

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 กรณีที่รัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ 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

● สารสำคัญ

๑. การเวนคืนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ บัญญัติว่า “ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑” การเวนคืนตามมาตรานี้ เป็นกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดิน

จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ ซึ่งมีวิธีการดำเนินการ ดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้ประสงค์จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดินมาแสดงและยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ ท.ด.๙ ระบุว่าที่ดินแปลงใดจะเวนคืนให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ

(๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วที่ดินไม่มีการจดทะเบียนภาระผูกพัน หรือขัดข้องอย่างอื่น เช่น ไม่มีการอายัด เป็นต้น ให้ขีดเส้นคู่ขนาดสีแดงด้านหน้าหนังสือสำคัญ ๆ นั้น ทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของที่ดิน หมายเหตุอักษรแดงว่า “การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามคำขอลงวันที่ ...เดือน..... พ.ศ.” แล้วลงชื่อ วัน เดือน ปี พร้อมตำแหน่งกำกับไว้ และให้หมายเหตุดังกล่าวในเอกสารอื่น ๆ ด้วยอักษรสีแดงด้วย

(๓) โฉนดที่ดินเมื่อดำเนินการหมายเหตุ แล้วให้ตัดโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากเล่มส่วนที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้ขีดฆ่าชื่อผู้ครอบครองที่ดินและเขียนหมายเหตุดังกล่าว ในทะเบียนครอบครองที่ดินในช่องหมายเหตุ แล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปกรมที่ดิน

(๔) การแก้สารบัญที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อ และเครื่องหมายที่ดิน ตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกสีแดง เว้นแต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่หมายเหตุในช่องหมายเหตุว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือออกโฉนดใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้

(๕) การลงบัญชี บ.ท.ด. ๒๑ และ บ.ท.ด. ๒๖ ให้ลงในช่องงานของส่วนทะเบียนที่ดินประเภทไม่มีทุนทรัพย์เฉพาะในช่องราย ส่วนช่องบาทไม่ต้องลงและระบุในช่องหมายเหตุว่า “เวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๐)

๒. การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันหลายฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๗๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๘๐ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๙๕ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งใช้บังคับมาจนถึงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๐ ก็ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และพระราชบัญญัติ

ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ก็ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทาง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางพิเศษ และการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสาธารณูปโภคตามกฎหมายพิเศษต่าง ๆ เช่น พระราชบัญญัติการชลประทานฯ พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฯ พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย ฯลฯ กฎหมายพิเศษเหล่านั้น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐

๓. ผลของการออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๑) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าทีนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับ แต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ต่อเมื่อได้จ่ายหรือวางเงินทดแทนแล้ว (มาตรา ๑๖)

ในกรณีการเวนคืนที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน 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) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทน และจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกาฯ

แต่ถ้าพระราชกฤษฎีกาฯ ได้หมดอายุลงแล้ว ย่อมมีผลทำให้อำนาจตกลงซื้อขายตามนัยดังกล่าวสิ้นสุดลงเช่นกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๗๖๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖)

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่ต้องเวนคืนแล้ว 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 หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน จึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือ และเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออก และลงเนื้อที่ที่ต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่ หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๔๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนเวนคืน

๑. เมื่อได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่..... จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๒๖ ออกใช้บังคับแล้ว ที่ดินที่ถูกเวนคืนย่อมตกเป็นของกรมเจ้าท่าแล้วนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวออกใช้บังคับ ทั้งนี้เป็นการตกไปโดยผลของกฎหมายโดยไม่ต้องมีการจดทะเบียน เพียงแต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองที่ดินนั้นได้ ก็ต่อเมื่อได้ใช้เงินหรือวงเงินค่าทดแทนตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ตามนัยมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๗ และกรณีเช่นนี้ไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องมีการจดทะเบียนการจดทะเบียนเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแต่เพียงการจดทะเบียนให้ทราบว่าที่ดินแปลง

ได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนเพื่อเป็นหลักฐานในทางทะเบียนเท่านั้น ดังนั้น เมื่อที่ดินที่ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่.....จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ.๒๕๒๖ ตกเป็นของกรมเจ้าท่าโดยผลของกฎหมายแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องให้ผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น ที่ดินมือเปล่า ที่ดินที่มี ส.ค.๑ หรือที่ดินที่มีแต่หลักฐาน ภบท. 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 จะต้องเป็นกรณีที่พระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัตินั้น ๆ 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 แต่อย่างใด จึงเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวไม่ต้องขออนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนก่อน

๓. เมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. ๒๕๒๗ ซึ่งบัญญัติให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในท้องที่..... จังหวัดระยอง ใช้บังคับแล้ว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนย่อมตกเป็นของกรมอุตสาหกรรมการแห่งประเทศไทยทันทีโดยผลของกฎหมาย นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ การขอจดทะเบียนครั้งนี้มิใช่การโอนกรรมสิทธิ์กัน แต่เป็นการบันทึกหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้องตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๒๗ ประกอบกับในคดีที่ฟ้องร้องกันศาลมีคำสั่งให้อายัดหรือห้ามจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินแปลงนี้แต่อย่างใด จึงดำเนินการให้ผู้ขอได้ โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทาง

ทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ทั้งนี้ ไม่ต้องรอฟังคำพิพากษาถึงที่สุดแต่อย่างใด

๔. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ กำหนดแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และระเบียบกรมที่ดินฯ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๕ ได้กำหนดวิธีการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนสำหรับที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนอง บริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นผูกพันอยู่ว่าให้แนะนำคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองหรือภาระผูกพันดังกล่าวเสียก่อน แต่ไม่ได้กล่าวถึงทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินที่มีการจดทะเบียนเช่าแต่อย่างใด

กรณีที่เป็นการตกลงซื้อขายที่ดินที่มีการเช่าในระหว่างที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่จะเวนคืน โดยตกลงซื้อขายกันแล้วแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ดินดังกล่าวยังไม่มี พระราชบัญญัติเวนคืนแต่อย่างใดนั้น เห็นว่าการจดทะเบียนเช่าที่ดินเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า การเช่าย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๙ ดังนั้น ถ้าจะให้การเช่าระงับสิ้นไปก็ต้องการจดทะเบียนเลิกเช่าก่อน แต่ถ้าไม่มีการจดทะเบียนเลิกเช่ากันโดยการทางพิเศษฯ จะให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนก็ชอบที่จะทำได้ แต่การเช่าก็ย่อมตกติดไปกับที่ดินด้วย

๕. กรณีที่ดินมีชื่อ ข. เป็นเจ้าของซึ่งบางส่วนอยู่ในแนวเขตที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ฯลฯ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งจะต้องทำความตกลงซื้อขายกับเจ้าของที่ดินตามมาตรา ๑๐ และ ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แต่ปรากฏว่า ข. ได้ถึงแก่กรรม ผู้ร้องได้ขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก หลังจากนั้นผู้ร้องจึงได้ไปติดต่อสำนักงานโยธาธิการจังหวัดเชียงใหม่ และทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่ถูกเวนคืนพร้อมรับเงินค่าเวนคืนดังกล่าวแล้ว และต่อมาผู้ร้องได้มาพิจารณาเห็นว่า แม้ไม่จดทะเบียนโอนมรดก ผู้ร้องในฐานะผู้จัดการมรดกก็มีสิทธิตกลงทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าหน้าที่เวนคืนได้อยู่แล้ว จึงขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดก กรณีดังกล่าวเห็นว่า แม้ผู้ร้องในฐานะผู้จัดการมรดกจะมีสิทธิจัดการเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกก็ตาม แต่เมื่อผู้ร้องได้มาขอจดทะเบียนโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามกฎหมาย

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนเป็นการดำเนินการไปถูกต้องแล้ว การที่เจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ได้แจ้งให้ผู้ร้องทราบว่า ที่ดินอยู่ในเขตเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฯ ทำให้ผู้ร้องหลงผิดมาจดทะเบียนโอนมรดกไม่เป็นเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ร้องแต่อย่างใด

๖. แม้จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่..... จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่เมื่อยังไม่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนั้นจึงยังไม่ตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน และพระราชกฤษฎีกานี้ออกโดยอาศัยพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวและพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดห้ามเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือกำหนดเงื่อนไขว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่เวนคืน ดังนั้น เจ้าของที่ดินในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่..... จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงชอบที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในบริเวณนั้นได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

● แนวคำวินิจฉัยคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑. เรื่องเสร็จที่ ๓๑/๒๕๔๒ บันทึกเรื่อง ขอความเห็นในข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติในที่ดินที่เวนคืน (ปัญหาข้อหารือเกี่ยวกับการใช้สิทธิเข้าครอบครองที่ดินที่เวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี และอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๑๔)

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่าเมื่อเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้ไปติดต่อขอรับเงินค่าทดแทนที่สำนักงานวางทรัพย์และได้รับเงินที่วางไว้ไปแล้ว โดยเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งไปให้สำนักงานวางทรัพย์และแจ้งยืนยันไปให้ผู้ถูกเวนคืนทราบว่าการวางเงินค่าทดแทนที่ได้กระทำไปแล้วนั้นให้ถือว่าเป็นการปฏิบัติตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการเช่นนี้แล้วก็ย่อมมีสิทธิเข้าครอบครองที่ดินที่เวนคืนได้ทันทีแต่เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก็ยังมีได้เข้าครอบครองที่ดินที่เวนคืนเพราะยังมีสิ่งปลูกสร้างของผู้ที่ถูกเวนคืนในพื้นที่ที่ถูกเวนคืน ในกรณีเช่นนี้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเข้าครอบครองและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างได้เองตามมาตรา ๓๐ ประกอบกับมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินคดีฟ้องขับไล่อีกสำหรับค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้น เจ้าหน้าที่ที่มีสิทธิเรียกเอาจากเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนได้

๒. เรื่องเสร็จที่ ๑๒๑/๒๕๔๔ บันทึกเรื่อง การงดการเวนคืนหรือลดพื้นที่ที่จะต้องเวนคืนในแนวเขตที่ดินที่จะต้องเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) เห็นว่า การที่เจ้าหน้าที่กำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนออกไปจนขีดแนวผนังด้านหน้าของตัวอาคารตึกแถวสามชั้น และเจ้าของหรือผู้ครอบครองตึกแถวสามชั้นดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายได้ยอมรับแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนที่เจ้าหน้าที่เวนคืนกำหนด และได้ตกลงซื้อขายกับเจ้าหน้าที่เวนคืนแล้ว อีกทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้วด้วยกรรมสิทธิในที่ดินบริเวณด้านหน้าของตึกแถวดังกล่าวจึงตกเป็นของรัฐแล้ว และเนื่องจากมาตรา ๑๓๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินมีทั้งเหนือและใต้พื้นดิน ดังนั้น ก้นเสาตอม่อกรตเสริมเหล็กและระเบียงของตึกแถวซึ่งยื่นเข้ามาในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนซึ่งได้ตกลงซื้อขายและได้แก้ไขทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงรुक้าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของรัฐ ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองตึกแถวสามชั้นดังกล่าวจะต้องดำเนินการรื้อถอนออกไป และรัฐไม่สามารถงดหรือลดพื้นที่ที่จะต้องเวนคืนก้นเสาตอม่อกรตเสริมเหล็กดังกล่าวได้อีกด้วย อย่างไรก็ตาม การเวนคืนดังกล่าวก็เพื่อขยายเขตทางหลวง ซึ่งตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ การกระทำการใด ๆ ในเขตทางหลวง ต้องพิจารณาบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทางหลวงฯ เป็นสำคัญ ซึ่งมาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างสิ่งใดในเขตทางหลวงเว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง และในการอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขด้วยก็ได้ นอกจากนั้นผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่ง

ได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง ยังอาจกำหนดมาตรการในการจัดการเพื่อรักษา สิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของจราจร รวมทั้งกำหนดอัตราและระเบียบ เกี่ยวกับการเก็บค่าเช่าด้วยก็ได้ และโดยที่ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตเทศบาล ดังนั้นนายเทศมนตรี ในฐานะผู้อำนวยการทางหลวง จึงมีอำนาจพิจารณาอนุญาตให้มีกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กของ ตึกแถวสามชั้นดังกล่าวอยู่ต่อไปได้หรือไม่ โดยในการพิจารณาอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวง ต้องพิจารณาเจตนารมณ์แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นสำคัญ กล่าวคือ ต้อง พิจารณาถึงการรักษาสภาพสิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของการจราจรเป็นสำคัญ หากเห็นว่ากันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กของตึกแถวสามชั้นดังกล่าวไม่เป็นอุปสรรคต่อการรักษา สิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของการจราจร ผู้อำนวยการทางหลวงก็อาจ อนุญาตให้มีกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กดังกล่าวอยู่ต่อไปได้

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๐๙/๒๔๘๗ โจทก์ฟ้องขอให้ที่ที่ขายฝาก จำเลยต่อสู้ว่า กรรมสิทธิ์ตกเป็นของรัฐบาลแล้วตามพระราชกำหนดเวนคืนอสังหาริมทรัพย์สร้างนครหลวง พ.ศ. ๒๔๘๕ จึงขอให้ถอนไม่ได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าพระราชกำหนดที่จำเลยกล่าวอ้างนั้นมิได้ ลบล้างสิทธิ และหน้าที่ระหว่างโจทก์จำเลยในเรื่องขายฝากนี้เลย แม้มีกฎหมายดังกล่าว เจ้าของก็มีไข้อยู่ สิทธิในที่ดินไปทันที ยังมีภาระติดพันที่จะต้องว่ากล่าวกันตามเชิงการ จำเลยจะถือโอกาสเอาเป็น เจ้าของที่ดินเสียเลยไม่รับรองสิทธิและหน้าที่อันมีอยู่ต่อโจทก์หาถูกต้องไม่ จึงให้โจทก์ได้ถอนได้

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๒๒-๑๐๒๔/๒๕๐๖ แม้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทที่ต้องการ เวนคืนจะตกมาเป็นของเจ้าหน้าที่ตั้งแต่วันใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนแล้วก็ตาม แต่เจ้าหน้าที่ จะมีสิทธิเข้าครอบครองที่พิพาทนั้นได้ก็ต่อเมื่อได้ใช้หรือได้วางเงินค่าทดแทนแล้ว หากยังไม่ได้ใช้ หรือวางเงิน ก็จะต้องว่าครอบครองได้สิทธิแล้วหาได้ไม่

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๕๓/๒๕๒๑ ที่พิพาทเป็นที่ดินที่ได้มาจากการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ พ.ศ. ๒๔๘๕ และเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ในการกำจัดมูลฝอยจึงมีลักษณะสำคัญครบถ้วนตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) แล้ว ย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จำเลยจึงยกอายุความขึ้นต่อสู้กับ แผ่นดินไม่ได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๑๕/๒๕๒๘ จำเลยทำสัญญาซื้อที่ดินจากผู้ขายโดยวางเงิน ให้ผู้ขายแล้วบางส่วน แล้วได้ทำสัญญาจ้างเหมาโจทก์ให้ปลูกสร้างอาคารบนที่ดินนั้น ระหว่าง

ก่อสร้างมีพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างทางหลวงแผ่นดินใช้บังคับคลุมถึงที่ดินและอาคารพิพาท แต่ข้อเท็จจริงยังไม่แน่นอนว่าที่ดินนั้นต้องถูกเวนคืนหรือไม่ เพราะยังไม่ได้มีการสำรวจโดยเฉพาะเจาะจงและยังไม่มีข้อห้ามจำหน่ายจ่ายโอนโดยเด็ดขาด โดยให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ได้เมื่อได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก่อน ดังนั้นที่ดินแปลงที่จำเลยซื้อและจำนองแก่โจทก์ปลูกอาคารยังอยู่ในวิสัยที่ผู้ขายจะขอลดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขายให้จำเลยได้ หาได้ตกเป็นการพ้นวิสัยที่จะโอนแก่กันไม่ จำเลยจึงจะยกข้ออ้างที่ว่าที่ดินและอาคารถูกเวนคืนจึงไม่ต้องชำระค่าจำนองแก่โจทก์หาได้ไม่

๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๔๗๐-๓๔๗๙/๒๕๓๐ เมื่อที่พิพาทยังมีได้มีพระราชบัญญัติเพิกถอนการเวนคืนจึงยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จำเลยไม่อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน แม้ทางราชการยังมิได้นำที่พิพาทไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในการเวนคืน จำเลยก็ไม่มีสิทธิที่จะครอบครองปรปักษ์

๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๙๕๓๘/๒๕๓๔ ขณะที่จำเลยสำรวจที่ดินเพื่อเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ กิ่งอำเภอบ้านฉาง อำเภอมืองระยอง และอำเภอมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๒๕ ที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในแนวเขตที่จะถูกเวนคืนด้วยมีชื่อ บ. เป็นเจ้าของเมื่อสำรวจเสร็จได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ตำบลห้วยโป่ง และตำบลมาตาพุด อำเภอมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ.๒๕๒๗ ออกใช้บังคับโดยระบุชื่อ บ. เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินพิพาทท้ายพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งที่โจทก์ได้ซื้อที่ดินพิพาทมาจาก บ. ก่อนแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ พระราชบัญญัติฉบับนี้จึงมีเจตนารมณ์มุ่งบังคับเอาแก่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งอยู่ในแนวเขตที่จะต้องเวนคืนโดยเฉพาะ หาได้ถือเอาตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองเป็นสาระสำคัญไม่ เหตุที่ให้ระบุชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไว้ ก็เพื่อประโยชน์ในการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนเท่านั้น ดังนั้น แม้จะไม่ปรากฏชื่อโจทก์เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินพิพาทท้ายพระราชบัญญัติดังกล่าว ก็หาไม่ผลทำให้ที่ดินพิพาทไม่อยู่ใต้บังคับที่จะถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวไม่

๗. คำพิพากษากฎีกาที่ ๙๐๓-๙๐๔/๒๕๓๕ ที่ดินของโจทก์ที่ถูกเวนคืน อยู่ในแนวเขตที่พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างทางหลวงเทศบาลสายรัชดาภิเษก ตอนแขวงวัดท่าพระ - แขวงสามเสนนอก พ.ศ. ๒๕๒๔ และอยู่แนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตบางขุนเทียน เขตราชบุรีบูรณะและเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๙๕ ข้อ ๗๖ จะต้อง

กำหนดค่าทดแทนให้แก่โจทก์ให้เท่าราคาของที่ดินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๒๔ และวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๒๕ ซึ่งเป็นวันที่พระราชกฤษฎีกาทั้งสองฉบับดังกล่าวใช้บังคับตามลำดับ มิใช่กำหนดค่าทดแทนโดยถือตามอัตราในบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นราคาคงที่ตลอดเวลาที่ใช้บัญชีดังกล่าว

๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๙๑๙/๒๕๓๖ การออกตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ก็เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจก่อนที่จะมีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ออกมาใช้บังคับ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจึงยังไม่ตกเป็นของรัฐ

ขณะมีการขายทอดตลาดกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ขายทอดตลาดยังเป็นของจำเลยที่ ๒ และเมื่อไม่อยู่ในข่ายห้ามโอนตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๙๕ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้ว ก็สามารถทำนิติกรรมซื้อขายกันได้ตามกฎหมาย แม้ต่อมาภายหลังจะได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินใช้บังคับและรวมที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในเขตที่ดินที่ถูกเวนคืนด้วยก็ตาม เพราะเป็นกรณีที่เกิดขึ้นหลังการขายทอดตลาดที่เสร็จสิ้นไปแล้ว การขายทอดตลาดจึงชอบแล้ว

๙. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๗๔๗/๒๕๓๗ คดีก่อนศาลฎีกามีคำพิพากษาให้จำเลยที่ ๓ และ ที่ ๔ ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนให้แก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขาย หากจำเลยที่ ๓ และที่ ๔ ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา คำพิพากษาดังกล่าวเป็นเพียงการบังคับให้จำเลยที่ ๓ และ ที่ ๔ ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย หาใช่ทำให้โจทก์มีกรรมสิทธิ์ไม่ แต่เมื่อก่อนที่ศาลฎีกาจะมีคำพิพากษานั้น ที่ดินพิพาทถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ กรณีจึงมีเหตุรอนสิทธิในที่ดินพิพาทเกิดขึ้นที่จำเลยที่ ๓ และที่ ๔ ไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ได้ โจทก์จึงมีฐานะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานั้น กรรมสิทธิ์ยังเป็นของจำเลยที่ ๓ และที่ ๔ อยู่ และตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๑๘ กำหนดให้เงินค่าทดแทนแก่เจ้าของทรัพย์สินผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืนเท่านั้น โจทก์จึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนดังกล่าว ไม่มีอำนาจฟ้องเรียกเงินค่าทดแทนจากกรมที่ดินจำเลยที่ ๑ และอธิบดีกรมที่ดินจำเลยที่ ๒

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๕๑/๒๕๔๗ จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่ถูกเวนคืนกับอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองในจำนวนเนื้อที่ ๔๒ ตารางวา โดยได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนดังกล่าวทั้งหมดและส่งมอบที่ดินเนื้อที่ ๔๒ ตารางวา ซึ่งอยู่ในเขตเวนคืนให้โจทก์ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขายดังกล่าวแล้ว แม้โจทก์ใช้ประโยชน์เพียง ๒๘ ตารางวาก็มิใช่เป็นกรณีที่เกิดจากการรังวัดคลาดเคลื่อนในจำนวนเนื้อที่ดินที่ซื้อขายกัน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง ๔๒ ตารางวาย่อมตกเป็นของโจทก์โดยสมบูรณ์แล้วตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และไม่มีกฎหมายใดให้สิทธิหรือให้อำนาจโจทก์คืนที่ดินที่เวนคืนไปแล้วแต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืนแก่เจ้าของเดิม โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกให้จำเลยคืนเงินค่าทดแทนที่ดินจำนวน ๑๔ ตารางวาที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

● ค่าธรรมเนียม

๑. การเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีผลให้เจ้าหน้าที่ต้องจัดการจำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียนที่ดินมิใช่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๒. การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายและให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๑ และ ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณี การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)

๒. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติบุคคลไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยการคำนวณจากเงินได้หรือราคา ให้ถือตามจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (จำนวนเงินค่าทดแทน) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ทั้งนี้

ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ บาท ตามมาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๖๙ ตริ แห่งประมวลรัษฎากร

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ได้รับการยกเว้น ภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๔ (๖) (ก)

๒. กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลไม่ขอรับเงินค่าทดแทน จากการเวนคืน ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล รัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๙๕) พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓

● ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์กรณีวัดโอน

กรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์

ที่ดินของวัดเฉลิมพระเกียรติฯ ถูกเวนคืนโดยกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เพื่อดำเนินโครงการจัดสร้างพระราชอุทยานเฉลิมพระเกียรติฯ ผ่านความเห็นชอบของมหาเถร สมาคม โดยวัดได้รับค่าพาติกรรมเป็นการตอบแทนในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ของวัดให้แก่ กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ เมื่อมีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนที่ดินดังกล่าวของวัดฯ ให้แก่กระทรวงการคลัง จะต้องเสียค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าธรรมเนียม ที่ธรณีสงฆ์ของวัดเฉลิมพระเกียรติฯ กระทรวงการคลังโดยกรมธนา รักษ์ได้ถูกเวนคืนไม่ว่าโดยการซื้อขาย หรือตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๑ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการ เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ แต่การออกพระราชกฤษฎีกาโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์เป็นการโอนใน กรณีอื่น หากไม่มีกฎหมายเฉพาะกำหนดให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ต้องเสีย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

ภาษีเงินได้นิติบุคคล วัดเฉลิมพระเกียรติฯ ไม่เข้าลักษณะบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคลตามบทนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร วัดเฉลิมพระเกียรติฯ จึงไม่มี หน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เมื่อกระทรวงการคลังโดยกรมธนารักษ์จ่ายเงินค่าพาติกรรม

ให้แก่วัดเฉลิมพระเกียรติฯ ตามมาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ และได้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกาโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ของวัดเฉลิมพระเกียรติวรวิหาร ตำบลบางศรีเมือง อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ให้แก่กระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๔๖ ผู้จ่ายเงินจึงไม่มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร และไม่มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๙ ตี แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ วัดเฉลิมพระเกียรติฯ เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร การโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์วัดเฉลิมพระเกียรติฯ ซึ่งเป็นสมบัติของวัด และเป็นสถานที่ทางศาสนาตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ ฯ ให้แก่กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นหน่วยงานของทางราชการ เพื่อดำเนินโครงการจัดสร้างพระราชอุทยานเฉลิมพระเกียรติฯ ได้รับเงินค่าพาติกรรมตามข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการตามมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่า ด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ กรณีวัดเฉลิมพระเกียรติฯ จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร

อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าพาติกรรมจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ ฯ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่เนื่องจากวัดวาอารามเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากร อากรจึงเป็นอันไม่ต้องเสียตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๕/๒๕๑๐
เรื่อง การเวนคืนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยที่มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้ผู้มีความประสงค์เวนคืนสิทธิ
ในที่ดินให้แก่รัฐ ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ จึงให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดมีความประสงค์จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้นำหนังสือสำคัญแสดง
สิทธิในที่ดินหรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส.๓) แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นต้น มาแสดง และให้ยื่นคำขอต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ตามแบบ ท.ด.๙ ในคำขอให้ระบุว่าคุณเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงใดและมีความประสงค์
จะเวนคืนที่ดินแปลงนั้นให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ

ข้อ ๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและที่ดิน
แปลงนั้นไม่มีการจดทะเบียนภาระผูกพันอยู่ เช่น เช่าหรือจำนอง เป็นต้น หรือไม่มีข้อขัดข้อง
อย่างอื่น เช่น ไม่มีการอายัด เป็นต้น ก็ให้ขีดเส้นขนานคู่สีแดง ณ ด้านหน้าหนังสือสำคัญ
แสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงนั้นทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และ
ฉบับเจ้าของที่ดิน แล้วเขียนหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำขอ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อวัน เดือน ปี
พร้อมด้วยตำแหน่งกำกับไว้ แล้วเก็บหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารดังกล่าวไว้เป็น
หลักฐานในเรื่องกับให้หมายเหตุดังกล่าวด้วยตัวอักษรสีแดงในเอกสารอื่น ๆ ด้วย

ข้อ ๓ การเวนคืนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เมื่อได้ดำเนินการ
ตามข้อ ๒ แล้ว ให้ตัดโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากเล่ม (การตัดให้มีเส้นสำหรับปิด
โฉนดรายอื่นด้วย) แล้วเก็บรวมไว้เป็นหลักฐานในเรื่อง ส่วนที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดง
กรรมสิทธิ์ให้ขีดฆ่าชื่อผู้ครอบครองที่ดิน และเขียนหมายเหตุตามความในข้อ ๒ ในทะเบียนการ
ครอบครองที่ดินในช่องหมายเหตุ แล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปยังกรมที่ดินตามระเบียบ

ข้อ ๔ การแก้สารบัญที่ดินให้ขีดฆ่าชื่อและเครื่องหมายที่ดินตลอดทั้งบรรทัดด้วย
หมึกแดง เว้นแต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุว่า “ว่าง” เมื่อมีการ
แบ่งแยกหรือออกโฉนดใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนั้นในแปลงอื่นต่อไป

ข้อ ๕ การแก้สารบัญรายชื่อ ให้ขีดฆ่าด้วยหมึกแดงตลอดรายการ แล้วหมายเหตุด้วยอักษรย่อว่า “ว.ค.”

ข้อ ๖ การลงบัญชีสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ค. ๒๑) และบัญชีรายงานสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ค.๒๖) ให้ลงในช่องงานของส่วนทะเบียนที่ดินประเภทไม่มีทุนทรัพย์ โดยลงแต่เฉพาะในช่องราย ส่วนช่องบาทไม่ต้องลง และให้ระบุในช่องหมายเหตุว่า “เวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน”

ข้อ ๗ เนื่องจากการขอเวนคืน เป็นการเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐซึ่งมีผลให้เจ้าหน้าที่ต้องจัดการจำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียนที่ดินมิใช่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด ถ้าเป็นการแบ่งเวนคืนซึ่งต้องไปทำการรังวัดแบ่งแยกตามระเบียบ ให้เรียกเก็บเฉพาะค่าใช้จ่ายของเจ้าหน้าที่ที่ต้องออกไปทำการรังวัดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๐

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

พ.ศ. ๒๕๓๑

โดยที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืน แจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย และให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ กรมที่ดินจึงวางระเบียบปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๑ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๔๙๑ เรื่อง การจดทะเบียนเวนคืนที่ดินตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

บรรดาคำสั่งหรือระเบียบการอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ เมื่อมีการได้ที่ดินมาโดยการซื้อขาย หรือโดยการเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือบุคคลอื่นใดผู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของรัฐ ซึ่งมีอำนาจในการเวนคืนหรือควบคุมการเวนคืน อันเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืน ดังกล่าว จะแจ้งการได้มาซึ่งที่ดินและส่งหนังสือแสดงสิทธิที่ดินพร้อมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)มายังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน

ข้อ ๕ เมื่อได้รับแจ้งตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไข
หลักฐานทางทะเบียนโดยจดบันทึกในช่องผู้ให้สัญญา ผู้รับสัญญา เนื้อที่ดินตามสัญญา และเนื้อที่ดิน
คงเหลือ ในสารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมตามแบบข้อความดังนี้

๕.๑ กรณีซื้อขายทั้งแปลง

“บันทึกการขายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ตกเป็น.....โดยการซื้อขาย
ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่ เดือน พ.ศ.”

๕.๒ กรณีแบ่งขาย

“บันทึกการแบ่งขายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน
.....ตารางวา ตกเป็น โดยการซื้อขาย ตามนัยมาตรา ๑๑
แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่ไร่
.....งานตารางวา

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.”

๕.๓ กรณีเวนคืนทั้งแปลง

“บันทึกการเวนคืนที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นโดยการเวนคืนตามนัย
มาตรา ๑๕ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.”

๕.๔ กรณีแบ่งเวนคืน

“บันทึกการแบ่งเวนคืนที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ไร่งาน
.....ตารางวา ตกเป็น..... ตามนัยมาตรา ๑๕ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่.....ไร่งาน
.....ตารางวา

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่เดือน..... พ.ศ.”

ข้อ ๖ การจดบันทึกข้อความตามข้อ ๕ ในช่องที่เว้นว่าง (ตกเป็น.....
.....) ให้ลงข้อความดังนี้

๖.๑ การซื้อขายหรือเวนคืนที่ดินมาเป็นที่สาธารณประโยชน์ ถ้าที่
สาธารณประโยชน์มีชื่ออยู่แล้วให้ลงชื่อที่สาธารณประโยชน์นั้น เช่น “ถนนจรัญสนิทวงศ์” ถ้าไม่มี
ชื่อให้ใช้ว่า “สาธารณประโยชน์” ต่อท้ายที่นั้น ๆ เช่น “ถนนสาธารณประโยชน์”

๖.๒ การซื้อขายหรือเวนคืนที่ดินซึ่งตกเป็นที่ราชพัสดุ ให้ลงว่า
“ของกระทรวงการคลัง” ถ้าเป็นที่ราชพัสดุซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ในกิจการใดโดยเฉพาะ ให้ระบุ
กิจการที่ทำประโยชน์ต่อท้ายด้วย เช่น “ของกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน.....)”

๖.๓ การซื้อขายหรือเวนคืนนอกจากข้อ ๖.๑ และ ๖.๒ ให้ลงว่า
“ของ ..(บุคคลที่เป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดิน).....” เช่น “ของการรถไฟแห่งประเทศไทย”

ข้อ ๗ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามข้อ ๕ กรณีที่เป็นการแบ่งขายหรือแบ่ง
เวนคืน ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้ทำการรังวัดแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนมาแล้ว ให้กันเขตรูป
แผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ถูกต้องตามระเบียบและวิธีการด้วย

ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินยังมิได้ทำการรังวัด ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียน
ได้เฉพาะการแบ่งเวนคืนเท่านั้น โดยไม่ต้องกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้
หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ว่า “ยังไม่กันเขต” เมื่อเจ้าของที่ดิน
มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในภายหลัง ให้แนะนำเจ้าของที่ดินขอรังวัดกันเขต
ส่วนที่ถูกเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อน ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ยอมแจ้ง

คู่กรณีทราบ หากคู่กรณีทราบแล้ว แต่ยังไม่ประสงค์จะจดทะเบียนก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วจดทะเบียนต่อไปได้ อย่างไรก็ดี ถ้ามีการรังวัดใด ๆ ในภายหลังให้กันเขตส่วนที่ถูกเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย และเมื่อได้มีการกันเขตดังกล่าวแล้วให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ในรายการบันทึกการแบ่งเวนคืนว่า “กันเขตแล้ว” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๘ ถ้าเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๘.๑ กรณีซื้อขายหรือเวนคืนที่ดินทั้งแปลง ให้หมายเหตุไว้ให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือเข้าสารบบไว้ ส่วนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้คงไว้ในเล่มตามเดิม

๘.๒ กรณีแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน ให้หมายเหตุไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน และไม่ต้องออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก

ข้อ ๙ กรณีเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาตามข้อ ๔ แต่ไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือมา ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินฉบับเดียวกัน และพร้อมกันนั้นให้พนักงาน เจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมาทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน ซึ่งการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเจ้าของหรือผู้ครอบครองจะส่งมอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือจะส่งโดยทางไปรษณีย์ตอบรับก็ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวแล้วให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดิน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๐ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งจะต้องทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนมีการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันผูกพันอยู่ ให้ดำเนินการดังนี้

๑๐.๑ กรณีซื้อขาย ก่อนที่จะดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้แนะนำคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองเสียก่อน โดย

กรณีขายทั้งแปลง ให้จดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองตามระเบียบวิธีการ

กรณีแบ่งขายโดยผู้รับจํานองยินยอมให้ที่ดินส่วนที่แบ่งขายปลอดจากการจํานอง ให้จดทะเบียนในประเภท “ปลอดจํานองบางส่วน”

กรณีแบ่งขายโดยผู้รับจํานองยินยอมให้ที่ดินส่วนที่แบ่งขายพ้นจากการจํานองเนื่องจากการชำระหนี้ที่จํานองเป็นประกันบางส่วน ให้จดทะเบียนในประเภท “ไถ่ถอนจากจํานองบางส่วน”

อนึ่ง การจดทะเบียนประเภทปลอดจํานองบางส่วน และไถ่ถอนจากจํานองบางส่วนดังกล่าว ให้ใช้เฉพาะกรณีที่เป็นการซื้อขายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่กล่าวถึงในระเบียบนี้เท่านั้น

๑๐.๒ กรณีเวนคืน ให้จัดบันทึกข้อความเพิ่มเติมต่อจากฉบับที่การเวนคืนและแบ่งเวนคืน ตามข้อ ๕.๓ และ ๕.๔ อนุโลมตามแบบข้อความดังนี้

การเวนคืนทั้งแปลง

“ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจํานองตามสัญญาจํานอง ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ. ตามนัยมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐”

กรณีแบ่งเวนคืน

“ที่ดินส่วนที่ตกเป็นพ้นจากการจํานองตามสัญญาจํานอง ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ตามนัยมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐”

ข้อ ๑๑ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามข้อ ๕ ให้จัดทำนํารายงานตามแบบเรื่องราวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เพื่อเป็นหลักฐานรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยอนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๑ สำหรับการจดบันทึกในสารบัญญัตินิติกรรมให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๒

ส่วนการบันทึกตามข้อ ๑๐.๒ ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๓ และ ๔

ข้อ ๑๒ การจดทะเบียนประเภทปลอดจํานองบางส่วน และประเภทไถ่ถอนจากจํานองบางส่วนตามข้อ ๑๐.๑ ให้ยื่นคำขอตามแบบเรื่องราวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) จัดทำบันทึกข้อตกลง และจดบันทึกในสารบัญญัตินิติกรรม อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๕ ถึง ๑๐

ข้อ ๑๓ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามข้อ ๕ และการบันทึกตามข้อ ๑๐.๒
ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนอง และการจดทะเบียน
ประเภทปลอดจำนองบางส่วน และประเภทไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน ตามข้อ ๑๐.๑ ให้
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (จ)

ข้อ ๑๕ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งจะต้องทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน
มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิหรือทรัพย์สินอย่างอื่นผูกพันอยู่ ให้ถือปฏิบัติตามข้อ ๑๐, ๑๑, ๑๒,
๑๓ และ ๑๔ โดยอนุโลม

ข้อ ๑๖ ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้.

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๑

(ลงนาม) นายทวี ชุทรัพย์
(นายทวี ชุทรัพย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๓๔

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ข้อ ๗ วรรคสอง ได้กำหนดทางปฏิบัติในการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีที่เป็นการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนว่า ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินยังมิได้ทำการรังวัด ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนได้เฉพาะการแบ่งเวนคืนเท่านั้น บัดนี้ เห็นสมควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีที่เป็นการแบ่งขายได้ด้วย กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๗ วรรคสอง ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินยังมิได้ทำการรังวัด ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยไม่ต้องกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ว่า “ยังไม่กันเขต” เมื่อเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในภายหลัง ให้แนะนำเจ้าของที่ดินขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อน ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ยอม ให้แจ้งคูกรณีทราบ หากคูกรณีทราบแล้วแต่ยังประสงค์จะจดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วจดทะเบียนต่อไปได้ อย่างไรก็ดี ถ้ามีการรังวัดใด ๆ ในภายหลังให้กันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย และเมื่อได้มีการกันเขตดังกล่าวแล้ว ให้หมายเหตุด้วย

อักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนว่า
“กันเขตแล้ว” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้”
ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

(ลงนาม) นายผัน จันทรปาน

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เวนคืน

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐☐ ☐☐ ปี ^๙ นี้อกรรณสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้รับ.....
 (เพื่อใช้ในราชการ.....)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ข้าพเจ้าประสงค์จะเวนคืนให้แก่รัฐโดยสมัครใจ โดยเป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- (๔)
- (๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

คิงส์

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทเวนคืนตามมาตรา ๕
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....เวนคืน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อนาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ประสงค์จะเวนคืนที่ดินแปลงนี้ให้แก่
กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ในราชการ.....) ด้วยความสมัครใจ เป็นการเวนคืน ตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ โฉนดที่ดินที่เวนคืนทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับ

สำนักงานที่ดินไม่ต้องแนบรายการจดทะเบียนให้จัดเส้นขนาน

คู่สีแดงด้านหน้าโฉนดที่ดินแล้วเขียนด้วยอักษรสีแดงว่า

“การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน ตามคำขอลงวันที่เดือน.....พ.ศ.....”

เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ วันเดือนปี พร้อมตำแหน่งกำกับไว้

.....นาย ก.ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

สัปดาห์ที่ ๑๕



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้าทำงานที่ดิน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของกระทรวงการคลัง โดยการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐
- (๔)
- (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ตามหนังสือ.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....ผู้ขอ.....
 ลงชื่อ.....ผู้ขอ.....
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน.....

(.....)

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

[illegible]

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการแก้ไขหลักฐานทะเบียนที่ดินการเวนคืน
ตาม พ.ร.บ. เว้นคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

.....ที่^๓ดินแปลงนี้ตกเป็น.....ถนนจรดสุขินทางที่.....โดย^๔การ^๕เวนคืนตาม มาตรา ๑๕ และมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๐



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (9)

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้เป็นส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
ซึ่งการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยการเวนคืน ตามมาตรา ๑๕
และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งเวนคืน ตามพ.ร.บ. เวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กรณี “ยังไม่กันเขต”



คำขอตระเวนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งเวนคืน

- ☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเวนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า การรถไฟแห่งประเทศไทย เลขประจำตัวประชาชน ผู้รับ

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ที่ดินบางส่วนตกเป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๓๐

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.
ลงชื่อ ที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.
ลงชื่อ ผู้ขอ
ลงชื่อ ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ.
บันทึก
ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการแก้ไขหลักฐานทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งเวนคืน
ตาม พ.ร.บ. เว้นคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กรณี "ยังไม่กันเขต"

สารบัญจุดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
			บันทึกการแบ่งเวนคืนที่ดิน ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ตกเป็น ของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยการเวนคืน ตามนัยมาตรา ๑๕ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา เจ้าพนักงานที่ดิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							ยังไม่กันเขต	
หมายเหตุ	- ในช่องที่เว้นว่าง (ตกเป็น.....)		ให้ลงชื่อตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ข้อ ๖ ดังนี้ ๑. ลงชื่อที่สาธารณประโยชน์ เช่น “ถนนจรยุทธสินทวงศ์” หรือ “ถนนสาธารณประโยชน์” (กรณีไม่มีชื่อ) ๒. กรณีตกเป็นที่ราชพัสดุ ให้ลงว่า “ของกระทรวงการคลัง” หรือ “ของกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน.....)” ๓. การซื้อขาย หรือ เวนคืนนอกจากข้อ ๑ และ ข้อ ๒ ให้ลงว่า “ของ (บุคคลที่เป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดิน)” เช่น “ของการรถไฟแห่งประเทศไทย” - กรณีที่ยังมิได้ทำการรังวัดให้แก่ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยไม่ต้องกันเขตรูปแผนที่ และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ ว่า “ยังไม่กันเขต”								

ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ไร่งานตารางวาตกเป็น.....ของกรณีไฟไหม้ประเทศไทยโดยการเวนคืน ตามมาตรา ๑๕ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่ไร่งานตารางวา

ที่ดินส่วนที่ตกเป็น.....ของการรถไฟแห่งประเทศไทยจากการจำหน่ายที่ดิน.....พ.ศ.....ตามมาตรา ๑๖วรรคต้นแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

คำขอ.....แบ่งเวนคืน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระยะเวลา.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

นาย ก. เจ้าของที่ดิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ช. เจ้าหน้าที่เวรคืน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อา

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

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ บางส่วนตกเป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย จำนวน.....
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยการเวนคืนตามนัยมาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกการแบ่งเวนคืนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

บัดนี้ ข้าพเจ้าและเจ้าหน้าที่เวนคืนประสงฆ์ขอแจ้งวัดกันเขตส่วนที่แบ่งเวนคืนออกไป และให้ที่ดินแปลงแยกพ้นจากการ
 จำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตามนัยมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย
 การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ประสงค์ขอรับโฉนดที่ดินแปลงแยก

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย.....

ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

..... นาย ก. ผู้ขอ เข้าของที่ดิน
 นาย ข. ผู้ขอ เจ้าหน้าที่เวนคืน
 พยาน
 พยาน

ตัวอย่างการแก้ข้อเขียนที่ดิน ประเภทแบ่งเวนคืน ตาม พ.ร.บ. เว้นคืนแห่งการพิมพ์
พ.ศ. ๒๕๓๐ กรณี (กันเขตแล้ว/ พื้นที่การจ้าง/ไม่ขอรับโอนดแปลงแยก)

ของการรถไฟแห่งประเทศไทย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ของกระทรวงการคลัง.....โดยการซื้อขายตามนโยบายตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

เจ้าพนักงานที่ดิน

1. ชื่อผู้รับบริการ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 2. ☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 3. อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 4. ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของกระทรวงการคลัง โดยการซื้อขาย ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐
- (๔)
- (๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.
 ลงชื่อ ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.
 ลงชื่อ - ผู้ขอ
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

บันทึก.....ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตาม พ.ร.บ. เวนคินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

สารบัญจุดทะเลเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
		บันทึกการขายที่ดิน ที่ดินแปลงนี้ตกเป็น...ของกระทรวงการคลัง...โดยการซื้อขาย ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เจ้าพนักงานที่ดิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....									
หมายเหตุ	ในช่องที่เว้นว่าง (ตกเป็น.....) ให้ลงชื่อตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ข้อ ๖ ดังนี้ ๑. ลงชื่อที่สาธารณประโยชน์ เช่น “ถนนจรัญสนิทวงศ์” หรือ “ถนนสาธารณประโยชน์” (กรณีไม่มีชื่อ) ๒. กรณีตกเป็นที่ราชพัสดุ ให้ลงว่า “ของกระทรวงการคลัง” หรือ “ของกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน.....)” ๓. การซื้อขาย หรือ เวนคืนนอกจากข้อ ๑ และ ข้อ ๒ ให้ลงว่า “ของ (บุคคลที่เป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดิน)” เช่น “ของการรถไฟแห่งประเทศไทย”										

ที่ดินแปลงมีบางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ตกเป็น.....ตารางวา ตกลง..... โดยกระทรวงการคลัง โดยการซื้อขาย ตามนี้มาตรา ๑๑

แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยกระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง ผู้รับ

(โดยนาย พ. เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่เวนคืน)

๓. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง เลขประจำตัวประชาชน ผู้รับ
 (โดยนาย พ. เจ้าหน้าที่เวณคินหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่เวณคิน)
 อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินบางส่วนตกเป็นของกระทรวงการคลัง โดยการซื้อขายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ตามหนังสือ.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย พ. ผู้ขอ ผู้รับ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

บ้านทัก

คิงส์

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอจังหวัดกันเขตน่านที่แบ่งขายที่ดิน ตาม พ.ร.บ.
เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กรณี (กันเขตน่าน/
ขอรับโอนดแปลงแยก)



(ท.จ. ๕)

คำขอ.....แบ่งขาย

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

นาย ก. เจ้าอาวาสที่ดิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย พ. เจ้าหน้าที่เวรคืน

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ บางส่วนตกเป็นของกระทรวงการคลัง จำนวน.....
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยการซื้อขายตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกการแบ่งขายที่ดินดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.

บัดนี้ ข้าพเจ้าและเจ้าหน้าที่เวนคืนประสงฆ์ขอรับรองกันเขตส่วนที่แบ่งขายออกจากกัน โดยเจ้าหน้าที่เวนคืนประสงฆ์
ขอรับ โฉนดที่ดินแปลงแยกด้วย

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้า
ขอมติค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ก.ผู้ขอ เข้าของที่ดิน

นาย พ. ผู้ขอเจ้าหน้าที่เวนคืน

...พยาน

...พยาน

ตัวอย่างการแก้ไขหลักฐานทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งขายที่ดิน ตาม พ.ร.บ. เวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กรณี (กันเขตแล้ว / ขอรับโฉนดแปลงแยก)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ที่คิดแปลงมีได้งานองไว้ตามหนังสือสัญญาจ้างของฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ การรถไฟแห่งประเทศไทย ได้ดำเนินการจัดซื้อบางส่วนเป็น



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดจ้างบางส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก.ผู้รับจ้าง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

..... นาย ก.ผู้จ้าง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้จ้างไว้แก่นาย ค. ตามหนังสือสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการจัดซื้อบางส่วน เป็นจำนวนเนื้อที่ไร่งาน ตารางวา ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจัดซื้อปลดจากการจ้าง

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

ลงชื่อ..... นาย ค.ผู้รับจ้าง

.....

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้จ้าง

.....

ลงชื่อ..... พยาน

.....

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทปลดจำนองบางส่วน
กรณีการซื้อขายตาม พ.ร.บ. เวณคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลดจำนอง บางส่วน	ที่ดินแปลงนี้ได้จำนองไว้ตามหนังสือสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการจัดซื้อบางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ไร่ งาน ตารางวา ตาม นัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ผู้รับจำนองยินยอมให้ ที่ดินเฉพาะส่วนที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจัดซื้อนี้ปลดการจำนองตามบันทึกข้อตกลงปลด จำนองบางส่วน ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....									
	หมายเหตุ เมื่อจดทะเบียนปลดจำนองบางส่วนแล้ว ให้บันทึกการแบ่งขาย ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ต่อไป										

[illegible]



บันทึกข้อตกลงเรื่องไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้รับจำนอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

..... นาย ก. ผู้จำนอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปัญญาคืนและให้สอยค่าต่อ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้านาย ก. ได้จำนองไว้แก่นาย ก. ตามหนังสือสัญญาจำนอง
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการจัดซื้อบางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่
.... ไร่งาน.... ตารางวา ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้าพเจ้า
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจัดซื้อนี้พ้นจากการจำนองเนื่องจากผู้รับจำนอง
ได้รับเงินจำนวน.....บาท (.....) จากผู้จำนองเพื่อเป็นการไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน ส่วนที่ดินที่
เหลือยังคงจำนองอยู่ตามสัญญาจำนองเดิมเป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้จำนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ไขเบี่ยงที่ดิน ประเภทไล่ถอนจากงานบางส่วน
กรณีการซื้อขายตาม พ.ร.บ. เวณถิ่นอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

สารบัญจุดทะเบียน

[illegible]