

คำสั่งที่ ๓๘๐/๒๕๕๗

เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เพื่อวางระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้รัดกุมเหมาะสมและรวดเร็วยิ่งขึ้น จึงให้ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

ยกเลิกคำสั่งเดิม

ขอ ๑. โหยกเลิก

๑. คำสั่งกระทรวงที่ ๘๐/๑๖๗๙๒ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ร.ศ. ๑๒๓ (เลิก พ.ศ. ๒๕๖๔) เรื่องการเก็บค่าทำเนียมต่าง ๆ ให้ใช้แสตมป์จากรอยางศาลและคำสั่งใด ๆ ที่วางระเบียบไว้ในเรื่องแสตมป์จากรอยางแทนเก็บค่าทำเนียมเป็นต้น

๒. คำสั่งกระทรวงที่ ๖๔/๑๗๔๔๑ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ร.ศ. ๑๒๙ ขอบังคับกระทรวงเกษตรธิการสำหรับเจ้าพนักงานออกโฉนดคณฑลและเมืองต่าง ๆ

๓. คำสั่งกระทรวงที่ ๑๐ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๕๖ เรื่องการใช้แสตมป์จากรอยางปิดใ้หนังสือต่าง ๆ

* ๔. คำสั่งกรมที่ดินเรื่องระเบียบการโอนหรือลក់ทะเบียนโฉนดที่ดิน (อย่างใหม่) พุทธศักราช ๒๕๕๖ ว่าด้วยวิธีจดทะเบียนโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๖

* ๕. คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๓/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๖๓

* ๖. คำสั่งกรมที่ดิน ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๓

๗. คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๓/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๕

ว่าด้วยการขึ้นนามและประทับตราแสตมป์จากรอยาง

ให้ใช้ระเบียบใหม่ต่อไป

ขอ ๒. ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยประมวลกฎหมายที่ดินและพาณิชย์ เฉพาะที่ดินที่มีหนังสือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. การสอบสวน เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้สาระสำคัญดังต่อไปนี้

ก. ชื่อตัว ชื่อสกุล บิดา มารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ภูมิลำเนาที่อยู่ของผู้ขอทำนิติกรรมทั้งสองฝ่าย

ข. ความประสงค์ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ค. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิที่จะกระทำกิจการนั้นได้หรือไม่

ถ้ามีเอกสาร เกี่ยวข้องให้ตรวจสอบโดยละเอียด

ง. ให้สอบคู่สัญญาตามรายการละเอียดในแบบพิมพ์ การสอบสวน และให้คู่สัญญาลงชื่อหรือลายมือชื่อไว้ด้วย ขอสำคัญ ให้ใช้ดุลยพินิจและไหวพริบสอบสวนพะยานและหลักฐานเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงโดยถูกต้อง

จ. ถ้ามีการขัดข้องอย่างใด ผู้สอบสวนกองรายสน ให้หัวหน้าการทราบ เพื่อจะใกล้ชิดแจ้งเหตุที่ขัดข้องให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบ

ลำดับการปฏิบัติ

๑. ลำดับการปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ เมื่อสอบสวนไม่มีการขัดข้องประการใดแล้ว ให้ผู้สอบสวนส่งเรื่องที่สอบสวนนั้นให้เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องเป็นชั้น ๆ โดยลำดับดังนี้

ก. ลงบัญชีรายวันรับทำการประจำวัน

ข. ตรวจบัญชีรายวัน ตรวจสอบสิ่งสำคัญเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นในสารบบว่าจะมีการอภัยและขัดข้องประการใดหรือไม่

ค. ผู้เขียนสัญญาจัดการ เขียนสัญญาตามรายการสอบสวนที่เจ้าหน้าที่ใดสอบสวนมา และแกะทะเบียนในหนังสือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โฉนด) การเขียนสัญญาให้เขียนเฉพาะคานหนาคานเคี้ยว ถ้ามีความจำเป็นต้องเขียนมากกว่าปกติให้ใช้กระดาษเขียนประจำต่อ

ง. เมื่อผู้เขียนสัญญาใดสอบทานสัญญาฉบับถูกต้องแล้วให้นำเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตรวจสอบ และให้คู่สัญญาและพะยานลงชื่อหรือลายมือชื่อแล้วแต่กรณีต่อมาและสอบถามอีกครั้งถึงความประสงค์ที่มาขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าตรงตามเจตนาหรือไม่ ตลอดจนสอบสวนสำคัญอื่นๆ อีก เมื่อไม่มีการขัดข้องประการใดแล้วก็ให้ลงชื่อประทับตราประจำตำแหน่ง มอบหนังสือสัญญาแสดงกรรมสิทธิ์และ เอกสารสัญญาให้คู่สัญญาไป

จ. การรับเงินค่าทำเนียมใหม่ปฏิบัติตามขอ ๔ แห่งระเบียบนี้

ฉ. การลงบัญชีประเภทให้ทำเป็นรายอำเภอ และให้แจกขลขที่ลำดับซึ่งลงในบัญชีประเภทลงในหนังสือสัญญาฉบับของหอทะเบียนที่ดินให้เสร็จไปในวันเดียวกันนั้น

ช. วิธีลงบัญชีประเภทให้ทำดังนี้

- จก เครื่องหมายที่ดินลงในช่องบัญชีตามที่ระบุไว้

- ช่อง เลขที่ทั่วไปอำเภอหนึ่งต้องตั้งต้นด้วยเลข ๑ เป็น

วิธีลงบัญชีประเภท

ต้นไป และจุดเลขเรียงกันต่อไปตามลำดับรายวันจนถึงสิ้นปีใหม่

-ของประเภทการต่างๆ (เช่นประเภทโอนทะเบียน, แยกทะเบียน, จุดทะเบียนพิเศษและประเภทเบ็ดเตล็ด)

-ให้จุดเลขลำดับแต่ละประเภทชั้นคนควยเลข ๑ แล้วเรียงต่อไปจนถึงสิ้นปีเป็นที่สุด

-การให้หมายเลขในสัญญาหรือคำขอให้จุดเลขประเภทการที่ขอทำชำระไว้ หรือเลขที่ทั่วไป

X วิธีแกลสารบัญชี

ขอ ๓. การแกลสารบัญชีและแกลสารบัญชี

-การแกลสารบัญชีและสารบัญชี ให้จัดการแกลเฉพาะประเภทที่กรรมสิทธิ์โอนไปเปลี่ยนมือไปเป็นการเด็ดขาด เช่น ขายให้, แบ่งขาย, แบ่งให้, มรดก, หลกเป็นสิทธิ ฯลฯ เป็นต้น

-วิธีแกลสารบัญชี ไรหมึกแดงขีดมาชื่อเจ้าของเดิมออกแล้วไปหมึกดำจากชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ใหม่ไว้ในรองหมายเหตุและไรหมึกแดงจากประเภทการโอน มีวัน เดือน ปี ที่รับโอนโดยขอไว้เบื้องล่าง

วิธีแกลสารบัญชี

- ถ้าเป็นประเภทแบ่งแยก ไม่ต้องขีดมาชื่อเจ้าของเดิม ให้ขีดมาเฉพาะเนื้อที่ดินเดิมด้วยหมึกแดงและจุดบรรยายในรองหมายเหตุให้ทราบว่าแบ่งแยกก็แปลง จดวัน เดือน ปี ขอไว้เบื้องล่าง และจดจำนวนเนื้อที่ดินที่คงเหลือไว้ว่ามีจำนวนเท่าใด

-สำหรับที่ดินแปลงที่มีการแบ่งแยกเป็นโฉนดแปลงใหม่ นั้นให้ยกไปจุดต่อท้ายเลขที่ดินที่เพิ่มขึ้นใหม่ในระวางเดียวกันนั้น

-การต่อเลขที่ดินในระวางเดียวกันห้ามมิให้ซ้ำกัน

-การแกลสารบัญชี ให้ไรหมึกแดงขีดมาเจ้าของเดิมตลอดจนเครื่องหมายที่ดินต่าง ๆ ของที่ดินแปลงดังกล่าวตลอดทั้งบรรทัด แล้วจดหมายอักษรย่อชื่อประเภทที่โอน และผู้รับกรรมสิทธิ์ใหม่ไว้ในรองหมายเหตุ เช่น

ประเภทขาย จควา ข. (ชื่ออักษรตัวแรกของผู้รับโอน)

ดังตัวอย่าง เช่น นายสิน เป็นผู้รับโอน

-ประเภทให้ จควา น. (ส)

-ประเภทแบ่งขาย จควา ข. ข. (ส)

-ประเภทแบ่งให้ จควา บ. ห. (ส) เป็นต้น

-เสร็จแล้วยกอักษรและเครื่องหมายที่ดินทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น หรือแปลงที่แยกออกไปไปจุดลงในบัญชีหมายอักษรชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ใหม่ด้วยหมึกดำแล้วจุดอักษรย่อชื่อเจ้าของเดิมไว้ที่ตนบรรทัดเพื่อจะไต่ทราบได้จกว่าที่ดินแปลงนั้นมาจากอักษรใด แต่ถ้าเป็นประโยชน์แก่แบ่งแยก เช่น แบ่งขาย หรือ แบ่งให้ ต้องยกชื่อและเครื่องหมายของที่ดินแปลงที่คงเหลือนี้ไปจุดไว้ในบัญชีสารบัญชีย่อย

แบ่งขาย หรือแบ่งให้ ต้องยกชื่อและเครื่องหมายของที่ดินแปลงที่ตั้ง -
เคลื่อนนั้นไปจดไว้ในบัญชีสารบัญรายชื่อคอตท้าย "วงอักษรนั้นด้วยหมึกดำ
และเขียนบอกไว้ที่ต้นบรรทัดว่า "คงเหลือ" เพื่อจะได้ทราบราคาที่ดินแปลง
นี้ยกมาจากอักษรเดิม มีจำนวนที่ดินเดิมอยู่ที่ไร งาน ไร่ สำหรับประเภท
การอื่น ๆ ให้ปฏิบัติทำนองตัวอย่างดังกล่าวแล้ว ส่วนประเภทการอื่น ๆ
ให้ปฏิบัติตัวอย่างดังกล่าว (ดูแบบท้ายคำสั่ง) >๕

ข้อ 4 การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าธรรมเนียม

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

การเก็บเงินค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมสัญญาให้เจ้าพนักงานที่
ดินเป็นผู้เรียกเก็บจากคู่สัญญาตามอัตราที่กำหนดไว้ในกฎหมาย โดยออกใบ
เสร็จรับเงินให้คู่สัญญา (ดูแบบท้ายคำสั่ง) ใบเสร็จรับเงินให้ทำคู่ฉบับ
๑ ฉบับ โดยคู่สัญญาออกต่อกระต่ายกอบนี้ และเขียนด้วยเงินสองฉบับนี้ในต้นฉบับ
ฉบับที่คู่สัญญาออกให้คู่สัญญาที่ชำระค่าธรรมเนียมเพื่อติดไว้กับต้นฉบับสัญญา
ฉบับที่คู่สัญญาออกให้คู่สัญญาที่ชำระค่าธรรมเนียม และอีกฉบับหนึ่งเป็นหลักฐานต้นตัวใบเสร็จ
ส่วนอากรแสตมป์ให้เรียกเก็บตามประมวลรัษฎากร และปฏิบัติ
ไปตามระเบียบ

เงินค่าธรรมเนียมที่เก็บได้เป็นเงินสดในวันหนึ่ง ๆ สำหรับ
ราชการส่วนกลางให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพระนคร และธนบุรีนำส่ง
หัวหน้าแผนกเงินสำนักงานเลขาธิการกรม โดยมีการรับส่งกันในบัญชี
เงินสดประจำวัน สำหรับส่วนภูมิภาคให้นำส่งคลังเป็นรายไตรมาสของกรม
ที่ดินตามแบบใบนำส่ง (ดูแบบ) ของกระทรวงการคลังและต้องปฏิบัติ
ตามระเบียบของคลังให้เสร็จในวันนั้น ถ้านำส่งไม่ทันให้ส่งในเวลา
เช้าของวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า ในกรณีที่จะต้องเก็บรักษาเงินไว้นั้น
จะต้องเก็บรักษาไว้ในสถานที่เก็บรักษาของทางราชการ โดยลง
บัญชีเก็บรักษาตามระเบียบของทางราชการ เงินค่าธรรมเนียมต้องส่ง
คลังให้หมด ห้ามมิให้เก็บเงินสดไว้ในมือและห้ามมิให้นำเงินค่าธรรมเนียม
ไปใช้ไม่ว่าในกรณีใด ๆ

ในการรับเงินค่าธรรมเนียมให้ลงบัญชีเงินสดประจำวันของ
หอทะเบียนไว้ตามระเบียบ

สำหรับหอทะเบียนที่ดินที่เขตไม่มีคลังอำเภอ ไม่สะดวกใน
การที่จะนำเงินสดไปฝากคลังจังหวัดใดทุกวันนี้ ก็ให้หอทะเบียนที่ดิน
สาขาเก็บรักษาเงินไว้ได้ไม่เกินจำนวนที่ได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินและ
ในการนำส่งคลังต้องนำส่งจนหมดจำนวนผลประโยชน์ที่เก็บได้

ในสถาน
การรักษาของทาง
ราชการ

มีเงินเหลือรับเงินค่าธรรมเนียมและการเก็บรักษาเงิน ตลอดจน
การนำเงินส่งคลัง ให้มีมติตามระเบียบของกระทรวงการคลัง
ทั้งนี้ ได้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่นั้นเป็นต้นไป.

กระทรวงมหาดไทย

ตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน ๒๔๙๗

(ลงนาม) สุนาวิณวิวัฒน์

(พลเรือโท หลวงสุนาวิณวิวัฒน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย.