เป็นเขตวัดด้วย การอุทิศที่ดินเพื่อขยายเขตวัดจึงมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดินโดยเป็นที่วัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนั้น การที่ก่อนตายเจ้ามรดกได้ทำหนังสือแสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้ขยายเขตวัดไว้สำหรับประกอบศาสนกิจต่างๆ ย่อมมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดิน เมื่อผู้ยกให้ตายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด หนังสือแสดงเจตนา ยกให้ที่ดินแก่วัดย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องไปดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัด และเมื่อที่ดินตกได้แก่วัด ตั้งแต่มีการอุทิศ (ขณะที่วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลแล้ว) ที่ดินจึงมีใช้มรดกที่จะตกได้แก่ทายาทของผู้ตาย เมื่อผู้จัดการมรดกประสงค์จะโอนที่ดินให้แก่วัด และวัดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดได้ในประเภท “ให้” โดยในคำขอ (ท.ด. ๑) หนังสือสัญญาให้ และสารบัญญัติจดทะเบียนช่องเนื้อหา ให้หมายเหตุ ลงไว้ว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัดโดยการอุทิศตามหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินของ.....ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.”

๙. นิติบุคคลขอจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการ หรือสถานศึกษาต่างๆ หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏว่าข้อบังคับหรือวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลที่ขอจดทะเบียน มีข้อห้ามเกี่ยวกับการบริจาคอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของนิติบุคคลให้แก่ทางราชการ หรือสถานศึกษาต่างๆ แล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนยกให้ที่ดินตามความประสงค์ของนิติบุคคลได้ หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๓๒๖๒ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)

๑๐. โรงเรียนที่อยู่ในสังกัดของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ ประสงค์จะขายที่ดินที่รับให้หรือรับบริจาคมาจากรณาการไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโรงเรียนและไม่เป็นที่ราชพัสดุ ตามมาตรา ๕๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๒ และเป็นกฎหมายเฉพาะ จึงมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โรงเรียนย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่โดยที่โรงเรียนอยู่ในสังกัดของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ หากโรงเรียนประสงค์จะขายที่ดินเพื่อนำเงินที่ได้ไปก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ หรือนำเงินไปซื้อที่ดินข้างเคียงกับสถานศึกษาเพื่อขยายพื้นที่และก่อสร้างอาคาร ซึ่งไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ของโรงเรียนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสถานศึกษาขั้นพื้นฐานของสถานศึกษา ตามข้อ ๖ ของระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ ว่าด้วยการบริหารจัดการและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของสถานศึกษาขั้นพื้นฐานที่เป็นนิติบุคคลในสังกัดเขตพื้นที่การศึกษา พ.ศ. ๒๕๔๖ ประกาศ ณ วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๖ และไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ในการบริจาค (หรืออุทิศ) ของผู้บริจาคในการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว โรงเรียนผู้ขอจดทะเบียนจะต้องแสดงหลักฐานว่าโรงเรียนได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของกระทรวงศึกษาธิการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม

● ความหมาย

กรรมสิทธิ์รวม คือ นิติกรรมซื้อขายหรือให้ ฯลฯ แต่เป็นการขายบางส่วน หรือให้บางส่วน ฯลฯ กล่าวคือ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคนขายบางส่วน หรือให้บางส่วนไม่หมดแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ โดยการบรรยายส่วน เรียกว่ากรรมสิทธิ์รวม เช่น ๑ ส่วนใน ๔ ส่วน หรือ ๑๐๐ ส่วนใน ๑,๐๐๐ ส่วน เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะทราบ เขตและเนื้อที่แน่นอนไม่ได้หากผู้กรณิทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้ว จะต้องให้ขอรังวัดแบ่งแยกเสียก่อน ความจริงแล้วหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก.) ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ นำจะเป็นเรื่องให้เดิมชื่อไม่ใช่กรรมสิทธิ์ แต่ทางปฏิบัติได้ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวมกันตลอดมา ดังนั้น แม้การขาย บางส่วนหรือให้บางส่วน ฯลฯ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวม

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๖ ถึง มาตรา ๑๓๖๖
- คำสั่ง ที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙ เรื่อง การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

● ประเภทการจดทะเบียน

- **กรรมสิทธิ์รวม** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม หรือมีชื่อเจ้าของหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- **กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของหลายคน โดยมีบุคคล คนเดียวหรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมดให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธินั้น หรือมีชื่อในหนังสือ แสดงสิทธิอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- **กรรมสิทธิ์รวม (ปลอดจำนอง) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ปลอดจำนอง)** หมายถึง ที่ดินที่มีการจำนองครบติดอยู่และมีชื่อคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคน (ทั้งหมด) หรือแต่บางคน ไม่ทั้งหมดแล้วแต่กรณี ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมและในส่วนของผู้คนที่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม ใหม่นี้พ้นจากการจำนองโดยส่วนที่เหลือยังคงจำนองอยู่ตามเดิม ในวงเงินจำนองเดิม (หนังสือกรมที่ดิน ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๕๐๓/๙๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๑๕๙๓/ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๓)

- **กรรมสิทธิ์รวม (โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน)** หมายถึง การจดทะเบียนประเภทที่อยู่ ในระหว่างจำนอง ต่อมาผู้จำนองตกลงโอนที่ดินชำระหนี้จำนองบางส่วนแก่ผู้รับจำนองโดยให้ส่วนที่ดิน ชำระหนี้ปลอดจากการจำนอง ส่วนที่เหลือคงมีการจำนองต่อไปตามเดิม (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑๒๖ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๐) หรือพ้นจากการจำนองก็ได้

- **กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อบุคคลคนหนึ่ง โอนให้ตัวการบางส่วนไม่หมดทั้งแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ (ถ้าต้องการ จะให้ทราบ) โดยการบรรยายส่วนแต่จะทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนไม่ได้ หากผู้กรณิทราบเขตและเนื้อที่ ที่แน่นอนแล้วจะต้องไปจดทะเบียนประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ ตัวอย่างการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม

(โอนให้ตัวการ) เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อนาย ก. ซึ่ง ก. ถือไว้แทน ข. บางส่วนและต้องการจะโอนส่วนที่เป็นของ ข. คืนให้ ข. โดยคู่กรณียังไม่ประสงค์จะแยกที่ดินออกจากกัน การจดทะเบียนก็จะปรากฏชื่อ ข. และ ก. ในโฉนดที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๑)

● สารสำคัญ

- กรณีทรัพย์สินของบุคคลหลายคนรวมกัน ให้ใช้หลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์รวม เว้นแต่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา ๑๓๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กฎหมายให้สันนิษฐานว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน และมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน (มาตรา ๑๓๕๗ และมาตรา ๑๓๕๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่ง อาจใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมด เพื่อต่อสู้อย่างบุคคลภายนอก แต่ในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนนั้น ต้องอยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา ๓๐๒ แห่งประมวลกฎหมายนี้ (มาตรา ๑๓๕๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่ง มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่ต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ และเจ้าของรวมคนหนึ่ง มีสิทธิได้ดอกเบี้ยตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินนั้น (มาตรา ๑๓๖๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่ง จะจำหน่ายส่วนของตน หรือจำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันก็ได้ แต่ตัวทรัพย์สินนั้นจะจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันได้ ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน ถ้าเจ้าของรวมคนหนึ่ง จำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันทรัพย์สินโดยมิได้รับความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน แต่ภายหลังเจ้าของรวมคนหนึ่งได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ผู้เดียว นิติกรรมนั้นเป็นอันสมบูรณ์ (มาตรา ๑๓๖๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่ง มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ เว้นแต่จะมีนิติกรรมขัดอยู่ หรือถ้าวัตถุที่ประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะเป็นการถาวร ก็เรียกให้แบ่งไม่ได้ โดยสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินนั้น จะตัดโดยนิติกรรมเกินคราวละสิบปีไม่ได้ และเจ้าของรวมจะเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้ (มาตรา ๑๓๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้ โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่จำเป็นต้องให้ถ้อยคำยินยอม (คำสั่งที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- ถ้าเจ้าของรวมได้กำหนดตกลงไว้ชัดแจ้ง หรือมีกฎหมายแบ่งส่วนกันไว้ชัดแจ้งว่ามีมากน้อยกว่ากันอย่างไรก็ต้องเป็นไปตามนั้น แต่ถ้าไม่มีนิติกรรมหรือกฎหมายกำหนดไว้ชัด ก็ให้ถือว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีชื่อหลายคน ถ้าคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์โดยระบุส่วนไปด้วย จะต้องให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นทุกคนมาจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ทราบเสียก่อนว่าแต่ละคนมีส่วนในที่ดินนั้นเท่าใด เมื่อมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนแล้ว ต่อไปคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยระบุส่วนว่ามีกี่ส่วนในที่ดินมีส่วนอยู่ก็ย่อมดำเนินการได้

- การแบ่งทรัพย์สินระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม สามารถกระทำได้โดยแบ่งทรัพย์สินกันเองระหว่างเจ้าของรวม การตกลงแบ่งกันเองระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะตกลงแบ่งด้วยวิธีใดก็ได้ เช่น แบ่งครอบครองกันอย่างเป็นสัดส่วน ข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมกฎหมายมิได้กำหนดแบบจะทำการด้วยวาจา ก็ได้ ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๑๕/๒๕๒๔)

บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่สามารถกำหนดได้แน่นอนว่า แบ่งกันจุดไหนยังใช้บังคับไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๔/๒๕๓๓)

– วิธีดำเนินการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

(๑) จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก และบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามแบบ ท.ด. ๓/๐ (คำสั่งที่ ๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๐)

(๒) ในกรณีที่มีการตกลงกันให้มีค่าตอบแทนให้ระบุจำนวนเงินไว้ในข้อตกลงให้ชัดเจน ถ้าไม่มีค่าตอบแทนก็ให้ระบุไว้ว่าโดยเสนาหา

(๓) การขอจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมโดยคู่กรณีขอให้ระบุส่วนให้หมายเหตุ ใน ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย.....ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยจำนวน.....”

(๔) การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุใน ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย.....ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของนาย.....ส่วนของคนอื่นคงอยู่ตามเดิม”

((๒) (๓) (๔) คำสั่งที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์รวม

๑. ในการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนในโฉนดที่ดินซึ่ง ป. และ ย. ผู้ชายกับ น. ผู้ซึ่งมีเจตนาซื้อขายที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนที่ ป. และ ย. ซื้อมาจาก ห. จำนวน ๑๐ ส่วน ในที่ดินทั้งหมด ๑๔ ส่วน คงเหลือเพียงส่วนของ ป. ที่รับมรดกจาก ค. จำนวน ๑ ส่วน เท่านั้น ส่วนของ ย.หมดไป การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยเดิมซื้อ น. ลงในโฉนดที่ดินและคงซื้อ ป. ไว้แต่ไม่ได้ยกชื่อ ย. มาจดไว้ด้วย จึงไม่ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน เนื่องจากการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเป็นการให้ผู้อื่นเข้ามีกรรมสิทธิ์รวมโดยตนเองก็ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่

ในกรณีนี้การจดทะเบียนให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และเจตนาที่แท้จริงของผู้ขอ ก่อนจดทะเบียนลงชื่อ น. ในโฉนดที่ดิน ควรจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ปรากฏว่าในที่ดินแปลงนี้ ส่วนระหว่าง ป. และ ย. มีอยู่อย่างไร คนละกี่ส่วน แล้วให้ ย. จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ น. เสร็จแล้วจึงให้ ป. จดทะเบียนให้ น. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยรวมส่วนของ น. ที่ได้จากการจดทะเบียนโอนมาจาก ย. ด้วย รายการจดทะเบียนทั้งสองรายการที่ น. รับโอนจาก ย. และ ป. จึงมีเท่ากับ ๑๐ ส่วน ป. เหลือเพียงส่วนที่ได้รับมรดกจาก ค. จำนวน ๑ ส่วน เท่านั้น

๒. โฉนดที่ดินที่ออกให้แก่ ว. และ ซ. จดทะเบียนบรรยายส่วน เมื่อวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ ว่า “ที่แปลงนี้มี ๓,๔๙๔ ส่วน เป็นของ ว. ๓,๓๙๔ ส่วน เป็นของ ซ. ๑๐๐ ส่วน” ในวันเดียวกัน ซ. ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วน (รวม ๒ โฉนด) ให้แก่ ห. ต่อมาวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ ได้จดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน และในวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๓๑ จดทะเบียนบรรยายส่วนกันใหม่เป็นว่า “ที่ดินแปลงนี้มี ๓,๔๔๔ ส่วน เป็นของ ห. ๕๖๐ ส่วน เป็นของ ส. อ. ก. บ. และ ด. คนละ ๕๗๐ ส่วน เป็นของ ว. ๓๔ ส่วน” การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนและบรรยายส่วนใหม่ดังกล่าวเห็นได้ว่าเป็นโอนที่ดินบางส่วนให้แก่กันนั่นเองซึ่งที่ถูกต้องจะต้องจดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน” โดย ว. โอนกรรมสิทธิ์ของตนเพียงบางส่วนให้แก่ ห. กับพวก

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

● ความหมาย

การจดทะเบียนโอนมรดก หมายถึง การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยหลักกฎหมายมรดกที่รับรองให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ตายตกแก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินมรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย

การจดทะเบียนโอนมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดินสามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การได้มาโดยทางมรดกในที่ดินนั้นเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมอย่างหนึ่ง ดังนั้น ถ้าทายาทต้องการจะจดทะเบียนการได้มาเพื่อจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง) ก็จะต้องไปจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๘๑, ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสียก่อน เพราะเจ้ามรดกยังมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทายาทยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทายาทจึงไม่มีสิทธิที่จะมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ให้แก่ใคร จะต้องจดทะเบียนการได้มาของตนก่อน คือต้องลงชื่อทายาทหรือผู้จัดการมรดกลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นๆ เสียก่อน จึงจะมีสิทธิเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในที่ดินแปลงนั้นได้

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ มาตรา ๑๕๙๙ - มาตรา ๑๓/๕๕

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑ - มาตรา ๘๒

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๔ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓

๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นการโอนมรดกโดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้วโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ว่าผู้รับมรดกจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือเป็นทายาทโดยพินัยกรรม ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน ดังนี้

- โอนมรดก หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าอสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันทั้งหมด

- **โอนมรดกบางส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าอสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันแต่รับไปเพียงบางส่วนไม่ทั้งหมด ยังคงมีส่วนที่เหลืออยู่อีก

- **โอนมรดกเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกไปเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนทั้งหมด ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

- **โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนไปเพียงบางส่วน ยังคงมีส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นเหลืออยู่อีก ซึ่งผู้รับมรดกจะมีคนเดียว หรือหลายคนก็ได้

- **การแบ่งโอนมรดก** หมายถึง กรณีที่ผู้จัดการมรดกที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อนแล้วขอแบ่งแยกที่ดินและโอนมรดกให้แก่ทายาท โดยโฉนดใหม่ออกเป็นชื่อของทายาทผู้รับมรดก

- **การโอนมรดกสิทธิการได้ โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ** หมายถึง เป็นการโอนมรดกในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนสิทธิอย่างอื่นอยู่ เช่น ขายฝาก จำนอง สิทธิเหนือพื้นดิน ต่อมาผู้ทรงสิทธิได้ถึงแก่กรรม ทายาทของผู้ทรงสิทธิดังกล่าวมาขอรับสิทธินั้น

๒. การจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือโดยคำสั่งศาล ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน

- **ผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์จะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกของจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกไปทั้งหมด กรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์มีหลายคน ผู้จัดการมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนจะต้องมีผู้จัดการมรดกเป็นบุคคลคนเดียวกันหรือชุดเดียวกัน

- **ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนหรือทุกคนถึงแก่กรรม ผู้ขอได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะบางคน

- **เปลี่ยนผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาศาลสั่งถอนการเป็นผู้จัดการมรดก แล้วตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

- **โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรม ศาลได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

- **เลิกผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทไม่ประสงค์ให้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ต้องการขอจดทะเบียนรับโอนมรดกไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทายาทมาขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดก

● สารสำคัญ

- เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท ทายาทที่มีสิทธิรับมรดก ได้แก่ “ทายาทโดยธรรม” และ “ผู้รับพินัยกรรม” (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙, ๑๖๐๓)

- ทรัพย์สินของพระภิกษุที่ได้มาระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพ ให้ตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นแต่พระภิกษุนั้นจะได้จำหน่ายไปในระหว่างมีชีวิต หรือโดยพินัยกรรม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓)

- ทายาทโดยธรรมมีหลักลำดับเท่านั้น แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้ คือ

- (๑) ผู้สืบสันดาน
- (๒) บิดา มารดา
- (๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
- (๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน
- (๕) ปู่ ย่า ตา ยาย
- (๖) ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ก็เป็นทายาทโดยธรรม ภายใต้อำนาจของบทบัญญัติพิเศษ แห่งมาตรา ๑๖๓๕ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙)

- กรณีที่จะรับมรดกแทนที่ มีได้ ๒ กรณี คือ

- (๑) ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิรับมรดกถึงแก่ความตายก่อนเจ้ามรดกตาย
- (๒) ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิรับมรดกถูกจำกัดมิให้รับมรดกก่อนเจ้ามรดกตาย

ถ้าไม่เป็นไปตามกรณีดังกล่าวก็ไม่มีสิทธิรับมรดกแทนที่กันได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๙)

- ผู้สืบสันดานของทายาทโดยธรรมเท่านั้นที่มีสิทธิรับมรดกแทนที่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๒)

- พินัยกรรมที่ต้องทำตามแบบ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๔) ได้แก่

- (๑) แบบธรรมดา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖)
- (๒) แบบเขียนด้วยลายมือตนเองทั้งฉบับ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓)
- (๓) แบบทำเป็นเอกสารฝ่ายเมือง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๔)
- (๔) แบบเอกสารลับ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐)
- (๕) แบบทำด้วยวาจา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๓)
- (๖) แบบซึ่งกฎหมายของต่างประเทศที่คนในบังคับไทยทำพินัยกรรมในต่างประเทศ

(ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๓)

- พินัยกรรมที่มีได้ลงวัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ย่อมตกเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๕) สำหรับพินัยกรรมลับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐ กฎหมายมิได้บังคับให้ผู้ทำพินัยกรรมต้องลงวัน เดือน ปี ในพินัยกรรมด้วย ดังนั้น แม้ผู้ทำพินัยกรรม เอกสารลับจะไม่ได้ลงวัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ ในพินัยกรรมก็ใช้ได้ (ฎีกาที่ ๑๒๖/๒๕๑๔)

- ผู้เขียนหรือพยาน และคู่สมรสของผู้เขียนหรือพยาน เป็นผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมนั้นไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓) ถ้าพินัยกรรมระบุให้ผู้เขียน พยาน หรือคู่สมรสของผู้เขียน และพยาน เป็นผู้รับมรดก พินัยกรรมนั้นคงตกเป็นโมฆะเฉพาะข้อกำหนดพินัยกรรมที่กำหนดให้ตก ได้แก่ผู้เขียน พยาน หรือคู่สมรสของผู้เขียน และคู่สมรสของพยานเท่านั้น ส่วนข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนอื่นยังคงใช้ได้ (ฎีกาที่ ๗/๓๐/๒๔๘๙, ๓๐๖/๒๕๐๗, ๑๒๑/๒๕๒๗, ๕๔๐๔/๒๕๓๓)

- พินัยกรรมซึ่งบุคคลที่มีอายุยังไม่ครบสิบห้าปีบริบูรณ์ทำขึ้นนั้น เป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓/๐๓)

- ผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นด้วย ๒ กรณี คือ ผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นโดยพินัยกรรม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓/๑๒) และผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นโดยคำสั่งศาล (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓/๑๓)

- ทายาทย่อมมีความผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการทั้งหลายอันผู้จัดการมรดก ได้ทำไปภายในขอบอำนาจในฐานะที่เป็นผู้จัดการมรดก (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓/๒๔)

- การจดทะเบียนโอนมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทรัพย์มรดกจะเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนได้ และการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากทรัพย์มรดกที่เป็นที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นได้ด้วย (พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖)

- หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ การยื่นคำขอและการสอบสวน การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ และการเก็บรักษาไว้ระหว่างรอการจดทะเบียน การลงบัญชีรับทำการและบัญชี แยกประเภทคุมเรื่องมรดก ประกาศการรับคำขอได้แจ้งและการเปรียบเทียบมรดก การจดทะเบียนมรดก การแจ้งเดือนผู้มาขอจดทะเบียนและการยกเลิกคำขอ และหลักเกณฑ์วิธีการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น และจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ การยื่นคำขอและการสอบสวน การจัดการทรัพย์มรดกของผู้จัดการมรดก ตลอดจนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๕๔ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๔ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗

- การปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปิดประกาศทุกแห่งที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียน แห่งละ ๑ ฉบับ เว้นแต่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ไม่มีสถานที่นั้นให้ปิด เช่น มีแต่สำนักงานเทศบาล ไม่มีที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเนื่องจากที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาลแล้ว กรณีจึงต้องปิดเฉพาะที่สำนักงานเทศบาลไม่อาจปิดที่องค์การบริหารส่วนตำบลได้ เป็นต้น

- ผู้มีอำนาจในการสั่งจดทะเบียนโอนมรดก ได้แก่

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติ

หน้าที่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกเป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๓) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนมรดก

๑. กรณีตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ ทายาทย่อมได้สิทธิในทรัพย์สินมรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นก็ตาม แต่การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนได้มา ก็ไม่สามารถจะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ๑๒๙๙ วรรคสอง

๒. กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วย ขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้ ดังนี้

(๑) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมรดกมายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกให้ได้ความชัดเจนว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม และยินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้โดยตรง โดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘) แล้วดำเนินการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

(๒) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มายื่นคำขอพร้อมกับผู้ขอโอนมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอโอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอ นำมาขึ้นให้มีความชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้ และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าวไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘) และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (๑)

๓. กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตามขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าการดำเนินการไม่อาจรับดำเนินการได้ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์สินมรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกตามที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก กรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอยืนยันให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

๔. กรณีทรัพย์สินมรดกตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมแล้ว แต่ปรากฏว่าทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นถึงแก่กรรมไปก่อนที่ผู้จัดการมรดก

ขอจดทะเบียนโอนมรดก และทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมประสงค์ขอรับมรดก เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้ดำเนินการโอนมรดกได้ด้วยวิธีการ ดังนี้

(๑) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมไม่มีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกซึ่งถึงแก่กรรมเป็นผู้รับมรดก โดยถือว่า เป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามนัยมาตรา ๘๒ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อปรากฏชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงให้ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

(๒) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมมีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นเป็นผู้รับมรดกในช่องผู้รับโอนแล้วจึงให้ผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมโอนมรดกให้แก่ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นต่อไป

๕. ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นคำขอโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้แล้ว และเรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการตามขั้นตอน เช่น การประกาศ การคัดค้าน การสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการไปแล้ว ก่อนจดทะเบียนโอนมรดกหากปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่ามรดกดังกล่าว ศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้แล้ว การจัดการมรดกต่อไปย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๓/๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกคำขอ โดยให้หมายเหตุในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ว่า “คำขอโอนมรดกรายนี้ได้ถูกยกเลิกเนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว” และแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

๖. กรณีผู้ขอทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้อภัยคำยินยอมหรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายหลังที่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้วเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เนื่องจากคำขอยกเลิกโดยอำนาจของกฎหมายนับแต่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว ทั้งนี้ ตามที่กฎกระทรวงว่าด้วยการโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ แต่หากผู้ขอยังประสงค์จะยื่นขอรับมรดกต่อไปอีกให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำให้ผู้ขอยื่นคำขอใหม่ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสั่งยกเลิกคำขอเดิม แต่ให้หมายเหตุถึงการที่คำขอยกเลิกไว้ในคำขอว่า “คำขอนี้ถูกยกเลิกเนื่องจากผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้อภัยคำยินยอมหรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวมานำมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอทราบถึงเหตุที่คำขออาจจะถูกยกเลิกในกรณีตามวรรคหนึ่งไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในเวลาที่ยื่นคำขอด้วยทุกราย

๗. โฉนดที่ดิน มีชื่อ ก. กับ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เมื่อ ก. ตาย ที่ดินเฉพาะส่วนของ ก. จึงเป็นมรดกตกทอดแก่ ย. มารดา น. ภรรยาที่ชอบด้วยกฎหมาย และ ผ. ป. ด. บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม เป็นเจ้าของร่วมกันไปจนกว่าจะได้แบ่งมรดกกันเสร็จสิ้น การที่ น. ที่ ๑ และ ผ. โดย น. มารดา ผู้แทนโดยชอบธรรมที่ ๒ เป็นโจทก์ฟ้อง ข. เป็นจำเลย เรื่องมรดก กรรมสิทธิ์รวม แม้โจทก์จำเลยจะตกลงประนีประนอมยอมความและศาลพิพากษาตามยอม โดย ข. จำเลย ยอมให้ ผ. โจทก์ที่ ๒ มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยให้ถอนชื่อ ก. ออกแล้วลงชื่อโจทก์ที่ ๒ แทน และทั้งสองฝ่ายจะไปดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินภายใน ๗ วัน นับแต่โจทก์ที่ ๒ มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน หากไม่ไป

ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาล เป็นการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่งก็ตาม คำพิพากษามาตามยอมดังกล่าวก็มีใช้ คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ของที่ดินที่พิพาท อันจะมีผลใช้ ย. ป. ต. ทายาทอื่นของ ก. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนที่ดินมรดกโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นของ ก. ให้แก่ ผ. แต่เพียงคนเดียว เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษามาตามยอม ควรให้ทายาทของ ก. ดำเนินการขอรับโอนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ในโฉนดที่ดินดังกล่าว ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๘. ต. เป็นโจทก์ฟ้อง ท. ในฐานะทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิรับมรดกของ บ. ต่อมาได้ประนีประนอมยอมความกันโดยศาลพิพากษามาตามยอมว่า ท. ยินยอมจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ ต. ทั้งแปลง เช่นนี้ย่อมไม่มีผลผูกพัน บ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวและทายาทอื่นของ บ. แต่อย่างใด เพราะสัญญาประนีประนอมยอมความย่อมมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ได้ตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) เมื่อ ท. ทายาทของ บ. ยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดก ท. จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้สัญญาประนีประนอมยอมความจะระบุไว้ว่าหาก ท. ไม่ยอมไปโอนให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของ ท. ด้วย ก็ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ เพราะแม้ ท. จะมาขอจดทะเบียนเองก็ยังไม่ทำได้ เนื่องจากขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ดังนั้น ทายาทของ บ. จะต้องรับมรดกหรือผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนจึงจดทะเบียนใดๆ ต่อไปได้

๙. ตามพินัยกรรมแปลความได้ว่าผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนายกทรัพย์สินที่มีอยู่ในขณะนี้และที่จะเกิดขึ้นในภายหน้าทั้งหมดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ป. พ. ส. ว. และ อ. โดยส่วนแบ่งให้ได้รับคนละเท่าๆ กัน มิได้กำหนดเจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างหรือให้ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกัน อย่างเช่น เจ้าของรวมจึงเป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๑) ส่วนที่ดินที่ระบุไว้ในพินัยกรรมข้ออื่นนั้น ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาเพียงต้องการแจกแจงรายละเอียดเพื่อให้ผู้รับพินัยกรรมทราบว่าเมื่อผู้ทำพินัยกรรมถึงแก่ความตายไปแล้ว ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ ผู้ทำพินัยกรรมจำนวนเนื้อที่ที่ระบุไว้เท่านั้นที่จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับพินัยกรรม ที่ดินตามพินัยกรรมข้ออื่นๆ จึงไม่ใช่ทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างซึ่งเจาะจงไว้โดยเฉพาะ หรือแยกต่างหากเป็นพิเศษจากกองมรดก แต่เป็นทรัพย์สินซึ่งรวมอยู่ในทรัพย์สินทั้งหมดที่ตกได้แก่ผู้รับพินัยกรรม ตามรายชื่อที่ระบุไว้คนละเท่าๆ กัน ดังนั้น ผู้รับพินัยกรรมที่ดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ผู้รับพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ แต่เป็นผู้รับพินัยกรรมลักษณะทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๑) ซึ่งการจัดแบ่งทรัพย์สินมรดกโดยพินัยกรรมลักษณะทั่วไปกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติว่าเหมือนกับการจัดแบ่งมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมนั่นเอง ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองว่า การแบ่งปันทรัพย์สินมรดกอย่างไร จึงจะให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กัน ไม่จำเป็นว่าผู้จัดการมรดกจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมทุกคนรับร่วมกันไป อำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะโอนมรดกที่ดินแปลงใดให้แก่ทายาทคนใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดกเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่จะเข้าไปควบคุมการจัดการมรดกว่า ผู้จัดการมรดกจะจัดการแบ่งอย่างไร ทรัพย์สินทั้งหมดมีเท่าใด ใครได้เปรียบหรือเสียเปรียบอย่างไร มิฉะนั้นจะกลายเป็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดการแบ่งปันทรัพย์สินมรดกด้วย (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๔๙)

๑๐. กรณี ม. ขอจดทะเบียนโอนที่ดินซึ่งมีชื่อ ข. เป็นเจ้าของกลับคืนสู่กองมรดกของ บ. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอม เห็นว่าตามที่คู่ความตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้มีคำพิพากษามาตามยอมว่าจำเลยยินยอมดำเนินการเพิกถอนนิติกรรม

ประเภทโฉนดที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวตามนัย มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้จะต้องเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนโดยตรง แต่ข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่าคู่ความได้ทำสัญญา ประนีประนอมยอมความและคำพิพากษายกฟ้องให้เพิกถอนรายการจดทะเบียน ซึ่งศาลได้พิพากษายกฟ้อง โดยที่มิได้มีการวินิจฉัยประเด็นแห่งคดีว่า การจดทะเบียนผิดพลาดคลาดเคลื่อนจริงหรือไม่ และได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนซึ่งยังถือไม่ได้ว่าศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอน ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนไปตาม คำพิพากษายกฟ้องตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด ไม่ได้ และการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโฉนดที่ดินกรณี ข. ในฐานะผู้จัดการมรดกโฉนดที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก ถือว่า เป็นการจดทะเบียนไปโดยชอบแล้ว จึงไม่อาจจะเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก ได้เช่นกัน แต่กรณีที่คู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลมีคำพิพากษายกฟ้องว่าจำเลย ตกกลางจะทำนิติกรรมโอนที่ดินดังกล่าวให้กับกองมรดกของ บ. เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินมรดกนั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ข. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ บ. ได้จดทะเบียนโฉนดที่ดินให้แก่ตนเองเพียงผู้เดียว ซึ่ง ม. โจทก์เห็นว่าเป็นการกระทำที่ไม่ชอบ ม. จึงต้องฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่ผู้จัดการมรดก กระทำโดยไม่ชอบนั้น แต่ยังไม่ทันได้ฟ้องร้องคดี ข. ก็ถึงแก่กรรมลงก่อน ททรัพย์สินรวมทั้งสิทธิและหน้าที่ เกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวย่อมตกทอดแก่ทายาทของ ข. ม. จึงมีสิทธิฟ้องทายาทของ ข. ให้รับผิดชอบ และเมื่อ คู่ความได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันโดยศาลได้มีคำพิพากษายกฟ้องแล้ว แม้จะมีผู้เยาว์ เป็นคู่ความด้วย แต่ก็มีผู้แทนโดยชอบธรรมในคดีอยู่แล้ว คำพิพากษายกฟ้องประนีประนอมยอมความ ดังกล่าวย่อมผูกพันคู่ความที่จะต้องปฏิบัติตาม (ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง) กรณีนี้จึงควรดำเนินการตามคำพิพากษาได้ โดยจดทะเบียนประเภท “โฉนดตามคำสั่งศาล”

สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บทำนองเดียวกับการโอนมรดกหรือให้ระหว่าง บุพการีกับผู้สืบสันดานร้อยละ ๕๐ สตางค์ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ง) และเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาศาลกรณีนี้ ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ไม่ต้องมีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์แต่อย่างใด

๑๑. กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาสั่งให้ใส่ชื่อ ป. และ ส. ลงในโฉนดที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ แทนทายาทอื่นๆ ก็เพื่อให้ ป. และ ส. ซึ่งเป็นผู้รับมรดกถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้แทนทายาทของ ร. เจ้ามรดก แต่เมื่อปรากฏว่าศาลได้มีคำสั่งตั้งให้ ป. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกแล้ว อำนาจการจัดการมรดก ก็ย่อมตกเป็นของผู้จัดการมรดก (เทียบฎีกาที่ ๑๖๖๗/๑๕๐๕) ประกอบกับผู้รับมรดกความก็ไม่ประสงค์จะ ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาทไว้แทนทายาทตามคำพิพากษาต่อไปและไม่ขัดข้องที่ ป. ผู้จัดการมรดก ร. เจ้ามรดก จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินที่พิพาท ป. เองก็ยังให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่า เมื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินดังกล่าว ก็จะไม่โอนให้แก่ทายาทของ ร. เจ้ามรดกทุกคน ในทุกโฉนด จึงควรจดทะเบียนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เป็นของกองมรดกของ ร. เจ้ามรดก ตามคำพิพากษา ได้ในประเภท “โฉนดตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา..... ลงวันที่.....)” โดยลงชื่อ “ป. ผู้จัดการ มรดก ร.” เป็นผู้รับโอน ซึ่งการโอนโฉนดที่ดินนี้ถือว่าการจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท เพราะตามคำพิพากษาดังกล่าว ศาลวินิจฉัยว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาท ยังไม่ตกเป็นของจำเลย

๑๒. การรับมรดกของบุตรนอกสมรสซึ่งบิดาเป็นเจ้ามรดกนั้น ผู้ขอยังไม่ใช้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว มีสิทธิรับมรดกของบิดาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗

การพิจารณาว่า ใครเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้วอันถือว่าเป็นผู้สืบสันดาน เหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายที่จะมีสิทธิรับมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ ได้หรือไม่นั้น ให้พิจารณาจากพฤติการณ์ทั่วไป ซึ่งพฤติการณ์ต่างๆ ไปนั้นให้ศึกษาจากแนวคำพิพากษาฎีกาที่ได้เคยวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐาน อันถือได้ว่าเป็นพฤติการณ์ที่พอฟังได้ว่าเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว เช่น การลงในสูติบัตร สำเนาทะเบียนบ้านว่าเป็นบุตรและการให้ใช้นามสกุล การเลี้ยงดูโดยให้เรียกว่าบิดาให้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วกัน การให้การศึกษาล่าเรียน เป็นต้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๒/๒๔๙๓, ๑๕๐๓/๒๔๙๓, ๖๔๙/๒๕๐๐, ๓๒๑ - ๓๒๒/๒๕๐๔, ๕๓๕/๒๕๐๙, ๑๓๖/๒๕๑๐, ๑๑๔๖/๒๕๑๓, ๑๘๑/๒๕๑๔, ๔๓๖/๒๕๑๔, ๒๖๔๖/๒๕๒๒, ๑๑๕๓/๒๕๒๓, ๒๐๘๓/๒๕๒๓, ๑๔๓/๒๕๒๔)

๑๓. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓/๑๙ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะกระทำการอันจำเป็นเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกในการจัดการทรัพย์มรดก จึงเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะจัดแบ่งให้เป็นไปตามคำสั่งหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม ถ้าไม่มีคำสั่งหรือพินัยกรรมสั่งไว้ ผู้จัดการมรดกจะจัดแบ่งอย่างไรหรือแบ่งทรัพย์มรดกใดให้แก่ทายาทคนใด ก็ย่อมทำได้เพราะเป็นอำนาจของผู้จัดการมรดก เมื่อผู้จัดการมรดกได้ใช้อำนาจหน้าที่จัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกใดให้แก่ทายาทไปแล้ว จึงต้องถือว่าทายาทที่ได้รับส่วนแบ่งได้สิทธิในทรัพย์มรดกนั้นไปตามที่แบ่งแล้ว แม้การแบ่งปันทรัพย์มรดกอันใดอันหนึ่งจะมีได้แบ่งให้แก่ทายาทครบทุกคน ก็ไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการมรดกจะนำมากล่าวอ้างเพื่อให้มีการจัดแบ่งทรัพย์มรดกกันใหม่ การที่ผู้จัดการมรดกยังจัดการมรดกไม่เสร็จสิ้นเพราะยังมีทรัพย์มรดกอื่นที่ไม่ได้แบ่งผู้จัดการมรดก ก็คงมีสิทธิและหน้าที่ที่จะจัดการทรัพย์มรดกต่อไปได้เฉพาะในส่วนที่ยังไม่ได้จัดแบ่งเพื่อให้การจัดการทรัพย์มรดกได้เสร็จสิ้นไปเท่านั้น ไม่มีอำนาจถึงกับจะนำทรัพย์มรดกที่ตนได้จัดแบ่งไปแล้วมาแบ่งอีกได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๕/๒๔๘๙) เพราะทรัพย์มรดกที่แบ่งให้แก่ทายาทไปแล้ว ย่อมพ้นจากสถานะทรัพย์ในกองมรดกที่ผู้จัดการมรดกจะนำมาแบ่งได้อีก

๑๔. พ. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกโดยอ้างว่าเจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ตาย แต่เจ้าอาวาสได้ทำหนังสือสละมรดก กรณีนี้ที่ดินดังกล่าวได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดทันทีที่เจ้ามรดกผู้ทำพินัยกรรมเสียชีวิตโดยผลของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ ด้วยเหตุนี้ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดและอยู่ในบังคับของมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ การที่เจ้าอาวาสได้แสดงเจตนาสละมรดกที่ดินดังกล่าวไม่มีกฎหมายให้อำนาจเจ้าอาวาสที่จะกระทำได้ ดังนั้น การโอนกรรมสิทธิ์จะกระทำได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ หรือพระราชกฤษฎีกาตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น และการสละมรดกถือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของวัดด้วย และต้องกระทำโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอได้

๑๕. การจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีกรณีโต้แย้งกฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการไว้ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และทำการเปรียบเทียบโดยพิจารณาจากหลักฐานที่ปรากฏ ถ้าเปรียบเทียบแล้วไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร พร้อมทั้งแจ้งให้คู่กรณีทราบเพื่อให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่รับทราบคำสั่ง ในกรณีที่ฟ้องศาลแล้วให้

รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดจึงดำเนินการไปตามนั้น ถ้าไม่ไปฟ้องศาลภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

สำหรับเรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้คัดค้านได้คัดค้านในประเด็นเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดก แม้จะปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ไปฟ้องร้องต่อศาลก่อน แล้วจึงนำหลักฐานการดำเนินคดีทางศาลมายื่นคำขอคัดค้านการขอรับมรดกก็ตกอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับคำคัดค้านได้ กรณีนี้เพื่อให้ครบองค์ประกอบตามที่ มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรทำการสอบสวนเปรียบเทียบคู่กรณีด้วย และเมื่อปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ไปฟ้องคดีต่อศาลแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องรอเรื่องไว้จนกว่า คดีจะถึงที่สุดตามมาตรา ๘๑ วรรคท้าย เมื่อขณะนี้ยังไม่ปรากฏว่าคดีถึงที่สุดแล้วยังมีอาจจดทะเบียนโอนมรดกตามพินัยกรรมให้แก่ จ. ผู้ขอได้ แม้ จ. จะยืนยันให้จดทะเบียนไปก่อน หากศาลฎีกามีคำพิพากษาเป็นอย่างอื่น ตนยินยอมดำเนินการตามคำพิพากษาก็ตาม

๑๖. เมื่อ ช. ผู้มีสิทธิรับมรดกของ ข. เสียชีวิตไปโดยยังมิได้รับมรดก แต่มี ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ข. ตามพินัยกรรม ผู้จัดการมรดกของ ข. ก็ขอที่จะจดทะเบียนโอนมรดกในส่วนของ ข. ให้ ส. ผู้จัดการมรดกของ ข. ได้ กล่าวคือ ถ้า ส. ไปขอให้ศาลตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดก ก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกจากผู้จัดการมรดกของ ข. ลงชื่อ ส. ผู้จัดการมรดกของ ข. ได้โดยไม่ต้องประกาศตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่กรณีนี้ ส. ไม่ประสงค์จะไปขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดกแต่จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ก็จะต้องดำเนินการประกาศตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๗. กรณี ม. ถึงแก่ความตายโดยไม่มีทายาทโดยธรรมหรือไม่มีพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่ผู้ใด หรือการตั้งมูลนิธิตามพินัยกรรม ทรัพย์มรดกของ ม. ย่อมตกเป็นของแผ่นดินและเป็นที่ราชพัสดุ ซึ่งกระทรวงการคลังต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ การที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจาก ม. เป็นของกระทรวงการคลัง สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี

๑) ดำเนินการตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกระทรวงการคลัง ต้องนำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการรับมรดกไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะต้องมีการประกาศมรดกมีกำหนดสามสิบวัน หากไม่มีผู้ใดโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้

๒) ดำเนินการตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แล้วผู้จัดการมรดกจึงจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่กระทรวงการคลังต่อไป

๑๘. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๓/๓ และ ๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมาตรา ๓/๓ บัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้ มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” เมื่อมาตรา ๘๑ และ ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนโอนมรดกไว้แล้ว การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ฯ ดังกล่าวในเรื่องประกาศแต่อย่างใดอีก ดังนั้น เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมโดยเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการประกาศตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว การที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องประกาศ ไม่ว่าจะประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามข้อ ๕

แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙/ ก็ตาม

๑๙. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะกรณีที่ดินวัดวาอาราม วัดบาทพลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลามเป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ โดยมีได้กำหนดรวมถึงกรณีรับมรดกด้วย กรณีวัดขอรับมรดกที่ดินจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ก)

๒๐. เมื่อพระภิกษุรูปดังกล่าวมรณภาพในขณะที่ย้ายสังกัดมาจำพรรษาอยู่ที่อีกวัดหนึ่ง ย่อมมีภูมิลำเนาอยู่ที่วัดที่จำพรรษา ที่ดินซึ่งพระภิกษุรูปนั้นได้มาระหว่างที่อยู่ในสมณเพศจึงตกเป็นสมบัติ (ที่ธรณีสงฆ์) ของวัดที่จำพรรษาซึ่งเป็นภูมิลำเนา ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัดที่พระภิกษุปรพพาจึงไม่มีสิทธิจะมาขอรับที่ดินแปลงดังกล่าว และหากจะโอนที่ธรณีสงฆ์จากวัดหนึ่งให้กับอีกวัดหนึ่งก็ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ เพราะวัดทั้งสองต่างเป็นนิติบุคคลแยกจากกัน ซึ่งกรมการศาสนามีความเห็นเช่นเดียวกับกรมที่ดินว่า ที่ดินของพระภิกษุที่มรณภาพดังกล่าวตกเป็นของวัดที่เป็นภูมิลำเนาโดยอำนาจกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓ ดังนั้น การโอนที่ดินและที่ธรณีสงฆ์จะต้องออกเป็นพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แม้จะโอนให้วัดด้วยกันก็ตาม

๒๑. กรณีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกได้ทำหนังสือยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไป ตนไม่ขอเกี่ยวข้องหรือคัดค้านการรับมรดกของผู้ขอแต่อย่างใด ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๓๓/๒๕๒๔) หากภายหลังทายาทที่ทำหนังสือดังกล่าวเปลี่ยนใจรับมรดกด้วย จะต้องให้คู่กรณี (ผู้ขอรับมรดก) ยินยอมจึงจะกระทำได้ ถ้าคู่กรณีไม่ยินยอมก็หมดสิทธิที่จะมาขอรับมรดกได้อีก แต่ถ้ายินยอมพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องดำเนินการประกาศใหม่

๒๒. กรณีทายาทหลายคนได้ขอรับมรดกทั้งหมด และทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนที่ไม่ขอรับมรดกได้มาให้ถ้อยคำยินยอมให้ทายาทอื่นรับมรดกไปภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) แล้ว การที่ทายาทตกลงกันเช่นนี้ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ มีผลผูกพันทายาทที่ไม่ให้ถ้อยคำไม่ขอรับมรดกดังกล่าว ซึ่งบอกเลิกสัญญาไม่ได้ เว้นแต่จะมีการตกลงกันใหม่ ดังนั้น เมื่อครบกำหนดประกาศ ทายาทผู้ขอรับมรดกบางคนเปลี่ยนใจไม่รับมรดกและยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดกร่วมกันรับไป พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ ไม่เข้าลักษณะต้องยกคำขอตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ข้อ ๔ (๒)

๒๓. การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับการไม่รับมรดกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ เป็นคนละกรณีกัน กล่าวคือ การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ ต้องเป็นการสละมรดกส่วนของตนทั้งหมด โดยไม่เจาะจงว่าจะให้แก่คนหนึ่งคนใด ทำได้ ๒ วิธี คือ ทำในรูปสัญญาประนีประนอมยอมความตามมาตรา ๔๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกวิธีหนึ่งทำเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายมหาชน พ.ศ. ๒๔๘๑ และพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดินฯ โดยในกรุงเทพมหานครจะต้องทำต่อหน้าผู้อำนวยการเขตในต่างจังหวัดจะต้องทำต่อหน้านายอำเภอ ส่วนการไม่รับมรดกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) เป็นการยินยอมให้ทายาท คนอื่นรับมรดกส่วนของตนไปจึงไม่ใช้การสละมรดก แต่ถือได้ว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ และ ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดให้การไม่รับมรดกสามารถกระทำได้โดยทายาท

ที่ไม่ขอรับนั้น ไปให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือให้ทนายทนายที่ขอรับนำหลักฐานไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาประกาศมรดก

๒๔. กรณี น.ส. ๓ มีชื่อร่วมกัน ๒ คน คือนายเอกและนางแจจ ต่อมานายเอกตาย นายอ้วนในฐานะทายาทโดยธรรมของนายเอก ได้ยื่นขอรับมรดกที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ของนายเอก แต่ไม่ได้ น.ส. ๓ มาจดทะเบียนเนื่องจากนางแจจ เป็นผู้ยึดถือไว้และไม่ยอมส่งมอบ น.ส. ๓ นายอ้วนจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียก น.ส. ๓ จากนางแจจ เพื่อนำมาจดทะเบียน ระหว่างประกาศมรดก นางแจจโต้แย้งคัดค้านว่าที่ดินดังกล่าวเป็นของตน โดยนายเอกผู้ตายได้ขายให้แก่ตนแล้วด้วยการส่งมอบการครอบครอง และตนได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินตลอดมาจนถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว จึงได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าว ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกคำขอรับมรดกของนายอ้วน กรณีนี้การรับมรดกที่ดินที่เป็น น.ส. ๓ เป็นการรับสิทธิครอบครองตกทอดมาโดยผลของกฎหมายตามหลักการทะเบียนเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงที่ดินมรดกจะมีผู้มิสิทธิครอบครอง การจดทะเบียนโอนมรดกก็ไม่ได้ทำให้ผู้มิสิทธิครอบครองเสียสิทธิไปแต่อย่างใด ใครมิสิทธิครอบครองในที่ดินก็ยังคงมีอยู่ต่อไป ประกอบกับคำคัดค้านนี้ไม่ใช่เป็นการคัดค้านเรื่องมรดกแต่เป็นการคัดค้านเรื่องสิทธิครอบครอง ซึ่งเป็นการอ้างสิทธิคนละอย่างกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับคำคัดค้านนี้ไว้พิจารณาได้ ด้วยเหตุผลว่าการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับคำคัดค้านไว้พิจารณาตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องเป็นกรณีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคัดค้านเรื่องสิทธิในการรับมรดกเท่านั้น ฉะนั้น ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรยกคำคัดค้านของนางแจจที่อ้างการครอบครอง แต่คัดค้านในเรื่องสิทธิการรับมรดก และถ้านางแจจเห็นว่าตนมีสิทธิดีกว่าเพราะเป็นผู้ครอบครองและมีสิทธิครอบครอง จึงให้นางแจจยื่นคำขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามนัยหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๕๔๓/๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ โดยหากการขอรับโอนมรดกพร้อมจะจดทะเบียนได้ก็ให้จดทะเบียนโอนมรดกต่อไปได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ หรือไม่ แต่ถ้าได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แล้ว คำขอรับมรดกย่อมถูกยกเลิกไปในตัว เพราะไม่มีชื่อเจ้ามรดกเป็นเจ้าของ น.ส. ๓ ในทางทะเบียนแล้ว หากการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มีผู้คัดค้านก็ให้ทำการเปรียบเทียบตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๗

๒๕. ศาลมีคำสั่งตั้งนาง ก. เป็นผู้จัดการมรดก ต่อมานาง ก. ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินและจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง ภายหลังจากพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปแล้ว ปรากฏว่าศาลมีคำสั่งเพิกถอนนาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกแล้วตั้งให้นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกแทน นาย ข. ได้นำคำสั่งศาลดังกล่าวมาขอดำเนินการลงชื่อผู้จัดการมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าศาลสั่งถอนนาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกแล้ว จึงได้เพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อนาง ก. เป็นผู้จัดการมรดกและเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีนี้ ศาลมีคำสั่งตั้งนาง ก. เป็นผู้จัดการมรดก นาง ก. ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ในการจัดการมรดกหรือแบ่งปันทรัพย์มรดก ตามนัยมาตรา ๑๓/๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นับแต่วันที่ได้ฟังหรือถือว่าได้ฟังคำสั่งศาลแล้วตามมาตรา ๑๓/๑๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงแก้ไขตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น การที่

นาง ก. ผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน และโอนมรดกที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๑๖๒๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนที่ศาลจะมีคำสั่งถอน นาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกจึงเป็นการจดทะเบียนไปตามสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗/๑๙ แล้ว และการโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมไม่ถือเป็นการกระทำที่เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก ตามมาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๘๗/๒๕๒๔, ที่ ๑๔๑๐/๒๕๒๙, ที่ ๔๘๑๖/๒๕๓๗ และ ที่ ๖๙๓๒/๒๕๔๐) จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาภายหลังศาลจะมีคำสั่งให้ถอนนาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกก็ตาม ก็มิได้มีผลทำให้การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และโอนมรดกที่ดินที่นาง ก. กระทำในขณะที่เป็นผู้จัดการมรดกต้องเสียไป ประกอบกับคำสั่งศาลเป็นเรื่องถอนผู้จัดการมรดก มิได้สั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวหรือพิพากษาว่าการจัดการมรดกของ นาง ก. เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกตามมาตรา ๑๗๒๒ กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ดินที่ได้กระทำไปแล้ว โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกจึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง ต้องยกเลิกการเพิกถอนรายการจดทะเบียนทั้งสองรายการ

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนมรดกโดยมีผู้จัดการมรดก

๑. ที่ดินมีชื่อ บ. และ ย. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ย. เสียชีวิต มี ง. และ ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ย. ร่วมกันตามคำสั่งศาล แต่ยังไม่มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน ส. ได้เป็นโจทก์ฟ้อง ก. ในฐานะทายาทโดยธรรมของ ย. และในฐานะส่วนตัวเป็นจำเลย และ ส. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ย. ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาซึ่งศาลพิพากษาว่า ให้ ง. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ย. โอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ มิฉะนั้นให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ส. จึงนำคำพิพากษามาขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยยืนยันว่าไม่ต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เพราะ ง. ผู้จัดการมรดกไม่ยอมมาจดทะเบียนลงชื่อในโฉนดที่ดิน เห็นว่า ง. ถูกฟ้องในฐานะผู้จัดการมรดกของ ย. ให้โอนทรัพย์สินมรดกแก่ ส. และศาลพิพากษาให้โอนทรัพย์สินมรดก เช่นนี้ คำพิพากษาย่อมผูกพันกองมรดกและทายาทอื่นๆ ของเจ้ามรดกด้วย ส. ย่อมใช้คำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของ ง. ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ ส่วนการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน แม้ในคำพิพากษาจะมีได้ให้ถือเอาคำพิพากษาดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนาแทน ง. ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก แต่โดยที่การจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษา จำเป็นจะต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกก่อนอันเป็นกระบวนการเพื่อจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาต่อไป และเพื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน จึงควรดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยให้ผู้ขอในฐานะผู้จัดการมรดกร่วมอีกคนหนึ่งเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อ ง. และ ส. เป็นผู้จัดการมรดก สำหรับ ง. แม้ ง. จะไม่ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนด้วย ก็ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทน ง. แล้วจึงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาเป็นของ ส. ต่อไป

๒. ป. ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วย ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกตรงไปยัง อ. ทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีเช่นนี้สามารถดำเนินการได้ ๒ กรณี

(๑) ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมรดกมายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกให้ได้รับความชัดเจนว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม และ

ยินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้โดยตรง โดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) แล้วดำเนินการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ดูตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ทำระเบียบฯ)

(๒) ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มายื่นคำขอพร้อมกับผู้ขอโอนมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอโอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอนำมายื่นให้มีข้อความแสดงชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้ และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าวไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (๑) (ดูตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ทำระเบียบฯ)

แต่หากเป็นกรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตามขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับดำเนินการได้เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์สินมรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกตามที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดกกรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอ ยืนยันให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

๓. กรณี ป. ผู้จัดการมรดกของ ถ. ตามคำสั่งศาล ได้ไปตกลงประนีประนอมยอมความกับ ส. ผู้ร้องขอต่อศาลขอให้ถอดถอน ป. ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของ ถ. โดยตกลงกันให้มีผู้จัดการมรดกของ ถ. รวม ๕ คน และผู้จัดการมรดกจำนวน ๓ ใน ๕ คน มีอำนาจจัดการได้ และ ศาลได้มีคำพิพากษามาตามยอม ดังนี้ ย่อมถือว่าผู้จัดการมรดกของ ถ. คือ บุคคลทั้ง ๕ คน ตามคำพิพากษามาตามยอมดังกล่าว และผู้จัดการมรดกจำนวน ๓ ใน ๕ คน ย่อมมีอำนาจจัดการมรดกของ ถ. ได้โดยชอบ เมื่อ ป. ว. และ ส. ผู้จัดการมรดกตามคำพิพากษามาตามยอมดังกล่าวมายื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนผู้จัดการมรดกและจดทะเบียนขาย เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะดำเนินการให้ได้ โดยลงชื่อผู้จัดการมรดกทั้ง ๕ คน เป็นผู้จัดการมรดกของ ถ. กล่าวคือ ให้ลงชื่อผู้จัดการมรดกอีก ๒ คน ที่มีได้มาดำเนินการด้วย สำหรับในช่องลงลายมือชื่อทั้งประเภทเปลี่ยนผู้จัดการมรดกและขาย ให้หมายเหตุว่า “ผู้จัดการมรดก ๓ ใน ๕ คน มีอำนาจจัดการมรดกตามคำพิพากษามาตามยอม.....”

๔. กรณี ส. และ ม. ได้มาขอรับโอนมรดกตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง และในพินัยกรรมดังกล่าวได้ตั้งให้บุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการมรดกด้วยก็ตาม แต่การที่ ส. และ ม. ขอรับโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือได้ว่าทายาทขอจัดการมรดกซึ่งตามแนวคำพิพากษาฎีกาได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐาน ไว้ว่า เมื่อศาลตั้งผู้จัดการมรดกแล้วทายาทอื่นทั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะจัดการ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๓/๒๕๐๕) ดังนั้น เมื่อ ท. ผู้จัดการมรดก ล. ตามคำสั่งศาลได้ยื่นขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกแล้ว คำขอรับโอนมรดก ของ ส. และ ม. จึงต้องถูกยกเลิกไปและไม่มีการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการเปรียบเทียบตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ควรจดทะเบียนให้กับ ท. ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งต่อไป (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๔๕)

๕. กรณีไม่มีพินัยกรรม ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกทั่วไปและรวบรวมทรัพย์สิน เสร็จแล้วก็ต้องแบ่งปันทรัพย์มรดก (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗/๑๙) การแบ่งปันทรัพย์มรดกผู้จัดการมรดกจะต้องแบ่งปันให้แก่ทายาทโดยธรรม จะแบ่งปันให้แก่บุคคลภายนอกย่อมไม่ได้ ส่วนที่ทายาทโดยธรรมทุกคนตกลงแบ่งมรดกให้บุคคลภายนอกซึ่งไม่ใช่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นไม่ใช่การแบ่งมรดกแต่เป็นการยกให้ การยกทรัพย์มรดกให้แก่บุคคลที่ไม่ใช่ทายาทนั้น ผู้จัดการมรดกไม่มีอำนาจที่จะกระทำได้ แม้แต่การจัดการมรดกทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗/๑๙ ก็ทำได้แต่เฉพาะการเรียกหนี้หรือชำระหนี้ของมรดก และแม้ทรัพย์มรดกจะตกทอดแก่ทายาทนับแต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายแล้ว ทายาทย่อมจำหน่ายจ่ายโอนได้ กล่าวคือ มีอำนาจที่จะยกที่ดินของมรดกส่วนที่ตกได้แก่ตนให้แก่ใครก็ได้ แต่สำหรับที่ดินเป็นทรัพย์ที่มีทะเบียน จึงต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ที่ว่า เมื่อยังไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ ดังนั้น การที่ อ. กับพวก ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ ช. รวมทั้งผู้จัดการมรดกของ ช. ตกลงยกที่ดินของมรดกให้แก่บริษัท ส. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ทายาทโดยธรรม โดยที่ยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนมรดกลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกแต่ละคนเป็นส่วนตัวก่อน จึงไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้

๖. เมื่อศาลได้มีคำสั่งตั้งให้ ท. และ ม. เป็นผู้จัดการมรดกของ น. แล้ว ทรัพย์มรดกทั้งหมดของ น. ไม่ว่าจะเป็นตามพินัยกรรมหรือนอกพินัยกรรม ย่อมตกอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดก ที่จะจัดการต่อไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗/๑๙ ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการ ดังนั้น แม้ว่าพินัยกรรมของ น. จะระบุเฉพาะโรงเรือนให้ตกแก่ ม. แต่เมื่อในพินัยกรรมมิได้ระบุยกที่ดินให้แก่ผู้ใด ที่ดินนั้นจึงเป็นทรัพย์นอกพินัยกรรมซึ่งตกทอดแก่ทายาทโดยธรรม อันอยู่ในอำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะจัดการต่อไป เมื่อ ท. และ ม. ในฐานะผู้จัดการมรดกยืนยันให้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินดังกล่าวแก่ ม. ซึ่งเป็นทั้งทายาทตามพินัยกรรมและทายาทโดยธรรมเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากทายาทอื่นของเจ้ามรดกเสียก่อน

๗. ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.๒๕๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๐๑๔๕ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓ ที่ว่าในกรณีมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดกพร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจดทะเบียนผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามความประสงค์ของผู้ขอได้โดยไม่ต้องให้ผู้ขอแนบหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงแต่อย่างใดนั้น เป็นการวางแนวทางปฏิบัติทั้งกรณีคดีมีข้อพิพาท และคดีไม่มีข้อพิพาทในกรณีมีข้อพิพาท และคดียังไม่ถึงที่สุด เช่น มีการอุทธรณ์ การยื่นอุทธรณ์ ย่อมไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลชั้นต้น หากผู้อุทธรณ์มิได้ขอให้ศาลทุเลาการบังคับหรือขอให้ใช้วิธีการชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้จัดการมรดกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกได้ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้ว เมื่อศาลได้แต่งตั้งให้ พ. เป็นผู้จัดการมรดก แม้คำพิพากษายังไม่ถึงที่สุดเพราะมีการอุทธรณ์คำพิพากษาก็ตาม แต่หากผู้อุทธรณ์มิได้ขอให้ศาลทุเลาการบังคับหรือขอให้ใช้วิธีการชั่วคราว พ. ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกตามสิทธิและหน้าที่แล้ว ด้วยเหตุนี้จึงไม่ต้องรอให้ผู้ขอแนบหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๘. การที่ ส. มีความประสงค์จะโอนโฉนดที่ดิน (เดิมเป็นทรัพย์มรดก) ซึ่งในปัจจุบันมีชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์กลับคืนไปให้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้ามรดกตามเดิมนั้น เห็นว่า การโอนโฉนดที่ดินดังกล่าว

ถือว่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๙ ซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วยกันสองฝ่าย คือฝ่ายผู้โอนและฝ่ายผู้รับโอน แต่ตามข้อเท็จจริงข้างต้นปรากฏว่า ผู้รับโอน (เจ้ามรดก) ไม่มีสภาพเป็นบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕ เนื่องจากเสียชีวิตไปแล้ว จึงไม่อาจเข้าเป็นคู่กรณี (ผู้รับโอน) ในการทำนิติกรรมได้

ส่วนกรณีที่ ส. มีความประสงค์จะโอนโฉนดที่ดิน (เดิมเป็นทรัพย์สินมรดก) ซึ่งในปัจจุบันมีชื่อตนเองเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์กลับคืนไปเป็นกรรมสิทธิ์ของตนในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกนั้น เห็นว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗/๑๙ กำหนดหน้าที่ของผู้จัดการมรดกไว้แล้ว ว่ามีสิทธิและหน้าที่โดยทั่วไปเพื่อจัดการและแบ่งปันทรัพย์สินมรดกแก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก ดังนั้น การที่ผู้จัดการมรดกจะไต่ถามเอาที่ดินจากบุคคลอื่น จึงไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้

๙. เมื่อศาลมีคำสั่งตั้งให้ ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ก. แล้ว ส. ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ที่จะกระทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการทรัพย์สินมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์สินมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗/๑๙ เมื่อปรากฏว่า ก. เจ้ามรดก ได้ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินซึ่งตนเองมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น ต่อมาได้แบ่งแยกเป็นโฉนดให้แก่กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโรงเรียน และกรุงเทพมหานครได้สร้างโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวแล้วนับแต่รับให้ที่ดินมาจาก ก. โดยเปิดทำการเรียนการสอนเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๐ เป็นต้นมา ก่อนที่ ก. ผู้ยกให้จะถึงแก่กรรมโดยใช้ชื่อว่า “โรงเรียนประชาอุทิศ” ที่ดินดังกล่าวจึงมีอาจะนำไปใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นได้นอกจากเป็นที่ตั้งโรงเรียน ดังนั้น การที่ ส. (ผู้จัดการมรดกของ ก.) ขอจดทะเบียนโอนที่ดิน ให้แก่กรุงเทพมหานครเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนประชาอุทิศ ตามความประสงค์ของ ก. เจ้ามรดก ถือเป็นการจัดการทรัพย์สินมรดกโดยทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗/๑๙ มิใช่เป็นการใช้อำนาจหน้าที่โอนทรัพย์สินมรดกให้แก่บุคคลอื่นที่มีทายาทแต่อย่างใด เมื่อคู่กรณียืนยันว่าเจ้ามรดกประสงค์ยกที่ดินให้กับกรุงเทพมหานคร ที่มีฐานะเป็นนิติบุคคล และเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๔ ซึ่งสามารถรับโอนทรัพย์สินจากการที่มีผู้อุทิศให้ได้ ตามมาตรา ๑๑๗ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ประกอบกับตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๔ มาตรา ๔ และ ๕ บัญญัติให้อสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลหรือที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือเป็นที่ราชพัสดุที่ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จึงควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้โดยลงชื่อ “กรุงเทพมหานคร (เพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งโรงเรียนประชาอุทิศ)” ได้ แต่ในช่องประเภทการจดทะเบียนควรใช้ชื่อประเภท “ให้”

๑๐. โฉนดที่ดินมีชื่อ ล. และ ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อ ม. เสียชีวิต ศาลได้มีคำสั่งตั้ง ฟ. เป็นผู้จัดการมรดกของ ม. เป็นคำสั่งแรก และได้แต่งตั้ง ล. เป็นผู้จัดการมรดก ม. ตามคำสั่งศาลเป็นคำสั่งที่สอง ซึ่งคำสั่งศาลฉบับหลังไม่ได้เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข หรือให้ยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกในคำสั่งฉบับแรก คำสั่งศาลทั้งสองคำสั่งจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีเช่นนี้ต้องถือว่าศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้หลายคน และเมื่อศาลไม่ได้กำหนดสิทธิหรือหน้าที่ของผู้จัดการมรดกไว้โดยเฉพาะ การจัดการมรดกผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด มิใช่มีอำนาจจัดการเฉพาะทรัพย์สินที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐/๒๕๐๑) และผู้จัดการมรดกแต่ละคนจะจัดการไปโดยลำพังไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๖ - ๓๒๐/๒๕๐๖) ต้องร่วมกันจัดการ หากตกลงกันไม่ได้จะต้องให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗/๒๖ กรณีนี้การจดทะเบียนลงชื่อ ฟ. และ ล. เป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน สามารถแยกเป็น

(๑) โฉนดแปลงที่ได้จดทะเบียนลงชื่อ ล. เป็นผู้จัดการมรดกแล้ว ให้จดทะเบียนในประเภท “เปลี่ยนผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน” โดยใช้ชื่อ ๑. ฟ. ๒. ล. (๑ - ๒) ผู้จัดการมรดก ม. ๓. ล. ในช่องผู้รับสัญญา

(๒) โฉนดแปลงที่มีชื่อ อ. ม. ๒. ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ยังมิได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของ ม. ให้จดทะเบียนลงชื่อ ล. และ พ. เป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน โดยใส่ชื่อ อ. พ. ๒. ล. (๑-๒) ผู้จัดการมรดก ม. ๓. ล. ในช่องผู้รับสัญญา

๑๑. กรณีที่ศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ๖ คน ตายไป ๑ คน ผู้จัดการมรดกที่เหลือ ๕ คน หากจะจัดการมรดกต่อไปจะต้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่มีอำนาจจัดการมรดกได้ต่อไปก่อน ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๖๑/๒๕๑๔ และตามที่ศาลมีคำสั่งไว้ในคำร้องว่า “การจัดการมรดกให้เป็นไปตามคำสั่งและกฎหมาย” นั้น เห็นว่าไม่ใช้คำสั่งอนุญาตให้ผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่ ๕ คน มีอำนาจจัดการมรดกได้ต่อไป ในกรณีนี้ต้องไปดำเนินการร้องขอต่อศาลใหม่เพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ชัดเจน

๑๒. ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิและหน้าที่ในการจัดการมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ กรณีที่เจ้ามรดกไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก ซึ่งผู้จัดการมรดกมีอำนาจทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์มรดกได้ หากมีความจำเป็นและไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒ ดังนั้น การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้จัดการมรดกเป็นการกำหนดเขตและเนื้อที่ให้เป็นการแน่นอนของใคร อยู่ตรงไหน เนื้อที่เท่าใดย่อมเห็นได้ชัดว่าผู้จัดการมรดกจะเลือกเอาอย่างใดก็ได้จึงถือได้ว่ามีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกจึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ไม่ได้ควรแนะนำให้ผู้ขอไปขออนุญาตต่อศาลก่อน หากผู้ขอไม่สะดวกที่จะโอนให้แก่ทายาทเสียก่อน

๑๓. กรณีผู้จัดการมรดกซึ่งมีฐานะเป็นทั้งผู้จัดการมรดกและผู้รับพินัยกรรมมีความประสงค์ที่จะโอนทรัพย์สินในกองมรดกตามพินัยกรรมในฐานะผู้จัดการมรดกให้แก่บุคคลนอกพินัยกรรมเป็นไปด้วยความสมัครใจของผู้รับพินัยกรรม ไม่มีทายาทได้แย้งสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรม หรือกล่าวหาว่าพินัยกรรมปลอมนั้น คณะกรรมาธิการได้ให้ความเห็นว่า ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่มีอำนาจนำทรัพย์สินในกองมรดกซึ่งพินัยกรรมระบุให้ตกแก่ผู้รับพินัยกรรมไปจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่บุคคลภายนอก ซึ่งมีได้ระบุไว้ให้เป็นผู้รับพินัยกรรม เพราะอำนาจการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมมีเพียงเท่าที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ เท่านั้น คือมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมเท่านั้น ถึงแม้ผู้จัดการมรดกจะมีสองฐานะ คือ มีฐานะเป็นผู้จัดการมรดกและเป็นผู้รับพินัยกรรม เมื่อจะใช้อำนาจในฐานะผู้จัดการมรดกก็ชอบ แต่จะจัดการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินในกองมรดกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมตามที่ระบุไว้ในพินัยกรรมนั้นจะโอนให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งพินัยกรรมมิได้ระบุให้เป็นผู้รับพินัยกรรมหาได้ไม่

หากเป็นกรณีมีการตกลงประนีประนอมระหว่างทายาทตามพินัยกรรมกับทายาทโดยธรรม ก็ไม่ควรนำความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกามาพิจารณา เพราะเห็นว่า คำร้องคัดค้านการตั้ง พ. ทายาทตามพินัยกรรมเป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกแสดงให้เห็นว่า ต่างฝ่ายต่างอ้างสิทธิในฐานะทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดก กล่าวคือ พ. ร้องศาลขอเป็นผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดก โดยอ้างสิทธิการเป็นทายาทตามพินัยกรรม ส่วน ก. กับ ป. ร้องคัดค้าน โดยอ้างสิทธิของการเป็นทายาทโดยธรรม กล่าวหา พ. เบียดบังทายาทและยกยอกทรัพย์มรดกของผู้ตายและพินัยกรรมปลอม จึงอยู่ที่ว่าใครจะมีสิทธิดีกว่ากัน พินัยกรรมปลอมจริงดังที่ผู้ร้องคัดค้านกล่าวอ้างหรือไม่ หากเป็นพินัยกรรมปลอมทรัพย์มรดกของ บ. เจ้ามรดก ย่อมไม่ใช่ตกได้กับ พ. เพียงผู้เดียว แต่จะตกไปยังทายาทโดยธรรมของผู้ตาย เมื่อปรากฏว่าคู่กรณีติดใจสู้คดีกันต่อไป โดยต่างฝ่ายต่างตกลงประนีประนอมยอมผ่อนปรนให้แก่กัน โดย พ. ทายาทตามพินัยกรรมยอมสละสิทธิเรียกร้องตามพินัยกรรมโดยยอมโอนโฉนดที่ดินให้แก่ ก.

พร้อมเงินสดจำนวนหนึ่งให้แก่ ก. และ ป. ผู้ร้องคัดค้าน ทั้งสองฝ่าย ก. กับ ป. ผู้ร้องคัดค้าน ก็ยอมถอนคำร้องคัดค้านคำขอตั้งผู้จัดการมรดก บ้านที่กซื้อตกลงในรายงานกระบวนการพิจารณาชั้นศาลที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันได้ดังกล่าวทำให้ข้อพิพาทที่มีอยู่ทั้งหมดระงับสิ้นไปรวมทั้งสิทธิเรียกร้องของ พ. ทายาทตามพินัยกรรมซึ่งต่อมาได้เป็นผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดกด้วย (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐, ๘๕๒) และต่างฝ่ายต่างได้สิทธิเรียกร้องใหม่ตามที่ได้ตกลงประนีประนอมไว้ ดังนั้น เมื่อสิทธิเรียกร้องตามพินัยกรรมระงับไปแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่จำเป็นต้องให้ พ. ผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดกโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ตนเองในฐานะทายาทตามพินัยกรรมอีกต่อไป แต่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ ก. ทายาทโดยธรรมตามคำขอของ พ. ผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดก ได้โดยตรง

การที่ พ. ทายาทตามพินัยกรรมตกลงประนีประนอมโอนที่ดินให้แก่ ก. ถือว่าเป็นการสละมรดกตามพินัยกรรมอันทำให้มรดกตกได้แก่ทายาทโดยธรรมหรือไม่ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๓ วรรคหนึ่ง การสละมรดกจะสละแต่เพียงบางส่วนไม่ได้ เมื่อตามคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดก ปรากฏว่าทรัพย์สินของผู้ตายนอกจากจะมีที่ดินแปลงที่จะโอนให้แก่ ก. แล้วยังมีทรัพย์สินอื่นอีก ประกอบกับการที่ พ. ตกลงยินยอมโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ ก. ก็เนื่องจาก ก. และ ป. คัดค้านคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ พ. เพื่อไม่ต้องมีข้อพิพาทสู่ศาลกับผู้ร้องคัดค้านทั้งสองให้เป็นการยุ่งยากต่อไปจึงยอมรับที่จะโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ ก. และเงินสดอีกจำนวนหนึ่งให้แก่ ก. กับ ป. การตกลงยินยอมโอนทรัพย์สินมรดกเพียงบางส่วนดังกล่าวจึงมิใช่การสละมรดก ส่วนปัญหาว่าพินัยกรรมชอบด้วยกฎหมายใช้บังคับได้หรือไม่ เมื่อศาลยังมิได้พิจารณาวินิจฉัยในประเด็นนี้ ก็ต้องถือว่ามิผลบังคับอยู่เพียงแต่ พ. ไม่ติดใจจะได้แย้งและเรียกร้องตามพินัยกรรมนั้นต่อไป ซึ่งข้อตกลงในรายงานกระบวนการพิจารณาชั้นศาลดังกล่าวถือได้ว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความอันมีผลใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีทั้งสองฝ่ายเท่านั้น (มาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง) ทายาทอื่นจะอ้างสิทธิเรียกร้องด้วยไม่ได้ ข้อตกลงประนีประนอมของ พ. จึงมิใช่การสละมรดกตามพินัยกรรม และไม่ทำให้มรดกตกได้แก่ทายาทโดยธรรมแต่อย่างใด

๑๔. เมื่อศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้ ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ อ. แม้คำสั่งดังกล่าวจะยังไม่ถึงที่สุดเนื่องจากอยู่ในระหว่างอุทธรณ์ แต่การยื่นอุทธรณ์ไม่เป็นการทุเลาการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลชั้นต้น อีกทั้งศาลอุทธรณ์ได้สั่งยกคำร้องขอทุเลาการบังคับของ ง. ผู้คัดค้านแล้ว โดยวินิจฉัยว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ทายาทย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายอยู่แล้ว ดังนั้น ปรากฏว่า ง. ผู้ยื่นอุทธรณ์มิได้ขอให้ใช้วิธีการชั่วคราว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ส. ผู้จัดการมรดกของ อ. ก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกโดยอาศัยสิทธิและหน้าที่ที่มีอยู่ตามกฎหมายได้

๑๕. การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้ามรดกจะต้องมีชื่อเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงจะจดทะเบียนให้ได้สำหรับเรื่องนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่ พ. ผู้จัดการมรดกของ ง. ตามคำสั่งศาล นำมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกนี้มีชื่อบุคคลอื่นซึ่งมิใช่เจ้ามรดกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมได้รับข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓/๓ ประกอบกับในการร้องขอตั้งผู้จัดการมรดกนั้น แม้จะมีการระบุบัญชีเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวแสดงต่อศาลโดยอ้างว่าเป็นทรัพย์สินของเจ้ามรดกก็ตาม แต่ศาลก็ได้มีคำสั่งให้ปรากฏว่าเป็นทรัพย์สินของเจ้ามรดกแต่อย่างใด จึงรับฟังไม่ได้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินมรดกของ ง. เจ้ามรดก พ. ผู้จัดการมรดกจึงไม่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓/๑๙

แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า ภายหลังที่เจ้ามรดกเสียชีวิตแล้ว ทายาทได้นำเงินของกองมรดกไปซื้อที่ดินดังกล่าวและลงชื่อทายาทแต่ละคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ ก็ต้องถือว่าทายาทแต่ละคนซื้อที่ดินเพื่อตนเอง ส่วนเงินที่นำมาซื้อนั้นทายาทก็มีหน้าที่ต้องชำระคืนให้แก่กองมรดกซึ่งอาจจะชำระเป็นตัวเงินหรือจะโอนที่ดินเป็นการชำระหนี้ก็ได้

๑๖. ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งโดยที่มีได้มีพินัยกรรมตั้งผู้จัดการมรดกไว้ เมื่อผู้จัดการมรดกคนหนึ่งคนใดถึงแก่กรรมไป ผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการต่อไปได้ ก็จะต้องให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตก่อน แต่เรื่องนี้ศาลได้มีคำพิพากษาให้ผู้จัดการมรดกของ พ. ที่เหลือ ๓ คน (จำเลย) ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ จึงถือได้ว่าศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้จัดการมรดกที่เหลือ ๓ คนมีอำนาจจัดการมรดก เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษานี้ได้ไม่จำเป็นต้องไปขอให้ศาลสั่งอนุญาตอีก แต่ถ้าเป็นการจัดการมรดกที่ไม่เกี่ยวกับคำพิพากษานี้ เห็นว่าผู้จัดการมรดกที่เหลือไม่มีอำนาจจะกระทำได้ จะต้องไปขอให้ศาลสั่งอนุญาตเป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก

การดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาดังกล่าวจะต้องมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว จึงจดทะเบียนโอนให้แก่โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. สำหรับโฉนดที่ดินที่โอนไปทั้งแปลง จึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดการมรดกต่อไป แต่โฉนดที่ดินที่มีการโอนมรดกบางส่วน (ครึ่งหนึ่ง) เมื่อโอนมรดกให้แก่โจทก์แล้ว จะมีชื่อผู้จัดการมรดกของ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ด้วย การจัดการมรดกส่วนที่เหลือของผู้จัดการมรดกดังกล่าวต่อไป ไม่ถือว่าเป็นการจัดการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการต่อไปได้จะต้องให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตก่อน

๑๗. กรณีนี้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกของ บ. ไว้จำนวน ๔ คน ผู้จัดการทั้ง ๔ คน ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน และเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนให้แล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกจำนวน ๖ คน ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วนของโฉนดแปลงหนึ่ง และยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกโฉนดที่ดินอีกแปลงหนึ่งให้แก่ทายาทของเจ้ามรดกบางคน โดยไม่มีผู้จัดการมรดกอีกผู้หนึ่งยื่นคำขอดำเนินการด้วย และผู้จัดการมรดกอีกผู้หนึ่งมีหนังสือคัดค้านไว้ก่อนแล้ว การตกลงดำเนินการขอจดทะเบียนของผู้จัดการมรดกจำนวน ๖ คนดังกล่าว ถ้าได้มีการแจ้งให้ผู้จัดการมรดกอีกสองคนได้ทราบแล้ว ถึงแม้ผู้จัดการมรดกที่มีได้มายื่นคำขอจดทะเบียนจะคัดค้าน ก็ถือได้ว่าการจัดการมรดกทั้ง ๖ คน เป็นการจัดการของผู้จัดการมรดกที่เห็นด้วยเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งถือเป็นเสียงข้างมากสามารถที่จะดำเนินการได้ตามคำพิพากษานี้ที่ ๓๘๒/๒๕๑๑ และ ๒๕๑๖, ๒๕๑๗/๒๕๒๑

๑๘. กรณีผู้จัดการมรดกนาง ข. ได้ยื่นขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อให้เป็นไปตามหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตาย แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่รับจดทะเบียน โดยอ้างว่าหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตายไม่ใช่พินัยกรรม เนื่องจากไม่มีข้อกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน และการให้ทรัพย์สินจะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อผู้ให้ถึงแก่ความตายโดยยังไม่มีจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัด การให้ก็ไม่สมบูรณ์กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงเป็นมรดกตกได้แก่ทายาท ผู้จัดการมรดกไม่อาจนำที่ดินดังกล่าวไปยกให้แก่วัดได้ กรมที่ดินได้วินิจฉัยแยกเป็น ๒ ประเด็น ดังนี้

(๑) ประเด็นแรก หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตายเป็นพินัยกรรมหรือไม่ เห็นว่าตามมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติลักษณะสำคัญของพินัยกรรมไว้ประการหนึ่งว่าต้องมีการแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตนเองหรือในการต่างๆ อันจะเป็นผลบังคับได้ตามกฎหมายเมื่อตนตาย ซึ่งหมายความว่า พินัยกรรมย่อมต้องมีข้อความตอนใดตอนหนึ่งแสดงให้เห็นว่าเป็นการแสดงเจตนาของผู้ตายในการกำหนดการเผื่อตายในเรื่อง

ทรัพย์สิน ให้เกิดผลบังคับเมื่อผู้ทำพินัยกรรมได้ถึงแก่ความตายไปแล้ว เมื่อพิจารณาความในหนังสือแสดงเจตนาของเจ้ามรดกรายนี้ไม่มีข้อความตอนใดแสดงให้เห็นว่าผู้ตายประสงค์ยกให้ที่ดินดังกล่าวแก่วัดเมื่อตนตายไปแล้ว ตรงกันข้ามกลับมีข้อความระบุว่า ให้การแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัดมีผลตั้งแต่วันที่ปรากฏในหนังสือแสดงเจตนา ดังกล่าวจึงไม่ใช่พินัยกรรมตามความในมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินธรรมดา

(๒) ประเด็นที่สอง เมื่อหนังสือแสดงเจตนาดังกล่าวเป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินธรรมดา ผู้จัดการมรดกจะโอนที่ดินให้แก่วัดได้หรือไม่ เพราะเหตุใด เห็นว่า ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การให้หรือสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ แต่สำหรับการยกให้ที่ดินแก่วัด ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานตลอดมา รวมถึงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๓๘/๒๕๓๘ ว่า การทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินให้เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันทีโดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

กรณีที่ต้องพิจารณาก็คือ การอุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อขยายเขตวัด จะมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดินดังเช่นการอุทิศที่ดินเพื่อใช้สร้างวัด ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๓๘/๒๕๓๘ หรือไม่ เห็นว่า ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่วัดไม่ได้หมายถึงเฉพาะแต่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งหรือสร้างวัดเท่านั้น แต่ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เป็นเขตของวัดนั้นด้วย การอุทิศที่ดินเพื่อขยายเขตวัดจึงมีผลให้ที่ดินนั้น ตกเป็นของแผ่นดินโดยเป็นวัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนั้น การที่ก่อนตายเจ้ามรดกได้ทำหนังสือแสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้ขยายเขตวัดไว้สำหรับประกอบศาสนกิจต่างๆ ย่อมมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดิน เช่น การอุทิศที่ดินเพื่อใช้สร้างวัดตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๓๖๓๘/๒๕๓๘ โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อผู้ยกให้ตายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัดย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินนั้นให้แก่วัดต่อไปและเมื่อที่ดินตกได้แก่วัดตั้งแต่มีการอุทิศ (ขณะอุทิศที่ดินวัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลแล้ว) ที่ดินจึงมิใช่มรดกที่จะตกได้แก่ทายาทของผู้ตาย กรณีผู้จัดการมรดกประสงค์โอนที่ดินให้แก่วัด และวัดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในประเภท “ให้” โดยในคำขอฯ (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาให้ และสารบัญญัติทะเบียนช่องเนื้อที่ให้หมายเหตุผลไว้ว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัดโดยการอุทิศตามหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดิน ของ.....ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๑๙. การที่ศาลมีคำสั่งแต่งตั้ง นายแดง เป็นผู้จัดการมรดกของนางมะลิ เป็นคำสั่งแรก และแต่งตั้งนายดำเป็นผู้จัดการมรดกของนางมะลิ เป็นคำสั่งที่สอง ซึ่งคำสั่งฉบับหลังไม่ได้เปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกในคำสั่งฉบับแรกคำสั่งศาลทั้งสองจึงเป็นคำสั่งที่ขัดด้วยกฎหมายในกรณีเช่นนี้ต้องถือว่าศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้หลายคน และเมื่อศาลไม่ได้กำหนดสิทธิหรือหน้าที่ผู้จัดการมรดกไว้โดยเฉพาะ การจัดการมรดกผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด มิใช่มีอำนาจจัดการเฉพาะทรัพย์สินที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๐/๒๕๐๑) และผู้จัดการมรดกแต่ละคนจะจัดการไปโดยลำพังไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑๖ - ๓๒๐/๒๕๐๖) ต้องร่วมกันจัดการ หากตกลงกันไม่ได้จะต้องให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด ตามความในมาตรา ๑๓๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในทางปฏิบัติเมื่อมีกรณีเช่นนี้เกิดขึ้นควรจดทะเบียนลงชื่อ นายแดง

และนายดำ เป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินร่วมกัน ซึ่งเรื่องนี้แม้พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้จดทะเบียนลงชื่อ นายดำในฐานะผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่เมื่อเป็นการจดทะเบียนไปตามคำพิพากษาที่ชอบด้วย กฎหมาย จึงไม่มีกรณีต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน แต่เพื่อให้นายดำกับนายแดงเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน จึงต้องจดทะเบียนในประเภท “เปลี่ยนผู้จัดการมรดก” โดยใส่ชื่อ ๑. นายแดง ๒. นายดำ (๑ - ๒. ผู้จัดการมรดกของนางมะลิ) ในช่องผู้รับสัญญา

๒๐. นาย ส. นำคำสั่งศาลซึ่งแต่งตั้งให้เด็กชาย ว. โดยนาย ส. ผู้แทนโดยชอบธรรม เป็นผู้จัดการมรดกของนาง จ. ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินของนาง จ. โดยมีประเด็น พิจารณาว่าการที่ศาลแต่งตั้งให้ผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดกจะขัดกับมาตรา ๑๗๑๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

กรณีนี้ เมื่อศาลได้มีคำสั่งแล้ว ย่อมมีผลบังคับจนกว่าคำสั่งนั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไขกลับ หรือดลเสีย อย่างไรก็ดี ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ ควรสอบถามศาลไปใหม่ โดยระบุให้ชัดว่า ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้เด็กชาย ว. เป็นผู้จัดการมรดกโดยให้นาย ส. ในฐานะผู้แทนโดยชอบธรรมดำเนินการแทนผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามนัยมาตรา ๑๗๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้นาย ส. เป็นผู้จัดการมรดก การที่สอบถามศาลไปเช่นนี้ก็เพื่อขอทราบเพิ่มเติม จากคำสั่งศาล ซึ่งศาลได้สั่งไว้ไม่แจ้งชัดเท่านั้น หากศาลได้แจ้งยืนยันเป็นประการใดในประเด็นที่ถามไป ก็ดำเนินการต่อไปได้

๒๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในใบจองตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้เฉพาะการจดทะเบียนลงชื่อ ผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ประเด็นปัญหาดังกล่าวจึงมีกรณีพิจารณาว่า ใบจองถือเป็น หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑ คำว่า “สิทธิในที่ดิน” หมายความว่ากรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย และ คำว่า “ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ประกอบกับมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติว่า “ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองทำประโยชน์ หรือ ใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็น อันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังกล่าวจากผู้มีสิทธิ ในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่.....” ใบจองจึงถือได้ว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินประเภทหนึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในใบจองตามนัย มาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

๒๒. ศาลมีคำพิพากษามาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ระหว่าง นางสาว น. กับ นาง พ. ในฐานะผู้จัดการมรดกนาย ธ. ว่า นาง พ. ตกลงโอนที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. ในอัตราร้อยละ ๒๕ เด็กชาย ท. ในอัตราร้อยละ ๒๕ นางสาว น. อัตราร้อยละ ๒๕ และนาง ป. ในอัตราร้อยละ ๒๕ ของที่ดินทุกแปลง แต่ปรากฏว่า นาย ธ. เจ้ามรดก ได้ทำพินัยกรรมระบุยกที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. เนื้อที่ร้อยละ ๓๐ และ เด็กชาย ท. เนื้อที่ร้อยละ ๗๐ ของที่ดินแต่ละแปลง และตั้งนางสาว น. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม นาง พ. ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ธ. ตามคำสั่งศาลได้ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล และโอนมรดกที่ดินตามคำพิพากษามาตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่สามารถจะดำเนินการให้ได้ เนื่องจากกรณีนี้ เมื่อศาลมีคำสั่งแต่งตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดกนาย ธ. แม้คำร้องระบุว่าผู้ตายไม่ได้ทำพินัยกรรมหรือตั้งบุคคลใดเป็นผู้จัดการมรดกไว้แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ธ. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. เนื้อที่ร้อยละ ๓๐ และเด็กชาย ท. เนื้อที่ร้อยละ ๗๐

ของที่ดินแต่ละแปลง และได้แต่งตั้งนางสาว น. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ซึ่งพินัยกรรมของนาย ธ. ก็ได้ทำถูกต้องตามแบบแห่งพินัยกรรมตามกฎหมายและไม่มีคำสั่งศาลที่วินิจฉัยว่า เป็นพินัยกรรมปลอมหรือตกเป็นโมฆะ พินัยกรรมจึงมีผลใช้ได้ ส่วนคำสั่งศาลที่ตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดก เมื่อไม่มีคำสั่งศาลเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข หรือให้ยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล การที่ศาลแต่งตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดกจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย นาง พ. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลและนางสาว น. ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมย่อมต้องร่วมกันจัดการทรัพย์สินมรดกของนาย ธ. และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓/๑๙ คือ จะต้องกระทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม เพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์สินมรดกโดยมีหน้าที่จะต้องทำการโอนมรดกให้แก่เด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ไปตามพินัยกรรมและจะโอนมรดกดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกพินัยกรรมไม่ได้ ตามมาตรา ๑๓/๑๙ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๕๑ (๓)

ในส่วนที่ นาง พ. และนางสาว น. ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความเกี่ยวกับทรัพย์สินมรดกของนาย ธ. ขัดกับเจตนาของนาย ธ. เจ้ามรดกที่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ประกอบกับการทำสัญญาประนีประนอมยอมความแบ่งทรัพย์สินมรดก ไม่ใช้การจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้จัดการมรดก แม้ศาลจะมีคำพิพากษาตามยอมก็ไม่อาจใช้บังคับกับบุคคลภายนอก คือ เด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ซึ่งมีใช้คู่ความได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และการที่นางสาว น. ซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ผู้เยาว์จะทำสัญญาประนีประนอมยอมความเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ ต้องได้รับอนุญาตจากศาลที่มีอำนาจตามกฎหมายก่อน ตามนัยมาตรา ๑๕๓/๔ (๑๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๖/๒๕๑๖ และที่ ๔๘๖๐/๒๕๔๘ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรณีประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ มิฉะนั้นเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อข้อตกลงในสัญญาประนีประนอมยอมความ มีผลให้นางสาว น. ผู้จัดการมรดกได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินมรดกของ นาย ธ. เจ้ามรดกซึ่งทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินมรดกให้แก่ผู้เยาว์ จึงเป็นกรณีประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ เมื่อไม่ปรากฏหลักฐานว่านางสาว น. ผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดยได้รับอนุญาตจากศาล สัญญาประนีประนอมยอมความจึงเป็นโมฆะและไม่มีผลผูกพันเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนมรดกตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวได้

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับพินัยกรรม

๑. ตามพินัยกรรมมีข้อหนึ่งซึ่งระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงไว้เพียงว่า ให้ที่ดินแปลงนี้ตกแก่ทายาทโดยธรรม เช่นนี้ ถือเป็นพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๒) ดังนั้น ผู้มีสิทธิรับมรดกแปลงนี้จึงได้แก่ผู้ที่เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกทุกคน โดยรวมถึงผู้มีสิทธิรับมรดกแทนที่ด้วย ซึ่งผู้จัดการมีหน้าที่จะต้องจัดการให้เป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดในพินัยกรรมนั้น การที่ผู้จัดการมรดกขอโอนมรดกให้แก่ทายาทเพียงบางคน จึงเป็นการขัดต่อพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓/๑๙ มิอาจกระทำได้

๒. การรับรองลายมือชื่อของพยานนั้น แม้จะไม่มีข้อความรับรองลายมือชื่อไว้ด้วย ถ้าปรากฏว่าผู้ทำพินัยกรรมได้ลงลายมือชื่อต่อหน้าพยานก็ต้องถือว่าพินัยกรรมสมบูรณ์ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๙/๒๔๙๑) แม้พินัยกรรมของ บ. จะไม่มีข้อความว่าพยานรับรองลายมือชื่อผู้ทำพินัยกรรม แต่ก็ปรากฏข้อความว่า ผู้ทำพินัยกรรมได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยาน ดังนั้น หากไม่มีหลักฐานหรือมีผู้ใดโต้แย้ง

คัดค้านว่า ผู้ทำพินัยกรรมไม่ได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานและพยานไม่ได้ลงลายมือชื่อในขณะนั้น ก็ไม่มีเหตุที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะยกเป็นเหตุขัดข้องที่จะไม่จดทะเบียนให้ตามพินัยกรรมดังกล่าว

๓. การที่ น. ซึ่งเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมได้ลงลายมือชื่อเป็นผู้เขียนพินัยกรรม ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่กำหนดให้ น. เป็นผู้รับทรัพย์สินมรดกย่อมเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคหนึ่ง และ มาตรา ๑๗๐๕ แต่ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่เกี่ยวกับทายาทอื่นยังคงสมบูรณ์ใช้ได้อยู่ ไม่ตกเป็นโมฆะไปด้วย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๖/๒๕๐๓)

๔. คู่สมรสของผู้เขียนหรือพยานในพินัยกรรมที่จะรับทรัพย์สินตามพินัยกรรมไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคสอง หมายถึงคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายในขณะที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมเท่านั้นกรณีนี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในขณะที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรม ส. ยังไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับ ม. พยานในพินัยกรรม ก็ยังถือไม่ได้ว่า ส. เป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของ ม. จึงไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ จึงดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้ผู้ขอต่อไปได้

๕. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้จำกัดไว้ว่าพินัยกรรมการจะเป็นภาษาอื่นนอกจากภาษาไทยไม่ได้ หากข้อความในหนังสือนั้นเป็นการกำหนดการเพื่อยุติในเรื่องทรัพย์สิน หรือในการอื่นๆ เพื่อให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว ก็ย่อมจะถือเป็นพินัยกรรมได้

น. ได้ทำเป็นหนังสือภาษายาวี คณะกรรมการอิสลามประจำจังหวัดปัตตานีได้แปลเป็นภาษาไทยว่า “หนังสือนาซาร์” ทำขึ้นเพื่อเป็นหลักฐานว่าได้ยกทรัพย์สินให้แก่บุคคลที่ระบุชื่อไว้..... โดยผู้ทำหนังสือต้องการให้ทรัพย์สินตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้รับก่อนวันที่ตนถึงแก่ความตาย ๓ วัน แต่การที่จะทราบว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับในวันใดแน่นอนก็จะต้องมีความตายของผู้ทำเกิดขึ้นเสียก่อนแสดงว่าหนังสือนี้จะมีผลเมื่อผู้ทำตายแล้ว จึงน่าจะถือได้ว่าข้อความดังกล่าวเป็นการกำหนดการเพื่อยุติในเรื่องทรัพย์สิน อันมีผลเมื่อตนตายแล้วเข้าลักษณะเป็นพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ หนังสือฉบับนี้ผู้ทำได้ลงลายมือชื่อลงวัน เดือน ปี ที่ทำ พร้อมทั้งมีพยานลงชื่อครบถ้วนถูกต้องตามแบบพินัยกรรมธรรมดา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ ประกอบกับเคยมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๖๙/๒๕๐๕ วินิจฉัยเกี่ยวกับหนังสือนาซาร์ไว้แล้วว่าเป็นพินัยกรรมตามกฎหมายอิสลามไม่ใช่การยกให้เพราะหนังสือนี้มีผลเมื่อผู้ทำตายแล้ว แต่ไม่ใช่พินัยกรรมธรรมดาเพราะมีผลย้อนหลังไปถึงวันที่กำหนด คือก่อนเจ็บตาย ๓ วัน ดังนั้น จึงเห็นว่าหนังสือนาซาร์ของ น. เป็นพินัยกรรมสมบูรณ์ตามกฎหมาย สามารถจดทะเบียนโอนมรดกให้ผู้ขอได้

๖. กรณีที่ดินตามพินัยกรรมดังกล่าวไม่ได้ระบุเลขที่โฉนดที่ดิน แต่ก็ได้รับรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินว่ามีที่ดินติดต่อกับที่ดินของใครบ้างก็ย่อมจะสอบสวนได้ว่าเป็นที่ดินแปลงใด ฉะนั้นหากสอบสวนแล้วปรากฏว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับผู้รับพินัยกรรมนำมาขอจดทะเบียน เช่น ช้างเคียงถูกต้องหรือ ที่ดินที่เป็นที่นาในตำบล อำเภอดังกล่าวของเจ้ามรดกมีเพียงแปลงเดียว ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๗. ตามพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองของ ง. ปรากฏว่าเจ้ามรดกทำพินัยกรรมมีข้อกำหนดยกที่ดินพร้อมบ้านให้แก่ น. และ จ. คนละเท่ากัน แม้ จ. จะลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จัดทำพินัยกรรมไว้ด้วย แต่ในพินัยกรรมฉบับดังกล่าวมีข้อความระบุว่า ง. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมต่อหน้าปลัดอำเภอ ป. กับ ร. พยาน แสดงว่า จ. ไม่ใช่พยานในการทำพินัยกรรม การที่ จ. ลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ทำพินัยกรรม จึงถือไม่ได้ว่า จ. ได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองพินัยกรรม ไม่มีผลให้ข้อกำหนดในพินัยกรรมของ ง. ฉบับนี้ในเรื่องยกทรัพย์สินมรดกให้แก่ จ. เป็นโมฆะ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๔๐/๒๕๓๙)

๔. กรณีพิพัยกรรมของ ญ. มีข้อความว่า “เมื่อข้าฯ ถึงแก่กรรมลงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของข้าฯ ขอยกให้แก่ พ. สามีแต่เพียงผู้เดียว หาก พ. ถึงแก่กรรมก่อนข้าฯ และเมื่อข้าฯ ถึงแก่กรรมลงทรัพย์สินของข้าฯ ขอยกให้ น.” นั้น มีความหมายว่า ถ้า พ. สามิตายก่อน ญ. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ตกแก่ น. แต่ถ้า พ. สามิตายหลัง ญ. ให้ พ. ได้มรดกดังกล่าวโดยเด็ดขาดไม่ให้ตกเป็นทรัพย์ของ น. ดังนี้ เมื่อ พ. ตายหลัง ญ. ทรัพย์มรดกดังกล่าวย่อมตกให้แก่ พ. โดยสิ้นเชิง นับแต่ ญ. ผู้ทำพินัยกรรมถึงแก่กรรมเป็นต้นไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๓ (ฎีกาที่ ๑๖๑๙/๒๕๐๖) พ. ในฐานะผู้จัดการมรดกจึงมีหน้าที่ทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามพินัยกรรมที่จะต้องโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ตนเอง ในฐานะทายาทตามพินัยกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ และโดยที่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หากยังมีได้จดทะเบียนการได้มา จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปไม่ได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ดังนั้น หาก พ. ประสงค์จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ น. ก็ต้องขอรับมรดกให้ปรากฏชื่อของตนในทางทะเบียนเสียก่อน มิฉะนั้นแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ น. ได้

๕. กรณีในพินัยกรรมของ ว. ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาอังกฤษ ผู้ทำพินัยกรรมระบุในพินัยกรรมฉบับนี้ว่าเป็นพินัยกรรมฉบับสุดท้าย และมีข้อกำหนดให้มีผลยกเลิกพินัยกรรมฉบับก่อนๆ ที่ผู้ทำพินัยกรรมได้ทำไว้ทั้งหมด ส่วนในพินัยกรรมลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาไทย ผู้ทำพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นพินัยกรรมฉบับสุดท้าย อันแสดงให้เห็นว่า ว. ได้ทำพินัยกรรมฉบับภาษาไทยขึ้นก่อนพินัยกรรมฉบับภาษาอังกฤษ เมื่อผู้ทำพินัยกรรมได้แสดงเจตนาไว้ในพินัยกรรมภาษาอังกฤษดังกล่าวย่อมมีผลเป็นการเพิกถอนพินัยกรรม ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาไทยด้วย ส. จึงมีสิทธิรับมรดกบ้านและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านดังกล่าว ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมของ ว. ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาอังกฤษ แต่ไม่มีสิทธิรับมรดกห้องแถวตามทีระบุไว้ในพินัยกรรมฉบับภาษาไทย และที่ดินที่เป็นที่ตั้งห้องแถวดังกล่าว

๑๐. กรณี ส. ซึ่งเป็นผู้รับทรัพย์มรดกตามพินัยกรรมเป็นผู้เขียนพินัยกรรมด้วยตนเอง ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่กำหนดให้ ส. เป็นผู้รับทรัพย์มรดกยอมเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคแรก และมาตรา ๑๗๐๕ แต่ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่เกี่ยวกับทายาทอื่นยังสมบูรณ์ใช้ได้โดยไม่ตกเป็นโมฆะด้วย สำหรับมรดกส่วนที่ ส. จะได้รับตามพินัยกรรมนั้น เมื่อข้อกำหนดในพินัยกรรมเป็นโมฆะไปแล้วเช่นนี้มรดกในส่วนนี้ถ้าเป็นพินัยกรรมมิได้กำหนดไว้ให้ตกเป็นของผู้ใดก็ย่อมตกแก่ทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๙ ดังนั้น หาก ส. ผู้เขียนพินัยกรรม และ ป. กับ ท. ผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรมเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้าของมรดกแล้วบุคคลทั้งสามก็ย่อมมีสิทธิได้รับมรดกในส่วนนี้ร่วมกับทายาทอื่นๆ (ถ้ามี) ด้วย สำหรับวิธีการจดทะเบียนนั้นดำเนินการได้ดังนี้

๑) กรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรม และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกในส่วนที่พินัยกรรมไร้ผลในฐานะทายาทโดยธรรม มาขอจดทะเบียนโอนมรดกในคราวเดียวกัน ให้ทายาทผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนในฉบับเดียวกัน และระบุไว้ในคำขอให้ชัดเจนถึงความเป็นมาและสิทธิในการขอรับมรดกของผู้ขอแต่ละคนว่า ผู้ขอคนใดขอรับโอนมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอคนใดขอรับโอนมรดกในส่วนที่พินัยกรรมไร้ผลในฐานะทายาทโดยธรรม รวมทั้งระบุไว้ให้ชัดเจนในการประกาศขอรับโอนมรดกด้วย แล้วจึงจดทะเบียนให้รับมรดกร่วมกันไปในคราวเดียวกัน

๒) กรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรม และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกในส่วนที่พินัยกรรมไร้ผลในฐานะทายาทโดยธรรม มิได้มาขอจดทะเบียนโอนมรดกในคราวเดียวกันก็ชอบที่จะดำเนินการให้แก่ผู้ขอไปตามที่ขอในแต่ละคราวได้

๑๑. พินัยกรรมที่มีเงื่อนไขให้ผู้รับพินัยกรรมจำหน่ายทรัพย์สินที่ยกให้โดยพินัยกรรมนั้นแก่บุคคลอื่น อันเป็นกรณีต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๓ ซึ่งบัญญัติไว้ชัดเจนว่าเงื่อนไขเช่นนั้นให้ถือว่าเป็นอันไม่มีเลย ดังนั้น เมื่อ ท. ผู้จัดการมรดก พ. ยื่นคำขอโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทซึ่งเป็นผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามข้อกำหนดในพินัยกรรมนั้น ก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ ท. ต่อไปได้ ส่วนเมื่อ ท. ได้รับโอนมรดกแล้วจะโอนต่อให้ ส. หรือไม่นั้นย่อมเป็นสิทธิของ ท.

๑๒. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า พินัยกรรมที่ผู้ขออ้างเป็นพินัยกรรมแบบผู้ทำพินัยกรรมเขียนเองทั้งฉบับซึ่งพินัยกรรมแบบนี้กฎหมายบังคับว่า ผู้เขียนจะต้องลง วัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๗ เมื่อผู้ทำพินัยกรรมมิได้ลง วัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมทั้งสองฉบับจึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๕

โดยที่ข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏตามคำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดก ส. ผู้จัดการมรดกก็เป็นทายาทโดยธรรมอยู่ด้วย กรณีนี้จึงควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า ส. เป็นทายาทโดยธรรมมีสิทธิรับโอนมรดกของเจ้ามรดกรายนี้หรือไม่ ถ้าเป็นทายาทโดยธรรม ส. ผู้จัดการมรดกจะโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ ส. ในฐานะทายาทโดยธรรม ก็ดำเนินการให้ได้

๑๓. กรณีพินัยกรรมได้ระบุที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและบรรดาทรัพย์สินทั้งหมดให้ น. ก. และ ฉ. คนละหนึ่งส่วนเท่าๆ กัน หากแปลความพินัยกรรมดังกล่าวว่า เจ้ามรดกมีเจตนายกทรัพย์สินทุกอย่างรวมถึงที่ดินให้แก่ทุกคนโดยให้ทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ละอย่างคนละหนึ่งส่วนเท่าๆ กัน แม้ผู้รับโอนมรดกจะมีผู้เยาว์ รวมอยู่ด้วยกันก็ตาม ก็สามารถจะจดทะเบียนบรรยายส่วนได้ เพราะเป็นการบรรยายส่วนไปตามเจตนาของเจ้ามรดกที่ระบุในพินัยกรรม การบรรยายส่วนมิได้ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้เยาว์เปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด

แต่ในกรณีนี้ ถ้าพินัยกรรมได้ระบุไว้ดังกล่าว แต่ไม่ได้เป็นการระบุเฉพาะเจาะจงว่าจะต้องโอนมรดกให้ทายาททุกคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินทุกอย่างร่วมกันอย่างละเท่าๆ กัน การแบ่งปันมรดก ผู้จัดการมรดกอาจใช้ดุลยพินิจแบ่งปันมรดกอย่างไรก็ได้โดยให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งคิดเป็นมูลค่าเท่าๆ กัน ถึงแม้จะจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาททั้ง ๓ คนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ผู้รับโอนมรดกแต่ละคนก็อาจได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่เท่ากันก็ได้ หากผู้จัดการมรดกมีเจตนาจะแบ่งปันมรดกโดยให้ทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินคนละเท่าๆ กัน ก็ควรจะต้องมีการบรรยายส่วนไว้ในขณะที่จดทะเบียนโอนมรดกด้วย เมื่อผู้จัดการมรดกได้โอนมรดกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมเรียบร้อยแล้ว ถือว่าการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกเสร็จสิ้นแล้ว ผู้จัดการมรดกไม่อาจมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนบรรยายส่วน ที่ดินที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกไปแล้วได้อีก หากจะมีการบรรยายส่วนก็ต้องให้ผู้เป็นเจ้าของมายื่นคำขอบรรยายส่วนร่วมกัน แต่โดยที่การบรรยายส่วนเป็นเรื่องที่ผู้เป็นเจ้าของรวมตกลงกันกำหนดส่วนที่ดินของแต่ละคน เพื่อให้ทราบว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์คนละมากน้อยเท่าใด อันถือว่าการระงับข้อพิพาทที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ ซึ่งในกรณีที่ทรัพย์สินของผู้เยาว์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๑๒) บัญญัติว่าผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต พนักงานเจ้าหน้าที่จึงยังไม่อาจจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ตามที่ร้องขอได้

๑๔. กรณีพิพัยกรรมของ ช. ระบุว่า “ข้าพเจ้า มีเจตนาประสงค์ที่จะยกทรัพย์สินทั้งหมดของข้าพเจ้า ให้แก่ บ. ซึ่งเป็นภรรยาของข้าพเจ้า และ ล. ซึ่งเป็นมารดาของข้าพเจ้า ข้าพเจ้า ขอแต่งตั้งให้บุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการมรดกของข้าพเจ้า และให้มีสิทธิเท่าเทียมกันทุกประการ” มิได้กำหนดเจาะจงให้ บ. และ ล. รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเป็นเจ้าของรวม แต่กำหนดว่าให้ทรัพย์สินทั้งหมดตกเป็นของใครบ้างเท่านั้น จึงเป็นพิพัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๑) ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิจัดแบ่งทรัพย์สินมรดกแก่ทายาทให้ได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กันได้ ไม่จำเป็นต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาททุกคน จะโอนให้แก่ทายาทคนใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่จะเข้าไปควบคุม การจัดการมรดกจะจัดแบ่งกันอย่างไร ใครได้เปรียบเสียเปรียบอย่างไร ดังนั้น บ. และ ล. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ช. จึงมีอำนาจที่จะทำการโอนมรดกที่ดินให้แก่ ล. ทายาทโดยธรรมรับไปแต่ผู้เดียวได้

๑๕. พิพัยกรรมแบบทำด้วยวาจาของนางสาวดาว ตามคำบอกกล่าวของนายหนึ่งและนายสอง พยานผู้รับคำสั่งจากเจ้ามรดก โดยข้อความในพิพัยกรรมระบุให้ที่ดินเลขที่ ๑๑๑ พร้อมบ้านเลขที่ ๑ ตกให้แก่ นายหนึ่ง และนายหนึ่งได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานผู้รับคำสั่งจากผู้ทำพิพัยกรรมในพิพัยกรรม ตามมาตรา ๑๖๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดที่ให้ทรัพย์สินตามพิพัยกรรมตกให้แก่ นายหนึ่งพยานในพิพัยกรรม จึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๓/๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแก่นายหนึ่งในฐานะผู้รับทรัพย์สินมรดกตามข้อกำหนดในพิพัยกรรมแบบทำด้วยวาจาได้ เพราะต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓/๓

๑๖. พิพัยกรรมแปลความได้ว่า ผู้ทำพิพัยกรรมมีเจตนายกทรัพย์สินที่มีอยู่ทั้งในขณะนั้น และในภายหน้าให้เป็นกรรมสิทธิ์ของนายดำ นายขาว นายแดง คนละเท่าๆ กัน มิได้กำหนดเจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างหรือให้ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเป็นเจ้าของรวม จึงเป็นพิพัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามมาตรา ๑๖๕๑ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ทำพิพัยกรรมมีเจตนาเพียงต้องการแจกแจงรายละเอียดเป็นข้อๆ ไว้ในพิพัยกรรม เพื่อให้ผู้รับพิพัยกรรมทราบว่าที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ทำพิพัยกรรมที่จะตกให้แก่ผู้รับพิพัยกรรมมีจำนวนเท่าไร ที่ดินตามพิพัยกรรมจึงมิใช่ทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างซึ่งเจาะจงไว้โดยเฉพาะ หรือแยกต่างหากเป็นพิเศษจากกองมรดก แต่เป็นทรัพย์สินซึ่งรวมอยู่ในทรัพย์สินทั้งหมดที่จะตกให้แก่ นายดำ นายขาว และนายแดง คนละเท่าๆ กัน ดังนั้น ผู้รับพิพัยกรรมที่ดินดังกล่าวจึงมิใช่ผู้รับพิพัยกรรมลักษณะเฉพาะ แต่เป็นผู้รับพิพัยกรรมลักษณะทั่วไป ซึ่งการจัดการแบ่งทรัพย์สินมรดกโดยพิพัยกรรมลักษณะทั่วไป กรมที่ดินเคยตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี และเวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๑๖๖๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๘ ว่าเหมือนกับการจัดแบ่งมรดกแก่ทายาทโดยธรรม ผู้จัดการมรดกย่อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองได้ว่าจะจัดการแบ่งปันทรัพย์สินมรดกอย่างไร จึงจะให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กัน ไม่จำเป็นว่าผู้จัดการมรดกจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาทตามพิพัยกรรมทุกคนรับร่วมกันไป อำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะโอนมรดกที่ดินแปลงใดให้แก่ทายาทคนใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกจึงสามารถขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแปลง ช. ตามพิพัยกรรมให้แก่ นายขาว เพียงคนเดียวได้ (ปัจจุบันกำหนดไว้ในข้อ ๔๙ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘)

๑๗. มาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ที่ดินที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองซึ่งต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนสามารถตกทอดได้ทางมรดกคำว่า “ตกทอดทางมรดก” นี้หมายรวมถึง

ตกทอดทางมรดกแก่ทายาทตามพินัยกรรมด้วย เนื่องจากการตกทอดทางมรดกตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๓๑ ดังกล่าว หมายถึงการตกทอดทางมรดกทั้งแก่ทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม ตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะถ้าหากบทบัญญัติมาตรา ๓๑ มีเจตนาที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้ให้ชัดเจนดังเช่น มาตรา ๙๓ ที่กำหนดให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม (แต่กรณีนี้ต้องสอบสวนข้อเท็จจริงกับเจตนาทำนิติกรรมด้วยว่า มีเจตนาหลบเลี่ยงกฎหมายในลักษณะการโอนที่หลีกเลี่ยงการซื้อขายระหว่างห้ามโอน ซึ่งต้องห้ามตามกฎหมายหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนให้ชัดเจนถึงเจตนาตามพินัยกรรมว่าเกี่ยวข้องกับอย่างไรกับเจ้ามรดกประกอบด้วย)



การจดทะเบียนประเภทจํานอง

การจดทะเบียนจำนอง

● ความหมาย

จำนอง หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้รับจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓/๐๒)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐
- หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๒๓/๙ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๖
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๒๓/๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓๔๑๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **จำนอง** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนร่วมกันทั้งหมด เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนอง” ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท หรือ นาย ก. นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ นำที่ดินทั้งแปลงมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนอง” ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยธนาคาร เอ เป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้เป็นหลักประกัน เป็นต้น

๒. **จำนองเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเฉพาะส่วน” ซึ่งผู้จำนองสามารถจำนองได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของร่วมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยให้ความยินยอมแต่อย่างใด เช่น นาย ก. นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ โดย นาย ข. มาขอจดทะเบียนประเภท “จำนองที่ดินเฉพาะส่วน” ของตนไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท ที่ดินส่วนของ นาย ก. มิได้จำนองด้วย เป็นต้น

๓. **จำนองเพิ่มหลักทรัพย์** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขอจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม เช่น เมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ นาย ก. จำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๖ ธนาคาร เอ และนาย ก. นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ มาขอจดทะเบียนประเภท “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์” ไว้กับธนาคาร เอ โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ทุกประการ เป็นต้น

การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นคนเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเดิมหรือคนละคนกันก็ได้ นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้เดิมกับ

อสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นชนิดเดียวกันหรือคนละชนิดก็ได้ เช่น เดิมจำนองที่ดินมีโฉนดไว้ ต่อมานำสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็ทำได้ แต่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินต่างนำทรัพย์สินของตนมาประกันหนี้ร่วมกันในมูลหนี้รายเดียวกัน ผลของการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ในทางด้านกฎหมายจึงเท่ากับเข้าเป็นลูกหนี้ร่วมกัน และผลทางทะเบียนที่ดินเท่ากับจำนองร่วมกัน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์นั้น ทุนทรัพย์ที่จำนองไม่เพิ่มแต่หลักประกันเพิ่ม

๔. จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม ฯลฯ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของขอจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอจดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ระหว่างการจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้ขอยืมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาจากธนาคาร เอ เพื่อนำมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับที่สอง” ไว้กับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๕. จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองหรือครั้งที่สามนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์” หรือ “จำนองลำดับที่สามเพิ่มหลักทรัพย์” ฯลฯ แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไปจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับที่สอง – เพิ่มหลักทรัพย์” เพื่อประกันหนี้ของ นาย ข. ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ ไว้กับธนาคาร บี แล้วตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๕ อีกฉบับหนึ่ง

๖. ขึ้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาผู้กู้ได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกันกับสัญญาจำนองเดิม เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. กับธนาคาร เอ ตกลงกันขึ้นเงินจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ อีกเป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นวงเงินจำนองทั้งสิ้น ๒๐,๐๐๐ บาท จึงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาขอจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง” เป็นต้น

๗. โถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “โถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” หรือ “โถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก.

จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็นหลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้นาย ก. ไถ่ถอนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำโฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ไถ่ถอนจากจำนอง” เป็นต้น

๔. แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลงโดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อื่นจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ มาจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้กับธนาคาร เอ หลังจากนั้น นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองให้กับธนาคาร เอ เป็นเงิน ๕,๐๐๐ บาท โดยธนาคาร เอ และ นาย ก. ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนอง ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕,๐๐๐ บาท นาย ก. และธนาคาร เอ จึงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาขอจดทะเบียน “แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง” เป็นต้น

การจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองจะทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว ตามมาตรา ๔๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๔))

๕. ไถ่ถอนจากจำนองบางราย หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้จำนองและผู้รับจำนองบางรายมาขอจดทะเบียนเนื่องจากมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองบางรายแต่ไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันรายนั้นระบับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่น ที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม และการที่ลูกหนี้ผู้จำนองชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายหนึ่งรายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้นๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองบางราย จึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่นๆ มาให้คำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ และธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยแบ่งเป็นจำนองกับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และจำนองกับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็นหลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้นาย ก. ไถ่ถอนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำโฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “แบ่งไถ่ถอนจากจำนองบางราย” ส่วนที่ดินแปลงนี้ยังคงเป็นหลักทรัพย์จำนองเป็นประกันหนี้ของธนาคาร บี ในวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๐. ผ่อนต้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วนหนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองบางส่วนเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ให้กับธนาคาร เอ โดยธนาคาร เอ และนาย ก. ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ผ่อนต้นเงินจากจำนอง” เพื่อเป็นหลักฐานว่า นาย ก. ยังคงมีหนี้จำนองอยู่กับธนาคาร เอ วงเงินจำนองเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท โดยยังคงมีที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เป็นประกันหนี้อยู่ตามเดิม เป็นต้น

๑๑. ลดเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ในอนาคตไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินจำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้เบิกเงินกู้จากธนาคาร เอ เป็นเงินเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท ธนาคาร เอ และนาย ก. จึงมายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ลดเงินจากจำนอง” จากเดิมจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ลดลงเหลือ ๕๐,๐๐๐ บาท ตามที่กู้ยืมเงินจริง เป็นต้น

๑๒. ปลดจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่มีการจำนองครอบติดยู่แปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงแต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนอง โดยไม่ลดวงเงินจำนอง ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครอบติดยู่ตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. และธนาคาร เอ มาขอจดทะเบียนประเภท “ปลดจำนอง” โดยตกลงกันให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนองโดยที่ไม่ลดวงเงินจำนองเป็นประกัน โดยให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนองเป็นประกันหนี้วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

กรณีเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนองส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดจำนอง” เช่นกัน

๑๓. โอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว นาย ก. ผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ธนาคาร เอ ผู้รับจำนองจึงตกลงโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ที่จำนองไว้ให้แก่ธนาคาร เอ เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนอง โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้จำนอง” เป็นต้น

กรณีการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ แต่ถ้าตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนอง หนี้ส่วนที่เหลือ

จะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน การจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองโดยมีข้อตกลงเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

๑๔. แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมาจะมีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาผู้กรณีมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่จำนองเพียงบางแปลงเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกันบางส่วน ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ จึงทำความตกลงกับธนาคารผู้รับจำนองมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกันบางส่วนเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕๐,๐๐๐ บาท กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท “แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง” เป็นต้น

๑๕. หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองฟ้องศาลบังคับให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง เช่น นาย ก. จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา ธนาคาร เอ ได้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ หลุดเป็นสิทธิแก่ธนาคาร เอ. มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง” เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ เสียภาษีอากรเช่นเดียวกับการขาย เป็นต้น

๑๖. โอนสิทธิการรับจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่ ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี ได้มาขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนอง” เป็นต้น

กรณีมีการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง ในกรณีที่ผู้จำนองมิได้มาให้ถ้อยคำรับรู้อยินยอมด้วย เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนให้ได้ แต่ต้องบันทึกลงไว้ในท้ายสัญญาโอนสิทธิการรับจำนองนั้นว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้บอกแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖) ถ้ารายได้ผู้จำนองได้มาให้ถ้อยคำยินยอมต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วยก็ให้จดทะเบียนได้

- โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย หมายถึง กรณีที่สิทธิการรับจำนองตกไปให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้นตามผลของกฎหมาย เช่น การแปลงสภาพขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย โดยจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ “ทศท. คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)” ดังนั้นที่ดินที่องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยรับจำนองไว้ ต้องจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เป็นต้น

– **โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้ โดยได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภทๆ ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งแก่บุคคลอื่น เช่น กรณี ธนาคาร เอ รับจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ของนาย ก. เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยระบุว่าจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชี ๖๐,๐๐๐ บาท และหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาท ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี มาขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” เป็นต้น

– **โอนสิทธิการรับจำนองบางราย** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันโดยระบุว่าจำนองเพื่อประกันหนี้ที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นจำนวนเท่าใด ต่อมาผู้รับจำนองบางราย ได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ และธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยแบ่งเป็นจำนองกับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และจำนองกับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ธนาคาร ซี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร ซี นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางราย” มีผลทำให้ที่ดินแปลงนี้มีการจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และธนาคาร ซี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๗. ระเบียบจำนอง (ปลดจำนอง) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด หนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. และธนาคาร เอ ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนอง โดยยังไม่มีภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยหนี้ระหว่างนาย ก. กับธนาคาร เอ ยังคงมีอยู่ แต่กลายเป็นหนี้ที่ไม่มีหลักทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ โดย นาย ก. และธนาคาร เอ ได้มาขอจดทะเบียนประเภท “ระเบียบจำนอง (ปลดจำนอง)” เป็นต้น

๑๘. ระเบียบจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มีคำสั่ง ให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไปให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระเบียบจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อนจึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดต่อไป เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มีคำสั่ง ให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น มีนาย คำ ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไปให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระเบียบจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อนแล้วจึงขอให้จดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามคำสั่งศาล.....)” เป็นต้น

๑๙. ระบุจำนอง (หนี้เคลื่อนที่) หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้ เป็นบุคคลเดียวกันทำให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วยหนี้เคลื่อนที่เคลื่อนที่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไร่กับ ๓๓ ตารางวา เงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องศาลบังคับจำนองและศาลได้สั่งให้ขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ปรากฏว่า ธนาคาร เอ ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด จึงต้องจดทะเบียนประเภท “ขายตามคำสั่งศาล” ก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระบุจำนอง (หนี้เคลื่อนที่)” เป็นต้น

๒๐. แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้น ในสิ่งที่มิใช่สาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย, การเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน, หรือกรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้รวมไว้ ภายหลังลูกหนี้บางคนได้มีการชำระหนี้ในส่วนของตนหมดแล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดินส่วนนั้นพ้นจากการจำนอง

๒๑. แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอจดทะเบียนเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่เป็สาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การเปลี่ยนตัวลูกหนี้เป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

๒๒. เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน เช่น ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ เป็นผู้รับจำนองที่ดินของนาย ก. ไว้ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ และธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ซึ่งทั้งสองฝ่ายเป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย ขอให้เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองที่ดินตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ จาก “ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ” เป็น “ธนาคาร เอ” กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)” เป็นต้น

●หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับจำนองในกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

●สาระสำคัญ

- การจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาประกันการชำระหนี้ การจำนองจึงประกอบด้วยหนี้ที่จำนองเป็นประกันอันถือว่าเป็นส่วนประธาน กับสัญญาจำนองอันถือว่าเป็นส่วนอุปกรณ์ ดังนั้นการจำนองขึ้นอยู่กับหนี้ ถ้าหนี้ระงับสิ้นไป การจำนองก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

- ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ ผู้รับจำนองบังคับชำระจากทรัพย์สินที่จำนองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่บุคคลใด การจำนองจึงเป็นทรัพย์สินที่ตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒)

- ทรัพย์สินที่จำนองได้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ แต่ทรัพย์สินที่จดทะเบียนจำนองต่อเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑) ซึ่งได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ส่วนสังหาริมทรัพย์ต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนดไว้

- ที่ดินที่จำนองได้ ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว อันได้แก่ มีโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. และ แบบหมายเลข ๓) เฉพาะแบบหมายเลข ๓ ถ้าออกก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดินต้องแจ้ง ส.ค. ๑

- ที่ดินที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ จำนองได้ แต่ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อพิสูจน์สิทธิความเป็นเจ้าของก่อน

- ที่ดินที่มีใบจองจำนองไม่ได้ เพราะผู้เป็นเจ้าของเท่านั้นที่จำนองได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕)

- ที่ดินที่ห้ามโอน เช่น ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และ ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เป็นต้น ผู้เป็นเจ้าของสามารถจำนองได้ เนื่องจากการจำนองเป็นการประกันการชำระหนี้มิใช่เป็นการโอน แต่กฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติให้ที่ดินที่ห้ามโอนไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีภายในกำหนดห้ามโอน ผู้รับจำนองจึงไม่อาจบังคับจำนองภายในกำหนดห้ามโอน ต้องรอให้พ้นกำหนดห้ามโอนไปก่อนจึงบังคับจำนองได้

- ที่ดินที่จำนองได้ต้องขออนุญาต ได้แก่

(๑) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง (มาตรา ๓๓ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔)

(๒) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔)

- ผู้ที่จะจำนองได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่จำนองเท่านั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๕) และต้องเป็นเจ้าของในขณะที่จำนอง เพียงแต่มีสิทธิเป็นเจ้าของในภายหลังจำนองไม่ได้ เช่น ในระหว่างเช่าซื้อ ไม่อาจเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อมาจำนองได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๓/๒๕๐๔)

- บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๖) เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดินได้จดทะเบียนให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน นาย ก. มีสิทธิจำนองที่ดินได้ แต่ต้องอยู่ภายในเงื่อนไขว่า นาย ข. ยังคงมีสิทธิเก็บกินอยู่ กรณีเช่นนี้ถ้ามีการบังคับจำนองขายทอดตลาด ผู้ที่ซื้อไปก็ต้องซื้อภายในเงื่อนไข คือสิทธิเก็บกินยังคงติดไปด้วย

- ผู้จำนองจะเป็นตัวลูกหนี้เองหรือคนอื่นก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๙)

- การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๔) มิฉะนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๕)

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดข้อความที่จะลงในสัญญาจำนอง ดังนี้

(๑) ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนอง (มาตรา ๗๐๔)

(๒) ต้องระบุจำนวนเงินเป็นเรือนไทยเป็นจำนวนแนตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้นตราไว้เป็นประกัน (มาตรา ๗๐๕)

(๓) สัญญาจำนอง/สัญญาต่อท้ายฯ ต้องระบุโดยชัดเจนว่าเป็นการประกันหนี้ของบุคคลใด จะระบุในทำนองว่า “ประกันหนีนาย ก. หรือ นาย ข.” ไม่ได้ ต้องระบุให้ชัดเจน เช่น ประกันหนีนาย ก. ก็ต้องระบุแค่ประกันหนีนาย ก. หากเป็นการประกันหนีนาย ก. และนาย ข. ก็ต้องระบุเป็น “และ” เท่านั้น เนื่องจากในการจดทะเบียนจำนองคำประกันหนี้นั้น ผู้จำนองต้องทราบชัดเจนว่ากำลังค้ำประกันหนี้ของผู้ใด จำนวนสูงสุดเท่าใด เป็นต้น

(๔) มีข้อความบางอย่างที่กฎหมายห้ามตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ (มาตรา ๗๑๑) ได้แก่

(ก) ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง

(ข) ให้จัดการแก่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนอง

- ข้อห้ามตามมาตรา ๗๑๑ เป็นข้อห้ามมิให้ตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ แต่ถ้าหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วคู่กรณียอมตกลงกันได้ เช่น เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินที่จำนองไว้หนี้ให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้ยอมทำได้ โดยจดทะเบียนในประเภทโอนชำระหนี้จำนอง เป็นต้น

- ข้อตกลงทำนองว่า “ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงินที่ขาดจนครบ หรือยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่นนอกจากที่จำนองนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ” แม้ข้อตกลงนี้จะขัดต่อ มาตรา ๗๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มาตรา ๗๓๓ ไม่ใช้บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวยอมใช้บังคับได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๓/๒๔๘๐ และ ๑๖๘/๒๕๑๘) (ใช้เฉพาะลูกหนี้เท่านั้น จะใช้กับผู้ค้ำประกันซึ่งมิได้เป็นลูกหนี้ด้วยไม่ได้)

- กรณีได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๓ แก้ไขเพิ่มเติมในบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๑๑ คำประกัน และลักษณะ ๑๒ จำนอง และมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือตั้งแต่วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ และได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือขอความร่วมมือจากเจ้าพนักงานที่ดินทั่วประเทศ และกำชับการปฏิเสธคำขอจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว จำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๓/๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๓ สรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ และสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะและการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑.๑) ผลของกฎหมายที่แก้ไขใหม่มีผลโดยสรุปให้การค้ำประกันหนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันให้ชัดเจน ข้อตกลงให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมเป็นโมฆะ ระยะเวลา ในการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชดใช้เงินต้องชัดเจนมีระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด กรณีเจ้าหนี้ลดหนี้หรือเพิ่มหนี้ให้ลูกหนี้ หากผู้ค้ำประกันไม่ทราบมีผลให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้น หากข้อตกลงใดเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้เป็นโมฆะ การผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันต้องตกลงด้วยและการทำข้อตกลงผ่อนเวลาล่วงหน้าจะใช้บังคับไม่ได้

(๑.๒) การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว บทบัญญัติที่แก้ไขไม่ขัดกับทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้วางไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

(๑.๓) การดำเนินการสอบสวนและจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่เรื่องจำนองตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ โดยเฉพาะกรณีที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมและให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมเป็นโมฆะ มีผลให้ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง ไม่ให้มีข้อตกลงที่ขัดต่อบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว และหากตรวจสอบปรากฏว่ามีข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ ตามมาตรา ๓/๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑.๔) แม้บทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้จะไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น แต่กรณีการแก้ไขสัญญาจำนองหรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองหรือการขึ้นเงินจำนอง ถือเป็นการตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืนกฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด โดยให้ถือปฏิบัติตาม (๑.๓)

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๒.๑) การปฏิเสธคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลที่ชัดเจนในการปฏิเสธคำขอและสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย โดยต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเคร่งครัด เนื่องจากการปฏิเสธคำขอโดยไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายย่อมถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒.๒) หลักกฎหมายที่แก้ไขใหม่เป็นการแก้ไขเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้จำนองซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่นเป็นหลัก และบางส่วนเป็นการบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้จำนองในการบังคับจำนอง ดังนั้น การตรวจสอบสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง (ถ้ามี) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาให้ชัดเจนว่า สัญญาจำนองนั้นเป็นการจำนองเพื่อเป็นการค้ำประกันหนี้ของผู้จำนองเอง หรือเป็นการค้ำประกันหนี้เฉพาะของบุคคลอื่นเท่านั้น โดยให้ตรวจสอบจากข้อสัญญาที่ระบุว่าเป็นการจำนองค้ำประกันหนี้ของผู้ใดตามที่คู่สัญญาระบุไว้ในสัญญาจำนองเป็นหลัก ฉะนั้น ในกรณีที่เป็นการจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่นเท่านั้นการตรวจสอบสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองให้พิจารณาข้อสัญญาว่าจะต้องมีข้อความที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่แก้ไขใหม่ ตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะทุกข้อ หากเป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้ของ

ผู้จำนองเองด้วย ให้พิจารณาตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ ให้ตกเป็นโมฆะ และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อ ๓/ ถึงข้อ ๙ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๓๗/๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ และตามมาตรา ๖๔๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่แก้ไขใหม่เป็นหลัก

(๒.๓) ในกรณีที่ข้อสัญญาไม่ชัดเจน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการสอบสวน ตามมาตรา ๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และบันทึกถ้อยคำคู่สัญญาได้ตามอำนาจหน้าที่ โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจำนอง หรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองต้องให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อกำกับข้อความนั้น ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธคำขอโดยให้ผู้ขอต้องไปจัดทำสัญญาใหม่โดยเด็ดขาด

(๒.๔) ในกรณีที่ข้อสัญญามีข้อสงสัยในการตีความและไม่สามารถหาข้อยุติได้ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากผู้ขอทั้งสองฝ่ายยินยอมให้จดทะเบียนและบันทึกรับรองไว้เป็นหลักฐานแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาและดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไปได้ เนื่องจากหากข้อสัญญาใดต่อมาในภายหลังศาลมีคำสั่งว่า เป็นโมฆะ เนื่องจากคู่สัญญาได้ตกลงกันไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ย่อมเป็นผลมาจากการตกลงของผู้จำนองและผู้รับจำนองที่ทำข้อสัญญานั้นเอง

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓/๔๑๔ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๔ สรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติม ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๔ และสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๔ และการพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผลของกฎหมายที่แก้ไขมีผลโดยสรุป คือ

(๓.๑) ให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมได้ รวมทั้งหากเป็นสถาบันการเงินหรือประกอบอาชีพค้ำประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ สามารถทำข้อตกลงล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้

(๓.๒) กำหนดเพิ่มเติมให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่บัญญัติไว้เกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของเจ้าหนี้และผู้ค้ำประกัน ตามมาตรา ๖๔๖ และ ๖๔๗ วรรคหนึ่ง เป็นโมฆะ

- กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๒) แต่ถ้าผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓/๔๖ การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใดๆ ลั่นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้ใดๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อื่นจำนองเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก กรณีดังกล่าวกฎหมายไม่บังคับให้ต้องจดทะเบียนเพียงแต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ถ้าจะยกขึ้นต่อสู้ในระหว่างคู่กรณีกันเองย่อมทำได้ ไม่เป็นการต้องห้าม ดังนั้น การจดทะเบียนที่เกี่ยวกับการดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง

(แปลงใหม่) จึงเป็นการจดทะเบียนเพื่อยกขึ้นเป็นข้อต่อส่วนบุคคลภายนอกเท่านั้น มิใช่เป็นแบบของนิติกรรมที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนดังเช่นการจำนองซึ่งถ้าไม่จดทะเบียนจะตกเป็นโมฆะ

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีกรุงเทพมหานครขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ กรณีที่มีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดนำหนังสือของกรุงเทพมหานครที่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “ขายตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ตามหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” และถ้าการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีการจำนองติดไปด้วย ให้ดำเนินการจดทะเบียนประเภท “ขายระหว่างจำนองตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่..../...ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แต่หากเป็นกรณีขายทอดตลาด โดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินที่ขายพ้นจากการจำนอง เนื่องจากมีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว หรือปลดจากการจำนอง หรือปลดจากการจำนอง เมื่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดนำเอกสารหลักฐานความยินยอมในเรื่องดังกล่าวของผู้รับจำนองมาแสดง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ปลดจำนอง” หรือ “ระงับจำนอง” (ปลดจำนอง) แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๔๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๓)

๒. การเช่ามีใช้ทรัพย์สินสิทธิ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๒๒ ที่จะต้องให้ผู้รับจำนองให้คำยินยอมก่อนแต่อย่างใด แต่เมื่อจดทะเบียนการเช่าแล้วผู้รับจำนองอาจจะร้องต่อศาลขอให้สั่งเพิกถอนการเช่านั้นได้ และถ้าศาลฟังได้ว่าผู้เช่าได้ทำไปโดยรู้ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย ศาลย่อมสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนเช่านั้นเสียได้ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๓๗ แต่เมื่อการเพิกถอนมิใช่เพราะนิติกรรมเช่าเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงย่อมต้องรับจดทะเบียน แต่ก่อนจดทะเบียนให้แจ้งคู่กรณีทราบถึงเหตุที่การให้เช่าดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนได้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วจดทะเบียนต่อไปได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๙๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓)

๓. กรณีทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๓/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดว่าเมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรแล้ว ให้ทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุน ฉะนั้น ทันทีกองทุนรับภาระการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็นของกองทุนโดยผลของกฎหมาย โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่าย คือ เกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกรตามแบบมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนกรณีกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรสามารถดำเนินการได้ใน ๒ กรณี คือ

๓.๑ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน

ประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๓/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)”

๓.๒ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้ว จึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหน้าที่ของเกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่างการจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๓/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙)

การจดทะเบียนทั้งกรณีไถ่ถอนจากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ การโอนอสังหาริมทรัพย์จากเกษตรกรให้แก่กองทุนได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษี ธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกรสำหรับเงินได้ รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหน้าที่ของเกษตรกร รวมถึงกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับและการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและโอนมาเป็นของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ เป็นต้นไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙)

๔. การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๑ เมื่อมีการยื่นขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อนามการผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือมีการยื่นขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)”

๔.๒ ในกรณีที่มิได้กรณียื่นขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว เนื่องจากผู้รับจำนองที่มีชื่อในทางทะเบียนได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียน

๔.๓ ในการรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ทราบถึงสาเหตุของการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองลงไว้ในคำขอ (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และคำขอ (ท.ด. ๙)

๔.๔ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙/ข้อ ๒ (๓) (๗) และไม่ต้องเรียกเก็บภาษีอากร

๕. แม้ในขณะจดทะเบียนจำนองที่ดินจะอยู่ในกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็สามารถจดทะเบียนจำนองได้ เพราะการจำนองไม่ใช้การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การจดทะเบียนจำนองรายนี้จึงไม่เสียไปแต่อย่างใด แต่เมื่อรับจำนองแล้วผู้รับจำนองจะบังคับจำนองก่อนครบกำหนดห้ามโอนไม่ได้ เพราะภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีตามมาตรา ๓๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๖. กรณีที่ดินมีเจ้าของรวมหลายคน ความเป็นเจ้าของของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนย่อมกระจายไปทั่วที่ดินแปลงนั้นไม่ว่าจะเป็นส่วนใดหรือตารางวาใด เมื่อเจ้าของคนใดคนหนึ่งจำนองเฉพาะส่วนของตนไว้ การจำนองย่อมครอบคลุมไปทั่วทั้งแปลงเช่นเดียวกับสิทธิของเจ้าของรวม (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๙/๒๕๒๔) แม้ต่อมาในภายหลังจะมีการแบ่งแยกไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกประเภทใดหรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวมก็ตาม หากผู้รับจำนองมิได้ตกลงยินยอมด้วยแล้วก็ต้องถือว่าจำนองยังคงครอบที่ดินทุกแปลงอยู่ตามเดิม ผู้รับจำนองยังคงสามารถบังคับจำนองเอาจากที่ดินทุกแปลงได้ เจ้าของที่ดินที่มีได้จำนองคงมีสิทธิเพียงแต่จะขอแบ่งเงินที่ขายที่ดินได้จากการขายทอดตลาดอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองในส่วนที่เป็นของตนได้เท่านั้น กรณีเช่นนี้ถ้าจะให้ถือว่าเมื่อแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้ว แม้ผู้รับจำนองจะมิได้ตกลงยินยอมด้วยส่วนของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้จำนองจะต้องพ้นไปจากจำนองเลยเสียทีเดียวว่าจะไม่ได้ เพราะมิฉะนั้นแล้วเจ้าของที่ดินอาจไปแบ่งกรรมสิทธิ์รวมกันโดยไม่ให้ผู้รับจำนองรู้เป็นที่เสียหายแก่ผู้รับจำนองได้ ในการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหากจะให้ที่ดินส่วนของเจ้าของที่ดินที่มีได้จำนองพ้นจากการจำนอง จึงต้องให้ผู้รับจำนองตกลงยินยอมด้วย และการตกลงยินยอมของผู้รับจำนองนี้ถือได้ว่าเป็นการตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง กล่าวคือ เดิมการจำนองได้ครอบไปหมดทุกส่วนของที่ดิน ต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกผู้กรณีได้ตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้การจำนองคงมีอยู่เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้จำนองส่วนของผู้ที่มีได้จำนองให้พ้นจากการจำนองไป ซึ่งการตกลงแก้ไขเช่นนี้ต้องจดทะเบียนครบ – ปลดจำนอง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖

๗. กรณีที่ดินมีการจำนองอยู่ต่อมามีการจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างจำนอง หากผู้กรณีมิได้ตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกไปพ้นจากการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกไปโดยครบจำนอง และต้องยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิแปลงแยกด้วย ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๒๙

๘. กรณีตึกแถวที่ ส. ขอจดทะเบียนจำนองปลูกในที่ดินอันเป็นป่าสงวนแห่งชาติซึ่งไม่มีผู้ใดมีสิทธิตามกฎหมาย เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ และตามหลักกฎหมายทั่วไปหากผู้ปลูกสร้างอาคารปลูกสร้างโดยไม่มีสิทธิ สิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ เว้นแต่ผู้ปลูกสร้างจะสามารถพิสูจน์ได้ว่า สิ่งปลูกสร้างนั้นได้ปลูกทำลงไว้เป็นการชั่วคราวหรือปลูกสร้างลงโดยอาศัยสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง จึงจะไม่ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ สามารถถอนไปได้ แต่สำหรับราษฎรที่ครอบครองที่ดินในเขตป่าสงวนโดยไม่มีสิทธิยอมทราบถือว่า ไม่มีทางจะได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื่องจากไม่อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖ ดังนั้น แม้สิ่งปลูกสร้างนั้นจะมีลักษณะเป็นการติดตึกราวแนวนหาถาวรอันถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่ก็หาได้ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้างนั้นไม่ ผู้ปลูกสร้างจึงยังเป็นเจ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เมื่อ ส. เป็นเจ้าของตึกแถวดังกล่าว และตึกแถวนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ จึงยอมจำนองได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ และมาตรา ๗๐๕ และกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องให้ผู้ดูแลที่สาธารณะให้ความยินยอมก่อนตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๔๗ แต่อย่างใด

๙. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยปกติผู้กรณีทั้งสองฝ่ายจะต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งคู่ กรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองแต่เพียงฝ่ายเดียวได้ก็ต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ จะต้องมิหลักฐานจากผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองแล้ว

กรณีที่ผู้จำนองได้ฟ้องผู้รับจำนองเป็นจำเลย ให้ศาลบังคับจำเลยดำเนินการให้โจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน ซึ่งต่อมาคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันว่าจำเลยยินยอมให้โจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน.....หรือจำเลยยินยอมดำเนินการอื่นใดเพื่อให้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าวได้.....หากจำเลยผิดนัดไม่ยอมปฏิบัติตามก็ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลย การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองรายนี้ไม่ถือว่าเป็นกรณีผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองโดยมีการแสดงเจตนาขอจดทะเบียนไถ่ถอนสองฝ่าย เมื่อโจทก์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วนแล้ว ฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นผู้รับจำนองไม่มายื่นคำขอจดทะเบียนด้วย ก็สามารถใช้คำพิพากษาดำเนินการขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้โจทก์ได้

๑๐. กรณีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ซึ่งต้องขออนุญาตศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗/๔ เป็นเรื่องซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินของผู้เยาว์ ซึ่งในการพิจารณาของศาลก็ต้องพิจารณาสถานะแวดล้อมต่างๆ ว่าเหมาะสมที่จะทำนิติกรรมตามที่ขอหรือไม่ ซึ่งการที่ศาลจะพิจารณาถึงความเหมาะสมดังกล่าว ก็คงต้องพิจารณาจากในขณะนั้น ดังนั้น เมื่อศาลได้อนุญาตตามที่ขอแล้วน่าจะดำเนินการตามนั้นได้ในขณะนั้นเท่านั้น ซึ่งน่าจะดำเนินการได้ตามนั้นเพียงครั้งเดียว หากจะดำเนินการเช่นนั้นอีกในภายหลังก็น่าจะต้องขออนุญาตศาลเป็นคราวๆ ไปทุกคราวที่จะดำเนินการ การที่ ว. ได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอทำนิติกรรมจำนองที่ดินซึ่งมีชื่อผู้เยาว์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำสั่งอนุญาตเมื่อปี ๒๕๓๙ ซึ่งระยะเวลานับแต่เมื่อศาลได้อนุญาตได้ล่วงเลยมานานแล้ว การที่ ว. จะมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวในขณะนี้ จึงควรต้องขออนุญาตศาลใหม่เพื่อให้ศาลพิจารณาถึงความเหมาะสมในสถานะแวดล้อมปัจจุบันว่าจะเป็นการเหมาะสมหรือไม่เสียก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗/๔ (๑)

๑๑. การหลุดเป็นสิทธิจากจำนองต้องเป็นกรณีที่มีการฟ้องคดีต่อศาล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๒๙ เท่านั้น ส่วนการโอนชำระหนี้จำนองก็คือการที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันให้ผู้จำนองโอนทรัพย์สินที่ได้จำนองไว้คืนให้แก่ผู้รับจำนอง โดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล การที่ อ. จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับ ธ. เพื่อเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงิน ซึ่งตามสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่าง ธ. โจทก์ กับ อ. จำเลย ซึ่งศาลได้พิพากษาดำเนินการแล้ว ปรากฏว่า คู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันให้ อ. ไถ่ถอนที่ดินจากการจำนอง หาก อ. ผิดนัดไม่ไถ่ถอนจากจำนองภายในเวลาที่กำหนด จำเลยยอมให้ทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ ธ. โดย อ. ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ธ. หาก อ. ไม่ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ธ. ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของ อ. จำเลย แม้ข้อความในสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวจะระบุว่า “จำเลยยอมให้ทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ ธ.” แต่เมื่อประเด็นนี้ศาลยังไม่ได้วินิจฉัยว่าข้อเท็จจริงเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๒๙ หรือไม่ การที่ ธ. มาขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่ตนเองตามคำพิพากษาดังกล่าว จึงเป็นการตกลงเอาที่ดินที่จำนองคืนให้แก่กันระหว่าง อ. ผู้จำนอง กับ ธ. ผู้รับจำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๒๑ วรรคหนึ่ง ซึ่งต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้”

๑๒. การที่ ส. และ ภ. เป็นผู้รับจำนองร่วมกันสองคนในลักษณะเจ้าหนี้ร่วม แต่ ส. เพียงคนเดียวซื้อที่ดินที่ลูกหนี้ได้จำนองไว้เพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินที่ผู้จำนองมีต่อผู้รับจำนองทั้งสองคนนั้น เป็นเหตุให้สิทธิและความรับผิดชอบในหนี้กู้ยืมเงินรายนี้ ตกอยู่แก่ ส. ในลักษณะหนี้เกลื่อนกลืนกัน และ ภ. ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ร่วมอีกคนหนึ่งย่อมต้องรับผลแห่งหนี้เกลื่อนกลืนกันของ ส. เจ้าหนี้ร่วมนั้นไปด้วย ตามประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๙ อันมีผลทำให้หนี้กู้ยืมเงินซึ่งมีการจำนองเป็นประกันไว้หนี้ระงับสิ้นไปในลักษณะหนี้เคลื่อนกลืนกัน เมื่อหนี้นั้นระงับไปการจำนองย่อมระงับไปด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ (๑) จึงให้จดทะเบียนในประเภท “ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)”

๑๓. เมื่อหนี้ที่ประกันยังไม่ระงับ ผู้ขอจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองโดยอาศัยหลักฐานคำฟ้องสัญญาประนีประนอมยอมความ คำพิพากษาตามยอม และหนังสือรับรองของศาลไม่ได้ ดังนั้นหากผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินรายนี้ ผู้ขอและผู้รับจำนองจะต้องมายื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอน หรือนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำไว้เป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๗๒ หรือ ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าไม่อาจดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้ ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องไปใช้สิทธิทางศาลต่อไป

๑๔. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการจำนองสามารถดำเนินการได้สองวิธี คือ (๑) คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ (๒) ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อเรื่องนี้ ส. ผู้จำนองที่ดินอ้างว่า ผู้รับจำนองได้สลักหลังสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองว่า ได้มีการไถ่ถอนจากจำนองที่ดินกันแล้ว แต่ผู้จำนองทำหลักฐานดังกล่าวสูญหาย ซึ่งหากผู้จำนองมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเพียงฝ่ายเดียว แม้หลักฐานหนังสือสัญญาจำนองที่ผู้รับจำนองสลักหลังว่ามีการไถ่ถอนจากจำนองกันแล้วได้สูญหายไป พนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะมีหนังสือเรียกผู้รับจำนองมาดำเนินการสอบสวนโดยใช้อำนาจตามนัยมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หากผู้รับจำนองฝ่าฝืนพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมแจ้งความต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนได้) หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า ผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองและได้สลักหลังสัญญาจำนองอันเป็นการไถ่ถอนจากจำนองกันแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้

๑๕. บริษัท อ. จำนองที่ดินไว้กับบริษัทเงินทุน เอ ต่อมาบริษัทเงินทุน เอ โอนขายสินเชื่อแก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ เช่นนี้ย่อมมีผลให้การจำนองตกไปได้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๕ เมื่อไม่ได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และหากจะจดทะเบียนประเภทอื่นๆ เกี่ยวกับการจำนองหรือหนี้จำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจำนองหรือแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน มิฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจดทะเบียนประเภทอื่นๆ ดังกล่าวให้ได้ แต่หากเป็นกรณีของบริษัท อ. ได้ชำระหนี้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสัญญาจำนองที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนมาเสร็จสิ้นแล้ว และบริษัทเงินทุน เอ ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว บริษัท อ. ผู้มีสิทธิในที่ดินย่อมให้นำหนังสือรับรองจากบริษัทเงินทุน เอ ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัย มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน

๑๖. ทรัพย์สินที่สามารถนำมาจำนองได้นั้น ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใดๆ และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ แต่ทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๙ หมายถึงที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

ซึ่งทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับที่ดินที่จะถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมายเท่านั้น บุคคลจะต้องก่อตั้งขึ้นเองโดยนิติกรรมไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๔ แต่สิทธิการเช่าเป็นสิทธิซึ่งเกิดจากสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงให้เช่าเพื่อการนั้น (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗) เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่บุคคลให้กระทำการหรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง มิได้มุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่เช่า สิทธิการเช่าจึงเป็นบุคคลสิทธิ มิใช่ทรัพย์สินเกี่ยวกับที่ดินที่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกำหนดให้สิทธิการเช่าจดทะเบียนจำนองได้ ฉะนั้น การที่ ส. และธนาคารยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ได้

๑๗. การจำนองที่ดินเพื่อประกันค่าเสียหายอันจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามสัญญาจ้างเก็บเงินของลูกจ้างผู้จำนองที่มีต่อการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค นายจ้างผู้รับจำนองซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วนั้น ต่อมาเมื่อประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจำนองเดิมจากจำนองเพื่อเป็นประกันค่าเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามสัญญาจ้างตัวแทนเก็บเงิน ถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนึ่งด้วยการแปลงหนี้ใหม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔๙ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเดิมเพื่อเป็นประกันมูลหนี้ใหม่เช่นนี้ ถ้าจะให้มิผลยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้จะต้องทำการจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

๑๘. ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่ให้มีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะขอจดทะเบียนมีโอกาสดำเนินการคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครองของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ เมื่อกรณีเป็นเรื่องซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการประกาศการขอจดทะเบียนครบตามกำหนดแล้ว ต่อมาผู้ขอจะขอให้แก้ไขโดยการเพิ่มวงเงินที่จำนอง เช่น เดิมยื่นคำขอระบุจำนวนเงินที่จำนองไว้ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อประกาศครบกำหนดขอแก้ไขจำนวนเงินที่จำนองเป็น ๒๐๐,๐๐๐ บาท การที่แก้ไขวงเงินที่จำนองเช่นนี้เป็นการแก้ไขในสิ่งซึ่งมีสาระสำคัญ และไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน หรือกระทบกระเทือนสิทธิของบุคคลอื่น จึงไม่ทำให้การประกาศที่ได้ดำเนินการไว้แล้วต้องเสียไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรบันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปโดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

๑๙. แม้ในการโอนสิทธิเรียกร้องระหว่าง ธนาคารสยาม จำกัด กับธนาคารกรุงไทย จำกัด จะมีผลให้การจำนองตกไปได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๕ แต่หากไม่นำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วย่อมไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และหากจะจดทะเบียนประเภทอื่นๆ เกี่ยวกับการจำนองหรือหนี้จำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลดจำนอง หรือแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน มิฉะนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจดทะเบียนประเภทอื่นๆ ดังกล่าวให้ได้

กรณีที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด ได้รับชำระหนี้จำนองเป็นประกันเสร็จสิ้นแล้ว หากธนาคารสยาม จำกัด ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนย่อมนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมทั้งหลักฐานการชำระหนี้และหนังสือรับรองจากธนาคารสยาม จำกัด ดังกล่าวไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน

การที่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด ตกลงกับผู้จำนองเพิ่มจำนวนเงินจำนองเดิมอีกภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิเรียกร้องกันมาแล้วเช่นนี้ เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างรายการกับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ธนาคารกรุงไทย จำกัด จึงต้องจดทะเบียนเป็นจำนองรายใหม่ โดยจดทะเบียนในประเภทจำนองลำดับที่สอง

๒๐. ในการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ให้จัดทำสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยใช้แบบหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน (ท.ด. ๑๕) หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด. ๑๕ ก) หรือหนังสือสัญญาจำนอง (ท.ด. ๙) รวมทั้งคำขอ (ท.ด. ๑) และการจดบันทึกรายการจดทะเบียน

๒๑. กรณีที่นิติบุคคลหนึ่งขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ของนิติบุคคลอื่น ซึ่งนิติบุคคลทั้งสองมีผู้แทนนิติบุคคลเป็นคนเดียวกัน กรณีนี้ไม่ถือว่าประโยชน์ของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนจำนองให้ได้

กรณีที่นิติบุคคลจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ของผู้แทนนิติบุคคล ในฐานะส่วนตัว กรณีนี้ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนจำนองให้ได้

กรณีที่ผู้แทนของนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวนำที่ดินของตนไปจำนองเป็นประกันหนี้ของนิติบุคคลซึ่งตนเองเป็นผู้แทน กรณีนี้ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนจำนองให้ได้

การที่ บ. และ ต. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ได้ลงนามในหนังสือมอบอำนาจให้ ท. ทำนิติกรรมจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวแทนบริษัท โดยที่ บ. ยังมีฐานะเป็นผู้รับจำนองร่วมกับผู้รับจำนองอื่นอีก ๕ คน จึงถือว่าเป็นกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๔ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนจำนองที่ดินให้บริษัท ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

๒๒. สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชนเป็นส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม สังกัดกระทรวงศึกษาธิการ มีฐานะเป็นนิติบุคคลจึงมีอำนาจที่จะจดทะเบียนรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประกันตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยเงินทุนหมุนเวียนเพื่อพัฒนาการศึกษาโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๓๒ ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๙๓๓/๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๓๖)

๒๓. การขึ้นเงินจากจำนองมิได้มีบัญญัติไว้โดยตรงในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การขึ้นเงินจากจำนองก็คือการจำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ กล่าวคือ เป็นการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จำนองไว้แล้วมาจำนองเป็นประกันกับหนี้อีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้น การที่คู่สัญญาได้จำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่งแล้ว ต่อมาประสงค์จะให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่ง แม้หนี้ดังกล่าวจะเป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และเจ้าหนี้คนเดียวกันและมีมูลหนี้ประเภทเดียวกันก็ตาม ถ้าคู่สัญญาไม่ประสงค์จะให้จดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนองแต่จะขอให้จดทะเบียนประเภทจำนองลำดับสอง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้

๒๔. การจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้

(๑) เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้หรือที่เกี่ยวข้องกับการจำนอง ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนตามระเบียบและวิธีการ

(ก) การระบุชื่อผู้รับจำนองใน ท.ด. ๑ สัญญาจำนอง สารบัญจดทะเบียน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ระบุต่อท้ายชื่อผู้รับจำนองว่า เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทใด เช่น “ธนาคาร เอ จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท บี จำกัด ผู้รับรอง” เป็นต้น

(ข) การระบุข้อความเกี่ยวกับการประกันหนี้ใน ท.ด.๑ สัญญาจำนองและเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ระบุว่า จำนองเพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัทใด และตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับใดด้วย เช่น “เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของ บริษัท ปี จำกัด ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” เป็นต้น

การระบุข้อความตาม (ก) และ (ข) ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖

(๒) ผู้ขอต้องนำหลักฐานเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองปกติ และต้องนำเอกสารดังต่อไปนี้มาแสดงและเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย คือ

(ก) หลักฐานการอนุญาตให้ออกหุ้นกู้ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ พร้อมด้วยหลักฐานความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ที่มาขอ จดทะเบียนนั้นเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

(ค) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

อนึ่ง หากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นต้องมีวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖)

๒๕. การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนำ (ตามประกาศเรื่องจำนำและขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘)

กรณีที่ผู้ไถ่ถอนไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจำนำหรือทายาทของผู้รับจำนำ เพื่อขอไถ่ถอนจากจำนำได้ หากผู้ไถ่ถอนได้นำเงินไปวางทรัพย์เพื่อเป็นการชำระหนี้ถูกต้องแล้ว พร้อมทั้งได้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ ว่าตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วางไว้ตามมาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ในประเภท “ไถ่ถอนจำนำ” ซึ่งแนวทางปฏิบัติเช่นนี้ให้ใช้ได้เฉพาะการจดทะเบียนจำนำเท่านั้น หากเป็นการจดทะเบียนจำนองไม่อาจถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ได้

๒๖. กองทุนรวมรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุน

การที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) นำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปลงทุนในการซื้อตราสารต่างๆ อันเป็นการดำเนินการเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมและจัดให้ผู้ถือตราสารหรือผู้ขายตราสารนำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนจำนองไว้กับกองทุนรวมเพื่อเป็นหลักประกันการลงทุนหรือการชำระหนี้ เป็นการดำเนินกิจการที่อยู่ในขอบวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ กองทุนรวมจึงสามารถรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุนดังกล่าวได้

๒๗. การจดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง” และ “โอนสิทธิการรับจำนอง”

(๑) กรณีผู้รับจำนองถึงแก่กรรม และทายาทขอรับมรดกสิทธิการรับจำนอง ให้จดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

(๒) กรณีผู้รับจำนองโอนสิทธิการรับจำนองให้บุคคลอื่นซึ่งเป็นการแปลงหนี้ใหม่ให้จดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนอง” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนอง

๒๘. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองแก่นิติบุคคลเฉพาะกิจ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่นิติบุคคลเฉพาะกิจ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ สรุปได้ ดังนี้

(๑) กรณีอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับผู้รับจำนองรายเดียว แต่หลายมูลหนี้

บริษัท A จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับธนาคาร ก. เป็นเงิน ๘๐ ล้านบาท โดยบริษัท A ได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภทๆ เช่น จำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ก่อสร้างโครงการ ๓๐ ล้านบาท หนี้เบิกเงินเกินบัญชี ๒๕ ล้านบาท หนี้ค่าซื้อวัตถุดิบ ๒๕ ล้านบาท ต่อมาธนาคาร ก. ประสงค์โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะในมูลหนี้หนึ่งให้นิติบุคคลเฉพาะกิจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” โดยระบุมูลหนี้พร้อมวงเงินที่โอนสิทธิการรับจำนองให้ชัดเจน เช่น โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน เฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐ ล้านบาท เป็นต้น

หากในการจดทะเบียนจำนองกับธนาคาร ก. มิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่ามีมูลหนี้ใด จำนองในวงเงินเท่าใด ต่อธนาคาร ก. จะโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใด มูลหนี้หนึ่งให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจ จะต้องให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองดำเนินการแยกมูลหนี้ที่โอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อน โดยจดทะเบียนใหม่ประเภท “แก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน” แล้วจึงจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน”

(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกันเจ้าหนี้หลายราย

บริษัท A จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับ ธนาคาร ก. ธนาคาร ข. ธนาคาร ค. ร่วมกัน เป็นเงิน ๘๐ ล้านบาท โดยระบุว่าจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อธนาคาร ก. จำนวน ๓๐ ล้านบาท ต่อธนาคาร ข. จำนวน ๒๕ ล้านบาท และต่อธนาคาร ค. จำนวน ๒๕ ล้านบาท ต่อมา ธนาคาร ก. ประสงค์โอนสิทธิการรับจำนองในมูลหนี้ ๓๐ ล้านบาท ให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจ กรณีนี้ธนาคาร ก. สามารถจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วน” ให้แก่นิติบุคคลเฉพาะกิจได้

หากธนาคาร ก. ประสงค์จะโอนสิทธิการรับจำนองในส่วนของตนเพียง ๒๐ ล้านบาท จากมูลหนี้ที่ดินรับจำนองไว้ ๓๐ ล้านบาท โดยธนาคาร ก. ยังคงเป็นเจ้าหนี้อยู่ ๑๐ ล้านบาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน” โดยระบุให้ชัดเจนว่า ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วนในมูลหนี้เป็นจำนวนเงินเท่าใด การรับจำนองในส่วนของผู้อื่นโดยชอบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๐/ว ๒๕๔๔๔ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑)

๒๙. กรณีนิติบุคคลต่างประเทศ หรือธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศและไม่มีสาขาในประเทศไทย จะดำเนินการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมารับจำนองด้วยว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗/๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

๓๐. เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งได้จำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นไว้แล้วมายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียว โดยนำหลักฐานการวางทรัพย์ ไม่ว่าจะผู้วางจะได้แสดงเจตนาขอสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางไว้ต่อเจ้าพนักงานวางทรัพย์ กรมบังคับคดี หรือไม่ หรือขอให้เจ้าหนี้มาขอรับทรัพย์ที่วางไว้ หรือขอให้ครบสิบปี ตามมาตรา ๓๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็มิเป็นเหตุให้การจำนองระงับสิ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียวได้ เว้นแต่จะเป็นการจำนองที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียวได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๙/๓๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๖)

๓๑. การจดทะเบียนครอบครอง กรณีจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนจำนองระหว่างภาระผูกพัน สรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนและจดทะเบียนจำนองรวมกันไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม หากคู่กรณีไม่ประสงค์จะให้ที่ดินแปลงแยกพ้นจากการจำนอง รายการจดทะเบียนที่มีการจดทะเบียนครอบครองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้ยกเฉพาะชื่อเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามหน้าโฉนดที่ดินแปลงแยกมาลงไว้เท่านั้น ไม่ต้องยกรายชื่อผู้จำนองทั้งหมดมาลงไว้

(๒) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน การเช่า โดยผู้รับจำนองทราบถึงภาระผูกพันนั้นแล้วให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนอง (ระหว่างภาระจำยอม)” หรือ “จำนอง (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” หรือ “จำนอง (ระหว่างเช่า)” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ตามนัยข้อ ๒๔ วรรคสอง แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๒๙๕ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๖

๓๒. ผู้ชำระบัญชีของบริษัทจะทำการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มวงเงินให้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟู ได้ภายใต้กรอบอำนาจทั่วไปของผู้ชำระบัญชีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๕๐ ประกอบมาตรา ๑๒๕๙ (๔) อย่างไรก็ตามหากการทำนิติกรรมดังกล่าวมีลักษณะเป็นการทำให้เจ้าหนี้รายอื่นของบริษัท เสียเปรียบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๓/ กล่าวคือ ทำให้เจ้าหนี้รายอื่นของบริษัท นอกจากกองทุนเพื่อการฟื้นฟู ไม่ได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนหรือได้รับชำระหนี้้น้อยกว่าที่ควรจะได้ เจ้าหนี้ที่ได้รับความเสียหายมีสิทธิจะฟ้องร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองเพิ่มหลักทรัพย์นี้ได้ และเมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนแล้ว จะมีผลเสมือนว่ามิได้มีการทำนิติกรรมจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพิ่มแต่อย่างใด

๓๓. การที่ถึงเก็บน้ำมันจะจดทะเบียนจำนองได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับสภาพข้อเท็จจริงของถึงเก็บน้ำมัน กล่าวคือ หากสภาพของถึงเก็บน้ำมันมีลักษณะติดตึงตราแน่นหนาถาวรกับที่ดิน ย่อมถือได้ว่าถึงเก็บน้ำมันเป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๐ และจดทะเบียนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๓/๐๓ หากสภาพของถึงเก็บน้ำมันมิได้มีลักษณะติดตึงตราแน่นหนาถาวรกับที่ดินแล้ว ก็ถือได้ว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่อาจจดทะเบียนจำนองได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๙/๒๕๐๙)

๓๔. เดิม ก. ได้จำนองที่ดินไว้กับองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ เพื่อประกันหนี้ของ พ. แต่ผู้เดียวต่อมาคู่กรณีได้ติดต่อขอให้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเดิม โดยจะขอเพิ่มเติมว่าเพื่อประกันหนี้ของ บริษัทที่อาจจะพึงมีต่อองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ผู้รับจำนองอีกผู้หนึ่ง เห็นว่า บริษัทเป็นบุคคลต่างหากจาก พ. หนี้ของบริษัทจึงเป็นหนี้ต่างรายกับหนี้ของ พ. ที่จำนองเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว กรณีเช่นนี้ชอบที่จะทำโดยจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่ การที่จะขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง เพื่อให้ประกันหนี้ของบริษัทซึ่งเป็นบุคคลภายนอกในสัญญาจำนองเดิมอีก จึงไม่อาจที่จะทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓/๔๖

๓๕. การขอแก้ไขสัญญาจำนองเพื่อให้การจำนองครอบคลุมไปถึงหนี้อื่นๆ ที่ไม่ได้จดทะเบียนจำนองไว้ซึ่งไม่อาจทำได้ ย่อมครอบคลุมเฉพาะหนี้เงินกู้และเบิกถอนเกินบัญชีที่ระบุไว้ในสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายเท่านั้น การที่คู่กรณีมาตกลงกันใหม่ในภายหลังจะให้ที่ดินทั้งสองแปลงเป็นประกันการชำระหนี้อื่นๆ อีก ก็ต้องจดทะเบียนจำนองรายใหม่ และอาจทำได้โดยการจดทะเบียนจำนองลำดับที่สอง

๓๖. ข้อตกลงที่ยินยอมให้นำดอกเบี้ยยที่ค้างชำระเกิน ๑ ปี มาทบกับยอดเงินกู้เป็นเงินต้นแล้ว คิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้ากันนั้นได้ ไม่เป็นดอกเบี้ยที่ค้างอีกต่อไป ข้อตกลงดังกล่าวมีผลใช้บังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕๕ วรรคหนึ่ง ไม่อยู่ในบังคับข้อห้ามไม่ให้คิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๔ วรรคสอง และตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓/๙๐๘/๒๕๓๘ และ ๓/๑๔๑/๒๕๔๒ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงขอที่จะรับจดทะเบียนจำนองโดยนำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง

๓๗. นายดำ ได้นำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่สั่งให้ที่ดินตามโฉนดดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนายดำ โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มายีนขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จากการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่พบว่า โฉนดที่ดินที่นายดำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้จดทะเบียนจำนองไว้กับนายเขียว ตามหลักกฎหมายการจำนองเป็นทรัพย์สินติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอ สัญญาจำนองจะระงับสิ้นไปก็เฉพาะด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓/๔๔ เท่านั้น ฉะนั้น หากข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการจำนองระงับสิ้นไปแล้วด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ภาระจำนองก็ยังคงมีอยู่เมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภาระจำนองจึงครอบติดไปด้วย ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๓๗ อย่างไรก็ดี กรณีนี้มีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แล้วปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๘ (๖) เสียก่อน กล่าวคือ แจ้งให้ศาลทราบเมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร จึงพิจารณาดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี

๓๘. ตามมาตรา ๓/๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไว้ว่าให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นการที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะมายื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียวได้ถือเป็นข้อยกเว้นที่มีกฎหมายกำหนด ให้กระทำได้เท่านั้น เช่น กรณีไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากขายฝาก เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือสลักหลังในสัญญานั้นว่า ได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนแล้วตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ผู้จำนองหรือผู้ขายฝากนำหลักฐานดังกล่าวมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวได้ หรือกรณีขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมาตรา ๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้ฝ่ายที่ได้มานำคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลอันถึงที่สุดมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวได้ เป็นต้น เมื่อการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองตามประเด็นปัญหาข้างต้น ไม่มีกฎหมายกำหนดวิธีการให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนำหลักฐานการโอนสิทธิเรียกร้องมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในการจดทะเบียนคู่กรณีฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนจึงต้องมายื่นคำขอด้วยกันทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา ๓/๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อฝ่ายผู้โอน คือ บริษัท บี ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดอำนาจในการจัดการทรัพย์สินหรือกระทำการอันจำเป็นเพื่อให้กิจการของบริษัท บี ที่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เสร็จสิ้นไปจึงเป็นของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามมาตรา ๒๒ (๑) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๕๔๓ ในการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองหลักประกันของลูกหนี้ อันเนื่องมาจากสัญญาขายสิทธิเรียกร้องดังกล่าว บริษัท บี โดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ผู้ขายสิทธิเรียกร้องและบริษัท เอ ผู้ซื้อสิทธิเรียกร้องจึงต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา ๓/๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓๙. บริษัท เอ จำกัดที่ดินรวมห้าโฉนดไว้กับผู้รับจำนองรวมกัน ๗ ราย ขณะนี้ลูกหนี้ตามสัญญาจำนองได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองรวม ๒ ราย จึงมีความประสงค์จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกันเฉพาะผู้รับจำนองที่ได้ชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ขอให้พิจารณาในเรื่องนี้ปรากฏว่า การจำนองรายนี้ผู้จำนองได้จดทะเบียนจำนองไว้เพื่อเป็นประกันหนี้ของลูกหนี้หลายคนที่ได้ทำหนังสือรับสภาพหนี้ไว้กับเจ้าหนี้ผู้รับจำนองแต่ละราย หนี้ที่จำนองเป็นประกันมิได้เป็นหนี้ที่ลูกหนี้เป็นหนี้ต่อเจ้าหนี้ผู้รับจำนองรวมกัน ลูกหนี้และเจ้าหนี้มิใช่เป็นลูกหนี้และเจ้าหนี้ร่วม และในการจดทะเบียนจำนองคู่กรณีก็ได้ระบุเงินที่จำนองแยกจากกันตามจำนวนที่เป็นหนี้กัน การจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน ผลในทางกฎหมายถือได้ว่า ที่ดินรายนี้ได้มีการจำนองไว้หลายราย แต่การจำนองแต่ละรายนั้นได้จำนองไว้ในลำดับเดียวกัน หากลูกหนี้ได้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายใดรายหนึ่งเสร็จสิ้นแล้ว ย่อมทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไปด้วย ตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงเท่ากับว่าเป็นการไถ่ถอนจากจำนองบางราย ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ในประเภท “ไถ่ถอนจำนองบางรายรวมห้าโฉนด” โดยบรรยายข้อความลงไว้ด้านข้าง ท.ด. ๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ. เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน บัดนี้ บริษัท เอ ได้ไถ่ถอนจากจำนองที่มีต่อธนาคาร ซี และธนาคาร ดี ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม” สำหรับในบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ว่า บริษัทได้จดทะเบียนจำนองที่ดินตามสัญญาไว้กับผู้รับจำนองรายใดบ้าง และบัดนี้บริษัทได้ไถ่ถอนจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายใด ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม ในการบันทึกถ้อยคำดังกล่าวถ้าผู้รับจำนองมายื่นขอจดทะเบียนด้วยก็ให้บันทึกถ้อยคำทั้งผู้จำนองและผู้รับจำนองไว้ แต่ถ้าผู้จำนองฝ่ายเดียวนำหลักฐานจากผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาขอจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็บันทึกถ้อยคำผู้จำนองไว้แต่เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่นๆ มาให้ถ้อยคำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด แต่ต้องได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาเพื่อจดทะเบียนด้วย

๔๐. เมื่อเจ้าหนี้ได้รับการชำระหนี้ครบถ้วนแล้วหนี้ที่จำนองเป็นประกันย่อมระงับ จึงเป็นเหตุให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วย (มาตรา ๗๔๔ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีเช่นนี้ไม่ใช่ว่าผลของนิติกรรม แต่เป็นผลของกฎหมาย ทั้งไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติไว้ว่าผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองจะรับชำระหนี้ไม่ได้จึงไม่ต้องตามมาตรา ๑๕๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องขออนุญาตศาลแต่อย่างใด เห็นควรจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้ได้

๔๑. กรณีที่ดินจดทะเบียนจำนองไว้แล้ว และเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปในระหว่างการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมแล้ว จะโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐาน หรือทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ได้ ยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจำนองลำดับหลังตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๒ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองลำดับก่อนยินยอม

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจดทะเบียนการเช่าและไม่มีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนอง ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๙๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗ กล่าวคือให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่การจดทะเบียน

สิทธิและนิติกรรมเข้าภายหลังนั้นอาจถูกเพิกถอนได้ ตามมาตรา ๒๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากกระทำลงไปโดยรู้ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย เมื่อคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง จึงบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้เป็นหลักฐานแล้วจึงจะจดทะเบียนต่อไปได้

๔๒. ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่าในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งหมายถึงการเรียกเก็บทุกครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามอัตรา ที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยถ้าเป็นการจดทะเบียนจำนอง ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) ฉ) กำหนดให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ที่มีผู้ขอแสดงตามความเป็นจริง (จำนวนเงินจำนอง) อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อได้จดทะเบียนจำนองโดยเปลี่ยนผู้จำนอง แม้ว่าจำนวนเงินที่จดทะเบียนจำนองใหม่จะน้อยกว่าเดิม ก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากจำนวนเงินทั้งจำนวน เว้นแต่จะมีการแก้ไขยอดเงินจำนองก่อน เช่น ผ่อนต้นเงินจากจำนอง หรือลดเงินจากจำนอง เป็นต้น

๔๓. สภาสถาปนิกมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสภาสถาปนิก พ.ศ. ๒๕๔๓ ย่อมมีอำนาจในการจัดการทรัพย์สินของสภาสถาปนิก โดยการนำทรัพย์สินไปจำนองได้ แม้ในวัตถุประสงค์จะมีได้กำหนดเรื่องการจำนองทรัพย์สินไว้ก็ตาม หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏข้อบังคับหรือวัตถุประสงค์ของสภาสถาปนิกมีข้อห้ามเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สินของสภาสถาปนิกให้แก่ผู้อื่น และสภาสถาปนิกยืนยันว่าการจดทะเบียนจำนองที่ดินจำนวน ๙ แปลงข้างต้น เป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินกู้บางส่วนไปชำระหนี้ค่าก่อสร้างอาคารทำการสภาสถาปนิก และเป็นทุนหมุนเวียนในการบริหารกิจการสภาสถาปนิก โดยสภาสถาปนิกได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติสภาสถาปนิก พ.ศ. ๒๕๔๓ วัตถุประสงค์และข้อบังคับของสภาสถาปนิกแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ขอรับจดทะเบียนจึงดำเนินการจดทะเบียนได้

๔๔. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการจำนองสามารถดำเนินการได้สองวิธี คือ

(๑) คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒) ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อปรากฏว่านาย ส. นำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองไว้กับ นาย พ. และ นาง ล. แม้ผู้รับจำนองจะเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่ปรากฏว่าเงินที่นำมาจำนองเป็นเงินสินสมรสหรือสินส่วนตัวของทั้งสองฝ่าย แม้ตามสัญญาจำนองจะระบุว่าให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน และมีได้ระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองให้ลูกหนี้กู้เป็นเงินคนละเท่าไรก็ตาม แต่การที่บุคคลหลายคนได้ประโยชน์จากหนี้ อันใดอันหนึ่งด้วยกันก็ไม่ได้หมายความว่าบุคคลเหล่านั้นจะต้องเป็นเจ้าหนี้ร่วมเสมอไป จึงต้องสอบสวนให้ยุติว่าเงินที่นำมาจำนองเป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัวของทั้งสองฝ่ายโดยแยกพิจารณา ดังนี้

(๑) หากเป็นสินสมรสและไม่มีการทำสัญญาก่อนสมรส หรือมีสัญญาก่อนสมรสแต่กำหนดให้ นาย พ. เป็นผู้มีอำนาจจัดการ การที่นาย ส. มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอน ผู้เดียวโดยมีหลักฐานว่า นาย พ. สลักหลังสัญญาจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว โดยนาง ล. ผู้รับจำนองร่วมมิได้มายื่นคำขอหรือมอบอำนาจให้บุคคลใดมาดำเนินการแทน จึงถือว่านาย พ. จัดการสินสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองตามมาตรา ๗๒ หรือมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

(๒) หากเป็นสินส่วนตัว การที่นาย ส. (ผู้จำนอง) กับนาย พ. (ผู้รับจำนองคนหนึ่ง) ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินทั้งหมด โดยอ้างว่าได้ชำระเงินเรียบร้อยแล้ว และนาย พ. ซึ่งเป็นผู้รับจำนองเพียงคนเดียวจะได้สลักหลังสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนจากจำนองที่ดินกันแล้ว โดยที่ นาง ล. ซึ่งเป็นผู้รับจำนองร่วมอีกคนหนึ่งไม่ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง หรือทำหนังสือมอบอำนาจให้แก่บุคคลใดมาดำเนินการแทน และเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงต่อมาว่า นาง ล. ได้ยื่นคำขอคัดค้านการไถ่ถอนจากจำนองดังกล่าว โดยอ้างว่าตนเองยังมิได้รับชำระหนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองตามมาตรา ๗๒ หรือ ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

๔๕. การที่บริษัท ก. โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่ บริษัท ข. การจำนองย่อมตกไปได้แก่บริษัท ข. ตามนัยมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียนก็ไม่อาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตามมาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถ้าบริษัท ข. ผู้รับโอนจะให้มีการดำเนินการจดทะเบียนในประเภทอื่นๆ ต่อไป เช่น ไถ่ถอนจากจำนอง ก็ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเสียก่อน แต่เมื่อบริษัท ก. ไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว บริษัท ข. ซึ่งรับช่วงสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัท ก. จึงสามารถที่จะขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองทั้งในฐานะของตนเองซึ่งเป็นผู้รับโอนและในฐานะของบริษัท ก. ผู้โอน เพียงฝ่ายเดียวได้

๔๖. เมื่อกองทุนหมู่บ้านได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะแล้ว กองทุนหมู่บ้านย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ย่อมสามารถกระทำการใดๆ ได้ภายใต้ขอบวัตถุประสงค์ ระเบียบ และข้อบังคับของกองทุนหมู่บ้าน นอกจากนั้นมาตรา ๙ (๒) (๗) แห่งพระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้ให้อำนาจคณะกรรมการกองทุนหมู่บ้านออกประกาศ ระเบียบ หรือข้อบังคับ เกี่ยวกับการบริหารกองทุนหมู่บ้าน รวมถึงทำนิติกรรม สัญญา หรือดำเนินการเกี่ยวกับการผูกพันของกองทุนหมู่บ้าน ดังนั้น หากกองทุนหมู่บ้านมีความประสงค์ที่จะรับจำนองที่ดินของสมาชิกที่มากู้เงินจากกองทุนหมู่บ้าน และการรับจำนองดังกล่าวอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๗ และขอบวัตถุประสงค์ ระเบียบข้อบังคับของกองทุนหมู่บ้าน รวมทั้ง ไม่เข้าลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ กองทุนหมู่บ้านก็สามารถที่จะรับจำนองที่ดินของสมาชิกได้ สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองเมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ากองทุนหมู่บ้านมีกฎหมายยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองดังกล่าว ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองในอัตราร้อยละ ๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗/ข้อ ๒ (๗) (ง)

๔๗. การจดทะเบียนขายที่ดินระหว่างจำนองอันจะถือทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จะต้องเป็นกรณีที่มีการตกลงกันให้ผู้ซื้อรับเอาภาระหนี้อันจำนองเป็นประกันของลูกหนี้เดิมไปด้วย กล่าวคือ ผู้ซื้อเข้าเป็นลูกหนี้แทนลูกหนี้เดิม แต่ถ้าเป็นการขายระหว่างจำนองโดยมิได้มีการตกลงกันให้ผู้ซื้อต้องรับภาระหนี้อันจำนองเป็นประกันของลูกหนี้เดิมไปด้วย ผู้ซื้อเพียงแต่รับไปเฉพาะภาระการจำนองที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง ทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมก็ต้องถือเช่นเดียวกับการขายที่ไม่มีการจำนอง

การจดทะเบียนประเภทเช่า

การจดทะเบียนเช่า

● ความหมาย

เช่า คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องเช่าไว้ตามมาตรา ๕๓๗ ถึงมาตรา ๕๗๑
- พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔
- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
- กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
- กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **เช่า** หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเช่าร่วมกันทั้งหมด

๒. **เช่าเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๓. **แบ่งเช่า** หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเพียงบางส่วน ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนให้เช่าร่วมกันเพียงบางส่วน

๔. **แบ่งเช่าเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๕. **เช่าช่วง** หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าจะมิใช่ผู้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๖. **เช่าช่วงเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเฉพาะส่วนของตนต่อ

ไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ผู้เช่าบางคนให้เช่าต่อไปอีกทอดหนึ่งเฉพาะส่วนของตน

๓๗. แบ่งเช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๓๘. แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๓๙. โอนสิทธิการเช่า หรือ โอนสิทธิการแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด

๔๐. โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด หรือกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ต่อมาผู้เช่าบางคนประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่านั้นมีอยู่

๔๑. แบ่งโอนสิทธิการเช่า หรือ แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน

๔๒. แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หรือ แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนหรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน

๔๓. โอนมรดกสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว เมื่อผู้เช่าตายและสิทธิการเช่าตกแก่ทายาทตามข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากระทำไว้ต่อกันให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ด้วย หรือเนื่องจากเป็นสัญญาเช่าตอบแทนชนดิพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้เช่ามาขอรับมรดกสิทธิการเช่า

๔๔. แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า รวมทั้งในสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า

๔๕. เลิกเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอเลิกสัญญาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ทั้งหมดดังกล่าว

๑๖. เลิกเช่าบางส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่า ขอเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นบางส่วน ไม่ได้เลิกเช่าทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าต่อไป

๑๗. เลิกเช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วง ขอเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ได้จดทะเบียนไว้ดังกล่าวทั้งหมด

๑๘. เลิกเช่าช่วงบางส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเป็นบางส่วนไม่ได้เลิกเช่าช่วงทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าช่วงต่อไป

๑๙. ปลดการเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกันตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการเช่าครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีตกลงจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งที่ได้จดทะเบียนเช่ารวมไว้หลายแปลงหรือได้ครอบการเช่าไว้แล้วแต่กรณีนั้นพ้นจากการเช่า ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม

๒๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่าเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้วเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงแยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือ ไม่มีการเช่าอยู่

๒๑. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่าเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้วเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมด

๒๒. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลดการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้วเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีการเช่าอยู่ และบางแปลงที่มีการเช่าอยู่พ้นจากการเช่า

● สารสำคัญ

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- เช่ามีกำหนดกว่า ๓ ปีขึ้นไป จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๕๓๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ถ้าเช่าไม่เกิน ๓ ปี พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับจดทะเบียน และไม่มีหน้าที่ต้องทำสัญญาให้

- ห้ามจดทะเบียนเช่าเกินกว่า ๓๐ ปี ถ้าเช่าเกิน ๓๐ ปี ให้ลดลงเหลือ ๓๐ ปี

- การเริ่มอายุสัญญาเช่าจะเริ่มในอดีตหรือในอนาคตก็ได้ เช่น ปัจจุบันทำสัญญาเช่ากันในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ แต่ตกลงกันให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ หรือให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่า ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ ก็ได้

- ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เว้นแต่กรณีมีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว เจ้าของไม่มีสิทธิให้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า กรณีเจ้าของถึงแก่กรรมผู้จัดการมรดกของผู้มีชื่อเป็นเจ้าของเป็นผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดิน

- ผู้เช่าจะให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกหาอาจทำได้ไม่ว่า เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า กล่าวคือ ถ้าในสัญญาเช่าระบุว่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ ผู้เช่าก็ย่อมกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอีก แต่ถ้าไม่ระบุไว้ผู้เช่าจะนำไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าจะต้องให้ผู้เช่าเดิมยินยอมก่อน

- การทำสัญญาแบ่งเช่า เช่าเฉพาะส่วน เช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ต้องทำแผนที่สังเขปประกอบการทำสัญญาเช่าเฉพาะส่วน เช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน นอกจากทำแผนที่สังเขปประกอบแล้ว จะต้องให้เจ้าของรวมคนอื่น ๆ ให้ความยินยอมและลงชื่อรับรองส่วนที่เช่าด้วย

- เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ เว้นแต่ในสัญญาเช่าจะระบุจะให้สิทธิการเช่าตกไปยังทายาทของผู้เช่า หรือเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ทายาทของผู้เช่าย่อมมีสิทธิรับมรดกสิทธิการเช่าได้

- ผู้ให้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- กรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๓๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ดังนี้

(๑) การขอตระเวนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ให้จดทะเบียนประเภท “เช่าเพื่อทำนา” และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่านาต่อ คชก. ตำบลตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๒๔ เมื่อได้รับแจ้งจาก คชก. ตำบล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันโฉนดความดังนี้

“บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า กับ.....ผู้เช่า
มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามหนังสือแจ้งของ คชก. ตำบล.....
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วัน.....เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาบันทึกด้วย ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน แต่ช่องลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อ ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จัดบันทึกข้อความนั้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่าอีก ให้บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น

(๔) กรณีการขอตระเป็นสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้สอบสวน
 คู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอตระเป็นสิทธิและนิติกรรม (ท.ต. ๑) ข้อ ๕ ว่าที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดิน

ประเภทใด ถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นา หรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือบางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อย ให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ด. ๑ ด้วย แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริง แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ต่าบล พิจารณาก่อน

(๕) กรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากสอบสวนปรากฏว่า มีการเช่าอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือกรณีการเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่านา ตามมาตรา ๓๓๗ และยังอยู่ภายในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ต่าบล ว่าผู้ให้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนากายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่กำหนดลงกันหรือเวลาที่ คชก. ต่าบลกำหนด

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้ จำนวนซึ่งที่ดินให้ถือเป็นการขายให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าวไม่ใช่แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้เช่า

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- “การเช่า” ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หมายถึง การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี

- การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาเช่าออกไปอีกได้ มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกัน และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

- ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และอสังหาริมทรัพย์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้จะต้องอยู่ภายในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(๒) เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

- ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนการเช่าต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

(๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

- ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการเช่าต้องเป็นพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว
- การเช่าที่ดินที่เนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔๔๑/๒๕๕๖ อธิบดีกรมที่ดินมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนในการพิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๐๘๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๕๖)
- สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองได้ สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า
- การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่า หรือการตกทอดทางมรดก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้
- กรณีผู้จดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียน การเช่าไว้แล้วตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองในอัตราร้อยละ ๑
- กรณีได้จดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ และผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากสัญญาเช่ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และทายาทของผู้เช่าประสงค์ขอรับมรดกสิทธิการเช่าให้จดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการเช่า” โดยดำเนินการไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าที่เหลืออยู่
- กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำแบบตรวจสอบหลักฐานแนบไว้กับคำขอเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการ (ตามเอกสารท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๑๗)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนเช่า

๑. แม้ผู้จำนองกับผู้รับจำนองจะได้ตกลงกันไว้ว่า ผู้จำนองจะดำเนินการเช่าที่ดินจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองก่อนก็ตาม หากผู้จำนองนำทรัพย์สินที่จำนองมาจดทะเบียนให้เช่าโดยไม่มีหลักฐานคำยินยอมของผู้รับจำนอง และคู่กรณีผู้จดทะเบียนเช่ายืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเช่า พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจะรับการจดทะเบียนเช่าได้ ผู้รับจำนองก็จะอ้าง มาตรา ๓๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาเป็นเหตุในการเพิกถอนการจดทะเบียนเช่ามิได้ เพราะการเช่ามิใช่ทรัพย์สินสิทธิ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา ๓๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓/๒๕๓๘)

การที่นาย พ. ลูกหนีตามคำพิพากษาของศาลแพ่งกรุงเทพใต้จะนำโฉนดที่ดิน ซึ่งถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้แล้วตั้งแต่วันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๒ มาจดทะเบียนให้บริษัท บ. เช่าตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดมีนบุรี ซึ่งพิพากษาให้ พ. จำเลย ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่คู่กรณีทำไว้ตั้งแต่

วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๓๙ กรณีนี้ไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ดิน ฟ. ลูกหนี้ได้ก่อให้เกิดสิทธิในทรัพย์สิน คือ สิทธิการเช่าที่ดินภายหลังจากที่ดินดังกล่าวถูกยึดแล้ว เนื่องจาก พ. ได้ทำสัญญาให้ บริษัท บ. เช่าไว้แล้วตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๓๙ เจ้าพนักงานที่ดินก็ควรจดทะเบียนแบ่งเช่าให้กับคู่กรณีได้

๒. การจดทะเบียนเช่าโดยไม่ได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนอง การให้เช่าในกรณีนี้อาจถูกเพิกถอนในภายหลังได้ ถ้าทำให้ผู้รับจำนองเสียเปรียบ ซึ่งผู้รับจำนองอาจขอให้ศาลเพิกถอนการเช่านั้นเสียได้ แต่การเพิกถอนหาใช่เพราะนิติกรรมการเช่าเป็นโมฆะไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องรับจดทะเบียนให้แต่ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่การให้เช่าดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนหากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดกันเอง

๓. สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมระงับไป กรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่าการเช่ารายนี้มีผู้เช่า ๒ คน คือ ช. และ ว. ร่วมกันเช่าอาคารจากกระทรวงการคลัง เมื่อ ช. ผู้เช่าคนหนึ่งตาย สิทธิการเช่าย่อมระงับไปเฉพาะตัวของ ช. แต่เพียงผู้เดียว สัญญาเช่าระหว่าง ว. ผู้เช่าอีกคนหนึ่งกับกระทรวงการคลังหาได้ระงับไปด้วยไม่ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๕๙/๒๕๓๐)

๔. กรมธนารักษ์นำที่ดินราชพัสดุไปให้เช่า ในระหว่างที่ยังไม่มีการเปลี่ยนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนการเช่าให้ได้ โดยจดลงในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ตามนัยคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๕๓๗ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๓๗ และโดยที่กรมธนารักษ์เช่าไม่เต็มแปลง จึงต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งเช่า โดยดำเนินการตามนัยคำสั่งที่ ๖/๒๕๓๗ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๓๗ เรื่อง วิธีทำสัญญา แก่ทะเบียนประเภทแบ่งเช่า และเช่า จำนอง ขาย ขายฝาก และให้เฉพาะส่วน และปัจจุบันเป็นไปตามหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออาคารที่เป็นที่ราชพัสดุ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

๕. การที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทำสัญญาเช่าโดยกำหนดวันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าล่วงหน้า เช่น กำหนดระยะเวลาการเช่า ๓๐ ปี นับแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๔ ถือเป็นสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้น ตราบใดที่ยังไม่ถึงเวลาเริ่มต้นในสัญญา ผู้เช่าก็ยังไม่สิทธิทางถามให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๔๙/๒๕๓๑) บริษัท ธ. และบริษัท ส. ยังมีได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพียงแต่ทำสัญญาเช่าที่ดินต่อกันไว้มีกำหนด ๓ ปี โดยตกลงกันว่า เมื่อทุกอย่างเรียบร้อยไม่มีข้อขัดข้องใดๆ แล้ว ทุกฝ่ายรวมทั้งธนาคารฯ จะไปขอจดทะเบียนเช่า และเช่าช่วงที่ดิน โดยกำหนดวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และเช่าช่วงล่วงหน้าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป กรณีดังกล่าวหากในสัญญาเช่ามีข้อตกลงกันว่าผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้แล้ว ผู้เช่าก็ย่อมมีสิทธินำที่ดินนั้นไปให้เช่าช่วงได้ แต่สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงจะบังเกิดผลก็ต่อเมื่อสัญญาเช่ามีผลแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ในการจดทะเบียนเช่าช่วงที่ดิน กำหนดวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดวันสิ้นสุดของสัญญาเช่า เพราะเมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นไป การเช่าช่วงก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๑๕/๒๕๓๑)

กรณีผู้ขอจะขอจดทะเบียนเช่าเฉพาะอาคารจากผู้ขออนุญาตก่อสร้าง แต่อาคารดังกล่าวยังมีได้ก่อสร้างนั้น ไม่สามารถขอจดทะเบียนการเช่าอาคารได้ เนื่องจากยังไม่มีอาคารที่จะให้เช่าเกิดขึ้นในขณะขอจดทะเบียนเช่า ผู้ที่จะให้เช่าเป็นเพียงผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเท่านั้น ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงต้องมีทรัพย์สิน (ตัวอาคาร) ก่อน จึงจะจดทะเบียนให้เช่าอาคารนั้นได้

๖. การเช่าที่ดิน น.ส.๓ ก. ระหว่าง ว. ผู้ให้เช่า กับ จ. ผู้เช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๓ เป็นสัญญา ต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา (ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖๐/๒๕๔๕ และ ๒๔๒๖/๒๕๒๖) แม้ผู้เช่าตายในระหว่างสัญญาเช่า สิทธิการเช่าที่ดินรายนี้ก็ไม่ระงับสิทธิและหน้าที่ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ดังกล่าวย่อมตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่า (ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๒๖/๒๕๓๑) ในชั้นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่สามารถจดทะเบียนเลิกเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวไปตามคำขอของผู้ให้เช่าเพียง ฝ่ายเดียวได้

๗. การจดทะเบียนเลิกเช่า กรมที่ดินวางทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๒ ว่าการจดทะเบียนเช่ารายใดหากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ไม่ว่าจะ โดยครบกำหนดระยะเวลาหรือโดยอย่างไร หากคู่กรณีหรือเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะให้จดทะเบียน เลิกเช่าให้ปรากฏ ก็ให้รับจดทะเบียนให้ได้ กรณี ศ. ผู้ให้เช่า นำคำพิพากษาศาล ยื่นขอจดทะเบียนเลิก เช่า ซึ่งตามคำพิพากษาดังกล่าวพิเคราะห์ว่า โจทก์ผู้ให้เช่าได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญา และทวงถาม ให้จำเลยนำเงินไปชำระ แต่จำเลยไม่ชำระ จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดนัดผิดสัญญา ถือว่าสัญญาระหว่างโจทก์ กับจำเลยเป็นอันสิ้นสุดลง จำเลยต้องไปจดทะเบียนเลิกสัญญาเช่ากับโจทก์ หากจำเลยไม่ไปให้ถือเอา คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา เมื่อ ศ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ให้เช่า) มาขอจดทะเบียนเลิกเช่าเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ โดยปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว ส่วนการจดทะเบียนเลิกเช่าช่วงนั้น เมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นไปการเช่าช่วงก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย (เทียบเคียง คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๑๕/๒๕๓๑) แต่โดยที่ ศ. มิได้เป็นคู่สัญญากับ ห. (ผู้เช่าช่วง) โดยตรง ประกอบกับ การให้เช่าช่วงดังกล่าวเป็นการให้เช่าช่วงโดยชอบ เนื่องจากสัญญาเช่าเดิมอนุญาตให้เช่าช่วงได้ ศ. ผู้ให้เช่า เดิมจึงต้องผูกพันในความยินยอมที่ตนให้ไว้ และ ศ. ก็มิได้ฟ้องผู้เช่าช่วงเป็นจำเลย ในคดีด้วย จึงมีอำนาจนำ คำพิพากษาดังกล่าว มาใช้บังคับกับผู้เช่าช่วงได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔/๒๕๔๕) ฉะนั้น หากผู้ เป็นคู่สัญญาไม่มาดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกเช่าช่วง ศ. ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ไม่อาจยื่น คำขอและพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจทำการจดทะเบียนเลิกเช่าช่วงให้ได้

๘. สิทธิการเช่าเป็นสิทธิซึ่งเกิดจากสัญญา ที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวระยะเวลามีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น (ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗) เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่บุคคลให้กระทำการหรือมิให้กระทำการ อย่างใดอย่างหนึ่งมิได้มุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่เช่า สิทธิการเช่าจึงเป็นบุคคลสิทธิมิใช่ทรัพย์สินสิทธิอันเกี่ยวกับที่ดิน ที่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกำหนดให้นำสิทธิการเช่าจดทะเบียนจำนองได้ ฉะนั้น การที่ ส. และธนาคารยื่นคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ได้

๙. กรณีจดทะเบียนการเช่าไว้มีกำหนด ๑๐ ปี สัญญายังไม่สิ้นสุดลงผู้เช่าช่วงจะขอจดทะเบียน ต่อสัญญาเช่าโดยตรงกับเจ้าของที่ดินออกไปอีก ๕ ปี ผู้เช่าช่วงและเจ้าของที่ดินสามารถขอจดทะเบียน การเช่าเฉพาะระหว่างระยะเวลา ๕ ปี ที่ต้องการได้ โดยมีเงื่อนไขให้สัญญาเช่าเริ่มต้นเมื่อสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่ากับผู้เช่าสิ้นสุดลง และในระหว่างสัญญาเช่าผู้ให้เช่าในฐานะที่เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ที่ดินย่อมสามารถอาศัยอำนาจของความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าให้กับบุคคลภายนอกได้ แต่การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า ไม่มีผลทำให้สัญญาเช่าระงับ ดังนั้น ผู้รับโอนจึงต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าด้วย โดยเข้าสวมนฐานะของความเป็นคู่สัญญาเช่าในส่วนของผู้ให้เช่าต่อไป (ตามมาตรา ๕๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเทียบคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๔๙/๒๕๓๑)

๑๐. ตามมาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วรรคหนึ่ง บัญญัติห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเกินกว่าสามสิบปี กำหนดระยะเวลานี้เป็นข้อบังคับที่ใช้สำหรับการทำสัญญาเช่าแต่ละครั้ง และการฝ่าฝืนมาตรานี้หาเป็นโมฆะไม่ เพียงแต่ให้ลดลงเหลือสามสิบปีเท่านั้น นอกจากนี้ตามมาตรา ๕๔๐ วรรคสอง หากสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา ดังนั้น เมื่อเช่ากันครบสามสิบปีแล้วหากเป็นการต่อสัญญาจะต่ออีกต้องไม่เกินสามสิบปี เมื่อข้อเท็จจริงกรณีนี้ปรากฏว่า การขอจดทะเบียนเช่าที่ดินมีกำหนดยี่สิบปีโดยมีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้นหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิม (สัญญาเช่าเดิมกำหนด ๓๐ ปี) ในวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๔ อายุสัญญาเช่าใหม่จึงเริ่มนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผล คือ เริ่มนับแต่วันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๖๔ เป็นต้นไป จึงไม่ใช้การขยายกำหนดเวลาเช่าเดิม ทั้งไม่เป็นการรวมระยะเวลาการเช่าครั้งก่อน เพราะสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงแล้ว จึงเป็นการเริ่มนับสัญญาเช่าใหม่ (ไม่ใช้การต่อสัญญา) เมื่อมีระยะเวลาไม่เกินสามสิบปีตามที่กฎหมายกำหนด กรณีนี้จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อคู่กรณีประสงค์จะจดทะเบียนเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อย่างไรก็ตามก่อนจดทะเบียนควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทราบถึงผลของการเช่าที่มีกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี โดยให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับผิดชอบกันเองในเรื่องอายุสัญญา ถ้าภายหลังปรากฏว่าการเช่าดังกล่าวบังคับกันได้ไม่ครบตามสัญญา คู่สัญญาขอรับผิดชอบกันเองไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน

๑๑. แม้สัญญาเช่าฉบับหลังจะมีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้นหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง แต่สัญญาเช่าก็ได้กระทำพร้อมกันในคราวเดียวกัน ทั้งยังมีข้อตกลงเพื่อไว้เป็นการล่วงหน้า ทำนองให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะต่อระยะเวลาเช่าได้อีก ๓๐ ปี ทำให้เห็นได้ว่าเป็นการเช่ากันเกิน ๓๐ ปี อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๕๔๐ แต่โดยที่การฝ่าฝืนมาตรานี้มิได้มีผลให้สัญญาเช่าเป็นโมฆะ เพียงแต่ให้ลดลงเหลือสามสิบปีเท่านั้น หากคู่กรณียืนยันที่จะจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจที่จะปฏิเสธได้ เนื่องจากมาตรา ๓/๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเฉพาะเมื่อนิติกรรมที่คู่กรณีมาขอจดทะเบียนเป็นโมฆะเท่านั้น อย่างไรก็ตามก่อนจดทะเบียนควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทราบถึงผลของการเช่าที่มีกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี โดยให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับผิดชอบกันเองในเรื่องอายุสัญญา ถ้าภายหลังปรากฏว่า การเช่าดังกล่าวบังคับกันได้ไม่ครบตามสัญญา คู่สัญญาขอรับผิดชอบกันเองไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน

๑๒. กรณีสัญญาเช่าระหว่างกองทุน ผู้ให้เช่า (เจ้าของที่ดิน) กับผู้เช่า มีข้อตกลงว่าให้อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่าซึ่งผู้เช่าดำเนินการปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนทันทีเมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือเมื่อผู้เช่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากสัญญาดังกล่าวไม่มีกรณีหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือทำขึ้นเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่นย่อมเป็นไปตามหลักกฎหมาย กล่าวคือ หากนิติกรรมการเช่าและตกลงยกกรรมสิทธิ์ในอาคารให้ผู้ให้เช่าเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว เมื่อผู้เช่าก่อสร้างอาคารลงไปในที่ดินที่เช่าและทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ไม่ว่าเสร็จก่อนระยะเวลาที่เช่าหรือภายในกำหนดเวลาเช่าก็ตาม อาคารและสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (เจ้าของที่ดิน) ทันทีตามข้อสัญญาในฐานะส่วนควบของที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๘/๒๕๒๑

ส่วนเรื่องให้ผู้ให้เช่า (เจ้าของที่ดิน) จะให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นของผู้ให้เช่าที่ดินแล้วต่อไป ก็ย่อมเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินที่จะใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๑๓. ผู้เช่าเป็นบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้เป็นที่อยู่อาศัยสามสิบปี โดยชำระค่าเช่างวดเดียวในวันทำสัญญาเช่าเป็นเงิน ๖,๘๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งโดยประเพณีการเช่า ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือรายปี หรือชำระเป็นงวดๆ การชำระค่าเช่าคราวเดียวทั้งหมดและจำนวนสูงมากเกินกว่าจะเป็นค่าเช่าโดยปกติ อีกทั้งขณะทำสัญญาเช่าผู้เช่ามีอายุ ๖๔ ปี หากครบสัญญาเช่าสามสิบปีจะมีอายุ ๙๔ ปี และเมื่อต่อสัญญาอีกสามสิบปีจะมีอายุถึง ๑๒๔ ปี ประกอบกับเป็นการเช่าที่ดินพร้อมบ้านเพื่ออยู่อาศัยนานรวมกันถึง ๖๐ ปี โดยไม่คำนึงถึงสภาพที่เปลี่ยนแปลงไปของที่ดินและความเสื่อมโทรมของบ้านที่จะเกิดขึ้น จึงไม่น่าเชื่อว่าเป็นการเช่าปกติ และน่าสงสัยว่าเป็นการเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของบุคคลต่างด้าว ซึ่งเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และขัดกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่อาจรับจดทะเบียนได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนข้อเท็จจริงให้ชัดเจนก่อนจดทะเบียน

๑๔. ทรัพย์สินที่สามารถนำไปจำนองได้นั้น ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใดๆ และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๓/๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และตามมาตรา ๑๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” ไว้ว่าหมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย แต่สิทธิการเช่าเป็นสิทธิซึ่งเกิดจากสัญญา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๓๓ เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่บุคคลให้กระทำการ หรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งมิได้มุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่เช่า สิทธิการเช่า จึงเป็นบุคคลสิทธิมิใช่ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน ที่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๖ ที่บัญญัติให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัตินี้สามารถนำไปจดทะเบียนจำนองได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

๑๕. ชุมชนซึ่งมิได้มีฐานะเป็นนิติบุคคลไม่สามารถขอจดทะเบียนการเช่าที่ดิน ในนามของชุมชนได้ เนื่องจากการเช่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่งซึ่งตามมาตรา ๑๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดองค์ประกอบของการทำนิติกรรมไว้สรุปความได้ว่า นิติกรรมเป็นการกระทำของบุคคลโดยการแสดงเจตนาโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมุ่งจะผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและโดยความสมัครใจเพื่อก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับสิทธิ เมื่อตามกฎหมายสิทธิและหน้าที่เป็นเรื่องของบุคคลโดยเฉพาะ นิติกรรมจึงต้องเป็นการกระทำของบุคคล โดยที่บุคคลตามกฎหมายมีสองประเภท คือ บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล แต่ชุมชนมิได้มีสภาพนิติบุคคลตามกฎหมาย ไม่สามารถเข้าทำนิติกรรมใดๆ ให้มีผลผูกพันชุมชนได้ จึงไม่อาจจดทะเบียนการเช่าในนามของชุมชนได้ อย่างไรก็ตามหากชุมชนในหมู่บ้านมีความประสงค์จะทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน ก็ควรที่จะรวมตัวกันก่อตั้งเป็นสมาคมหรือสหกรณ์เพื่อให้มีสภาพเป็นนิติบุคคลในอันที่จะมีสิทธิและหน้าที่ตามนัยบทบัญญัติแห่งประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่นภายในขอบอำนาจหน้าที่ หรือวัตถุประสงค์ตามที่ได้บัญญัติหรือได้กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕, ๖๖ และ ๖๗ หรือหากชุมชนไม่สะดวกที่จะรวมตัวกันก่อตั้งเป็นสมาคมหรือสหกรณ์ อาจจะทำให้แต่ละบุคคลทำสัญญาเช่าหรือเช่าบางส่วนตามเนื้อที่ที่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นรายๆ ก็ได้

๑๖. กรณีที่ได้จดทะเบียนการเช่าและเช่าช่วงที่ดินไว้แล้ว และสัญญาเช่ากับสัญญาเช่าช่วงยังไม่สิ้นกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงต้องการให้บุคคลอื่นเช่าช่วงที่ดินนั้นต่อไปอีกทอดหนึ่ง โดยที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า) และผู้เช่ารายแรกให้คำยินยอม พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนการเช่าช่วงทอดต่อไปได้ เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ เช่นเดียวกับสัญญาอื่นๆ กล่าวคือ ถ้าเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ก็จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นก็จะฟ้องร้องบังคับคดีได้แค่เพียงสามปี เมื่อสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง การจดทะเบียนเช่าช่วงจึงได้อนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการจดทะเบียนเช่า เพียงแต่ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนให้ชัดเจนว่า “เช่าช่วง” และในหนังสือสัญญาเช่าช่วงที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุชื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ให้เช่าว่า “ผู้ให้เช่าช่วง” ฝ่ายผู้เช่าว่า “ผู้เช่าช่วง” เมื่อตามกฎหมายมิได้บัญญัติให้การเช่าช่วงมิได้ทอดเดียว สัญญาเช่าช่วงจึงอาจจะมีหลายทอดได้ โดยในการจดทะเบียนเช่าช่วงทอดต่อไปก็ใช้ชื่อประเภทเดียวกันว่า “เช่าช่วง” โดยพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถอนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการจดทะเบียนเช่าช่วงทอดแรกได้



การจดทะเบียนประเภทการระจำยอม

การจดทะเบียนภาระจำยอม

● ความหมาย

ภาระจำยอม คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

● กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๓ ถึง มาตรา ๑๔๐๑
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๐

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ภาระจำยอม** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น จะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมด

๒. **ภาระจำยอมเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น บางคนมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเฉพาะส่วนของตน

๓. **ภาระจำยอมบางส่วน หรือ ภาระจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนของตน ต้องตกอยู่ในภาระจำยอม

๔. **แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม** หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้ว โดยภาระจำยอมนั้นจะต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ ต่อมาคู่กรณีมีการตกลงย้ายไปยังส่วนอื่น หรือเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำยอมนั้นๆ หรือกรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์แล้ว ปรากฏว่าภาระจำยอมนั้น ไม่ใช่ หรือใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยก คู่กรณีจึงมาขอเปลี่ยนแปลงข้อตกลงภาระจำยอมที่จดทะเบียนไว้เดิม

๕. **ปลดภาระจำยอม** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากภาระจำยอม (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๖. **แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดภาระจำยอม)** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการ

แบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๓๗. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้วออกจากกันโดยขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๓๘. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ-ปลอดภาระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้วออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ และบางแปลงพ้นจากภาระจำยอมที่แต่ต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๓๙. เลิกภาระจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะให้ภาระจำยอมดังกล่าวหมดไป หรือกรณีที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ไว้ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกภาระจำยอม” เช่นกัน

๔๐. เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอม หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์ ต่อมาเจ้าของสามยทรัพย์ประสงค์เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอมที่เคยจดทะเบียนไว้ในแปลงสามยทรัพย์เท่านั้น โดยที่ยังไม่มีการเลิกภาระจำยอม

(ปรับปรุงชื่อประเภทให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐)

● สารสำคัญ

- ภาระจำยอมก่อให้เกิดขึ้นโดยอายุความและโดยนิติกรรม นอกจากนี้ยังมีภาระจำยอมที่เกิดขึ้นจากการสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

- ภาระจำยอมจะต้องมีอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย ๒ อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หนึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ อีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่งเรียกว่า สามยทรัพย์

- คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นในเรื่องภาระจำยอมไว้ สรุปได้ว่าเจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลคนเดียวกัน ไม่มีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระจำยอม ทั้งนี้เพราะภาระจำยอมจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างกัน

- กรณีอสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๗ เช่น ยอมให้มีทางเดินทางน้ำหรือยอมให้ขายคาน้ำต่างของผู้อื่นรुक้าเข้ามาในที่ดินของตนหรือยอมที่จะไม่ปลูกตึก บ้าน โรงเรือน เพื่อที่จะไม่ปิดบังแสงสว่าง หรือ ทางลมในที่ดินข้างเคียง เป็นต้น ให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลง และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “ภาระจำยอม” โดยให้ผู้ขอจดทะเบียนยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และจัดทำบันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนประเภท “ภาระจำยอม” และถ้าคู่กรณีประสงค์จะจัดไว้ในโฉนดเป็นสามยทรัพย์ด้วย ก็ให้จดทะเบียนได้

- กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมแต่เพียงบางส่วนในบันทึกข้อตกลงต้องกำหนดกรรมหรือการคงไว้ให้ชัดเจนแน่นอนมากที่สุดที่จะทำได้ เช่น ภาระจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วนจะต้องกำหนดขนาดกว้างยาวของทางและจากทิศไหนไปทิศไหนไว้ด้วย ส่วนชื่อประเภทของนิติกรรมคงใช้ชื่อประเภทว่า “ภาระจำยอม”

- กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมผูกพันเฉพาะส่วนของตนจะต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นๆ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “ภาระจำยอมเฉพาะส่วน”

- หากมีกรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้มาโดยอายุความให้ผู้ได้มามีคำขอพร้อมหลักฐานแสดงการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น คำสั่งศาล เป็นต้น ถ้าเป็นกรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมบางส่วน เฉพาะส่วน ตามคำสั่งศาล ไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นๆ มาแสดง เพราะเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล

- กรณีมีการแบ่งแยกการยทรัพย์ หากคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปยังคงเป็นภาระจำยอมอยู่ก็ดี หรือตกลงกันให้หลุดพ้นจากภาระจำยอมก็ดี ให้อนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีครอบจำนองหรือปลอดจำนอง ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ เรื่อง วิธีจดทะเบียนครอบจำนองและวิธีการปลอดจำนอง โดยใช้ชื่อประเภทว่า “ครอบภาระจำยอม” หรือ “ปลอดภาระจำยอม” แล้วแต่กรณี

- กรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ให้ยกรายการที่ได้รับประโยชน์จากภาระจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ไปจดทะเบียนในโฉนดแบ่งแยกด้วย ถ้าเป็นกรณีที่มีได้จดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดสามยทรัพย์แต่คู่กรณีมีความประสงค์จะให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในโฉนดแบ่งแยกคู่กรณีต้องขอให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในโฉนดสามยทรัพย์เดิมก่อน

- กรณีภาระจำยอมแต่ต้องส่วนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ และคู่กรณีได้ตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นหรือในกรณีที่มีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ และปรากฏว่าภาระจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกใดก็ดี ให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานให้ชัดเจนว่า คู่กรณีตกลงกันอย่างไร แล้วจึงจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม” ไว้ในแปลงการยทรัพย์ แต่ถ้าแปลงสามยทรัพย์ได้จดทะเบียนรับประโยชน์ไว้ด้วยก็ให้จดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ด้วย

- เมื่อได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้ว ถ้าคู่กรณีประสงค์จะเลิกภาระจำยอมต่อกัน ให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้ และจดทะเบียนในประเภท “เลิกภาระจำยอม”

- แม้ที่ดินไม่ได้ยู่ติดกันก็สามารถใช้ทางภาระจำยอมได้ ไม่ต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมหรือที่ดินที่อยู่ติดกัน

- ภาระจำยอมไปสู่ที่ใดก็ได้ ไม่ต้องเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ

- ภาระจำยอมเป็นการตกลงกันระหว่างเจ้าของการยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดเวลาไว้ก็ถือว่าภาระจำยอมมีอยู่ตลอดไปจนกว่าภาระจำยอมนั้นจะระงับไป และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น

- ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ตกติดแก่ตัวทรัพย์ ดังนั้น ผู้ที่จะใช้ภาระจำยอมนอกจากเจ้าของที่ดินแล้วยังได้ครอบคลุมถึงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น เช่น บ้าน อาคาร เป็นต้น และแม้ที่ดินจะเปลี่ยนเจ้าของไปก็ตามภาระจำยอมก็ยังคงมีอยู่

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการระจำยอม

๑. การที่ดินแปลงหนึ่งได้จดทะเบียนเป็นภารยทรัพย์ของที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินภารยทรัพย์ประสงค์จะจดทะเบียนการระจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นใช้ประโยชน์ถนอมการระจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้เป็นทางผ่านต่อไปอีก เป็นการจดทะเบียนการระจำยอมในลักษณะเดียวกัน ไม่ถือว่าทำให้ประโยชน์แห่งภารยทรัพย์ลบล้างหรือเสื่อมความสะดวกตามนัยมาตรา ๑๓๙๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. แม้การระจำยอมจะตกติดไปกับการยทรัพย์เสมอไม่ว่าการยทรัพย์นั้นโอนไปยังผู้ใดก็ตาม (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐/๒๕๐๒) แต่ถ้าเป็นการระจำยอมเรื่องทางเดิน เมื่อการยทรัพย์ได้กลายเป็นทางสาธารณะและได้มีการโอนที่ดินแปลงภารยทรัพย์ที่มีการระจำยอมเรื่องทางเดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์นั้น ไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการระจำยอมลบล้างหรือเสื่อมความสะดวกอันต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๐ แต่อย่างใด และเมื่อโอนเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วการระจำยอมในที่ดินแปลงดังกล่าวก็ย่อมถูกกลืนหมดสภาพไปในตัว (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๐/๒๕๑๐) จึงจดทะเบียนโอนเป็นทางสาธารณประโยชน์ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกการระจำยอมเสียก่อน

๓. การระจำยอมเป็นทรัพย์สินเหนือที่ดินแปลงภารยทรัพย์ ต้องจดทะเบียนในที่ดินแปลงภารยทรัพย์จึงจะให้ผลเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ เมื่อที่ดินแปลงภารยทรัพย์โอนไปการระจำยอมจึงตกติดไปกับที่ดินแปลงภารยทรัพย์นั้นด้วย ส่วนที่ดินแปลงสามยทรัพย์นั้นไม่มีกฎหมายบังคับว่าจะต้องจดทะเบียนในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ด้วยแต่อย่างใด การจดทะเบียนการระจำยอมจะบันทึกการจดทะเบียนไว้ในที่ดินแปลงภารยทรัพย์เท่านั้น แต่ถ้าคู่กรณีประสงค์จะให้จดบันทึกไว้ในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ด้วยก็ให้จดทะเบียนได้ ดังนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ประสงค์จะให้เลิกการจดทะเบียนการระจำยอมอันเป็นการล้างรายการจดทะเบียนการระจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ให้หมดสิ้นไป แม้จะเป็นการขอจดทะเบียนแต่เพียงฝ่ายเดียว ก็ควรจะได้รับจดทะเบียนให้ได้โดยใช้ประเภทการจดทะเบียนว่า “เลิกการจดทะเบียนการระจำยอม”

๔. ที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนแล้ว หากมีการจดทะเบียนการระจำยอมภายหลังแต่ผู้รับจำนองไม่ได้ให้ความยินยอมพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการระจำยอมได้หรือไม่ เห็นว่าได้วางทางปฏิบัติไว้ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้ความยินยอมก็ตาม แต่เมื่อการขอจดทะเบียนการระจำยอมในกรณีนี้ มิใช่นิติกรรมที่ผู้ขอ ขอจดทะเบียนแล้วเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจรับการขอจดทะเบียน ตามมาตรา ๗/๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการที่ผู้รับจำนองจะขอให้ลบการระจำยอมที่จดทะเบียนภายหลังการจำนองได้ก็ต่อเมื่อการจดทะเบียนการระจำยอมภายหลังนั้นทำให้เป็นที่เสื่อมเสียสิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนอง เมื่อขณะนั้นยังไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าการจดทะเบียนการระจำยอมที่ดินดังกล่าวจะทำให้เสื่อมเสียสิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนองอย่างไร และหากกรณีต้องลบการระจำยอมที่จดทะเบียนภายหลังออกจากทะเบียนหาใช่เพราะนิติกรรมเป็นโมฆะไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้แจ้งคู่กรณีทราบด้วยว่า การจดทะเบียนการระจำยอมภายหลังการจำนองโดยผู้รับจำนองไม่ได้ให้ความยินยอมนี้อาจถูกลบสิทธิจากทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๒ ได้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้ว จดทะเบียนต่อไปได้

๕. การระจำยอมที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย สิทธิการใช้ที่ดินอันตกเป็นภาระการระจำยอมตกติดไปยังผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นสามยทรัพย์นั้นด้วย (ฎีกา ๑๐๕๒/๒๕๓๔) แม้ต่อมาที่ดินแปลงสามยทรัพย์จะโอนไปยังบุคคลอื่น ผู้รับโอนที่ดินแปลงสามยทรัพย์ย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่จากผู้โอนในการจดทะเบียนจึงต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์คนปัจจุบันเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน

๖. สำนักงานที่ดินรายงานการเพิกถอนรายการจดทะเบียนภาระจำยอมตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้กรมที่ดินทราบ เนื่องจากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนภาระจำยอมด้วยพิเคราะห์เห็นว่า ภาระจำยอมสิ้นไปตามมาตรา ๑๓๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะเหตุไม่ได้ใช้ทางภาระจำยอมมานานกว่า ๑๐ ปี กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียนในประเภท “เลิกภาระจำยอม (ตามคำสั่งศาล....)” ไม่ใช่เพิกถอนรายการจดทะเบียนภาระจำยอม ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๗. วัดสามารถจดทะเบียนภาระจำยอมที่ธรณีสงฆ์ได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๘/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐)

๘. การที่ ส. ช. และ อ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขอจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินบางส่วน เป็นทางเดินของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ อำเภอเดียวกัน ซึ่งมีชื่อ ส. ช. อ. และ ศ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กรณีดังกล่าวถือได้ว่าที่ดินสองแปลงนั้นต่างเจ้าของกันสามารถจดทะเบียนภาระจำยอมให้ได้

๙. กรณีโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนไม่เต็มแปลง โดยระบุแนวเขตทาง ภาระจำยอมไว้แน่นอน ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ยื่นขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าว ไม่ถือเป็นเหตุให้ ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก จึงไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ให้ความ ยินยอมในการจดทะเบียนแบ่งแต่อย่างใด ในการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงแยกใดจะมีภาระจำยอม ครอบติดอยู่หรือไม่มีภาระจำยอมครอบติดอยู่ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้ จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ พร้อมทั้งหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีภาระจำยอมติดอยู่หรือไม่

๑๐. กรณีการแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์ ถ้าคู่กรณีมิได้ตกลงกันไว้ว่าจะให้ที่ดิน แปลงแยกใดหลุดพ้นจากภาระจำยอม ภาระจำยอมยังคงแต่ต้องที่ดินโฉนดที่ดินทุกแปลง ทั้งแปลงแยก และแปลงคงเหลือ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่า ถ้ามี การแบ่งแยกการยทรัพย์ภาระจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนที่แยกออก

๑๑. การจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม ถ้าฝ่ายเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ใช่เจ้าของที่ดินไม่มี อำนาจทำนิติกรรมในที่ดินนั้น ตัวอย่างเช่น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๐/๒๕๑๔) ก่อนหน้าที่เจ้าพนักงานที่ดิน ออกโฉนดให้ จำเลยที่ ๑ กับโจทก์ถือกรรมสิทธิ์ที่พิพาทร่วมกันนั้น โจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทร่วมกับ จำเลยที่ ๑ อยู่หลังจากออกโฉนดดังกล่าวแล้วโจทก์ก็ยังครอบครองร่วมอยู่กับจำเลยที่ ๑ ตลอดมา การที่ คณะกรรมการสำรวจการออกโฉนดที่ดินยกเลิกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗/๙๗ (ฉบับเดิม) แล้วออกโฉนดใหม่ โดยใช้เลขเดิมให้จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของที่พิพาทแต่ผู้เดียว แม้จะถือว่าการครอบครองเป็นเจ้าของที่พิพาท ทั้งแปลงโดยลำพังแต่เริ่มมา จำเลยที่ ๑ ก็ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่พิพาทส่วนของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ เพราะนับถึงวันฟ้องเป็นเวลาเพียง ๔ ปีเศษเท่านั้น เมื่อที่พิพาทส่วนของโจทก์ยังเป็นของโจทก์อยู่อย่างเดิม จำเลยที่ ๑ ไม่ใช่เจ้าของที่พิพาทส่วนของโจทก์ไม่มีอำนาจโอนให้แก่ผู้ใดได้ การที่จำเลยที่ ๑ โอนให้นาง พ. นาง พ. จึงได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนที่จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของเท่านั้น การที่นาง พ. โอนที่พิพาทในส่วนที่เป็น ของโจทก์ให้จำเลยที่ ๓ และ ๔ ไปก็จะถือว่ามี การโอนกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙, ๑๓๐๐ ไม่ได้ เพราะนาง พ. ผู้โอนไม่ใช่เจ้าของ จำเลยที่ ๓ และ ๔ จะยกเหตุที่ได้รับโอน โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตขึ้นต่อผู้โจทก์ผู้เป็นเจ้าของหาได้ไม่ โจทก์มีสิทธิติดตามเอาส่วนของโจทก์คืนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๓๖

๑๒. กรณีการจัดสรรที่ดินถ้าได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้ที่ดินจัดสรร แปลงใดให้ตกอยู่ในบังคับเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจน

สาธารณูปโภคอื่นๆ เมื่อบริษัทจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินก็ได้รับในแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นถนนการจ่ายอมของโครงการ ถนนดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณูปโภคของบริษัท เนื่องจากได้จัดให้มีขึ้นเพื่อจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะหลุดพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต้องปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ใน มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การที่บริษัทฯ จดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรที่เป็นถนนการจ่ายอมของโครงการให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แม้โดยปกติเจ้าของกรรมสิทธิ์ในการขายทรัพย์สินจะมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายที่ดินได้ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ตามแต่ถือว่าเป็นการเตรียมการเพื่อหลีกเลี่ยงขั้นตอนปฏิบัติตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต การจดทะเบียนโอนที่ดินการจ่ายอมของโครงการให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว จึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่มีผลบังคับตามกฎหมายต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๓. ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๘ กำหนดว่าการขอจดทะเบียนซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๙ ได้กำหนดให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” และการได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตรงกับคำว่า “การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม” ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หมายถึง การได้มาโดยคำพิพากษาของศาลด้วย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๒/๒๕๔๘) เมื่อศาลมีคำพิพากษาว่าที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นภาระจำยอมแล้ว แม้จะมีได้ระบุว่าหากเจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์ไม่มาดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแสดงเจตนา ก็ตาม คำพิพากษาดังกล่าวย่อมผูกพันคู่กรณี ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กรณีนี้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ จึงไม่จำเป็นต้องไปใช้สิทธิทางศาลบังคับให้เจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์มาจดทะเบียนภาระจำยอม หรือให้ศาลมีคำสั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของเจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์อีก (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐) กรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวตามคำพิพากษาดังกล่าวได้ โดยจดทะเบียนในประเภท “ภาระจำยอมตามคำพิพากษาศาล...” ดังนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลแล้ว แม้มิใช่เจ้าของที่ดินก็ตามก็สามารถออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๗ (๓) เทียบเคียงหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๖๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖

๑๔. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗/๓ กำหนดห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะเมื่อปรากฏว่านิติกรรมนั้นเป็นโมฆะเท่านั้น สำหรับกรณีที่ดินจดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้ว กฎหมายมิได้ห้ามเจ้าของการยทรัพย์กระทำการใดๆ เกี่ยวกับที่ดินการยทรัพย์ เจ้าของการยทรัพย์จึงสามารถทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินการยทรัพย์ได้โดยสิทธิของความเป็นเจ้าของ เพียงแต่การกระทำนั้นต้องไม่ขัดขวางต่อการได้ใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้ (มาตรา ๑๓๙๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ซึ่งการพิจารณาว่าการกระทำใดเป็นการขัดขวางต่อการได้ใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมจะเอาแน่นอนตายตัวไม่ได้ ต้องแล้วแต่พฤติการณ์ความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สิน เจตนาในการกำหนดให้ได้ไปซึ่งภาระจำยอม และความเสียหายที่จะตกแก่สามยทรัพย์เป็นเรื่องๆ ไป ถ้าการกระทำของเจ้าของการยทรัพย์เป็นเหตุให้เจ้าของสามยทรัพย์ได้รับความเสียหาย เจ้าของสามยทรัพย์ย่อมจะมีสิทธิ

เรียกร้องค่าเสียหายฐานละเมิดได้ ตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อนิติกรรมที่ขอจดทะเบียนไม่เป็นโมฆะพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียนให้ ไม่อาจปฏิเสธการจดทะเบียนได้ หากเจ้าของสามยทรัพย์ได้รับความเสียหายจากการโอนนั้นอย่างไร ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเอาากับเจ้าของถาวรทรัพย์ที่ทำให้เกิดความเสียหายได้ตามกฎหมาย

๑๕. เมื่อภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินสิทธิอย่างหนึ่งที่กฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ มิได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ ภาระจำยอมจึงย่อมตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์และถาวรทรัพย์ แม้จะมีการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปให้แก่บุคคลอื่น ภาระจำยอมก็หาได้หมดสิ้นไป เว้นแต่กรณีจะต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้นภาระจำยอมจึงจะระงับสำหรับกรณีนี้เมื่อปรากฏว่า ๑ และ ๒ ซึ่งเป็นผู้ขอไม่ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องด้วย เนื่องจากรับโอนมาภายหลัง แต่ตามหลักของกฎหมายถือได้ว่าเป็นคู่ความด้วย โดยเป็นผู้สืบสิทธิของคู่ความฝ่ายโจทก์ย่อมผูกพันตามคำพิพากษาฎีกา ฉะนั้น ผู้ขอทุกรายรวมทั้ง ๑ และ ๒ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินสิทธิในภาระจำยอมตามคำพิพากษาฎีกาดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และเทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖/๒๕๕๐ ย่อมมีสิทธิขอจดทะเบียนภาระจำยอมได้ ดังนี้ เพื่อให้การจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนดังกล่าวเป็นไปตามผลของคำพิพากษาฎีกา จึงเห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) ตามคำพิพากษาฎีกาให้แก่ผู้ขอได้



การจดทะเบียนประเภทสิทธิเก็บกิน

การจดทะเบียนสิทธิที่ดิน

● ความหมาย

สิทธิที่ดิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิที่ดินในอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้ทรงสิทธิตกลงกันเอง หรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิที่ดินมาโดยทางพินัยกรรม) ซึ่งสิทธิที่ดินจะมีได้ก็แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

● กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ ถึง มาตรา ๑๔๒๔
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **สิทธิที่ดิน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มาขอจดทะเบียนสิทธิที่ดินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่น ให้เป็นผู้ทรงสิทธิที่ดิน โดยมีสิทธิครอบครองใช้ และถือเอาประโยชน์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิด้วยกันทั้งหมด

๒. **สิทธิที่ดินเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นบางคนให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิที่ดิน โดยมีสิทธิครอบครองใช้ และถือเอาประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะส่วนของตน

๓. **แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิที่ดิน)** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ได้จดทะเบียนสิทธิที่ดินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ให้แก่บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิที่ดินไว้ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปหรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิที่ดินในที่ดินไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากสิทธิที่ดิน

๔. **แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิที่ดิน)** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิที่ดินไว้แล้วออกจากกัน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิที่ดินติดไปด้วย

๕. **เลิกสิทธิที่ดิน** หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิที่ดินไว้ ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิที่ดินต่อกัน หรือกรณีผู้ทรงสิทธิที่ดินถึงแก่ความตาย และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาขอจดทะเบียนเลิกสิทธิที่ดินตามผลของกฎหมาย

● สำคัญ

๑. ผู้ทรงสิทธิที่ดินตาย สิทธิที่ดินระงับ
๒. คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิที่ดินไว้ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสองคนขอจดทะเบียนสิทธิเพิกถอนให้ผู้ทรงสิทธิเพิกถอนมีสิทธิเพิกถอนเฉพาะส่วนของตนแต่ละคน คนละครั้งหนึ่งนั้น ข้อความที่ขอจดทะเบียนไม่ชัดเจนและเข้าใจอะไรไม่ได้ วินิจฉัยไม่ได้ว่าการขอเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์เช่นนั้นจะทำได้หรือไม่ และเมื่อวินิจฉัยไม่ได้ก็รับจดทะเบียนไม่ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๐๐๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๑๕)

(๒) กรณีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเพิกถอนในที่ดินให้ภรรยาและบุตรอีกสองคนเป็นผู้ทรงสิทธิเพิกถอน โดยมีข้อกำหนดว่าให้ภรรยามีสิทธิเพิกถอนตลอดชีวิต ส่วนบุตรสองคนมีสิทธิเพิกถอนไม่มีกำหนดเวลา และให้ผู้ยื่นคำขอหรือภรรยามีสิทธิเพิกถอนคืนสิทธิเพิกถอนจากบุตรผู้หนึ่งผู้ใด หรือทั้งสองคน เมื่อใดก็ได้ นั้น ข้อตกลงดังกล่าวย่อมถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่งในการให้สิทธิเพิกถอน ซึ่งผู้ทรงสิทธิเพิกถอนย่อมรับเงื่อนไขนี้มาตั้งแต่ต้นแล้ว และเป็นข้อตกลงที่ไม่มีวัตถุประสงค์อันเป็นการต้องห้ามตามกฎหมาย อันทำให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๑/ว ๒๑๓/๘๔ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๓)

(๓) กรณีผู้ใช้อำนาจปกครองจะให้ที่ดินแก่ผู้เยาว์ พร้อมทั้งขอจดทะเบียนสิทธิเพิกถอนในที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกัน เป็นการให้โดยมีเงื่อนไขและมีค่าภาระติดพันจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๙๓๓/๘๔ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๔)

๓. การจดทะเบียนสิทธิเพิกถอนในที่ดินของผู้เยาว์ ไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ ไม่ว่าผู้ใช้อำนาจปกครองหรือบุคคลอื่นจะเป็นผู้ทรงสิทธิก็ตาม เว้นแต่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะได้รับอนุญาตจากศาลแล้ว

๔. การจดทะเบียนสิทธิเพิกถอนเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเต็มส่วนที่ ผู้นั้นมีอยู่ เป็นการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างแน่นนอนและชัดเจนพอ ซึ่งเป็นคนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิเพิกถอนเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ควรรับจดทะเบียนให้ได้

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิเพิกถอน

๑. สิทธิเพิกถอนเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งอันจะก่อให้เกิดขึ้นเหนืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ ก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๓) บ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินเป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินนั้น เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง จึงขอจดทะเบียนสิทธิเพิกถอนเฉพาะบ้านก็ได้

๒. สิทธิเพิกถอนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๓ เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่เจ้าของยังคงมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้ทรงสิทธิเพิกถอนเข้ามามีสิทธิครอบครองใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สิน ตลอดจนมีอำนาจจัดการทรัพย์สินนั้นได้ เจ้าของที่ดินมิได้อินที่ดินให้แก่ผู้ทรงสิทธิเพิกถอนด้วย แม้ผู้ทรงสิทธิเพิกถอนจะเป็นบุคคลต่างด้าว แต่ผู้ทรงสิทธิเพิกถอนก็ไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด จึงไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงขอจดทะเบียนสิทธิเพิกถอนเพิกถอนตลอดชีวิตให้แก่บุคคลต่างด้าวเป็นผู้ทรงสิทธิเพิกถอนได้ ไม่เป็นการต้องห้ามตามกฎหมาย

๓. ข้อกำหนดห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นนโยบายของรัฐที่ว่า เมื่อรัฐให้ความช่วยเหลือคนยากจนให้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองแล้ว รัฐก็ต้องการที่จะคุ้มครองไม่ให้บุคคลเหล่านั้นโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่นไปแล้วแสวงหาที่ดินแปลงใหม่อันอาจจะเข้าบุกรุกทำลายป่าไม้ของชาติต่อไปอีก การห้ามโอนภายในเวลาจำกัดอย่างน้อย ก็เป็นการประวิงเวลาไว้เพื่อให้บุคคลนั้นได้ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินจนเกิดดอกออกผลเกิดความหวงแหนไม่อยากจะละทิ้งไปหาที่ทำกินอื่น จึงได้บัญญัติในการห้ามโอนไว้ แต่กรณีการจดทะเบียนสิทธิเพิกถอนตามมาตรา ๑๔๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ทรงสิทธิมีเพียงสิทธิครอบครองใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สิน ซึ่งตามตัวบทได้ห้าม

เฉพาะ “การโอน” การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินมิใช่เป็นการโอนจึงไม่ต้องห้ามตามความในมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถจดทะเบียนสิทธิเก็บกินระหว่างที่มีข้อกำหนดห้ามโอนได้

๔. แม้สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินที่ติดพันอำนาจกรรมสิทธิ์ตามนัยมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกือบทั้งหมด กล่าวคือ กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ผู้อื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินผู้ทรงสิทธิเก็บกินย่อมมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์ และมีอำนาจจัดการอสังหาริมทรัพย์นั้นตามนัยมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น เจ้าของยังมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้เพียงแต่เจ้าของจะใช้อำนาจจำหน่ายทรัพย์สินให้เป็นที่ย่อมเสียต่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินไม่ได้ ถ้าเจ้าของที่ดินจะขายที่ดินโดยมีภาระสิทธิเก็บกินติดไปด้วยก็ย่อมกระทำได้ตามสิทธิของตนที่มีอยู่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๗๘๓/๒๕๑๖)

๕. การจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนอง ทำให้เจ้าหนี้มีสิทธิบังคับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นขายทอดตลาดเพื่อนำเงินจากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันหรือบังคับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นหลุดเป็นสิทธิของผู้รับจำนองได้ หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ดังกล่าว ดังนั้น แม้การจำนองจะเป็นเพียงการนำทรัพย์สินที่จำนองตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ แต่ก็อาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำนองได้หากมีการบังคับจำนอง ซึ่งในมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้ผู้เป็นเจ้าของเป็นผู้จำนอง ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินไว้ ผู้เป็นเจ้าของจึงเป็นผู้มีสิทธิจำนองที่ดินดังกล่าว และโดยที่การจำนองที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินผูกพันที่ดินไว้ก่อนแล้ว ถือได้ว่าเจ้าของที่ดินที่จำนองมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในบังคับเงื่อนไขตามมาตรา ๓๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจำนองย่อมบังคับจำนองได้ภายใต้ทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วเท่านั้นผู้รับจำนองจะบังคับจำนองโดยวิธีปลดปล่อยให้สิทธิเก็บกินระงับสิ้นไปไม่ได้ และหากมีการบังคับจำนองที่ดินในขณะที่ที่ดินยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ ผู้รับจำนองอาจได้รับความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหลัง หากผู้จดทะเบียนทั้งสองฝ่ายทราบแล้วยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองให้โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยินยอมรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนจำนองไปตามความประสงค์ของผู้ขอได้

๖. สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่ก่อตั้งขึ้นโดยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินที่อยู่ระหว่างจำนอง ผู้รับจำนองอาจฟ้องศาลขอให้ลบสิทธิเก็บกินดังกล่าวจากทะเบียนได้ ถ้าการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนอง ตามมาตรา ๓๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่กรณีที่จะเสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองอย่างไรนั้น ในขณะจดทะเบียนยังไม่อาจพิสูจน์ได้ เพราะถ้าถึงกาลที่ต้องบังคับจำนอง แม้จะขายทอดตลาดโดยยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ ถ้ายังได้ราคาพอชำระหนี้ ก็ไม่ถือว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนอง แต่ถ้าขายทอดตลาดที่ดินโดยยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ทำให้ได้เงินไม่พอชำระหนี้หรือไม่สามารถขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าว เพราะเหตุที่ยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ จึงจะถือว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนอง ซึ่งผู้รับจำนองอาจขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นได้ แต่การเพิกถอนเช่นนี้หาใช่เพราะเหตุ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเป็นโมฆะไม่ ถึงแม้ว่าระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑ จะได้วางทางปฏิบัติไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมก็ตาม แต่ถ้าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผู้ขอประสงค์จะขอดำเนินการมิใช่นิติกรรมที่เป็นโมฆะกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจระงับการจดทะเบียนได้ ดังนั้น หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินระหว่างจำนองโดยผู้รับจำนองมิได้ให้ถ้อยคำยินยอมหรือทำหนังสือให้คำยินยอมไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องรับจดทะเบียนให้

แต่ก่อนจดทะเบียนควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงเหตุการณ์ที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินดังกล่าว อาจถูกเพิกถอน หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน แล้วจดทะเบียนให้ต่อไป

๓. สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง จะเกิดขึ้นต่อเมื่อมีเจ้าของทรัพย์สินฝ่ายหนึ่งกับผู้ทรงสิทธิเก็บกินอีกฝ่ายหนึ่ง ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นอกจากนี้ยังมีมาตราอื่นๆ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในลักษณะสิทธิเก็บกิน ที่บัญญัติกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างผู้ทรงสิทธิเก็บกินและผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกินไว้หลายมาตรา ว่าทั้งสองฝ่ายมีสิทธิหน้าที่ต่อกันสถานใดเพียงใด เช่น มาตรา ๑๔๒๐ และมาตรา ๑๔๒๔ ประกอบกับการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเก็บกินจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๙ กล่าวคือ จะต้องเป็นการกระทำที่มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เมื่อเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นบุคคลคนเดียวกัน นิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลย่อมเกิดขึ้นไม่ได้และไม่เป็นนิติกรรม การที่ ก. ขอจดทะเบียนให้ตนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินของตนเองร่วมกับผู้อื่นนั้น ในส่วนของ ก. ย่อมเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยอาศัยอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ อยู่แล้ว การขอจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเก็บกินของ ก. เช่นนี้ ย่อมขัดแย้งกับหลักกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๘ บัญญัติให้ทรัพย์สินทั้งหลายนั้นจะก่อตั้งขึ้นได้ด้วยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ดังนั้น เจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นบุคคลเดียวกัน จึงไม่มีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ได้

๔. การรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งคำสั่งทางปกครองจะต้องมีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้จึงจะกระทำได้ ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับตามหลักกฎหมายปกครองว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ฝ่ายปกครองจะกระทำการใดๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิ เสรีภาพ หรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ และจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ดังนั้น เมื่อมาตรา ๒๔ และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะห้องชุดเท่านั้น การที่นิติบุคคล เจ้าของห้องชุด นำพื้นที่จอดรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุด ไม่ใช่ห้องชุดมาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่นิติบุคคลอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนให้ผู้ขอได้



การจดทะเบียนประเภทสิทธิเหนือพื้นดิน

การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

● ความหมาย

สิทธิเหนือพื้นดิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดิน

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ ถึง มาตรา ๑๔๑๖

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **สิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินของตนทั้งหมด

๒. **สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนในที่ดิน แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินเฉพาะส่วนของตน

๓. **แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มแปลง

๔. **ปลดสิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือ ไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินต่อไป

๕. **โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้วต่อมา ผู้ทรงสิทธิตาย ทายาทผู้ทรงสิทธิมาขอรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้จดทะเบียนไว้

๖. **เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้วต่อมาเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิตกลงกันให้เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน

● สำคัญ

- สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา (ห้ามเกิน ๓๐ ปี) หรือตลอดชีวิต เจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้

- สิทธิเหนือพื้นดินอาจโอนได้และรับมรดกกันได้

- กรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี กรณีมีราษฎรประสงค์จะทำหนังสือสัญญาอาศัยที่ดินเพื่อทำนาไว้ตามหนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖/๒๖๓๐ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๔๙๗/ว่า สัญญาให้ผู้อาศัยที่ดินทำนาเข้าลักษณะสิทธิเหนือพื้นดิน จึงให้ทำสัญญาและจดทะเบียนเป็นประเภท “สิทธิเหนือพื้นดิน”

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิเหนือพื้นดิน

๑. สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา ๑๔๑๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินของผู้อื่น ส่วนเจ้าของที่ดินยังคงมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้อื่นเข้ามามีกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกที่อยู่บนดินหรือใต้ดินนั้นเท่านั้น การรวมโฉนดที่ดินเมื่อโฉนดที่ดินบางแปลงมีการจดทะเบียน

แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินครอบติดอยู่ไม่เต็มทั้งแปลง โดยระบุแนวเขตสิทธิเหนือพื้นดินไว้แน่นอน สิทธิเหนือพื้นดินก็ย่อมอยู่แต่เฉพาะตามส่วนที่ได้จดทะเบียนกันไว้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมไปเหนือที่ดินหมดทั้งแปลง ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ดังนั้น การจดทะเบียนรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่ดินแปลงรวมส่วนใดหรือที่ดินแปลงแยกใดจะมีสิทธิเหนือพื้นดินครอบติดอยู่หรือไม่ก็ย่อมเป็นไปตามข้อเท็จจริง ทั้งนี้ อนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๔๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เรื่อง การจดทะเบียนรังวัดแบ่งขายระหว่างจดทะเบียนภาระจำยอม ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ซึ่งเวียนให้ทุกจังหวัดถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๔๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓

๒. การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาว่า ยอมให้ผู้ทรงสิทธิฯ ใช้ที่ดินสร้างถนนได้นับแต่บัดนี้เป็นต้นไปจนกว่าผู้ทรงสิทธิฯ จะหมดความจำเป็นใช้ทางหลวงสายนี้ ในกรณีนี้ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่มีกำหนดเวลา เพราะหากกำหนดการสิ้นสุดแห่งสัญญาที่แน่นอนไม่ได้ ซึ่งตามมาตรา ๑๔๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเสียในเวลาใดก็ได้ สำหรับเรื่องนี้เป็นนิติกรรมที่มีเงื่อนไขบังคับหลัง และเป็นเงื่อนไขที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน นิติกรรมจะสิ้นสุดเมื่อเงื่อนไขได้เกิดขึ้น คือหมดความจำเป็นที่จะใช้เป็นทางหลวงแล้ว จึงจดทะเบียนให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่กรณีได้

ประเภทการจดทะเบียนนั้น เมื่อการก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงก็ควรจดทะเบียนในประเภท “แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน” และในรูปแผนที่ต่อท้ายก็ควรลงเครื่องหมายที่ดินและข้อความรายละเอียดตามสมควร แล้วให้คู่สัญญาลงนามรับรองความถูกต้องไว้ด้วย ส่วนในสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้อนุโลมใช้แบบ ท.ด.๕๙ แต่ให้เพิ่มเติม ตัดทอนข้อความเกี่ยวกับการแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน และข้อความอื่นๆ ให้ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริง และให้ถือสัญญาให้สิทธิเหนือพื้นดินที่คู่สัญญานำมาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวด้วย

๓. สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา ๑๔๑๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่เจ้าของยังคงมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้อื่นเข้ามามีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกที่มีอยู่บนดินหรือใต้ดินเท่านั้น เจ้าของที่ดินมิได้โอนที่ดินให้แก่ผู้ทรงสิทธิด้วย แม้ที่ดินนั้นจะอยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือเป็นที่ดินว่างๆ ไม่มีโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินในขณะก่อให้เกิดสิทธิก็ชอบที่จะจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้ได้

๔. สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินที่ไม่ใช้สิทธิเฉพาะตัว จึงอาจรับโอนกันได้หรืออาจรับมรดกกันได้เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินตาย เว้นแต่นิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินจะห้ามไว้ ดังนั้น หากนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินมิได้กำหนดห้ามตกทอดทางมรดก เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินตายสิทธิต่างๆ เหนือพื้นดินที่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินมีอยู่บนที่ดินแปลงนั้น ย่อมตกทอดแก่ทายาท ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๑, ๑๕๙๙ และ ๑๖๐๐ แต่โดยที่สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง และการได้สิทธิในสิทธิเหนือพื้นดินเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มาถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้และสิทธิที่ยังไม่จดทะเบียนนั้นไม่สามารถจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริต

๕. การจดทะเบียนโอนสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นผลอันเนื่องมาจากการโอนสิทธิเรียกร้องในสิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งตามมาตรา ๓๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้กล่าวว่าถ้าลูกหนี้ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือมิได้ยินยอมด้วย จะทำให้การโอนไม่สมบูรณ์มีเพียงว่าเจ้าหนี้ผู้รับโอนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ลูกหนี้ไม่ได้เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๐/๒๕๑๔) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถรับจดทะเบียนได้

แต่ในการจดทะเบียนให้บันทึกไว้ในบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิเหนือพื้นดิน เพิ่มเติมอีกข้อหนึ่งว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งแก่ผู้โอนและผู้รับโอนให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้เจ้าของที่ดิน (ลูกหนี้) ทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว เว้นแต่การจดทะเบียนโอนสิทธิเหนือพื้นดินเป็นการฝ่าฝืนข้อตกลงที่ห้ามมิให้ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินโอนสิทธิให้แก่บุคคลอื่นหรือต้องได้รับคำยินยอมจากเจ้าของที่ดินเสียก่อน เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถรับจดทะเบียนได้

๖. สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือใต้ดินนั้น และสิทธิดังกล่าวจะตกติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอไม่ว่าผู้ใดจะได้ทรัพย์สินภายใต้ทรัพย์สินสิทธิเหล่านี้ไป ก็ต้องยอมรับรู้ทรัพย์สินสิทธินี้จะขัดขวางหรือไม่ยอมให้ผู้ทรงสิทธิใช้สอยหรือบังคับสิทธินั้นไม่ได้ และจะระงับสิ้นไปเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิ หรือเมื่อคู่กรณีมีการบอกเลิกสิทธิ หรือเมื่อผู้ทรงสิทธิตาย (กรณีมีการระบุในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิห้ามรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน) สิทธิเหนือพื้นดิน จึงไม่ระงับไปด้วยเหตุเจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บุคคลอื่น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๑๐, ๑๔๑๒, ๑๔๑๓ และ ๑๔๑๔ ประกอบมาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้น ในกรณีนี้เมื่อเจ้าของโฉนดโอนที่ดินให้แก่บุตรในระหว่างที่กำหนดเวลาสิทธิเหนือพื้นดินยังไม่สิ้นสุด บุตรผู้รับโอนต้องยอมรับสิทธิเหนือพื้นดินที่ตกติดมากับที่ดินด้วย จนกว่าจะครบกำหนดเวลาตามที่มารดาได้จดทะเบียนไว้ บุตรจึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินอีก แต่หากเวลาได้สิ้นสุดแล้วบุตรจะจดทะเบียนให้ผู้ทรงสิทธิเดิมหรือใครเป็นผู้ทรงสิทธิหรือเป็นผู้เช่าก็ย่อมได้ ตามหลักเกณฑ์แห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และโดยที่สิทธิเหนือพื้นดิน ผู้ทรงสิทธิ เป็นผู้เข้ามาใช้ประโยชน์ในที่ดิน และการเช่าก็เป็นเรื่องให้ผู้ให้เช่า ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ฉะนั้น เมื่อขณะนี้สหกรณ์กองทุนสวนยางผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินเป็นผู้ได้รับประโยชน์ในที่ดินอยู่แล้วก็ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเช่าอีก



การจดทะเบียนประเภทสิทธิอาศัย

การจดทะเบียนสิทธิอาศัย

● ความหมาย

สิทธิอาศัย หมายถึง ทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยผลของการทำนิติกรรมระหว่างคู่สัญญาซึ่งฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้สิทธิแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรียนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรียน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรียนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

● กฎหมายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ ถึงมาตรา ๑๔๐๙
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๓๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **สิทธิอาศัย** หมายถึง กรณีเจ้าของโรงเรียนก่อให้เกิดสิทธิอาศัยในโรงเรียนของตน

๒. **เลิกสิทธิอาศัย** หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนสิทธิอาศัยในโรงเรียนไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของและผู้อยู่อาศัยตกลงให้เลิกสิทธิอาศัยในโรงเรียนดังกล่าว

●สาระสำคัญ

- สิทธิอาศัยนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคหนึ่ง)

- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ สิทธินั้นจะเลิกเสียในเวลาใดๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสอง)

- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดนั้นต้องไม่เกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้ยาวนานกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้ แต่ต้องกำหนดเวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันทำต่อ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม)

- สิทธิอาศัยจะจดทะเบียนได้เฉพาะโรงเรียนเท่านั้น จะจดทะเบียนสิทธิอาศัยในที่อื่นไม่ได้ ถ้าผู้กรณีประสงค์จะให้อาศัยในที่อื่นควรแนะนำให้จดทะเบียนประเภทการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๓๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕

- สิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้ทรงสิทธิอาศัยจะโอนสิทธิอาศัยให้แก่ผู้ใดไม่ได้เลย ไม่ว่าจะได้โดยนิติกรรมระหว่างมีชีวิตอยู่หรือโดยพินัยกรรมหรือโดยการตกทอดทางมรดก (มาตรา ๑๔๐๔)

- สิทธิอาศัยไม่ใช่แต่จะผูกพันเฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้นที่จะอยู่ในโรงเรียนได้ บุคคลในครอบครัวของผู้ทรงสิทธิอาศัย เช่น สามี ภริยา ลูกหลาน ญาติพี่น้อง และบุคคลในครอบครัวจะอยู่ด้วยก็ได้ แต่ก็มีข้อยกเว้นว่า ถ้านิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิอาศัยนั้นจะได้ระบุไว้ว่าอยู่ได้เฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้น (มาตรา ๑๔๐๕)

- สิทธิอาศัยนั้นถึงแม้เป็นสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรียนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า แต่ก็มิได้หมายความว่าผู้ทรงสิทธิอาศัยและบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนจะมีสิทธิเฉพาะอยู่อาศัยอย่างเดียวนั้น ผู้ทรงสิทธิอาศัยยังมีสิทธิเก็บดอกผลธรรมดา เช่น ผลไม้ที่ปลูกลงในดินที่โรงเรียนนั้นปลูกอยู่ แต่ต้องใช้เพียงเท่าที่จำเป็นแก่ความต้องการเท่านั้น ยกเว้นนิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิอาศัยไว้ชัดแจ้งว่าเก็บดอกผลธรรมดาหรือผลผลิตของที่ดินมาใช้ไม่ได้ (มาตรา ๑๔๐๖)

- สิทธิอาศัยจะบริบูรณ์ก็ต่อเมื่อทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๐/๒๕๑๔ (ประชุมใหญ่)) มิฉะนั้นจะมีผลเพียงเป็นบุคคลสิทธิ

- สิทธิที่จะอยู่ในโรงเรียนของผู้อื่นนั้นจะเป็นสิทธิอาศัยได้ จะต้องเป็นการอยู่อาศัยใช้โรงเรียนเป็นที่กินอยู่หลับนอน ถ้าเพียงแต่จะใช้เป็นที่ประกอบการค้าหรือธุรกิจอย่างอื่นไม่ได้ เพราะถ้าใช้ประโยชน์ประการเช่นนี้ จะไม่ถือว่าเป็นสิทธิอาศัยแต่เป็นสิทธิเก็บกิน

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิอาศัย

- กรณีข้อกำหนดในพินัยกรรมยกบ้านและที่ดินให้แก่ อ. ส่วน จ. เป็นเพียงผู้มีสิทธิอาศัย โดยมีได้ระบุว่าให้มีสิทธิอาศัยในบ้านหรือที่ดิน กี่ย่อมหมายความว่า จ. มีสิทธิอาศัยในบ้านและมีสิทธิอาศัยในที่ดินด้วย ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิอาศัยที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๓๓๖/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๔๕ ให้จดทะเบียนในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้ได้มาซึ่งสิทธิอาศัยในที่ดินตามข้อกำหนดในพินัยกรรมดังกล่าว จะต้องจดทะเบียนเป็นประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ โดย นาง จ. จะต้องมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรียน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรียนนั้น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า และตามมาตรา ๑๔๐๘ เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุด ผู้อาศัยต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้อาศัย จึงเห็นได้ว่าตามกฎหมายสิทธิอาศัยเป็นการได้สิทธิอยู่อาศัยในโรงเรียนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า เมื่อปรากฏว่าบ้านที่นาย ก. ให้ นาย ข. อยู่อาศัย นาย ข. ได้รื้อถอนไปแล้วสิทธิอาศัยที่ นาย ข. ได้กระทำไว้กับ นาย ก. จึงสิ้นสุดลงไม่มีโรงเรียนที่จะมีสิทธิอาศัยตามกฎหมายข้างต้น การที่ นาย ข. ได้ปลูกโรงเรียนขึ้นใหม่แทนโรงเรียนเดิมหาได้ก่อให้เกิดสิทธิอาศัยขึ้นใหม่แต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๓๙/๒๕๕๑) นาย ข. จึงไม่สามารถอ้างสิทธิอาศัยในบ้านได้อีกต่อไป

- ก่อนตาย นาย ก. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมให้นาย ข. มีสิทธิอาศัยในบ้านเลขที่ ๒ แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๔ สิทธิอาศัยจะโอนกันไม่ได้ แม้โดยทางมรดกก็ตาม แต่กรณีการได้มาซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยพินัยกรรม เป็นการได้สิทธิมาโดยนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคต้น ไม่ได้เป็นการได้สิทธิมาโดยทางมรดกแต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๘๐๔/๒๕๑๔) ดังนั้น นาย ข. ได้สิทธิอาศัยในบ้านดังกล่าว แต่หากไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งสิทธิอาศัยก็ยังไม่บริบูรณ์



การจดทะเบียนประเภทการระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์

การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

● ความหมาย

ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยอสังหาริมทรัพย์อาจจะต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราวๆ หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นตามที่ระบุไว้

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๒๙ ถึง มาตรา ๑๔๓๔
- คำสั่งที่ ๘/ ๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๔๙๒ เรื่องสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนทั้งหมด

๒. แบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนบางส่วน

๓. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่ใช้ทุกคน ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน

๔. ปลดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ติดไปด้วย

๕. เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว คู่กรณีตกลงกันให้เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ต่อกัน

(อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑)

● สาระสำคัญ

- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา (ห้ามเกิน ๓๐ ปี) หรือตลอดชีวิตแห่งผู้รับประโยชน์ก็ได้ ถ้าไม่ได้กำหนดเวลากัน กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่ากำหนดเวลานั้นคือตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ ถ้ามีการกำหนดเวลากันกฎหมายห้ามกำหนดเวลาเกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี และจะต่ออายุก็ได้แต่ต้องไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันต่ออายุ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๓๐ และมาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม

- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก เว้นแต่จะกำหนดในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระติดพันนั้นว่าให้โอนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓๑

- คณะกรรมการกฤษฎีกาเคยวินิจฉัยว่าสิทธิอาศัยที่ดินเป็นสิทธิที่ผู้รับประโยชน์ได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ย่อมนับว่าอยู่ในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ควรรับจดทะเบียนได้ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือ ที่ ๓๓๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕ ว่าถ้ามีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิอาศัยที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

- ภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์จะได้มาก็แต่โดยทางนิติกรรมเท่านั้น ไม่อาจได้มาโดยทางอื่น เป็นต้นว่า ทางอายุความเช่นเดียวกับภาระจำยอม เนื่องจากภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินสิทธิประเภทหนึ่ง นิติกรรมการได้มา เปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาของภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ จึงอยู่ในบังคับที่จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่นเดียวกับทรัพย์สินสิทธิอื่นๆ มิฉะนั้นจะไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินสิทธิ จะเป็นแต่บุคคลสิทธิเท่านั้น กล่าวคือจะเป็นแต่สิทธิที่ใช้นั้นกันได้เฉพาะคู่กรณีเท่านั้น ไม่อาจใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙

- ผลของภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งภาระที่ดินนั้น คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิของผู้รับประโยชน์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓๒

- ความระบุสิ้นไปแห่งภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์

๑. ครบกำหนดเวลาตามที่กำหนดในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิ

๒. ผู้รับประโยชน์ตาย เว้นแต่ จะระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิ ให้ตกทอดไปยังทายาทของผู้รับประโยชน์ได้

๓. คู่กรณีตกลงเลิกกันโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๒๙๙, ๑๓๐๑)

๔. ผู้รับประโยชน์อาจขอให้ศาลตั้งผู้รักษาทรัพย์สินเพื่อจัดการทรัพย์สิน และชำระหนี้แทนเจ้าของ หรือสั่งให้เอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาด แล้วเอาเงินสุทธิมาแบ่งให้ผู้รับประโยชน์ ตามมาตรา ๑๔๓๓

๕. ผู้รับประโยชน์เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น (อนุโลมตามมาตรา ๑๓๔๘)

๖. อสังหาริมทรัพย์สลายไปทั้งหมด (อนุโลมตามมาตรา ๑๓๔๘)

๗. ผู้รับประโยชน์ไม่ได้ใช้สิทธิ ๑๐ ปี (อนุโลมตามมาตรา ๑๓๔๙)

๘. เจ้าของทรัพย์สินบอกเลิกกรณีผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข อันเป็นสาระสำคัญ (มาตรา ๑๔๓๒)

การระบุสิ้นไป จะบริบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตามมาตรา ๑๒๙๙ และมาตรา ๑๓๐๑ เว้นแต่กรณีตาม (๑) (๒) และ (๖)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์

๑. ตามสัญญาใช้อาคารและที่ดินระหว่างการสื่อสารแห่งประเทศไทย กับบริษัท ยินยอมให้การสื่อสารแห่งประเทศไทยใช้ที่ดินและอาคารต่างๆ ของบริษัท เพื่อทำการติดตั้งเครื่องรับ - ส่งวิทยุ และอุปกรณ์ต่างๆ และยินยอมให้การสื่อสารแห่งประเทศไทยใช้เครื่องรับ - ส่งวิทยุ เสาอากาศ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ติดตั้งในที่ดินและอาคารของบริษัท เพื่อบริการแก่ลูกค้าหรือผู้ใช้บริการของการสื่อสารแห่งประเทศไทย มีกำหนดเวลา ๒๐ ปี โดยไม่มีค่าตอบแทน ค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ตามข้อตกลงดังกล่าว เป็นเรื่องที่มีการสื่อสารแห่งประเทศไทยขอใช้และถือเอาประโยชน์จากทั้งที่ดินและอาคารของบริษัท ตามที่ระบุไว้ในสัญญาอันไม่ต้องด้วยลักษณะสิทธิอาศัย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ เพราะสิทธิอาศัยจะมีได้ก็แต่ในโรงเรือน และได้สิทธิเพียงแต่จะอยู่อาศัยโดยไม่ต้องเสียค่าเช่าเท่านั้น แต่กรณีนี้เข้าลักษณะเป็นภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๒๙ ซึ่งเป็นสิทธิที่จะได้ใช้และถือเอาประโยชน์ได้จากทั้งที่ดินและอาคาร ไม่จำกัดว่าจะเป็นการใช้สิทธิในอาคารอย่างเดียว และการใช้สิทธิก็ไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นการใช้สิทธิในการอยู่อาศัยเท่านั้น การใช้และถือเอาประโยชน์อย่างอื่นที่ระบุไว้ก็สามารถทำได้ ซึ่งกรมที่ดินได้เคยมีหนังสือ ที่ ๓๓๗๐/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕ เรื่อง จดทะเบียนสิทธิอาศัยที่ดิน กล่าวว่า สิทธิที่ได้รับประโยชน์ได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดิน

เป็นทรัพย์สินสิทธิประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ให้จดทะเบียนประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น กรณีของเรื่องนี้จึงต้องจดทะเบียนประเภท “ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์”

๒. บริษัท ก. บริษัท ข. และบริษัท ค. ต่างมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินที่บริษัททั้งสามมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ตามนัยมาตรา ๑๓๖๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่บริษัท ข. ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวย่อมไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สินในที่ดินนั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๖/๒๕๑๔) จึงไม่มีกรณีที่จำเป็นต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินแต่อย่างใด สำหรับกรณีบริษัท ค. ยินยอมให้บริษัท ข. ใช้ประโยชน์ในพื้นที่โรงอาหารและที่จอดรถที่บริษัท ค. ปลุกสร้างไว้แล้วในที่ดิน หากโดยสภาพของโรงอาหารและที่จอดรถดังกล่าวมีลักษณะเป็นสิ่งที่ปลุกสร้างที่ติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวรอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๒๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การใช้ประโยชน์ในพื้นที่โรงอาหารและที่จอดรถตามข้อตกลงดังกล่าว ย่อมเป็นการได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์ในทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้เข้าเป็นลักษณะภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๑๔๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งคู่กรณีจะต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนและพินัยงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนในประเภท “ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์”

๓. การที่บริษัท เอ และบริษัท บี ยื่นคำขอจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนเรื่องที่ดินที่จอดรถในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยต่างฝ่ายต่างสลับกันเป็นการขายทรัพย์และสามยทรัพย์ซึ่งกันและกัน ลักษณะดังกล่าวมิใช่เป็นการใช้ประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อีกแปลงหนึ่ง แต่เพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถของอีกบริษัท หนึ่ง หรือเพื่อความสะดวกส่วนตัวของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กรณีจึงไม่ต้องด้วยลักษณะภาระจำยอม (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑/๒๔๙๙ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๕/๒๔๘๕) และการใช้ประโยชน์ในที่จอดรถตามข้อตกลงดังกล่าวย่อมเป็นการได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์ในทรัพย์สิน คือที่จอดรถตามที่ระบุไว้เข้าลักษณะเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๑๔๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงควรจดทะเบียนประเภท “ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์” สำหรับระยะเวลาการใช้ประโยชน์ กรณีผู้รับประโยชน์เป็นนิติบุคคล ถ้ามีกำหนดเวลาต้องไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้นกฎหมายให้ลดลงมาเป็น ๓๐ ปี หากไม่ได้กำหนดเวลาไว้ระยะเวลาการใช้ประโยชน์จะมีตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ไม่ได้ เพราะนิติบุคคลไม่มีชีวิต จึงเห็นว่าน่าจะมีระยะเวลาเพียง ๓๐ ปีเท่านั้น อนึ่ง การที่เจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ทั้งสองบริษัทได้หรือไม่ ย่อมขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของทั้งสองบริษัทด้วย



การจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วน

การจดทะเบียนบรรยายส่วน

● ความหมาย

บรรยายส่วน คือ การกำหนดส่วนในที่ดินของแต่ละคนว่าแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์หรือมีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นๆ มีส่วนคนละเท่าใด เช่น สมมุติให้แบ่งที่ดินออกเป็น ๕ ส่วน เป็นของ ก. ๑ ส่วน ของ ข. ๒ ส่วน และของ ค. ๒ ส่วน เป็นต้น การสมมุติส่วนนั้นจะสมมุติให้ที่ดินทั้งหมดมีกี่ส่วนก็ได้ แต่ส่วนมากเพื่อความสะดวกมักจะสมมุติส่วนให้ใกล้เคียงโดยเทียบกับจำนวนเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีเนื้อที่ ๑๐๐ ไร่ การให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยบรรยายส่วนก็ดี การจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ดี ก็มักจะสมมุติให้ที่ดินแปลงนั้นมี ๑๐๐ ส่วน เป็นของคนนั้นคนนี้อย่างนั้นเท่านี้ส่วน เมื่อเทียบแล้วส่วนหนึ่งจะเท่ากับ ๑ ไร่ โดยประมาณ แต่ถ้าเนื้อที่มีจำนวนน้อยและเป็นที่ยอมรับ มีการซื้อขายเป็นตารางวา ก็มักจะบรรยายส่วนไว้โดยแตกเนื้อที่ทั้งหมดเป็นตารางวา เช่น ที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด ๒ ไร่ เท่ากับ ๘๐๐ ตารางวา ก็เทียบเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน การบรรยายส่วนก็มักจะสมมุติส่วนเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน เป็นต้น

การบรรยายส่วนนอกจากจะจดทะเบียนในประเภทบรรยายส่วนแล้วยังมีการบรรยายส่วนเนื่องจากการจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมอีกด้วย

● กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ และ มาตรา ๑๓๕๓
- หนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗๐๙๔/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๔๘๑
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๘๒/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๔๙๘
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘

● สารสำคัญ

- การบรรยายส่วนจะต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างน้อย ๒ คน โดยหลักการแล้วการบรรยายส่วนควรกำหนดเป็นสัดส่วน เท่าที่ปฏิบัติกันอยู่มักจะแยกส่วน ให้เป็นไปตามจำนวนเนื้อที่เป็นตารางวา

- การที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วมีการตกลงบรรยายส่วนกัน ย่อมถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกัน ถ้ามีผู้เยาว์รวมอยู่ด้วย ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำต่อเมื่อขออนุญาตต่อศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๔

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนไม่ควรจดเป็นจำนวน ไร่ งาน วา ให้บอกแต่เพียงว่าคนใดมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่เท่าใด เช่น นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ ๓ ใน ๔ หรือ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์ ๒ ใน ๓ นาย ค. มีกรรมสิทธิ์ ๑ ใน ๔ เป็นต้น (หนังสือนายทะเบียนมณฑลอยุธยา ที่ ๔๐/๓๘๙๓ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๔๙๔)

- ผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมประสงค์จะให้จดบรรยายส่วนตามพินัยกรรม ซึ่งเจ้ามรดกได้ระบุไว้แต่ปรากฏว่า ผู้รับมรดกมีผู้เยาว์รวมอยู่ด้วย กรณีนี้ไม่ขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๖ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๑๕๓/๔) แต่อย่างใด เพราะการบรรยายส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งนี้ ผู้ขอขอให้บรรยายตามส่วนซึ่งตนมีสิทธิที่จะได้รับตามพินัยกรรมอยู่แล้ว มิได้ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้เยาว์เปลี่ยนแปลงไปแต่ประการใด ส่วนปัญหาที่ว่าจะต้องจดทะเบียนบรรยายส่วนหรือไม่นั้น กรมที่ดินและโลหกิจ

เห็นว่า ในระหว่างผู้รับมรดกด้วยกัน ข้อความในพินัยกรรมระบุส่วนเป็นหลักฐานอยู่แล้ว จะไม่ขอจดทะเบียน บรรยายส่วนก็ได้ อย่างไรก็ตาม การที่จะจดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียนสุดแล้วแต่ความประสงค์ของผู้ขอ (กรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๓/๐๙๔/๒๔๔๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๔๔๑)

- การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน ปัจจุบันไม่มีประเภทการจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนแล้ว หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเป็นเจ้าของ ตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ การที่จะจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเปลี่ยนแปลงไป หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งก็คือเป็นการโอนบางส่วนให้แก่กันนั่นเองซึ่งการโอนบางส่วนเช่นนี้ต้องจดทะเบียนให้แก่กันตามระเบียบและกฎหมาย การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๔๐๕ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๔๓๔)

- หากมีผู้มาขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ พิจารณาจากรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าวให้รอบคอบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินแปลงนั้นเป็นจำนวนกี่ส่วน และการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับที่ดินแปลงแยก ตามที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้วหรือไม่ ถ้าที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับจากการแบ่งแยกมิได้เป็นไป ตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ อันเข้าลักษณะเป็นการโอนให้แก่กัน ก็ต้องให้มีการจดทะเบียนโอนกัน ให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๑๔๙๔๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๔๔๐)

- การบรรยายส่วนเป็นการบรรยายสัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ดิน กรณีที่มีการจดทะเบียน บรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อนจดทะเบียน แบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วน ที่บรรยายไว้กับจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยกให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน อย่าให้มี กรณีโอนที่ดินให้แก่กันโดยหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่า เจ้าของที่ดินบางคน ได้รับแบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคนได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้อง จดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไป ตามผลการรังวัดดังกล่าว

กรณีนี้ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ ซึ่งกฎหมายสันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินออกจากกัน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคน ได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอแบ่งสามารถ ตกลงประนีประนอมยอมความ เพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไปจากข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดให้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏ หลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๑๓๓/๗/๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๔๔๒)

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนใช้แบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) (คำสั่งที่ ๑๐/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๔๙๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๖๕๓/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๔๙๙)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนบรรยายส่วน

๑. ในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินนั้น แม้จะมีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ว่า “ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกัน มีส่วนเท่ากัน” ก็ตาม ก็ยังเป็นเพียงบทสันนิษฐานตามกฎหมายเท่านั้น การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะมีส่วนในทรัพย์สินนั้นเท่าไร

ยอมเป็นไปตามข้อเท็จจริง โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมสามารถตกลงกันมาขอจดทะเบียนบรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ของแต่ละคนให้ปรากฏหลักฐานในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก็ได้ แต่เมื่อมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้ว หรือปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีส่วนมากน้อยเพียงใด ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีส่วนเป็นเจ้าของตามที่ได้จดทะเบียนไว้ การที่ผู้กรณีจะมาขอเลิกบรรยายส่วนก็เท่ากับเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนที่แต่ละคนเป็นเจ้าของเปลี่ยนแปลงไป หรือจะกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือเป็นการโอนที่ดินบางส่วนให้แก่กันนั่นเอง ซึ่งการโอนที่ดินกันบางส่วนเช่นนี้ก็ต้องจดทะเบียนโอนให้แก่กันตามกฎหมาย เช่น ถ้าเป็นการโอนบางส่วนให้แก่กันโดยมีค่าตอบแทน ถือได้ว่าเป็นการขายซึ่งต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง หรือถ้าเป็นการโอนบางส่วนโดยไม่มีการตอบแทน ถือได้ว่าเป็นการให้ ซึ่งต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ เป็นต้น ซึ่งในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมหรือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทมีทุนทรัพย์ และเรียกเก็บค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ (แล้วแต่กรณี) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ในประเภทเลิกบรรยายส่วน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์เพียง ๕๐ บาท ส่วนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ไม่ต้องเสีย ย่อมเป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ ซึ่งค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ดังกล่าวเป็นเรื่องกฎหมายบัญญัติให้ต้องเสียหรือเรียกเก็บ การหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ จึงเท่ากับเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ดังนั้น การจดทะเบียนประเภทเลิกบรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้

๒. ในกรณีที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินร่วมกัน ถ้ามิได้มีการบรรยายส่วนไว้ว่าผู้ใดถือกรรมสิทธิ์มากน้อยเท่าใด ในเบื้องต้นต้องถือว่าแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์เท่าๆ กันตามข้อสันนิษฐานในมาตรา ๑๓๕๓/ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินอาจตกลงเพื่อกำหนดในโฉนดที่ดินให้รู้ส่วนการเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละคน และเพื่อระงับข้อพิพาทที่อาจมีขึ้นในภายหน้า การถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนเช่นนี้ ลักษณะของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้เป็นเจ้าของทุกคนต่างมีกรรมสิทธิ์อยู่ในทุกๆ ส่วนของที่ดินร่วมกันไม่สามารถแยกได้ว่าที่ดินส่วนไหนเป็นของผู้ใด จนกว่าเจ้าของที่ดินทุกคนจะได้แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกจากกัน ซึ่งการตกลงบรรยายส่วนและแบ่งกรรมสิทธิ์รวมถือได้ว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๐/๒๕๑๐)

การพิจารณาว่าการที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมาทำความตกลงกำหนดส่วนหรือบรรยายส่วนว่าแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นจำนวนเท่าใดนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่กันหรือไม่นั้น ควรจะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นรายๆ ไป

๓. การจดทะเบียนบรรยายส่วนคือการกำหนดว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวม แต่ละรายมีกรรมสิทธิ์กี่ส่วนในกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ซึ่งเป็นไปตามส่วนแห่งมูลค่าที่ดินมีกรรมสิทธิ์ ซึ่งการจดทะเบียนบรรยายส่วนไม่ได้ทำให้ทราบอาณาเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนอน ที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละรายมีกรรมสิทธิ์อยู่เพียงแต่มีอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ตามที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้เท่านั้น การจดทะเบียนบรรยายส่วนจึงไม่ใช่ว่าการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ กรณีของห้องชุดถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้มีบทบัญญัติในการห้ามถือกรรมสิทธิ์รวมในห้องชุดไว้แต่อย่างใด ดังนั้น บุคคลหลายคน ย่อมมีสิทธิเป็นเจ้าของรวมในลักษณะถือกรรมสิทธิ์รวมของห้องชุดได้ และในกรณีที่เจ้าของรวมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในสัดส่วนที่ไม่เท่ากัน จึงต้องมีการบรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ตามมูลค่า ที่แต่ละคนเป็นเจ้าของไว้ เจ้าของรวมดังกล่าวสามารถ

ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนบรรยายส่วนแสดงสัดส่วนการเป็นเจ้าของได้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีปัญหาการถือกรรมสิทธิ์รวมในอนาคต และมีให้เข้าบทสันนิษฐานตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน

การจดทะเบียนบรรยายส่วนในท้องที่สามารถจดทะเบียนได้ เนื่องจากมิได้ขัดกับมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพราะมิใช่เป็นการขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกจากกันแต่อย่างใด หากแต่เป็นเพียงบรรยายส่วนให้ทราบถึงส่วนของการเป็นเจ้าของรวมแต่ละรายเท่านั้น ดังนั้นหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของรวมถือกรรมสิทธิ์ตามส่วนที่ขอบรรยายส่วนจริงโดยยื่นคำขอตามระเบียบและการจดทะเบียนดังกล่าวไม่เป็นการหลีกเลียงกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถดำเนินการจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ได้

๔. กรณีซื้อที่ดินร่วมกัน แต่ออกเงินไม่เท่ากัน เวลาจดทะเบียนซื้อขายสามารถจดทะเบียนบรรยายส่วนในคราวเดียวกัน โดยจดต่อจากรายการจดทะเบียนขายได้ ซึ่งการบรรยายส่วนนี้จะระบุไว้ในโฉนดที่ดินว่าใครมีสิทธิในที่ดินคนละกี่ส่วน แต่ถ้าขณะจดทะเบียนซื้อขายไม่ได้บรรยายส่วนไว้ แล้วภายหลังจะขอจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ก็ให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมด้วยหลักฐานการจ่ายเงินซื้อที่ดินที่ว่าจ่ายไม่เท่ากัน (ถ้ามี) ไปยื่นขอจดทะเบียนบรรยายส่วนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าจ่ายเงินซื้อที่ดินไม่เท่ากันจริง และการขอบรรยายส่วนไม่มีกรณีหลีกเลียงกฎหมาย ก็จดทะเบียนให้ตามความประสงค์

๕. A และ B เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินแปลงหนึ่ง เนื้อที่ ๔๓.๕ ตารางวา พร้อมทาวนเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ในขณะที่ทั้งคู่ยังเป็นผู้เยาว์ โดยมีมารดาผู้ใช้อำนาจปกครอง ทำการแทนเมื่อมารดาผู้ใช้อำนาจปกครอง A และ B ซื้อที่ดินพร้อมทาวนเฮ้าส์สามชั้น หนึ่งคูหา ให้แก่บุตรทั้งสองที่ดินทาวนเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์ของ A และ B เท่าๆ กัน ตามข้อสันนิษฐานของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๕๗ ประกอบกับสภาพตามข้อเท็จจริงที่ดินมีเนื้อที่เพียง ๔๓.๕ ตารางวา และเป็นที่ตั้งของทาวนเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ย่อมเป็นไปไม่ได้ที่ A และ B ตกกลงแบ่งการครอบครอง โดยให้ A ครอบครองที่ดิน ๔๒.๕ ส่วน และ B ครอบครองที่ดินเพียง ๑ ส่วน ดังนั้นจึงต้องถือว่าที่ดินพร้อมทาวนเฮ้าส์ ดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ A และ B ในสัดส่วนเท่าๆ กัน ตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ดังนั้น การที่ A และ B ยื่นคำขอจดทะเบียนบรรยายส่วน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนให้กับผู้ขอได้

๖. การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายคน และมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนกันไว้แล้ว เมื่อมีการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกรายการบรรยายส่วนไปจดทะเบียนในโฉนดที่ดินแปลงแยกด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๓๖๘ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๘)



การจดทะเบียนประเภทห้ามโอน

การจดทะเบียนห้ามโอน

● ความหมาย

ห้ามโอน คือ ข้อกำหนดที่เจ้าของทรัพย์สินห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินที่ตนได้จำนำขายโดยนิติกรรมขณะมีชีวิตหรือโดยพินัยกรรมให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว โดยทรัพย์สินนั้นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ ถึง มาตรา ๑๗๐๒
- คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ห้ามโอน หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนห้ามโอนทั้งแปลง

๒. ห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อหลายคน บางคนขอจดทะเบียนห้ามโอน

๓. เลิกห้ามโอน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

๔. เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

● สาระสำคัญ

- กรมที่ดินได้วางระเบียบปฏิบัติการจดทะเบียนห้ามโอนตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้ ตามคำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

(๑) กรณีที่จะขอจดทะเบียนข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องประกอบด้วย

ก. ต้องเป็นนิติกรรมจำนำอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลระหว่างมีชีวิต เช่น ให้โดยเสนหาหรือขาย การจำนำอย่างอื่น หรือเป็นนิติกรรมที่มีผลเมื่อตายแล้ว ได้แก่ พินัยกรรมโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน มิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินนั้นต่อไป

ข. ในนิติกรรมหรือพินัยกรรมนั้น ต้องระบุกำหนดตัวบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์ไว้สำหรับเป็นผู้จะได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด ในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน บุคคลที่ระบุกำหนดตัวไว้จะต้องเป็นผู้สามารถจะมีสิทธิต่างๆ ได้อยู่ในขณะที่การจำนำทรัพย์สินนั้นมีผลบังคับ กล่าวคือ ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาจะต้องมีสภาพบุคคลอยู่แล้วในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น จะระบุกำหนดบุคคลที่ยังไม่เกิดหรือทารกในครรภ์มารดาไม่ได้ และถ้าเป็นนิติบุคคลก็จะต้องเป็นนิติบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่แล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่น

(๒) วิธีการจดทะเบียนให้ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยใช้ ท.ด. ๑ ท.ด. ๙ และใช้ชื่อประเภท “ห้ามโอน”

(๓) ในกรณีบุคคลจำนำทรัพย์สินโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิตและมีข้อกำหนดห้ามโอนให้ทำบันทึกข้อตกลงห้ามโอนไว้ให้ปรากฏในนิติกรรมนั้นๆ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนประเภทห้ามโอน

(๔) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยพินัยกรรมและมีข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อดำเนินการจดทะเบียนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกตามระเบียบแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้ามโอน

(๕) ในกรณีที่ที่ดินได้มีการแบ่งแยกในระหว่างที่ข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุให้พยายามแบ่งแปลงที่จดทะเบียนห้ามโอนไว้เป็นแปลงคงเหลือเสมอ ถ้าแปลงแบ่งเป็นแปลงที่ห้ามโอนด้วย ก็ให้ยกรายการจดทะเบียนห้ามโอนไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยกด้วยหมึกแดง โดยหมายเหตุไว้ให้ทราบว่ายกมาจากที่ใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับพร้อมด้วย วัน เดือน ปี ส่วนแปลงแยกอื่นๆ ไม่ต้องจดแจ้งแต่อย่างใด การจดแจ้งตามที่กล่าวนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนในโฉนดแปลงเดิม จะต้องจดทะเบียนเลิกในโฉนดแปลงแยกด้วย

(๖) เมื่อได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้วและข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ถ้าเป็นกรณีห้ามโอนโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างมีชีวิต คู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และจดทะเบียนเลิกข้อกำหนดห้ามโอน ถ้าข้อกำหนดห้ามโอนพ้นเวลาที่กำหนดแล้ว ให้ถือว่าการจดทะเบียนห้ามโอนนั้นเป็นอันสิ้นไปโดยมิต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

(๗) ในกรณีบุคคลซึ่งกำหนดไว้ให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้น เป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนถึงแก่ความตายก่อนข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นอายุ ข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันระงับไปให้ผู้รับประโยชน์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการห้ามโอน โดยยื่นมรณบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ที่กำหนดตัวให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นตายจริงประกอบคำขอด้วย จึงให้จดทะเบียนเลิกห้ามโอนได้

(๘) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ เมื่อผู้รับประโยชน์ถึงแก่ความตายอันเป็นเหตุให้ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นไปตามนัยมาตรา ๑๗๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันสิ้นไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

- กำหนดเวลาห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๑) ให้มีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดระยะเวลาห้ามโอน ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นบุคคลธรรมดาถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนมีระยะอยู่ตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ แต่ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นนิติบุคคลถือว่าให้มีระยะเวลาเพียง ๓๐ ปี และถ้าได้กำหนดเวลาห้ามโอนไว้ ต้องไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้ากำหนดเวลาไว้นานกว่านั้นก็ให้ลดมาเป็น ๓๐ ปี

- ข้อกำหนดห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๒) เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่าการที่เจ้าของทรัพย์สินทำนิติกรรมยกทรัพย์สินให้แก่ผู้รับประโยชน์ โดยมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สิน และหากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น ถือได้ว่าเป็นการให้ที่มีเงื่อนไข ดังนั้น การที่ผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนจึงเป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไข ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๔ (๑๑) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๖๖๓๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔) พินัยกรรมอาจมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับพินัยกรรมโอนทรัพย์สินตามพินัยกรรมก็ได้ แต่ต้องกำหนดตัวผู้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน (มาตรา ๑๗๐๐ วรรคแรก) ถ้ามิได้กำหนดตัวผู้รับทรัพย์สินในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันไม่มีเลย (มาตรา ๑๗๐๐ วรรคสาม) ข้อกำหนดห้ามโอนอันเกี่ยวกับ

อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๓๐๒ วรรคสอง)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนห้ามโอน

๑. ข้อความตามพินัยกรรมพึงได้ว่า ส. ได้ยกกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ ย. แต่มีข้อกำหนดห้ามมิให้ ย. จำหน่ายจ่ายโอนโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บ. และ ก. รวมทั้ง ย. เท่านั้น ถ้า บ. ก. และ ย. ยินยอม ย. ก็จำหน่ายจ่ายโอนได้ แต่ข้อกำหนดนี้ไม่ได้ระบุไว้ว่า ถ้า ย. ละเมิดข้อกำหนดแล้ว จะทำให้ที่ดินตกเป็นของผู้ใด ส่วนที่พินัยกรรมระบุว่า “ถ้า ย. มีเหตุให้รับพินัยกรรมฉบับนี้ไม่ได้ให้มอบให้ ส. และ ค. เป็นผู้รับมรดกร่วมกันโดยปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือนัยยะเดียวกัน” โดยเจตนาของเจ้ามรดกน่าจะแปลว่าหากมีเหตุใดที่ทำให้ ย. ไม่สามารถรับทรัพย์มรดกตามพินัยกรรมได้ เช่น ถึงแก่กรรมก่อนเจ้ามรดก ก็ให้ ส. และ ค. เป็นผู้รับมรดกที่ดินดังกล่าวต่อจาก ย. ไม่น่าที่จะแปลว่าเจ้ามรดกได้กำหนดให้ ส. และ ค. เป็นผู้รับทรัพย์มรดกตามพินัยกรรมเป็นสิทธิเด็ดขาด เมื่อ ย. ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อข้อกำหนดตามพินัยกรรมที่ห้ามมิให้ ย. จำหน่ายจ่ายโอนที่ดินดังกล่าวไม่ได้ระบุว่าถ้า ย. ละเมิดข้อกำหนดแล้วจะให้ที่ดินตกเป็นของผู้ใด จึงย่อมต้องถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนนี้เป็นอันไม่มีเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๒/๒๕๑๑)

๒. การจดทะเบียนโอนมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน กรมที่ดินได้มีคำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ ข้อ (๔) วางทางปฏิบัติไว้แล้วว่า เมื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้ามโอนด้วย แต่เมื่อได้มีการโอนมรดกโดยไม่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนห้ามโอนตามข้อกำหนดในพินัยกรรมไว้ในโฉนดที่ดินแต่อย่างใด ต่อมาผู้รับมรดกทุกคนซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์มีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนโดยขอจดทะเบียนขาย กรณีนี้แม้จะมีการจดทะเบียนห้ามโอนไว้ก็ตามเมื่อผู้รับโอนมรดก ทุกคนได้ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนในพินัยกรรม โดยขอขายที่ดินที่รับโอนพร้อมกัน จึงไม่มีผู้ใดเหลืออยู่ที่จะรับทรัพย์จากการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ข้อกำหนดห้ามโอนย่อมตกไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ วรรคสาม จึงชอบที่จะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวให้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนห้ามโอนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแต่อย่างใดอีก

๓. คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาว่า พินัยกรรมระบุว่า “ห้ามมิให้ผู้รับมรดก ๓ คนดังกล่าวแล้ว ทำการขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันขึ้นแก่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแปลงนี้เป็นอันขาด ถ้าผู้รับมรดกคนใดละเมิดข้อกำหนดพินัยกรรมนี้แล้ว ก็ให้ส่วนผู้นั้นตกได้แก่ผู้ที่มีได้ทำการละเมิด” นั้น พินัยกรรมไม่ได้กำหนดว่า ถ้าทั้ง ๓ คนร่วมกันละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนพร้อมกันในวันเดียวกัน ผู้ใดจะเป็นผู้รับทรัพย์นั้น พินัยกรรมเพียงแต่กำหนดผู้รับทรัพย์สำหรับในกรณีผู้รับมรดกบางคนละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนในส่วนกรรมสิทธิ์ของตนเท่านั้น ดังนั้น บุคคลทั้งสามคนขายที่ดินพร้อมกันและร่วมกัน จึงถือว่าทุกคนละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนพร้อมกัน จึงไม่มีผู้ใดได้ละเมิดเหลืออยู่ที่จะรับทรัพย์สินหลังจากการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ถือได้ว่าไม่มีผู้ได้รับประโยชน์จากข้อกำหนดห้ามโอน

๔. ได้มีการจดทะเบียนยกให้ที่ดินไว้แล้วโดยผู้ให้ข้อกำหนดห้ามผู้รับให้โอนที่ดินให้บุคคลอื่น ตามมาตรา ๑๓๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีกำหนด ๒๐ ปี ถ้าโอนไปในระหว่างนี้ให้ที่ดินนั้นตกได้แก่ผู้ที่ระบุชื่อไว้ ในระหว่างห้ามโอนหากผู้รับให้นำที่ดินดังกล่าวมายกให้แก่ผู้ที่ได้รับที่ดินเมื่อมีการห้ามโอน เช่น นาย ก. ยกที่ดินให้นาย ข. มีข้อกำหนดห้ามโอน ๒๐ ปี ถ้านาย ก. ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ให้ที่ดินนั้นตกได้แก่นาย ค. หาก นาย ก. นำที่ดินดังกล่าวมายกให้ นาย ค. เห็นว่าย่อมกระทำได้ เพราะที่ดินได้ตกไปยัง นาย ค. ตามข้อกำหนดไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้

๑๘๒ ๑๑๗ ปี กรมที่ดิน

๕. ผู้เยาว์รับให้ที่ดินโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ คณะกรรมการกฤษฎีกาได้วินิจฉัยไว้แล้วว่า เป็นการให้ซึ่งมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาต
จากศาลก่อน ตามมาตรา ๑๕๓/๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๑๖๓๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔)



การจดทะเบียนประเภทบุริมสิทธิ

การจดทะเบียนบุริมสิทธิ

● ความหมาย

บุริมสิทธิ คือ สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตน จากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๑)

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๑ ถึง มาตรา ๒๕๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๔๓/๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๓/๓

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **บุริมสิทธิ** หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

๒. **บุริมสิทธิเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์บางคนก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนเท่านั้น

๓. **ปลอดบุริมสิทธิ** หมายถึง กรณีที่บุริมสิทธิมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งแปลง แต่ผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้บุริมสิทธิเฉพาะส่วนของบุคคลใดบุคคลหนึ่งพ้นจากบุริมสิทธิ หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ได้จัดบุริมสิทธิไว้ และผู้ทรงบุริมสิทธิตกลงให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกออกไปบางแปลงหรือแปลงคงเหลือพ้นจากบุริมสิทธิ หรือกรณีเดิมจัดบุริมสิทธิไว้หลายแปลง แต่ผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากบุริมสิทธิ

๔. **เลิกบุริมสิทธิและเลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ ต่อมาคู่กรณีตกลงเลิกบุริมสิทธิเนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว

● สำคัญ

- บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากมูลหนี้บางอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ คือ
 ๑. รักษาอสังหาริมทรัพย์
 ๒. จ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์
 ๓. ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓/๓)
- อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเจ้าหนี้สามารถยึดที่ดิน ตัวอย่าง นายขาวทำสัญญาจ้างเหมา นายดำปลูกเรือนในที่ดิน ภายหลังนายขาวไม่มีเงินให้ตามสัญญา นายดำขอให้จดทะเบียนไว้ว่า นายขาวเป็นลูกหนี้ในการสร้างเรือน เจ้าพนักงานต้องจดทะเบียนและแก้ทะเบียนหลังโฉนด ด้วยวิธีจัดทำคำขอ (ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ (ท.ด. ๑๖) และรายการจดทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๓/๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๔๓/๓
- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และสามารถจดทะเบียนบุริมสิทธิราคาค้างชำระในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ในขณะเดียวกัน เมื่อมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ จะปรากฏทางทะเบียนในโฉนดที่ดิน หากใครจะซื้อขายต่อไปหรือรับจำนองย่อมเห็นได้ชัดว่าจะต้องใช้ราคาดังนั้น หรือชำระหนี้ราคานั้นก่อนหนี้จำนอง เนื่องจากการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลหนี้ นั้น จะมีผลให้ได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๓, ๒๕๔)

- คู่กรณีตกลงจดทะเบียนบูริมลสิทธิ เนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว กรณีจะขอจดทะเบียนบูริมลสิทธิแต่ผู้ทรงบูริมลสิทธิตาย ถ้ามีผู้ทรงบูริมลสิทธิหลายคนบางคนตาย ผู้ทรงบูริมลสิทธิที่เหลืออยู่จดทะเบียนบูริมลสิทธิได้ โดยนำมรณบัตรของคนที่ตายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากมีผู้ทรงบูริมลสิทธิเพียงคนเดียว จะต้องจดทะเบียนรับมรดกผู้ทรงบูริมลสิทธิเสียก่อน

- โฉนดที่ดินได้จดทะเบียนบูริมลสิทธิไว้แล้ว แม้ตามกฎหมายบูริมลสิทธิจะมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ และครอบคลุมไปถึงแปลงก็ตาม เมื่อคู่กรณีทุกฝ่ายรวมทั้งผู้ทรงบูริมลสิทธิยินยอมให้ส่วนใดส่วนหนึ่งปลอดจากบูริมลสิทธิก็ย่อมทำได้ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓/๑๓ วรรคสอง ประกอบกับ มาตรา ๒๔๙ ฉะนั้น การที่คู่กรณีทุกฝ่ายตกลงยินยอมกันให้ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมปลอดจากบูริมลสิทธิก็ย่อมทำได้โดยจดทะเบียนประเภท “ปลอดบูริมลสิทธิ” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๕๖๖๕ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๓๒๖ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๑๓)

- กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนบูริมลสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ ในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ โดยนำรายการประมาณราคาชั่วคราว เช่น สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการ ตามนัยมาตรา ๒๓/๓ (๒) ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๔๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ รับจดทะเบียนประเภท “บูริมลสิทธิ” โดยคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และการจดทะเบียนที่รายการในสารบัญญัตินี้ให้โอนโฉนดที่ดินตามตัวอย่าง สำหรับค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๘๑๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับบูริมลสิทธิ

- บูริมลสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งอาจโอนกันได้เช่นเดียวกับ สิทธิจำนอง การโอนบูริมลสิทธิไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ บุคคลภายนอกไม่ได้ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๔๙ , ๓๐๕ และ ๓/๔๖ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ส. ภ. ว. พ. และ บ. เป็นผู้ทรงบูริมลสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินของ ร. (ลูกหนี้) รวมกันเป็นจำนวนเงิน ๓๒,๐๐๐ บาท ตามบันทึกข้อตกลงกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน บันทึกข้อตกลงบูริมลสิทธิเฉพาะส่วน ประกอบกับบัญชีรายละเอียดต่อยานบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และ ส. ภ. ว. พ. ประสงค์ขอจดทะเบียนโอนบูริมลสิทธิเฉพาะส่วนของตนที่มีอยู่เหนือที่ดินดังกล่าวให้แก่ บ. ผู้ทรงบูริมลสิทธิร่วมเป็นผู้ทรงบูริมลสิทธิเพียงคนเดียวสามารถดำเนินการได้ โดยบันทึกข้อตกลงคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานทำนองเดียวกับการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง แล้วจดทะเบียนในประเภท “โอนบูริมลสิทธิเฉพาะส่วน” โดยจดทะเบียนที่ข้อความด้วยอักษรสีแดงลงไว้ข้างคำขอฯ (ท.ด. ๑) และในสารบัญญัตินี้ให้โอนโฉนดที่ดินของเนื้อที่ “ส. ภ. ว. และ พ. โอนบูริมลสิทธิเฉพาะส่วนของตนให้แก่ บ. ผู้ทรงบูริมลสิทธิร่วม” สำหรับค่าธรรมเนียม เมื่อหนี้อันค้างชำระในมูลซื้อขายในส่วน ของ ร. จดทะเบียนบูริมลสิทธิไว้ ๓๒,๐๐๐ บาท โดยมีได้แยกไว้ว่าผู้ทรงบูริมลสิทธิแต่ละรายมีบูริมลสิทธิในนี้ดังกล่าวจำนวนเท่าใด แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๙๐, ๓๐๐ บัญญัติให้เจ้าหนี้แต่ละคนชอบที่จะได้รับชำระหนี้เป็นส่วนเท่าๆ กัน ดังนั้น เมื่อการโอนบูริมลสิทธิดังกล่าวเป็นการโอนให้แก่ผู้ทรงบูริมลสิทธิร่วม โดยมีค่าตอบแทนกันเป็นเงิน ๕๓,๖๐๐ บาท ซึ่งเท่ากับจำนวนบูริมลสิทธิของผู้ทรงบูริมลสิทธิ ผู้โอนทั้ง ๔ คน จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ จากจำนวนเงิน ๕๓,๖๐๐ บาท ตามนัยมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ข้อ ๒ (๓) (ฉ)

ส่วนกรณีการโอนบุริมสิทธิหาก ร. ลูกหนี้ไม่ได้ให้คำยินยอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้หรือไม่ เห็นว่า ตามมาตรา ๓/๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเฉพาะนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม แต่การจดทะเบียนโอนบุริมสิทธิเป็นผลอันเนื่องมาจากการที่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้บุริมสิทธิ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖ มิได้กล่าวว่า ถ้าลูกหนี้ไม่ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือไม่ได้ยินยอมด้วย จะทำให้การโอนไม่สมบูรณ์ ผลที่จะเกิดจากการที่ลูกหนี้ไม่ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้อง หรือไม่ได้ให้ความยินยอมมีเพียงว่า เจ้าหนี้ผู้รับโอนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ลูกหนี้ไม่ได้เท่านั้น จึงเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ แต่ในการจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๘/๒๕๓/๓ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๓/๓ โดยบันทึกข้อความลงไว้ในบันทึกข้อตกลงโอนบุริมสิทธิเป็นอีกข้อหนึ่งว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้บอกแก่ผู้โอนและผู้รับโอนให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ ร. (ลูกหนี้) ทราบ โดยลายลักษณ์อักษรแล้ว



การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

● ความหมาย

แลกเปลี่ยน คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน บางครั้งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาแลกเปลี่ยนอาจตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้ ในเมื่อทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งมีราคาได้ต่ำกว่าทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนของอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ราคาเท่ากัน

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘ - ๕๒๐
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **แลกเปลี่ยน** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิของอีกฝ่ายหนึ่ง ที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนกันทั้งแปลง ไม่ใช่ส่วนใดส่วนหนึ่ง

๒. **แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิที่มีชื่อเจ้าของหลายคนเฉพาะส่วนของคนหนึ่งหรือหลายคนแต่ไม่ทุกคนหรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนเฉพาะส่วนของฝ่ายหนึ่งกับเฉพาะส่วนหรือเต็มทั้งแปลงของอีกฝ่ายหนึ่ง หรือบางส่วนของอีกฝ่ายหนึ่งก็ได้

● สารสำคัญ

- ลักษณะของสัญญาแลกเปลี่ยนคล้ายคลึงกับสัญญาซื้อขาย กล่าวคือ เป็นสัญญาต่างตอบแทน และเป็นเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แตกต่างกับสัญญาซื้อขาย กล่าวคือ แทนที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะชำระราคาตอบแทนให้ กลับต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกอย่างให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง

- แลกเปลี่ยนคือสัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘)

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

- สัญญาแลกเปลี่ยนตามบทบัญญัติของกฎหมายมีอยู่ ๒ ประการ คือ

(๑) สัญญาแลกเปลี่ยนธรรมดา กล่าวคือ คู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งมีใช้เงินอันเป็นราคาของให้แก่กัน

(๒) สัญญาแลกเปลี่ยนซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาได้ตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินอื่นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๐)

- กรณีที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน และได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนหนึ่งจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนบางส่วนกับที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว โดยจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงบางส่วนเช่นกัน ให้จดทะเบียนในประเภท

แลกเปลี่ยน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓/๔๕๑ ลงวันที่ ๒๓ ตุลาคม ๒๕๐๘ เรื่องจดทะเบียนแลกเปลี่ยน (เดิมชื่อ) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓/๙๙๙ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๘)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

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

๒. กรณี ก. และ ม. มาขอจดทะเบียนแลกเปลี่ยนที่ดินกัน โดยอ้างว่าครอบครองที่ดินผิดแปลง ซึ่งจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าในการยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ผู้ขอได้ขอแบ่งโดยให้ที่ดินแปลงคงเหลืออยู่ด้านทิศใต้ตลอดแนวของที่ดินแปลงแยกแปลงด้านซ้ายสุดเป็นของ ม. แปลงถัดมาเป็นของ อ. แปลงด้านขวาสุดเป็นของ ก. แต่ในการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมปรากฏว่า แปลงคงเหลืออยู่ทางด้านทิศเหนือตลอดแนวของที่ดิน ส่วนแปลงแยกอื่นคงเป็นไปตามคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งหากพิจารณาตามเจตนาที่ผู้ขอแสดงไว้ในชั้นยื่นคำขอรังวัดกับการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้วกลับตรงกันข้าม กรณีนี้เป็นเรื่องการจดทะเบียนผิดไปจากเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีมาแต่ต้น แม้การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมผู้ขอจะลงลายมือชื่อรับรองการรังวัดว่าถูกต้อง แต่ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขอได้กระทำไปด้วยความเข้าใจผิดในเรื่องทิศถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปโดยคลาดเคลื่อนต้องแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



การจดทะเบียนประเภทโอนชำระค่าหุ้น

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น

● ความหมาย

การโอนชำระค่าหุ้น คือการที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนก็ดี ในบริษัทก็ดี ได้นำเอาทรัพย์สินโอนเป็นการลงหุ้น หรือใช้ค่าหุ้นโดยตราค่าทรัพย์สินที่โอนว่าได้ลงหุ้น หรือได้ใช้ค่าหุ้นไปแล้วเท่าใด

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **โอนชำระค่าหุ้น** หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นไปทั้งแปลง โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนก็ดีหรือผู้ถือหุ้นในบริษัทก็ดีจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ของตนเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นพร้อมกันทั้งแปลงไปยังหุ้นส่วนหรือบริษัทผู้รับโอน

๒. **โอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน** หมายถึง การจดทะเบียนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ว่าจะเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนก็ดี หรือผู้ถือหุ้นในบริษัทก็ดี เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นในที่ดินแปลงดังกล่าว ประสงค์ที่จะโอนเฉพาะส่วนของตนให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณีเพื่อเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้น

๓. **แบ่งโอนชำระค่าหุ้น** หมายถึง การจดทะเบียนที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้นในบริษัท ได้ขอแบ่งแยกที่ดินของตนและโอนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณี โดยโฉนดที่ดินที่ออกใหม่ออกเป็นชื่อของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท วิธีดำเนินการจดทะเบียนเหมือนกับการจดทะเบียนแบ่งให้หรือแบ่งขาย

●สาระสำคัญ

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

- ผู้ถือหุ้นในบริษัท โดยปกติต้องชำระค่าหุ้นด้วยเงิน แต่มีข้อยกเว้นพิเศษในกรณีบริษัทออกหุ้นเพื่อแทนคุณแรงงาน หรือแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินอื่น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๑๙, ๑๑๐๘ (๕), ๑๒๒๑)

- การก่อตั้งห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ได้มีผู้ถือหุ้นนิยมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นการชำระค่าหุ้น ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนชำระค่าหุ้น” โดยวิธีการดำเนินการทางทะเบียน และตัวอย่างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงและสารบัญญัติจดทะเบียนรายละเอียดปรากฏตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๐๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้น

● **แนวทางวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น**

- นาย ข. และนาย ช. ได้จดทะเบียนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ต่อมาได้มีการเลิกห้างฯ นาย ข. เป็นผู้ชำระบัญชี ประสงค์จะโอนที่ดินคืนแก่เจ้าของเดิม แต่ที่ดินถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนฯ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๑๖ การจดทะเบียนชำระค่าหุ้นภายหลังพระราชบัญญัติเวนคืนฯ มีผลบังคับใช้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องดำเนินการเพิกถอน

- นาย พ. และผู้เริ่มก่อการคนอื่นๆ เป็นผู้ออกเงินซื้อที่ดินและในการโอนที่ดินให้แก่บริษัทฯ เป็นการโอนที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้นของนาย พ. และผู้เริ่มก่อการที่ออกเงินซื้อที่ดิน ก็ย่อมถือได้ว่าเป็นการซื้อและโอนชำระค่าหุ้นแทนผู้เริ่มก่อการคนอื่นๆ ด้วย ชอบที่จะจดทะเบียนประเภท “โอนชำระค่าหุ้น”



การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

● ความหมาย

โอนให้ตัวการ คือ การโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการ โดยที่ตัวแทนได้ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้แทนตัวการ ต่อมาได้จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่ตัวการ

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

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

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **โอนให้ตัวการ** หมายถึง กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินทั้งแปลงหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนโอนให้ตัวการพร้อมกัน

๒. **โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนมาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ดินถือไว้แทน

๓. **กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)** หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินบางส่วนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนไม่ทั้งหมด โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๔. **กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)** หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน ให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๕. **แบ่งโอนให้ตัวการ** หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนขอแบ่งโอนที่ดินบางส่วนให้ตัวการ โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้แก่ตัวการ

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับโอนให้ตัวการในกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบโดยอนุโลม

● สำคัญ

- การจดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการ” ไม่ใช่เป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ เพราะเป็นเรื่องตัวแทนโอนไปยังตัวการ เนื่องจากตัวแทนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนตัวการไว้เท่านั้น ทั้งไม่มีค่าตอบแทนที่จะต้องชำระแก่กันจึงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- ตัวการที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้วในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนตัวการ หรือกล่าวอีกในหนึ่งก็คือขณะที่ตัวแทนอ้างว่าได้ทรัพย์สินมาเพื่อถือไว้แทนตัวการนั้น ตัวการจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้เป็นพิเศษ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเองหรือในนามบริษัทอันเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ แม้ขณะที่ตัวแทนได้ทรัพย์สินมาบริษัทยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลก็ตาม

- ตัวการที่เป็นมูลนิธิ ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ต้องปรากฏว่าในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทน มูลนิธิ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว

- กรณีผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายเมื่อใด กฎหมายยอมรับว่าฐานะความเป็นผู้เริ่มก่อการได้มีมาก่อนที่จะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิและนำหนังสือบริคณห์สนธินั้นไปขอจดทะเบียน และการที่ที่ประชุมตั้งบริษัทอาจให้สัตยาบันแก่บรรดาสัญญาซึ่งผู้เริ่มก่อการได้ทำไว้และค่าใช้จ่ายซึ่งผู้เริ่มก่อการต้องออกไปในการเริ่มก่อการ..... ตามมาตรา ๑๑๐๘ (๒) อันจะมีผลทำให้สัญญาและค่าใช้จ่ายดังกล่าวผูกพันบริษัท ซึ่งก็คือการที่ผู้เริ่มก่อการตกลงเข้ากันเพื่อกระทำการกิจการร่วมกันตามมาตรา ๑๐๑๒ แล้ว ดังนั้น ผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทจึงมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายตั้งแต่ได้ตกลงกันเพื่อกระทำการกิจการร่วมกันตั้งบริษัทแล้ว ดังนั้น ผู้ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทได้ซื้อที่ดินไว้แทนบริษัท ก่อนที่ผู้เริ่มก่อการจะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิ แต่ก็ได้ซื้อหลังจากผู้เริ่มก่อการได้ประชุมกันเพื่อตั้งบริษัท การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบรรดาผู้เริ่มก่อการ จึงเป็นการกระทำในฐานะผู้เริ่มก่อการกระทำการแทนบริษัท ที่จะได้จัดตั้งขึ้นในภายหลัง ซึ่งต่อมาที่ประชุมตั้งบริษัท ได้ให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินแปลงนี้แล้ว การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการจึงผูกพันบริษัท

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

๑. เจ้าของที่ดินได้มีเจตนามอบกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัยเพื่อประโยชน์ในการขยายการศึกษาแต่ในขณะนั้น มหาวิทยาลัยฯ ยังไม่ได้เป็นนิติบุคคลจึงไม่อาจรับโอนได้วัดซึ่งมีสภาพเป็นนิติบุคคลจึงขอรับโอนไว้แทน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า มหาวิทยาลัยเพิ่งได้รับจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่วัดได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ซึ่งจะโอนให้มหาวิทยาลัย) มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๓ ในขณะนั้นมหาวิทยาลัยฯ ยังไม่มีสภาพนิติบุคคล กรณีนี้จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัย ในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

๒. การเป็นตัวการและตัวแทนเป็นข้อเท็จจริง เมื่อตัวแทนยอมรับว่าถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน (บริษัท) ตัวการแล้ว แม้ไม่มีหลักฐานการแต่งตั้งตัวแทนตัวการระหว่างกัน ก็ต้องฟังว่าเป็นตัวแทนตัวการเพราะความผูกพันระหว่างตัวแทนตัวการที่ไม่เกี่ยวกับบุคคลภายนอกนั้น ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๕/๒๕๐๗ เรื่องนี้ นาย อ. ยอมรับแล้วว่าได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้แทนบริษัท และบริษัทก็ได้มีประชุมมติเป็นเอกฉันท์ให้เปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวมาเป็นชื่อบริษัท ประกอบกับมีเอกสารหลักฐานรายงานการประชุมของบริษัทฯ เป็นที่น่าเชื่อโดยปราศจากข้อสงสัยว่า นาย อ. ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้แทนบริษัทฯ จึงจึงดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ตัวการตามความประสงค์ของผู้ขอได้

๓. กรณีตัวแทนและผู้จัดการมรดกของตัวการตลอดจนผู้เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ ป. ผู้โอนที่ดินดังกล่าว ต่างยอมรับกันว่าตัวแทนได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้ในฐานะตัวแทนของเจ้ามรดก และเมื่อตรวจสอบจากหลักฐานบันทึกและหนังสือสั่งการของเจ้ามรดก เมื่อครั้งยังมีชีวิตอยู่รวมทั้งหลักฐานการจ่ายเงินแล้วสอดคล้องกับถ้อยคำที่ทุกฝ่ายให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ อีกทั้งตัวแทนโอนที่ดินเข้ากองมรดกของเจ้ามรดก

โดยผู้จัดการมรดกจะต้องนำไปแบ่งให้กับทายาท ในขั้นนี้ที่ดินนั้นจึงยังไม่ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้หนึ่งผู้ใด อันเป็นการส่อเจตนาโดยไม่สุจริต รวมทั้งกรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างบิดากับบุตรจึงน่าจะถือว่าตัวแทนถือที่ดินไว้แทนเจ้ามรดกจริง จึงควรจดทะเบียนในประเภทโอนให้แก่ตัวการได้

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

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

๖. ศาลได้พิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยยอมรับว่าเป็นตัวแทนของโจทก์ในการซื้อที่ดินร่วมกับ ส. และ พ. และยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วน ๑ ใน ๓ กลับคืนให้แก่โจทก์นั้น เป็นกรณีที่ศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลยตกลงประนีประนอมยอมความเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าจำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์จริงหรือไม่ คำพิพากษตามยอมดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความ กล่าวคือ จำเลยย่อมต้องผูกพันที่จะต้องโอนให้แก่โจทก์ แต่คำพิพากษาไม่ผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ การที่จะจดทะเบียนให้ในประเภทใดย่อมอยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะต้องดำเนินการไปตามข้อเท็จจริง ดังนั้น การจดทะเบียนโอนรายนี้ แม้ว่าศาลแพ่งธนบุรีจะมีคำพิพากษตามยอมดังกล่าวก็ตาม แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะทำการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดว่าผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวแทนกันจริงหรือไม่ ตามอำนาจหน้าที่ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้จำเลยไปซื้อที่ดินแทนนั้น มีหลักฐานการมอบหมายหรือไม่ เงินค่าซื้อที่ดินเป็นเงินของผู้ใด มีข้อเท็จจริงและหลักฐานการจ่ายเงินอย่างไรหรือไม่ หรือที่ดินแปลงดังกล่าวนับแต่จำเลยซื้อมาแล้วจนถึงปัจจุบัน ผู้ใดครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไร เป็นต้น ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้ว เชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการจริง มิใช่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว ก็จดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

๗. กรณีหลักฐานต่างๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงน่าจะเชื่อได้ว่า ป. เป็นตัวแทนของบริษัท ถือที่ดินไว้แทนบริษัทจริง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗ มิใช่สร้างเรื่องขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย อีกทั้งหลักฐานปรากฏว่าคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อเป็นแหล่งวัตถุดิบ จากนั้นก็ได้ทำหนังสือแต่งตั้ง ป. เป็นตัวแทนในการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน ซึ่ง ป. ก็ได้จัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวโดย ป. ยอมรับว่าการถือที่ดินดังกล่าวเป็นการถือไว้แทนบริษัทและยินยอมโอนคืนให้แก่บริษัท การที่ที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนมีกำหนด ๑๐ ปี ตามนัยมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ เห็นว่า ตามมาตราดังกล่าวบัญญัติห้ามมิให้โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น แต่กรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างตัวการกับตัวแทน การกระทำของตัวแทนเป็นการทำแทนตัวการ เมื่อ ป. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท ป. ในฐานะตัวแทนก็มีหน้าที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนบริษัทผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง การโอนดังกล่าวจึงมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งต้องอยู่ในบังคับห้ามโอนแต่อย่างใด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะรับจดทะเบียนโอนให้ตัวการระหว่าง ป. กับ บริษัทผู้ขอได้

๘. เมื่อเจ้ามรดกระบุในพินัยกรรมว่า น. มีส่วนในกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยครึ่งหนึ่งอีกทั้ง อ. ผู้จัดการของเจ้ามรดกและ ส. ผู้จัดการมรดกของ น. ต่างยอมรับว่า น. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวครึ่งหนึ่ง ประกอบกับตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกฉบับเดียวกันในข้ออื่นๆ บางข้อซึ่งกล่าวถึงที่ดินแปลงอื่นบางแปลง ก็ได้ใส่ชื่อ น. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับตนหรือ อ. ภรรยาของตนจึงน่าจะฟังได้ว่า น. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ ด้วยจริง การที่เจ้ามรดกมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงคนเดียวจึงเป็นการถือไว้ในฐานะเป็นตัวแทนของ น. ด้วยส่วนหนึ่ง และเมื่อผู้จัดการมรดกจะโอนให้แก่ น. ก็ต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) แต่เมื่อขณะนั้น น. ได้เสียชีวิตแล้วและมี ส. เป็นผู้จัดการมรดกจึงต้องให้ ส. ผู้จัดการของ น. เป็นผู้รับโอนต่อไป

๙. มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้คนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันนี้ ประเทศไทยไม่มีสนธิสัญญากับนานาประเทศเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวแล้ว คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยตามนัยดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามคนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติให้คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมาลงทุนในประเทศไทย ไม่น้อยกว่า ๔๐ ล้านบาท อาจขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ เมื่อข้อเท็จจริงตามคำพิพากษา ซึ่งพิเคราะห์เห็นว่าจำเลยนำเงินของโจทก์ไปซื้อที่ดินแล้วใส่ชื่อจำเลยเป็นเจ้าของเท่ากับจำเลยครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จำเลยจึงต้องคืนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่เนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าว จึงไม่สามารถที่จะขอรับโอนที่ดินตามคำพิพากษาดังกล่าวได้ เนื่องจากการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยขัดกับบทบัญญัติในมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและมีใช้เป็นการผิดตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินแปลงดังกล่าวตามนัยคำพิพากษาให้แก่คนต่างด้าวได้และศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า หากจำเลยไม่โอนที่ดินดังกล่าวคืนโจทก์ ให้จำเลยชดเชยเงินพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ ซึ่งโจทก์คนต่างด้าวก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้ จึงมีความเห็นเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ นาย ก. คนต่างด้าวรับโอนที่ดินตามนัยมาตรา ๙๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๐. การเป็นตัวแทนตัวแทนกันนั้นเป็นข้อเท็จจริง กรณีโจทก์จำเลยตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยยอมรับว่าเป็นตัวแทนของโจทก์ในการซื้อที่ดินและยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลับคืนให้แก่โจทก์นั้นเป็นกรณีศาลได้มีคำพิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลยตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าจำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์จริงหรือไม่ คำพิพากษาดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความ กล่าวคือ จำเลยย่อมต้องผูกพันที่จะต้องโอนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่คำพิพากษาไม่ผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ การที่จะจดทะเบียนในประเภทใดย่อมอยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งต้องดำเนินการไปตามข้อเท็จจริง ดังนั้น แม้ว่าศาลจะมีคำพิพากษาดังกล่าวย่อมแล้วก็ตาม แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะทำการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวแทนกันจริงหรือไม่ตามอำนาจหน้าที่ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้จำเลยไปซื้อที่ดินแทนนั้น มีหลักฐานการมอบหมายหรือไม่ เงินค่าซื้อที่ดินเป็นเงินของผู้ใด มีข้อเท็จจริงและหลักฐานการจ่ายเงินกันอย่างไรหรือไม่หรือที่ดินแปลงดังกล่าว นับแต่จำเลยซื้อมาแล้วจนถึงปัจจุบัน ผู้ใดเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไร เป็นต้น ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการจริง มิใช่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว จึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ได้

๑๑. ตามหลักทั่วไปในเรื่องการก่อตั้งบริษัท ในการเตรียมการเพื่อก่อตั้งบริษัท ผู้เริ่มก่อการอาจต้องซื้อทรัพย์สินทำสัญญาต่างๆ ไว้แทนบริษัทเป็นการล่วงหน้า และต้องมีการออกค่าใช้จ่ายด้วย สัญญาที่ผู้เริ่มก่อการทำแทนบริษัทหรือเพื่อประโยชน์ของบริษัทหาผูกพันบริษัทไม่ เพราะบริษัทมิได้เป็นคู่สัญญา และจะถือว่าผู้เริ่มก่อการเป็นตัวแทนของบริษัทก็ไม่ได้ เพราะขณะทำสัญญานั้นบริษัทยังไม่ได้จดทะเบียนยังไม่มีตัวตน ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้เริ่มก่อการออกไปนั้น ก็เป็นเรื่องที่ผู้เริ่มก่อการออกไปเอง ย่อมไม่ส่งผลผูกพันบริษัท บริษัทจะเข้ามาผูกพันตามสัญญาได้โดยการให้สัตยาบันในที่ประชุมจัดตั้งบริษัท ตามนัยมาตรา ๑๑๐๘ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถ้าที่ประชุมไม่ให้สัตยาบันหรือไม่อนุมัติ ผู้เริ่มก่อการก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญานั้น ตลอดจนรับผิดชอบในหนี้สินและค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุมัติด้วย แต่แม้ที่ประชุมจะได้ให้สัตยาบันหรือไม่อนุมัติก็ตาม ก็ยังไม่เกิดผลอะไร จนกว่าบริษัทจะได้จดทะเบียนตามนัยมาตรา ๑๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นแม้หนังสือสัญญาขายจะระบุว่า นาย ก. ซื้อที่ดินไว้เพื่อเป็นการถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัท เอ แต่ก็เป็นกรณีผู้เริ่มก่อการซื้อไว้แทนบริษัทที่อยู่ระหว่างจดทะเบียนจัดตั้ง หากปรากฏข้อเท็จจริงในเวลาต่อมาเป็นที่แน่ชัดว่า หลังจากผู้เริ่มก่อการเข้าซื้อกันทำหนังสือบริคณห์สนธิแล้วนำไปจดทะเบียน ยังไม่เคยมีการประชุมจัดตั้งบริษัทเพื่อให้สัตยาบันกับการซื้อที่ดินของ นาย ก. และบริษัทที่ นาย ก. ถือแทนยังไม่ได้จดทะเบียน ตามนัยมาตรา ๑๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยได้มีการขอยกเลิกหนังสือบริคณห์สนธิต่อนายทะเบียน สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทแล้ว ทั้งผู้เริ่มก่อการตามหนังสือบริคณห์สนธิทุกคนให้ถ้อยคำรับว่าเงินที่ซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเงินของ นาย ก. แต่เพียงผู้เดียว ย่อมเท่ากับ นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าว นาย ก. จึงมีสิทธิขายที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่จำเป็นต้องโอนที่ดินให้เป็นของผู้เริ่มก่อการทุกคนก่อนแต่อย่างใด

๑๒. มูลนิธิโดยนางสาว ส. ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๓ ตามนัยมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติ พุทธศักราช ๒๔๘๕ ประกอบกับข้อ ๑ (ก) ของกฎสำนักนายกรัฐมนตรี ออกตามความในพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติ พุทธศักราช ๒๔๘๕ จึงถือได้ว่ามูลนิธิเป็นมูลนิธิที่จัดตั้งโดยได้รับอำนาจจากรัฐแล้ว แม้ว่ามูลนิธิจะจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ก็ตาม ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๓๒ และมาตรา ๔๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔ ประกอบมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ทบัญญัติบรรพ ๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๓๕

กรณีนางสาว ส. ซื้อที่ดินมาเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๓๓ โดยที่ขณะที่มูลนิธิได้ขอจัดตั้งปรากฏชื่อนางสาว ส. เป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตจัดตั้งโดยในขณะนั้นนางสาว ส. มีสถานะเป็นนักบวชจากข้อเท็จจริงดังกล่าวประกอบกับสถานะของมูลนิธิที่จัดตั้งโดยได้รับอนุญาตให้จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติจึงถือได้ว่ามูลนิธิเป็นมูลนิธิที่จัดตั้งโดยได้รับอำนาจจากรัฐแล้ว กรณีจึงน่าจะถือว่านางสาว ส. กระทำการซื้อที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของมูลนิธิ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔

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

การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ที่มีการห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย

การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่มีการห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย

● ความหมาย

การห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย หมายถึง ที่ดินที่รัฐจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม และประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งในกฎหมายนั้นๆ ได้มีข้อกำหนดมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นภายในระยะเวลาห้ามโอน

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑
- มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔
- มาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔

● สารสำคัญ

๑. ห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องจากใบจอง ตามมาตรา ๓๐ และ ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังนี้

(๑) กรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

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

๑.๒ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) เป็นกรณีผู้ซึ่งครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและไม่มีหลักฐาน (โดยผลการ) สามารถนำเดินสำรวจได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไป ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อยกเว้น เรื่องห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑. ตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม

๒. โอนให้แก่ทบวงการเมือง

๓. โอนให้องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล

๔. โอนให้แก่รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

๕. โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ประการสำคัญที่ดินที่ห้ามโอนดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี (มาตรา ๓๑ วรรคท้าย และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคท้าย)

ระเบียบ คำสั่ง ทางปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- การนับระยะเวลาห้ามโอนสำหรับ น.ส. ๓ หรือโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจองนี้ ถ้าเป็นกรณีที่น่าใบจองมาออก น.ส. ๓ น.ส. ๓ นั้นก็ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันออก น.ส. ๓ ถ้าเป็นกรณีที่น่าใบจองมาออกโฉนดที่ดิน โฉนดที่ดินนั้นก็ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันออกโฉนดที่ดิน ส่วนกรณีที่น่าใบจองมาออก น.ส. ๓ แล้วได้นำ น.ส. ๓ นั้นมาออกโฉนดที่ดินอีกทอดหนึ่ง การห้ามโอนโฉนดที่ดินจะต้องนับเวลาต่อเนื่องมาจากวันออก น.ส. ๓ ด้วย ส่วนวิธีการหมายเหตุ การห้ามโอนในโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ อันสืบเนื่องมาจากใบจองนั้น ให้หมายเหตุ “โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ อันสืบเนื่องมาจากใบจอง ซึ่งต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามความในมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกเป็นเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน นับแต่วันออกโฉนดที่ดินนี้” เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและวันเดือนปีกำกับไว้ การคิดระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวให้เอาระยะเวลา นับแต่วันออก น.ส. ๓ ถึงวันออกโฉนดที่ดินลบออกจาก ๑๐ ปี เหลือเท่าไรก็เป็นระยะเวลาห้ามโอนในโฉนดที่ดิน ส่วนวันออกโฉนดที่ดินหรือวันออก น.ส. ๓ นั้นให้ถือเอาวันเดือนปีที่ลงไว้หน้าโฉนดที่ดินหรือน.ส. ๓ แล้วแต่กรณี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๕๒๓/๔ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๑๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๕๙๔๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๑๙)

- ข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามโอนสำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจองที่ได้ออกในวันหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เท่านั้น ถ้าหากเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จะไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับห้ามโอน เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่ราษฎรได้มาจากการจัดที่ดินที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ จึงจะถูกห้ามโอนมีกำหนด ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ วรรค ๒

สำหรับโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้ไปก่อนที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ใช้บังคับและอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ เดิม การห้ามโอนจึงเป็นอันสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณี ส่วนวิธีปฏิบัติให้ใช้วิธีจดบันทึกในสารบัญญัตินี้ให้ทราบว่าการห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและ วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒)

- ข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนที่ดินแก่สหกรณ์เป็นการชำระหนี้ไม่มีผลให้ข้อห้ามโอนสิ้นสุดลง สหกรณ์รับโอนมาแล้วจึงไม่อาจโอนที่ดินต่อไปยังบุคคลภายนอกได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๔๙๔๓ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๙๙๔๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๔๖๓๔ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๒๒ วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า

(๑) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เปลี่ยนไปจากเดิมโดยให้เจ้าหน้าที่เขียนข้อความเกี่ยวกับหลักฐานการได้มาลงไว้ในรายการข้อ (๔) แห่งใบไต่สวนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ

(๒) กรณีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนที่ได้จดทะเบียนการห้ามโอน ๑๐ ปีไว้แล้วตามกฎหมายเก่า เมื่อข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินได้สิทธิโดยผลของกฎหมายอยู่แล้ว เมื่อเจ้าของที่ดินมาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข่ายแห่งบังคับห้ามโอนหรือไม่เพียงใด ให้ปฏิบัติตามหนังสือ ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒

- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และ ๓๓ ที่ได้ออกให้ก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งเดิมมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามบทบัญญัติที่ถูกลบเลิกได้รับยกเว้นไม่อยู่ในบังคับห้ามโอนหรือระยะเวลาบังคับห้ามโอนลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณีนั้น กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติให้มีการจดทะเบียนที่ลงในสารบัญจดทะเบียนที่ดิน ให้ทราบว่าการห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่และบุคคลทั่วไปจะได้ทราบว่าที่ดินดังกล่าว ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ วรรคสอง เพื่อประโยชน์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำหน่ายหรือโอนที่ดินดังกล่าวต่อไป กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่อยู่ในข่ายบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ก็ไม่จำเป็นต้องส่ง น.ส. ๓ ไปให้อำเภอบันทึกในสารบัญจดทะเบียนแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๕๔๙๕ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๕)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกสืบเนื่องจากใบจองตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปกลุ่มที่ดินดังกล่าว และได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินที่ยังคงตกอยู่ภายใต้การบังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนื่องมาจากวันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔) อย่างใดอย่างหนึ่ง แล้วแต่ที่กำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น รวมทั้งได้วางทางปฏิบัติวิธีการหมายเหตุข้อกำหนดห้ามโอนในสารบัญจดทะเบียน ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีการะผูกพันต่างๆ เช่น จำนอง ขายฝาก ถ้ายังไม่ได้ทำการจดทะเบียนไถ่ถอน เมื่อมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่แล้ว ให้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนการะผูกพันนั้นๆ ไว้ในสารบัญจดทะเบียนเสียก่อน แล้วจึงหมายเหตุข้อกำหนดห้ามโอนดังกล่าวไว้ถัดไป (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

- หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/๓๐๕๒๔ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๗ เรื่อง การซื้อขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. ที่มีกำหนดเวลาห้ามโอน สรุปได้ว่า เมื่อ ส.ป.ก. เป็นทบวงกรมเมืองมีฐานะเทียบเท่ากรมในกระทรวงเกษตรและสหกรณ์และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. ได้มา หาก ส.ป.ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินที่มีการห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนให้ ส.ป.ก. เป็นผู้รับโอนได้ และเมื่อ ส.ป.ก. มีอำนาจในการจัดที่ดินให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด ส.ป.ก. จึงสามารถโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกรก่อนพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๖๓๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๗)

๒. ห้ามโอนตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

๒.๑ ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ได้บัญญัติให้รัฐบาลมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนได้มีที่ดินตั้งเคหสถาน และประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่งในที่ดินนั้น โดยจัดตั้งเป็นนิคมซึ่งมี ๒ อย่าง คือ การจัดที่ดินในรูปนิคมสร้างตนเอง และการจัดที่ดินในรูปนิคมสหกรณ์ เมื่อสมาชิกนิคม ได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามเงื่อนไขและระยะเวลาตามที่กำหนดแล้วจะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ และผู้ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ดังกล่าวจะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่ที่ดินนั้นมีข้อกำหนดห้ามโอน

๒.๒ มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ห้ามมิให้ผู้ได้รับที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี คำว่า “ผู้อื่น” นั้นรวมถึงกระทรวง ทบวง กรม ด้วย ดังนั้นการแปลความคำว่าผู้อื่นตามความนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ จึงย่อมรวมถึง กระทรวง ทบวง กรม ด้วย ดังนั้นกรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่รัฐโดยลงชื่อ กระทรวง ทบวง กรม เป็นผู้รับโอน ย่อมถือว่าเป็นการโอนไปยังผู้อื่น ดังเช่น โอนขายโดยลงชื่อกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน.....) เป็นผู้รับโอน จึงต้องห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันโดยไม่ลงชื่อ กระทรวง ทบวง กรม เป็นผู้รับโอน ไม่ถือว่าเป็นการโอนไปยังผู้อื่น เช่น โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ ลงชื่อ “ทางหลวงสาย.....” จึงไม่ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เรียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗/๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

๓. ห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔

(เดิมมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗) เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตจัดรูปที่ดิน และได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวต้องตกอยู่ในภายใต้ข้อบังคับการห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔

กรณีที่ที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจอง มาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนให้แก่ผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี ไว้ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินคลุมที่ดินดังกล่าว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้ใหม่ยังตกอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนื่องจากวันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔) อย่างใดอย่างหนึ่ง แล้วแต่ที่กำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

๔. ห้ามโอนตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

พ.ศ. ๒๕๑๔

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

● ผลของการโอนระหว่างห้ามโอน

เมื่อทรัพย์สินนั้นกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ดังนั้นการทำนิติกรรมโอนย่อมขัดต่อกฎหมายตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนระหว่างห้ามโอน

๑. ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดข้อยกเว้นในการห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ โอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นไว้ โดยมีให้บังคับแก่กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ดังนั้น การที่จะพิจารณาว่าเมื่อผู้ได้รับโอนที่ดินโดยผลของข้อยกเว้นดังกล่าว จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นต่อไปได้หรือไม่ จำเป็นต้องแยกประเด็นดังกล่าวออกเป็นสองกรณี คือ

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

(๒) กรณีโอนที่ดินให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ เนื่องจากมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๕/๒๕๑๔ วินิจฉัยไว้ว่า มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ห้ามมิให้ผู้ได้รับที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี คำว่า “ผู้อื่น” นั้น รวมถึง กระทรวง ทบวง กรม ด้วย ซึ่งสามารถพิจารณา เทียบเคียงในกรณีนี้ได้ว่า เมื่อทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจ หรือสหกรณ์รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอนไว้ ย่อมเป็นการรับโอนในฐานะผู้อื่นตามมาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย ซึ่งหากที่ดินนั้นยังไม่พ้นกำหนดห้ามโอนก็ไม่สามารถโอนที่ดินนั้นต่อไปให้ผู้อื่นได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งการห้ามโอนตามมาตรานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับกับที่ดินนั้นต่อไปด้วย

ส่วนกรณีของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมนั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ มาตรา ๓๐ บัญญัติว่า บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และมาตรา ๓๙ บัญญัติว่า ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนั้น การที่ ส.ป.ก. ได้รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินของ ส.ป.ก. แล้ว แม้ที่ดินนั้นจะยังอยู่ในระหว่างห้ามโอน แต่เมื่อมีกฎหมายเฉพาะให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้โดยที่ดินนั้นจะโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นมิได้ ซึ่งเป็นหลักการเกี่ยวกับการห้ามโอนที่ดินตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส.ป.ก. จึงสามารถโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกรก่อนพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนดังกล่าวได้

๒. การตกทอดทางมรดกตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม ตามนัย

มาตรา ๑๖๐๓ เพราะถ้าหากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีเจตนารมณ์ที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ตามมาตรา ๙๓ ที่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ดังนั้น การที่ ส มาขอรับมรดกที่ดินโฉนดแปลงดังกล่าวซึ่งตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในฐานะทายาทตามพินัยกรรมของ ต พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ เพราะพินัยกรรมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายและไม่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายแต่อย่างใด

๓. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ แต่กรณีของเรื่องนี้เป็นการขอตระเพียนแบ่งแยกในนามเดิมระหว่างห้ามโอน ย่อมดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ เพราะการแบ่งแยกในนามเดิมมิใช่เป็นการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด หากขณะขอตระเพียนแบ่งแยกในนามเดิมกำหนดเวลาการห้ามโอนยังไม่สิ้นสุดลงก็ย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงด้วย ดังนั้น โฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการณ์ห้ามโอนไว้เช่นเดียวกัน

๔. กรณีจะโอนที่ดินให้แก่ตัวการแต่ปรากฏว่า ที่ดินนั้นตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนมีกำหนดสิบปีตามนัยมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้แก่ตัวการได้หรือไม่ เห็นว่า ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า ได้บัญญัติห้ามมิให้โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น แต่กรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างตัวการกับตัวแทนตามนัยมาตรา ๓/๙๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การกระทำของตัวแทนเป็นการทำแทนตัวการ เมื่อ ป. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท ป. ในฐานะตัวแทนก็มีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนบริษัท ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่แท้จริง การโอนดังกล่าวจึงมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นตามนัยมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต้องอยู่ในบังคับห้ามโอนแต่อย่างใด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะรับจดทะเบียน “โอนให้ตัวการ” ระหว่าง ป. กับ บริษัทฯ ผู้ขอได้

๕. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ ดังนั้น ข้อยกเว้นที่มีให้นำเรื่องการห้ามโอนดังกล่าวมาใช้บังคับแก่กรณีโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วย การจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ จึงควรหมายถึง ยกเว้นให้กับการโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ไม่ว่าการโอนนั้นจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หากบทบัญญัติมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีเจตนารมณ์ที่จะไม่ให้นำเรื่องการห้ามโอนมาใช้บังคับเฉพาะกรณีโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วย การจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ โดยไม่มีค่าตอบแทนก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นกรณีการโอนให้สหกรณ์ ที่บัญญัติว่า การโอนต้องเป็นไปเพื่อการชำระหนี้โดยได้อนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ซึ่งหมายความว่า หากการโอนให้แก่สหกรณ์มิได้เป็นไปเพื่อการชำระหนี้ แต่เป็นการโอนประเภทอื่นๆ เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ ย่อมต้องอยู่ในบังคับห้ามโอน หรือกรณีของการตกทอดทางมรดก ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาไว้ว่า การตกทอดทางมรดก หมายถึง ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมและโดยพินัยกรรม เพราะถ้าหากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีเจตนารมณ์ที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น มาตรา ๙๓ ที่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ฉะนั้น เมื่อเทศบาลเป็นหน่วยราชการส่วนท้องถิ่น

และมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๗ มาตรา ๗๐ และมาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ จึงอยู่ในความหมายของคำว่า “ทบวงการเมือง” ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีเทศบาลตำบลต้นไทร เป็นผู้ซื้อที่ดินที่มีการห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนให้ได้ (สารบบจังหวัด ๑๐๘๒๖)

๖. กรณีแก้ไขข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ในโฉนดที่ดิน ในขณะที่ นาย บ. นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า ได้ที่ดินดังกล่าวมาโดยการรับให้มาจากบิดาประมาณ ๑๐ ปี โดยนาย ท. ได้ก่อสร้างครอบครองและทำประโยชน์มาก่อน ๒๙ ปี ซึ่งเป็นการคาดคะเนในขณะนั้น จึงเป็นกรณีได้ที่ดินมาหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับซึ่งต้องตกอยู่ภายใต้ข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๓) และวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานใหม่กว่าที่ดินดังกล่าวเป็นมรดกตกทอดมาจากบิดามารดา โดยมารดาได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จึงเป็นกรณีตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งไม่อยู่ในบังคับห้ามโอน การออกโฉนดที่ดินโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี จึงเป็นการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริง ซึ่งสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ฉะนั้นเมื่อปรากฏหลักฐานชัดเจน เจ้าพนักงานที่ดินยอมมีอำนาจแก้ไขเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามข้อเท็จจริงต่อไปได้โดยให้จังหวัดส่งเจ้าหน้าที่แก้ไขเรื่องราวใบไต่สวน (น.ส. ๕) ข้อ ๓, ๔ ให้ถูกต้องแล้วขีดพิจารณาการห้ามโอน ๑๐ ปี ในสารบัญแก้ไขทะเบียนหลังใบไต่สวนและโฉนดที่ดิน เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดร้อยเอ็ด บันทึกลำนำกมาตราบรรณการออกหนังสือสำคัญที่มท ๐๕๑๖.๒/๓๕๐ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๒)

๗. ที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ชำระบัญชีจะจดทะเบียนโอนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นจะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนหรือไม่นั้น ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้บุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินที่ได้มาให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ กรณีเลิกบริษัทแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะจดทะเบียนโอนที่ดินของบริษัทซึ่งอยู่ระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนหรือไม่ จึงต้องพิจารณาว่า “ผู้ถือหุ้นของบริษัท” ในที่นี้อยู่ในความหมายของคำว่า “ผู้อื่น” ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้าหรือไม่ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัทการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจะกระทำได้อาศัยปรากฏว่ามีผู้เข้าซื้อหุ้นหรือได้ออกหุ้นหมดแล้ว ตามมาตรา ๑๑๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในคำขอจดทะเบียนบริษัทต้องแสดงให้เห็นว่าหุ้นต่างๆ นั้นมีใครเข้าซื้อหรือได้ออกให้ใครบ้าง ครบถ้วนแล้วหรือไม่แยกตามชนิดของหุ้น จึงอาจกล่าวได้ว่าเงินทุนในการจัดตั้งบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากผู้ถือหุ้นหรือบริษัทตั้งขึ้นได้จากการระดมทุนจากผู้เข้าซื้อหุ้นแม้ตามกฎหมายเมื่อบริษัทจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๑๐๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การมีฐานะแยกต่างหากก็เพื่อให้บริษัทมีสิทธิหน้าที่แยกจากผู้ถือหุ้นโดยความจำเป็นทางการค้า และการทำธุรกิจกับบุคคลภายนอก โดยความสัมพันธ์ผู้ถือหุ้น ก็คือเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัทมีส่วนได้เสียโดยตรงในบริษัท เป็นผู้ควบคุมการดำเนินงานของบริษัทโดยที่ประชุมใหญ่และมีสิทธิต่างๆ ในบริษัท เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินปันผล สิทธิทางทรัพย์สินเกี่ยวกับหุ้น สิทธิที่จะได้เงินค่าหุ้นคืน และส่วนแบ่งในทรัพย์สินของบริษัท

หลังจากมีการเลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้ว ตามมาตรา ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทจึงไม่ใช่บุคคลภายนอกเพราะถ้าหากเป็นบุคคลภายนอกแล้ว กฎหมายคงไม่บัญญัติให้ผู้ชำระบัญชีนำเงินที่เหลือจากการชำระบัญชีคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น การโอนคืนให้ผู้ถือหุ้น จึงเท่ากับการโอนคืนให้กับเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัท การจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัท จึงไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับ หากตีความว่าการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนเพราะเป็นการโอนให้แก่ผู้อื่น ก็จะทำให้การชำระบัญชีของบริษัทที่เลิกกิจการมีอาจเสร็จสิ้นและจดทะเบียนเสร็จ การชำระบัญชีตามกฎหมายได้จนกว่าจะพ้นกำหนดห้ามโอนซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายคงไม่ประสงค์ให้เป็นเช่นนั้น เมื่อการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่น จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อจดทะเบียนไปแล้วการห้ามโอนยังคงมีอยู่ต่อไป จนกว่าจะสิ้นสุดกำหนดเวลาห้ามโอน

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

๕. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ และคำว่า “ผู้อื่น” นั้น ย่อมหมายความว่ารวมถึงผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วย ดังนั้น หากที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งจะโอนส่วนของตนให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่ง ก็ย่อมต้องห้ามตามนัยมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจึงโอนที่ดินให้แก่กันภายในกำหนดเวลาห้ามโอนไม่ได้ แต่การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้ามโอนไม่ใช้การโอน เป็นแต่เพียงการแบ่งแยกที่ดินตามที่ได้ครอบครองออกเป็นสัดส่วนจากกัน ซึ่งโฉนดที่ดินแปลงที่แยกไปนั้น ต้องหมายเหตุการณห้ามโอนไว้ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า ด้วย ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ และแม้ว่าการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมจะได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากัน แต่หากไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากันนั้นเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว ก็ย่อมจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้



การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

● ความหมาย

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส คือ การที่สามีภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาอีกฝ่ายหนึ่งลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรส ซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกัน และการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสมิใช่การโอน เป็นเพียงการลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิ เพื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๔๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔๘ - ๑๔๖๐, ๑๔๓/๔ - ๑๔๓/๕
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

●สาระสำคัญ

- กรณีสามีและภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๔๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่า คู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จริงหรือไม่ ซึ่งการสอบสวนและพิจารณาว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ต้องพิจารณาจากหลักฐานที่ผู้ขอมาแสดง ในกรณีนี้ต้องดูจากทะเบียนสมรสเป็นสำคัญ ซึ่งต้องศึกษาจากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ลักษณะ ๑ หมวด ๒ ในเรื่องเงื่อนไขแห่งการสมรส มาตรา ๑๔๔๘ ถึงมาตรา ๑๔๖๐ และการสมรสจะมีได้ต้องจดทะเบียนต่อนายทะเบียน ส่วนการสอบสวนพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นสินสมรสหรือไม่ ต้องพิจารณาจากบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓/๔

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

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

๑. การจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงฝ่ายเดียวเพื่อให้สามีและภรรยา มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญคือที่ดินนั้นต้องเป็นสินสมรส และคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย สำหรับการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ที่ดินที่จะจดทะเบียนต้องเป็นสินสมรสและคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน แต่ต่างกันตรงที่ว่าการจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนไปตามข้อตกลงในการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสหลังจากที่ได้หย่าขาดจากกันแล้ว กล่าวคือ ในขณะที่เมื่อ

ยังเป็นสมาชิกรายกันอยู่ สโมสรย่อมเป็นสิทธิของสมาชิกรายร่วมกันในทุกสิ่งทุกอย่าง ซึ่งถ้าสโมสรนั้นเป็นที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและมีชื่อคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของแต่ฝ่ายเดียว หากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งจะขอจดทะเบียนเพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันก็จดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรส ต่อเมื่อได้หย่าขาดจากกันไม่ว่าจะเป็นการหย่าโดยความยินยอมหรือไม่ก็ตามมาตรา ๑๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้มีการจัดการแบ่งทรัพย์สินของสมาชิกราย ซึ่งในการจัดการแบ่งทรัพย์สินระหว่างสมาชิกรายนี้ตามมาตรา ๑๕๓๓ บัญญัติว่า “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน” สมาชิกรายจะจัดการแบ่งกันอย่างไร ทรัพย์สินใดเป็นของฝ่ายใดก็สุดแล้วแต่สมาชิกรายจะตกลงกัน ไม่จำเป็นที่จะต้องเอาทรัพย์สินแต่ละอย่างมาแบ่งกันคนละครึ่ง แต่เมื่อแบ่งกันแล้วทรัพย์สินที่แต่ละฝ่ายได้ไปทั้งหมดรวมกันแล้วต้องมีมูลค่าเท่ากัน เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อมาเมื่อหย่าร้างกันคู่สมรสอาจตกลงกันให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของภรรยาคนเดียวก็ได้ หรือสมาชิกรายอาจจะตกลงแบ่งโดยให้สินสมรสขึ้นใดชั้นหนึ่งเป็นของทั้งสองคนถือกรรมสิทธิ์รวมกันไปได้ ซึ่งไม่ว่าคู่กรณีจะตกลงแบ่งกันอย่างไรก็ต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าหากกรณีเป็นเรื่องที่ดินตกลงกันให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันต่อไปตามตัวอย่างข้างต้นในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนลงชื่อภรรยาให้ปรากฏในโฉนดที่ดินทำนองเดียวกันกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส แต่ต้องจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” มิใช่จดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส”

๒. กรณีที่สามีหรือภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอจดทะเบียนลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีชื่อภรรยาหรือสามีอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งถึงแก่กรรมแล้วเป็นเจ้าของโดยอ้างว่าเป็นสินสมรส

๒.๑ ถ้าเป็นที่ดินที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรสตามมาตรา ๑๔๓/๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ตามมาตรา ๑๔๓/๔ วรรคท้าย จะให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส แต่ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสก็หาได้เป็นสินสมรสเสมอไปไม่ เช่น ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสโดยเอาสินส่วนตัวไปซื้อหรือแลกเปลี่ยนมาย่อมเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๓๒ เมื่อคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตายแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถสอบสวนได้ว่าที่ดินนี้เป็นสินสมรสหรือไม่ เพราะบุคคลที่จะรู้ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้อันได้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ตายแล้ว กรณีเช่นนี้เป็นเรื่องยากที่จะนำ “เอกสารแสดงสิทธิการได้มา” มายื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากจดทะเบียนให้ไปก็อาจเป็นที่เสียหายแก่ทายาทของคู่สมรสที่ตายหรือผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ได้ และตามมาตรา ๑๓๓/๓ ก็บัญญัติเป็นข้อสันนิษฐานว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง” ซึ่งข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๓๓/๓ เป็นข้อสันนิษฐานในเรื่องทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนที่ดินไว้ในเรื่องของที่ดินจึงควรต้องถือหลักสันนิษฐานทางทะเบียนนี้ ดังนั้น หากผู้ขอไม่มีเอกสารมาแสดงให้เห็นเป็นที่แน่ชัดว่าที่ดินเป็นสินสมรสก็ต้องถือว่าผู้ขอไม่มีเอกสารแสดงสิทธิการได้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ฯ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ อย่างไรก็ตามหากมีเอกสารมาแสดงได้แน่ชัดว่าที่ดินเป็นสินสมรสก็รับจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องนำคำสั่งศาลมาแสดง เช่น คู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งถึงแก่ความตายทำพินัยกรรมระบุว่าที่ดินเป็นสินสมรส คู่สมรสฝ่ายที่ยังมีชีวิตอยู่ก็อาจนำพินัยกรรมมาแสดงเพื่อจดทะเบียนได้เป็นต้น

๒.๒ ถ้าเป็นที่ดินที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยพินัยกรรมหรือโดยการให้เป็นหนังสือเมื่อพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าที่ดินเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๓/๔ (๒) กรณีนี้เป็นเรื่องที่มีหลักฐานชัดเจนแล้วว่าที่ดินเป็นสินสมรส จึงถือได้ว่าพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ดังกล่าวเป็นเอกสารแสดงสิทธิการได้มาซึ่งสามารถนำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนให้ได้

๓. กรณีที่คู่สมรสได้ที่ดินมาโดยการจับจองในระหว่างสมรส จึงเป็นสินสมรสระหว่าง ช. และ ญ. การจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสไม่ใช่เป็นการโอน เพราะคู่สมรสทั้งสองฝ่ายต่างมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ในที่ดินอันเป็นสินสมรสอยู่แล้ว การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเป็นเพียงการลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๔๗/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เท่านั้น ดังนั้น แม้ที่ดินดังกล่าวจะอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ชอบที่จะจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้

๔. กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแต่เพียงฝ่ายเดียว ย่อมได้รับข้อสันนิษฐานว่า คู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในโฉนดที่ดินนั้นเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามนัยมาตรา ๑๓๗/๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องนี้แม้จะมีข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๔๗/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็นสินสมรสหรือไม่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส” แต่ข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๔๗/๔ ควรเป็นเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นๆ สำหรับที่ดินซึ่งมีหลักฐานทางทะเบียนปรากฏอยู่ ควรใช้ข้อสันนิษฐานตามหลักฐานทางทะเบียนว่าผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๗/๓ ดังกล่าว

การจดทะเบียนประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” เป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๑๔๗/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าสินสมรสใดเป็นจำพวกที่ระบุไว้ในมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายนี้ หรือที่มีเอกสารเป็นสำคัญ สามีหรือภริยาจะร้องขอให้ลงชื่อตนเป็นเจ้าของร่วมกันในเอกสารนั้นก็ได้” บทบัญญัติดังกล่าวเป็นเรื่องที่สามีหรือภริยาสามารถขอให้ลงชื่อ แต่หากการสมรสได้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด เช่น ด้วยความตายหรือหย่าคู่สมรสย่อมไม่ใช่สามีและภริยากันต่อไป การขอลงชื่อสามีหรือภริยาตามมาตรา ๑๔๗/๕ ต้องเป็นเรื่องในขณะที่ยังเป็นสามีและภริยากันอยู่เท่านั้น ดังนั้น กรณีที่สามีภริยาขาดจากการสมรสไม่ว่าจะโดยการหย่าหรือความตาย หากมีทรัพย์สินซึ่งเป็นสินสมรส ทรัพย์สินนั้นย่อมหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสไปคงเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างคู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่กับทายาทของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรม จึงไม่อาจจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้ เพราะการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเป็นการขอให้ลงชื่อในเอกสารสำคัญสำหรับทรัพย์สินซึ่งเป็นสินสมรสเมื่อทรัพย์สินดังกล่าวหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสแล้วก็ไม่อาจจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสได้

๕. การจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส เป็นการจดทะเบียนเมื่อคู่สมรสได้หย่าขาดจากกันและประสงค์จะแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเกี่ยวกับที่ดินซึ่งตามมาตรา ๑๔๓/๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติว่า “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน” การจดทะเบียนในประเภทนี้ทรัพย์สินที่นำมาขอจดทะเบียนจะต้องเป็นสินสมรส หากเป็นสินส่วนตัวของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งก็ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์ของฝ่ายนั้นๆ อยู่แล้ว ไม่มีกรณีที่จะต้องมาแบ่งกันอีก เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ศาลแพ่งได้วินิจฉัยว่าที่ดินเป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างที่ ท. และ ม. อยู่กินฉันสามีภรรยา ที่ดินทั้ง ๓ แปลง จึงเป็นเพียงทรัพย์สินที่ ท. กับ ม. เป็นเจ้าของร่วมกันก่อนการสมรส เมื่อต่อมาทั้งสองได้ทำการสมรสกันใหม่ในภายหลังที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายเท่าๆ กัน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๕๑๒) เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ และกรณีเช่นนี้ก็ไม่อาจจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้ด้วยเหตุผลในทำนองเดียวกัน กล่าวคือ เนื่องจากการจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียน ลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นสินสมรสตามมาตรา ๑๔๗/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าสินสมรสใดเป็นจำพวกที่ระบุไว้ในมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายนี้ หรือที่มีเอกสารเป็นสำคัญ สามีหรือภริยาจะร้องขอให้ลงชื่อตนเป็นเจ้าของร่วมกันในเอกสารนั้นก็ได้” เมื่อที่ดินมิได้เป็นสินสมรสจึงไม่อาจจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้

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

๖. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับสินสมรสที่ปราศจากความยินยอมของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งไม่ตกเป็นโมฆะอันจะเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนตามมาตรา ๗/๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้ไป เพียงแต่ผู้ร้องอาจฟ้องศาลเพื่อเพิกถอนนิติกรรมตามนัยมาตรา ๑๔๘๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ และตราบไต่ที่ศาลยังไม่คำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนขายห้องชุดและที่ดินดังกล่าว ก็ยังคงมีผลผูกพันคู่กรณีตามกฎหมาย

การที่นาย ข. แจ้งข้อความอันเป็นเท็จว่าตนเองมีสถานภาพโสดต่อเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นเจ้าพนักงานตามกฎหมาย และเจ้าพนักงานที่ดินหลงเชื่อจดทะเบียนขายห้องชุดไป วันที่จดทะเบียนขายห้องชุด จึงเป็นวันที่ นาย ข. กระทำความผิดฐานแจ้งความเท็จ ตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ซึ่งกฎหมายบัญญัติบทลงโทษสำหรับความผิดนี้ มีระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน ซึ่งกรณีโทษจำคุกกว่าหนึ่งเดือนแต่ไม่ถึงหนึ่งปี การฟ้องคดีอาญาจะต้องกระทำภายในอายุความ ๕ ปี นับแต่วันกระทำความผิด เมื่อไม่ปรากฏ ว่ามีการดำเนินการร้องทุกข์หรือฟ้องคดีกับนาย ข. ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ นาย ข. กระทำความผิดคดีจึงเป็นอันขาดอายุความตามมาตรา ๙๕ (๔) แห่งประมวลกฎหมายอาญา ในส่วนของการขายที่ดินซึ่งคดียังไม่ขาดอายุความ และไม่ปรากฏว่านางสาว น. ได้ร้องทุกข์หรือฟ้องคดีอาญา นาย ข. ในความผิดฐานแจ้งความเท็จ และเรื่องนี้กรมที่ดินเป็นผู้เสียหายที่จะร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนได้ตามนัยมาตรา ๒ (๗) มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๒๓ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาด้วย จึงมอบหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการร้องทุกข์คดีอาญากับนาย ข. ต่อพนักงานสอบสวนท้องที่เกิดเหตุต่อไป (สารบบ ๙๐๒๓ - ส.กทม.)

๗. หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ร้องได้จดทะเบียนสมรสกับ นาง ข. และนาง ข. ได้ซื้อที่ดินในระหว่างสมรสกับนาย ก. โดยนาง ข. ยังคงใช้นามสกุลของสามีเก่า ซึ่งเป็นการซื้อที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมายโดย นาง ข. ได้ทำนิติกรรมซื้อที่ดินในขณะที่เป็นภรรยาของคนต่างด้าวโดยนาง ข. อ้างว่า เงินซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินของคนต่างด้าวให้เป็นเงินสด แต่เมื่อนาง ข. ได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อตนเป็นเจ้าของที่ดิน ททรัพย์สินดังกล่าวจึงไม่เป็นเงินสด เพราะเงินสดจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ฝ่ายชายให้ไว้แก่บิดามารดาหรือผู้ปกครองฝ่ายหญิงเพื่อตอบแทนการที่หญิงยอมสมรสด้วย ดังนั้นจึงถือได้ว่า นาย ก. มีส่วนได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าวภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ นาง ข. ได้รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๘. เมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายระหว่างนางสาว ส. กับ นาย บ. แล้ว ที่ดินจะกลับมาเป็นชื่อของนางสาว ส. ดังเดิมแต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาว ส. มีคู่สมรสชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว โดยจดทะเบียนสมรสกับนาย A ตามกฎหมายประเทศอังกฤษ โดยนาย A ได้เข้ามาอยู่ในประเทศไทยและซื้อที่ดินดังกล่าวด้วยเงินของตนเองแต่ใส่ชื่อนางสาว ส. เนื่องจากนาย A ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ที่ดินจึงเป็นสินสมรสตามมาตรา ๑๔๗/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย A คนต่างด้าวย่อมมีสิทธิเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงถือว่าคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนนางสาว ส. ถือที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ต้องให้จำหน่ายตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้แจ้งความดำเนินคดีกับนาย A ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และแจ้งความดำเนินคดีกับนางสาว ส. ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● ข้อควรระวัง

ปัญหาการจดทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภรรยาไม่ชอบด้วยกฎหมายหามาได้ร่วมกัน มีประเด็นเกี่ยวกับหลักฐานที่คู่กรณีต้องนำมาแสดงนั้นจะเป็นอย่างไรเพียงใดต้องพิจารณาเป็นรายๆ ไป เช่น ถ้าตามหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านปรากฏว่าคู่กรณีมีบุตรจำนวน ๒ คน คนหนึ่งเกิดเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๔ และอีกคนหนึ่งเกิดเมื่อปี พ.ศ.๒๕๓๔ ส่วนที่ดินได้ซื้อเมื่อปี พ.ศ.๒๕๓๐ และคู่กรณียืนยันว่าในขณะที่ซื้อมาได้อยู่กับภรรยาที่สามีภรรยา เช่นนี้ก็น่าเชื่อถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวได้มาในระหว่างอยู่กับภรรยาจริง เป็นต้น



การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

● ความหมาย

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส คือ การที่สามีและภริยาหย่าขาดจากกัน และได้ตกลงแบ่งหรือโอนทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสให้แก่กัน ซึ่งจะเป็นการตกลงแบ่งสินสมรส แต่ละสิ่งให้แต่ละฝ่ายเท่าๆ กัน ทุกๆ สิ่ง ทุกๆ อย่าง ก็ทำได้ หรืออาจตกลงแบ่งสินสมรส สิ่งหนึ่งสิ่งใดให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมด หรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นก็ได้

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๕ - ๑๔๙๓ , ๑๕๓๒ - ๑๕๓๕
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

● สารสำคัญ

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแบ่งประเภททรัพย์สินระหว่างสามีภริยาไว้ตามมาตรา ๑๔๗๐ ว่า “ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา นอกจากที่ได้แยกไว้เป็นสินส่วนตัว ย่อมเป็นสินสมรส” กฎหมายดังกล่าวได้แยกทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาเป็น ๒ ประเภท คือ ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งโดยเฉพาะเรียกว่า “สินส่วนตัว” และทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างคู่สมรสทั้งสองฝ่ายเรียกว่า “สินสมรส”

๑. สินส่วนตัว

มาตรา ๑๔๗๑ “สินส่วนตัว ได้แก่ทรัพย์สิน

- (๑) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอยู่ก่อนสมรส
- (๒) ที่เป็นเครื่องใช้ส่วนตัว เครื่องแต่งกาย หรือเครื่องประดับกายตามควรแก่ฐานะหรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการประกอบอาชีพหรือวิชาชีพอของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง
- (๓) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยการรับมรดกหรือโดยการให้โดยเสน่หา
- (๔) ที่เป็นของหมั้น”

มาตรา ๑๔๗๒ “สินส่วนตัวนั้น ถ้าได้แลกเปลี่ยนเป็นทรัพย์สินอันก็ดี ชื่อทรัพย์สินอันมาก็ดี หรือขายได้เป็นเงินมาก็ดี ทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว

สินส่วนตัวที่ถูกทำลายไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วน แต่ได้ทรัพย์สินอื่นหรือเงินมาทดแทน ทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว”

๒. สินสมรส

มาตรา ๑๔๗๔ “สินสมรสได้แก่ทรัพย์สิน

- (๑) ที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรส
 - (๒) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยพินัยกรรม หรือโดยการให้เป็นหนังสือเมื่อพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าเป็นสินสมรส
 - (๓) ที่เป็นดอกผลของสินส่วนตัว
- ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็นสินสมรสหรือไม่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส”

มาตรา ๑๕๓๓ “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน”

- เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสตามนัยมาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและเรียกหลักฐาน ดังนี้

(๑) เมื่อสามีภรรยาหย่าขาดจากกัน และประสงค์จะแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเกี่ยวกับที่ดิน โดยขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่กันและกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกหลักฐานการหย่าขาดจากสามีภรรยา เช่น คำพิพากษาหรือหนังสือหย่าระหว่างกันมาตรวจสอบ ถ้าในกรณีที่จะต้องจดทะเบียนหย่า ให้เรียกหลักฐานการจดทะเบียนหย่ามาแสดงด้วย

(๒) เมื่อเห็นว่ามีกรหย่าขาดจากกันถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างสมรส”

- มาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้เพียงว่า เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้สัดส่วนเท่ากัน มิได้ระบุว่าจะต้องแบ่งสินสมรสให้แต่ละฝ่ายได้เท่าๆ กัน ทุกสิ่งทุกอย่างคู่สมรสจึงอาจตกลงแบ่งสินสมรสสิ่งหนึ่งสิ่งใดแก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมดหรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นได้ หากทรัพย์สินนั้นได้ตกลงกันไว้ในเวลาจดทะเบียนหย่า ข้อตกลงนั้นย่อมจะมีผลบังคับผูกพันให้เป็นไปตามข้อตกลงได้ และกรณีเช่นนี้ส่วนที่เกินครึ่งมิใช่เป็นการให้โดยเสนหา (เทียบฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๓) พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าส่วนแบ่งตามที่ตกลงกันนั้น จะเท่ากันหรือไม่ ก็ย่อมจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๘/๒๖๓๖๑ ลงวันที่ ๒๓/พฤศจิกายน ๒๕๒๓/ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เรื่อง การขอจดทะเบียนที่ดิน เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๘/ว ๓๓/๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๓)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

๑. การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นสินสมรส ตามนัยมาตรา ๑๔๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อการสมรสสิ้นสุดลงไปไม่ว่าด้วยเหตุใด เช่น ด้วยความตาย หรือหย่า คู่สมรสนิยมมิใช่สามีภรรยาอีกต่อไป และสินสมรสก็สิ้นสภาพ แม้ยังมีได้มีการตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสทรัพย์สินนั้นก็คงเป็นกรรมสิทธิ์รวมธรรมดาเท่านั้น (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๕๒๓/๒๕๑๙) ดังนั้น เมื่อคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถึงแก่ความตายแล้ว จึงไม่อาจจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสได้ และเมื่อตามมาตรา ๑๕๓๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็บัญญัติว่า “เมื่อหย่าแล้วให้จัดการแบ่งทรัพย์สินของสามีภรรยา” กรณีจึงเป็นเรื่องที่ต้องไปจัดการแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาแล้ว และขอจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” แต่การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเช่นนี้เป็นการขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่น นอกจากนิติกรรมจะต้องให้ผู้ขอ นำคำสั่งศาลซึ่งแสดงว่าตนมีสิทธิหรือได้รับส่วนแบ่งในสินสมรสแล้วมาขอจดทะเบียนสิทธิตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

๒. การจดทะเบียนกรณีได้มาซึ่งที่ดินในระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยาแล้ว ต่อมาคู่กรณีฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถึงแก่ความตาย คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งที่ยังมีชีวิตอยู่จะมาขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อร่วมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ผู้ขอจะต้องนำคำสั่งศาลที่แสดงว่าตนมีสิทธิหรือได้รับส่วนแบ่งในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินร่วมกันมาขอจดทะเบียนสิทธิตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

๓. ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ญ. กับ ช. สมรสกันเมื่อปี ๒๕๒๒ ระหว่างสมรส ญ. ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเมื่อปี ๒๕๒๔ และปี ๒๕๓๔ ตามลำดับที่ดินดังกล่าวจึงเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓/๔ ภายหลังทั้งสองหย่าขาดจากกัน การสมรสจึงสิ้นสุดลงและบันทึกข้อตกลงยกสินสมรสให้แก่บุตร เป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุตรทั้งสองคน ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๓/๕ วรรคท้าย ดังนั้น ครอบครองที่บุตรของ ญ. กับ ช. ยังมีได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญา ญ. กับ ช. จึงอาจตกลงกันเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธิตามที่ตกลงกันได้ได้ทุกเมื่อ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๙๑/๒๕๔๑) แต่ในการที่ ญ. จะจดทะเบียนลงชื่อ ช. ในโฉนดที่ดินดังกล่าวซึ่งมีชื่อ ญ. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แต่เพียงผู้เดียว ผู้ขอจะต้องนำใบสำคัญการหย่ามาประกอบการขอจดทะเบียน เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้รับจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” ตามนัยมาตรา ๑๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ ว. ผู้รับมอบอำนาจหลักฐานทะเบียนสมรสมาแสดงทั้งยังให้ถ้อยคำยืนยันว่า ญ. กับ ช. ยังเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าใจว่า ทั้งสองยังเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมายและรับจดทะเบียนให้ไปในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” ตามนัยมาตรา ๑๔๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน จึงควรดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสซึ่งจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเมื่อปี ๒๕๔๒ ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนระหว่าง ญ. กับ ช. ในลำดับถัดมาเมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสแล้ว โฉนดที่ดินจะกลับมีชื่อ ญ. ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวดังเดิมและไม่มีเหตุใดที่จะต้องจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนแก่ ช. เพราะเมื่อที่ดินเป็นสินสมรส ช. ย่อมเป็นเจ้าของร่วมอยู่ด้วยซึ่งเมื่อทั้งสองหย่าขาดจากกันแล้วที่ดินดังกล่าวย่อมคงไว้เพื่อการแบ่งสินสมรสเท่านั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนของ ญ. แก่ ช. จึงเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนให้เพิกถอนเสีย

๔. โดยปกติแล้วการโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้พิจารณาถึงสินสมรสว่าจะแบ่งแล้วหรือยัง แต่จะพิจารณาเพียงชื่อเจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินว่าเป็นชื่อของเจ้ามรดกหรือไม่เท่านั้น หากมีชื่อเจ้ามรดกแล้วทายาทย่อมมาขอจดทะเบียนรับโอนมรดกได้ และถ้าคู่สมรสจะมาขอแบ่งสินสมรสในกรณีที่ไม่มียกกรรมระบุว่าเป็นสินสมรสแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่จดทะเบียนแบ่งสินสมรสให้ โดยถือว่าการแบ่งสินสมรสเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม คู่สมรสที่ขอแบ่งจะต้องไปร้องขอให้ศาลสั่งมาเสียก่อน แต่ถ้าพินัยกรรมระบุชัดว่าที่ดินทุกแปลงเป็นสินสมรสระหว่างเจ้ามรดกและสามีแล้ว การที่จะโอนมรดกให้แก่ทายาทไปทั้งหมด โดยไม่คำนึงว่าที่ดินที่โอนไปนั้นเป็นมรดกของเจ้ามรดกตกทอดแก่ทายาทหรือไม่ ย่อมจะผิดข้อเท็จจริง แม้ว่าคู่สมรสของเจ้ามรดกจะยินยอมก็ตามจึงควรโอนมรดกให้เพียงบางส่วนเท่านั้น ส่วนที่เหลือให้จดทะเบียนแบ่งสินสมรสให้คู่สมรสของเจ้ามรดกไป โดยถือว่าเมื่อพินัยกรรมระบุไว้ชัดแจ้งว่าที่ดินมรดกเป็นสินสมรส คู่สมรสของเจ้ามรดกจึงขอแบ่งฝ่ายเดียวได้ โดยอนุโลมตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๔ เรื่อง จดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (ปัจจุบันยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

๕. แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการที่คู่สมรสจะมาขอแบ่งสินสมรสในกรณีที่ไม่มียกกรรมระบุไว้ว่าเป็นสินสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนแบ่งสินสมรสให้ โดยถือว่าการแบ่งสินสมรสเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม คู่สมรสที่ขอแบ่งจะต้องไปร้องขอให้ศาลสั่งมาเสียก่อน แม้โฉนดที่ดิน จะมีชื่อ ญ. เจ้ามรดกเพียงผู้เดียว อันเข้าข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง แต่ปรากฏว่าในพินัยกรรม

ของ ญ. ระบุว่า ทรัพย์สินทุกอย่างเป็นสินสมรสระหว่าง ญ. กับ ช. และ ญ. มีเพียงหนึ่งในสามส่วนเท่านั้น โดยอ้างเหตุที่มีเพียงหนึ่งในสามส่วนว่าตนได้สมรสกับ ช. มาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ และมีสินเดิมมาด้วยกันทั้งสองฝ่าย เมื่อพิจารณาพยานหลักฐานต่างๆ แล้ว ปรากฏว่า ส. บุตรคนหนึ่งของ ญ. กับ ช. ตามสำเนาทะเบียนบ้านเกิดเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๔ และที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าว ญ. ได้มาโดยการซื้อและรับให้ระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๔๓ - ๒๔๔๘ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ญ. และ ช. ได้สมรสกันมาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ และที่ดินทั้งสามแปลงเป็นสินสมรสจริง เมื่อ ญ. ตาย ที่ดินส่วนที่เป็นมรดกของ ญ. ที่จะตกทอดไปยังทายาทจึงมีเพียงหนึ่งในสามส่วนเท่านั้น (เทียบฎีกาที่ ๒๖๒๘/๒๕๒๒)

ดังนั้น การแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสรายนี้ ช. ย่อมจะขอแบ่งฝ่ายเดียวได้ โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๔๘ เรื่อง จดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (ปัจจุบันยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เมื่อแบ่งแล้วหาก ช. จะขอรับโอนมรดกส่วนของ ญ. ก็ต้องคิดค่าธรรมเนียมตามส่วนของที่ดินที่เป็นมรดก

๖. กรณีที่ศาลชั้นต้นพิพากษาว่าที่ดินเป็นสินสมรสระหว่าง ช. และ ญ. ให้ ญ. โอนให้ ช. ครึ่งหนึ่งตามสารบัญญัติจดทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าวมีชื่อ ญ. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจำนวน ๘๐๐ ส่วน เมื่อศาลชั้นต้นพิพากษาให้โอนให้ ช. ครึ่งหนึ่ง และศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำนวนครึ่งหนึ่งของที่ดินที่ ญ. จะต้องโอนให้แก่ ช. จึงชัดเจนแล้วว่าหมายถึงจำนวน ๔๐๐ ส่วน ของที่ดินจำนวน ๘๐๐ ส่วน ที่ ญ. ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งในระหว่างที่คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ญ. ได้จดทะเบียนให้ ท. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนไปแล้วครึ่งหนึ่งจำนวน ๔๐๐ ส่วน ในจำนวน ๘๐๐ ส่วน การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวต้องถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินสินสมรสเฉพาะส่วนของ ญ. ฝ่ายเดียว ไม่ใช่ส่วนของ ช. ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่อีก ๔๐๐ ส่วน จึงเป็นสินสมรสส่วนที่จะต้องแบ่งให้ ช. ตามคำพิพากษาของศาลทั้งหมด จึงชอบที่จะจดทะเบียนให้ ช. ตามคำขอได้ โดยจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนตามคำพิพากษา.....ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๔๘ (ปัจจุบันยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓) แต่โดยที่ ญ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงดังกล่าว ไม่ได้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเต็มทั้งแปลง กรณีนี้จึงให้หมายเหตุในเรื่องราวขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑) และสารบัญญัติจดทะเบียนว่า “ช. ขอแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนของ ญ. ตามคำพิพากษา..... ส่วนของคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม” และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

๗. การจดทะเบียนสมรสแล้วหย่าก่อนอายุ ๒๐ ปี เมื่อนาย ส. ทำการสมรสเมื่ออายุ ๑๗ ปี บริบูรณ์ นาย ส. จึงเป็นผู้บรรลุนิติภาวะตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้นาย ส. จะได้ทำการจดทะเบียนหย่ากับภรรยาเมื่ออายุยังไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ เมื่อไม่มีบทบัญญัติกฎหมายกำหนดให้ผู้เยาว์ที่บรรลุนิติภาวะ ตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กลับคืนสู่สภาวะเป็นผู้เยาว์อีกเมื่อขาดจากการสมรส จึงไม่มีเหตุที่จะทำให้ นาย ส. กลับเป็นผู้เยาว์ได้อีก นาย ส. จึงเป็นผู้บรรลุนิติภาวะอยู่ (สารบบ ส.กทม. ๒๒๙๕)

๘. ตามมาตรา ๒๐ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “ผู้เยาว์ย่อมบรรลุนิติภาวะเมื่อทำการสมรส หากการสมรสนั้นได้ทำตามบทบัญญัติมาตรา ๑๔๔๘”

ดังนั้น เมื่อมีบุคคลใดซึ่งอายุยังไม่ครบยี่สิบปีบริบูรณ์มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยอ้างว่าบรรลุนิติภาวะโดยการสมรสแล้ว ให้บุคคลนั้นแสดงหลักฐานการจดทะเบียนสมรสพร้อมทั้ง

บันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้าปรากฏจากการตรวจสอบว่าการสมรสดังกล่าวทำไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๔๔๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบสิบเจ็ดปีบริบูรณ์ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะมีอายุครบสิบเจ็ดปีบริบูรณ์แล้ว แต่ยังมีอายุไม่ครบยี่สิบปีบริบูรณ์ บุคคลนั้นก็ยังไม่บรรลุนิติภาวะตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๑๙ และคงถือว่าบุคคลนั้นยังมิภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๙๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

๙. การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส กรณีคู่สมรสฝ่ายที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินถึงแก่กรรมไปแล้ว ผู้จัดการมรดกของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรมจะขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อคู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ยอมรับว่าที่ดินเป็นสินสมรสระหว่างตนกับผู้ตาย ย่อมเป็นการลบล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ว่า ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเป็นผู้มีสิทธิครอบครองและคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อย่อมมีสิทธิที่จะคืนที่ดินในส่วนของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรมให้แก่กองมรดกของคู่สมรสนั้นได้ เพื่อผู้จัดการมรดกจะได้นำไปแบ่งปันแก่ทายาทต่อไป โดยจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” แต่หากคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในโฉนดไม่ยินยอมก็เป็นเรื่องที่ผู้จัดการมรดกจะต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ทำการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสต่อไป (สารบบ จังหวัด ๙๓/๘๒)

๑๐. นางแดง ผู้จัดการมรดกนำบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าที่เจ้ามรดกกับนางแดง ตกลงกันไว้ว่า หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตายก่อนให้บ้านเลขที่ xxx พร้อมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx ซึ่งทั้งสองถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตกเป็นของอีกฝ่ายหนึ่งแต่ผู้เดียว มาขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามข้อตกลง กรณีที่ต้องพิจารณาก็คือบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าที่เจ้ามรดกและนางแดงทำไว้ต่อกันเป็นพินัยกรรมหรือไม่ เห็นว่าข้อตกลงทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าที่เจ้ามรดกกับนางแดงทำขึ้นมีลักษณะใกล้เคียงกับสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๐๕ แต่หากพิจารณาข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวเปรียบเทียบกับข้อเท็จจริง ในเรื่องนี้แล้วเห็นว่าแตกต่างกัน กล่าวคือตามคำพิพากษาศาลฎีกา ปรากฏว่าขณะที่โจทก์จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ ๒๕/๒๕๔๕ ยังมีข้อพิพาทกันอยู่ว่า ทรัพย์สินที่ประนีประนอมยอมความเป็นของใครจึงตกลงยอมความให้เป็นของโจทก์จำเลยร่วมกันจนกว่าฝ่ายใดตายก่อนก็ให้ตกเป็นของอีกฝ่ายหนึ่งถือได้ว่าข้อตกลงดังกล่าวเป็นการระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับทรัพย์สิน และเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดหนี้โดยมีเงื่อนไขเป็นสัญญาต่างตอบแทนมิใช่เรื่องพินัยกรรม แต่ข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่าขณะทำบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าเป็นที่แน่ชัดแล้วว่า ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx พร้อมบ้านเลขที่ xxx เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างนางแดงกับเจ้ามรดก การทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่ใช่ทำขึ้นเพื่อระงับข้อพิพาท แต่เพื่อแจกแจงรายละเอียดของทรัพย์สิน (ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx และบ้านเลขที่ xxx) ของแต่ละคนว่าขณะมีชีวิตอยู่จะอย่างไร ตายไปจะอย่างไร กรณีของเรื่องนี้จึงไม่สามารถนำคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๐๕ มาเทียบเคียงได้และเห็นว่าบันทึกข้อตกลงดังกล่าวมีการแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายในเรื่องของทรัพย์สิน ซึ่งทำขึ้นต่อหน้าพยาน จึงควรแปลได้ว่าเป็นพินัยกรรมอย่างใดก็ได้ บันทึกข้อตกลงดังกล่าวแม้หากมิใช่พินัยกรรม แต่ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีผลผูกพันคู่กรณีให้ต้องปฏิบัติตาม จึงอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงได้ (สารบบ ๓/๔๓๒ - ส.กทม)

● ข้อควรระวังในการจดทะเบียน “ลงชื่อคู่สมรส” และ “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส”

(๑) การจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงฝ่ายเดียวเพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญคือ ที่ดินนั้นต้องเป็นสินสมรส และคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย สำหรับการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ที่ดินที่จะจดทะเบียนต้องเป็นสินสมรสและคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน แต่ต่างกันตรงที่ว่า การจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนไปตามข้อตกลงในการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสหลังจากที่ได้หย่าขาดจากกันแล้ว กล่าวคือ ในขณะที่เมื่อยังเป็นสามีภรรยากันอยู่ สินสมรสย่อมเป็นสิทธิของสามีภรรยาร่วมกันในทุกสิ่งทุกอย่าง ซึ่งถ้าสินสมรสนั้นเป็นที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและมีชื่อคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของแต่เพียงฝ่ายเดียว หากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งจะขอจดทะเบียนเพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันก็จดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรส ต่อเมื่อได้หย่าขาดจากกันไม่ว่าจะเป็นการหย่าโดยความยินยอมหรือไม่ก็ตามมาตรา ๑๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้มีการจัดการแบ่งทรัพย์สินของสามีภรรยา ซึ่งในการจัดการแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยานี้ตามมาตรา ๑๕๓๓ บัญญัติว่า “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน” สามีภรรยาจะจัดการแบ่งกันอย่างไร ทรัพย์สินใดเป็นของฝ่ายใดก็สุดแล้วแต่สามีภรรยาจะตกลงกัน ไม่จำเป็นต้องเอาทรัพย์สินแต่ละอย่างมาแบ่งกันคนละครึ่ง แต่เมื่อแบ่งกันแล้วทรัพย์สินที่แต่ละฝ่ายได้ไปทั้งหมดรวมกันแล้วต้องมีมูลค่าเท่ากัน เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาเมื่อหย่าร้างกันคู่สมรสอาจตกลงกันให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของภรรยาคนเดียวก็ได้ หรือสามีภรรยาอาจจะตกลงแบ่งโดยให้สินสมรสขึ้นใดชิ้นหนึ่งเป็นของทั้งสองคนถือกรรมสิทธิ์รวมกันไปก็ได้ ซึ่งไม่ว่าคู่กรณีจะตกลงแบ่งกันอย่างไรก็ต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าหากกรณีเป็นเรื่องที่ตกลงกันให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันต่อไปตามตัวอย่างข้างต้น ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนลงชื่อภรรยาให้ปรากฏในโฉนดที่ดินทำนองเดียวกันกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส แต่ต้องจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” มิใช่จดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรส

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



การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วน
หรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น

การจดทะเบียนแบ่งค้ำทรัพยสินของห้ำงหุ้นส่วน หรือบริษัทให้ผู้นเป็นหุ้นส่วนหรือผู้นถือหุ้น

● ความหมาย

การจดทะเบียนแบ่งค้ำทรัพยสินของห้ำงหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้นเป็นหุ้นส่วนหรือผู้นถือหุ้น คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ห้ำงหุ้นส่วนหรือบริษัทได้จดทะเบียนเลิกแล้ว และผู้นชำระบัญชีได้มาขอจดทะเบียนแบ่งค้ำทรัพยสินของห้ำงหุ้นส่วนหรือบริษัทให้แกผู้นเป็นหุ้นส่วน หรือผู้นถือหุ้น ตามนัยมาตรา ๑๐๖๑, ๑๐๖๒ และ ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

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

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. แบ่งค้ำให้ผู้นเป็นหุ้นส่วน หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งค้ำทรัพยสินของห้ำงหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้ำงหุ้นส่วนจำกัด ให้แกผู้นเป็นหุ้นส่วน
๒. แบ่งค้ำให้ผู้นถือหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งค้ำทรัพยสินของบริษัทจำกัด ให้แกผู้นถือหุ้น
๓. แบ่งแยกค้ำให้ผู้นเป็นหุ้นส่วน หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งแยกค้ำทรัพยสินของห้ำงหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้ำงหุ้นส่วนจำกัด โดยมีการแบ่งแยก
๔. แบ่งแยกค้ำให้ผู้นถือหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งแยกค้ำทรัพยสินของบริษัทจำกัด โดยมีการแบ่งแยก

● สาระสำคัญ

- ห้ำงหุ้นส่วนสามัญเมื่อได้จดทะเบียนเลิกกันจะต้องมีการชำระบัญชีเพื่อให้ทราบว่ามีกำไรหรือขาดทุน หุ้นส่วนแต่ละคนมีสิทธิได้รับส่วนแบ่ง หรือต้องชดใช้ให้ห้ำงเท่าใดแล้วจึงมีสิทธิเรียกร้องเงินหรือทรัพยสินจากห้ำงได้ ซึ่งมีข้อยกเว้นที่ไม่ต้องมีการชำระบัญชีเมื่อเลิกห้ำง ๒ ประการ คือ (๑) หุ้นส่วนตกลงกันให้จัดการทรัพยสินโดยวิธีอื่น (๒) ศาลพิพากษาให้ห้ำงหุ้นส่วนล้มละลาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๑ วรรคแรก)
- การที่หุ้นส่วนจะตกลงจัดการทรัพยสินโดยวิธีอื่นแทนการชำระบัญชีซึ่งในบางกรณีจะทำได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ด้วย คือ กรณีเลิกห้ำงหุ้นส่วนโดยที่เจ้าหนี้เฉพาะตัวของผู้นเป็นหุ้นส่วนคนใดคนหนึ่งบังคับชำระหนี้เอาค้ำทรัพยสินของห้ำง หรือกรณีผู้นเป็นหุ้นส่วนล้มละลาย เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพยต้องเข้ามาจัดการทรัพยสิน หนี้สินของผู้นเป็นหุ้นส่วน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๑ วรรคสอง)
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๖๙ บัญญัติว่าทรัพยสินของห้ำงหุ้นส่วนหรือของบริษัทจะแบ่งค้ำให้แกผู้นเป็นหุ้นส่วนหรือผู้นถือหุ้นได้แต่เพียงเท่าที่ไม่ต้องเอาไว้ใช้ในการชำระหนี้ของห้ำงหุ้นส่วนหรือบริษัท ดังนั้นเมื่อบริษัทมีทรัพยสินคงเหลือไม่พอชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ ผู้นถือหุ้นก็ไม้อาจเรียกร้องให้บริษัทหรือผู้นชำระบัญชีชำระค้ำหุ้นคืนให้ตนได้

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

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนแบ่งที่ดินทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น

ตามมาตรา ๕๔ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้บุคคล ตามมาตรา ๕๔ ทวิวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินที่ได้มาให้แก่ผู้อื่นเว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมืององค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาลรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้น โดยพระราชบัญญัติหรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์กรณีเลิกบริษัทแล้วผู้ชำระบัญชีจะจดทะเบียนโอนที่ดินของบริษัทซึ่งอยู่ระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ ทวิวรรคห้า คินให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนหรือไม่จึงต้องพิจารณาว่า “ผู้ถือหุ้นของบริษัท” ในที่นี้อยู่ในความหมายของคำว่า “ผู้อื่น” ตามมาตรา ๕๔ ทวิวรรคห้า หรือไม่เห็นว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัทการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจะกระทำได้อต้องปรากฏว่ามีผู้เข้าซื้อหุ้นหรือได้อออกหุ้นหมดแล้วตามมาตรา ๑๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในคำขอจดทะเบียนบริษัทต้องแสดงให้เห็นว่าหุ้นต่างๆ นั้นมีใครเข้าซื้อหรือได้อออกให้ใครบ้าง ครบถ้วนแล้วหรือไม่ แยกตามชนิดของหุ้นจึงอาจกล่าวได้ว่าเงินทุนในการจัดตั้งบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากผู้ถือหุ้นหรือบริษัทตั้งขึ้นได้จากการระดมทุนจากผู้เข้าซื้อหุ้นแม้ตามกฎหมายเมื่อบริษัทจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากผู้ถือหุ้นตามมาตรา ๑๐๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่การมีฐานะแยกต่างหากก็เพื่อให้อบริษัทมีสิทธิหน้าที่แยกจากผู้ถือหุ้นโดยความจำเป็นทางการค้าและการทำธุรกิจกับบุคคลภายนอกโดยความสัมพันธ์ผู้ถือหุ้นก็คือเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัทมีส่วนได้เสียโดยตรงในบริษัทเป็นผู้ควบคุมการดำเนินงานของบริษัทโดยที่ประชุมใหญ่และมีสิทธิต่างๆ ในบริษัท เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินปันผลสิทธิทางทรัพย์สินเกี่ยวกับหุ้นสิทธิที่จะได้เงินค่าหุ้นคืนและส่วนแบ่งในทรัพย์สินของบริษัทหลังจากมีการเลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้วตามมาตรา ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ผู้ถือหุ้นของบริษัทจึงไม่ใช่บุคคลภายนอกเพราะถ้าหากเป็นบุคคลภายนอกแล้วกฎหมายคงไม่บัญญัติให้ผู้ชำระบัญช้นำเงินที่เหลือจากการชำระบัญชีคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น การโอนคินให้ผู้ถือหุ้นจึงเท่ากับการโอนคินให้กับเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัทการจดทะเบียนแบ่งคินให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทจึงไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๔ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับหากตีความว่าการจดทะเบียนแบ่งคินให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนเพราะเป็นการโอนให้แก่ผู้อื่นก็จะทำให้การชำระบัญชีของบริษัทที่เลิกกิจการมีอาจเสร็จสิ้นและจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีตามกฎหมายได้จนกว่าจะพ้นกำหนดห้ามโอน ซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายคงไม่ประสงค์ให้เป็นเช่นนั้น เมื่อการจดทะเบียนแบ่งคินให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่น จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อจดทะเบียนไปแล้วการห้ามโอนยังคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าจะสิ้นสุดกำหนดเวลาห้ามโอน



การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย

● ความหมาย

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ได้แก่ การจดทะเบียนที่ดินบางประเภทที่ไม่อาจปรับเข้าประเภทใดประเภทหนึ่งที่ทางราชการกรมที่ดินกำหนดไว้ได้ โดยอาจใช้ชื่อประเภทตามพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้นๆ ซึ่งกรมที่ดินจะได้พิจารณาสั่งปฏิบัติเป็นเรื่องๆ ไป การจดทะเบียนโอนตามกฎหมายเป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน

● ประเภทการจดทะเบียน

โดยที่การจดทะเบียนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอนประเภทการจดทะเบียนจึงเป็นการใช้ชื่อตามข้อเท็จจริงในแต่ละเรื่องไปว่า มีกฎหมายใดบัญญัติให้โอนการเขียนชื่อประเภท เขียนว่า โอนตามกฎหมาย (.....) ภายในวงเล็บให้ใส่ชื่อกฎหมายที่ให้โอน เช่น โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)

● สาระสำคัญ

การที่กฎหมายบัญญัติให้ดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลใด แสดงว่าการโอนตามกฎหมายดังกล่าวมิใช่เรื่องที่สิทธิในที่ดินตกเป็นของบุคคลนั้นโดยผลของกฎหมาย กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ สิทธิในทรัพย์สินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์จะตกไปยังบุคคลอื่นก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนตามกฎหมายแล้วเท่านั้น

● ตัวอย่างของการโอนตามกฎหมาย

๑. การจดทะเบียนโอนที่ราชพัสดุ

ตามมาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) คำขอ (ท.ด. ๙) และสารบัญญัติจดทะเบียนเรื่องโอนตามกฎหมายไว้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๑๕๖๒๙ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔)

๒. การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร

ตามมาตรา ๓๓/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ เมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรแล้ว กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็นของกองทุนโดยผลของกฎหมาย ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนจึงเป็นการโอนโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๓/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่ายคือเกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่โอนเป็นที่ดิน) พร้อมด้วยหนังสือรับรองการรับชำระหนี้ของเกษตรกรยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุน กรณีกองทุนรับภาระหนี้ให้แก่เกษตรกรตามมาตรา ๓๓/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ ๒ กรณี คือ

๒.๑ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๒)”

๒.๒ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้วจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหนี้เกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่างการจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๒)”

- การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตาม (๒.๑) และ (๒.๒) ทั้งกรณีไถ่ถอนจากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ (ตามหนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๙)

- การยกเว้นภาษีอากร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๕๙) พ.ศ. ๒๕๕๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกร สำหรับเงินได้ รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร และยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและโอนมาเป็นของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์ และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๙ เป็นต้นไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๙)

๓. กรณีที่ผู้ไถ่ถอนที่ดินให้แก่กองทุนมิใช่เกษตรกร แต่ได้นำที่ดินไปเป็นหลักประกันค้ำประกันหนี้ของเกษตรกรโดยมิได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวไว้เป็นหลักประกัน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๒)” ซึ่งจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมภาษีอากร ดังนี้

๓.๑ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวต้องปรากฏว่า

(๑) ทรัพย์สินที่โอนเป็นของเกษตรกรฯ ลูกหนี้ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ หรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรเฉพาะกรณีและผู้อื่นนั้นเป็นเกษตรกร และเป็นสมาชิกกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามระเบียบคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการซื้อ เช่าซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจากกองทุนและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ. ๒๕๕๗ และ

(๒) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันซึ่งจะนำมาโอนนั้น จะต้องจดทะเบียนจำนองไว้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

๓.๒ ได้รับยกเว้นภาษีอากรการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๕๙) พ.ศ. ๒๕๕๙ เฉพาะกรณีเกษตรกรลูกหนี้เป็นผู้ไถ่ถอน

- กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ปรากฏว่า การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๓/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” และข้อเท็จจริงฟังได้ว่า เป็นการโอนชำระหนี้แทนกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนได้ในประเภท “โอนชำระหนี้” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรตามกฎหมาย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๓/๒๐ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๑)

- กรณีที่ดินของเกษตรกรที่กองทุนเข้าชำระหนี้แทนมีข้อกำหนดห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๓ เนื่องจากมาตรา ๔๔ ดังกล่าวมิได้ห้ามโอนโดยเด็ดขาด หากเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะโอนสิทธิในที่ดินที่ห้ามโอน จะต้องปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้โอนสิทธิในที่ดินที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๓ (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๓๖ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๐ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๔ เสียก่อน จึงจะสามารถนำไปตกลงกับกองทุนฟื้นฟู เพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ ได้และเมื่อที่ดินได้โอนไปยังกองทุนฟื้นฟูฯ แล้ว การห้ามโอนตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ ก็ยังคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดห้าปี และหากต่อมาเกษตรกรจะรับที่ดินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุนฟื้นฟูฯ โดยการเช่าซื้อหรือซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดตามนัยมาตรา ๓๓/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ และระยะเวลาโอนคืนดังกล่าวอยู่ในระยะเวลาห้าปี ในการดำเนินการโอนคืนจะต้องยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานจัดรูปที่ดินเช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินได้ดำเนินการในครั้งแรก

ดังนั้น เมื่อมีกรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูฯ หรือกรณีกองทุนฟื้นฟูฯ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินคืนให้แก่เกษตรกรตามมาตรา ๓๓/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ และปรากฏว่าที่ดินยังอยู่ระหว่างห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๓ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีหนังสือจากสำนักงานจัดรูปที่ดินพื้นที่ว่าได้อนุญาตให้เกษตรกรหรือกองทุนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นในระหว่างห้าปีมาประกอบการจดทะเบียนด้วย (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๑๐๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒)

๔. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่ออันเนื่องมาจากการแปรสภาพห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นบริษัทจำกัดและการควบบริษัทเข้าด้วยกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรมที่ดินวางแผนทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

๔.๑ กรณีบริษัทจำกัดที่แปรสภาพจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดขอเปลี่ยนแปลงชื่อในทางทะเบียนจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นชื่อบริษัทจำกัดหรือขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรมใดๆ ที่ทำไว้กับห้างเดิม ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นชื่อบริษัทจำกัดในประเภท “โอนตามกฎหมาย (แปรสภาพ ตามมาตรา ๑๒๔๖/๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) เสียก่อน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒(๓)(๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีอากร

๔.๒ เมื่อบริษัทใหม่ที่ตั้งขึ้นจากการควบเข้ากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาขอให้แก่ซื้อในทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ หรือบริษัทใหม่ประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิและนิติกรรมที่ทำไว้กับบริษัทเดิม ไม่ว่าประเภทใด ต้องให้ผู้ขอ (บริษัทใหม่) ยื่นขอเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัท ตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)” ก่อนทุกราย

โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒(๓)(๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้ นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย สำหรับภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์จะได้รับยกเว้นต่อเมื่อหน่วยปฏิบัติของกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการควบเข้ากัน ตามแบบ ค.อ. ๖ มาให้ทราบ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งและบันทึกถ้อยคำผู้ขอรับทราบด้วยว่า “หากกรมสรรพากรตรวจสอบพบในภายหลังว่าการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กัน การควบเข้ากันหรือการโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของประกาศของอธิบดีกรมสรรพากร ในแต่ละกรณี บริษัทผู้โอนยังคงต้องรับผิดชอบชำระภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับรายรับ และการกระทำตราสารที่เกิดจากกรณีดังกล่าว พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มให้ครบถ้วนถูกต้อง นอกจากนี้ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนที่ไม่มีสิทธิได้รับลดหย่อนเพิ่มเติมจนครบถ้วน” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๑๔๑๓/๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๐๘๒๙๑ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๓)

๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้แก่โรงเรียนเอกชน ตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๓)

๕.๑ กรณีที่ผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” และกรณีที่โรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินนั้นคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาทเมื่อโรงเรียนในระบบเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือเลิกกิจการ (ทั้งกรณีเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๓ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” โดยการจดทะเบียนทั้งสองกรณียังกล่าวได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๓ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

๕.๒ กรณีที่มีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” และกรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินนั้นคืนให้แก่ผู้บริจาคหรือทายาทเมื่อโรงเรียนในระบบเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือเลิกกิจการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๓/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” โดยให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนตามกฎหมาย

๑. กรมที่ดินมีความเห็นว่า กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยพระราชบัญญัติว่า ผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมาโดยมีพระราชบัญญัติโอนให้เป็นคนละกรณีกับการได้สิทธิในทรัพย์สินมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ซึ่งจะต้องจดทะเบียน จึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ การได้กรรมสิทธิ์โดยมีพระราชบัญญัติโอนให้ ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยพระราชบัญญัติ มิใช่เป็นการได้สิทธิโดยผลของกฎหมายโดยทั่วๆ ไปมีลักษณะเท่ากับเช่นเดียวกับที่ดินที่ตกเป็นของรัฐตามพระราชบัญญัติเวนคืน การจดทะเบียนไม่ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิ หากแต่ถือได้ว่าเป็นการหมายเหตุทางทะเบียนเท่านั้น ในการจดทะเบียนโอนตามพระบรมราชโองการของพระมหากษัตริย์ในสมัยสมบูรณาญาสิทธิราชซึ่งเป็นกฎหมาย คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินก็เคยพิจารณา และกรมที่ดินเห็นชอบให้ถือปฏิบัติต่อมาว่าเป็นการจดทะเบียนโอนตามกฎหมายเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท และนอกจากนี้การจดทะเบียนโอนตามประกาศของคณะปฏิวัติก็ถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน

๒. กรณีองค์การเชื้อเพลิงจัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การเชื้อเพลิง พ.ศ. ๒๕๐๓ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ จึงถือได้ว่าเป็นองค์การของรัฐบาลและเป็นรัฐวิสาหกิจตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ ที่ดินขององค์การเชื้อเพลิงจึงไม่ถือได้ว่าเป็นที่ราชพัสดุตามมาตรา ๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๔ และสำหรับการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๑ และถือได้ว่าเป็นรัฐวิสาหกิจตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณฯ ดังกล่าว ที่ดินที่ตกมาเป็นของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย จึงเป็นกรรมสิทธิ์ของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย โดยไม่ถือได้ว่าเป็นที่ราชพัสดุตามมาตรา ๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ การโอนที่ดินซึ่งมีชื่อองค์การเชื้อเพลิงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์มาเป็นของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย เป็นการโอนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐวิสาหกิจหนึ่งมาเป็นของอีกรัฐวิสาหกิจหนึ่ง เมื่อปรากฏว่า การโอนที่ดินข้างต้นเป็นการโอนตามบทบัญญัติในมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๑ จึงเป็นการโอนตามกฎหมาย เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๑)” และเมื่อกรณีนี้เป็นการโอนตามผลของกฎหมาย ซึ่งแม้จะไม่มีจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันก็ตาม กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ตกเป็นของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยแล้ว การจดทะเบียนเป็นเพียงการบันทึกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเท่านั้น การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยจึงมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวได้ และการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีลักษณะเช่นเดียวกับกรณีที่พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินมาเป็นของรัฐ ซึ่งเป็นการโอนโดยกฎหมาย การจดทะเบียนไม่ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิ หากแต่ถือได้ว่าเป็นการหมายเหตุทางทะเบียน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนเวนคืน กล่าวคือ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท โดยไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้ และอากรแต่อย่างใด

๓. การโอนที่ดินระหว่างกระทรวงการคลังกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ เป็นการโอนโดยมีกฎหมายให้โอน ดังนั้น เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)” ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เนื่องจากในการโอนที่ราชพัสดุนี้นี้เป็นการโอนตามกฎหมาย ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีทุนทรัพย์จะต้องเรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท

กรณีนี้มีประเด็นที่ควรพิจารณาว่า จะถือว่าเป็นการบริจาคให้แก่ทางราชการอันจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ เห็นว่าแม้จะเป็นการโอนให้แก่ ส.ป.ก. ซึ่งเป็นส่วนราชการและเป็นการโอนโดยไม่มีค่าตอบแทนก็ตาม แต่การโอนนี้เป็นเรื่องที่มีกฎหมายให้ออนไม่อาจถือได้ว่าเป็นการ “บริจาค” อันจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ

๔. ตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ บัญญัติว่า “ในวันที่จดทะเบียนบริษัทตามมาตรา ๒๒ ให้บรรดากิจการ สิทธิหนี้ ความรับผิดชอบ และสินทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ ตามที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติ โอนไปเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังแล้วแต่กรณี” ตามกฎหมายดังกล่าวแสดงว่า บรรดาสินทรัพย์ ฯลฯ ของรัฐวิสาหกิจได้โอนเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองสินทรัพย์ดังกล่าวก็ตกไปเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังแล้ว หากจะให้มีการจดทะเบียน การจดทะเบียนถือเป็นเพียงการบันทึกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเท่านั้น โดยให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา...แห่งพระราชบัญญัติ...)” สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนตามกฎหมายนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพราะไม่มีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม จึงให้เก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท และกรณีนี้สินทรัพย์ที่โอนมิใช่ที่ราชพัสดุเพราะเป็นของรัฐวิสาหกิจ จึงไม่ใช่เรื่องการโอนเปลี่ยนนามตามคำสั่งที่ ๑/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๓

๕. กรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติดที่สำนักงาน ป.ป.ส. ได้มาตามพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ถือว่าเป็นการตกไปโดยผลของกฎหมาย ในการจดทะเบียนจึงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)” และลงชื่อ “สำนักงาน ป.ป.ส. (กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด)” เป็นผู้รับโอน ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) และไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๘/ว ๑๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

๖. กรุงเทพมหานครจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวชิรพยาบาลและวิทยาลัยพยาบาลเกื้อการุณย์ ในสังกัดสำนักงานการแพทย์กรุงเทพมหานคร ไปเป็นของมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓)” ในการจดทะเบียนคู่กรณีฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งสองฝ่ายตามมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) ส่วนค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล กรุงเทพมหานครไม่มีหน้าที่ต้องเสียและไม่ต้องถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็น “บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากรสำหรับอากรแสตมป์” เนื่องจากใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะตราสาร ๒๔ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๑๓๕๒/๒๕๕๕ ว่าการโอนที่ดินของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวชิรพยาบาล

และวิทยาลัยการฤณย์ในสังกัดสำนักแพทย์ กรุงเทพมหานคร ไปเป็นมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นนิติบุคคลอีกนิติบุคคลหนึ่ง แม้เป็นการโอนโดยผลของมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยไม่มีคำตอบแทน แต่ถือได้ว่าเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากรและเป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งเป็นการโดยผลของกฎหมายและไม่มีคำตอบแทน จึงเป็นการโอนที่ดินที่กรุงเทพมหานครต้องปฏิบัติตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดไว้ หาใช่เป็นการโอนเพื่อการค้าหรือหากำไร หรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของกรุงเทพมหานคร แต่อย่างใด ประกอบกับที่ดินของวิทยาลัยพยาบาลแพทย์ศาสตร์กรุงเทพมหานครและวชิรพยาบาล และวิทยาลัยการฤณย์ในสังกัดสำนักการแพทย์กรุงเทพมหานครมีไว้เพื่อการศึกษา การสาธารณสุข และการรักษาพยาบาลอันเป็นประโยชน์สาธารณะตามอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานครตามมาตรา ๘๙ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๔ การโอนที่ดินดังกล่าวจึงไม่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรอันอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๓. กรณีศาลจังหวัดสมุทรสงครามได้มีคำพิพากษา ให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร โอนโฉนดตราจอง ให้แก่นาย ก. ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว และต่อมา นาย ก. ได้ยื่นฟ้องต่อศาลอุทธรณ์ภาค ๓ เป็นอีกคดีหนึ่งและศาลได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. โอนที่ดินกลับคืนให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามเดิม โดยนาย ก. ได้ยื่นคำขอต่อสำนักงานที่ดิน เพื่อดำเนินการโอนกลับคืน เห็นว่าการที่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร และนาย ก. ได้ตกลงทำสัญญาเช่าซื้อโฉนดตราจอง เนื่องมาจากนาย ก. เป็นสมาชิกของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร กองทุนฯ จึงเข้าเจรจาหนี้สินของนาย ก. ที่มีอยู่กับธนาคาร โดยได้ชำระหนี้แทนนาย ก. และรับโอนที่ดินแปลงหลักประกันจากนาย ก. ซึ่งจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๓/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” และเมื่อกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรรับโอนที่ดินมาแล้วเกษตรกรจะได้รับที่ดินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุนโดยการเช่าซื้อหรือซื้อ ซึ่งเป็นไปตามมาตรา ๓๓/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังนั้น เมื่อศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ได้วินิจฉัยแล้วว่า นาย ก. ได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อแก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรครบถ้วนแล้วให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนให้แก่นาย ก. โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนจากการเช่าซื้อ ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓/ คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่...” สำหรับค่าธรรมเนียมได้รับยกเว้นตามมาตรา ๓๓/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ เนื่องจากการโอนที่สืบเนื่องมาจากการโอนตามกฎหมายที่ให้ที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร เมื่อ นาย ก. ได้ชำระเงินตามสัญญาเช่าซื้อครบถ้วนภายในกำหนดแล้ว นาย ก. ย่อมได้รับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุน ตามความในมาตรา ๓๓/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ประกอบข้อ ๑๕ แห่งระเบียบคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ว่าด้วย วิธีการ และเงื่อนไขในการเช่าซื้อหรือซื้อทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุน และการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ. ๒๕๕๓ ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามความในมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๕๙ สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากกองทุนฯ มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร เมื่อ นาย ก.

จ่ายเงินค่าซื้อที่ดินให้แก่กองทุนฯ จึงไม่อยู่ในบังคับต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายแต่อย่างใด และเนื่องจาก นาย ก. ได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วตามสัญญาเช่าซื้อ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๙ ระหว่างกองทุนฯ ผู้ให้เช่าซื้อและนาย ก. ผู้เช่าซื้อ จึงเป็นการโอนโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ จึงได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตาม หมวด ๕ และอากรแสตมป์ ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่กองทุนฯ ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๕๙ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๓/๐๒/๖๑๕๔ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๕)

๘. ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๔ มาตรา ๘ ได้กำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ ที่ราชพัสดุ เฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะให้กระทำ โดยพระราชบัญญัติ ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด ในกฎกระทรวง และตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๔ ได้กำหนดทางปฏิบัติไว้ตามข้อ ๒ ว่า การให้ที่ราชพัสดุจะกระทำได้เฉพาะเพื่อการศาสนา การสาธารณกุศล หรือการสาธารณประโยชน์อย่างอื่น หรือการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้ และจะต้องได้รับอนุมัติ จากคณะรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น หากข้อเท็จจริงที่กรมธนารักษ์หน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลที่ราชพัสดุแจ้งมา เป็นการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ ฯ ข้อ ๒ โดยคณะรัฐมนตรี มีมติอนุมัติแล้ว ซึ่งมติ คณะรัฐมนตรีดังกล่าวมิใช่กฎหมาย จึงมิใช่เป็นการโอนโดยผลของกฎหมาย คู่กรณีจึงต้องมายื่นคำขอ จดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย และเพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ ฯ ข้อ ๒ จึงให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” สำหรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลง ตามตัวอย่างต่อท้ายเรื่องนี้ ส่วนค่าธรรมเนียมจดทะเบียน เนื่องจากการโอน ที่ดินเช่นนี้มิใช่เป็นการโอนโดยผลของกฎหมาย เป็นการจดทะเบียนโอนให้แก่กัน จึงต้องถือว่าเป็น การจดทะเบียนในประเภทมีทุนทรัพย์ แต่โดยที่การโอนที่ดินรายนี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องมาจากเจ้าของเดิม ได้จดทะเบียนให้แก่กระทรวงการคลัง อันถือได้ว่าเป็นการบริจาคให้แก่ทางราชการ ซึ่งได้รับยกเว้น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และ โอนคืนให้แก่เจ้าของเดิม การจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม



การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

● ความหมาย

การโอนตามคำสั่งศาล คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาให้โอนถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามนัยมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๔
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๙
- คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

● หลักการ

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

● ประเภทการจดทะเบียน แบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ

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

● สารสำคัญ

วิธีการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล แบ่งเป็น ๒ กรณี

๑. กรณีโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว นั้นรวมกับที่ดิน

(๑) ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๙ เป็นคำขอบรรยายข้อความในคำขออนุญาตตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี ส่วน ท.ด. ๑ ให้ถือเสมือนเป็นรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) การจดทะเบียนฯ ไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำโดยใช้ชื่อผู้โอนและผู้รับโอนเป็นฝ่ายในหนังสือสัญญา การลงชื่อตอนท้ายของหนังสือสัญญา ถ้าศาลไม่ได้แจ้งว่าผู้ใดเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้โอน ให้เขียนในช่องลายมือชื่อผู้โอนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “โอนตามคำสั่งศาลที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อตามที่ปรากฏในคำสั่งศาล ถ้าในคำสั่งไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” ใช้ตัวย่อ “อ.ศ.” และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงต่อท้ายชื่อประเภทใน ท.ด. ๑ และในสารบัญชจดทะเบียนว่า “ตามคำสั่งศาล (หรือคำพิพากษา) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๒. กรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินด้วย ให้ดำเนินการตามข้อ ๑(๑), (๒), (๓) โดยอนุโลม เว้นแต่คำขอให้ใช้ ท.ด.๑ เป็นคำขอ และให้สลักหลังประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงไว้ใน น.ส.๓ ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนในสารบัญญัติที่ดิน

๓. กรณีโอนเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

(๑) การจดทะเบียนทำนองเดียวกับข้อ ๒

(๒) หากศาลไม่ได้สั่งให้ทำหนังสือสัญญา ให้คัดสำเนาคำสั่งศาลและหมายเหตุว่า ได้จดทะเบียนแล้ว พร้อมวันเดือนปีและลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

๑. แม้ว่าตามคำพิพากษาของศาลจะไม่ได้กล่าวไว้ชัดเจนว่าให้จำเลยจดทะเบียนโอนให้โจทก์ ในประเภทใดก็ตาม แต่การที่ศาลพิเคราะห์ข้อเท็จจริงแล้วได้ความว่า โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นตัวแทนไปรับโอนที่ดินและจำเลยที่ ๑ ได้ไปรับโอนที่ดินโดยลงชื่อรับโอนไว้แทนโจทก์ย่อมหมายความว่า โจทก์และจำเลยที่ ๑ มีนิติสัมพันธ์กันในฐานะตัวการตัวแทน แม้ต่อมาจำเลยที่ ๑ จะมีเจตนาทุจริตสมคบกับจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ฉ้อฉลโจทก์ และศาลได้พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรม การโอนระหว่างจำเลยทั้งสามก็ตาม ก็หาทำให้นิติสัมพันธ์ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ เปลี่ยนแปลงเป็นประการอื่นที่ไม่ใช่ตัวการตัวแทนไม่ ซึ่งในเรื่องการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามคำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๐๑ ว่าให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียน ตามที่ปรากฏในคำสั่งศาล ถ้าในคำสั่งศาลไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ก็ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” และตามคำสั่งกรมที่ดินฉบับดังกล่าวไม่ได้กล่าวถึงในเรื่องค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลไม่ได้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เสมอไปทุกกรณี การจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาลรายใดจะเป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์หรือไม่มีทุนทรัพย์ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นรายๆ ไป สำหรับเรื่องนี้เมื่อตามคำพิพากษาของศาลข้างต้น ไม่ปรากฏว่าให้จดทะเบียนโอนประเภทใด จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” และการที่ศาลให้จำเลยไปจดทะเบียนใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ถือว่าเป็นกรณีให้ตัวแทนโอนทรัพย์สินคืนให้แก่ตัวการ จึงควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ (๗) (๗) และเป็นกรณีที่ไม้อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้แต่อย่างใด

๒. แม้ ส. จะยื่นคำขอแบ่งให้ที่ดินแก่ ย. โดยการขอแบ่งให้ที่ดินรายนี้เป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ซึ่งตามคำพิพากษานี้ ศาลฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า ส. และ ย. เป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวร่วมกัน โดยซื้อที่ดินด้วยเงินที่บุคคลทั้งสองทำมาหาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินเป็นสามีภรรยา การที่ ส. ลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพียงผู้เดียวและครอบครองที่ดินไว้ ถือได้ว่าเป็นการครอบครองที่ดินแทน ย. ดังนั้น การที่ ส. แบ่งแยกที่ดินให้แก่ ย. นี้ จึงเป็นการโอนทรัพย์สินที่ตัวแทนได้มาคืนให้แก่ตัวการตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๑๐ ในการจดทะเบียนจึงควรใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “แบ่งโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา.....ลงวันที่.....)” สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) ส่วนภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ไม่ต้องเรียกเก็บแต่อย่างใด

๓. กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินจากชื่อของจำเลยกลับคืนมาเป็นชื่อของโจทก์ทั้งสามตามเดิมโดยปราศจากการผูกพัน หากจำเลยไม่ยินยอมหรือไม่ปฏิบัติตามการโอนเปลี่ยนชื่อทางทะเบียนดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยในการโอนกรรมสิทธิ์

ที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่โจทก์ทั้งสาม ดังนั้น การจดทะเบียนดังกล่าวเป็นประเภทโอนตามคำสั่งศาล แต่ปรากฏว่ามีรายการจดทะเบียนจำนองผูกพันอยู่ จึงได้มีหนังสือสอบถามศาลไปว่าจะให้ปฏิบัติอย่างไร แต่ศาลไม่แจ้งทางปฏิบัติมา เห็นว่า การจดทะเบียนให้ที่ดินกลับคืนมาเป็นชื่อของโจทก์ทั้งสาม ควรจดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”

๔. กรณีของเรื่องนี้ศาลฎีกาได้พิพากษาให้ ส. ลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินในฐานะภรรยาของ พ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นสามีตามมาตรา ๑๔๗/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันมิใช่เป็นการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในกรณีที่ย่าขาดจากกันแต่อย่างใด แม้การเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีคำตอบแทน) จะมีลักษณะเช่นเดียวกับการให้ก็ตาม แต่ที่ดินดังกล่าวก็หลุดเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗/๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ เพราะคำพิพากษาของศาลฎีกาได้ระบุไว้แจ้งชัดอยู่แล้วว่าเป็นสินสมรส ดังนั้น จึงต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา.....) โดยคิดค่าธรรมเนียมตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (ง) กล่าวคือ เรียกเก็บตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕๐ ส่วนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย

๕. กรณีผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนบุคคลต่างด้าว ถึงแม้มาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะบัญญัติให้อธิปไตยกรรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่เรื่องนี้เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาให้ถอนชื่อ อ. จำเลย จากผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้จำเลยแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสิบคนละ ๑ ใน ๑๑ ส่วน แล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสิบและจำเลยในโฉนดดังกล่าว โดยศาลฎีการับฟังข้อเท็จจริงว่าโจทก์ทั้งสิบกับจำเลยเป็นพี่น้องร่วมบิดาเดียวกัน บิดามารดาโจทก์และจำเลยเป็นคนต่างด้าว จำเลยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแทนบิดา และที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย โจทก์ทั้งสิบและจำเลยจึงมีสิทธิได้รับมรดกคนละส่วนเท่าๆ กัน การจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลของคำพิพากษาดังกล่าวจึงต้องดำเนินการโดยจดทะเบียนโอนที่ดินทั้งแปลง ซึ่งมีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตาม คำพิพากษา.....)” ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๐๑ ซึ่งการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปตามผลคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวย่อมเป็นการจำหน่ายที่ดินที่ อ. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนบิดาซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าว ตามนัยมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม

๖. น. (ภรรยา) เป็นโจทก์ฟ้อง ก. (สามี) อ. กับพวก เป็นจำเลย โดยฟ้องว่า ก. นำเงินระหว่างสินสมรส ไปซื้อทรัพย์สินใส่ชื่อ อ. กับพวก เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความแบ่งทรัพย์สินกัน โดย อ. ตกลงโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้แก่ น. และศาลได้พิพากษายอม คำพิพากษายอมดังกล่าวจึงไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน (เทียบฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๑๐๒๔/๒๕๓๒) ดังนั้น เมื่อศาลยังไม่ได้วินิจฉัยว่า ที่ดินที่มีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นสินสมรสระหว่าง น. กับ ก. จึงต้องสันนิษฐานว่า อ. เป็นผู้มียุติครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗/๓ และพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” เมื่อศาลได้พิพากษายอมให้ อ. โอนที่ดินให้แก่ น. แต่ในคำพิพากษายอมดังกล่าวไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงควรจดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๐๑

๗. การที่ ต. เป็นโจทก์ฟ้อง ท. ในฐานะทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิรับมรดกของ บ. แล้วได้ประนีประนอมยอมความกันโดย ท. ยินยอมจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ ต. คำพิพากษายอมดังกล่าวย่อมไม่มีผลผูกพัน บ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดดังกล่าว และทายาทอื่นของ บ. แต่อย่างใด เพราะสัญญา

ประนีประนอมยอมความนั้นผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ได้ตกลงประนีประนอมยอมความเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) เมื่อ ท. ทายาทของ บ. ยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดก ท. จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้สัญญาประนีประนอมยอมความจะระบุไว้ว่าหากจำเลยไม่ยอมไปโอนให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยด้วย ก็ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ เพราะแม้ ท. จะมาขอจดทะเบียนก็ยังทำไม่ได้เนื่องจากขัดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง กรณีนี้ทายาทของ บ. จะต้องรับมรดกหรือผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนจึงจะจดทะเบียนใดๆ ต่อไป

๔. การได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๘ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๓)ฯ ข้อ ๙ มีความหมายเดียวกับการได้มาโดยทางอื่น นอกจากนิติกรรมตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผลแห่งกฎหมาย การได้มาโดยการรับมรดกไม่ว่าจะเป็นการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือเป็นผู้รับพินัยกรรม และการได้มาโดยคำพิพากษาของศาล แต่สำหรับการจะได้สิทธิตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งศาลมีคำพิพากษายอมแล้ว ไม่ถือเป็นกรณืได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓/๑๔๓/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่), ๙๙๓๖/๒๕๓๙ สัญญาประนีประนอมยอมความกระทำในศาล และศาลมีคำพิพากษายอมด้วย เป็นการได้มาโดยนิติกรรม) แต่ถือว่าผู้ได้มานั้นอยู่ในฐานะที่จะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้แล้ว จึงมีสิทธิดีกว่าเจ้าหนี้คนอื่น ดังนั้น การจดทะเบียนตามคำพิพากษายอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความจึงไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา ๓๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ข้อ ๙ (๒) ได้ ส่วนจะจดทะเบียนประเภทใดนั้นต้องพิจารณาจากคำพิพากษาของศาลว่าเป็นเรื่องอะไร เช่น ถ้าคู่กรณีฟ้องร้องกันในเรื่องซื้อขายแล้วตกลงประนีประนอมยอมความกันขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จดทะเบียนได้ในประเภทขายและเพื่อให้ปรากฏหลักฐานในทางทะเบียนว่าเป็นกรณืได้สิทธิมาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ในการจดทะเบียนก็ชอบที่จะวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในสารบัญญัติทะเบียนว่า “ตามคำพิพากษายอมของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.) โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

๕. ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๓๘ กำหนดว่าการขอจดทะเบียนซึ่งได้มาโดยประการอื่น นอกจากนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ข้อ ๙ ได้กำหนดให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” และการได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตรงกับคำว่า “การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม” ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และการได้มาโดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม หมายถึงการได้มาโดยคำพิพากษาของศาลด้วย ซึ่งมีคำอธิบายอยู่ในคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๒/๒๔๔๘ ว่า คำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดนั้น บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยสมบูรณ์และใช้ยื่นคู่กรณีได้เสมอแม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียน ดังนั้น การที่นาย ค. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนาย ข. ในโฉนดที่ดินโดยนาย ข. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน นาย ค. เมื่อศาลฎีกาพิพากษานาย ค. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลง นาย ค. ก็ย่อมได้สิทธิตามคำพิพากษานั้นและใช้ยื่นคู่กรณีได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงถือได้ว่านาย ค. เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมและมีสิทธิขอจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏชื่อของตนแต่เพียง

ผู้เดียวในโฉนดที่ดินตามนัยมาตรา ๓/๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ได้ถึงแม้ศาลมิได้สั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาก็ตาม โดยไม่จำเป็นต้องให้นาย ค. ไปใช้สิทธิทางศาลบังคับให้นาย ข. มาจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ นาย ค. หรือให้ศาลมีคำสั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาย ข. อีก (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐) โดยจดทะเบียนประเภท “โอนเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล” อันุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

๑๐. โจทก์ฟ้องศาลขอให้พิพากษาว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากผู้ร้องได้ครอบครองทำประโยชน์มานานกว่าสิบปี ระหว่างพิจารณาคดี โจทก์จำเลยได้ทำความตกลงประนีประนอมยอมความโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่เมื่อโจทก์นำคำพิพากษามาตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความยื่นขอจดทะเบียนโดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่กลับจดทะเบียนไว้ในประเภทขาย ซึ่งโจทก์เห็นว่าไม่ตรงกับข้อเท็จจริงจึงขอให้แก้ไข เมื่อพิจารณาจากหลักฐานคำฟ้อง สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอม ไม่ปรากฏว่าเป็นการฟ้องกันในเรื่องซื้อขายที่ดิน และศาลมิได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนประเภท “ขาย” หรือ “ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์” ได้ เมื่อคำพิพากษาไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงต้องถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ โดยรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษามาตามยอมศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล

การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล

● ความหมาย

การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล คือ กรณีที่สุขาภิบาลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล โดยมีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลแล้ว ทรัพย์สินต่างๆ ของสุขาภิบาลตกเป็นของเทศบาลตามบทบัญญัติในพระราชกฤษฎีกานั้น การจดทะเบียนโอนประเภทนี้เป็นการโอนตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ และปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้สุขาภิบาลตามกฎหมายว่าสุขาภิบาลมีฐานะเป็นเทศบาลตำบล ตามกฎหมายว่าด้วยเทศบาลโดยพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๖ บัญญัติให้โอนทรัพย์สินของสุขาภิบาลที่มีอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับไปเป็นของเทศบาลตำบล (ตามมาตรา ๒ พ.ร.บ. ดังกล่าวใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งมีการประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖
- พระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒
- คำสั่งที่ ๑๓/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๔๘๐ เรื่อง การโอนที่ดินของสุขาภิบาลลงนามเทศบาลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

● ประเภทการจดทะเบียน

ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล”

● สารสำคัญ

๑. การยื่นคำขอ ผู้ขอจดทะเบียนคือ เทศบาลยื่นคำขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว (ตัวแทนของเทศบาล คือ นายกเทศมนตรี)

๒. การใช้แบบพิมพ์ การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาลใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑ , ท.ด. ๙

๓. หลักฐานที่ใช้เพื่อประกอบการพิจารณาจดทะเบียน

- โฉนดที่ดิน
- พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลนั้นๆ

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทนี้ไว้ ตามคำสั่งกรมที่ดินและโลห์กิจที่ ๑๓/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๔๘๐

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล

- การโอนทรัพย์สินของสุขาภิบาลไปเป็นของเทศบาล เป็นไปตามข้อกำหนดในพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลนั้นๆ เนื่องจากมาตรา ๖ แห่ง พ.ร.บ. สุขาภิบาล พ.ศ. ๒๔๙๕ บัญญัติว่า การจัดตั้งสุขาภิบาลใดๆ ขึ้นเป็นเทศบาล ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ควรจดทะเบียนประเภท “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล” ตามคำสั่งกรมที่ดินและโลห์กิจที่ ๑๓/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๔๘๐ จึงเป็นการจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย

- การโอนทรัพย์สินและกิจการประปาสุขาภิบาลให้แก่ประปาส่วนภูมิภาคนั้น พ.ร.บ.สุขาภิบาล พ.ศ. ๒๔๙๕ มิได้มีบทบัญญัติให้โอนทรัพย์สินและกิจการประปาสุขาภิบาลไปเป็นของการประปาส่วนภูมิภาค กับทั้ง พ.ร.บ. การประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็มิได้มีบทบัญญัติให้โอนทรัพย์สินและกิจการประปาสุขาภิบาลไปเป็นของการประปาส่วนภูมิภาค (คงมีแต่บทบัญญัติตามมาตรา ๔๙ และ ๕๐ ที่บัญญัติให้โอนกิจการและทรัพย์สินของกรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย ในส่วนที่เกี่ยวกับกิจการประปา และ โอนกิจการและทรัพย์สินของกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ในส่วนที่เกี่ยวกับกิจการประปาไปเป็นของการประปาส่วนภูมิภาค)

- การที่กระทรวงมหาดไทยอนุมัติให้สุขาภิบาลขึ้นของโอนทรัพย์สินและกิจการประปาสุขาภิบาลให้แก่การประปาส่วนภูมิภาครับไปดำเนินการ โดยอาศัยระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๓๑ เป็นการโอนทรัพย์สินกิจการประปาสุขาภิบาลให้แก่การประปาส่วนภูมิภาคโดยอำนาจสั่งการของกระทรวงมหาดไทย มิใช่การโอนไปโดยบทบัญญัติของกฎหมาย จึงไม่อาจจดทะเบียนในประเภท “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของการประปาส่วนภูมิภาค” ได้



การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์
และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

● ความหมาย

ที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง ที่ดินที่ประชาชนโดยทั่วไปสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทหนึ่ง ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ วรรคสอง ซึ่งมีที่มาหรือบ่อเกิดแห่งที่สาธารณประโยชน์ได้ ๓ ประการ คือ

- ๑) เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง เป็นต้น
- ๒) เกิดขึ้นโดยสภาพการใช้ เช่น ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะ หนองน้ำสาธารณะ ป่าช้าสาธารณะ เป็นต้น
- ๓) เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย เช่น การสงวนหวงห้ามตามกฎหมาย การอุทิศให้เป็นที่สาธารณะ ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยปริยาย การยกให้หรือซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ - ๑๓๐๗
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๓

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ไม่ว่าจะมียกค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
๒. แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ขอโอนที่ดินเพียงบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยมีการรังวัดกันส่วนที่ประสงค์จะโอนให้เป็นที่สาธารณะออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

● วิธีดำเนินการ

๑. การขอจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์
 - ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๙ และ ท.ด.๑ โดย ท.ด.๑ เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนสอบสวนและดำเนินการตามระเบียบ
๒. การขอแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์
 - ผู้ขอยื่นคำขอแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ตามแบบพิมพ์ ท.ด.๙ แล้ว ส่งเรื่องให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการ
 - เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว จะส่งเรื่องคืนฝ่ายทะเบียนเพื่อแจ้งผู้ขอมาดำเนินการจดทะเบียน
 - ในวันที่ผู้ขอมาจดทะเบียน ให้ยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๑ สอบสวน และดำเนินการตามระเบียบ

●สาระสำคัญ

- การโอนที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ คือ การที่เจ้าของที่ดินมีเจตนายกที่ดินของตนให้เป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือจะขายให้แก่ส่วนราชการก็ได้ แต่ไม่ว่าจะเป็นการยกให้หรือ

ขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม ที่ดินนั้นย่อมตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔

- สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ถือเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓ ใครจะนำสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปให้ผู้อื่นเช่า สัญญาเช่าย่อมเป็นโมฆะ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๐ - ๙๒๑/๒๕๒๒) การจะอ้างสิทธิขอจดทะเบียนการจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๒ นั้น จะนำมาใช้แก่สาธารณสมบัติของแผ่นดินมิได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๙/๒๕๑๑ ประชุมใหญ่) ชื่อที่สาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๒/๒๕๑๐) นอกจากนี้ใครจะนำที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไปทำสัญญา ก่อให้เกิดการจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สัญญานั้นย่อมเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

- ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕) กล่าวคือจะนำไปทำสัญญาซื้อขาย ให้ แลกเปลี่ยน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ หากกระทำไปสัญญาดังกล่าวย่อมเป็นโมฆะ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖/๒๕๐๕, ๔๕๓/๒๕๑๒) เว้นแต่จะอาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกาจึงจะทำได้ ดังรายละเอียดในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ วรรคสอง

- ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖) กล่าวคือจะนำมาตรา ๑๓๔๒ ถึง มาตรา ๑๓๔๖ มาใช้บังคับกับที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้ เช่น หนองน้ำสาธารณะเป็นสมบัติของแผ่นดิน ใครจะอ้างอายุความครอบครองยื่นต่อแผ่นดินไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๙/๒๕๐๐) ที่ขายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น ผู้ใดจะอยู่มาช้านานเท่าใดก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๒/๒๕๐๖)

- ทรัพย์สินของแผ่นดิน ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่จะยึดเพื่อการบังคับคดี ตามคำพิพากษาของศาลไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๐๓)

- ในการรังวัดเพื่อการออกโฉนดที่ดินหรือการรังวัดเพื่อการแบ่งแยกที่ดินเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายไปรังวัดแนวเขตจะทำการกันเขตที่ดินสาธารณะประโยชน์ จะต้องพิจารณาจากหลักฐานให้ได้ว่าความเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์เพราะเหตุใด เช่นเคยเป็นทางมาก่อนและเข้าลักษณะซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ถ้าสอบสวนแล้วเชื่อว่าเป็นเช่นนั้น ก็ควรยืนยันไปตามนั้น ไม่ใช่จะกันออกหรือไม่ก็ได้ เพราะที่ดินที่มีสภาพเป็นที่สาธารณะประโยชน์จะเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นได้โดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายเท่านั้น และในกรณีที่เจ้าหน้าที่เห็นควรกันเขตที่ดินสาธารณะ เช่น ทางสาธารณะให้กว้างออกไปกว่าเดิม โดยรุกล้ำที่ดินของเจ้าของที่ดินหรือขอกันที่ดินเป็นทางสาธารณะเพื่อความเจริญของท้องถิ่น ไม่ควรให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในขณะนั้น แต่ควรเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะประโยชน์พิจารณาว่าจะดำเนินการอย่างไร หรืออาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ โดยความสมัครใจ แต่หากไม่เป็นที่ตกลงกัน จะถือเหตุที่ไม่รับรองเขตที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินขอรังวัดออกโฉนดหรือขอรังวัดแบ่งแยกหาได้ไม่ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๙๐๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๐๐)

- การแบ่งหักที่ดินของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ ต้องให้ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ (เฉพาะผู้อนุบาลประเภทที่ต้องนำบทบัญญัติว่าด้วย

ความปกครองมาใช้บังคับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๑ (ปัจจุบันคือมาตรา ๑๕๔๔/๒๕๑๔) ขออนุญาตศาล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๖ (๑) (ปัจจุบันคือมาตรา ๑๕๓/๔(๑)) เสียก่อน เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๖๖๓/๔ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๑๓

- การจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง กรณีกรมทางหลวงไม่ขอรับโอนที่ดิน เฉพาะส่วนที่ถูกเขตทางหลวงไม่จำเป็นต้องเขียนโฉนด ต่อเลขที่ดิน หน้าสำรวจ และเรียกค่าธรรมเนียม ค่าโฉนดที่ดินในรูปแบบที่ให้หมายสีเขียว โดยหมายเหตุให้ทราบว่าได้แบ่งขายเป็นทางสาย.....ตามวิธีการแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์โดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๒๕๓/๓๓/ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๑๕ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๖๓๑๓/ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๑๕)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามผังปรับปรุงบริเวณเพลิงไหม้ เพื่อสร้างเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้จดทะเบียนประเภทแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ แล้วแต่กรณี ตามหนังสือที่ มท ๐๖๐๘/๓๒๖๔๔ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๑๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๙๓๐๓๒ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๑๕ (ส่วนกรณีไม่มีคำตอบแทน ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๐๖ บัญญัติให้กระทรวงการคลัง มีอำนาจและหน้าที่เกี่ยวกับการเงินของแผ่นดิน ภาษีอากร และรัชฎาการ หรือกิจการอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน นอกจากสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ฯลฯ ฉะนั้น นับแต่วันใช้พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๐๖ แล้ว กระทรวงการคลังย่อมไม่มีอำนาจหน้าที่ ในกิจการอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินต่อไป จะเกี่ยวข้องได้ก็แต่เพียง อสังหาริมทรัพย์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้ในราชการของกระทรวงการคลังโดยเฉพาะเท่านั้น (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓๐๙/ว ๓๕ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๕)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง ให้จดทะเบียนประเภท “โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์” หรือ “แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์” ในช่องผู้รับโอนหรือรับสัญญา ให้ลงชื่อ “ทางหลวงสาย.....” ไม่ว่าการโอนดังกล่าวจะมีคำตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๓๒๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๙

- เมื่อได้มีการจดทะเบียนประเภท “โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์” แล้ว ให้เก็บโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินเข้าสารบบ ส่วนโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินให้คงไว้ในเล่มตามเดิม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๔๑๓/๙ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๑๙ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๙)

- เพื่อให้ปรากฏประวัติการได้มาและการจ่ายค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทางหลวงตามความประสงค์ของกรมทางหลวง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายข้างเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ต. ๑) หมายเหตุในรายการจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงว่า “การโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ (หรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์) รายนี้ผู้โอนได้รับค่าทดแทนจากกรมทางหลวงหรือไม่ได้รับค่าทดแทนจากกรมทางหลวง” แล้วแต่กรณี รวมทั้งตรวจสอบความถูกต้องของบันทึกการจ่ายเงินค่าทดแทน และลงนามประทับตราประจำตำแหน่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๓/๕๒๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๑๙)

- การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง โดยมีได้มีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๖๓ วรรคสอง ซึ่งกรมที่ดินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๓/๐๘/ว ๒๑๙๒๙ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๓๐ ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ ยกเลิกพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ แล้ว และตามพระราชบัญญัติทางหลวงฯ มาตรา ๖๔ ยังคงบัญญัติให้การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง โดยมีได้มีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

- การสอบเขตหรือแบ่งแยกสภาพที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน ให้แนะนำเจ้าของที่ดิน ผู้ขอรังวัดนำรังวัดแบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออกโดยการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากผู้ขอไม่ยอมแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยอ้างว่าไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอและให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษาว่าทางในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้ผู้ขอทราบเพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ถ้าผู้ขอรังวัดไม่ยอม ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วงดดำเนินการ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๙๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔)

- โดยทั่วไปที่สาธารณประโยชน์จะมีเส้นทางที่ประชาชนใช้สัญจรเข้า-ออก อยู่แล้ว ซึ่งทางดังกล่าวจะตกเป็นทางสาธารณะด้วย ดังนั้น เมื่อมีการออกโฉนดที่ดินบริเวณนี้ เจ้าหน้าที่ควรกันเขตทางสาธารณะก่อนแล้วจึงออกโฉนดให้ไป ถ้าเป็นกรณีไม่มีทาง เข้า-ออก เมื่อยังไม่มีความหมายหรือระเบียบให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือบังคับให้เจ้าของที่ดินจะต้องกันที่ดินของตนให้เป็นทางไว้ จึงจำเป็นต้องใช้หลักรัฐศาสตร์ โดยผู้ปกครองท้องถิ่นอาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินบริจาคที่ดินบางส่วนเป็นทาง ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ ทวิ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๒๓๔ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๕)

- แนวทางปฏิบัติเพื่อให้มีการจดทะเบียนประเภท “แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)” ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอ ดังนี้

(๑) กรณีมีผู้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจว่าการแบ่งเป็นทางนั้น มีสองกรณี คือ การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลกับการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งทั้งสองกรณีมีความแตกต่างกัน โดยการแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลนั้น ที่ดินส่วนที่เป็นทางยังคงมีชื่อบุคคลที่ขอแบ่งเป็นเจ้าของซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับผู้ขอแบ่ง และทางนั้นใช้ได้เฉพาะบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือบุคคลที่เจ้าของประสงค์จะให้ใช้ เจ้าของมีสิทธิที่จะห้ามบุคคลโดยทั่วไปไม่ให้ใช้ทางนั้นได้ ส่วนการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์นั้น ผู้ขอแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไม่ได้เป็นเจ้าของต่อไปแล้ว โดยที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) โดยการอุทิศและเจ้าของที่ดินจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ บุคคลโดยทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ได้โดยพลการ เจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิที่จะหวงห้าม เมื่อผู้ขอเข้าใจทั้งสองกรณีดีแล้ว ให้สอบถามว่าจะแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล (แบ่งในนามเดิมหรือ แบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้วแต่กรณี) หรือจะแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากผู้ขอยืนยันจะขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับทราบคำชี้แจงดังกล่าวและความประสงค์ของผู้ขอแล้วให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานเสร็จแล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอตามระเบียบต่อไป

(๒) กรณีผู้ขอไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ไว้แล้ว หรือกรณีที่ผู้ขอไต่ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอมีความประสงค์เพิ่มเติม โดยนำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วย ทั้งสองกรณีก่อนทำการรังวัดให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ผู้ขอรังวัดเข้าใจเรื่องการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์และบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับ (๑)

(๓) กรณีที่ผู้ขอไต่ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอรังวัดได้นำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม แม้ช่างผู้ทำการรังวัดได้ปฏิบัติตาม (๒) ไว้แล้วก็ตาม ในวันยื่นคำขอแก้ไขคำขอรังวัดเพิ่มเติม โดยขอแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจและบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับ (๑) ด้วย เพื่อยืนยันเจตนาของผู้ขอรังวัดที่ได้นำรังวัดไว้อีกครั้งหนึ่ง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๑๐๔๖๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๙)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

๑. ที่ดินส่วนที่พึงเป็นคลองตาทองตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน การรังวัดแบ่งหักที่พึงในกรณีดังกล่าว จึงถือว่าเป็นการจำหน่ายที่สาธารณประโยชน์ ออกจากทะเบียนที่ดินตามหลักการทางทะเบียนเท่านั้น แม้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความในคำพิพากษาจะไม่มีผลการตกลงให้แบ่งหักที่สาธารณะก็ควรจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ และแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้แก่จำเลยไปแต่ฝ่ายเดียว โดยถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทนใจก็ได้

๒. กรณีการจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ที่เป็นคลองนั้น เมื่อปรากฏว่าส่วนที่แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ตกเป็นที่สาธารณประโยชน์อยู่ก่อนแล้วการจดทะเบียนแบ่งหักเช่นนี้ไม่ใช่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นเพียงการจำหน่ายที่ดินส่วนที่ตกเป็นที่สาธารณประโยชน์ออกจากหลักฐานทางทะเบียนเท่านั้น ซึ่งการจดทะเบียนดังกล่าวถือว่าเป็นความจำเป็นเพื่อให้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นไปตามคำพิพากษาจึงดำเนินการจดทะเบียนให้ได้

๓. เมื่อตามหนังสืออุทิตที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ว่า ส. และ อ. เจ้าของที่ดินได้ยกที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยไม่มีเงื่อนไขว่าจะต้องให้กรุงเทพมหานครหรือสำนักงานเขตสร้างถนนในที่ดินส่วนที่ยกให้นี้ก่อนแต่อย่างใด แม้ต่อมาจะปรากฏว่ากรุงเทพมหานครหรือสำนักงานเขตจะสร้างหรือไม่สร้างถนนในที่ดินที่อุทิตนี้ก็ตาม การอุทิตที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวก็มีผลสมบูรณ์นับแต่วันที่อุทิตแล้ว หากจำเป็นต้องจดทะเบียนการโอนแต่ประการใดไม่ (เทียบฎีกาที่ ๕๐๖/๒๕๙๐) เมื่อสำนักงานเขตขอให้แจ้งให้เจ้าของที่ดินดำเนินการแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ยกให้ออกต่างหาก และจดทะเบียนในที่ดินให้ปรากฏหลักฐานว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ต่อไป กรณีของเรื่องนี้จึงควรแจ้งให้ ส. และ อ. เจ้าของที่ดินผู้อุทิต ได้ทราบตามที่สำนักงานเขตได้ยืนยัน พร้อมทั้งแจ้งให้บุคคลทั้งสองและเจ้าของที่ดินคนอื่นๆ มาดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และแบ่งหักให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ให้เป็นการถูกต้องต่อไป

๔. การที่ น. ยื่นคำขอแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์และ ส.กทม. ได้ส่งช่างไปทำการรังวัดแล้วในวันทำการรังวัด เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้แทนสำนักงานเขตได้ไประวางชี้แนวเขตที่ดินรวมถึงลงนามรับรองแนวเขตที่ดินแล้วก็ตาม เมื่อผู้ขอได้เปลี่ยนความประสงค์โดยขอยกเลิกเรื่องรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวก็ย่อมทำได้เพราะการยื่นคำขอแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ก็ดี การนำรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ก็ดี ไม่ถือว่าเป็นการแสดงเจตนาที่เสร็จเด็ดขาดเมื่ออยู่ในขั้นเตรียมการยังไม่ได้

จดทะเบียนอันเป็นการแสดงเจตนาขั้นสุดท้ายจะถือว่าการแสดงเจตนาอุทธรณ์หรือโอนให้เป็นที่สาธารณะแล้วไม่ได้ ผู้ขอจึงยอมเปลี่ยนแปลงเจตนาได้ และในทางปฏิบัติก็ได้ถือเอาขั้นตอนแสดงเจตนาในการจดทะเบียนเป็นเกณฑ์พิจารณา ทั้งนี้ นอกจากกรณีที่เป็นการขอแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์เนื่องจากสภาพที่ดินตกเป็นสาธารณประโยชน์อยู่แล้ว การแบ่งหักฯ ก็เพื่อจำหน่ายทะเบียนเท่านั้น ส่วนกรณีที่ น. ได้ยื่นคำขอแบ่งหักทางสาธารณประโยชน์เพียงอย่างเดียวโดยไม่ได้ขอสอบเขตหรือขอแบ่งแยกในนามเดิมแต่อย่างใดถึงแม้สภาพที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อยู่แล้วก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถบังคับให้ผู้ขอแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ได้ ดังนั้น ผู้ขอชอบที่จะยกเลิกคำขอได้

๕. ในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ เมื่อมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นขอจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวน หากไม่มีกรณีขัดข้องประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ตามความประสงค์ของผู้ขอ โดยจะจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ให้ปรากฏเป็นหลักฐานในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน ส่วนกรณีเจ้าของที่ดินได้ทำหนังสือแสดงเจตนาอุทธรณ์ที่ดินให้ใช้เป็นที่สาธารณประโยชน์ แม้ได้จดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ที่ดินนั้นก็เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว ส่วนกรณีที่ ส. เจ้าของที่ดินเดิมได้ทำหนังสือแสดงเจตนาอุทธรณ์ที่ดินเพื่อให้ใช้สร้างถนนไว้แล้วยอมตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ม. ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจาก ส. ย่อมไม่สิทธิในที่ดินส่วนที่ ส. ได้อุทธรณ์ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไปแล้ว (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๓/๒๕๒๓)

๖. กรณีผู้จัดการมรดกยื่นคำขอโอนที่ดินของเจ้ามรดกให้เป็นทางสาธารณะโดยข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้ามรดกได้ทำหนังสืออุทธรณ์ที่ดินแปลงนี้ให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน โดยทนายของเจ้ามรดกได้ให้ถ้อยคำว่าเป็นที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นทางที่ประชาชนใช้ประโยชน์มานานหลายสิบปีและยินยอมให้ผู้จัดการมรดกโอนที่ดินแปลงนี้เป็นทางสาธารณประโยชน์ได้ซึ่งในการจัดการทรัพย์สินมรดก ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจที่จะจัดการกันทรัพย์สินส่วนที่ไม่เป็นมรดกหรือส่วนที่เป็นหนี้สินออกจากกองมรดกเสียก่อนที่จะแบ่งปันทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาทได้ การที่ผู้จัดการมรดกโอนที่ดินของเจ้ามรดกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ถือว่าเป็นการจำหน่ายทางทะเบียนเพื่อกันที่ดินส่วนที่เป็นทางสาธารณประโยชน์ออกจากกองมรดกอันเป็นการจัดการมรดกโดยทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗/๑๙ มิใช่เป็นการใช้อำนาจหน้าที่โอนทรัพย์สินมรดกให้เป็นทางสาธารณะแต่อย่างใดจึงดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ตามความประสงค์ของผู้ขอได้

๗. ๖. กับพวก ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างเช่า) ในวันทำการรังวัดได้แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์เพิ่มขึ้นอีก ๑ แปลง ซึ่งเจ้าของที่ดินเดิมยินยอมสำนักงานเขตกันเป็นถนนสาธารณประโยชน์ ตั้งแต่ปี ๒๔๗๒ จึงน่าเชื่อว่าที่ดินส่วนที่แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์นี้ เป็นที่สาธารณะอยู่ก่อนการเช่า แต่ผู้เช่าไม่ยินยอมให้ที่ดินแปลงแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวปลดการเช่า กรณีนี้แม้ตรวจสอบแล้วไม่พบหลักฐานการอุทธรณ์ ก็ต้องถือว่าเจ้าของที่ดินเดิมได้ยอมอุทธรณ์ที่ดินส่วนดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๓๔ - ๑๑๓๙/๒๕๐๑) ดังนั้น ตามสัญญาเช่าซึ่งมีการเช่าทั้งแปลงการเช่าย่อมไม่ผูกพันที่ดินส่วนที่เป็นที่สาธารณะอยู่ก่อนการเช่า เนื่องจากสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันจะให้เช่ากันไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๑/๒๕๐๓) จึงถือได้ว่าการจดทะเบียนเช่ารายนี้ไม่รวมถึงที่ดินส่วนที่แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด เมื่อ ๖. กับพวก ยินยอมให้แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ จึงจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์โดยพ้นจากการเช่าดังกล่าวได้

๘. ทางสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้สัญจรไปมาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่เป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ส่วนที่ดินรกร้างว่างเปล่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันย่อมเกิดขึ้นและเป็นอยู่ตามสภาพที่ดิน และการใช้ร่วมกันของประชาชนไม่จำเป็นต้องทำพิธีหรือจดทะเบียนอย่างเอกชน หรือต้องมีเอกสารของทางราชการกำหนดให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน อาจเป็นโดยเจ้าของที่ดินอุทิศโดยตรงหรือโดยปริยาย ที่จะให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากมีสัญญาว่าที่ดินนั้นได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว หรือไม่ก็สามารถใช้พยานบุคคลนำสืบได้ หากมีการโอนที่ดินซึ่งตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้บุคคลใดไป ผู้รับโอนก็ย่อมไม่มีสิทธิในที่ดินที่ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วนั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐/๒๕๑๕ และ ๓/๔๓/๒๕๒๓) การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่าโดยการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์อันเป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินที่จะยื่นคำร้องต่อศาลให้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) เมื่อกรณีนี้เป็นปัญหาเกี่ยวกับการตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ไม่ใช่เรื่องการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ ตามมาตรา ๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น กรณีที่สำนักงานเขตแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อสั่งให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีอำนาจกระทำได้ ส่วนปัญหาว่าที่ดินได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้สัญจรไปมาแล้วหรือไม่ ก็ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงซึ่งอาจจะต้องมีการพิสูจน์กันต่อไป และหากสำนักเขตประสงค์จะให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนก็ต้องแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินหรือทายาทไปขอจดทะเบียนโอนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์

๙. การจดทะเบียนเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินจะขอจดทะเบียนหรือไม่ก็ได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วเจ้าของที่ดินไม่มาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจะจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ได้ อย่างไรก็ตาม การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ย่อมตกเป็นได้โดยการแสดงเจตนาของเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือโดยปริยายที่จะทำการอุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๓/๒๕๒๓) สำหรับที่ดินแปลงนี้เมื่อศาลฎีกาฟังข้อเท็จจริงได้ว่าเจ้าของที่ดินได้อุทิศเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วตั้งแต่ปี ๒๕๓๑ ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นทางสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) กรณีของเรื่องนี้จึงเห็นว่าไม่จำเป็นต้องเรียกเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนโอนที่ดินที่เป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินไว้ว่าที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้วให้งดการจดทะเบียนใดๆ ทุกชนิด เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เท่านั้น

๑๐. ศาลฎีกาได้พิเคราะห์แล้วพบว่าเจ้าของที่ดินได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว กรณีเช่นนี้พิจารณาแล้วว่าการขอจดทะเบียนเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินจะขอจดทะเบียนหรือไม่ก็ได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว เจ้าของที่ดินไม่มาจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่

ก็ไม่อาจจะจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ย่อมตกเป็นได้โดยการแสดงเจตนาของเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือโดยปริยายที่จะทำการอุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓) แต่ควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่.....ลงวันที่..... ว่าที่ดินแปลงนี้ได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ให้งดการจดทะเบียนทุกประเภท เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนโอนให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์เท่านั้น”



การจดทะเบียนวิน

การจดทะเบียนเวนคืน

การเวนคืนมี ๒ กรณี คือ การเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

● ความหมาย

“เวนคืน” (มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) หมายถึง การเวนคืนด้วยความสมัครใจของเจ้าของที่ดิน โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ

“เวนคืน” (ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) หมายถึง กรณีที่รัฐมีความจำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น รัฐดำเนินการบังคับเวนคืน

● กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

๑. มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๐
๓. มาตรา ๕, ๑๑, ๒๐, ๓๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐
๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑
๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

● สำคัญ

๑. การเวนคืนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ บัญญัติว่า “ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑” การเวนคืนตามมาตรา ๕ นี้ เป็นกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินจะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ ซึ่งมีวิธีการดำเนินการ ดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้ประสงค์จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดินมาแสดงและยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ ท.ด. ๙ ระบุว่าที่ดินแปลงใดจะเวนคืนให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ

(๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วว่าที่ดินไม่มีการจดทะเบียนภาระผูกพัน หรือขัดข้องอย่างอื่น เช่น ไม่มีการอายัด เป็นต้น ให้ขีดเส้นคู่ขนาดสีแดงด้านหน้าหนังสือสำคัญฯ นั้น ทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของที่ดิน หมายเหตุอักษรแดงว่า “การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามคำขอลงวันที่... เดือน..... พ.ศ.” แล้วลงชื่อ วัน เดือน ปี พร้อมตำแหน่งกำกับไว้ และให้หมายเหตุดังกล่าวในเอกสารอื่นๆ ด้วยอักษรสีแดงด้วย

(๓) โฉนดที่ดินเมื่อดำเนินการหมายเหตุ แล้วให้ตัดโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากเล่ม ส่วนที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้ขีดฆ่าชื่อผู้ครอบครองที่ดินและเขียนหมายเหตุดังกล่าวในทะเบียนครอบครองที่ดินในช่องหมายเหตุ แล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปกรมที่ดิน

(๔) การแก้สารบัญที่ดิน ให้ชี้ตง่าชื่อ และเครื่องหมายที่ดิน ตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกสีแดง เว้นแต่เลขที่ดินไม่ต้องชี้ตง่า แต่หมายเหตุในช่องหมายเหตุว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือออกโฉนดใหม่ ให้ใช้เลขที่ว่างนี้

(๕) การลงบัญชี บ.ท.ด. ๒๑ และ บ.ท.ด. ๒๖ ให้ลงในช่องงานของส่วนทะเบียนที่ดิน ประเภทไม่มีทุนทรัพย์เฉพาะในช่องราย ส่วนช่องบาทไม่ต้องลงและระบุในช่องหมายเหตุว่า “เวนคืนตาม มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๐)

๒. การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันหลายฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๓๗/ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๔๐ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๔๕ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๔๗/ ซึ่งใช้บังคับมาจนถึงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๐ ก็ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ก็ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีก โดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทาง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางพิเศษ และการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสาธารณูปโภคตามกฎหมายพิเศษต่างๆ เช่น พระราชบัญญัติการชลประทานฯ พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติการไฟฟ้า พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย ฯลฯ กฎหมายพิเศษเหล่านั้น ถ้ามีได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

๓. ผลของการออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๑) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่นับแต่วันที่ พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับ แต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ต่อเมื่อได้จ่ายหรือวางเงินทดแทนแล้ว (มาตรา ๑๖)

ในการเวนคืนที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน เพียงในชั้นพระราชกฤษฎีกาเจ้าหน้าที่ก็มีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ได้แต่ต้องจ่ายหรือวางเงินทดแทนก่อนเช่นเดียวกัน

(๒) จำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนเป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือบุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ยังคงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือรับการชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ต่อไป ฯลฯ (มาตรา ๑๖ วรรคสอง)

(๓) หากมีการเวนคืนที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ให้ถือว่าพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ (มาตรา ๑๗)

๔. การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทน และจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกา

แต่ถ้าพระราชกฤษฎีกาฯ ได้หมดอายุลงแล้ว ย่อมมีผลทำให้อำนาจตกลงซื้อขายตามนัยดังกล่าวสิ้นสุดลงเช่นกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๓๖๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖)

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่จะต้องเวนคืนแล้ว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับ ตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย โดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๕. การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินปรากฏว่า เนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน จึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออกและลงเนื้อที่ที่ถูกต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อหาในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อหา ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อหาให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๙๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนเวนคืน

๑. เมื่อได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่..... จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ.๒๕๒๖ ออกใช้บังคับแล้ว ที่ดินที่ถูกเวนคืนยอมตกเป็นของกรมเจ้าท่าแล้วนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศใช้บังคับ ทั้งนี้เป็นการตกไปโดยผลของกฎหมายโดยไม่ต้องมีการจดทะเบียน เพียงแต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองที่ดินนั้นได้ ก็ต่อเมื่อได้ใช้เงินหรือวางเงินค้ำทดแทนตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๗ และกรณีเช่นนี้ไม่มีกฎหมายบังคับว่า ต้องมีการจดทะเบียน การจดทะเบียนเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแต่เพียงการแจ้งให้ทราบว่าที่ดินแปลงใดได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนเพื่อเป็นหลักฐานในทางทะเบียนเท่านั้น ดังนั้น เมื่อที่ดินที่ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่.....จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ.๒๕๒๖ ตกเป็นของกรมเจ้าท่าโดยผลของกฎหมายแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องให้ผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น ที่ดินมือเปล่า ที่ดินที่มี ส.ค. ๑ หรือที่ดินที่มีแต่หลักฐาน ฎท. ๕ มาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียนเวนคืนให้ปรากฏหลักฐานในทางทะเบียน แต่อย่างไรก็ดีหากกรมเจ้าท่าต้องการจะให้มีการจดทะเบียนให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียน ก็ต้องให้เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนไปขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเสียก่อน แล้วจึงมาจดทะเบียนเวนคืน ซึ่งการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนแล้ว เช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมออกให้ได้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๙ (๒) (ก)

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในเขตที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่จะต้องขออนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนก่อนนั้น จะต้องเป็นกรณีที่พระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัตินั้นๆ กำหนดไว้ให้ต้องขออนุญาต เช่น ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยทางหลวง ข้อ ๖๙ และประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๐ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยการทางพิเศษ ข้อ ๒๓ แต่ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่.....จังหวัดชัยภูมิ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๗ ไม่มีบทบัญญัติไว้เป็นพิเศษเช่นประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ และ ๒๙๐ แต่อย่างไรก็ดี จึงเห็นว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวไม่ต้องขออนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนก่อน

๓. เมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๒๗ ซึ่งบัญญัติให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่..... จังหวัดระยอง ใช้บังคับแล้ว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนยอมตกเป็นของกรมที่ดิน อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยทันทีโดยผลของกฎหมาย นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ การขอจดทะเบียนครั้งนี้มิใช่การโอนกรรมสิทธิ์กัน แต่เป็นการบันทึกหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้องตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืน พ.ศ. ๒๕๒๗ ประกอบกับในคดีที่ฟ้องร้องกันศาลมิได้มีคำสั่งให้อายัดหรือห้ามจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินแปลงนี้แต่อย่างใด จึงดำเนินการให้ผู้ขอได้ โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ทั้งนี้ ไม่ต้องรอฟังคำพิพากษาถึงที่สุดแต่อย่างใด

๔. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ กำหนดแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ และระเบียบกรมที่ดินฯ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๕ ได้กำหนดวิธีการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนสำหรับที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนอง บริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นผูกพันอยู่ว่าให้แนะนำคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองหรือภาระผูกพันดังกล่าวเสียก่อน แต่ไม่ได้กล่าวถึงทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินที่มีการจดทะเบียนเช่าแต่อย่างใด

กรณีที่เป็นการตกลงซื้อขายที่ดินที่มีการเช่าในระหว่างที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่จะเวนคืน โดยตกลงซื้อขายกันแล้วแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ดินดังกล่าวยังไม่มี พระราชบัญญัติเวนคืนแต่อย่างใดนั้น เห็นว่าการจดทะเบียนเช่าที่ดินเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า การเช่าย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๙ ดังนั้น ถ้าจะให้เช่าระงับสิ้นไป ก็ต้องมีกรจดทะเบียนเลิกเช่าก่อน แต่ถ้าไม่มีการจดทะเบียนเลิกเช่ากันโดยการทางพิเศษๆ จะให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนก็ชอบที่จะทำได้ แต่การเช่าก็ย่อมตกติดไปกับที่ดินด้วย

๕. กรณีที่ดินมีชื่อ ข. เป็นเจ้าของซึ่งบางส่วนอยู่ในแนวเขตที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ฯลฯ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งจะต้องทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินตามมาตรา ๑๐ และ ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แต่ปรากฏว่า ข. ได้แจ้งแก่กรรม ผู้ร้องได้ขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก หลังจากนั้นผู้ร้องจึงได้ไปติดต่อสำนักงานโยธาธิการจังหวัดเชียงใหม่ และทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่ถูกเวนคืนพร้อมรับเงินค่าเวนคืนดังกล่าวแล้ว และต่อมาผู้ร้องได้มาพิจารณาเห็นว่า แม้ไม่จดทะเบียนโอนมรดก ผู้ร้องในฐานะผู้จัดการมรดกก็มีสิทธิตกลงทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าหน้าที่ดินได้อยู่แล้ว จึงขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดก กรณีดังกล่าวเห็นว่า แม้ผู้ร้องในฐานะผู้จัดการมรดกจะมีสิทธิจัดการเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกก็ตาม แต่เมื่อผู้ร้องได้มาขอจดทะเบียนโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามกฎหมาย การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนเป็นการดำเนินการไปถูกต้องแล้ว การที่เจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ได้แจ้งให้ผู้ร้องทราบว่า ที่ดินอยู่ในเขตเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฯ ทำให้ผู้ร้องหลงผิดมาจดทะเบียนโอนมรดก ไม่เป็นเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ร้องแต่อย่างใด

๖. แม้จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่.....จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่เมื่อยังไม่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนั้นจึงยังไม่ตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน และพระราชกฤษฎีกานี้ ออกโดยอาศัยพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งตามพระราชกฤษฎีกาฉบับดังกล่าว และพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดห้ามเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือกำหนดเงื่อนไขว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่เวนคืน ดังนั้น เจ้าของที่ดินในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่.....จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงชอบที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในบริเวณนั้นได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

● แนวคำวินิจฉัยคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑. **เรื่องเสรีจที่ ๓๑/๒๕๔๒** บันทึกเรื่อง ขอความเห็นในข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติในที่ดินที่เวนคืน (ปัญหาข้อหาหรือเกี่ยวกับการใช้สิทธิเข้าครอบครองที่ดินที่เวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่อำเภอสตึก จังหวัดชลบุรี และอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๔๔)

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่าเมื่อเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้ไปติดต่อขอรับเงินค่าทดแทนที่สำนักงานวางทรัพย์และได้รับเงินที่วางไว้ไปแล้ว โดยเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งไปให้สำนักงานวางทรัพย์และแจ้งยืนยันไปให้ผู้ถูกเวนคืนทราบว่าการวางเงินค่าทดแทนที่ได้กระทำไปแล้วนั้นให้ถือว่าเป็นการปฏิบัติตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการเช่นนี้แล้วก็ย่อมมีสิทธิเข้าครอบครองที่ดินที่เวนคืนได้ทันที แต่เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก็ยังมิได้เข้าครอบครองที่ดินที่เวนคืนเพราะยังมีสิ่งปลูกสร้างของผู้ที่ถูกเวนคืนในพื้นที่ที่ถูกเวนคืน ในกรณีเช่นนี้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเข้าครอบครองและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างได้เองตามมาตรา ๓๐ ประกอบกับมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินคดีฟ้องขับไล่อีก สำหรับค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้น เจ้าหน้าที่ที่มีสิทธิเรียกเอาจากเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนได้

๒. **เรื่องเสรีจที่ ๑๒๑/๒๕๔๔** บันทึกเรื่อง การงดการเวนคืนหรือลดพื้นที่ที่จะต้องเวนคืนในแนวเขตที่ดินที่จะต้องเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) เห็นว่า การที่เจ้าหน้าที่กำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนออกไปจนขีดแนวผนังด้านหน้าของตัวอาคารตึกแถวสามชั้น และเจ้าของหรือผู้ครอบครองตึกแถวสามชั้นดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายได้ยอมรับแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนที่เจ้าหน้าที่เวนคืนกำหนด และได้ตกลงซื้อขายกับเจ้าหน้าที่เวนคืนแล้ว อีกทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้วด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินบริเวณด้านหน้าของตึกแถวดังกล่าวจึงตกเป็นของรัฐแล้ว และเนื่องจากมาตรา ๑๓๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินมีทั้งเหนือและใต้พื้นดิน ดังนั้น ก้นสาดคอนกรีตเสริมเหล็กและระเบียบของตึกแถวซึ่งยื่นเข้ามาในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนซึ่งได้ตกลงซื้อขายและได้แก้ไขทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงรูล้ำแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของรัฐ ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองตึกแถวสามชั้นดังกล่าวจะต้องดำเนินการรื้อถอนออกไป และรัฐไม่สามารถงดหรือลดพื้นที่ที่จะต้องเวนคืนก้นสาดคอนกรีตเสริมเหล็กดังกล่าวได้อีกด้วย อย่างไรก็ดี การเวนคืนดังกล่าวก็เพื่อขยายเขตทางหลวง ซึ่งตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๔ การกระทำการใดๆ ในเขตทางหลวง ต้องพิจารณาบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทางหลวงฯ เป็นสำคัญ ซึ่งมาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๔ บัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างสิ่งใดในเขตทางหลวง เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง และในการอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขด้วยก็ได้ นอกจากนั้นผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจาก

ผู้อำนวยการทางหลวง ยังอาจกำหนดมาตรการในการจัดการเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของจราจร รวมทั้งกำหนดอัตราและระเบียบเกี่ยวกับการเก็บค่าเช่าด้วยก็ได้ และโดยที่ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตเทศบาล ดังนั้นนายกเทศมนตรีในฐานะผู้อำนวยการทางหลวง จึงมีอำนาจพิจารณาอนุญาตให้มีกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กของตึกแถวสามชั้นดังกล่าวอยู่ต่อไปได้หรือไม่ โดยในการพิจารณาอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวงต้องพิจารณาเจตนารมณ์แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นสำคัญ กล่าวคือ ต้องพิจารณาถึงการรักษาสิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของการจราจรเป็นสำคัญ หากเห็นว่ากันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กของตึกแถวสามชั้นดังกล่าวไม่เป็นอุปสรรคต่อการรักษาสิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของการจราจร ผู้อำนวยการทางหลวงก็อาจอนุญาตให้มีกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กดังกล่าวอยู่ต่อไปได้



การจดทะเบียนผู้ประกอบการทรัพย์สิน

การจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สิน

● ความหมาย

ผู้ปกครองทรัพย์สิน คือ กรณีที่ผู้ทำพินัยกรรมประสงค์จะยกทรัพย์สินให้แก่ผู้เยาว์ หรือผู้ซึ่งศาลได้สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือแก่ผู้ซึ่งต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาล เพราะเหตุวิกลจริต แต่ต้องการมอบการเก็บรักษาและจัดการทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลอื่น นอกจากบิดามารดา ผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ของบุคคลเช่นนั้น ผู้ทำพินัยกรรมจึงตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินขึ้น

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๖๔๓ ถึง ๑๖๔๒ ซึ่งตามมาตรา ๑๖๔๔ ได้บัญญัติไว้ว่า การตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องด้วยอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินใดๆ อันเกี่ยวข้องด้วยอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๐๒

● สาระสำคัญ

- การตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินจะกระทำได้อีกเมื่อ

(๑) ผู้รับพินัยกรรมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ คนวิกลจริต ซึ่งไม่อาจจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ต้องให้บิดามารดา ผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ให้ความยินยอมหรือกระทำการแทน

(๒) ผู้ทำพินัยกรรมต้องการให้บุคคลอื่นที่มีใช้บิดามารดาหรือผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์เป็นผู้จัดการทรัพย์สินแทนผู้มีอำนาจจัดการแทนตามกฎหมาย เพราะถ้าผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนา ยกทรัพย์สินให้แก่ผู้รับพินัยกรรมโดยไม่ตั้งผู้ปกครองทรัพย์สิน ผู้ที่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินแทนผู้รับพินัยกรรมก็มีอำนาจจัดการตามกฎหมาย และจะตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินขึ้นมาเพื่อแย่งอำนาจจัดการทรัพย์สินของบุคคลเหล่านั้นหาได้ไม่

- ผู้ปกครองทรัพย์สินที่ได้รับการแต่งตั้งตามพินัยกรรมให้เป็นผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์สินแทนบุคคลอื่น ต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นการตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินย่อมไม่บริบูรณ์ ใช้แทนบุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริตไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๔)

- ผู้ปกครองทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๕) ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาต้องเป็นบุคคลที่บรรลุนิติภาวะแล้ว และต้องเป็นบุคคลที่ไม่ต้องห้ามตามมาตรา ๑๕๔๗ กรณีเป็นนิติบุคคลถ้าไม่มีวัตถุประสงค์ที่จดทะเบียนไว้ให้มีอำนาจเช่นนั้น ก็ไม่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินได้

- ผู้ปกครองทรัพย์สินย่อมตั้งขึ้นได้โดย

(๑) ผู้ทำพินัยกรรม กำหนดตัวผู้ปกครองทรัพย์สินไว้ในพินัยกรรม

(๒) บุคคลซึ่งระบุไว้ในพินัยกรรมให้เป็นผู้ตั้ง (ผู้มีชื่อในพินัยกรรมเป็นผู้ตั้ง) (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๐)

- ผู้ปกครองทรัพย์สินตายก่อนพ้นกำหนดแห่งการเป็นผู้เยาว์ หรือก่อนพ้นกำหนดที่ศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือก่อนพ้นกำหนดที่ต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาล และผู้ทำพินัยกรรมไม่กำหนดห้ามผู้ปกครองทรัพย์สินตั้งบุคคลอื่นไว้ในพินัยกรรม ผู้ปกครองทรัพย์สินจึงมีสิทธิ

๒๘๐ ๑๑๗ ปี กรมที่ดิน

ทำพินัยกรรมตั้งบุคคลอื่นที่ตนวางใจให้เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินสืบทอดตนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๑)

- สิทธิและหน้าที่ของผู้ปกครองทรัพย์สิน ถ้าพินัยกรรมมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ปกครองทรัพย์สิน คงมีหน้าที่เช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้ปกครอง

- การเลิกผู้ปกครองทรัพย์สิน

(๑) กำหนดแห่งการเป็นผู้เยาว์ หรือกำหนดที่ศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือ เสมือนไร้ความสามารถ หรือกำหนดที่ต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาลแล้วแต่กรณีได้ล่วงพ้นไปแล้ว

(๒) ผู้ปกครองทรัพย์สินตาย ไร้ความสามารถ ลาออก หรือถูกถอนโดยคำสั่งศาล



การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓

● ความหมาย

การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ คือ การที่บุคคลหนึ่งเข้าแย่งการครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของบุคคลอื่นด้วยเจตนา ยึดถือครอบครองเป็นของตนเองเกินกว่า ๑ ปี นับแต่เข้าแย่งการครอบครอง

ตัวอย่าง ผู้ขอจดทะเบียนมีหลักฐานการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่มีผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นผู้ขาย และผู้ขอเป็นผู้ซื้อโดยสัญญาซื้อขายทำกันเอง ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อซื้อแล้วผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองผู้ขอ (ผู้ซื้อ) ได้เข้าครอบครอง ติดต่อกันมาเกิน ๑ ปีแล้ว หรือผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เป็นโจทก์ฟ้องขับไล่ ศาลฟังได้ว่า ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว จำเลยได้เข้าแย่งการครอบครองมาเกิน ๑ ปีแล้ว โจทก์ ไม่ได้ฟ้องเอาคืนการครอบครอง จำเลยจึงมีสิทธิครอบครองดีกว่าโจทก์

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ - ๑๓๗๕
- กฎกระทรวงฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓**
หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินทั้งแปลง

๒. **ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ เฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือสิทธิครอบครองคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งแปลง

๓. **แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓**
หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยผู้ได้มาโดยการครอบครองได้สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่

๔. **แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ (ครอบจำนอง) หรือ (ครอบภาระจำยอม)** หมายถึง กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มา

โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม เป็นต้น

หมายเหตุ

ข้อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองในกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

● สารสำคัญ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มีวิธีดำเนินการ ดังนี้

๑. การได้มาโดยการครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ นั้น ผู้ครอบครองย่อมไม่อาจมีคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าตนได้มาโดยการครอบครองได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๖๗๙/๒๕๕๐) ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จึงไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้

๒. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามความในมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องชวนชวนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมาจดทะเบียน ไม่อาจขอยกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗/๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖)

๓. กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่เป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลที่มีได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอมาจดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากคำสั่ง

หรือคำพิพากษาของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่ได้เป็นคู่ความในคดีด้วย ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๓/๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖)

๔. เมื่อรับคำขอแล้วเจ้าหน้าที่ต้องออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ขออ้างว่ามีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับ น.ส.๓ หรือไม่ เพียงใด การดำเนินการดังกล่าวอนุโลมปฏิบัติอย่างเรื่อง การตรวจสอบเนื้อที่ น.ส. ๓ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอติ ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับผู้ปกครองท้องที่ไปร่วมเป็นพยานด้วย

๖. ดำเนินการประกาศการขอจดทะเบียนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ.๒๕๔๙)ฯ แม้เป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ ก. ก็ต้องประกาศการขอจดทะเบียนเพื่อหาผู้คัดค้านด้วย ซึ่งถือว่าเป็นวิธีการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้ครอบครองจริงหรือไม่

๗. เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้านก็ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้

๘. หากมีการคัดค้าน ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้านแล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าการจดทะเบียนได้เป็นสิ่งที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ ตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๔๔ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

(๓) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำเป็นหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้ตั้งดำเนินการไว้ แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๓)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓

๑. การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓/ผู้ได้มาย่อมไม่อาจให้ศาลสั่งหรือพิพากษาว่า ได้มาโดยการครอบครอง (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๕๐/๒๕๖๐) การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓/ จึงไม่ต้อง

มีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลประกอบเรื่องดำเนินการ เพียงแต่ว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าว อยู่จริงก็สามารถจดทะเบียนได้ สำหรับกรณีของ ท. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ท. ได้ครอบครองที่ดิน น.ส.๓ ก อยู่จริงตามที่กล่าวอ้างแล้วก็สามารถจะขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗” อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนได้มา โดยการครอบครองดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว และต้อง ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองจริง

๒. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ เป็นการแย่งการครอบครอง ภายในหนึ่งปี หากผู้ถูกแย่งการครอบครองไม่ฟ้องคดีเพื่อเอาคืน ผู้แย่งการครอบครองก็ได้สิทธิครอบครอง ในที่ดินนั้นแล้ว ซึ่งหากจะให้ไปร้องศาลว่าได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้ว กรณีนี้ศาลจะไม่รับ เพราะว่าได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามกฎหมายแล้ว เนื่องจากการแย่งการครอบครองเมื่อมีกฎหมายรองรับ ไว้แล้วหรือกฎหมายมิได้บัญญัติให้ต้องนำเรื่องไปฟ้องต่อศาลก่อนเช่นเดียวกับการได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงไม่มีเหตุต้องนำเรื่องไปฟ้องต่อศาลอีก ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

๓. ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งถือว่าเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง ผู้เป็น เจ้าของสามารถส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้อื่นได้ แม้จะไม่ได้มีการจดทะเบียนผู้รับมอบการครอบครอง ก็ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือในกรณี ที่มีการแย่งการครอบครอง ถ้ามีการแย่งการครอบครองมาครบกำหนดหนึ่งปีแล้ว ผู้เป็นเจ้าของย่อมไม่อาจ ฟ้องขับไล่ออกได้ ตามมาตรา ๑๓๗/๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้แย่งการครอบครอง จึงเป็นผู้ได้มาซึ่งการครอบครอง กรณีเช่นนี้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองไม่อาจร้องขอให้ศาลมีคำสั่งหรือ คำพิพากษาว่าได้มาโดยการครอบครองได้ แต่ผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองชอบที่จะมาจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗”

๔. ท. ฟ้องขอให้ศาลมีคำพิพากษาว่าที่ดินตาม น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑, ๒, ๓ เป็นของ ท. เพราะ อ. และ จ. ได้ขายให้กับตนแล้วแต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แต่ส่งมอบการครอบครองซึ่งตนได้ ครอบครองการทำประโยชน์ตลอดมาเกิน ๑๐ ปี แล้ว ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาว่า ท. เป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครอง ที่ดินตาม น.ส.๓ ก. ทั้ง ๓ แปลง ตามที่ปรากฏข้อเท็จจริงในสำเนาคำพิพากษาดังกล่าว ท. ไม่ได้ฟ้องให้ศาล มีคำพิพากษาให้ตนมีสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๔, ๕ ด้วย แต่อย่างไรก็ดี ถึงแม้ ในคำพิพากษาจะปรากฏว่ามีการกล่าวอ้างว่า อ. ได้นำที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑, ๒ และ ๓ มาขายให้โจทก์ รวมกับที่ดินแปลงอื่นอีก ๒ แปลง แต่ก็ไม่ได้ปรากฏว่าที่ดิน ๒ แปลงนั้น คือ น.ส.๓ ก. เลขที่ใดและศาลก็ไม่ได้ มีคำพิพากษาว่า ท. ได้สิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส.๒ ก. เลขที่ ๔, ๕ ดังนั้น จึงถือไม่ได้ว่า ท. ได้มาโดย การครอบครองที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๔, ๕ ตามคำพิพากษาของศาล แต่โดยที่ที่ดินมีหลักฐานเป็น น.ส.๓ ก. เป็นที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อ. ได้ส่งมอบการครอบครองให้แก่ ท. และ ท. ได้เข้าครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดิน น.ส.๓ ก. ดังกล่าวแล้ว ท. ย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดิน ดังกล่าวตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗/๒๕๓๗ และมีสิทธิขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ลงใน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๔, ๕

๕. แม้ข้อเท็จจริงตามสัญญาจะซื้อขายจะฟังได้ว่า ท. ผู้จะซื้อได้ชำระราคาซื้อขายที่ดิน น.ส.๓ ก. ๒ แปลง เป็นการครบถ้วนและ จ. ผู้จะขายยินยอมให้ ท. เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ตลอดมานับแต่วันทำสัญญาแล้วก็ตาม แต่ จ. และ ท. ก็ตกลงกันว่าจะไปทำการโอนที่ดินดังกล่าวภายใน เวลา ๑ เดือน นับแต่วันทำสัญญา ซึ่งเห็นได้ว่า จ. และ ท. มีเจตนาที่จะโอนสิทธิครอบครองใน น.ส.๓ ก. นั้น

โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมาย การที่ จ. และ ท. ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวแล้ว จึงฟังไม่ได้ว่า จ. มีเจตนาสละการครอบครองในที่ดินให้แก่ ท. แต่อย่างใด การที่ ท. เข้ายึดถือครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดมาเป็นการยึดถือครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ จ. ตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อ จ. ถึงแก่กรรมไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิครอบครองในที่ดิน ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของ จ. (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๖๗/๒๕๒๘) อย่างไรก็ดี ท. ได้ใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อจะขายฟ้องขอให้ศาลบังคับ ส. ในฐานะทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ จ. โอนสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่ ท. ซึ่งศาลก็สั่งไม่รับฟ้องโดยศาลฟังเพียงว่า ที่ดินตามฟ้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อผู้ตายได้ส่งมอบการครอบครองให้แก่โจทก์ ที่ดินนั้นย่อมไม่เป็นมรดกของผู้ตาย ฟ้องโจทก์ไม่มีข้อโต้แย้งสิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๕๕ การที่ศาลสั่งไม่รับฟ้องโจทก์ แม้จะไม่ถือว่าศาลได้มีการวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วก็ตาม (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๙๖๖/๒๕๐๖) ก็เป็นหลักฐานที่รับฟังได้ว่า ท. ได้เปลี่ยนเจตนาที่จะยึดถือที่ดินไว้แทนทายาทของ จ. มาเป็นการยึดถือเพื่อตนเอง แต่ระยะเวลาจากวันยื่นฟ้องถึงวันยื่นขอจดทะเบียน “ได้มาโดยการครอบครอง” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ ท. ครอบครองที่ดินนี้ยังไม่ครบกำหนดหนึ่งปี หาก ท. ยังคงครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตลอดมาจนเวลาล่วงเลยเกินกว่าหนึ่งปี ท. ก็ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้น และชอบที่จะขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้

ในระหว่างที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนให้ ท. ได้มาโดยการครอบครอง ถ้า ส. ผู้จัดการมรดกของ จ. ขอจดทะเบียนลงชื่อตนเป็นผู้จัดการมรดกหรือโอนมรดกต่อไปยังทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ ส. ทราบถึงการที่ ท. ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง หาก ส. ทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนผู้จัดการมรดกหรือโอนมรดกต่อไปยังทายาทของ จ. ก็ให้บันทึกถ้อยคำ ส. ไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกหรือโอนมรดกต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดกนั้นไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิครอบครองของ ท. แต่อย่างใด แต่หาก ส. ประสงค์จะขอจดทะเบียนนิติกรรมใดๆ ต่อไป ซึ่งต้องมีการประกาศก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ ท. ทราบด้วย ถ้า ท. คัดค้านก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ข้อ ๗

๖. การรับมรดกที่ดินที่เป็น น.ส.๓ เป็นการรับสิทธิครอบครองตกทอดมาโดยผลของกฎหมายตามหลักการทะเบียนเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงที่ดินมรดกจะมีผู้มิสิทธิครอบครองการจดทะเบียนโอนมรดกก็ไม่ได้ทำให้ผู้มิสิทธิครอบครองเสียสิทธิไปแต่อย่างใด ใครมิสิทธิครอบครองในที่ดินก็ยังคงมีอยู่ต่อไป ที่สำคัญคำคัดค้านไม่ใช่เป็นการคัดค้านเรื่องมรดก แต่เป็นการคัดค้านเรื่องสิทธิครอบครอง ซึ่งเป็นการอ้างสิทธิคนละอย่างกันพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับคำคัดค้านนี้ไว้พิจารณาได้ด้วยเหตุผลว่าการรับคำคัดค้านไว้พิจารณาตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องเป็นกรณีทายาทที่มีสิทธิได้รับมรดกคัดค้านเรื่องสิทธิในการรับมรดกเท่านั้น ฉะนั้นในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรยกคำคัดค้านของนางแจงที่อ้างการครอบครองแต่คัดค้านในเรื่องสิทธิการรับมรดกและถ้านางแจงเห็นว่าตนมีสิทธิดีกว่าเพราะเป็นผู้ครอบครองและมีสิทธิครอบครองก็ควรแนะนำให้ยื่นคำขอประเภทได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามนัยหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๕๔๓๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ โดยหากการขอรับโอนมรดกพร้อมจะจดทะเบียนได้ก็ให้จดทะเบียนโอนมรดกต่อไปได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ หรือไม่ แต่ถ้าได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ แล้ว คำขอรับมรดกย่อมถูกยกเลิกไปในตัวเพราะไม่มีชื่อเจ้ามรดกเป็นเจ้าของ น.ส.๓ ในทางทะเบียนแล้ว หากการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ มีผู้คัดค้านก็ให้ทำการเปรียบเทียบตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๓ (สารบบ น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๓/๒๒

๓. วัด ก. ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน น.ส. ๓ จากการตรวจสอบเอกสารพบว่า น.ส. ๓ ดังกล่าว มีชื่อนาย ข. (ทายกวัด ก.) เป็นผู้ครอบครองจึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่า วัด ก. จะขอรังวัดออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อนาย ข. เป็นผู้ครอบครองได้หรือไม่ เมื่อวัดให้ถ้อยคำกว่า วัด ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินโดยลงชื่อนาย ข. ถือครองไว้แทนวัด หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่า นาย ข. ลงชื่อเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทนวัดจริง และขณะนั้นวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้วก็สามารถจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ หากวัดไม่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ จะด้วยเหตุผลใดก็ตามวัดก็สามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ แม้วัดจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแต่การที่วัดจะนำ น.ส. ๓ ที่มีชื่อนาย ข. ไปขอรังวัดออกโฉนดที่ดินได้ วัดย่อมต้องจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้ปรากฏใน น.ส. ๓ ก่อนตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๔. กรณีมีผู้ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ บุคคลนั้นจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์และหลักฐานที่เกี่ยวข้องเพื่อเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการได้ เว้นแต่จะมีคำพิพากษาศาลหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ ให้ได้ เมื่อได้รับคำขอแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่ามีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เพียงใด และจะต้องสอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน และผู้ปกครองท้องที่ร่วมเป็นพยานด้วย พร้อมกับประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านพนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้ (สารบบ เลขที่ ๙๖๓/ สมท.)



การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

● ความหมาย

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ คือ การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ครอบครองปรปักษ์) มีได้เฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น การครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ (ครอบครองปรปักษ์) คือการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ผู้ครอบครองนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนประเภทนี้กับสำนักงานที่ดินมีได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้น หากเป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) หากมีการแย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี จะต้องขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓/

ถ้าที่ดินมีเพียงหลักฐานใบไต่สวน ยังถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์จึงไม่อาจจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๙๐/๒๕๐๕, ๑๘๖/๒๕๐๘, ๑๓๓๑/๒๕๐๘)

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๘
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ได้มาโดยการครอบครอง** หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง

๒. **ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง

๓. **กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) หรือ กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ได้มาโดยการครอบครอง)** หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์

ทุกคนในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครอง ได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย

๔. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ตกลงให้ผู้ได้มามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่

๕. แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง โดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลระบุให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่ง และได้กำหนดตำแหน่งที่ตั้งจำนวนเนื้อที่ และรูปแบบที่ที่แน่นอนอันเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองที่ดินแยกต่างหากจากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ อย่างชัดเจน หากผู้ขอได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนนั้น มีความประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่

๖. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบจำนอง) หรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม เป็นต้น ซึ่งต้องระงับการครอบภาระผูกพันแล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนไว้ด้วย

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองในกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

● สารสำคัญ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มีวิธีดำเนินการ ดังนี้

๑. ผู้ได้มาโดยการครอบครองต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตน มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว นั้น คำพิพากษาที่นำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้น อาจไม่ใช่คดีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นโจทก์หรือเป็นผู้ร้องขอได้มาโดยการครอบครองก็ได้ คดีดังกล่าวอาจเป็นกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นจำเลยถูกฟ้อง ขับไล่ออกจากที่ดิน แต่ศาลวินิจฉัยแล้วรับฟังได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำเลยก็สามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๙๖๓ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๒) แต่ถ้าเป็นคำพิพากษามาจากยอมที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาว่าผู้ขอจดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครอง ก็ไม่อาจนำมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

๒. ถ้าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินก็ให้จดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มแปลง ให้สอบสวนว่า ต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มาซึ่งชื่อรวมในโฉนดที่ดินหรือไม่

๒.๑ ถ้าตกลงกันได้โดยเจ้าของโฉนดที่ดินยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อรวมในโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง)”

๒.๒ ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน และจดทะเบียนประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

คำว่า “ไม่ตกลงกัน” มีตัวอย่าง เช่น มีผู้ได้มาโดยการครอบครองขอจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้มีหนังสือเรียกให้เจ้าของโฉนดที่ดินส่งมอบ และมาให้อัยการว่าจะยอมให้ผู้ได้มาซึ่งชื่อรวมในโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ปรากฏว่าเจ้าของโฉนดที่ดินไม่ยอมมา กรณีนี้ก็ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ตกลงกัน

กรณีที่มีปัญหาว่าไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดินได้ตายไปนานแล้วไม่อาจหาตัวทายาทได้ กรณีนี้หากผู้ได้มาโดยการครอบครองได้มาไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ก็ควรดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอ ในกรณีนี้เมื่อไม่ทราบว่าเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอไม่อาจดำเนินการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ข้อ ๘ (๓) ที่กำหนดให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้เพื่อให้การปฏิบัติทางทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งศาล จึงแก้ไขปัญหาด้วยการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องระวางรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขรูปแผนที่ เนื้อที่ อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยดำเนินการรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ยุทธนาซึ่งเขตได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ยุทธนาซึ่งเขตได้มาโดยการครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันมาว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้เจ้าหน้าที่บันทึกกลัดติดไว้ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดินว่า “เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน” แต่ถ้าผู้กรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกรับทราบแล้วจึงจดทะเบียนให้ไป

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๑. กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลอันถึงที่สุด มาขอจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา เจ้าหน้าที่ได้เรียกให้ พ. ซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนการได้มาตามคำสั่งศาล แต่ พ. ไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้ และได้ขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องผู้ได้มาโดยการครอบครองเป็นคดีขึ้นใหม่ เช่นนี้ย่อมถือได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหาย เพราะไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ข้อ ๘ (๔)

ส่วนกรณีที่ พ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมขออายัดไว้และได้ฟ้องคดีขึ้นใหม่แล้ว เมื่อศาลสั่งให้ พ. ได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ก็ย่อมจดทะเบียนลงชื่อ ว. ผู้จัดการมรดกของ พ. ลงในโฉนดที่ดินได้ เพราะคำสั่งศาลที่สั่งให้ได้มาโดยการครอบครองถึงที่สุดแล้ว

คำสั่งย่อมมีผลบังคับแม้จะมีการฟ้องร้องคดีกันใหม่ก็ตาม แต่เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อ ว. ผู้จัดการมรดกของ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เนื่องจากการได้มาโดยการครอบครองแล้ว ว. จะจดทะเบียนอย่างอื่นเพื่อเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปไม่ได้ เนื่องจากผลของการอายัดของ พ.

๒. กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อโจทก์ และ บ. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยโจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินส่วนที่ บ. ครอบครองทำประโยชน์ทางด้านทิศเหนือได้ขายให้แก่โจทก์แล้ว แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนกันต่อมาจำเลยบุกรุกที่ดินด้านทิศเหนือที่โจทก์ซื้อมาจาก บ. ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จึงขอให้ศาลพิพากษาว่า ที่ดินด้านทิศเหนือเป็นของโจทก์ ห้ามจำเลยเข้าเกี่ยวข้องระหว่างการพิจารณาคดีของศาล โจทก์จำเลยได้ตกลงประนีประนอมยอมความกัน โดยจำเลยยอมรับว่าที่ดินดังกล่าวโจทก์เป็นเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์จำเลยและบริวารจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้อง ศาลได้พิพากษาให้คดีเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยศาลมิได้วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันจะมีผลใช้ขึ้นต่อผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ ในที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้คงมีผลผูกพันเฉพาะจำเลย ซึ่งเป็นคู่ความไม่ให้เข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ วรรคแรก เท่านั้น (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๐๘/๒๕๒๖) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามคำพิพากษามาตามยอมของศาลโดยถือว่า โจทก์ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมได้ หากโจทก์มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของ บ. ก็ต้องให้ บ. มาดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ต่อไป

๓. ศาลพิพากษาให้ บ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่ พ. และ ห. ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินได้เสียชีวิตไปแล้ว ผู้ได้มากับผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมไม่อาจตกลงกันได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับดำเนินการให้โดยรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกแล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง โดยแจ้งให้ทนายของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ซึ่งเสียชีวิตไปแล้ว ไปดูแลและระวังแนวเขตที่ดิน หากทนายของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ไม่ระวังแนวเขตที่ดิน หรือไม่สามารถแจ้งให้ทนายของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ไปดูแลและระวังแนวเขตได้ ก็ให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนของผู้ได้มาออกโดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทาน ตามโครงการของกรมชลประทาน โดยไม่ต้องทำการรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้เขตจำนวนที่ดินและรูปแผนที่แต่อย่างใด แต่ให้ผู้ได้มาเป็นผู้นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ดินได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล เมื่อรังวัดเสร็จแล้วให้ชี้แจงพร้อมส่งรูปแผนที่ตามที่รังวัดได้สอบถามไปศาลก่อน ถ้าศาลยืนยันว่าเป็นการถูกต้องตามคำสั่งศาล ก็ให้จดทะเบียนต่อไปได้ ส่วนแปลงคงเหลือให้เจ้าหน้าที่บันทึกกักตุนไว้ในโฉนดที่ดินดังกล่าวว่า “หากเจ้าของที่ดินจะทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน แต่ถ้าคุณกรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียนโดยยินยอมรับผิดชอบกันเองก็ให้บันทึกความรับผิดชอบไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้”

๔. ที่ดินที่ ส. ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ตามคำสั่งศาลที่สั่งให้ ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทับกับที่ดินน.ส.๓ จึงเป็นเรื่องที่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ไม่เต็มทั้งโฉนด ที่ดินมีชื่อ ว. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ ว. ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงนี้ไว้กับธนาคาร และยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งให้ ว. นำโฉนดที่ดินไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการให้ ส. และสอบถามว่าจะยินยอมให้ ส. มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ แต่ ว. มิได้นำโฉนดที่ดินไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่ กลับมีหนังสือโต้แย้งว่าการรังวัดออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของ ส. ได้ออกทับโฉนดที่ดิน ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของ ว.

ว่าไม่ประสงค์จะให้ ส. ผู้ได้มาซื้อพร้อมในโฉนดที่ดินด้วย จึงชอบที่จะดำเนินการแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มา ออกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ข้อ ๘ (๓) โดยจะต้องแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไปดูและ ระวางเขตด้วย หากผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่ไปดูและระวางเขต หรือไม่สามารแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไปดูและ ระวางแนวเขตได้ ก็ให้รังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกโดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

๕. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หมายถึงการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น และหมายรวมถึงการครอบครองทรัพย์สินของ ผู้อื่นโดยเข้าใจว่าเป็นทรัพย์สินของตนด้วย ดังนั้น ผู้ที่ทำประโยชน์ในที่ดินของผู้อื่นโดยล้าตัญญูผิดว่าเป็นที่ดิน ของตนเอง หากครอบครองด้วยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา ๑๐ ปีแล้ว ก็ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๑๕/๒๕๓๗) อย่างไรก็ดี การที่ผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองดังกล่าว จะมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มา โดยการครอบครองได้ ผู้ได้มาต้องร้องขอต่อศาลให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่าผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามนัยกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๘ (๑) ซึ่งในการที่ศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวย่อมขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและ ดุลยพินิจของศาล

๖. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ย่อมได้กรรมสิทธิ์ครอบครองครบ ๑๐ ปี มิใช่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือ คำพิพากษาจึงได้กรรมสิทธิ์ การที่จะต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาก็เพื่อจะได้จดทะเบียนให้ตามนัย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๘ กรณีของเรื่องนี้ปรากฏข้อเท็จจริงตามคำสั่งศาลว่า ท. ครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนของ ม. เป็นเวลา ๑๗ ปี ท. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พหณิษย์ ก่อนที่ พ. จะจดทะเบียนรับโอนมรดก การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพหณิษย์ ดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นแม้ไม่จดทะเบียนก็ไม่เสียไป แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสีย ค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ (มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพหณิษย์) การที่ พ. จดทะเบียนรับมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของ ท. ไม่ถือว่า พ. เป็นบุคคล ภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพหณิษย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๙-๔๑๒/๒๕๐๗ และ ๑๐๖๙, ๑๐๓๐/๒๕๒๒) ดังนั้น จึงดำเนินการ จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามคำสั่งศาลได้

๗. ศาลได้มีคำสั่งถึงที่สุด กรณี ม. ได้ร้องขอต่อศาลให้ตนมีกรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง ในโฉนดที่ดิน ม. ย่อมมีสิทธิที่จะมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อไม่ได้โฉนดที่ดินมาพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอได้ ตามกฎหมายฉบับที่ ๗ แม้ ส. จะได้ขอให้ระงับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน แปลงดังกล่าวไว้แล้วก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจะระงับการจดทะเบียนได้ เพราะคำสั่งศาลที่สั่ง ให้ ม. ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงที่สุดแล้ว คำสั่งย่อมมีผลบังคับ เมื่อไม่มีเหตุที่จะระงับการจดทะเบียนได้ ดังนั้น เมื่อได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ขอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อ ผู้ได้มาโดยการครอบครองลงในโฉนดที่ดินได้

๘. อ. ครอบครองที่ดินแปลงนี้มา ๒๗ ปี จากข้อเท็จจริงฟังได้ว่า อ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนที่ ส. จะจดทะเบียนรับมรดกและขายให้แก่ ย. เมื่อ อ. ยังมิได้มีการจดทะเบียนสิทธิให้ปรากฏย่อมจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ ย. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ เรื่องนี้จึงไม่อาจจดทะเบียนให้ อ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยการครอบครองตามคำสั่งศาลได้ เว้นแต่ศาลจะได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าการซื้อขายดังกล่าว ย. ผู้ซื้อมิใช่เป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนโดยสุจริต จึงจะจดทะเบียนให้ต่อไปได้

๙. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ย่อมได้กรรมสิทธิ์เมื่อครอบครองครบ ๑๐ ปี มิใช่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาจึงจะได้กรรมสิทธิ์ การที่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาก็เพื่อจะได้จดทะเบียนให้ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๓) ข้อ ๘ และการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิของผู้ได้มานั้นแม้ไม่จดทะเบียนก็ไม่เสียไป แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ (มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๓/๒๕๐๘ และที่ ๑๑๒๐/๒๕๑๒)

ข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาของศาลว่า นาย ก ข ค ง ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดิน โดยสงบและเจตนาเป็นเจ้าของมาเกิน ๑๐ ปี จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก่อนที่ นาย ว. จะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้จากการขายทอดตลาด แต่เมื่อนาย ก ข ค ง ยังมิได้จดทะเบียนสิทธิให้ปรากฏ จึงไม่สามารถยกเป็นข้อต่อสู้ นาย ว. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนให้นาย ก ข ค ง ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่า นาย ว. มิใช่บุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริต จึงจะจดทะเบียนต่อไปได้ (สารบบ ๒๓๕๔, ๒๓๖๐ สล.)

๑๐. ศาลมีคำสั่งให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลงโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ในการรังวัดทำแผนที่พิพาทปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ได้มามีเนื้อที่จริงน้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองมีหลักในการคิดค่าธรรมเนียมคือคิดตามเนื้อที่ที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน โดยเนื้อที่ตามการรังวัดทำแผนที่พิพาทในการครอบครองเพื่อให้ศาลมีคำสั่งได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ใช่เป็นการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเพื่อให้ทราบแนวเขตและเนื้อที่ ซึ่งอยู่ในกระบวนการในการแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ได้ ดังนั้น เนื้อที่ที่ได้จากการรังวัดทำแผนที่พิพาทไม่ใช่เนื้อที่ตามผลการรังวัดสอบเขต จึงไม่ใช่เนื้อที่ที่ได้จากการรังวัดตามกฎหมาย เมื่อกรณีนี้ศาลสั่งให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งแปลงและจากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ปรากฏตรงกันว่าเป็นการได้มาทั้งแปลง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องคิดค่าธรรมเนียมตามเนื้อที่ที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน

๑๑. ตามหลักกฎหมายการจำนองเป็นทรัพย์สินติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอสัญญาจำนองจะรับสิ้นไปก็เฉพาะด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ เท่านั้น ฉะนั้นหากข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการจำนองรับสิ้นไปแล้วด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ภาระจำนองก็ยังคงมีอยู่ เมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตาม

มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภาระจำนองจึงครอบติดไปด้วย ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๓ อย่างไรก็ดี กรณีมีผู้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แล้วปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๔ (๖) เสียก่อน กล่าวคือ แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร จึงพิจารณาดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี (สารบบ น.ส.๓ ๑๘/๓๑)

๑๒. เมื่อศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้นางแดง ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน แต่ปรากฏว่าผู้มีชื่อในโฉนดถึงแก่กรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการสอบสวนผู้มีชื่อในโฉนดตามกฎหมาย ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔ (๓) ได้ว่าจะยินยอมให้นางแดง ผู้ได้มาลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ในทางปฏิบัติจึงต้องแบ่งแยกส่วนของนางแดง ผู้ได้มาออกโดยให้ผู้ได้มาไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน เสร็จแล้วจดทะเบียนประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

กรณีผู้จดทะเบียนไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔ (๔) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองต่อไปได้

กรณีนางแดง ผู้ได้มาถึงแก่กรรมหลังจากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยการครอบครอง เห็นว่า สิทธิตามคำพิพากษาดังกล่าวย่อมเป็นมรดกของนางแดง ซึ่งตกได้แก่ทายาท และทายาทย่อมเข้าสวรมลสิทธิได้ โดยการเข้าสวรมลสิทธิเช่นนี้ต้องบังคับตามกฎหมาย ๔๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ ก่อนเข้าสวรมลสิทธิจะต้องประกาศหาตัวผู้คัดค้านเสียก่อน เพราะทายาทมีทั้งทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมเมื่อได้ประกาศมรดกโดยบรรยายรายละเอียดถึงสิทธิการได้มา เนื่องจากการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสิทธิการได้มาโดยทางมรดกต่อเนื่องกันแล้ว ไม่มีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคัดค้าน เรื่องการเป็นทายาทของผู้เข้าสวรมลสิทธิก็ย่อมจดทะเบียนต่อไปได้ สำหรับการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง กรณีตามข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ ให้ทายาทของนางแดงยื่นคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑) ประกอบกับ ท.ด. ๙ ในประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง” และบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกตามคำขอ ท.ด.๔ โดยบรรยายอ้าง ท.ด.๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนางแดง ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. (ระบุชื่อทายาทผู้รับมรดกของนางแดง).....จึงเข้าสวรมลสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง” (สารบบ จังหวัด ๑๐๕๓/๘)

๑๓. โจทก์ฟ้องศาลขอให้พิพากษาว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากผู้ร้องได้ครอบครองทำประโยชน์มานานกว่าสิบปีระหว่างพิจารณาคดี โจทก์จำเลยได้ทำความตกลงประนีประนอมยอมความโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่เมื่อโจทก์นำคำพิพากษามาตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความยื่นขอจดทะเบียนโดยใช้คำพิพากษาแทนการจดทะเบียนของจำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่กลับจดทะเบียนให้ในประเภทขาย ซึ่งโจทก์เห็นว่าไม่ตรงกับข้อเท็จจริงจึงขอให้แก้ไข จากหลักฐานคำฟ้อง สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอม ไม่ปรากฏว่าเป็นการฟ้องกันในเรื่องซื้อขายที่ดิน และศาลมิได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนประเภท “ขาย” หรือ “ได้มาโดยการ

ครอบครองปรปักษ์” ได้ เมื่อคำพิพากษาไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงต้องถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ โดยรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษาศาลฎีกา...คดีหมายเลขแดง ที่...ลงวันที่...เดือน....พ.ศ.)” การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่...เดือน....พ.ศ.)” จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



การสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด

การสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด

● 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 ๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๔๙๗
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๘๘
- 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.ท.ด.๗/๑) 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

- การรังวัดสอบเขตที่ดินซึ่งมีข้อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน 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 แต่ถ้าไม่ยินยอมก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับกลัดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐) ว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรังวัดสอบเขตที่ดิน ปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิม ตารางวา ให้ทำการสอบเขตโฉนดที่ดินเสียก่อน ถ้าผู้กรณียืนยันให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกถ้อยคำเป็นหลักฐานไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้” ติดไว้ในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงให้เลิกเรื่องไปได้ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงนี้ ถ้าผู้กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้กรณีทุกฝ่ายเพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินครั้งก่อนว่า การครอบครองไม่ตรงกับรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเดิม ไว้เป็นหลักฐานด้วยทุกครั้งจนกว่าจะได้มีการสอบเขตแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้อง (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ที่ มท ๐๖๐๙/๒๐๕๒๔ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๒๒๓๖๗/ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๓)

- การรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกที่ดินมีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔ ดังนี้

(๑) ให้แนะนำเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดนำรังวัดแบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออกโดยการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์

(๒) หากผู้ขอรังวัดไม่ยอมแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยอ้างว่าไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอและให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษาว่าทางในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ถ้าผู้ขอรังวัดไม่ยอมนำรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วงดการดำเนินการ

- เกี่ยวกับการบังคับให้เจ้าของที่ดินต้องอุทิศที่ดินให้เป็นการขยายทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือสั่งการไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๙๐๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๐๐ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๔/ว ๑๒๓๔ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๕ ไว้ดังนี้

(๑) ก่อนที่จะดำเนินการกันเขตที่ดินสาธารณะประโยชน์เจ้าหน้าที่จะต้องศึกษาสภาพที่ดินเสียก่อน ถ้าปรากฏว่ามีที่สาธารณะประโยชน์อยู่ควรจะต้องมีหลักฐานและเหตุผลโดยถ่องแท้ว่าเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์เพราะเหตุใด และถ้าเชื่อได้ก็ควรจะยืนยันไปตามนั้น ไม่ใช่จะกันออกหรือไม่กันออกก็ได้ ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายไประวังแนวเขตเห็นควรกันเขตที่ดินสาธารณะให้กว้างออกไปจากเดิมโดยรูก้าเข้าไปในที่ดินของเจ้าของที่ดิน หรือเห็นสมควรขอกันที่ดินเป็นทางสาธารณะเพื่อความเจริญของท้องถิ่น ซึ่งแม้จะเป็นเจตนาอันบริสุทธิ์ก็ตามก็ไม่ควรกระทำไปในการทำงานให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในขณะนั้น เจ้าหน้าที่ควรเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะพิจารณาว่าสมควรจะดำเนินการอย่างไร ถ้าเห็นสมควรขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ก็ชอบที่จะเจรจาขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศให้ด้วยความสมัครใจ ถ้าไม่เป็นที่ตกลงกันก็จะถือเป็นเหตุไม่รับรองเขตที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินขอรังวัดออกโฉนดหรือขอรังวัดแบ่งแยกหาได้ไม่

(๒) กรณีที่ดินติดต่อกันเป็นผืนใหญ่มีลักษณะเป็นการปิดล้อมที่สาธารณะประโยชน์หรือที่ดินของรัฐ ซึ่งสภาพข้อเท็จจริงทางที่ประชาชนใช้สัญจรเข้า - ออกที่สาธารณะประโยชน์ก็จะตกเป็นทางสาธารณะด้วย ดังนั้น เมื่อมีการออกโฉนดบริเวณนี้เจ้าหน้าที่ควรกันเขตทางสาธารณะก่อน แล้วจึงออกโฉนดที่ดินให้ไป แต่หากเป็นกรณีที่ไม่มีทางเข้า - ออกที่สาธารณะประโยชน์ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายหรือระเบียบใดให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือบังคับให้เจ้าของที่ดินจะต้องกันที่ดินของตนให้เป็นทางไว้ ผู้ปกครองท้องที่อาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินเห็นแก่ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน โดยบริจาคที่ดินบางส่วนเป็นทาง ซึ่งได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ ทวิ

- การสอบเขตที่ดินกฎหมายมิได้ห้ามผู้เยาว์ดำเนินการ และการสอบเขตที่ดินไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๕๗/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์นำรังวัดสอบเขตได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ มท ๐๔๑๐/๑๔๔๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๒๙) แต่อย่างไรก็ดี หากมีกรณีคัดค้านแนวเขตหรือมีกรณีที่ต้องตกลงประนีประนอมยอมความผู้ใช้อำนาจปกครองทำไม่ได้ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน

● การแบ่งแยก

■ ประเภทการจดทะเบียน

(๑) แบ่งแยกในนามเดิม หมายถึง เจ้าของที่ดินมีความประสงค์ที่จะแบ่งแยกที่ดินของตนและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงในนามเดิมเช่นเดียวกับแปลงที่ขอแบ่งแยก

(๒) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หมายถึง เจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน คนละก็แปลงก็ได้โดยแต่ละแปลงถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้

(๓) แบ่งแยกประเภทอื่นๆ เช่น แบ่งขาย, แบ่งให้, แบ่งเวนคืน, แบ่งหักที่สาธารณะประโยชน์ หมายถึง การแบ่งแยกที่ดินที่ผู้รับสัญญาามีความประสงค์ที่จะให้ที่ดินแปลงแยกไปออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนามของผู้รับ เช่น ในนามของผู้ซื้อ หรือผู้รับให้ แล้วแต่กรณี

■ สำคัญ

- กรณีผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ ขอทำบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินซึ่งผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นอยู่ จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน เนื่องจากบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามมาตรา ๔๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท

๐๖๐๘/๙๖๖๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๑๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๙๑๐ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๒)

- กรณีผู้อนุญาตกับพวกขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและแบ่งหักถนนสาธารณประโยชน์ โดยที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามความประสงค์ของคู่กรณีได้ จะต้องไปทำการรังวัดแบ่งแยกในที่ดินเพื่อให้ทราบเขตคันและจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนเสียก่อน และการจะไปทำการรังวัดแบ่งแยกได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องอาศัยบันทึกข้อตกลงของคู่กรณีที่แสดงถึงความประสงค์ว่าจะแบ่งกันอย่างไร เพราะลักษณะของทรัพย์สินมีอาจจะแบ่งกันได้ในพื้นที่เช่นสังหาริมทรัพย์บางชนิด และบันทึกข้อตกลงเช่นว่าเป็นบันทึกการตกลงแบ่งทรัพย์สินของเจ้าของร่วมที่มีส่วนในทรัพย์สินพัวพันกันอยู่ โดยตกลงว่าใครจะเป็นเจ้าของส่วนใด การตกลงกันว่าใครจะเป็นเจ้าของส่วนใดในกรรมสิทธิ์รวม จึงเป็นการระงับข้อพิพาทที่จะมีขึ้นให้เสร็จไป ข้อตกลงเช่นว่านี้ย่อมเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘/๒๔๙๖, ๕๓๐/๒๔๙๖, ๑๓๐๐/๒๕๐๙, ๑๒๓๑-๑๒๓๒/๒๕๑๐, ๑๔๒๐/๒๕๑๐) เมื่อเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ผู้แทนโดยชอบธรรมจะทำสัญญาดังกล่าวจึงต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ๑๕๔๖ (๔) หากไม่มีคำอนุญาตจากศาล พนักงานเจ้าหน้าที่หาอาจดำเนินการให้ได้ไม่ (ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา ที่ มท ๐๖๐๘/๑๓๔๑๖ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๓๓/๑๐ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๑๓)

- กรณีวัดนำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งวัดขอแบ่งแยกเป็นถนนสาธารณประโยชน์จะต้องดำเนินการตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๓ ดังนั้น จึงต้องดำเนินการออกเป็นพระราชบัญญัติตามนัยมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ก่อน (ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย ที่ มท ๐๖๐๘/๓๕๓/๐๐ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๖๒๒๖ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๓)

- กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกและขอสรวมสิทธิจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามที่เจ้ามรดกและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นๆ ตกลงกันไว้แล้ว ไม่มีการณีประนีประนอมยอมความอันจะต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองไปขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ประการใด (ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๔๑๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๙๓/๒๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๒)

- การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์โดยที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยไป หรือเสื่อมความสะดวก จึงไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ให้ความยินยอมแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๔๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๖๖๔๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การจดทะเบียนการจำยอมบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงโดยระบุแนวเขตทางการจำยอมไว้แน่นอน ทางการจำยอมจึงมีอยู่แต่เฉพาะตามแนวเขตที่ระบุไว้เท่านั้น หากจะตกเป็นทางการจำยอมทั้งแปลงไม่ ดังนั้น ในการจดทะเบียนแบ่งแยกซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ได้ให้ความยินยอม ที่ดินแปลงแยกใดจะมีการจำยอมครอบติดอยู่หรือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ สำหรับการหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีการครอบการจำยอมติดอยู่หรือไม่ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๔๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๖๖๔๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ หากมีทางภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องหมายเหตุการครอบภาระจำยอมไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ และแปลงคงเหลือ ยังมีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... ครอบติดอยู่” แต่ถ้าแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.... เดือน.....พ.ศ..... ครอบติดอยู่ ส่วนแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว แต่ต้องแต่อย่างใด”

(๒) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ ถ้าสามารถพิสูจน์ได้แน่นอนว่าไม่มีทางภาระจำยอมส่วนหนึ่งส่วนใดแต่ต้องอยู่ ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือนั้นย่อมไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ จึงให้หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แต่ต้องแต่อย่างใด” แต่ถ้าแปลงคงเหลือมีการจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แต่ต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่”

- กรณีนำโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนอง และโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มารวมโฉนด ซึ่งในการรวมโฉนดได้ยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดทะเบียนในโฉนดที่ดินแปลงรวม และเมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงรวมโดยให้โฉนดที่ดินแปลงแยกครอบการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดทะเบียนไว้ด้วย ต่อมาผู้จำนองและผู้รับจำนองได้ตกลงกันให้โฉนดที่ดินแต่ละแปลงนั้นปลอดจำนองไปทั้งสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์กรณีหนึ่ง หรือผู้จำนองได้ทำการไถ่ถอนจากจำนองแล้วอีกกรณีหนึ่ง กรณีดังกล่าวกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ ดังนี้

(๑) กรณีการจดทะเบียนปลอดจำนองและปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนองเป็นรายการเดียวได้ โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) และสารบัญจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญา จนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ว่า “ปลอดจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่..... และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่.....” และระบุในบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) ให้ชัดเจนว่าปลอดจำนองตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด

(๒) กรณีไถ่ถอนจากจำนอง โดยที่การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการนำเอาอสังหาริมทรัพย์ไปประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว ดังนั้น หากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว สัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไปด้วย การจดทะเบียนไถ่ถอนจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไปพร้อมกันเป็นรายการเดียว โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) และสารบัญจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญา จนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ว่า “ไถ่ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่... และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่.....”

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

- การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๑๓๓/๓/๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒ ดังนี้

(๑) กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อนจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้กับจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยกให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน อย่าให้มีกรณีโฉนดที่ดินให้แก่กันโดยหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของที่ดินบางคนได้รับแบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคนได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามผลการรังวัดดังกล่าวได้

(๒) กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ กฎหมายสันนิษฐานว่าเจ้าของรวม มีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอแบ่งสามารถตกลงประนีประนอมยอมความเพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไปจากข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป

- การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส.๓ และ น.ส.๓ ข. พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการประกาศการขอจดทะเบียน ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๓ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๐๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

- กรณีที่ดินได้จดทะเบียนจำนวนไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนวนให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนวนจะทำเป็นหนังสือให้ความยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนวนมาดำเนินการได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนวนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

- การดำเนินการกรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างขายฝาก อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝาก ดังนี้

(๑) การขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ยื่นคำขอตามระเบียบโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้

(๒) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ในประเภทแบ่งแยกต่างๆ ให้บรรยายด้วยตัวอักษรแดงให้ปรากฏการขายฝากไว้

(๓) ในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมให้เขียนคำว่า “ระหว่างขายฝาก” ไว้ได้ชื่อประเภทการที่จดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

(๔) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนดโดยไม่ต้องให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประการใด ถ้าชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ก็ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้าย เว้นแต่วัน เดือน ปีที่จดทะเบียน และชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้คงเดิมในวันที่จดทะเบียนขายฝาก

(๕) ที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแบ่ง ก็ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกนี้ยังติดการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ส่วนรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดทะเบียนในโฉนดใหม่ ให้ปฏิบัติตามข้อ (๔) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้โอนนั้นให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นไม่ต้องหมายเหตุหรือจดทะเบียนใดเพราะการขายฝากมิได้ครอบไปด้วย

(๖) ในการจดทะเบียนแบ่งแยก ถ้าผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝากก็ให้จดทะเบียนประเภท.....(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ในประเภท “ปลดจำนอง”

(๗) ในกรณีที่ที่ดินที่ขายฝากแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง คู่สัญญาจะตกลงกันไถ่การขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ การจดทะเบียนให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก

(๘) การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการในคำสั่งนี้

● การรวมโฉนด

■ สาระสำคัญ

- การรวมโฉนด กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำขอรวมโฉนดที่ดินไว้ (คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐) ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินที่จะขอรวม

- ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกันเว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้
- ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินต้องเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน
- ที่ดินต้องติดต่อเป็นผืนเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะต่างตำบลอำเภอก็ได้

(๒) การยื่นคำขอ

- ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙
- กรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างขายฝาก ให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอร่วมกันกับผู้รับซื้อฝาก

(๓) ที่ดินที่ขอรวมโฉนดมีภาระผูกพัน

- จะต้องเป็นกรณีที่ภาระผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนดขายฝากรวมโฉนด 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. ๒๔๙๓) ซึ่งมีรูปแผนที่อยู่ด้านหลังโฉนด เมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงแบบโฉนดมีรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนด ตามแบบ น.ส. ๔ ง. จึงให้พิจารณาปฏิบัติตามความเหมาะสม ดังนี้

กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนมากแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๙๓/๓/๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๓๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๑๖)

- เมื่อออกโฉนดแปลงรวมแล้ว โฉนดฉบับหลวงของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มีลิ้นไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) และให้นำโฉนดเก่าฉบับสำนักงานที่ดิน โฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดิน และสิ่งสำคัญในสารบบยกไปเก็บรวมในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่ออกโฉนดใหม่ และหมายเหตุในโฉนดที่ดินเก่าทุกแปลง และสิ่งสำคัญด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนดที่ดิน และออกโฉนดไปใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

- ในเล่มของโฉนดเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่า ตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใด เพื่อค้นหาง่าย

- การใช้เลขโฉนดฉบับที่รวมให้ใช้เลขโฉนดเดิมแปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดินหน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่นำเอาเลขโฉนดนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่างเพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงต่อไป

- โฉนดที่ดินต่างตำบล อำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดแล้ว สำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่ให้ใช้เลขโฉนดของที่ดินส่วนที่อยู่ในเขตตำบลมาก

- รายงานการรวมโฉนดให้กรมที่ดินทราบ

(๕) กรณีที่ดินที่ขอรวมโฉนดได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เมื่อรวมโฉนดแล้วให้ปฏิบัติ ดังนี้

- หมายเหตุในนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิผูกพันนั้นๆ ด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการรวมโฉนด เช่น โฉนดติดจำนวนรวม ๓ โฉนด ให้หมายเหตุสัญญาจำนวนทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนวนนี้โฉนดที่..... ที่..... ที่..... รวม ๓ โฉนด (หรือรวมมาเพียง ๒ โฉนด) ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดเลขที่..... การจำนวนยังคงมีตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนวนหลังโฉนดเดิมที่เลิกไปเพราะรวมโฉนดด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่..... การจำนวนยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนวนไปจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่ เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียน และเจ้าพนักงานที่ดิน ลงนามให้ใช้ชื่อ วัน เดือน ปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “การจำนวนรายนี้ได้จดทะเบียนตามสัญญา จำนวนฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๖) การแก้สารบัญที่ดิน

- การแก้สารบัญที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อ เครื่องหมายที่ดิน ตลอดจนทั้งบรรทัดด้วยหมึกแดง เว้นไว้แต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุด้วยเส้นดินสอว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยก หรือเดินสำรวจใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้ในแปลงอื่นต่อไป ส่วนเลขที่ดินแปลงที่ออกโฉนดที่ดินใหม่ ให้ขีดฆ่า เช่นเดียวกัน 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 ๓/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔ เรื่อง จดทะเบียนการจำยอม ข้อ ๕ แต่ก่อนที่จะดำเนินการควรให้ผู้ขอได้รับความยินยอมจากเจ้าของสามทรัพย์ ตามระเบียบ (ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๙๘๐๘ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๐๙ เวียนโดยหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๘๖๘ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๐๙)

- การรวมโฉนดที่ดินที่มีบุริมสิทธิติดอยู่กับที่ดินที่ไม่มีบุริมสิทธิ ตามมาตรา ๒๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ว่าบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใช้สำหรับเอา ราคาอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยในราคาดังนั้น และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์อันนั้นเท่านั้น ฉะนั้น การที่จะรวมโฉนดที่ดินทั้งสองเข้าด้วยกัน จึงหาทำให้บุริมสิทธิเหนือที่ดินโฉนดแปลงหนึ่งครอบคลุมไปถึงโฉนดอีกแปลงหนึ่งด้วยไม่ได้ แม้คู่กรณีจะยินยอมก็ตาม ดังนั้น การขอรวมโฉนดในกรณีดังกล่าวย่อมไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่ จะได้มีการจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๖๔ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๑๓)

- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

ถ้าเป็นกรณีที่มีการรวมโฉนดจากจำนวนโฉนดมากแปลงไม่เหมาะที่จะปฏิบัติตามข้างต้น ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ส่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๙๓/๓/๓ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๖๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๓๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๖๖)

- การรังวัดรวมโฉนดที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน เมื่อที่ดินส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมไม่มีการมสิทธิในที่ดินในส่วนนั้น และไม่มีอำนาจที่จะนำไปรวมเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่ได้ ทางปฏิบัติควรต้องแบ่งหักทางสาธารณประโยชน์เสียก่อนแล้วจึงรวมกับที่ดินแปลงอื่นได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดปทุมธานี ที่ มท ๐๓/๑๐/๒๓๑๐๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๒๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๑/ว ๒๕๐๕๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๒๔)

● ขั้นตอนการรังวัดสอบเขต รวมโฉนด แบ่งแยก

๑. การดำเนินการรังวัดสอบเขต รวมโฉนด แบ่งแยก

๑.๑ ฝ่ายทะเบียนจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙ หรือ ท.ด. ๑๖) แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการขอรังวัดประเภทใดจำลองรูปแผนที่ แปลงที่ขอแบ่งแยกด้วยกระดาษบาง (ทางปฏิบัติปัจจุบันจะจำลองรูปแผนที่ที่ขอแบ่งลงในภาพถ่ายแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) หรือหลังคำขอพร้อมด้วยชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง

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

๑.๒ ฝ่ายรังวัดกำหนดวันที่จะออกไปทำการรังวัด นัดช่างผู้ทำการรังวัด และค่าใช้จ่ายในการรังวัด ออกหมายหรือหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ เพื่อให้ไประวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตโดยฝ่ายทะเบียนค้นหาที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๑.๑/ว ๑๙๐๙๑ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๖)

- หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อให้ไประวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๖/ว ๒๕๖๔๙ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๒)

- ถึงกำหนดวันนัดรังวัด เจ้าของที่ดินรับเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดและนำชี้เขตที่ดินของตนที่ครอบครองว่ามีอาณาเขตเพียงไร และจะแบ่งที่ดินอย่างไร เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการรังวัดให้ตามความประสงค์ ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตทุกด้าน

- เจ้าหน้าที่ขึ้นรูปแผนที่ คำนวณเนื้อที่ จำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่อง เพื่อส่งกรมที่ดิน ๑ แผ่น เก็บเข้าสารบบ ๑ แผ่น ตรวจสอบเรื่องรังวัด ถอนเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย สร้างโฉนดหรือน.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. กรณีแบ่งแยกหรือรวมโฉนด

- ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน

๑.๓ ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขอ ให้มาติดต่อดำเนินการ ในเรื่องการรังวัดสอบเขตให้รับทราบตามผลการรังวัดสอบเขต กรณีการแบ่งแยก รวมโฉนดให้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอ

- กรณี น.ส. ๓ ประกาศการจดทะเบียน ๓๐ วัน

- กรณีการแบ่งแยก จัดทำคำขอ (ท.ด. ๑) ตามจำนวนแปลงที่ขอแบ่งแยก

- ให้คู่กรณีตรวจสอบความถูกต้องรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙)

- กรณีจดทะเบียนประเภทแบ่งขาย แบ่งให้เช่า ให้ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก

ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ แล้วแต่กรณี

- จดทะเบียนในโฉนดที่ดินและประทับตราทั้งสองฉบับ

๒. การคัดค้านและการไกล่เกลี่ย

หากปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ได้รับแจ้งแล้ว ได้มาระวังแนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตโดยมิได้คัดค้านการรังวัด ถือได้ว่าการรังวัดไม่มีการคัดค้าน สามารถดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มาคัดค้านการรังวัด ซึ่งอาจคัดค้านในขณะที่ทำการรังวัดหรือคัดค้านภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดิน ผู้คัดค้านก็สามารถกระทำได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๕/ว ๙๐๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑) ดังนี้

๒.๑ กรณีที่คัดค้านในขณะที่ทำการรังวัด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดรับคำคัดค้านได้ โดยใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) และให้ผู้คัดค้านนำชี้แนวเขต เพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ และทำการสอบสวนไกล่เกลี่ยเบื้องต้น โดยอาศัยหลักฐานแผนที่เป็นหลักก่อน โดยการชี้แจงให้ผู้กรณีทราบถึงแนวเขตของที่ดินตามหลักฐานที่ผู้กรณีนำมาแสดง และชี้แจงให้ทราบถึงผลเสียที่เกิดจากการที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้ทำการรังวัดโดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๓ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ เพื่อผู้มีอำนาจตามกฎหมายจะได้พิจารณาไกล่เกลี่ย ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกครั้งหนึ่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๙๑๓/๓ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๓๓)

ตัวอย่าง

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ในขณะที่ช่างทำการรังวัดปรากฏว่า นาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน..... ด้านทิศตะวันออกได้คัดค้านว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ทราบแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่และเขตการครอบครองปัจจุบัน ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลง หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้นาย ก. และนาย ข. นำชี้เขต ให้ช่างผู้ทำการรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน พร้อมบันทึกการคัดค้าน (ท.ด. ๑๖) และรายงานเจ้าพนักงานที่ดินทราบ พร้อมแจ้งให้นาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านภายในเวลาที่กำหนดเมื่อนาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอคัดค้าน และแจ้งให้นาย ข. ทราบกำหนดวันสอบสวนไกล่เกลี่ย พร้อมมีหนังสือแจ้งให้นาย ก. ทราบด้วย

ในการสอบสวนไกล่เกลี่ย เมื่อนาย ก. และ นาย ข. มาพร้อมกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ทราบถึงแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่เดิม และหลักฐานแผนที่แสดงเขตคัดค้านซึ่ง นาย ก. และ นาย ข. ได้นำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดเป็นหลัก หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ก็ให้เสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งให้ นาย ก. หรือ นาย ข. ไปฟ้องต่อศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่ง เมื่อ นาย ก. หรือ นาย ข. ได้ไปฟ้องศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้ฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบ หาก นาย ก. หรือ นาย ข. ไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้ถือว่า นาย ก. ไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๒.๒ กรณีคัดค้านภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดิน ให้ผู้คัดค้านยื่นคำขอคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ (ท.ด. ๙) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินรับคำคัดค้านแล้วให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัดผู้ขอและผู้คัดค้านไปชี้แนวเขตในที่ดิน เพื่อให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ

ตัวอย่าง

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการดำเนินการขั้นตอนต่อไป ปรากฏว่า นาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน..... ด้านทิศตะวันออกได้มาขอคัดค้านที่สำนักงานที่ดินว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้ นาย ข. ยื่นคำขอคัดค้าน (ท.ด. ๙) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินส่งรับคำขอคัดค้านแล้ว ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัด นาย ก. และ นาย ข. ไปชี้แนวเขตในที่ดิน โดยช่างรังวัดต้องสอบสวนใกล้เคียงเบื้องต้นก่อน หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามที่ นาย ก. และ นาย ข. นำชี้และบันทึกการคัดค้าน (ท.ด. ๑๖) แล้วเสนอเจ้าพนักงานที่ดินกำหนดวันสอบสวนใกล้เคียง และแจ้งให้ นาย ข. ทราบ พร้อมมีหนังสือแจ้ง นาย ก. ทราบด้วย

๒.๓ ผู้มีอำนาจพิจารณาใกล้เคียง คือ เจ้าพนักงานที่ดิน (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน) การสอบสวนใกล้เคียงกรณีมีผู้คัดค้านแนวเขตตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๑๓๐๙๔ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ดังนี้

(๑) ในสำนักงานที่ดินจังหวัดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกำหนดตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนใกล้เคียงไว้ให้แน่นอนว่าจะให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งระดับใดเป็นผู้มีหน้าที่สอบสวนใกล้เคียง ส่วนในสำนักงานที่ดินอำเภอให้เป็นหน้าที่ของนายอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นผู้สอบสวนใกล้เคียง

(๒) การสอบสวน ให้สอบสวนใกล้เคียงเฉพาะเรื่องแนวเขตเท่านั้น โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ส่วนข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่นๆ ที่คู่กรณีตกลงกันให้เป็นเรื่องของคู่กรณีเอง ไม่ควรบันทึกลงในรายการสอบสวนใกล้เคียง

(๓) หากสอบสวนใกล้เคียงแล้วคู่กรณีไม่สามารถจะตกลงกันได้ ก่อนที่จะแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้พิจารณาสั่งการทุกครั้ง

๒.๔ การคัดค้านเรื่องกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินไม่ใช้การคัดค้านแนวเขตที่ดินตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ วรคหำ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เจ้าของที่ดินขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม ปรากฏว่ามีผู้คัดค้านอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนั้นบางส่วนจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว กรณีเช่นนี้ไม่ใช้การคัดค้านแนวเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่มีอำนาจสอบสวนใกล้เคียงได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๔/ว ๔๐๑๒๑ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๓)

- การแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าคู่กรณีได้มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบด้วย

ถ้าคู่กรณีไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๓. การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน

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

๓.๑ การต่อเลขที่ดิน

การต่อเลขที่ดิน ให้จัดทำบัญชี (บ.ท.ด. ๓๙) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิด หรือบัญชีสารบัญที่ดิน (บ.ท.ด. ๓๙ ก.) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม เป็นระวางๆ ไป โดยให้เลขที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขที่ดินตามที่ช่างรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

๓.๒ การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน

(๑) ให้ต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน และเขียนชื่อตำบล อำเภอ จังหวัด ตามเขตการปกครอง

(๒) การต่อเลขหน้าสำรวจ ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) แยกเป็นตำบลๆ ไป โดยให้เลขหน้าสำรวจตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขหน้าสำรวจตามที่ช่างผู้ทำการรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองตำบลใหม่ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ใหม่ ตามตำบลใหม่ที่แยกไป

(๓) การต่อเลขโฉนดที่ดิน ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) แยกเล่มเป็นอำเภอๆ ไป โดยให้เลขโฉนดที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขโฉนดที่ดิน และให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองอำเภอใหม่ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ใหม่ ตามอำเภอใหม่ที่แยกไป

๓.๓ การต่อเลขหน้าสำรวจ กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองตำบล

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเขตตำบล การต่อเลขหน้าสำรวจ กรณีมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน และการสอบเขตโฉนดที่ดินภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

(ก) กรณีแยกส่วนหนึ่งของตำบลไปรวมกับตำบลอื่นหรือตั้งเป็นตำบลขึ้นใหม่ การต่อเลขหน้าสำรวจแปลงแยกให้ต่อในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ที่ที่ดินแยกไป รวมกับตำบลอื่นตามเขตการปกครองใหม่ หรือตำบลที่ตั้งขึ้นใหม่ โดยให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) และมุมขวาด้านบนของโฉนดที่ดินแปลงแยกให้ชัดเจนว่า โฉนดที่ดินแปลงนี้ได้แยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอใด โดยหากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองด้วยให้ระบุตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองใหม่แทนตำบล อำเภอเดิม

กรณีโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ เมื่อแบ่งแยกแล้วยังคงอยู่ตามตำบลเดิม เลขหน้าสำรวจ ตำบลให้คงใช้ตามเดิม แต่หากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองไปเป็นตำบลใหม่ด้วย ไม่ว่าโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือเดิมจะระบุชื่อเป็นตำบลเดิมหรือตำบลใหม่ (ตำบลเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ ตามตำบลใหม่ โดยให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจที่ต่อใหม่ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ.....ตำบล.....โดยให้เลขหน้าสำรวจใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองแล้วแต่วันที่.....” และให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจ ตำบล ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ โดยการขีดฆ่าเลขหน้า

สำรวจและตำบลเดิมนั้น กลางตัวเลขและตัวอักษรตามแนวนอนจำนวน ๒ เส้น ด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ และตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีดำ พร้อมทั้งให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด.๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง โดยให้เลขหน้าสำรวจ.....ตำบล.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิม ให้นำเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมนำมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และหมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก

การแก้ไขเอกสารสารบบที่ดินเดิมให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจและชื่อตำบลเฉพาะปกรณบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาศยย่อเรื่อง (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 หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองตำบลให้ต่อเลขหน้าสำรวจของโฉนดที่ดินแปลงรวม ตามเขตการปกครองตำบลใหม่ การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิมให้คืนโดยนำเลขหน้าสำรวจมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด.๖๖) ของตำบลเดิมโดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึก สีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด.๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขหน้าสำรวจ.....ตำบล.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....” โดยให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

(๓) การดำเนินการกรณีสับเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ขีดฆ่าตำบลเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่อตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากตำบลเดิม ส่วนการต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการคืนเลขหน้าสำรวจเดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

๓.๔ การต่อเลขโฉนดที่ดิน กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเขตอำเภอ การต่อเลขโฉนดที่ดินกรณีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน การสับเขตโฉนดที่ดิน ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ ให้ใช้ตามเขตการปกครองปัจจุบันโดยไม่ต้องนำอำเภอเดิมมาใช้ชื่อ โดยดำเนินการดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอไม่ว่าโฉนดที่ดินเดิมระบุชื่อเป็นอำเภอเดิมหรืออำเภอใหม่ (อำเภอเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขโฉนดที่ดินตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ ทั้งโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแบ่งแยก โดยโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ

ให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึกสีดำ วิธีการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่ และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้ดำเนินการตามนัยข้อ ๓.๓ (๑) โดยอนุโลม

(๒) การดำเนินการกรณีรวมโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ ให้ต่อเลขโฉนดที่ดินแปลงรวมตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ ส่วนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้คืน โดยนำมาลงในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๓/๐) ของอำเภอเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขโฉนดที่ดินเดิมในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๓/๐) ของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓) การดำเนินการกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึกสีดำต่อจากอำเภอเดิม ส่วนการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

๓.๕ กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ แต่ไม่มีการรังวัดที่ดิน และอื่นๆ

(๑) กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่แล้ว และไม่มีการรังวัดที่ดินแปลงที่ถูกเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ หากการตรวจสอบและสอบสวนเป็นที่ยุติโดยชัดแจ้งว่าที่ดินแปลงนั้นได้ตั้งอยู่บนเขตการปกครองใหม่จริง ไม่ว่าจะเป็นกรณีที่ดินมาขึ้นคำขอหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน ตลอดจนชื่อตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองใหม่ได้ โดยให้ดำเนินการแก้ไขทำนองเดียวกับกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน และเมื่อแก้ไขเสร็จแล้วให้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบเพื่อนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแก้ไขให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบเอง โดยเจ้าของที่ดินไม่ได้ยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งสิทธิหรือทราบตามนัยข้อ ๔.๖ (๕) ด้วยโดยอนุโลม

(๒) ในการดำเนินการแก้ไขเลขหน้าสำรวจและเลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินเดิมตามข้อ ๓.๓ และข้อ ๓.๔ ให้บันทึกเจ้าของที่ดินรับทราบถึงการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองของที่ดิน และยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน ตลอดจนชื่อตำบลหรืออำเภอใหม่ไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา และส่วนแยก ที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลแล้ว การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน ตามนัยข้อ ๓.๓ และข้อ ๓.๔ ให้คืนเลขหน้าสำรวจและเลขโฉนดที่ดินเดิม และแก้ไขข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

๓.๖ การต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกัน

กรณีที่ดินแปลงใดมีการต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกับที่ดินแปลงอื่นที่ได้มีการให้เลขไปก่อนหน้านี้แล้ว กรณีเช่นนี้ถือเป็นกรณีที่จะต้องดำเนินการต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินให้ที่ดินแปลงที่ต่อเลขซ้ำนั้นใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินนั้น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินแปลงใดได้ต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินไว้ก่อนและถูกต้อง ให้ใช้เลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินเลขเดิม ส่วนแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ หากเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตการปกครองเดียวกัน ให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๓/๐) ของตำบล อำเภอ นั้นแล้วแต่กรณี

หากแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ เป็นที่ดินที่อยู่คนละเขตการปกครอง ให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๓๐) ของตำบล อำเภอตามเขตการปกครองที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

(๒) การแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดินในบัญชีต่อเลข สำหรับเลขหน้าสำรวจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจของที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ.....ตำบล.....ซึ่งซ้ำกับเลขหน้าสำรวจตำบลเดียวกัน โดยได้ต่อเลขหน้าสำรวจใหม่แล้วแต่วันที่.....” พร้อมทั้งให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจที่ซ้ำนั้นออกและหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจแปลงนี้ยกเลิกเนื่องจากต่อเลขหน้าสำรวจซ้ำโดยให้เลขหน้าสำรวจเลขที่.....ตำบล.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....” ส่วนเลขโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๓๐) ของอำเภอใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....ซึ่งซ้ำกับโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกัน โดยได้ต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่แล้วแต่วันที่.....” พร้อมทั้งให้ขีดฆ่าเลขโฉนดที่ดินที่ซ้ำนั้นออกและหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดินของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้ยกเลิกเนื่องจากต่อเลขโฉนดที่ดินซ้ำโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินแปลงที่ให้เลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ ให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินที่ซ้ำออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ให้ถูกต้องตาม (๑) ด้วยหมึกสีดำ โดยให้เปลี่ยนแปลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก่อน เมื่อได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมา จึงให้เปลี่ยนแปลงให้ตรงกันต่อไป

(๔) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจในสารบบที่ดินให้แก่ไขเฉพาะปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระด้ายย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) ให้ถูกต้องตรงกันโดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ด้วยหมึกสีดำ

(๕) เมื่อได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน ที่ได้ต่อเลขไว้ซ้ำในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินตาม (๑) - (๔) เป็นการถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งเรื่องการแก้ไขดังกล่าวให้เจ้าของที่ดินทราบ เพื่อนำโฉนดที่ดินมาแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป พร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบว่าสามารถอุทธรณ์คำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว และหากไม่ได้แจ้งภายในกำหนดถือว่าเจ้าของที่ดินยินยอมให้เปลี่ยนแปลงได้ โดยการดำเนินการแจ้งสิทธิอุทธรณ์ และการพิจารณาอุทธรณ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๓.๓/ การหมายเหตุการแก้ไขและการรายงาน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน และชื่อตำบล อำเภอ ในโฉนดที่ดิน และแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และชื่อตำบลในปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) รวมทั้งกระด้ายย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) ตลอดจนบัญชีต่อเลขและข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักงานที่ดินให้ตรงกัน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตรา ชื่อ สกุล และวันที่ กำกับไว้ เว้นแต่ในโฉนดที่ดินให้ลงลายมือชื่อและประทับเพียงตรา ชื่อ สกุล ด้วยตัวอักษรขนาดเล็กเท่านั้น โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งไม่มีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ให้รายงานการเปลี่ยนแปลงโฉนดที่ดินให้กรมที่ดินทราบ

เพื่อปรับปรุงข้อมูลที่ดินทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน สำหรับกรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ให้อย่างงานการเปลี่ยนแปลงให้กรมที่ดินเฉพาะโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำขึ้นก่อนมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ส่วนข้อมูลของโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำภายหลังมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินแล้ว ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ปรับปรุงข้อมูลที่ดินซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบในการจัดทำและดูแลปรับปรุงทางสำนักงานที่ดินให้เป็นปัจจุบัน

๓.๘ การจัดเก็บสารบบที่ดิน

ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปก่อนมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองและที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินภายหลังได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง รวมทั้งโฉนดที่ดินที่ได้มีการแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเดิม หากยังไม่มีกรแก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินตามระเบียบนี้ให้จัดเก็บเอกสารในสารบบที่ดิน ตำบล อำเภอ ตามเดิม แต่หากมีการแก้ไขแล้วให้จัดเก็บเอกสารในสารบบที่ดินตามตำบล อำเภอ ที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ ส่วนการเก็บโฉนดที่ดินให้อนุโลมเก็บเช่นเดียวกัน

๓.๙ การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน กรณีจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน

(๑) การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน สำหรับสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน โดยระบบคอมพิวเตอร์จะให้เลขที่ทำการต่อใหม่ทั้งหมดในคราวเดียวกัน และให้ใช้บัญชีการต่อเลขด้วยระบบคอมพิวเตอร์

(๒) ตราที่ประทับโฉนดที่ดินให้ใช้ตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินนั้น

● การดำเนินการเกี่ยวกับคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการ

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ หมวด ๑ ส่วนที่ ๔ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

การดำเนินการเกี่ยวกับงานค้างระหว่างดำเนินการ

๑. คำขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกประเภท คำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย คำขอรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย และคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว และค้างระหว่างดำเนินการทางฝ่ายทะเบียนให้ดำเนินการ ดังนี้

๑.๑ กรณีคำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน หรือตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม คำขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกประเภท คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ค้างดำเนินการ เนื่องจากมีเหตุขัดข้องด้วยประการใด หรือเรื่องที่พร้อมจะจดทะเบียน หรือพร้อมที่จะแจ้งผลการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ผู้ขอทราบโดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการตามข้อ ๔

๑.๒ กรณีผู้ขอมีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของตนไปยังบุคคลภายนอก ก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้รับโอนทราบ และสอบสวนถึงความประสงค์ว่าจะขอสรวมสิทธิการรังวัดตามคำขอการรังวัดของเจ้าของเดิมหรือไม่ หากผู้รับโอนไม่ต้องการสรวมสิทธิให้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกเรื่องที่ค้างระหว่างดำเนินการนั้นได้ เว้นแต่กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิมให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๓

ในกรณีที่ผู้ขอรังวัดเดิมมีหลายคนแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินเพียงบางคน หรือกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินไปยังบุคคลภายนอกแล้ว โดยไม่ได้แจ้งว่าเจ้าของเดิมทำการขอรังวัดไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในปัจจุบัน โดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการหรือจดทะเบียนหรือรับทราบผลการรังวัดหรือสรวมสิทธิการรังวัด ตามข้อ ๔ เว้นแต่กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือแผนที่แตกต่างจากเดิมให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๓

๑.๓ กรณีที่ผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือแผนที่แตกต่างจากเดิม ยกเว้นกรณีคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากผู้ขอมีความประสงค์จะยกเลิกเรื่อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบถึงผลการรังวัดนั้น หากผู้ขอยืนยันที่จะยกเลิกเรื่องก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับกลัดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๔๐ ข) ติดไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดิน และบันทึกคำสั่งให้สอบเขต (ท.ด. ๔๐ ข) ไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย จึงให้ยกเลิกเรื่องได้ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ถ้าผู้กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้กรณีทุกฝ่าย เพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดครั้งก่อนไว้เป็นหลักฐานทุกครั้งจนกว่าจะมีการแก้ไขรูปแผนที่และแผนที่ รวมทั้งหลักฐานอื่นๆ เกี่ยวกับที่ดินตามผลการรังวัดที่เปลี่ยนแปลงในหลักฐานที่ดินให้ถูกต้องแล้ว

๒. กรณีสอบเขตโฉนดที่ดินและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้รายงานผลการรังวัดให้ผู้มีอำนาจสั่งการอย่างไรจึงจะถือว่าเป็นงานเสร็จ โดยให้แยกพิจารณาเป็น ๒ กรณี กล่าวคือ

๒.๑ กรณีผลการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือการตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบ ข้างเคียงคงเดิมเขตปกครองคงเดิม และไม่มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดิน เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จและส่งฝ่ายทะเบียนแล้ว ให้ฝ่ายทะเบียนทำหนังสือแจ้งผลการรังวัดให้ผู้ขอรับทราบ และให้ถือว่าหลักฐานการรับแจ้งผลการรังวัดดังกล่าวเป็นการรับทราบผลการรังวัดของผู้ขอแล้ว ตัวอย่างหนังสือแจ้งแนบท้ายระเบียบ

๒.๒ กรณีผลการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม แต่มีการแก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น หมายเลขหลักเขตที่ดินข้างเคียง เขตปกครอง หรือเครื่องหมายที่ดิน ฯลฯ เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จและส่งฝ่ายทะเบียนแล้วให้ฝ่ายทะเบียนทำหนังสือแจ้งผลการรังวัดและให้ผู้ขอมาดำเนินการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง โดยให้ระบุในหนังสือแจ้งด้วยว่าหากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในกำหนด จะถือว่าผู้ขอรับทราบผลการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่แล้ว และยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินตามผลการรังวัดได้ ตามแบบตัวอย่างแนบท้ายระเบียบ เมื่อครบกำหนดแล้วหากผู้ขอไม่มาดำเนินการใดๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตามผลการรังวัด และหมายเหตุเพิ่มเติมในใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด. ๗๔) ติดโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ทราบว่าเมื่อมีการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดินด้วย

เมื่อได้ดำเนินการตามกรณี ๒.๑ หรือกรณี ๒.๒ แล้วแต่กรณี เสร็จเรียบร้อยแล้วให้ถือเป็นงานเสร็จ และให้จำหน่ายคำขอและบัญชีงานค้างระหว่างดำเนินการได้

๓. คำขอรังวัดแบ่งแยก คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งค้างอยู่ฝ่ายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งรื้อเรื่องไว้แต่ยังไม่มีการยกเลิกเรื่อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งและกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการ หรือจดทะเบียนภายในเวลาที่กำหนด ตามข้อ ๔

การแจ้งผู้ขอ

๔. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในกำหนดเวลาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งจำหน่ายคำขอดังกล่าวออกจากบัญชีงานค้างและให้ถือเป็นงานเสร็จ ตามตัวอย่างหนังสือแจ้งแนบท้ายระเบียบ

กรณีตามวรรคหนึ่ง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งจำหน่ายคำขอแล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรจะยกเลิกคำขอดังกล่าว ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการอีกครั้งหนึ่งภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง หากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในเวลาที่กำหนดดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกเรื่องนั้นเสียพร้อมทั้งแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๕. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งจำหน่ายคำขอและลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณีเป็นผู้สั่งและลงนามแทน

๖. หนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการจะต้องมีข้อความชัดเจน เข้าใจง่าย และระบุสาระสำคัญให้ครบถ้วน ว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ชื่อ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ที่จะให้ผู้ขอมาติดต่อ วัน เวลาที่กำหนดนัดหมาย เอกสารที่ผู้ขอจะต้องนำมาแสดงเป็นหลักฐาน จำนวนเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร หรืออื่นๆที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ (ถ้ามี) หากมีข้อสงสัยจะประสานงานได้ที่ผู้รับผิดชอบรายใด ระบุชื่อตำแหน่ง และหมายเลขโทรศัพท์ พร้อมทั้งแจ้งผลที่อาจจะเกิดหากผู้ขอไม่ดำเนินการตามที่แจ้ง

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) และบัญชีคู่มือเรื่องที่เกี่ยวข้องทุกประเภทว่า “จำหน่ายคำขอเพราะผู้ขอไม่มาติดต่อ” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้หมายเหตุในบัญชีคู่มือในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

๙. การเก็บเรื่องที่จำหน่ายแล้ว ให้เก็บคำขอที่จำหน่ายรวมเรื่องไว้ในสารบบที่ดิน ส่วนหลักฐานแผนที่ (ถ้ามี) ให้ฝ่ายรังวัดเก็บรวมเรื่องไว้และหมายเหตุการจำหน่ายไว้ด้วยตามระเบียบ และให้ถือว่าเอกสารหลักฐานในการจำหน่ายเรื่องดังกล่าว สามารถใช้อ้างอิงในทางราชการได้

การดำเนินการกับคำขอที่สั่งจำหน่ายแล้ว

๑๐. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จำหน่ายคำขอแล้ว และต่อมาผู้ขอมีความประสงค์จะดำเนินการต่อเพื่อให้เป็นไปตามกระบวนการงาน โดยให้ยื่นคำขอดำเนินการกับเรื่องที่สั่งจำหน่ายแล้ว (ท.ด. ๙) ตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบ ให้เจ้าหน้าที่เบิกเรื่องจากสารบบที่ดินและหลักฐานการรังวัด แล้วพิจารณาเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทน หรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป เมื่อได้นำเรื่องที่จำหน่ายดังกล่าวมาดำเนินการต่อ ไม่ต้องลงบัญชีงานเกิด เพราะการจำหน่ายคำขอถือเป็นงานเสร็จแล้ว ส่วนที่ผู้ขอขอให้ดำเนินการต่อเป็นเพียงกระบวนการที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จต่อไป

การยกเลิกคำขอ

๑๑. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งยกเลิกคำขอ และลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบตามนัย ข้อ ๔ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งและลงนามแทน

การสั่งยกเลิกคำขอ การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

- ในกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอให้ยกเลิกคำขอแบ่งแยก คำขอจดทะเบียน และคำขอออกใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐานแล้วยกเลิกคำขอเสียได้โดยไม่ต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอ (ท.ด. ๙) ยกเลิกคำขอนั้นอีก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ราษฎรและลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๓/๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘)

การดำเนินการกับคำขอที่สั่งยกเลิกแล้ว

๑๒. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งยกเลิกคำขอแล้วมีแบบพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ต้องทำลายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำลายตามระเบียบ

๑๓. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกคำขอ หรือกรณีที่ผู้ขอขอยกเลิกเรื่องเกี่ยวกับการรังวัด ให้ส่งเรื่องราวการรังวัดแจ้งฝ่ายรังวัดภายในวันนั้นหรืออย่างช้าภายในวันทำการถัดไปเพื่อดำเนินการแก้ไขการลงที่หมายและรายละเอียดในระวางแผนที่ดินเลขที่ดิน หน้าสำรวจ หมายเหตุ การยกเลิกคำขอในต้นร่างแผนที่และในบัญชีคุมต้นร่างแผนที่ และดำเนินการตามระเบียบรวมทั้งแนวทางปฏิบัติให้ครบถ้วน ในกรณีที่มีการให้เลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ก่อนการจดทะเบียนให้คืนเลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี แล้วจึงนำเรื่องเก็บเข้าสารบบ

๑๔. การยกเลิกคำขอให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) คำขอ (ท.ด. ๙, ท.ด. ๑๖) และบัญชีคุมเรื่องทุกเล่มว่า “ยกเลิกคำขอเพราะ.....” (ผู้ขอไม่มาติดต่อ/ผู้ขอขอยกเลิก/พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิก) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อม วัน เดือน ปีกำกับไว้ สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บันทึกการหมายเหตุข้อความดังกล่าวในบัญชีคุมในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

การขอให้พิจารณาใหม่

๑๕. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ยกเลิกคำขอแล้ว และต่อมาผู้ขอมีความประสงค์จะขอให้พิจารณาใหม่ ให้ยื่นคำขอให้พิจารณาใหม่ (ท.ด. ๙) ตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบ ให้เจ้าหน้าที่เบิกเรื่องจากสารบบที่ดินและหลักฐานการรังวัด (ถ้ามี) แล้วพิจารณาเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอแล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

สรุปการดำเนินการกับคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการของฝ่ายทะเบียน
ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการทำงานของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

คำขอรังวัด/จดทะเบียน	ผลการรังวัด		ชนิดข้อ/พร้อมจดทะเบียน/ แจ้งผลสอบเขต	จะโอนกรรมสิทธิ์/ ไม่ขอสรวมสิทธิ	โอนบางคน/โอนไปแล้ว	ผู้ขอขอยกเลิก	หมายเหตุ
	เมื่อที่	หลักฐานที่ดิน					
แบ่งแยก	เท่าเดิม		แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๑)	บันทึก ท.ด. ๑๖/ส่งยกเลิก (ข้อ ๑๒.๒)	แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๒ วรรค ๒)	-	-จำหน่ายคำขอ แล้ว/ยกเลิก คำขอ/แจ้งให้นำ ภายใน ๓๐ วัน/ ไม่มา/ส่งยกเลิก/ แจ้งสิทธิ (ข้อ ๑๗.๒)
	เปลี่ยนแปลง			บันทึกท.ด.๑๖/ส่งยกเลิก/ให้บันทึก ผู้กรณีทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่า แก้ไข +บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบ คอบมา (ข้อ ๑๒.๒)	บันทึกท.ด.๑๖/ส่งยกเลิก/ให้บันทึก ผู้กรณีทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่า แก้ไข +บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบคอบมา (ข้อ ๑๒.๓)	บันทึกท.ด.๑๖/ส่งยกเลิก/ให้บันทึก ผู้กรณีทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่า แก้ไข +บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบคอบมา (ข้อ ๑๒.๓)	-คำขอที่ยกเลิก แล้วขอให้ พิจารณาใหม่ได้ ตามกฎหมายว่า ด้วยวิธีปฏิบัติ ราชการทาง ปกครอง
รวมโอนค/น.ส.๓	เท่าเดิม		แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๑)	บันทึก ท.ด. ๑๖/ส่งยกเลิก (ข้อ ๑๒.๒)	แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๒ วรรค ๒)	บันทึก ท.ด. ๑๖/ส่งยกเลิก (ข้อ ๑๒.๒)	
	เปลี่ยนแปลง						
	เท่าเดิม (ข้อ ๑๓)	หลักฐานเดิม (ข้อ ๑๓.๑)	แจ้งให้ทราบ (เป็นหลักฐานการรับทราบ) (ข้อ ๑๓.๑)	-	-	-	
สอบเขต/ตรวจสอบ น.ส. ๓	เท่าเดิม (ข้อ ๑๓)	หลักฐาน เปลี่ยนแปลง (ข้อ ๑๓.๒)	แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/แก้ไขฉบับ ส.ง.+ กติดใบแจ้งให้แก้ไขข้อบกพร่องที่ดิน (ข้อ ๑๓.๒)	-	-	-	
	เปลี่ยนแปลง (ข้อ ๑๒.๑)		แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๒.๑)	บันทึกท.ด.๑๖/ส่งยกเลิก/ให้บันทึก ผู้กรณีทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่า แก้ไข +บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบคอบมา (ข้อ ๑๒.๓)	บันทึกท.ด.๑๖/ส่งยกเลิก/ให้บันทึก ผู้กรณีทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่า แก้ไข +บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบคอบมา (ข้อ ๑๒.๓ วรรค ๒) + (ข้อ ๑๒.๓)	บันทึกท.ด.๑๖/ส่งยกเลิก/ให้บันทึก ผู้กรณีทราบผลรังวัดทุกครั้งจนกว่า แก้ไข +บันทึกคำสั่งสอบเขตในระบบคอบมา (ข้อ ๑๒.๓)	
ออกโฉนด			แจ้ง ๓๐ วัน/ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๔)	-	-	-	
คำขอจดทะเบียน/ใบแทน			แจ้ง ๓๐ วัน / ไม่มา/จำหน่าย (ข้อ ๑๕)	-	-	-	
คำขอที่ส่งเรื่องเรื่องตามระเบียบเดิม (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.....(ระบุรายละเอียดข้อขัดข้องหรือ
พร้อมที่จะดำเนินการเรื่องอะไร).....จึงขอให้ท่านไปดำเนินการ.....โดยขอให้ไปพบ.....
(ระบุชื่อและตำแหน่ง)..... ณ สำนักงานที่ดิน.....ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
หากท่านไม่ไปดำเนินการ จะถือว่าท่านไม่ประสงค์จะดำเนินการเรื่องดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งจำหน่ายคำขอ
ของท่านต่อไป

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.....
กับพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเวลากำหนดแต่อย่างใดจึงถือว่าท่านไม่ประสงค์จะดำเนินการเรื่องดังกล่าวต่อไป
พนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้มีคำสั่งยกเลิกคำขอเรื่อง.....ฉบับลงวันที่.....แล้ว เมื่อวันที่.....

เนื่องจากคำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากท่านประสงค์จะอุทธรณ์ หรือโต้แย้ง
คำสั่งนี้ ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อ.....(พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งยกเลิกคำขอ).....ภายใน ๑๕ วัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งนี้ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙
ในกรณีมีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๔
แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐)
ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม
ท่านสามารถที่จะยื่นคำฟ้องเป็นหนังสือต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครอง
ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้ง
ศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

ฝ่าย/กลุ่ม

โทร

โทรสาร

ตัวอย่างคำขอดำเนินการเรื่องที่สั่งจำหน่ายแล้ว

(ท.ด. ๙)



คำขอ.....ดำเนินการเรื่อง.....ที่สั่งจำหน่ายแล้ว

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.....ได้ยื่นคำขอรังวัด.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้
 ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....สำนักงานที่ดินได้แจ้งให้ข้าพเจ้ามาดำเนินการแล้ว
 แต่มิได้มาดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด และเจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งจำหน่ายคำขอแล้ว นั้น

บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำผลการดำเนินการตามคำขอเดิม มาดำเนินการต่อ
 ให้แล้วเสร็จ เนื่องจาก.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าพเจ้า
 ยินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบฯ.....

.....ผู้ขอ
พยาน
พยาน

ตัวอย่างคำขอให้พิจารณาใหม่



(ท.ด. ๙)

คำขอ.....ให้พิจารณาใหม่.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./น.ส.๓/เลขที่.....จังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี
เลขบัตรประจำตัวประชาชน.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....
บิดา/มารดาชื่อ.....อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/จังหวัดสาขา/นายอำเภอ.....ด้วยความสัจย์จริงว่า
ข้อ ๑. ตามที่.....ได้ยื่นคำขอ.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้
ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....สำนักงานที่ดินได้แจ้งให้ข้าพเจ้ามาดำเนินการแล้ว
แต่ไม่ได้มาดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด และเจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งยกเลิกคำขอของข้าพเจ้าแล้ว นั้น
บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอเดิมที่ได้สั่งยกเลิกแล้ว
มาดำเนินการใหม่ให้กับข้าพเจ้าจนแล้วเสร็จ เนื่องจาก.....

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ต่อไปด้วย และ
ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบฯ.....

.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการขอเช่า แบ่งแยก และรวมโฉนด

๑. นาง ท. และ นาง ย. ยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอม นาย ส. เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่รับรองแนวเขตและคัดค้านการรังวัดว่าผู้ขอนำรังวัดรุกล้ำที่ดินของตน กรณีเป็นการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามคำพิพากษาตามยอม แม้ศาลจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินแบ่งแยกที่ดินให้ นาง ย. และ นาง ท. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและแผนที่สังเขปท้ายฟ้องก็ตาม แต่โดยที่คำพิพากษามีย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก ตามมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นาง ย. และ นาง ท. ผู้ขอจึงถือเอาคำพิพากษาตามยอมแทนการแสดงเจตนาของ นาย ส. เจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดีซึ่งคัดค้านการรังวัดไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินต้องปฏิบัติตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยดำเนินการสอบสวนใกล้เคียง เมื่อคู่กรณีตกลงกันไม่ได้ต้องแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง 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 และไม่มีผู้รับมรดกความ จึงมิใช่คู่ความและเป็นบุคคลนอกคดี ไม่อาจถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของ นาง ท. และทายาทของ นาง ท. ได้ เรื่องนี้ศาลได้มีคำพิพากษาให้แบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ตามรูปแบบที่พิพาท ซึ่งระบุทิศทางและเนื้อที่ไว้ชัดเจนแน่นอน ประกอบกับสำนักงานที่ดินได้มีหนังสือสอบถามศาลแล้ว และศาลได้แจ้งให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาฎีกา จึงควรดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้แก่ผู้ขอต่อไปได้ หากการแบ่งกรรมสิทธิ์จะทำให้บุคคลภายนอก (ทายาทของนาง ท.) เสียหายอย่างไรเป็นเรื่องที่ต้องไปว่ากล่าวกันเอง

๓. นาง ล. ขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินเฉพาะส่วนที่ นาง ล. จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง บ. แต่ไม่สามารถนำผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางคนมารับรองแนวเขตได้ เนื่องจากถึงแก่กรรมและทายาทไม่มารับมรดก กรณีดังกล่าวเป็นการได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่ง และนาง ล. ได้จดทะเบียนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดตราจองแล้ว วิธีดำเนินการควรรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ นาง ล. ได้มาโดยการครอบครองออก โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน กล่าวคือ ไม่ต้องทำการรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้เขตจำนวนเนื้อที่และรูปแบบที่ แต่ให้นาง ล. เป็นผู้นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่นาง ล. ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามจำนวนเนื้อที่และรูปแบบที่ท้ายคำสั่งศาล

๔. นาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเป็นโจทก์ฟ้องผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นๆ ทุกคนให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ตน ศาลสั่งไม่รับฟ้องจำเลยสองคนเพราะได้ถึงแก่กรรมไปก่อนฟ้อง ข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินได้มีการแบ่งแยกการครอบครองที่ดินเป็นสัดส่วนแต่ยังไม่มีแบ่งแยกโฉนด กรณีนี้ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยทั้งสามคนดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนตามแผนที่รังวัดที่ขีดเส้นสีเขียว เนื้อที่ประมาณ ๘๑ ตารางวา ให้เป็นของโจทก์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ดังนี้ ควรดำเนินการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน

ส่วนของ นาย ส. ออกมา โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยให้นาย ส. เป็นผู้นำชี้ ส่วนที่เป็นของตนไม่ต้องรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่แต่อย่างใด

๕. กรณีศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยไปดำเนินการแบ่งแยกให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่แบ่งแยก ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กรณีเช่นนี้โจทก์สามารถนำคำพิพากษามาแสดงเจตนาแทน จำเลยขอจดทะเบียนได้ แต่ไม่อาจใช้บังคับผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่งได้ หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ไม่มาดำเนินการจะใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่อาจดำเนินการแบ่งแยกได้

๖. กรณีขอแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พิจารณาแล้วเห็นว่าการห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่าห้ามโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ การแบ่งแยกในนามเดิมมิใช่เป็นการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด ย่อมดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ และหากเวลาการห้ามโอนดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลงย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงแยกทุกแปลงด้วย ดังนั้น ที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการห้ามโอนไว้เช่นเดียวกัน

๗. ศาลฎีกาได้พิเคราะห์แล้วฟังได้ว่าเจ้าของที่ดินได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว กรณีเช่นนี้พิจารณาแล้วว่าการขอจดทะเบียนเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินจะขอจดทะเบียนหรือไม่ก็ได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดิน มาจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว เจ้าของที่ดินไม่มาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ ไม่อาจจะจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ได้ การที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ย่อมตกเป็นได้โดยการแสดงเจตนาของเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือโดยปริยายที่จะทำการอุทิศให้ เป็นทางสาธารณประโยชน์ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๔๔๓/๒๕๒๓) แต่ควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ศาลฎีกาได้มี คำพิพากษาที่.....ลงวันที่.....ว่าที่ดินแปลงนี้ได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติ ของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ใ้การจดทะเบียนทุกประเภท เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียน โอนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เท่านั้น”

๘. กรณีที่ดินถูกยึดไว้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เพราะค้างเงินค่าภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่ถูกยึดหรืออายัด ไม่อยู่ในความหมายที่ต้องห้าม มิให้กระทำการตามมาตรา ๑๒ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเรื่องนี้สรรพากรจังหวัดแจ้งว่าไม่ขัดข้องในการที่ เจ้าของที่ดินจะขอแบ่งแยก แต่เมื่อได้ดำเนินการแล้วให้แจ้งเลขที่โฉนดที่ดินที่ได้แบ่งแยกไปให้ทราบด้วย จึงเห็นควรจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมให้ผู้ขอต่อไปได้ แต่โฉนดที่ดินที่ออกให้ใหม่ทุกแปลงจะต้องถูกยึดไว้ ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดแจ้งให้ปรากฏการยึดไว้ด้วย

๙. โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม และได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ซึ่งต่อมา มีความประสงค์ขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม จำนวน ๑ แปลง โดยให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมยังคงมีกรรมสิทธิ์ ร่วมกันตามส่วนที่บรรยายส่วนไว้ กรณีดังกล่าวที่ดินที่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้เมื่อทำการแบ่งแยก ถ้าไม่ใช้เป็นการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหรือไม่ใช่ข้อตกลงเป็นอย่างอื่น ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนที่มีอยู่ ในที่ดินแต่ละแปลง ย่อมคงมีอยู่ตามที่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ เมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนประสงค์

จะให้การบรรยายส่วนยังคงมีอยู่ตามเดิม ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ โดยให้รายการบรรยายส่วนไปจดแจ้งในโฉนดที่ดินแปลงแยกด้วย

๑๐. กรณีข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งศาลว่าผู้ร้องกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้แบ่งสัดส่วนการครอบครองกันไว้ และมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้สิทธิในที่ดินตามสัดส่วนที่ครอบครองเนื้อที่ ๕๐ ตารางวา ตามสัดส่วนที่ได้แบ่งกัน คือส่วนที่เป็นทางที่ผู้ร้องใช้เข้าออกสู่ที่ดินของผู้ร้องอีกแปลงหนึ่ง และให้กันที่ดินส่วนของผู้ร้องออกจากโฉนดที่ดิน ตามคำสั่งศาลดังกล่าวสามารถทราบได้เป็นที่แน่ชัดว่า ที่ดินส่วนของผู้ร้องตั้งอยู่บริเวณใด ตำแหน่งที่ตั้งและมีอาณาเขตติดต่อเป็นอย่างไร มีจำนวนเนื้อที่เท่าใด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการครอบครองที่ดินของผู้ร้องครอบครองแยกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ มิใช่เป็นการครอบครองในลักษณะเจ้าของร่วมกับเจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่น ๆ (ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙/๒๔๙๕ และ ๖๔๓/๒๔๙๓) กรณีนี้เมื่อผู้ร้องได้ยื่นคำขอรังวัดกันส่วนที่ดินของตนออกไปตามคำสั่งศาล เพื่อไม่ให้ถูกขายทอดตลาดด้วยแต่เพียงผู้เดียว โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอื่นมิได้ยื่นคำขอหรือมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมที่จะดำเนินการให้ผู้ขอได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓/๔๓๓/๒๕๓๓) โดยอนุโลมปฏิบัติตามสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่องการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

๑๑. นาง พ. ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เมื่อชำระรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองแล้วปรากฏว่า ได้จำนวนเนื้อที่ดินทั้งแปลงเท่ากับจำนวนเนื้อที่ที่ศาลสั่งให้ นาง พ. ได้มาโดยการครอบครอง ซึ่งในทางปฏิบัติจะต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามนัยข้อ ๘ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ แต่ข้อเท็จจริงเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดโฉนดที่ดินตามที่ นาง พ. ผู้ได้มานำขึ้นจนสุดแนวเขตที่ดิน ซึ่งติดกับที่ดินแปลงอื่นโดยรอบแล้วได้รูปแผนที่เนื้อที่ต่างจากเดิม แต่ตรงตามรูปแผนที่วิวาท (ได้เนื้อที่ทั้งแปลงเท่ากัน จำนวนเนื้อที่ศาลสั่งให้ได้มาโดยการครอบครอง) หากจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ต้องมีเนื้อที่เหลืออยู่ตามโฉนดที่ดิน แต่ความจริงไม่มีที่ดินเหลืออยู่ แสดงว่า นาง พ. ได้ครอบครองที่ดินตามโฉนดเต็มทั้งแปลงมิใช่ครอบครองบางส่วน แต่ที่รังวัดได้เนื้อที่ในโฉนดต่างจากเดิมเนื่องจากการครอบครองวิธีการรังวัด และการคำนวณเนื้อที่ที่ต่างจากเดิม หากผลการรังวัดเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดถูกต้องตามระเบียบและขั้นตอนของกฎหมายจะดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องได้ ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้เจ้าหน้าที่แนะนำให้ นาง พ. จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเต็มตามโฉนดที่ดิน ตามนัยข้อ ๘ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ พร้อมกับยื่นคำขอสอบเขตโดยใช้ผลการรังวัดที่ได้จากการแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล ซึ่งเจ้าหน้าที่นำการรังวัดดังกล่าวเป็นผลการรังวัดสอบเขต เพื่อแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ไปในคราวเดียวกัน โดยเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรังวัดใหม่อีก เมื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้วจึงแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้เป็นตามผลการรังวัดต่อไป (สารบบเลขที่ ๑๐๘๖๙-จังหวัด)

๑๒. นาง ส. โจทก์ กับ นาง น. และ นาง พ. จำเลย ตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยมิได้ฟ้องนาง ก. ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเป็นจำเลยด้วย เนื่องจากบุคคลดังกล่าวถึงแก่กรรมไปแล้ว และศาลได้มีคำพิพากษาดำเนินคดีและสัญญาประนีประนอมยอมความตามข้อตกลงดังกล่าว โดยศาลมิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดา คำพิพากษาดำเนินคดีดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น หาได้มีผลผูกพันกองมรดกหรือทายาทคนอื่นของ นาง ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น เจ้าพนักงานที่ดินแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕) และเมื่อจำเลยยังไม่มีชื่อเป็น

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน โจทก์จึงไม่สามารถถือคำพิพากษาแสดงเจตนาของจำเลย ในการนำชี้แนวเขตที่ดินและแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินได้ เพราะขัดกับมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อคำพิพากษาดำเนินยอมไม่ผูกพันผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดิน ช่างรังวัดย่อมไม่อาจทำการรังวัดตามที่โจทก์นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ดินครอบครองตามรูปแผนที่วิวาทที่ศาลมีคำพิพากษาดำเนินยอม ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานฯ ได้ อย่างไรก็ดีเมื่อช่างรังวัดได้ทำการรังวัดตามที่โจทก์นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ดินครอบครองตามรูปแผนที่วิวาทที่ศาลมีคำพิพากษาดำเนินยอมตามวิธีการของคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามผลการรังวัดได้ ต้องปรากฏว่ามีการจดทะเบียนลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ นาง ก. ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแล้ว (สารบบเลขที่ ๑๐๙๔๒ - จังหวัด)

๑๓. เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งยึดโฉนดที่ดินซึ่งเป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาล ตามมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือแจ้งและลงบัญชีอายัดไว้ตามระเบียบแล้ว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินที่ยึดไว้ดังกล่าวออกไปเป็นโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ และได้จดทะเบียนให้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกไปในภายหลังที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดไว้แล้ว ย่อมเป็นการก่อให้เกิด โอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกยึดไว้แล้วของลูกหนี้ตามคำพิพากษา อันเป็นการทำให้เจ้าหนี้เสียเปรียบและยังเป็นการจดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตามกฎหมาย แต่เมื่อกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้ผิดกรรมที่กระทำไปโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๐๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ต้องตกเป็นโมฆะ เพียงแต่จะอ้างการจดทะเบียนดังกล่าวใช้ยื่นแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้เท่านั้น (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๓๕/๒๕๒๔) เมื่อปรากฏต่อมาว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ถอนการยึดที่ดินแล้ว และไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการยกเลิกเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่กระทำไปในระหว่างยึด จึงต้องถือว่าการจดทะเบียนแบ่งแยกและให้ที่ดินดังกล่าวยังคงใช้ได้อยู่ ไม่มีเหตุต้องยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนแต่อย่างใด (สารบบเลขที่ ๑๓๕๓ - ม. ๖๑)

๑๔. โฉนดที่ดินมีชื่อบริษัท เอ และบริษัท บี เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ยื่นคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมซึ่งเจ้าหน้าที่ได้รังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว ต่อมา นาย ก. เจ้าของที่ดินเดิมขออายัดที่ดินเฉพาะส่วนของบริษัท เอ แม้ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่มีการอายัดก็ตาม แต่กรรมสิทธิ์รวมนั้นแสดงถึงการเป็นเจ้าของร่วมกัน โดยไม่สามารถที่จะแยกออกได้ว่าส่วนไหนเป็นของใคร หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงแบ่งแยกที่ดินออกเป็นสัดส่วนจากกันย่อมเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทั้งทางกฎหมายและหลักการทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ควรจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าว เพราะการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอย่างหนึ่ง และกรรมสิทธิ์รวมนั้นแสดงถึงการเป็นเจ้าของร่วมกัน โดยไม่สามารถที่จะแยกออกว่าส่วนไหนเป็นของใครได้ แต่กรณีเรื่องนี้ นาย ก. ได้ขออายัดเพื่อไปดำเนินการทางศาลฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของ บริษัท เอ เท่านั้น ไม่เกี่ยวกับส่วนของ บริษัท บี และของคนอื่น ดังนั้น หาก นาย ก. ให้ถ้อยคำยอมรับในผลการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมซึ่งเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการรังวัดไปตามความประสงค์ของผู้ขอ พร้อมทั้งยืนยันว่าส่วนที่ได้ขออายัดเฉพาะส่วนอยู่ในแปลงใด และยินยอมให้ทำการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ โดยให้ที่ดินแปลงนั้นยังคงมีการอายัดอยู่ส่วนแปลงอื่นๆ ไม่มีการอายัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอต่อไปได้ (สารบบเลขที่ ๑๐๑๖๐ - จังหวัด)

๑๕. การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นการตกลงกันในระหว่างเจ้าของรวม และโดยที่การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอย่างหนึ่ง ตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ในกรณีผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินคนใดคนหนึ่งหรือหลายคน ได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว ทายาทหรือผู้จัดการมรดกของบุคคลดังกล่าวจึงต้องจดทะเบียนโอนมรดกหรือจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในส่วนของผู้ถึงแก่กรรมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินนั้นต่อไปได้ หากทายาทหรือผู้จัดการมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว ยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดก หรือไม่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของผู้ถึงแก่กรรม ย่อมทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ ประกอบกับคำพิพากษาตามยอมมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ทำสัญญากันเท่านั้น หาได้มีผลผูกพันกองมรดกหรือทายาทของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินที่ถึงแก่กรรมไปแล้ว รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓ และ ๑๐๕๓/๒๕๓๙) นาย ก. และทายาทบางคนของ นาย ค. ที่เป็นโจทก์ จึงไม่อาจกล่าวอ้างคำพิพากษาดังกล่าวเพื่อขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รังวัดและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยใช้คำพิพากษาดังกล่าวแทนการแสดงเจตนาของ 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 แต่การแบ่งแยกในนามเดิมมีเข้าลักษณะการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด และเมื่อกำหนดเวลาการห้ามโอนยังไม่สิ้นสุดลง ย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงแยกทุกแปลง ดังนั้น โฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการณ์ห้ามโอนให้ปรากฏด้วย (สารบบเลขที่ ๑๐๐๘๖ - จังหวัด)

๑๗. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ และคำว่า “ผู้อื่น” นั้น ย่อมหมายความว่ารวมถึงผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วย ดังนั้น หากที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งจะโอนส่วนของตนให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่ง ก็ย่อมต้องห้ามตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจึงโอนที่ดินให้แก่กันภายในกำหนดเวลาห้ามโอนไม่ได้ แต่การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้ามโอนไม่ใช้การโอน เป็นแต่เพียงการแบ่งแยกที่ดินตามที่ได้ครอบครองออกเป็นสัดส่วนจากกัน ซึ่งโฉนดที่ดินแปลงที่แยกไปนั้น ต้องหมายเหตุการณ์ห้ามโอนไว้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ด้วย ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ และแม้ว่าการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมจะได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากัน แต่หากไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า การได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากันนั้นเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว ก็ย่อมจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้

● ปัญหาที่น่าสนใจเกี่ยวกับการขอแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน

๑. ผู้พิทักษ์ของรังวัดแบ่งในนามเดิม

ผู้พิทักษ์ตามคำสั่งศาลไม่มีอำนาจยื่นคำขอรังวัดแบ่งในนามเดิมและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ เพราะผู้พิทักษ์ไม่มีอำนาจทำการแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ มีแต่อำนาจให้ความยินยอมกรณีผู้เสมือนไร้ความสามารถจะทำนิติกรรมตามที่กำหนดในมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขอแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน มีความประสงค์จะขอแบ่งแยกที่ดิน เจ้าของที่ดินทุกคนต้องมายื่นคำขอรังวัดพร้อมกัน หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดไม่ยินยอมมายื่นคำขอแบ่งแยก ก็ขอที่จะไปใช้สิทธิร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินได้

๓. การจดทะเบียน “ขึ้นเงินจากจำนอง” หรือ “จำนองลำดับสอง” ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกแล้ว

เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร ต่อมาเจ้าของที่ดินได้รังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายโฉนด และมีการครอบครองจำนองดังกล่าวในโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกแล้ว หากเจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินที่แบ่งแยกทั้งหมดมาจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เดิมสามารถทำได้ โดยจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง ครั้งที่ ๑” แต่หากจำนองเพื่อประกันหนี้ใหม่ ต้องจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับสอง”

หากเจ้าของที่ดินต้องการนำโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกดังกล่าวบางแปลงมาจำนอง เพื่อประกันหนี้เดิมหรือหนี้รายใหม่ โดยจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับสอง” ไม่สามารถจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง ครั้งที่ ๑” ได้ เนื่องจากการขึ้นเงินจากจำนองเป็นการเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว ซึ่งต้องขึ้นเงินจากจำนองในโฉนดที่ดินทุกแปลงตามสัญญาจำนองเดิมที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

๔. การจดทะเบียนแบ่งแยก กรณีโฉนดที่ดินไม่ได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้

กรณีได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗/ สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน แม้ผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานของผู้ขอแล้วไม่ปรากฏว่า ผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน และไม่ได้เป็นการหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ก็ชอบที่จะดำเนินการที่จะดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป แต่หากไม่สามารถแสดงหลักฐานได้ก็ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนส่วนให้ถูกต้องต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๑๓๗/๗/๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒)

๕. การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์

เจ้าของที่ดินการยทรัพย์ขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจำยอมตามที่จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจดทะเบียนแบ่งแยกได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของสามยทรัพย์ให้ความยินยอมแต่อย่างใด (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๕)

๖. จดทะเบียนขายระหว่างแบ่งแยกที่ดิน

เมื่อมีการยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งประสงค์จะขายที่ดินระหว่างแบ่งกรรมสิทธิ์รวมสามารถทำได้ โดยก่อนจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่จะแจ้งผู้ขอรับโอนทราบและสอบสวนถึงความประสงค์ว่า จะขอสรวมสิทธิการรังวัดตามคำขอรังวัดของเจ้าของที่ดินเดิมหรือไม่ หากผู้ขอรับโอนไม่ต้องการสรวมสิทธิพนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๒.๒)

๗. จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินที่ติดจำนอง

กรณีที่ที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้ความยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)



การขาดที่ดิน

การอายัดที่ดิน

● ความหมาย

อายัดที่ดิน หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินไว้ซึ่งระยะเวลาหนึ่ง

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๓ เรื่อง การอายัดที่ดิน

● หลักการ

มาตรา ๘๓ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา ๗/๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่า การอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า การอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ

๑. องค์ประกอบและสาระสำคัญการอายัดที่ดิน

- องค์ประกอบ

คำว่า “อายัด” ตามมาตรานี้ หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง

คำว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องร้องบังคับให้เจ้าของที่ดินทำการจดทะเบียน หรือบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแก่ตนได้

ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน ตัวอย่างเช่น ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ทายาทของเจ้ามรดก ผู้รับคำมั่นจะให้ที่ดิน หรือสามีในกรณีที่เกี่ยวกับสมรส เป็นต้น และต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดนั้นโดยตรง

“อันอาจจะฟ้องบังคับ” พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดไม่ต้องพิจารณาสอบสวนลึกซึ้งไปถึงว่า ผู้ขออายัดฟ้องคดีแล้วจะแพ้หรือชนะ เมื่อผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะนำคดีขึ้นสู่ศาลเพื่อขอบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้แล้ว เจ้าหน้าที่ก็จะต้องรับอายัดไว้

“การจดทะเบียน” หมายถึง การจดบันทึก หลักฐานของผู้มีสิทธิลงไปในโฉนดที่ดิน เช่น การจดทะเบียนขาย ให้ จำนอง หรือเช่าฝาก เป็นต้น

“การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน” หมายถึง การเปลี่ยนแปลงรายการจดทะเบียนที่ได้จดลงไปแล้วในโฉนดที่ดิน อาจเป็นการเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน จาก นาย ก. เป็น นาย ข. หรือเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ ๓ คน เหลือ ๒ คน หรือเพิ่มเป็น ๔ คน ก็ได้แล้วแต่กรณี นอกจากนี้การเปลี่ยนประเภท

การจดทะเบียน เช่น จาก “ขาย” เป็น “โอนมรดก” หรือจากประเภท “โอนมรดก” เป็น “การได้มาโดยการครอบครอง” ก็อาจเป็นได้ ซึ่งเป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงหลังจากได้มีการอายัดและฟ้องคดีกันแล้ว

การอายัดตามมาตรา ๙๓ แม้กฎหมายจะไม่ได้เขียนไว้ชัดเจนว่าห้ามมิให้อายัดหลังจากฟ้องคดีแล้วก็ตาม ในทางปฏิบัติเมื่อคดีขึ้นสู่ศาลแล้ว ก็เป็นเรื่องของคู่ความที่จะใช้อำนาจศาลขอให้อายัดหรือยึดทรัพย์ตามกระบวนการวิธีพิจารณาความแพ่ง คู่ความจะมาใช้สิทธิตามมาตรา ๘๓ โดยไม่ขอให้ศาลสั่งหาได้ไม่ ฉะนั้น การอายัดตามมาตรา ๙๓ จะทำได้ก่อนฟ้องศาลเท่านั้น ถ้อยคำในบทบัญญัติมาตรา ๘๓ จะเห็นเจตนารมณ์ได้ว่า ต้องการให้อายัดไว้ก่อนเพื่อจะไปฟ้องศาล และเมื่อฟ้องแล้วก็เป็นเรื่องของศาลที่จะดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปจนถึงที่สุด

- สำคัญการอายัดที่ดิน

(๑) ให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ยื่นคำขออายัดที่ดิน

(๒) การยื่นคำขออายัดที่ดิน ต้องยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมแสดงเอกสารหลักฐานประกอบคำขออายัดที่ดิน

(๓) กรณีที่จะรับอายัดต้องเป็นกรณีที่ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

(๔) การสั่งรับอายัดไว้มีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอายัด

(๕) เมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอายัด การอายัดสิ้นสุด และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

(๖) ในการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัด เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะอธิบดีกรมที่ดินไม่อยู่ในฐานะที่จะสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดินหรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับหรือไม่รับอายัดที่ดินได้

(๗) เมื่อผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า คำสั่งรับอายัดของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและเมื่อได้สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็นและเชื่อได้ว่าคำสั่งที่รับอายัดไว้นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ให้สั่งยกเลิกการอายัดได้

(๘) การสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัด หรือคำสั่งยกเลิกอายัด ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลจึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย

๒. หลักเกณฑ์การพิจารณาคำขออายัดที่ดิน

(๑) ทรัพย์ที่ขออายัดได้ มีได้แต่เฉพาะที่ดินเท่านั้น

(๒) ประเด็นที่ขออายัดจะต้องยังไม่มีการยื่นคำฟ้องต่อศาลแล้ว แต่ถ้าได้มีการยื่นฟ้องต่อศาลแล้ว ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ เป็นเรื่องสำหรับผู้มีส่วนได้เสียจะไปขอให้ศาลสั่งอายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สำหรับในทางปฏิบัติแม้ผู้ขอจะได้ยื่นฟ้องต่อศาลแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้มายื่นขออายัดเจ้าพนักงานที่ดินก็ต้องรับคำขอแล้วพิจารณาสั่งไม่รับอายัด ไม่ใช่ว่าต้องปฏิเสธคำขอ

กรณีที่ผู้ขออายัดนำคำฟ้องมาแสดงประกอบจะต้องพิจารณาว่าคำฟ้องกับกรณีที่ขออายัดเป็นกรณีเดียวกันหรือไม่ ถ้าเป็นกรณีเดียวกันก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ แต่ถ้าเป็นคนละกรณีก็ต้องพิจารณาว่าการขออายัดนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้หรือไม่

(๓) ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยมีหลักฐานมาแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด แต่ไม่รวมถึงพยานบุคคล

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจากหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงเท่านั้น โดยไม่อาจสอบสวนพยานบุคคลหรือเจ้าของที่ดินที่ผู้ขออายัดได้แต่อย่างใด

๓.สาระสำคัญในคำขออายัด

การรับคำขออายัดเป็นขั้นตอนที่สำคัญของการพิจารณารับอายัดที่ดิน ดังนั้น ในคำขออายัดควรมีสาระสำคัญในคำขอเพื่อการพิจารณา ดังนี้

(๑) ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดอย่างไร

(๒) การมีส่วนได้เสียนั้นมีผลโดยตรงกับที่ดินที่ขออายัดและอาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้หรือไม่

(๓) มีหลักฐานอะไรมาแสดงประกอบคำขอ

(๔) มีความจำเป็นอย่างไรจึงขออายัด

(๕) เมื่ออายัดแล้วจะไปฟ้องเป็นคดีต่อศาลในประเด็นใด

(๖) ถ้าที่ดินที่ขออายัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วจะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร

(๗) การขออายัดต้องยื่นคำขออายัด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

เอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำไปแสดงประกอบคำขออายัด ต้องใช้ต้นฉบับพร้อมสำเนาที่ผู้ขออายัดลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง ตามข้อ ๑๓ วรรคท้าย ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครอง

คำสั่งรับ หรือไม่รับอายัด หรือการสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ และเนื่องจากมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้กำหนดขั้นตอน หรือระยะเวลาในการอุทธรณ์หรือโต้แย้งไว้เป็นการเฉพาะ การจัดทำคำสั่งจึงต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามนัยมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๓/๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๙)

๕. การอายัดห้องชุด

โดยที่มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม ดังนั้น การอายัดห้องชุดจึงต้องนำหลักเกณฑ์อายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับการอายัดห้องชุดด้วย

● แนวทางปฏิบัติ

๑. การขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างภาษีอากร

กรณีเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับสำเนาคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร จากสำนักงานสรรพากรพื้นที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและปิดปะคำสั่งห้ามโอนเสมือนได้รับต้นฉบับคำสั่งยึดหรืออายัด โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๙ แล้วแจ้งผลการดำเนินการให้สำนักงานสรรพากรพื้นที่นั้นทราบเป็นการประสานงานพร้อมทั้งแจ้งไปด้วยว่า ให้จัดส่งต้นฉบับคำสั่งยึด อายัด ดังกล่าวมาให้โดยเร็ว เมื่อได้รับคำสั่งยึด อายัดที่ดินจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่แล้ว ให้เก็บรวบรวมสำเนาคำสั่งที่ส่งมาด้วยเข้าไว้ในสารบบที่ดินโดยไม่ต้องบันทึกอายัดซ้ำอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๑๙๙๕๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑)

๒. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองกรณีที่ดินถูกยึดหรืออายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนอง ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้บุคคลอื่น มีผลให้สิทธิการรับจำนองที่ดินตกไปแก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องตามมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจำนอง (ผู้โอน) และผู้รับโอน มีความประสงค์จะจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จำนอง เพื่อผู้รับโอนจะได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกตามมาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากอธิบดีกรมสรรพากรได้สั่งยึดหรืออายัดที่ดินที่จำนองนั้นซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้ต้องรับผิดชอบเสียภาษีอากรไว้ก่อนแล้วตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งคำสั่งศาลให้ยึดหรืออายัดที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนองนั้นไว้ก่อนแล้ว ตามมาตรา ๒๕๔ และมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยที่การโอนสิทธิการรับจำนองมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งสิทธิการรับจำนองในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนต่อไปได้ และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้แจ้งการโอนสิทธิการรับจำนองนั้นไปให้หน่วยงานที่สั่งยึดหรืออายัดทราบด้วย (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๔๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๖)

๓. การขออายัดหรือระงับการจดทะเบียนกรณีอื่นๆ

(๑) การขอให้ระงับการจดทะเบียนที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างราชวรังกูรทุกซ์ และทูลเกล้าฯ ถวายฎีกา การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สั่งการจะสั่งให้ระงับการโอน กล่าวคือ ยึดหรืออายัดที่ดินจะต้องมีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เช่น ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือตามที่ศาลสั่งยึดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงจะกระทำได้ สำหรับกรณีที่ดินสำนักงานคณะกรรมการตรวจและติดตามการปฏิบัติราชการ สำนักนายกรัฐมนตรี ขอความร่วมมือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับนายทุนเงินกู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน

กรรมสิทธิ์ที่ดินที่ราษฎรกำลังร้องเรียนขอความเป็นธรรมต่อรัฐบาลและทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาต่อพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวไว้ก่อนจนกว่าจะมีการสั่งการจากผู้ซึ่งรัฐบาลแต่งตั้งให้เป็นผู้ดำเนินการ โดยแจ้งให้ผู้ขอโอนและผู้รับโอนทราบถึงเหตุผลความจำเป็นตามควรแก่กรณี และแจ้งให้ทราบด้วยว่า การรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งยังอยู่ระหว่างพิพาทกันนั้น ไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจในการยึดหรืออายัดไว้จึงไม่อาจระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ แต่อย่างไรก็ดีพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรให้ความร่วมมือเท่าที่จะไม่ขัดต่อระเบียบและกฎหมาย โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงที่พิพาททราบถึงเหตุที่มีราษฎรร้องทุกข์หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่ หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยังคงยืนยันให้จดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะระงับการจดทะเบียนได้ แต่ก็ควรบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้ในเรื่องให้ปรากฏเป็นหลักฐานเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนให้ไป (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๐๓/๑๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๑๖)

(๒) การอายัดที่ดินของพนักงานสอบสวน

กรมตำรวจ (เดิม) ได้พิจารณาว่า ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๘๕ ให้อำนาจพนักงานสอบสวนยึดสิ่งของต่างๆ ที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานไว้ได้จนกว่าคดีถึงที่สุด และในมาตรา ๑๓๒ (๔) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา คงมีอำนาจเพียงยึดไว้ซึ่งสิ่งของที่มีไว้เป็นความผิด หรือได้มาโดยการกระทำความผิด หรือได้ใช้หรือสงสัยว่าได้ใช้ในการกระทำความผิดที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานได้ไว้เท่านั้น ส่วนตามประมวลกฎหมายอาญา ให้ศาลมีอำนาจจับทรัพย์สินนั้นตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา ๓๒ ถึงมาตรา ๓๔ แต่ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจพนักงานสอบสวนอายัดทรัพย์สินได้ การที่พนักงานสอบสวนแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน อายัดโฉนดที่ดินและการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินในคดีไว้ก่อนจนกว่าคดีจะถึงที่สุดนั้นจึงกระทำไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๓/๐๘/ว ๓๙๙ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๓๑)

(๓) ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การขอให้ชะลอหรือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินเป็นการรอนสิทธิเจ้าของที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะชะลอหรือระงับการจดทะเบียนและนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินได้จึงต้องมีกฎหมายให้อำนาจให้กระทำได้ หรือผู้ที่ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรืออายัดที่ดินจะต้องเป็นผู้ที่กฎหมายให้อำนาจในการสั่งการให้สามารถรอนสิทธิเจ้าของที่ดินได้เท่านั้น เช่น การอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การสั่งยึดหรืออายัดของศาลตามมาตรา ๒๕๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือการอายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เป็นต้น มิฉะนั้นแล้ว การดำเนินการไปโดยไม่มีอำนาจตามกฎหมายจะเป็นการละเมิดและอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินได้ ดังนั้น หาก ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินรายใดที่ผิดสัญญาตกลงจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. แล้ว ให้ ส.ป.ก. ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดย ส.ป.ก. ต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่า ส.ป.ก. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ได้อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สอบสวนจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัดและใช้ดุลพินิจพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็จะมีคำสั่งรับอายัดไว้ ดังนี้ หากมีบทบัญญัติของกฎหมายใดให้อำนาจ ส.ป.ก. ยึดหรืออายัด หรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. ไว้แล้ว ก็สามารถแจ้งการอายัด

ที่ดินหรือแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าวไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ได้โดยตรง (สารบบเลขที่ ๑๐๐๒ - สมท.)

๔. การขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ

(๑) กรณีมีผู้ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ดินได้มอบอำนาจไว้ให้ผู้ยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบและดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้อง และให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือแจ้งมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นทราบโดยอนุโลมตามความใน (๑) พร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้น หรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

กรณีตาม (๑) และ (๒) ไม่ให้เจ้าหน้าที่รับทราบหรือรับรู้หากมีการขอจดทะเบียนตามหนังสือมอบดังกล่าว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๒๓๓/๕๖ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐)

๕. การขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บเอกสารการผิติดไว้ในสารบบที่ดิน

(๑) เมื่อมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานเกี่ยวกับการผิติด หรือแจ้งให้ทราบการผิติดเกี่ยวกับที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างของคู่กรณีฝ่ายหนึ่ง หรือให้เก็บหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารต่างๆ ไว้ในสารบบที่ดิน ให้ผู้ยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เป็นเรื่องของคู่กรณีที่จะต้องไปว่ากล่าวกันเอง โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้ในคำร้องพร้อมทั้งคืนเอกสารหลักฐานต่างๆ ให้แก่ผู้ร้องไป ส่วนคำร้องให้เก็บเข้าแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บเข้าสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ยื่นทราบโดยเร็ว อนุโลมตามความใน (๑) พร้อมส่งหนังสือและหลักฐานคืนผู้แจ้งมานั้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๐๖๙๖๓ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๑)

๖. การขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บคำสั่งศาลที่สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถไว้ในสารบบที่ดิน

โดยที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้ประกาศคำสั่งศาลที่สั่งให้บุคคลใดเป็นคนไร้ความสามารถในราชกิจจานุเบกษา ประกอบกับก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ดังนั้น เมื่อมีผู้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้บุคคลใดเป็นคนไร้ความสามารถ มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลซึ่งศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีเอาไว้เพื่อตรวจสอบ แต่ไม่ถือว่าเป็นการออกยึดตามกฎหมาย เพียงแต่หมายเหตุให้ทราบว่า เจ้าของที่ดินถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หากจะมีการทำนิติกรรมใดๆ ให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการแทน และนิติกรรมใดที่ผู้อนุบาลกระทำมิได้ เว้นแต่

ศาลอนุญาต ก็จะต้องให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการและได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๓๒๘/ว ๐๕๕๖๔ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๔)

๗. แนวทางปฏิบัติที่น่าสนใจ อื่นๆ

(๑) เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราว จึงมีลักษณะเป็นการรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ในการพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๓ ประกอบกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๓/ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๓ จึงกำหนดไว้ชัดเจนว่า ในการพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินโดยเฉพาะ และกรณีที่จะรับอายัดได้ต้องปรากฏว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงประกอบคำขออายัด หากพิจารณาเอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้จึงจะรับอายัด แต่ถ้าไม่มีเอกสารหลักฐานหรือเอกสารหลักฐานนั้นฟังไม่ได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็สั่งไม่รับอายัด

(๒) การอายัดที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ดินที่มีการอายัดอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (เดิม) กำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ดินมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอายัด การอายัดย่อมมีผลต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอายัด หรือมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด (ที่ใช้อยู่ในขณะนั้น) แม้ปัจจุบันการอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมก็ตาม หากพนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ (เดิม) ผลของการอายัดก็ยังคงสมบูรณ์อยู่ต่อไป ดังนั้น หากในฐานะเจ้าของที่ดินซึ่งได้ถูกอายัดตามกฎหมายเดิมไว้ ต้องการที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่น จะต้องนำคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีที่มีการขออายัดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกการอายัดดังกล่าวเสียก่อน จากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ต่อไปได้ หากไม่ดำเนินการตามนัยดังกล่าวแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจยกเลิกการอายัดและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปได้

(๓) การถอนอายัดและการจำหน่ายบัญชีอายัด กรณีศาลสั่งอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ดินมีการอายัดอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (เดิม) ซึ่งกำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ดินมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอายัด การอายัดย่อมมีผลต่อไปจนกว่าศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้ยกคำฟ้องที่ขอบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและคดีถึงที่สุดแล้ว หรือศาลสั่งให้ถอนการอายัดตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๗ (๒) และ (๔) ที่ใช้อยู่ในขณะนั้น เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีที่มีการขออายัดแล้ว หากผลของคำพิพากษาศาลฎีกานั้นทำให้การอายัดสิ้นสุดลง ก็ชอบที่จะดำเนินการบันทึกการอายัดสิ้นสุดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวซึ่งเป็นคำสั่งที่ใช้อยู่ในขณะนั้นได้

(๔) การดำเนินการกรณีมีรายการอาัยดเกิน ๑๐ ปี กรณีมีรายการอาัยดที่ศาลสั่งยึดหรืออาัยดที่ดิน หรือผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออาัยดทรัพย์สินตามกฎหมายอื่นนานเกินกว่าสิบปี หรือมีรายการอาัยดค้างบัญชีเป็นเวลานาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือสอบถามไปยังศาลหรือผู้มีอำนาจนั้นก่อนว่าการอาัยดดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้วหรือไม่ หากการอาัยดนั้นได้สิ้นสุดแล้วจึงพิจารณาดำเนินการจำหน่ายบัญชีอาัยดต่อไป และสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ยกเลิกข้อมูลที่ดินที่การอาัยดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ให้ถูกต้องตรงกันด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๙๙๕ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๕)

(๕) กรณีมีหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือขอให้แจ้งคู่กรณีที่จะจดทะเบียนทราบว่าอสังหาริมทรัพย์มีการฟ้องในศาล กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด หรือกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่จดทะเบียนทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมีได้ยื่นคำขออาัยดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการยื่นคำขออาัยดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ประกอบกับไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดบัญญัติรองรับให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ดังนั้น กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด และกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่จดทะเบียนทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถดำเนินการตามความประสงค์ของผู้แจ้งทั้งสองกรณีได้ เนื่องจากการกระทำใดๆ จะต้องอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมาย หากไม่มีกฎหมายใดบัญญัติรองรับอำนาจไว้ เจ้าหน้าที่ของรัฐย่อมไม่สามารถดำเนินการได้ ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าว เป็นการกระทบสิทธิของผู้มีชื่อในทางทะเบียนหรือคู่กรณีที่เกี่ยวข้องและเกิดการหลีกเลี่ยงการบังคับใช้กฎหมายได้ (สารบบเลขที่ ๙๑๘ - สมท./บันทึกสำนักกฎหมายที่ มท ๐๕๐๕.๔/๔๘๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕)

● แนวทางวินิจฉัยที่สำคัญ

๑. การอาัยดที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การอาัยดที่ดิน ข้อ ๕ และ ข้อ ๖ กำหนดไว้ว่า ผู้ใดมีความประสงค์ที่จะขออาัยดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ตามแบบ (ท.ด. ๙) พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน โดยในคำขออาัยด ผู้ขออาัยดต้องระบุให้ชัดเจนว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออาัยดอย่างไร มีเอกสารอย่างไร และมีเหตุผลความจำเป็นอย่างไร เมื่อขออาัยดแล้วจะไปฟ้องศาลในประเด็นใด ถ้ามีหลายประเด็นให้แยกเป็นประเด็น ในกรณีที่ขออาัยดได้มีการโอนไปบุคคลภายนอกแล้ว ให้ระบุด้วยว่าจะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร โดยเจตนารมณ์ในการอาัยดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นการให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะอาัยดเพื่อมิให้เจ้าของที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินก่อนที่จะมีการเสนอคดีขึ้นสู่ศาล ดังนั้น เมื่อผู้ขออาัยดได้ยื่นฟ้องต่อศาลแล้วสิทธิของผู้ขออาัยดมีอย่างไรต้องไปดำเนินการทางศาล จะกลับมาขออาัยดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๕๓๖ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓)

๒. การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ แต่ในการอายัดรายนี้ผู้ขออายัดได้ขออายัดที่ดินเพื่อให้มีการโอนขายกันตามหลักฐาน น.ส. ๓ และ ส.ค. ๑ ซึ่งหลักฐาน ส.ค. ๑ เป็นเพียงหลักฐานที่เจ้าของที่ดินแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ ถือได้ว่า เป็นที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” จึงไม่อาจจะฟ้องศาลบังคับให้จดทะเบียนโอนให้แก่กันได้ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๓๐/๒๕๐๙) ซึ่ง ส.ค. ๑ กระทำได้ก็เพียงส่งมอบการครอบครองกันไม่อาจทำการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ดังนั้น การขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องให้มีการโอนขายกันตามหลักฐาน ส.ค. ๑ จึงไม่อาจทำได้ คงอายัดได้เฉพาะที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ เท่านั้น

ที่ดิน ส.ค. ๑ ถ้าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียกับการจำนองหรือเช่า ก็อาจรับอายัดได้ เพราะการจำนองหรือเช่าไม่ใช้การโอน จึงชอบที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้

๓. ผู้ขออายัดไปดำเนินคดีทางศาลก่อนแล้วจึงมาขออายัด เจ้าพนักงานที่ดินจึงมีคำสั่งไม่รับอายัด แต่ต่อมาผู้ขออายัดได้ถอนฟ้องคดี ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความแล้ว ผลแห่งการถอนฟ้องย่อมลบล้างผลแห่งการยื่นคำฟ้องและทำให้คู่ความกลับคืนเข้าสู่ฐานะเดิมเสมือนหนึ่งมิได้มีการฟ้องเลยตาม ป.วิ. พ. มาตรา ๑๓๖ ดังนั้น เมื่อผู้ขออายัดยื่นคำขอใหม่ก็ต้องถือว่าการขออายัดรายนี้มีใช่เป็นการใช้สิทธิทางศาลก่อนแล้วจึงมาขออายัดใหม่ และเมื่อ ส. ซึ่งเป็นหลานของเจ้ามรดกขออายัดโดยอ้างว่าการโอนมรดกไม่ชอบ ผู้ขอเป็นผู้มีส่วนได้เสียเพราะเป็นผู้รับมรดกตกทอดในที่ดินที่ขออายัด ดังนี้ เห็นว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๔. ตามมาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ระบุว่า “ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์ขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓/๑” คำว่า “อันอาจจะฟ้อง” มีความหมายในตัวเองแล้วว่าอายัดไว้เพื่อจะไปฟ้องศาล มิใช่ฟ้องแล้วจึงมาขออายัด และโดยเจตนาแล้ว การอายัดไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดินก็เพื่อช่วยเหลือผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ไม่สามารถไปใช้สิทธิทางศาลได้ทันทั่วทั้งที่ เพราะอย่างน้อยการฟ้องร้องต่อศาลจะต้องมีการมววิธอันอาจจะใช้เวลา ส่วนเมื่อผู้ขออายัดได้ฟ้องคดีต่อศาลแล้ว ถือว่าคดีอยู่ในอำนาจศาล ผู้ขอชอบที่จะขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามวิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ นอกจากนี้กรณีตามมาตรา ๘๓ วรรคสองเดิมก่อนแก้ไขใหม่มีข้อความระบุว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนพยานหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงให้ปรากฏแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้ได้มีกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ขออายัด โดยให้ผู้นั้นไปดำเนินการทางศาล” แต่ตามมาตรา ๘๓ ซึ่งแก้ไขใหม่ไม่มีข้อความดังกล่าวระบุไว้ก็เนื่องมาจากตามมาตรา ๘๓ เดิมก่อนแก้ไข ผลของการอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินจะคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอายัด หรือมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุด หากผู้ขอไปดำเนินการทางศาลแล้วนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดภายในกำหนดเวลาที่อายัด แต่ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขใหม่ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓) การอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะสิ้นสุดลงทันทีเมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัด

ไม่ว่าผู้ขอจะไปดำเนินการทางศาลหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่มีผลให้การอายัดมืออยู่ต่อไป จึงไม่มีข้อความดังกล่าวระบุไว้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ก. ได้ไปฟ้องต่อศาลในประเด็นที่ขออายัดก่อนแล้วจึงมาขออายัดที่ดินกรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คำสั่งไม่รับอายัดของเจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบแล้ว (สารบบเลขที่ ๗/๕๕๒ - ส.กทม.)

๕. นาย ป. ขอให้อธิบดีกรมที่ดินอายัดที่ดินของบริษัท ร. ไว้ก่อนจนกว่าผลการพิจารณาเพื่อให้รัฐมนตรีตรวจสอบการดำเนินการของคณะกรรมการบริษัท ร. ว่ามีพฤติการณ์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลให้การซื้อขายทรัพย์สินของบริษัทไม่ถูกต้องตามกฎหมายด้วยนั้น เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดินตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ อธิบดีกรมที่ดินไม่อยู่ในฐานะที่จะสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดินหรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับหรือไม่รับอายัดที่ดินได้ โดยในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขอมาแสดงในขณะยื่นคำขอเท่านั้น และหากเห็นสมควรเชื่อถือเจ้าพนักงานที่ดินก็จะสั่งรับอายัดไว้มีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวการอายัดจะสิ้นสุดลงและผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้ (สารบบเลขที่ ๑๑๐๙๔ - จังหวัด)

๖. หนังสือยินยอมที่ ๖. ลงลายมือชื่อยินยอมให้บ้านของ น. ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ ใช้พื้นที่ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เป็นที่จอดรถ เป็นคำเสนอ เมื่อ น. ได้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งเท่ากับเป็นการสนองรับ มีผลให้สัญญาระหว่าง ๖. กับ น. เกิดขึ้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙๔/๒๕๒๓) และสัญญาเช่นนี้ย่อมถือได้ว่าเป็นข้อสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมอย่างหนึ่ง ซึ่งแม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นทรัพย์สินสิทธิสมบูรณ์ตามกฎหมายแต่ก็สมบูรณ์เป็นบุคคลสิทธิซึ่งบังคับกันได้ระหว่างคู่กรณี โดยคู่กรณีฝ่ายหนึ่งอาจบังคับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๓๐๑ เพื่อให้บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗/๒๕๓๖) ดังนั้น น. ผู้ขออายัดจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๗. กรณีที่มีการขออายัดที่ดินโดยผู้ขายที่ดินอ้างว่า ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนเนื่องจากผู้ซื้อได้ชำระเงินเป็นเช็คของธนาคาร เมื่อผู้ขออายัดนำเช็คไปขึ้นเงินที่ธนาคาร ปรากฏว่าธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงินตามเช็คโดยให้เหตุผลว่าเงินในบัญชีไม่พอจ่าย จึงขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องให้ผู้ซื้อโอนที่ดินคืนให้ผู้ขออายัด (ผู้ขาย) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยตรง จึงถือได้ว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๘. เมื่อที่ดินอยู่ในระหว่างการอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ศาลจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษายกฟ้องก็ตาม เจ้าพนักงานที่ดินก็ไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้คู่กรณีได้ หากคำพิพากษายกฟ้องนั้นไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แก่ทรัพย์สินแล้วผลคำพิพากษายกฟ้องดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่อาจใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔) เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษายกฟ้องได้

๙. กรณีที่ขออายัด ศาลได้มีคำพิพากษายกฟ้องตามสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีที่ฟ้องตามประเด็นที่ขออายัด และคดีถึงที่สุด จึงต้องถือว่าการอายัดสิ้นสุดลงตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน (เดิม) การที่คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ (ซึ่งใช้ขณะนั้น) กำหนดให้การอายัดสิ้นสุดลงเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินตามคำพิพากษาในกรณีที่ยกอายัด ก็เพื่อคุ้มครองผู้ขออายัด มิให้ได้รับความเสียหายระหว่างที่ยังไม่ไปดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของศาล (ที่ยึดไว้ในอีกคดีหนึ่ง) ไปแล้ว และตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไป แม้จะปรากฏภายหลังว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ ประกอบกับคำพิพากษาดำเนินการมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันไปถึงบุคคลภายนอก (มาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เทียบฎีกา ที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓) ผู้ซื้อทอดตลาดย่อมมีสิทธิที่จะทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนต่อไปได้ สภาพแห่งการบังคับคดีไม่เปิดช่องให้โจทก์ หรือบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์ตามคำพิพากษานำสัญญาประนีประนอมยอมความมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำพิพากษาดำเนินการโดยลงชื่อบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์ตามคำพิพากษาถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลยได้ เว้นเสียแต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบันจะมาขอจดทะเบียนให้เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำพิพากษาดำเนินการได้ จึงถือว่าการอายัดที่มีอยู่ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย เพื่อบริการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้สิ้นสุดไปโดยปริยาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะจำหน่ายบัญชีอายัดเสียได้ (สารบบเลขที่ ๘๔๗/๕ - ส.กทม)

๑๐. กรณีที่ผู้ขออายัดนำหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านเลขที่ ๑ อันเป็นบ้านหลังที่ ส. ชื่อมาพร้อมที่ดินที่ขออายัดเมื่อปี ๒๕๓๔ โดยมีชื่อ น. ผู้ขออายัดย้ายเข้ามาเป็นเจ้าบ้านเมื่อปี ๒๕๓๘ มาแสดงประกอบคำขออายัดเพื่อดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลขอแบ่งทรัพย์สินที่ร่วมกันทำมาหาได้ ซึ่งตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๔ ประกอบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘๖/๒๕๓๔ เจ้าบ้านไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน อาจหมายถึงผู้เช่า ผู้ดูแลบ้าน หรือผู้ซึ่งเป็นหัวหน้าครอบครัวครอบครองบ้านในฐานะใดก็ตาม นอกจากนี้การมีชื่อในสำเนาทะเบียนบ้านในฐานะเจ้าบ้านก็ได้แสดงว่าที่ดินที่ขออายัดเป็นทรัพย์สินที่ น. กับ ส. ทำมาหาได้ร่วมกันและมีได้หมายความว่าผู้ขออายัดจะต้องมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินที่ขออายัดด้วย เพราะหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินเป็นของ ส. เพียงคนเดียว แม้ผู้ขออายัดจะเป็นเจ้าบ้านก็ได้ทำให้ผู้ขออายัดมีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมด้วย หลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านนี้จึงยังฟังไม่ได้ว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัด

๑๑. การที่ผู้ขออายัดที่ดินอ้างว่าผู้ซื้อในโฉนดที่ดินลงชื่อไว้แทนผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมและโอนที่ดินคืนให้แก่ตน โดยผู้ขออายัดได้นำสำเนาคำฟ้องคดีอาญารัฐบาลยกยอทรัพย์และผู้สนับสนุนที่ศาลมีคำสั่งว่าคดีโจทก์มีมูลให้ประทับรับฟ้องไว้พิจารณาประกอบคำขออายัดที่ดิน กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน (ฝ่ายที่ ๒) ว่าสำเนาคำฟ้องคดีอาญาดังกล่าวถือว่าเป็นหลักฐาน แต่ยังไม่ควรเชื่อถือว่าผู้ขอมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัด (มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๙ เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๓๙)

๑๒. นาย ฮ. ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัทมีหนังสือขอให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนไว้เนื่องจากเกรงว่ากรรมการบริษัท จะไปทำการจดทะเบียนโอนหรือก่อการผูกพันในที่ดินโดยไม่สุจริตเท่านั้น ไม่ปรากฏว่า นาย ฮ. จะไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด

จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะอายัดได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนกรณีที่นาย ส. ยื่นคำขออายัด ซึ่งตามหนังสือรับรองของสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทที่นาย ส. ยื่นประกอบการอายัด ปรากฏว่าการจดทะเบียนขายของบริษัท ได้ดำเนินการไปโดยกรรมการผู้มีอำนาจและอยู่ในขอบวัตถุประสงค์ของบริษัท การขายดังกล่าวจึงเป็นการจัดกิจการของบริษัท อย่างหนึ่งซึ่งกรรมการมีอำนาจกระทำได้ นาย ส. แม้จะเป็นกรรมการของบริษัท แต่ไม่มีอำนาจเข้าจัดการกิจการของบริษัทเพียงลำพังคนเดียวได้ จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนขายที่ดิน เพราะการฟ้องคดีดังกล่าวเป็นการจัดกิจการของบริษัทอย่างหนึ่ง (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๒๓๓๗/๒๕๑๙) หากการขายที่ดินทำให้บริษัทเสียหาย นาย ส. ในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นคนหนึ่งก็สามารถฟ้องร้องเรียกเอาสินไหมทดแทนจากกรรมการผู้ทำให้บริษัทเสียหายได้ตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๖๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น จะก้าวล่วงเข้าไปฟ้องร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมซึ่งผู้มีอำนาจจัดการกิจการของบริษัทได้กระทำไปแล้วกับบุคคลภายนอกไม่ได้ จึงถือไม่ได้ว่านาย ส. เป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อย่างไรก็ดีในการขออายัด ผู้ขออายัดจะต้องมีหลักฐานมาแสดงประกอบการขออายัด แต่การขออายัดรายนี้การที่ผู้ขออ้างว่าการโอนขายที่ดินเป็นการโอนโดยแสดงเจตนาลงนามนั้นเป็นเพียงการกล่าวอ้างลอยๆ ไม่มีหลักฐานมาแสดง จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ (สารบบเลขที่ ๖๒๐/๓๓ - สล.)

๑๓. กรณีมีผู้ยื่นขออายัดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งรับหรือไม่รับอายัดโดยพิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงประกอบกับคำกล่าวอ้างในคำขออายัดเท่านั้น ไม่อาจพิจารณาจากเอกสารหลักฐานใดๆ ที่ผู้ขออายัดส่งมาประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมภายหลังได้ แม้บริษัท พ. จะส่งหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติมมาให้ภายหลัง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจนำเอกสารหลักฐานนั้นมาประกอบการพิจารณาอายัดได้

หากข้อเท็จจริงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ผู้ขอนำมาประกอบคำขออายัดว่า บริษัท พ. (โดยนาย ส. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ) ได้ทำสัญญาตกลงให้บริษัท พ. ผู้ขออายัดเช่าช่วงที่ดิน โดยในขณะทำสัญญานาย ส. ในฐานะเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าเดิมได้ลงนามรับรู้และยินยอมให้บริษัท พ. นำที่ดินไปให้เช่าช่วงได้ กรณีเท่ากับว่านาย ส. เจ้าของที่ดินยอมรับว่าได้มีการทำสัญญาเช่าที่ดินให้กับ บริษัท พ. มิฉะนั้นแล้วก็คงไม่ยอมให้บริษัท พ. นำที่ดินของตนไปเช่าต่อ ดังนั้น แม้ว่าบริษัท พ. ผู้ขออายัดจะไม่มีนิติสัมพันธ์โดยตรงกับนาย ส. เจ้าของที่ดิน แต่การที่นาย ส. ผู้ให้เช่าเดิมซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินทราบถึงการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่างบริษัท พ. กับบริษัท พ. ผู้ขออายัดแล้วไม่ทักท้วงกลับยินยอมให้นำที่ดินของตนไปให้เช่าช่วง ก็ต้องเข้าใจว่าบริษัท พ. เป็นผู้เช่าที่ดินดังกล่าว และสามารถนำที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงต่อได้ เมื่อต่อมาบริษัท พ. บอกเลิกสัญญาเช่าช่วง และบริษัท พ. ขออายัดที่ดินซึ่งแม้คำขออายัดไม่ชัดเจนว่าผู้ขออายัดขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลในประเด็นใด แต่จากเอกสารหลักฐานแนบท้ายที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการให้ถ้อยคำพอสรุปได้ว่า บริษัท พ. ได้ขออายัดโฉนดที่ดินเลขที่ ๔ เพื่อไปฟ้องบังคับให้บริษัท พ. ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ได้กระทำไว้ต่อกัน คือ จดทะเบียนเช่าช่วงหรือจดทะเบียนโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่บริษัทฯ ผู้ขออายัด กรณีถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินที่ขออายัด อันอาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนข้อเท็จจริงจะเป็นเช่นไรใครเป็นฝ่ายผิดสัญญา นาย ส. ในฐานะเจ้าของที่ดินต้องผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวหรือไม่เป็นเรื่องที่ต้องไปพิสูจน์กันขึ้นศาล

โดยที่คำขออายัดรายนี้ไม่ได้ระบุว่า ขออายัดเพื่อไปฟ้องศาลในประเด็นใด หากผู้ขออายัดมิได้มีเอกสารมาประกอบการให้ถ้อยคำ ย่อมไม่อาจพิจารณาได้ว่า กรณีที่ขออายัดนั้นเพื่อจะไปฟ้องศาล

บังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนผู้ขออายุัดให้เป็นที่น่าเชื่อถือว่าจะไปฟ้องศาลในประเด็นใด เพราะหากการขออายุัดมิใช่เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายุัดแล้ว ย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุัดได้ (สารบบเลขที่ ๔๔๕๙ - ส.กทม.)

๑๔. ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันนั้น การที่ผู้จะซื้อเข้าทำสัญญาด่วนนั้นก็ด้วยประสงค์ต้องการได้มาซึ่งที่ดิน แม้ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีได้ระบุข้อความให้ผู้จะซื้อฟ้องบังคับให้โอนที่ดินขายแก่ผู้จะซื้อได้เมื่อฝ่ายผู้จะขายผิดสัญญาก็ตาม ผู้จะซื้อก็น่าจะฟ้องบังคับให้โอนขายตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๓ วรรคหนึ่ง อย่างไรก็ตามเมื่อผู้จะซื้อได้มีหลักฐานสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงและข้อเท็จจริงปรากฏว่ามิได้มีการโอนขายที่ดินให้ตามสัญญา โดยผู้จะซื้ออ้างว่าผู้จะขายผิดสัญญาไม่ยอมโอนให้เช่นนั้น ย่อมถือได้ว่าผู้จะซื้อเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุัดได้ ส่วนผู้จะซื้อจะฟ้องให้โอนที่ดินตามสัญญาได้หรือไม่เป็นเรื่องที่ศาลเป็นผู้วินิจฉัยต่อไป

๑๕. นาย จ. ขออายุัดที่ดินโฉนดที่ดินจำนวนสองแปลง โดยอ้างว่าเดิม นาย พ. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ นาย ว. และ นาง ห. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย ฉบับลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๓๖ ต่อมา นาย พ. ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวให้แก่ตนอีกทอดหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๗ จึงขออายุัดที่ดินเพื่อไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลขอให้บังคับจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ตนนั้น ตามข้อเท็จจริงแม้ว่านาย จ. จะมีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ นาย ว. และนาง ห. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็ได้บังคับถึงขนาดว่า ผู้ขออายุัดต้องมีนิติสัมพันธ์กับเจ้าของที่ดินโดยตรง กฎหมายเพียงแต่บัญญัติว่าผู้ขออายุัดที่ดินต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เท่านั้น ดังนั้น เมื่อเหตุผลที่นาย จ. ผู้ขออายุัดกล่าวอ้างมีมูลที่อาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้แล้ว กรณีเช่นนี้ย่อมถือได้ว่า นาย จ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องรับอายุัดที่ดินไว้ (มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๓๘)

๑๖. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ กรณีที่จะอายุัดที่ดินได้ ผู้ขออายุัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินและต้องเป็นการอายุัดไว้เพื่อจะไปฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน ดังนั้น แม้ผู้ขออายุัดจะเป็นผู้จะซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เพราะหากมีการโอนหุ้นทั้งหมดตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นผู้ขออายุัดนั้นเท่ากับเป็นเจ้าของบริษัทและย่อมเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมทั้งที่ดินที่เป็นของบริษัทด้วยก็ตาม แต่การอายุัดรายนี้ผู้ขอขออายุัดไว้เพื่อไปฟ้องศาลเพื่อให้โอนหุ้นให้แก่ผู้ขออายุัดและห้ามมิให้จำหน่ายจ่ายโอนที่ดินที่ขออายุัด มิได้อายุัดไว้เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน การอายุัดรายนี้จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุัดได้

๑๗. การขายฝากที่ดินนั้นเมื่อพ้นกำหนดไถ่ถอนจากการขายฝากแล้ว ที่ดินที่ขายฝากนั้นย่อมหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับซื้อฝาก ต่อมาผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือกันขึ้นใหม่ว่าผู้รับซื้อฝากยินยอมให้ผู้ขายฝากซื้อที่ดินนั้นคืนได้ จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขายฝากกำหนดเวลาไถ่ถอนการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๙๖ แต่เป็นคำมั่นจะขายชอบที่จะบังคับกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๕๔ (คำพิพากษาฎีกา ๓๔๓/๒๔๘๘) กรณีที่ จ. ได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินมีกำหนด ๓ ปี ไว้กับ น. ต่อมาพ้นกำหนดไถ่ถอนจากการขายฝากแล้ว จ. ผู้ขายฝาก ซึ่งเป็นโจทก์ และ

น. ผู้ซื้อฝากซึ่งเป็นจำเลยได้ประนีประนอมกันต่อหน้านายอำเภอ ว่า น. ยินยอมให้ จ. ซื้อที่ดินดังกล่าวคืนได้ การยอมความดังกล่าวจึงเป็นคำมั่นจะขาย จ. ชอบที่จะฟ้องขอซื้อคืนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๔ การที่ จ. ขออายัดที่ดินดังกล่าวโดยอ้างว่า น. ไม่รับชำระเงินและโอนที่ดินให้ตามที่ได้ตกลงกัน และได้นำเงินไปวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์แล้ว จึงขออายัดเพื่อไปฟ้องศาลมีคำสั่งให้ น. โอนที่ดินให้ตนต่อไป จึงยอมเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๑๘. นาง พ. ขออายัดที่ดินโดยอ้างว่า ตนได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับนาง ภ. ผู้รับซื้อฝากมีกำหนดหนึ่งปี แต่ผู้รับซื้อฝากจ่ายเงินไม่ครบตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเพราะมีเงินไม่เพียงพอ จึงให้ตนทำสัญญากู้เงินจากนาย ส. ผู้เป็นหลานชายของนาง ภ. โดยตกลงกันไว้ว่าจะทำสัญญาขายฝากสองปี แต่เมื่อมาจดทะเบียนขายฝากกับพนักงานเจ้าหน้าที่นาง ภ. กลับแจ้งว่ากำหนดเวลาไถ่เป็นหนึ่งปี หากใกล้ครบกำหนดจึงค่อยมาจดทะเบียนขายระยะเวลาเป็นปีๆ ไป แต่เมื่อใกล้ครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาขายฝากนาง ภ. กลับขอขึ้นดอกเบี้ย ทำให้ตนมีเงินไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ เมื่อตกลงกันไม่ได้ นาง ภ. จึงไม่ยอมขยายระยะเวลาขายฝากให้จนสัญญาขายฝากสิ้นสุดลง จึงขออายัดไว้เพื่อไปฟ้องศาลให้นาง ภ. ขยายระยะเวลาไถ่ขายฝากถ้าไม่ได้ก็จะขอให้ศาลบังคับให้นาง ภ. ขายที่ดินคืนให้ตน หากพิจารณาเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงได้แก่ สำเนาสัญญาขายฝากที่ดิน สำเนาหนังสือสัญญากู้เงิน แสดงให้เห็นว่า ผู้ขออายัดประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในที่ดินที่ขออายัดโดยตรง ถือว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนที่นาง ภ. อ้างว่า หากมีการขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนอย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อตนยินยอมให้ขยายกำหนดเวลาไถ่นั้น ผู้ขออายัดเองก็อ้างว่า นาง ภ. จ่ายค่าขายฝากให้ไม่ครบและปิดกั้นไม่ขยายกำหนดไถ่ตามที่ตกลงกันไว้ เท่ากับไม่ยอมทำหลักฐานเป็นหนังสือยินยอมขยายเวลาไถ่ให้กับผู้ขออายัด ซึ่งข้ออ้างของทั้งสองฝ่ายเป็นข้อเท็จจริงที่จะต้องไปพิสูจน์และนำสืบกันในชั้นศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าใครถูกใครผิดอย่างไร การที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดที่ดินรายนี้ไว้จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ แล้ว (สารบบเลขที่ ๘๗๒๔ - ส.กทม.)

๑๙. นาย ธ. ผู้ขออายัด อ้างว่า นาย น. ผู้รับซื้อฝากฉ้อฉลหลอกลวงไม่ชำระเงินค่าขายฝากให้แก่ผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อเพิกถอนสัญญาขายฝากที่ดินและบันทึกข้อตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนขายฝากพร้อมทั้งเรียกค่าเสียหาย หากพิจารณาเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกอบคำขออายัดได้แก่ สำเนาหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน บันทึกข้อตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนจากการขายฝาก หนังสือบอกล้างนิติกรรมขายฝาก ใบตอบรับหนังสือทางไปรษณีย์ ประกอบกับข้ออ้างของผู้ขออายัดที่ดินที่ปรากฏในคำขออายัดว่า ผู้รับซื้อฝากไม่ชำระเงินค่าขายฝากที่ดินให้แก่ผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องเพิกถอนสัญญาขายฝากและบันทึกข้อตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่ขายฝาก เอกสารดังกล่าวย่อมแสดงให้เห็นว่าผู้ขออายัดประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง ถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่หลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ (สารบบเลขที่ ๗๖๘๔ - ส.กทม.)

๒๐. ตามพินัยกรรมของนาง ม. แสดงให้เห็นถึงเจตนาของนาง ม. ผู้ทำพินัยกรรมว่าประสงค์ให้นาง ธ. และนาง ว. อยู่อาศัยในที่ดินและบ้านของนาง ม. ผู้ตายตลอดไป ซึ่งแม้แต่ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมจะมีได้ระบุให้ต้องจดทะเบียนสิทธิอาศัยหรือสิทธิเหนือพื้นดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม แต่ก็ระบุให้บุคคลที่กล่าวในพินัยกรรมรวมถึงนาง ว. ผู้ขออายัด มีสิทธิอาศัยอยู่ในที่ดินและบ้านได้ตลอดชีวิต

สิทธิอาศัยดังกล่าวจึงเป็นสิทธิเหนือพื้นดินได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๑๐ และเป็นทรัพย์สินที่ผู้ขออาศัยได้รับมาตามพันธกรรม ผู้ขออาศัยจึงย่อมมีสิทธิเรียกให้นาย จ. ผู้ซึ่งรับมรดกที่ดินจดทะเบียนสิทธิอาศัยในโรงเรือน หรือสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่ตนตามพันธกรรมได้ แม้ตามคำขออาศัยของนาง ว. จะระบุเพียงว่านาย จ. จดทะเบียนสิทธิอาศัยบนที่ดินให้แก่ตนตามพันธกรรม กรณีอาจแปลได้อีกทางหนึ่งว่าผู้ขออาศัยขออาศัยไว้เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินลงบนที่ดินทั้งสองแปลง ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นตามคำขออาศัยประกอบกับเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออาศัยนำมาแสดงในขณะนั้นฟังได้ว่าผู้ขออาศัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินทั้งสองแปลงข้างต้นอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัยได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับอาศัยที่ดินตามคำขอของนาง ว. จึงเป็นการไม่ชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยที่เจตนารมณ์ของการอาศัยที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วขณะหนึ่งเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียไปใช้สิทธิทางศาลได้ทันทั่วๆไป เพราะอย่างน้อยการฟ้องร้องต่อศาลจะต้องมีกรรมวิธีอันอาจจะใช้เวลา ส่วนเมื่อผู้ขออาศัยได้ฟ้องคดีต่อศาลแล้วต้องถือว่าคดีอยู่ในอำนาจศาลและไม่เห็ดจะต้องได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อที่จะได้ไปฟ้องคดีต่อศาลอีกต่อไป หากผู้ขออาศัยประสงค์ให้ที่ดินมีการอาศัยหลังจากที่ฟ้องศาลแล้วก็ขอที่จะขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามวิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า ภายหลังจากที่นาง ว. อุทธรณ์คำสั่งไม่รับอาศัยและเรื่องอยู่ระหว่างการพิจารณาอุทธรณ์ นาง ว. ได้ไปฟ้องคดีในกรณีที่ขออาศัยต่อศาล กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งรับอาศัยที่ดินดังกล่าวได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สารบบเลขที่ ๘๘๔๒ -ส.กทม.)

๒๑. กรณีที่ทนายทโดยธรรมสละมรดก ผู้สืบสันดานของทายาทคนนั้นสืบมรดกได้ตามสิทธิของผู้สละมรดก และชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับส่วนแบ่งที่ผู้สละมรดกจะได้รับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๑๕ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ป. ผู้ขออาศัยเป็นบุตรของ ข. ส่วน ข. เป็นบุตรของ ต. เมื่อ ข. ได้แสดงเจตนาเป็นหนังสือสละมรดกของ ต. ป. ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานของ ข. ย่อมมีสิทธิสืบมรดกและชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งจากที่ดินมรดกของ ต. ด้วย ป. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงนี้ การที่ ป. ขออาศัยที่ดินนี้ไว้เพื่อไปดำเนินการฟ้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดก และบังคับให้ผู้จัดการมรดกแบ่งปันมรดกที่ดินแปลงนี้ให้แก่ตน และบุตรของ ข. ผู้สละมรดก ย่อมถือได้ว่า ป. ผู้ขออาศัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออาศัย อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัยได้

๒๒. นาย ว. ขออาศัยโดยอ้างว่า นาง พ. ผู้จัดการมรดกของนาง ร. โอนมรดกเฉพาะส่วนของนาง ร. ให้กับนาย น. โดยผู้ขออาศัยซึ่งเป็นทายาทและทายาทโดยธรรมอื่นไม่ได้รับทราบการโอนด้วย จึงขออาศัยที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลให้มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกเฉพาะส่วนและให้มีการแบ่งปันทรัพย์สินมรดกใหม่ โดยที่สำเนาคำสั่งศาลที่ผู้ขออาศัยนำมาเป็นหลักฐานปรากฏว่าผู้ขออาศัยเป็นบุตรของนาง ร. เจ้ามรดก ผู้ขออาศัยจึงอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออาศัย อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่จะเพิกถอนคำสั่งรับอาศัยได้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่านาย ว. ไม่ใช่ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของนาง ร. แต่จากคำอุทธรณ์ของนาง พ. จะเห็นได้ว่านาง พ. รับว่านาย ว. ผู้ขออาศัยเป็นทายาทโดยธรรมคนหนึ่งของนาง ร. เจ้ามรดก ตรงกับที่ผู้ขออาศัยให้ถ้อยคำไว้ในคำขออาศัย สำหรับข้อความในคำอุทธรณ์ว่า การแบ่งมรดกดังกล่าวผ่านมา ๑๘ ปีแล้วไม่มีทายาทคนใดได้แย่งคัดค้าน ฉะนั้น การที่ผู้ขออาศัยอ้างว่าไม่ทราบ

การแบ่งมรดกจึงเป็นไปได้ รวมถึงเหตุผลที่ผู้ขออายัดได้รับการแบ่งมรดกที่แปลงอื่นแล้ว แต่ที่ขออายัดที่ดินแปลงนี้เนื่องจากไม่ต้องการให้นาง พ. ขายที่ดินเพราะจะทำให้ผู้ขออายัดลำบาก นั้น มิใช่เหตุผลที่จะนำมาพิจารณาได้ว่า ผู้ขออายัดไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน แต่เป็นข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการแบ่งปันทรัพย์มรดก ซึ่งจะต้องไปพิสูจน์กันในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าใครผิดใครถูกอย่างไร ในชั้นนี้จึงต้องถือว่าคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ไม่มีเหตุผลต้องเพิกถอนคำสั่ง (สารบบเลขที่ ๘๓/๑๐ - ส.กทม.)

๒๓. นาย ช. และนาง ส. ขออายัดที่ดินที่มีชื่อ นาย ช. และนางสาว พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งศาลได้พิพากษาแล้วว่าเป็นการถือไว้แทน นาย ท. และ นาง น. โดยอ้างว่านาง น. ทำพินัยกรรมจำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสในส่วนของนาย ท. ผู้เป็นบิดา ให้แก่นางสาว พ. โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือมีการปลอมแปลงพินัยกรรมขึ้น จึงขออายัดที่ดินไว้เพื่อไปฟ้องคดีต่อศาลขอรับโอนมรดกในที่ดินในส่วนของนาย ท. และพินัยกรรมปลอม อันจะทำให้ต้องมีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ซึ่งจากสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้ขออายัดนำมาเป็นหลักฐานปรากฏว่า ผู้ขออายัดเป็นบุตรนาย ท. กับนาง น. เจ้ามรดก จึงถือได้ว่าผู้ขออายัดอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ทั้งกรณีที่จะเพิกถอนคำสั่งรับอายัดได้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่านาย ช. และนาง ส. ไม่ใช่ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของนาย ท. และนาง น. แต่จากคำอุทธรณ์ทั้งหมดของนางสาว พ. รับว่านาย ช. และนาง ส. ผู้ขออายัดเป็นทายาทโดยธรรมของนาย ท. และนาง น. เจ้ามรดก ซึ่งตรงกับหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมายื่นประกอบคำขออายัด สำหรับข้อความในคำอุทธรณ์ที่ว่า นาย ท. ถึงแก่ความตายไปประมาณ ๑๖ ปีเศษแล้ว จึงไม่มีทรัพย์มรดกของนาย ท. ที่จะต้องแบ่งปันให้ทายาทอีก ย่อมเป็นเรื่องที่ต้องไปพิสูจน์ในชั้นศาล และพินัยกรรมของนาง น. ไม่ใช่พินัยกรรมปลอม เนื่องจากมีการพิสูจน์ในศาลแล้ว (แต่ผู้อุทธรณ์มิได้เอกสารหลักฐานมาแสดงเพื่อประกอบข้อกล่าวอ้างในการอุทธรณ์แต่อย่างใด เพียงแต่แจ้งว่าอยู่ในระหว่างดำเนินการขอคัดขอย้ายจากศาลเท่านั้น) นอกจากนี้ยังโต้แย้งว่า การที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินดังกล่าว โดยไม่ได้ให้โอกาสผู้อุทธรณ์ชี้แจงข้อเท็จจริงตามนัยมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เห็นว่า ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดไว้เป็นการเฉพาะว่า พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงแต่เพียงฝ่ายเดียว คำโต้แย้งของผู้อุทธรณ์จึงมิใช่เหตุผลที่จะนำมาพิจารณาว่าผู้ขออายัดไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินดังกล่าว ส่วนการที่นาง น. ทำพินัยกรรมจำหน่ายทรัพย์สินเกินส่วนของตนเองหรือไม่ และพินัยกรรมของนาง น. จะปลอมหรือไม่เป็นเรื่องที่ต้องไปพิสูจน์ในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าใครผิดใครถูกอย่างไร ในชั้นนี้ จึงต้องถือว่าคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว (สารบบเลขที่ ๘๘๒๕ - ส.กทม.)

๒๔. นาย ป. ผู้ขออายัดเป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของนาย ส. และนาง ส. เป็นบุตรของนาง ย. เจ้ามรดก แต่นาย ส. ถึงแก่กรรมก่อนนาง ย. ดังนั้น นาย ป. ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานของนาย ส. จึงเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของนาง ย. แทนที่นาย ส. ตามมาตรา ๑๖๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ส. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์มรดกของนาง ย. กรณีที่ผู้ขออายัดจะอยู่ในฐานะอันอาจฟ้องบังคับให้มีจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดได้หรือไม่ เนื่องจากปรากฏว่า ยังไม่ได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินที่ขออายัด และผู้ขออายัดก็ไม่ได้ขออายัดเพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามที่ตนมีสิทธิ เพียงแต่ขออายัดเพื่อฟ้องขอถอนผู้จัดการมรดก ซึ่งยังไม่มีชื่อในโฉนดที่ดิน โดยที่เจตนารมณ์ของมาตรา ๘๓ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน การอายัดที่ดินก็เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ฉะนั้นเพียงแต่ผู้ขออายัดจะฟ้องเพิกถอนผู้จัดการมรดก โดยเกรงว่าผู้จัดการมรดกจะมาขอลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้วโอนขายไปเสียก่อน ก็ถือว่าอยู่ในความหมายของคำว่าอายัดแล้ว และเมื่อศาลแต่งตั้งให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการมรดก ก็ย่อมถือว่าที่ดินทุกแปลงตกอยู่ในอำนาจของผู้จัดการมรดกแล้ว การลงชื่อผู้จัดการมรดกเป็นเพียงวิธีการทางทะเบียนเท่านั้น ดังนั้นกรณีนี้จึงต้องถือว่าผู้ขออายัดแม้จะยังคงมีชื่อผู้จัดการมรดกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ก็ตาม แต่ที่ดินดังกล่าวได้อยู่ในอำนาจการจัดการของผู้จัดการมรดกแล้วโดยปริยาย และหากต่อมาศาลสั่งให้เพิกถอนผู้จัดการมรดกก็ย่อมมีผลเป็นการถอนชื่อผู้จัดการมรดก (ที่ยังไม่ได้ลงชื่อในโฉนด) โดยปริยายเช่นกัน กรณีเช่นนี้จึงถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ กรณีจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัด ส่วนกรณีที่นาย ม. อุทธรณ์ว่าคำกล่าวหาของนาย ป. เป็นเท็จ แท้จริงแล้วผู้อุทธรณ์มีเจตนาแบ่งที่ดินกองมรดก แต่มีปัญหาเกี่ยวกับแนวเขตการแบ่งแยกที่ดิน จึงจำเป็นต้องมีการตกลงกันไว้ก่อนดำเนินการนั้น เห็นว่าเป็นข้อเท็จจริงที่ต้องไปพิสูจน์กันในศาลว่าสมควรให้ผู้จัดการมรดกคนเดิมจัดการมรดกต่อไปหรือไม่ อย่างไร พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจพิจารณาได้ว่าใครผิดใครถูกอย่างไร การที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดที่ดินรายนี้จึงเป็นการชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว (สารบบเลขที่ - ๘๙๓๐ ส.กทม.)

๒๕. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดปะหมายเหตุการอายัดที่ดินไว้ในโฉนดที่ดินเป็นเพียงเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ทราบ และแจ้งผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินทราบว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการเพิกถอนและแก้ไขเท่านั้น มิได้เป็นการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ใช่ว่าคำสั่งทางปกครอง

การที่นาง ข. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก จึงมีอำนาจจัดการมรดกตามนัยมาตรา ๑๓/๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ย่อมที่จะขออายัดที่ดินได้ และเมื่อการปิดปะหมายเหตุการอายัดไม่เป็นการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่เป็นการอายัดซ้ำ และเมื่อนาง ข. มอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นตัวแทนยื่นคำขออายัดที่ดินในฐานะผู้จัดการมรดก เพื่อไปฟ้องศาลให้เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกจึงถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยตรง อันอาจฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ประกอบกับไม่ปรากฏหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขออายัดได้มีการฟ้องต่อศาลในประเด็นที่ขออายัดแล้ว การสั่งรับอายัดจึงเป็นการใช้ดุลยพินิจโดยชอบด้วยกฎหมาย

กรณีที่นางสาว ค. ขออายัดที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาว ค. เป็นทายาทของเจ้ามรดกด้วย ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์มรดกที่จะตกทอดแก่นางสาว ค. ด้วยตามนัยมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นางสาว ค. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่นางสาว ค. ขออายัดที่ดินดังกล่าวมิใช่เป็นการจัดการทรัพย์มรดกที่ทายาทไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก แต่เป็นการใช้สิทธิของตนที่มีอยู่ตามกฎหมายในฐานะทายาทโดยธรรมเท่านั้น และการอายัดที่ดินของนางสาว ค. แม้จะเป็นประเด็นเดียวกับการขออายัดของนาง ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกก็ตาม ก็ไม่เป็นการอายัดซ้ำเพราะผู้ขออายัดเป็นคนละคนกัน (สารบบเลขที่ ๑๓๖๖ -ม. ๖๑)

๒๖. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศโอนมรดกตามพินัยกรรมครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนมรดก ดังนี้ หากมีผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกอ้างว่าพินัยกรรมปลอมและขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อฟ้องศาลให้ทำลายพินัยกรรมและขอเป็นผู้จัดการมรดก เจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอายัดได้หรือไม่ กรณีที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินว่า เมื่อทายาทโดยธรรมผู้ซึ่งมีสิทธิรับมรดกมายื่นคำขออายัดที่ดินแม้จะอ้างว่าขออายัดเพื่อ

ไปดำเนินการทางศาลในข้อหาพินัยกรรมปลอม เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะมีคำสั่งรับอายัดได้ เพราะถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามบทบัญญัติมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒๓๗. เด็กชาย ส. ได้ยื่นคำขออายัดที่ดินมรดกตามพินัยกรรมโดยอ้างว่า ได้เรียกร้องให้ นาย ค. ผู้จัดการมรดกจัดการมรดกให้เสร็จสิ้นไป แต่ นาย ค. ผู้จัดการมรดกทะเลยมยอมดำเนินการจึงขออายัดที่ดินเพื่อดำเนินคดีทางศาลฟ้องเพิกถอนผู้จัดการมรดก

สิทธิและความสามารถของผู้เยาว์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำกัดเฉพาะการทำนิติกรรมเท่านั้นที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อนการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ถือว่าเป็นการทำนิติกรรม เพราะไม่ได้เป็นการกระทำความมุ่งตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลเพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การอายัดเป็นการกระทำเพื่อรักษาสหสิทธิของผู้ขออายัดแต่ฝ่ายเดียวดังนั้น เด็กชาย ส. ผู้ขออายัดที่ดิน ชอบที่จะขออายัดที่ดินด้วยตนเองได้ ส่วนเมื่ออายัดแล้วเด็กชาย ส. ผู้เยาว์จะไปดำเนินการทางศาลต่อไปอย่างไร ก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความแพ่ง

๒๔. การที่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ดินแต่ยังมีได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้รับโอนมรดกที่ดินเพียงบางคนตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมรดกที่ดินเองมีสิทธิรับมรดกเพียงบางส่วนไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมเฉพาะที่ดินที่ทายาททำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ออกเป็นแปลงย่อยหลายแปลง และผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้เพียงบางแปลง ดังนี้ เมื่อทายาทผู้จะขายผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จะซื้อจะขออายัดที่ดินรวมไปถึงโฉนดที่ดินแปลงแยกอื่นๆ และแปลงคงเหลือซึ่งมิได้มีชื่อทายาทผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายได้หรือไม่ กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินว่า ผู้จะซื้อเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจึงขออายัดได้ แต่จะขออายัดได้เฉพาะส่วนที่ผู้ขายมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินควรรับอายัดที่ดินเฉพาะส่วนที่มีชื่อผู้จะขายเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น (มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๙ เรื่องเสร็จที่ ๑๔/๒๕๓๙)

๒๕. การอายัดที่ดินเป็นการรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ฉะนั้น ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๓ กำหนดไว้ชัดเจนว่าในการพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงประกอบคำขออายัด หากพิจารณาจากเอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้จึงจะรับอายัด แต่ถ้าไม่มีเอกสารหลักฐานหรือเอกสารหลักฐานนั้นฟังไม่ได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็จะสั่งไม่รับอายัดจากใบสำคัญการสมรส และสำเนาสูติบัตรของเด็กชาย อ. เด็กหญิง ก. และเด็กหญิง พ. ระบุว่าเป็นบุตรของ นาย บ. และนาง ว. จึงพอสันนิษฐานได้ว่า หลังจากที่เกิดเด็กหญิง พ. เกิดนาย บ. และนาง ว. ยังคงอยู่กินกันฉันสามีภรรยาเรื่อยมาจนมีการจดทะเบียนสมรสกัน เพราะถ้าหากช่วงนั้นเกิดเลิกรากันแล้วก็คงไม่มีการจดทะเบียนสมรสเกิดขึ้น อีกทั้งสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ปรากฏในรายการจดทะเบียนว่านาง ว. ชื่อที่ดินมาจากนาย ข. หลังเด็กหญิง พ. เกิด และก่อนที่นาย บ. กับนาง ว. จดทะเบียนสมรสกัน นอกจากนี้ยังปรากฏว่าขณะจดทะเบียนขายที่ดินให้นาง ว. นั้น นาย บ. ยังได้ให้ถ้อยคำไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้านหลังหนังสือสัญญาขายที่ดินว่า ยินยอมให้นาง ว. ทำนิติกรรมซื้อที่ดินแปลงนี้ ประกอบกับคำอุทธรณ์นาง ว. ก็มีได้

โต้แย้งว่า ขณะที่ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวนาง ว. มิได้อยู่กินฉันสามีภรรยากับนาย บ. เพียงแต่โต้แย้งว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเงินที่นำมาซื้อเป็นเงินส่วนตัว ซึ่งหากเงินที่นำมาซื้อเป็นเงินส่วนตัวก็ควรระบุให้ชัดเจนในสัญญาขาย และไม่ต้องให้นาย บ. ให้ถ้อยคำยินยอมในการซื้อที่ดิน จากเอกสารหลักฐานดังกล่าวมาพอเชื่อได้ว่านาง ว. ซื้อที่ดินดังกล่าวในระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยา กับนาย บ. ซึ่งกรณีขายหญิงแต่งงานกันโดยมิได้จดทะเบียนสมรส แม้ในทางกฎหมายจะไม่ถือว่าเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายก็หากระทบกระเทือนถึงสิทธิในทรัพย์สินที่ขายหญิงจะพึงมีพึงได้ตามกฎหมายทั่วไป (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๕๑๒) เมื่อคำขออายัดของนาย บ. อ้างว่าขออายัดเพื่อไปฟ้องศาลของซื้อร่วมในที่ดินในฐานะผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่หามาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยา กับนาง ว. ก่อนที่จะจดทะเบียนสมรส จึงต้องถือได้ว่านาย บ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ส่วนเรื่องที่ว่านาง ว. อุทธรณ์ว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินไม่ใช่เงินที่หามาได้ร่วมกันแต่เป็นเงินส่วนตัวของนาง ว. เป็นเรื่องของข้อเท็จจริงที่จะต้องนำไปสืบกันในชั้นศาลเพื่อหักล้างข้อสันนิษฐานที่ว่า เป็นทรัพย์สินที่หามาได้ร่วมกัน ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดที่ดินรายนี้ไว้เป็นระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัด จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ แล้ว (สารบบเลขที่ ๘๙๙๘ - ส.กทม.)

๓๐. ผู้ใช้อำนาจปกครองนำที่ดินของผู้เยาว์ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้ผู้อื่น ถึงแม้กำหนดวันจดทะเบียนห้ามโอนกันเมื่อผู้เยาว์อายุครบ ๒๐ ปีแล้ว การทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้น เมื่อผู้ใช้อำนาจปกครองไม่ได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ผู้ใช้อำนาจปกครองก็ไม่มีอำนาจนำที่ดินของผู้เยาว์ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่บุคคลอื่น เมื่อผู้จะขายไม่ยอมโอนขายตามสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จะซื้อจะนำสัญญาจะซื้อจะขายมาขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลขอให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ (เทียบคำพิพากษาที่ ๔๖๒/๒๔๘๘, ๘๑๖/๒๔๙๔)

๓๑. กรณีที่ผู้ขายที่ดินขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องต่อศาลให้บังคับผู้ซื้อชำระราคาที่ดินที่ยังชำระไม่ครบถ้วน ไม่ถือว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัด เนื่องจากการฟ้องบังคับให้ชำระราคาที่ดิน เป็นการบังคับชำระหนี้ทั่วไป ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่เจ้าพนักงานที่ดินจะรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีที่ผู้ขายที่ดินอ้างว่า ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วน จึงได้ขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องบังคับให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายนั้น แสดงให้เห็นว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง กรณีเช่นนี้ถือได้ว่า ผู้ขายที่ดินเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องรับอายัดที่ดินในกรณีดังกล่าว (มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๓/ เมื่อวันที่ ๓/ กันยายน ๒๕๓๓/ เรื่องเสร็จที่ ๑๕/๒๕๓๓)

๓๒. การที่ผู้ขออายัดมิได้นำต้นฉบับสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีเพียงสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งมิได้ลงลายมือชื่อผู้จะขาย และหนังสือบอกเลิกสัญญาฯ ของผู้จะขายจะถือว่าเป็นหลักฐานอันสมควรเชื่อถือเจ้าพนักงานที่ดินจะใช้ดุลยพินิจสั่งรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่นั้น กรมที่ดินเห็นว่า เรื่องนี้ เจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งไม่รับอายัดที่ดินไปแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาประเด็นที่ว่าเอกสารสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายที่การมิได้ลงลายมือชื่อผู้จะขาย และหนังสือบอกเลิกสัญญาฯ ของผู้จะขายจะถือว่าเป็นหลักฐานอันควรเชื่อถือหรือไม่ แต่ในการพิจารณาเรื่องนี้ต่อไปควรพิจารณาในประเด็นที่ว่าในกรณีที่ผู้ขออายัดคัดค้านคำสั่งไม่รับอายัดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะมีอำนาจพิจารณาทบทวนคำสั่งดังกล่าวเพื่อเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอายัดดังกล่าวได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการ

พิจารณาแล้วมีมติว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้สอบสวนหลักฐานที่ผู้ขออายัดที่ดินนำมาแสดงในขณะยื่นคำขอ และมีคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินตามที่ขออายัดไปแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินย่อมไม่มีอำนาจยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เนื่องจากบทบัญญัติตามความในมาตรา ๘๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดิน มีอำนาจพิจารณายกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งเกี่ยวกับการอายัดที่ดินได้เฉพาะกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินเท่านั้น”

๓๓. แม้หนังสือแจ้งให้นาย ส. รับชำระหนี้เงินกู้และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืน จะกล่าวอ้างว่า สัญญาซื้อขายที่ดินที่ขออายัดเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงิน แต่ก็เป็นคำกล่าวอ้างของฝ่ายผู้อุทธรณ์เพียงฝ่ายเดียว ไม่ปรากฏหลักฐานที่นาย ส. รับว่าการซื้อขายที่ดินดังกล่าวเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงินสำหรับตารางดอกเบี้ยที่ระบุยอดเงินต้นและอัตราดอกเบี้ย แม้จะพอฟังได้ว่าน่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมเงิน แต่ไม่ปรากฏชื่อผู้กู้ ผู้ให้กู้ และข้อมูลอื่นใดที่พอเชื่อมโยงได้ว่าเป็นเรื่องการกู้ยืมเงินระหว่างผู้อุทธรณ์ทั้งสองรายกับนาย ส. โดยนำที่ดินที่ขออายัดมาจดทะเบียนซื้อขายเพื่ออำพรางนิติกรรมการกู้ยืมเงิน ส่วนสัญญาซื้อขายที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมเป็นหลักฐานยืนยันถึงเจตนาของคู่กรณีได้เป็นอย่างดีว่า การทำนิติกรรมในวันดังกล่าวเป็นการซื้อขายที่ดิน ไม่ปรากฏข้อความใดๆ ที่แสดงว่าเป็นการซื้อขายที่ดินเพื่ออำพรางการกู้ยืมเงินแต่อย่างใด ประกอบกับราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมดรวมกันไม่ตรงกับจำนวนเงินที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างว่าเป็นเงินที่นาย ส. ให้กู้ยืม เมื่อเอกสารที่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นหลักฐานประกอบคำขออายัดไม่มีข้อความใดๆ ที่พอจะฟังได้ว่านิติกรรมการซื้อขายที่ดินรายที่ขออายัดเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงินตามที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง จึงถือไม่ได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สารบบเลขที่ ๘๙๒๙ - ส.กทม.)

๓๔. บริษัท ผู้ขออายัดเป็นเพียงเจ้าหนี้ที่มีสิทธิรับชำระหนี้ค่าสินค้าพร้อมดอกเบี้ยจากนาย ธ. ลูกหนี้ร่วมตามคำพิพากษา แม้หากจะปรากฏว่านาย ธ. มีพฤติการณ์ยักยอกถ่ายเททรัพย์สินเพื่อหลีกเลี่ยงการบังคับคดี และผู้ขออายัดอาจจะฟ้องให้มีการเพิกถอนนิติกรรมที่นาย ธ. กระทำไปโดยฉ้อฉลเจ้าหนี้ตามนัยมาตรา ๒๓/๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งทำให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินก็ตาม แต่เมื่อผู้ขออายัดไม่มีส่วนได้เสียโดยตรงในที่ดินแปลงที่ขออายัด จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ (สารบบเลขที่ ๓/๘๓๙ - ส.กทม.)

๓๕. ในการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดิน ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ และกรณีที่รับอายัดต้องเป็นกรณีที่ผู้ขออายัดมีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรง อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงแต่พิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัดเท่านั้น เมื่อเรื่องนี้ปรากฏว่า บริษัท เอ ผู้ขออายัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้กล่าวอ้างในคำขออายัดว่า เดิม ท. ได้แสดงเจตนายกที่ดินแปลงที่ขออายัดให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๔๕ โดยแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวเป็นถนนกว้าง ๑๔ เมตร เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินของ ท. และประชาชนใช้เป็นถนนออกสู่ทางสาธารณะ และผู้ขออายัดก็ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกเป็นประจำตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๑ ด้วยเช่นกัน ซึ่งจากรูปแผนที่แสดงให้เห็นสภาพของที่ดินแปลงที่ขออายัดว่าเป็นทางและอยู่ติดกับที่ดินแปลงของผู้ขออายัดอย่างไร เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับรูปแผนที่หลังสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินและภาพถ่ายระยะกว้างแล้ว จะเห็นได้ว่ามีลักษณะใกล้เคียงกันและที่ดินของผู้ขออายัดก็อยู่

ติดกับที่ดินแปลงที่ขออายัด โดยที่ดินแปลงที่ขออายัดมีลักษณะเป็นรูปทางเชื่อมต่อก่อออกสู่ถนน แต่ ท. จะเป็นผู้แบ่งขายที่ดินให้จริงตามที่กล่าวอ้างหรือไม่ ในเรื่องนี้เห็นว่า พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถพิสูจน์ข้อกล่าวอ้างดังกล่าวได้จากการตรวจหลักฐานทางทะเบียนที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หากตรวจแล้วปรากฏว่าเป็นจริงตามข้อกล่าวอ้าง โดยสภาพของการแบ่งขายที่ดินย่อมต้องมีทางให้ผู้ซื้อเข้าออกได้ ประกอบกับตามภาพถ่ายระหว่างที่ดินแปลงที่ขออายัดมีลักษณะเป็นทางออกสู่ถนน จึงควรถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ซึ่งหากศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าที่ดินดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ขออายัดย่อมที่จะนำคำพิพากษานั้นมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้เป็นหลักฐานในทางทะเบียนได้ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จึงเห็นว่าการฟ้องขอให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นทางสาธารณะประโยชน์ให้กรมที่ดินดำเนินการให้ปรากฏในสารบัญญัติที่ดินว่าที่ดินแปลงนี้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ย่อมถือได้ว่าเป็นการฟ้องคดีเพื่อให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ แต่ถ้าหากตรวจพิสูจน์หลักฐานทางทะเบียนแล้วไม่เป็นจริงตามข้อกล่าวอ้าง ก็ถือได้ว่าผู้ขออายัดไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ส่วนข้อเท็จจริงว่า ท. ให้ผู้ซื้อและประชาชนใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกจนกระทั่งที่ดินตกเป็นถนนสาธารณะประโยชน์จริงหรือไม่ เป็นข้อเท็จจริงซึ่งต้องไปพิสูจน์กันขึ้นศาลต่อไป แต่อย่างไรก็ดีในการรับอายัดที่ดินเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินตามนัยมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่จะสั่งรับอายัดหรือไม่รับเรื่องอายัด

๓๖. บริษัท อ. ขออายัดที่ดิน โดยอ้างว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขออายัดซึ่งจำนองเป็นประกันหนี้กับธนาคาร ท. ต่อมา บริษัท บ. รับโอนสิทธิการรับจำนองจากธนาคาร ท. เมื่อบริษัท บ. เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนธนาคาร ท. แล้วจะต้องดำเนินการบังคับคดีไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น จะใช้วิธีอื่นในพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ มาตรา ๗๖ ไม่ได้ การโอนตามมาตรา ๗๖ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลขอเพิกถอนนิติกรรมการโอนตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ตามมาตรา ๗๖ โดยมีหลักฐานเป็นสำเนาคำพิพากษาของศาลที่ได้วินิจฉัยกรณีของบุคคลอื่นที่เป็นคู่ความกับ บริษัท บ. ในประเด็นเดียวกับผู้ขออายัดซึ่งศาลพิเคราะห์แล้วว่า หากบริษัท บ. เลือกที่จะร้องเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนที่ดำเนินคดีต่อไปหรือสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องดำเนินการบังคับคดีไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเท่านั้น จะใช้วิธีอื่น ๆ ไม่ได้และศาลก็ได้พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพากษากลับมาเป็นชื่อของโจทก์หรือผู้รับจำนองเดิม กรณียอมฟังได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจฟ้องให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

กรณีบริษัท บ. อุทธรณ์โต้แย้งสิทธิในประเด็นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินได้มาโดยการบังคับจำนองตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งเป็นการได้มาโดยไม่ชอบ และได้มีการฟ้องขับไล่ผู้ขออายัด โดยศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ขออายัดออกจากที่ดิน ผู้ขออายัดจึงไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียนั้น เป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์ฟ้องขับไล่ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้มาตามนัยมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งเป็นคนละประเด็นกับผู้ขออายัดกล่าวอ้าง จึงถือได้ว่า บริษัท อ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ (สารบบเลขที่ ๘๙๐ - ส.กทม.)

๓๗. การขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามคำขอ ของ ส. มีผลเป็นการห้ามจดทะเบียนขายทอดตลาดที่พิพาทตามคำสั่งศาลหรือไม่ ประเด็นนี้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๔/๒๕๐๙ วินิจฉัยว่า การที่เจ้าพนักงานที่ดินรับอายัดที่ดินไว้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติห้ามศาลมิให้ยึดหรืออายัดซ้ำ

จึงไม่เป็นเหตุขัดขวางมิให้จำเลยขอให้ศาลบังคับคดี กรณีมิใช่เป็นการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ ตามคำพิพากษาโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงไม่เป็นการต้องห้ามมิให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอื่นยึดหรืออายัดชำระ ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๐ ดังนั้น แม้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีการอายัดที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ในคดีแพ่งอีกคดีหนึ่งได้ขอให้ ศาลออกหมายบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าวออกขายทอดตลาด และมีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด เจ้าหนี้ที่ ก็ต้องจดทะเบียนให้ไปตามนัยคำพิพากษาฎีกาข้างต้น ประกอบกับสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต ในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมไม่เสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ก็หาทำให้การซื้อจากการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะไม่ (คำพิพากษาฎีกา ที่ ๖๘๒/๒๕๓๐) เมื่อยังพิสูจน์ไม่ได้ว่าผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยไม่สุจริตอย่างไรแล้วก็ต้องถือว่าเป็นการซื้อโดยสุจริต จึงจดทะเบียน ให้แก่ผู้ซื้อต่อไปได้

๓๘. กรณีที่นาย ช. อ้างว่า ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความของศาลมายื่นต่อพนักงาน เจ้าหนี้เพื่อให้เก็บไว้ในสารบบ และเขียนข้อความห้ามบุคคลที่เกี่ยวข้องนำไปทำนิติกรรมอื่นนอกเหนือจาก สัญญาประนีประนอมยอมความของศาล หากไม่เป็นไปตามนั้นขอคัดค้านการโอนที่ดิน เห็นว่า ตามคำสั่ง กระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๙ กำหนดว่า เมื่อพนักงานเจ้าหนี้ที่ได้รับแจ้ง เป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนที่ดิน แต่มิได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหนี้ที่ ให้พนักงานเจ้าหนี้ที่ แจ้งให้ทราบว่าการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหนี้ที่รับพิจารณา ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหนี้ที่โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่า ตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียนได้ หากประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนเช่นนั้นอีก ให้พนักงานเจ้าหนี้ที่แนะนำผู้นั้นไป ดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหนี้ที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมาย กรณีเช่นนี้ พนักงานเจ้าหนี้ที่ ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีทราบ และไม่อาจเก็บเอกสารหลักฐานไว้ในสารบบที่ดินได้

๓๙. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหนี้ที่จดทะเบียนเฉพาะ กรณีนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนเป็นโมฆะกรรมเท่านั้น และการที่พนักงานเจ้าหนี้ที่จดทะเบียนทำ นิติกรรมใดๆ ได้ย่อมต้องปรากฏว่ามีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เพราะการระงับการทำนิติกรรมเป็นการ รอนสิทธิเจ้าของที่ดิน เช่น การอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การสั่งหรืออายัดของศาล ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การสั่งหรือยึดอายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เป็นต้น ดังนั้น การที่มีผู้ขอถ่ายโอนที่ดินโดยแจ้งความประสงค์ว่าเพื่อไปดำเนินการยึดหรืออายัดที่ดิน หากต่อมาผู้มาขึ้นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อพนักงานเจ้าหนี้ที่ตรวจสอบแล้ว ไม่ปรากฏว่าที่ดิน ไม่มีการยึดอายัดตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหนี้ที่ก็ย่อมต้องจดทะเบียนให้ การที่ขอถ่ายโอนที่ดินไปเพื่อ ดำเนินการยึดหรืออายัดที่ดินไม่ใช่เหตุที่จะนำมาระงับการทำนิติกรรมได้ (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๒๓๙ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๙)

๔๐. นาง ส. อ้างว่า นาง อ. ได้ใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมที่มีข้อความอันเป็นเท็จ เนื่องจาก ก่อนหน้านั้น ยื่นจดทะเบียนที่ดินให้ที่ดินโดยนาง ส. ไม่ได้แสดงเจตนาหรือยินยอมให้กรอกข้อความให้นาง อ. ดำเนินการดังกล่าว โดยมีหลักฐานประกอบคำขออายัดเป็นหนังสือ ซึ่งอ้างว่าตนได้เคยยื่นคำขอขึ้นยื่นแสดง เจตนาเกี่ยวกับที่ดินทั้งสองแปลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าก่อนหน้านี้นตนเคยมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจ โดยไม่มีข้อความครบถ้วนไว้ กล่าวว่าจะเกิดความเสียหาย ในครั้งต่อไปนี้จะดำเนินการต่างๆ ด้วยตนเอง และคำขอปรากฏอยู่ในสารบบที่ดิน และหนังสือมอบอำนาจที่นาง อ. ใช้ยื่นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการ

จดทะเบียนโอนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจากตนเองไปเป็นของนาง อ. โดยแจ้งว่าขออายัดเพื่อไปใช้สิทธิดำเนินคดี ขอให้ศาลมีคำสั่งพิพากษาเพิกถอนนิติกรรม ดังนั้น หากนาง ส. ไปดำเนินคดีทางศาลแล้วศาลมีคำพิพากษาว่าหนังสือมอบอำนาจข้างต้นเป็นหนังสือมอบอำนาจปลอม ก็ย่อมทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจากชื่อนาง อ. มาเป็นชื่อนาง ส. จึงถือได้ว่านาง ส. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจจะพ้องบังคับให้มีจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

ส่วนกรณีที่ดินนาง อ. อุทธรณ์ว่าตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงของที่ดินแปลงดังกล่าว ผู้ขออายัดเป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนเท่านั้น การที่ผู้ขออายัดลงนามในหนังสือมอบอำนาจให้แก่ตนเองไว้ก็เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนดที่ดินได้ทันทีเมื่อมีความจำเป็น และตนเองได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนดที่ดินมาเป็นของตนเองโดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวแล้ว เป็นเรื่องข้อเท็จจริงที่จะต้องไปนำสืบกันในชั้นศาล (สารบบเลขที่ ๙๐๓๓ - ส.กทม.)

๔๑. เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งยึดโฉนดที่ดินซึ่งเป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลตามมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือแจ้งและลงบัญชีอายัดไว้ตามระเบียบแล้ว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินที่ยึดไว้ดังกล่าวออกไปเป็นโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ และได้จดทะเบียนให้โฉนดแปลงแบ่งแยกไปในภายหลังที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดไว้แล้ว ย่อมเป็นการก่อให้เกิดโอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกยึดไว้แล้วของลูกหนี้ตามคำพิพากษา อันเป็นการทำให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ และยังเป็นกรจดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตามกฎหมาย แต่เมื่อกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้นิติกรรมที่กระทำไปโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๐๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ต้องตกเป็นโมฆะ เพียงแต่จะอ้างการจดทะเบียนดังกล่าวใช้ยันแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้เท่านั้น (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๓๕/๒๕๒๔) เมื่อปรากฏต่อมาว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ถอนการยึดที่ดินแล้ว และไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการยกเลิกเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่กระทำไปในระหว่างยึด จึงต้องถือว่าการจดทะเบียนแบ่งแยกและให้ที่ดินดังกล่าวยังคงใช้ได้อยู่ ไม่มีเหตุต้องยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนแต่อย่างใด (สารบบเลขที่ ๑๓๕๗ - ม. ๖๑)

๔๒. ตามประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๒ วรรคสอง มาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๒๙๐ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แสดงว่าแม้เจ้าพนักงานตามประมวลรัษฎากรจะทำการยึดที่ดินไว้แล้วตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรอยู่ก่อนแล้วก็ตาม แต่เมื่อยังไม่ได้ขายทอดตลาดไป ที่ดินนั้นยังคงเป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์ซึ่งมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นเดิม เจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมทำการยึดและขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้ (คำพิพากษาที่ ๑๐๙๔/๒๕๑๐) และเมื่อได้มีการขายทอดตลาดที่ดินไปแล้ว ย่อมมีผลให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมิใช่ผู้ดำรงฐานะภาษีอากร กรมสรรพากรจึงไม่สามารถดำเนินการยึดทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ภาษีอากรค้างได้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร ส่วนสิทธิของกรมสรรพากรตามประมวลรัษฎากรในการที่จะได้รับชำระหนี้ค่าภาษีอากรค้างอยู่ อาจจะกระทำได้โดยการขอรับส่วนเฉลี่ยจากเงินที่เหลือจากการชำระหนี้ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๐ วรรคสาม ประกอบกับตามหนังสือกรมสรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร ๒๑ ที่ กค ๐๓/๐๖.๑๒/๔.๖/๔๓/๗/๙ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๗ พิจารณาแล้วว่า “กรณีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดไม่สามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่ซื้อได้เนื่องจากกรมสรรพากรได้แจ้งการยึดทรัพย์สินดังกล่าวไว้แล้ว กรมที่ดินย่อมมีอำนาจที่จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้โดยกรมสรรพากรมิต้องทำการถอนการยึดทรัพย์สินแต่อย่างใด เนื่องจากผู้ซื้อทรัพย์สินจาก

การขายทอดตลาดตามการบังคับคดีของกรมบังคับคดี ย่อมมีสิทธิที่จะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตนเป็นผู้ซื้อมาได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา (๑๓๓๐) และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (มาตรา ๒๙๐ วรรคสาม)” กรณีบริษัท บ. ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลและกรมบังคับคดี โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่โอนทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อได้ดังกล่าว แต่ทรัพย์นั้นถูกกรมสรรพากรแจ้งยึดทรัพย์ไว้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะสั่งถอนการยึดที่ดินของกรมสรรพากรได้ด้วยเหตุที่ศาลได้มีคำสั่งขายทอดตลาดและเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่บริษัท บ. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยไม่ต้องให้กรมสรรพากรแจ้งถอนการยึดหรืออายัดก่อน และเมื่อดำเนินการจดทะเบียนฯ ตามนัยดังกล่าวเสร็จแล้วจะต้องทำหนังสือแจ้งให้กรมสรรพากรหรือหน่วยงานของกรมสรรพากรที่ขออายัดที่ดินนั้นทราบ (สารบบเลขที่ ๑๐๓/๓ –สมท.)

● ปัญหาที่น่าสนใจ

๑. ขายที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสโดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรส ขออายัดได้

กรณีที่ดินเป็นสินสมรสแล้วสามีนำไปจดทะเบียนขายฝาก โดยไม่ได้รับความยินยอมจากภรรยา ภรรยาสามารถออกคำสั่งนิติกรรมนั้นได้ โดยฟ้องศาลให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝาก การทำนิติกรรมเกี่ยวกับสินสมรสโดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งนั้น มีผลเพียงทำให้นิติกรรมไม่สมบูรณ์ ไม่ถึงขนาดตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนได้หากคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน อย่างไรก็ตามหากภรรยาไม่เห็นด้วยกับการขายฝากที่ดินของสามี ก็สามารถฟ้องศาลเพื่อขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายฝากนั้นได้ ซึ่งก่อนฟ้องศาล ฝ่ายภรรยาสามารถนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เช่น หลักฐานการสมรส ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน ไปยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่การอายัดจะมีผลเพียงสามสิบวัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัดเท่านั้น พนักงานกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วการอายัดจะสิ้นสุดทันที

๒. เจ้าพนักงานบังคับคดีขอยึดหรืออายัดไม่ต้องแสดงคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด

กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการยึดหรืออายัดที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งการยึดหรืออายัดที่ดินมาให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำการบันทึกการยึดหรืออายัดที่ดินไว้ในทะเบียน ส่วนกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องการที่จะขอคัดสำเนาโฉนดที่ดินและราคาประเมินมาในคราวเดียวกันกับการแจ้งการยึดหรืออายัดที่ดินก็ได้ โดยไม่ต้องแสดงคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด

๓. อายัดที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ แล้วต่อมาเป็นโฉนดที่ดิน

กรณีที่ดินมีการอายัดตามคำสั่งศาล พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งถอนการอายัดได้ต่อเมื่อโจทก์หรือจำเลยได้นำคำพิพากษาและหลักฐานที่แสดงว่าคดีถึงที่สุดแล้วไปแสดงเพื่อขอจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลอันถึงที่สุดนั้น หรือศาลสั่งถอนการอายัด หากที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) มีการอายัดตามคำสั่งศาล เมื่อศาลพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว แต่ยังมีได้นำคำพิพากษานั้นไปจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งศาลก็ได้แจ้งถอนอายัดที่ดิน แต่อย่างไรแล้ว การอายัดที่ดินนั้นยังคงมีอยู่ต่อไป แม้ต่อมาที่ดินแปลงนั้นจะได้ออกเป็นโฉนดที่ดินแล้วก็ตาม

การมอบอำนาจ

การมอบอำนาจ

● ความหมาย

การมอบอำนาจ หมายถึง กรณีที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ตัวการ” แต่งตั้งบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ตัวแทน” โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายให้มีอำนาจทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันไว้

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องตัวแทนไว้ตามมาตรา ๗/๙๗ ถึง มาตรา ๘๓๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

●สาระสำคัญ

- การมอบอำนาจ คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า ตัวการ มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ตัวแทน มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้นมีผลทางกฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตัวเอง

- การมอบอำนาจให้ทำการใด ที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำการนั้น ก็ต้องเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขายที่ดินกฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้น การมอบอำนาจให้ขายที่ดินก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย โดยจะใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ต้องมีสาระสำคัญครบถ้วนที่พึงมีตามกฎหมาย แต่เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินเพราะจะได้รายการที่ชัดเจนถูกต้องโดยผู้ยื่นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้รับมอบอำนาจไปทำการแทน

- หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน สำหรับที่ดินมี ๒ แบบ คือสำหรับที่ดินที่มีโฉนดแล้วแบบหนึ่ง ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น (สิ่งปลูกสร้าง) อีกแบบหนึ่ง กับหนังสือมอบอำนาจสำหรับห้องชุด

- หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ ๒ แบบ สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้วแบบหนึ่ง กับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดอีกแบบหนึ่ง หากจะใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง

- บางเรื่องผู้มอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจจากทั้งสองฝ่ายคือเป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนในกรณีเช่นนี้ผู้มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่า ยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้แทนอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา ๘๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การแก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงใหม่ เป็นการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินเพื่อให้ตรงตามสภาพความเป็นจริงตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินแปลงเดิม แม้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจะยังไม่มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขแล้วก็ตาม แต่เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจและพิจารณาหนังสือมอบอำนาจกรณีมีการเปลี่ยนแปลงเครื่องหมายที่ดินให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่เจ้าของที่ดินมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว แม้หนังสือมอบอำนาจจะระบุเลขโฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ตำบล หรืออำเภอ ตามโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ได้มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก็ตาม หนังสือมอบอำนาจนั้นก็จะเป็นหนังสือมอบอำนาจให้ทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงเดียวกันและสามารถใช้ดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นได้ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธ เพราะเหตุหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวระบุเครื่องหมายที่ดินไม่ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินโดยเด็ดขาด

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ผู้ขอนำมายื่นคำขอ และที่ระบุในหนังสือมอบอำนาจที่ผู้ขอนำมายื่นประกอบคำขอ ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้วหรือไม่ หากเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน ให้บันทึกการตรวจสอบเสนอผู้มีอำนาจสั่งการในหนังสือมอบอำนาจเพิ่มเติมว่า “ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....กับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....แล้วปรากฏว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน”

(๓) ให้แก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้ว ตามระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้ขอจดทะเบียนตรวจสอบเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงว่าเครื่องหมายที่ดินถูกต้องตรงกันหรือไม่ด้วย

(๔) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวข้างต้น โดยอนุโลม

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๔๔๙ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖)

- กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา กรณีการตรวจหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ว่าให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบโดยยึดระเบียบกฎหมายของทางราชการ และถึงแม้ระเบียบกรมที่ดินจะกำหนดให้มีการทำบันทึกรับรองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวไม่อาจตีความในลักษณะเป็นการลดหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินในการที่ต้องตรวจสอบลงมาได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๔๐๓ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙)

- กรณีที่ผู้มอบอำนาจทำหนังสือมอบอำนาจในต่างประเทศ แต่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก หรือมีแต่อยู่ห่างไกลไม่สะดวก หรือถ้าจะต้องดำเนินการให้มีการรับรองจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือนร้อน โดยที่ระเบียบกรมที่ดินใช้คำว่า “ควร” กรณีที่หนังสือมอบอำนาจไม่มีผู้รับรอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถใช้ดุลพินิจสอบสวนและพิจารณาได้ว่าหนังสือมอบอำนาจเชื่อถือได้หรือไม่ ดังนั้น จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน หรือพิสูจน์โดยวิธีอื่น หรือให้ผู้รับมอบอำนาจและผู้กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อประกอบการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใด กรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เป็นผู้มีความชำนาญไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว

สำหรับกรณีที่ผู้มอบอำนาจอยู่ต่างประเทศแต่ได้มอบอำนาจไว้ในขณะที่อยู่ในประเทศไทย มิใช่กรณีที่จำเป็นต้องให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิก (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่น

ซึ่งระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจและระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

● การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม

ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีการมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของตัวการและตัวแทน ตลอดจนความสมบูรณ์ของการมอบอำนาจด้วย ซึ่งแยกเป็น ๒ กรณี คือ

๑. ความสามารถของตัวการและตัวแทน

(๑) ความสามารถของตัวการ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจหรือความสามารถในอันที่จะกระทำการตามที่ตนจะมอบหมายนั้นได้ด้วยตัวเอง

(๒) ความสามารถของตัวแทน การกระทำของตัวแทนกฎหมายถือเสมือนหนึ่งว่าเป็นการกระทำของตัวการเอง และหากตัวการคนใดใช้บุคคลผู้ไร้ความสามารถเป็นตัวแทนท่านว่าตัวการคนนั้นย่อมต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ (มาตรา ๓/๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) บุคคลที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะก็เป็นผู้รับมอบอำนาจได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๘/๒๕๐๖)

๒. ขอบเขตอำนาจของตัวแทน

(๑) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจเฉพาะการ มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างตามที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น (มาตรา ๘๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

(๒) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจทั่วไป ตามมาตรา ๘๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีอำนาจที่จะกระทำการใดๆ ในทางจัดการแทนตัวการได้ทุกอย่าง เว้นแต่

- ขายหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์
- ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป
- ให้
- ประนีประนอมยอมความ
- ยื่นฟ้องต่อศาล
- มอบข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการพิจารณา

หากตัวแทนรับมอบอำนาจทั่วไปจะกระทำการทั้ง ๖ อย่างดังกล่าว จะต้องได้รับมอบอำนาจเฉพาะการจากตัวการก่อน เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจำหน่ายสิทธิอันสำคัญของตัวการ

● การระงับสิ้นไปของสัญญาตัวแทน

สัญญาตัวแทนอาจจะระงับสิ้นไปได้ ๒ ทาง คือ

๑. โดยการกระทำของคู่สัญญาเอง

(๑) ตัวการและตัวแทนตกลงเลิกสัญญากันเอง

(๒) ตัวแทนบอกเลิกการเป็นตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

(๓) ตัวการถอนอำนาจตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

๒. โดยผลของกฎหมาย

(๑) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาของสัญญาตัวแทน

(๒) เมื่อตัวแทนกระทำการเสร็จตามที่มอบหมาย

(๓) เมื่อวัตถุประสงค์ของกิจการที่ให้ไปทำนั้นกลายเป็นพันธสัญญาหรือผิดกฎหมาย

(๔) เมื่อตัวการหรือตัวแทนตาย ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือล้มละลาย (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

๑. การมอบอำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้บังคับไว้ว่าจะต้องเขียนหรือใช้แบบฟอร์ม อย่างไร แต่การทำหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจแล้ว ซึ่งการระบุข้อความในหนังสือมอบอำนาจไม่มีรูปแบบที่ตายตัว ผู้มอบอำนาจอาจระบุข้อความแตกต่างกันไป ข้อความดังกล่าวอาจไม่ตรงตามบทกฎหมาย แต่ถ้าอ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ชัดเจนว่า ผู้มอบอำนาจประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใด ก็ใช้ได้แล้ว

๒. การลงลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายมิได้บังคับว่าจะต้องลงลายมือชื่อเป็นภาษาไทยโดยเฉพาะ ประกอบกับได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘/๒๔๓๗/๗ วินิจฉัยไว้แล้วว่าการลงลายมือชื่อเป็นภาษาจีน นับว่าเป็นลายมือชื่อตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เมื่อผู้มอบอำนาจได้ลงลายมือชื่อของตนในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวเป็นภาษาอื่น เช่น ลงลายมือชื่อเป็นภาษาอังกฤษ ก็ต้องถือว่าเป็นการลงลายมือชื่อของตนตามกฎหมายแล้ว

๓. กรณีที่หนังสือมอบอำนาจ ผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจไว้นานแล้ว หรือผู้มอบอำนาจเป็นผู้สูงอายุ หรือกรณีที่มีเหตุควรสงสัยว่าผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่นั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจแล้ว ซึ่งเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจแล้วแต่แต่ละกรณีๆ ไป เช่น หากผู้มอบอำนาจมีอายุมากถึง ๙๐ ปี และมอบอำนาจไว้นานเป็นปีแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องพิจารณาสอบสวนให้ได้ก่อนว่าผู้มอบยังมีชีวิตอยู่และยังมีความประสงค์จะทำนิติกรรมที่มอบอำนาจอยู่หรือไม่ ถ้าไม่อาจสอบสวนพยานหลักฐานที่น่าเชื่อถือได้ ก็อาจต้องขอให้ผู้มอบทำการมอบอำนาจมาใหม่ ซึ่งกรณีเช่นนี้ต้องใช้ดุลยพินิจไปตามข้อเท็จจริงของแต่ละเรื่องแต่ละกรณี ไม่อาจวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจเหมือนกันไปในทุกกรณีได้

๔. กรณีที่มีการมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหลายเรื่องนั้น เนื่องจากการมอบอำนาจเป็นการตั้งตัวแทนและไม่มีกฎหมายห้ามมิให้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหลายเรื่อง ดังนั้น หากมีการมอบอำนาจมาหลายเรื่องในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกัน และมีข้อความชัดเจนเพียงพอ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการให้ได้

๕. กรณีผู้มอบอำนาจหรือตัวการตาย

- กรณีผู้มอบอำนาจได้ถึงแก่เสียชีวิตไปก่อนที่ผู้รับมอบอำนาจมาขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงพิพาท สัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปตามมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ผู้รับมอบอำนาจจะทราบหรือไม่ก็ตามประกอบกับหลักฐานภาพถ่ายในงานศพและพยานบุคคลที่ไปร่วมงานศพของผู้มอบ ซึ่งมาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่น่าเชื่อถือได้ว่า ผู้ซื้อในฐานะตัวการได้ทราบถึงการตายของผู้มอบ ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนขายแล้ว จึงไม่ต้องตามมาตรา ๘๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสัญญาตัวแทนระงับ ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการขายที่ดินแทนได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๖/๒๕๓๐) ทั้งการขายที่ดินไม่ใช่เป็นการเพื่อบกป้องรักษาประโยชน์ของตัวการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๔ การจดทะเบียนขายดังกล่าวจึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบจะต้องเพิกถอน

- ในขณะจดทะเบียนจำนองที่ดินของนาย ก. ซึ่งเป็นผู้มอบอำนาจให้นาย ข. เป็นตัวแทน มาจดทะเบียนจำนองได้ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว สัญญาตัวแทนระหว่างนาย ก. ผู้มอบอำนาจกับ นาย ข. ผู้รับมอบอำนาจ ย่อมระงับสิ้นไปนับแต่นาย ก. ผู้มอบอำนาจถึงแก่กรรม ตามนัยมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสัญญาตัวแทนระงับ นาย ข. ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจที่จะจดทะเบียนจำนองที่ดินแทนนาย ก. ได้ (คำพิพากษาฎีกา ๙๒๖/๒๕๓๐) ทั้งการจำนองที่ดินมิได้เป็นการปกปักรักษาผลประโยชน์ของตัวการตามมาตรา ๘๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้ในการจดทะเบียนจำนองรายนี้ นาย ข. ผู้รับจำนองเป็นผู้รับมอบอำนาจจากนาย ก. ให้เป็นผู้จดทะเบียนจำนองด้วย นาย ข. จึงได้กระทำการสองฐานะ กล่าวคือ อยู่ในฐานะผู้รับจำนองและอยู่ในฐานะผู้รับมอบหรือตัวแทนด้วย กรณีของเรื่องนี้ย่อมถือได้ว่า นาย ข. ไม่ใช่บุคคลภายนอก จึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนจำนองเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบสมควรเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เป็นกรณีที่ยังไม่ได้ใช้ใบมอบอำนาจผู้มอบตายก่อน)

- นาย ก. ผู้รับมอบอำนาจได้ยื่นคำขอรังวัดและได้นำทำการรังวัดแบ่งในนามเดิม ขณะนั้นนาง ข. ผู้มอบอำนาจ ยังคงมีชีวิตอยู่ ถือได้ว่าการที่ผู้รับมอบอำนาจได้ดำเนินการเพื่อให้มีการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมถูกต้องตามที่ได้รับมอบอำนาจ และเป็นไปตามเจตนาของนาง ข. แล้ว ส่วนในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งในนามเดิม นาง ข. ผู้มอบอำนาจจะเสียชีวิตไปแล้ว ก็ยังคงต้องถือว่าผู้รับมอบอำนาจยังคงมีอำนาจจัดการตามสมควรเพื่อปกปักรักษาประโยชน์ของผู้ตายต่อไป ตามนัยของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๖ และมาตรา ๒๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งในนามเดิมนี้อย่างใด (เป็นกรณีที่ผู้ใช้ใบมอบอำนาจแล้ว ผู้มอบตายภายหลัง)

- ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ณ ได้นำหนังสือมอบอำนาจของนาย ต ฉบับลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๐ ไปจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและจดทะเบียนขาย จำนวน ๙ แปลง ภายหลังจากที่นาย ต ถึงแก่กรรมไปแล้วเมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๐ การจดทะเบียนดังกล่าวจึงเป็นการกระทำไปในขณะที่นาย ต ไม่มีสภาพบุคคลตามมาตรา ๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และนาย ณ ผู้รับมอบอำนาจกระทำไปโดยไม่มีอำนาจเนื่องจากนาย ต. เสียชีวิตไปก่อนที่ผู้รับมอบอำนาจจะไปยื่นขอจดทะเบียนสัญญาตัวแทนระหว่างผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจจึงระงับสิ้นไปตามมาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ณ ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจไปยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามหนังสือมอบอำนาจที่ระงับสิ้นไปได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๖ - ๑๕๑๗/๒๕๑๙) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินรวมแปดโฉนด และจดทะเบียนขายรวมเจ็ดโฉนด เมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๐ ตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีผลให้รายการจดทะเบียนในลำดับต่อมา ทุกรายการทั้งหมดในโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๖/๒๕๓๐)

(บันทึก สมท ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๘๒๔ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ สารบบเลขที่ ๑๓๑๔ ม.๖๑)

(๖) กรณีผู้มอบลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่มีการกรอกข้อความ พร้อมกับมอบเอกสารหลักฐานต่างๆ เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ฯลฯ และโฉนดที่ดินให้แก่ผู้รับมอบอำนาจไปกรอกข้อความเอาเอง มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๐๓/๒๕๔๐ วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่าเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้มอบอำนาจ ไม่อาจฟ้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนที่ได้กระทำไป

ตามใบมอบอำนาจนั้นได้ ในทางปฏิบัติหากมีผู้นำหนังสือมอบอำนาจที่ลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจไว้โดยยังไม่มีกรอกข้อความยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมใช้ดุลยพินิจไม่เชื่อถือหนังสือมอบอำนาจนั้น และปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจได้ และหากตรวจพบว่า หนังสือมอบอำนาจทำขึ้นที่สำนักงานที่ดินที่ยื่นคำขอจดทะเบียนและวันที่มอบอำนาจเป็นวันเดียวกับที่ยื่นขอจดทะเบียน โดยทั่วไปพนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนผู้รับมอบอำนาจและคู่กรณีให้สันนัยก่อนว่า เมื่อผู้ขอจดทะเบียนมาที่สำนักงานที่ดินแล้วเหตุใดจึงไม่ยื่นคำขอด้วยตัวเอง ทำไมต้องมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทน ถ้าสอบสวนแล้วมีเหตุอันควรเชื่อได้ เช่น ผู้ขอต้องรีบไปทำธุระ จึงมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทนและเชื่อว่า ผู้มอบอำนาจมอบอำนาจให้ทำกิจการตามที่มอบอำนาจจริง จึงดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจนั้นต่อไป โดยที่หนังสือมอบอำนาจที่ผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อโดยยังไม่ได้กรอกข้อความจะมีปัญหาว่าปลอมก็ต่อเมื่อกรอกข้อความไม่ตรงตามเจตนาที่แท้จริง หากกรอกข้อความเป็นไปตามเจตนาที่แท้จริงของผู้มอบอำนาจแล้ว ก็ไม่ใช่หนังสือมอบอำนาจปลอม แต่อย่างใด หรือหนังสือมอบอำนาจที่ทำขึ้นที่สำนักงานที่ดินก็ไม่แน่ว่าจะปลอมแต่อย่างใด หรือหนังสือมอบอำนาจที่ทำขึ้นที่สำนักงานที่ดินก็ไม่แน่ว่าจะปลอมหรือไม่ ขึ้นอยู่กับว่าผู้มอบอำนาจมอบอำนาจมาจริงหรือไม่

(สารบบ สล. ๒๒๕๓)

(๗) กรณีผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อด้วยน้ำหมึกสีดำ พยานลงลายมือชื่อด้วยน้ำหมึกสีน้ำเงิน ไม่ใช่เรื่องผิดปกติวิสัย เพราะแต่ละคนอาจใช้ปากกาสีน้ำหมึกต่างกันก็ได้ หรือกรณีผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อด้วยน้ำหมึกสีดำ ข้อความในหนังสือมอบอำนาจด้วยน้ำหมึกสีน้ำเงิน ไม่ใช่เรื่องผิดปกติวิสัย เช่นเดียวกัน เพราะผู้มอบอำนาจไม่จำเป็นต้องเขียนหนังสือมอบอำนาจด้วยตนเองอาจให้ผู้อื่นเขียนให้ก็ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจปฏิเสธไม่รับหนังสือมอบอำนาจนั้นไว้ดำเนินการด้วยเหตุผลดังที่กล่าวได้ แต่ถ้าเป็นกรณีกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจโดยใช้น้ำหมึกสีต่างกัน เช่น ระบุกิจการที่มอบอำนาจด้วยหมึกสีดำ แต่กรอกเครื่องหมายที่ดินด้วยหมึกสีน้ำเงิน เช่นนี้ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจวางทางปฏิบัติไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจที่จะไม่รับทำให้ได้ จนกว่าคู่กรณีจะได้แสดงหลักฐานว่าเป็นข้อความตรงตามความประสงค์ของผู้มอบอำนาจ และให้บันทึกคำรับรองของคู่กรณีในการที่จะรับผิดชอบกันเองไว้เป็นหลักฐานด้วย

(สารบบ สล. ๒๒๕๓)

(๘) ตามมาตรา ๘๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้ตัวแทนต้องทำการตามคำสั่งแสดงออกชัดหรือโดยปริยายของตัวการ เมื่อไม่มีคำสั่งเช่นนั้นก็ต้องดำเนินการตามทางที่เคยทำกันมา ในกิจการค้าขายอันเขาให้ตนทำอยู่นั้น และมาตรา ๘๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้ตัวแทนต้องทำการด้วยตัวเอง เว้นแต่จะมีอำนาจใช้ตัวแทนช่วงทำการได้ เมื่อตัวการได้มอบอำนาจให้ตัวแทนมีอำนาจเต็มในการที่จะตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วงไม่ว่าคนเดียวหรือหลายคนเป็นครั้งคราวเพื่อปฏิบัติและดำเนินการทั้งหมดหรือการใดๆ และให้มีอำนาจถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงได้ตามที่เห็นสมควร และจะตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงสืบแทนต่อไปก็ได้ ตัวแทนก็ย่อมมีอำนาจกระทำการตามที่ตัวการได้มอบอำนาจไว้และมีอำนาจแต่งตั้งตัวแทนช่วงดำเนินการภายในขอบเขตอำนาจที่ได้รับมอบจากตัวการ ซึ่งการกระทำดังกล่าวหากก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ เพราะความประมาทเลินเล่อของตัวแทนก็ดี หรือเพราะไม่ทำการเป็นตัวแทนก็ดี หรือเพราะทำการโดยปราศจากอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจก็ดี ตัวแทนก็ย่อมต้องรับผิดชอบต่อตัวการ ตามนัยมาตรา ๘๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(บันทึก สมท. ที่ ๐๕๑๕.๑/๒๖๑๓ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๕) สารบบเลขที่ ๙๕๔ สมท.

(๙) การมอบอำนาจเป็นการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๓/ และการให้ความยินยอมคู่สมรสก็เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓๖ และ มาตรา ๑๔๓๙ เมื่อนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนนั้นไม่เป็นโมฆะกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อม ต้องรับจดทะเบียนให้ไป ตามมาตรา ๗/๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งหากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่เชื่อถือ ในหนังสือมอบอำนาจหรือในหนังสือให้ความยินยอมก็ชอบที่จะใช้อำนาจตามมาตรา ๗/๔ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายไม่ไปยื่นคำขอ ด้วยตนเองแต่ได้รับมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนนั้น เป็นการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พานิชย์ มาตรา ๗๙๓/ ซึ่งให้สิทธิแก่ตัวการ (ผู้รับมอบอำนาจ) ที่จะตั้งตัวแทน (ผู้รับมอบอำนาจ) ให้มีอำนาจ ทำการแทนตัวการที่ได้รับมอบหมาย โดยมาตรา ๗/๙๘ บัญญัติให้กิจการใดกฎหมายกำหนดว่า ต้องทำเป็น หนังสือการตั้งตัวแทนด้วยกิจการอันนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย และกรณีการให้ความยินยอมของคู่สมรส ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๓๖ บัญญัติให้สามีและภริยาต้องจัดการสินสมรสร่วมกัน หรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง ดังนั้น เมื่อมีบุคคลใดประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนนั้น ไม่เป็นโมฆะกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องรับจดทะเบียนให้ไป ตามมาตรา ๗/๓ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ไม่ว่านิติกรรมนั้นจะมีการมอบอำนาจ หรือมีหนังสือให้ความยินยอมหรือไม่ก็ตาม (บันทึก สมท. ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๗๒๔ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๕) สารบบเลขที่ ๙๕๐ สมท.

(๑๐) การจดทะเบียนกรณีมีผู้นำหนังสือมอบอำนาจมาดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน กรมที่ดิน ได้วางทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจ ด้วยความระมัดระวัง โดยตรวจสอบสาระสำคัญต่างๆ ในหนังสือมอบอำนาจ เช่น เครื่องหมายที่ดิน ชื่อ สกุล อายุ ชื่อบิดามารดาของผู้มอบอำนาจ บัตรประจำตัวหรือสำเนาบัตรประจำตัวที่ผู้มอบรับรองความถูกต้อง ตรวจอำนาจทำการว่ามอบให้ทำกิจการใด ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ รวมทั้งตรวจลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจ พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมิใช่ผู้อำนวยการในการตรวจสอบลายมือชื่อจะต้องตรวจสอบอย่างระมัดระวังอย่าง วิญญูชนพึงกระทำ โดยตรวจสอบว่ามีลักษณะคล้ายคลึงกับของเดิมพอที่จะเชื่อถือได้หรือไม่ เมื่อตรวจสอบ แล้วเห็นว่าน่าเชื่อถือใช้ได้ก็รับดำเนินการให้ต่อไป กรณีมีผู้ร้องเรียนว่านาง ส. (ผู้จัดการมรดกนางสาว ศ.) เป็นผู้สูงอายุ มีอาการเจ็บป่วยสุขภาพไม่ดี มีสติสัมปชัญญะไม่สมบูรณ์ มีการหลงลืม พุดจาไม่ค่อยรู้เรื่อง สายตาไม่ค่อยดี ต้องเข้ารับการรักษาดูที่โรงพยาบาลอยู่เป็นประจำ ลงลายมือชื่อ (นาง ส.) ในหนังสือ มอบอำนาจไม่เหมือนกับลายมือชื่อที่ลงไว้ต่อหน้าเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน และหนังสือมอบอำนาจ มีพยานคนเดียวนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติถูกต้องตามระเบียบ และดำเนินการจดทะเบียนให้ไป ตามหนังสือมอบอำนาจนั้นแล้ว ก็ต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นการจดทะเบียนที่ถูกต้อง ส่วนที่ว่าหนังสือ มอบอำนาจมีพยานคนเดียวนั้น ตามหลักกฎหมาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๙) มิได้กำหนดว่า การลงลายมือชื่อในเอกสารต้องมีพยานรับรองด้วยแต่อย่างใด แต่ที่ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจ ดังกล่าววางทางปฏิบัติว่าหนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย ๑ คน ก็เพื่อประกอบการพิจารณา ใบมอบอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ดังนั้น กรณีหนังสือมอบอำนาจมีพยานเพียงคนเดียวจึงไม่ขัด ต่อกฎหมายและเป็นไปตามระเบียบแล้ว

(สารบบเลขที่ ๒๓๕๙๙ สล.)

● ประเด็นปัญหาที่น่าสนใจเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

๑. ผู้หย่อนความสามารถเป็นผู้รับมอบอำนาจได้

ตามหลักในการทำสัญญาตัวแทนนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติของการเป็นตัวแทน (ผู้รับมอบอำนาจ) ไว้ ตัวการจึงสามารถที่จะเลือกบุคคลใดเป็นตัวแทนได้ทั้งสิ้น โดยตัวแทนไม่จำเป็นจะต้องมีความสามารถที่สมบูรณ์ในการทำนิติกรรม แต่สัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปเมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตาย หรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือล้มละลาย เว้นแต่จะปรากฏว่าขัดกับข้อสัญญาหรือสภาพแห่งกิจการนั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๔๕/๒๕๓๓) แต่ตัวการยังคงต้องรับผิดชอบบุคคลภายนอกอันเกิดจากกิจการที่ตัวแทนกระทำให้ขึ้นภายในขอบอำนาจของตัวการ รวมถึงห้ามยกเหตุที่ทำให้สัญญาตัวแทนระงับสิ้นไปขึ้นต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จนกว่าจะได้บอกกล่าวเหตุนั้นๆ ไปยังคู่สัญญาฝ่ายนั้นแล้ว หรือจนกว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะได้ทราบเหตุแล้ว อีกทั้งห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ทำการโดยสุจริต เว้นแต่บุคคลภายนอกหากไม่ทราบความนั้น เพราะความประมาทเลินเล่อของตนเอง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๘๒๐, ๘๓๐ และ ๘๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับกรณีบุคคลที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ผู้เยาว์) สามารถเป็นผู้รับมอบอำนาจเพื่อทำการแทนบุคคลอื่นได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๘๔/๒๕๐๖) แต่ผู้เยาว์ต้องสามารถให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

๒. คนล้มละลายรับมอบอำนาจได้

ในการทำสัญญาตัวแทน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติของการเป็นตัวแทน (ผู้รับมอบอำนาจ) ไว้ตัวการจึงสามารถที่จะเลือกบุคคลใดเป็นตัวแทนได้ทั้งสิ้น ซึ่งในกรณีที่ตัวการตั้งบุคคลไร้ความสามารถเป็นตัวแทน ตัวการก็ย่อมต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ ตามมาตรา ๗๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และในกรณีตั้งบุคคลล้มละลายเป็นตัวแทนนั้น มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๔๓ ไม่ได้บัญญัติห้ามผู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดจัดการทรัพย์สินของผู้อื่นหรือกระทำการกิจการแทนผู้อื่น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๔๕/๒๕๓๓) แต่หากเป็นกรณีที่ได้ตั้งตัวแทนไว้แล้วต่อมาภายหลังตัวแทนตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือบุคคลล้มละลาย สัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปตามมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ตัวการยังคงต้องผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการที่ตัวแทนกระทำให้ขึ้นภายในขอบอำนาจของตัวการ รวมถึงห้ามยกเหตุที่ทำให้สัญญาตัวแทนระงับสิ้นไปขึ้นต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จนกว่าจะได้บอกกล่าวเหตุนั้นๆ ไปยังคู่สัญญาฝ่ายนั้น หรือจนกว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะได้ทราบเหตุแล้ว เป็นต้น ตามมาตรา ๘๒๐, ๘๓๐ และมาตรา ๘๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓. ผู้เยาว์มอบอำนาจให้บุคคลอื่นขอรับโอนมรดกได้

ตามมาตรา ๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “ผู้เยาว์อาจทำการใดๆ ได้ทั้งสิ้น หากเป็นเพียงเพื่อจะได้ไปซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง หรือเป็นการเพื่อให้หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง” การรับมรดกไปโดยไม่มีเงื่อนไขและภาระติดพันแล้ว ผู้เยาว์ย่อมสามารถกระทำได้ หากการที่ผู้เยาว์อายุ ๑๘ ปี ได้ยื่นคำขอรับมรดกและประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน และเป็นการรับมรดกไปโดยไม่มีเงื่อนไขและภาระติดพันแล้ว ผู้เยาว์ย่อมสามารถกระทำได้ เมื่อผู้เยาว์สามารถทำการขอรับมรดกได้เองแล้ว ก็ย่อมสามารถทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้อื่นมาจดทะเบียนรับโอนมรดกได้

๔. ผู้เยาว์มอบอำนาจได้

ผู้เยาว์ซื้อที่ดิน ต้องให้บิดามารดาซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมซื้อที่ดินแทน หากผู้เยาว์อายุกว่า ๗ ปีขึ้นไป ผู้เยาว์ต้องไปให้ถ้อยคำที่สำนักงานที่ดินว่าปัจจุบันอยู่ในความปกครองดูแลของบิดามารดาและให้บิดามารดาทำนิติกรรมแทนตน แต่ถ้าไม่ไปจะมอบให้บุคคลอื่นหรือบิดามารดาไปให้ถ้อยคำแทนก็ได้

๕. หนังสือมอบอำนาจไม่มีอายุความ

ตามกฎหมายสัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปด้วยการถอนตัวแทน ตัวแทนบอกเลิกเป็นตัวแทน คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตาย หรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือล้มละลาย เว้นแต่จะปรากฏว่าขัดกับข้อสัญญาหรือสภาพแห่งกิจการนั้น ดังนั้น ใบมอบที่ทำได้จึงไม่มีอายุความ แม้นานแล้วยังใช้ได้อยู่ เว้นแต่จะระงับไปด้วยเหตุดังกล่าว

อนึ่ง มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๙/๒๔๙๔ วินิจฉัยไว้เป็นแนวทางว่า ใบมอบอำนาจแม้จะล่วงเลยมานานเกินกว่าสิบปี ก็ไม่ทำให้สิ้นอายุไปเพราะเป็นการมอบอำนาจให้จัดการต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ตลอดจนฟ้องร้องคดีโดยทั่วไป ไม่ใช่มอบให้จัดการอย่างใดอย่างหนึ่งโดยเฉพาะ ใบมอบอำนาจเช่นนี้จึงไม่มีกำหนดอายุความในเมื่อผู้มอบและผู้รับมอบยังคงลงมือรับมอบกันต่อไป

แต่อย่างไรก็ดี เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนและตรวจสอบเกี่ยวกับใบมอบอำนาจ หากมีข้อสงสัยหรือมีเหตุควรเชื่อเกี่ยวกับความถูกต้องหรือเจตนาของผู้มอบอำนาจว่าไม่น่าจะเป็นไปตามใบมอบอำนาจเจ้าพนักงานที่ดินก็มีอำนาจไม่รับดำเนินการได้

๖. การมอบอำนาจของผู้สูงอายุ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ผู้ขายมิได้ไปดำเนินการด้วยตนเองแต่มอบให้ผู้อื่นไปดำเนินการแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจสอบสวนผู้มอบได้ ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าผู้มอบมีอายุมากแล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่มีเหตุสงสัยว่าผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่ และสถิติสมัชชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถสอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้ให้อำนาจไว้ โดยจะบันทึกการสอบสวนไว้เป็นหลักฐาน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๕

๗. การรับรองลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจของผู้มอบอำนาจที่มีอายุเกิน ๖๐ ปี

เดิมกรมที่ดินมีคำสั่งที่ ๑๐/๒๕๐๑ เรื่องหนังสือมอบอำนาจ ได้กำหนดเงื่อนไขการดำเนินการกรณีผู้มอบอำนาจมีอายุตั้งแต่ ๖๐ ปีขึ้นไปว่า “ในกรณีผู้มอบอำนาจมีอายุตั้งแต่ ๖๐ ปีขึ้นไป ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ผู้สูงอายุ ควรจะได้ระมัดระวังเป็นพิเศษว่าจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่ ควรให้ผู้ปกครองท้องที่หรือผู้ที่เชื่อถือได้รับรองเสียก่อนพร้อมด้วยบันทึกคำรับรองของคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไว้ด้วย” แต่ปัจจุบันคำสั่งดังกล่าวได้ถูกยกเลิกไปโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๗ และได้มีการกำหนดเกี่ยวกับกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่และมีสถิติสมัชชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น โดยให้บันทึกการสอบสวนไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งการจะดำเนินการดังกล่าวก็ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีเหตุอันควรสงสัยเท่านั้น หากไม่สงสัยก็ไม่จำเป็นต้องดำเนินการตามนัยดังกล่าวแต่อย่างใด

๘. บัตรประชาชนผู้มอบอำนาจหมดอายุ

เรื่องการตรวจหนังสือมอบอำนาจว่าใช้ได้หรือไม่ อยู่ในความรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเรื่องนั้นๆ ดังนั้น กรณีผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจไว้ก่อนเดินทางไปต่างประเทศให้ขายบ้าน โดยมีการกรอกข้อความ รายละเอียด ลงวันที่ และลายมือชื่อไว้ครบถ้วนแล้ว ก่อนการเดินทางและผู้รับมอบอำนาจได้มาดำเนินการขายเมื่อผู้มอบอำนาจ (ผู้ขาย) ได้เดินทางไปต่างประเทศแล้ว และล่วงเลยระยะเวลาจนเป็นเหตุให้บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจหมดอายุ จะใช้สำเนาหนังสือเดินทางแทนมาดำเนินการแทน ได้หรือไม่ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจแล้วเห็นว่าใช้ได้ก็จะดำเนินการให้ไปตามที่มอบอำนาจ แต่หากสอบสวนแล้วเห็นว่า มอบอำนาจไว้นานจนผู้มอบอำนาจเดินทางไปต่างประเทศแล้ว ผู้มอบอำนาจยังคงมีความประสงค์ตามมอบอำนาจหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่อาจใช้ดุลยพินิจไม่เชื่อถือหนังสือมอบอำนาจและขอให้มอบอำนาจมาใหม่ก็ได้ และเมื่อหนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศควรให้สถานทูต หรือสถานกงสุล หรือโนตารีพับลิครับรองด้วย อย่างไรก็ตามหากผู้รับมอบอำนาจ หรือผู้ขอจดทะเบียน ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ก็ชอบที่จะอุทธรณ์คำสั่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นได้ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๙. ทำการแทนผู้เยาว์

กรณีศาลมีคำสั่งให้ขายที่ดินของผู้เยาว์ได้ เป็นเรื่องการให้ทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เยาว์เท่านั้น มิใช่การทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์ ดังนั้น เมื่อศาลมีคำสั่งให้ขายที่ดินของผู้เยาว์ได้แล้ว ในการจดทะเบียนขายที่ดินของผู้เยาว์ผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้เยาว์ (อายุ ๗ ปีขึ้นไป) ย่อมต้องไปที่สำนักงานที่ดินด้วยกัน เว้นแต่ในคำสั่งศาลที่สั่งให้ทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เยาว์ศาลจะสั่งไว้ด้วยว่าให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำการขายที่ดินแทนผู้เยาว์ กรณีนี้ก็ไม่ต้องให้ผู้เยาว์ไปที่สำนักงานที่ดิน เพราะผู้ใช้อำนาจปกครองสามารถทำการแทนผู้เยาว์ตามคำสั่งศาลได้

● คำเตือนเพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้อง

๑. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ดิกร บ้านเรือน โรง ให้ชัดเจน

๒. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่ามอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุด้วย

๓. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน

๔. ถ้ามีการชดเชย ตกเติม แก้ไข ชดเชย ให้ระบุว่า ชดเชยตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วยทุกแห่ง

๕. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจ ก่อนกรอกข้อความครบถ้วน และถูกต้องตามความประสงค์แล้ว หรืออย่าลงชื่อในการด่าเปล่านั้นซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด

๖. ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้

๗. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือ สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค (NOTARY PUBLIC) รับรองด้วย

● ข้อควรระวัง

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้มอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทที่ไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันเดียวกันได้ เช่น การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งต้องจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาทางมรดก เฉพาะในกรณีที่ต้องประกาศตลอดจนการขอรังวัดและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินในประเภทต่างๆ ซึ่งต้องใช้หนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกับที่ใช้ยื่นคำขอ ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องนั้นๆ ควรให้ผู้รับมอบอำนาจรับรองไว้อีกครั้งหนึ่งว่า ผู้มอบอำนาจยังคงมีเจตนาตามความประสงค์เดิมในหนังสือมอบอำนาจ และผู้มอบอำนาจยังคงมีชีวิตอยู่ไม่ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือเป็นคนล้มละลายไว้เป็นหลักฐาน หากปรากฏว่าผู้มอบอำนาจเปลี่ยนเจตนาไปแล้วก็ดี หรือ ถึงแก่กรรม หรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือศาลสั่งให้เป็นคนล้มละลายไปแล้วก็ดี ผู้รับมอบอำนาจจะดำเนินการต่อไปตามหนังสือมอบอำนาจอีกไม่ได้

ตารางสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจ

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจ	
เรียกเก็บเรื่องละ ๒๐ บาท ดังนี้	
เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น	เรื่องเดียว
เรื่องรวมโฉนดที่ดิน	เรื่องเดียว
เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียว	เรื่องเดียว
บุคคลหลายคนมอบ	แต่ละคนๆ ละเรื่อง
ผู้จัดการมรดกหลายคนมอบ	แต่ละคนๆ ละเรื่อง
ผู้จัดการธนาคารสาขารับมอบอำนาจจากธนาคารสำนักงานใหญ่ มอบอำนาจช่วงให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารสาขาจดทะเบียนรับจำนองที่ดิน	เรื่องเดียว
ผู้ไถ่ถอนมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียวสลักหลัง	ไม่เรียกเก็บ
มอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	ไม่เรียกเก็บ

ตารางสรุปการปิดอากรแสตมป์ในหนังสือมอบอำนาจ

การปิดอากรแสตมป์ในหนังสือมอบอำนาจ (ตามประมวลรัษฎากร)	
มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายบุคคลกระทำการครั้งเดียว	๑๐ บาท
มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียว	๓๐ บาท
มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว โดยให้บุคคลหลายคนต่างคนต่างกระทำการแยกกันได้	คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบอำนาจ คนละ ๓๐ บาท
ผู้มอบอำนาจหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกัน/มอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกัน	คิดตามรายตัวบุคคลที่มอบอำนาจ คนหนึ่งเป็นหนึ่งเรื่อง
มอบอำนาจเฉพาะการ	๑๐ บาท
มอบอำนาจทั่วไป	๓๐ บาท
มอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนตลอดจนให้ถ้อยคำต่างๆ (รับสิ่งของแทน)	ไม่ต้องปิดอากรแสตมป์
มอบอำนาจให้ถ้อยคำต่างๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว	๑๐ บาท