

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

● ความหมาย

การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ คือ การที่บุคคลหนึ่งเข้าแย่งการครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของบุคคลอื่น ด้วยเจตนายึดถือครอบครองเป็นของตนเองเกินกว่า ๑ ปี นับแต่เข้าแย่งการครอบครอง

ตัวอย่าง ผู้จดทะเบียนมีหลักฐานการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่มีผู้ซื้อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นผู้ขาย และผู้ซื้อเป็นผู้ซื้อโดยสัญญาซื้อขายทำกันเอง ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อซื้อแล้วผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองผู้ซื้อ(ผู้ซื้อ) ได้เข้าครอบครองติดต่อกันมาเกิน ๑ ปีแล้ว หรือผู้ซื้อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เป็นโจทก์ฟ้องขับไล่ ศาลฟังได้ว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว จำเลยได้เข้าแย่งการครอบครองมาเกิน ๑ ปีแล้ว โจทก์ไม่ได้ฟ้องเอาคืนการครอบครอง จำเลยจึงมีสิทธิครอบครองดีกว่าโจทก์

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ - ๑๓๗๕
- กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๘๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๘๗ ข้อ ๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินทั้งแปลง

๒. ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดย

การครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือสิทธิครอบครองคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งแปลง

๓. แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยผู้ได้มาโดยการครอบครองได้สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่

๔. แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบจ่านอง) หรือ (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จ่านอง เช่า ภาระจำยอม เป็นต้น

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองในกรณีอื่น นอกจากระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

● สารสำคัญ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มีวิธีดำเนินการ ดังนี้

๑. การได้มาโดยการครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ นั้น ผู้ครอบครองย่อมไม่อาจมีคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าตนได้มาโดยการครอบครองได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๖๗๙/๒๕๔๐) ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จึงไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่

อย่างไรก็ดี เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้

๒. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามความในมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้จดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็คือเป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมาจดทะเบียน ไม่อาจขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

๓. กรณีมีผู้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่เป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลที่มีได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอมาจดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีด้วย ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

๔. เมื่อรับคำขอแล้วเจ้าหน้าที่ต้องออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ขออ้างว่ามีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับ น.ส.๓ หรือไม่ เพียงใด การดำเนินการดังกล่าวอนุโลมปฏิบัติอย่างเรื่องการตรวจสอบเนื้อที่ น.ส.๓ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอดี ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับผู้ปกครองท้องที่ไปร่วมเป็นพยานด้วย

๖. ดำเนินการประกาศการจดทะเบียนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗)ฯ แม้เป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ ก. ก็ต้องประกาศการจดทะเบียนเพื่อหาผู้คัดค้านด้วย ซึ่งถือว่าเป็นวิธีการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้ครอบครองจริงหรือไม่

๗. เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้านก็ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้

๘. หากมีการคัดค้าน ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้านแล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้เป็นเรื่อง que ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวตนเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ ตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

(๓) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำเป็นหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗)

● **แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗**

๑. การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ผู้ได้มาย่อมไม่อาจให้ศาลสั่งหรือพิพากษาว่า ได้มาโดยการครอบครอง (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๕๐/๒๕๒๖) การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ จึงไม่ต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลประกอบเรื่องดำเนินการ เพียงแต่ว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริงก็สามารถจดทะเบียนได้สำหรับกรณีของ ท. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ท. ได้ครอบครองที่ดิน น.ส.๓ ก อยู่จริงตามที่กล่าวอ้างแล้วก็สามารถจะขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗” อย่างไรก็ดี การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว และต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองจริง

๒. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ เป็นการแย่งการครอบครองภายในหนึ่งปี หากผู้ถูกแย่งการครอบครองไม่ฟ้องคดีเพื่อเอาคืน ผู้แย่งการครอบครองก็ได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้ว ซึ่งหากจะให้ไปร้องศาลว่าได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้ว กรณีนี้ศาลจะไม่รับเพราะว่าได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามกฎหมายแล้ว เนื่องจากการแย่งการครอบครองเมื่อมีกฎหมายรองรับไว้แล้วหรือกฎหมายมิได้บัญญัติให้ต้องนำเรื่องไปฟ้องต่อศาลก่อนเช่นเดียวกับการได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงไม่มีเหตุต้องนำเรื่องไปฟ้องต่อศาลอีก ทั้งนี้ตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

๓. ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งถือว่าเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง ผู้เป็นเจ้าของสามารถส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้อื่นได้ แม้จะไม่ได้มีการจดทะเบียนผู้รับมอบ การครอบครองก็ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือในกรณีที่มีการแย่งการครอบครอง ถ้ามีการแย่งการครอบครองมาครบ กำหนดหนึ่งปีแล้ว ผู้เป็นเจ้าของย่อมไม่อาจฟ้องขับไล่ออกได้ ตามมาตรา ๑๓๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้แย่งการครอบครองจึงเป็นผู้ได้มาซึ่งการครอบครอง กรณีเช่นนี้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองไม่อาจร้องขอให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าได้มาโดยการครอบครองได้ แต่ผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองชอบที่จะมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ใน ประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗”

๔. ท. ฟ้องขอให้ศาลมีคำพิพากษาว่าที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑, ๒, ๓ เป็นของ ท. เพราะ อ. และ จ. ได้ขายให้กับตนแล้วแต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แต่ส่งมอบ การครอบครองซึ่งตนได้ครอบครองการทำประโยชน์ตลอดมาเกิน ๑๐ ปี แล้ว ซึ่งศาลได้มี คำพิพากษาว่า ท. เป็นผู้มียุติสิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๓ แปลง ตามที่ปรากฏ ข้อเท็จจริงในสำเนาคำพิพากษาดังกล่าว ท. ไม่ได้ฟ้องให้ศาลมีคำพิพากษาให้ตนมียุติ สิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔, ๕ ด้วย แต่อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ในคำพิพากษาจะ ปรากฏว่ามีการกล่าวอ้างว่า อ. ได้นำที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑, ๒ และ ๓ มาขายให้โจทก์รวมกับ ที่ดินแปลงอื่นอีก ๒ แปลง แต่ก็ไม่ปรากฏว่าที่ดิน ๒ แปลงนั้น คือ น.ส.๓ ก.เลขที่ใดและศาลก็ ไม่ได้มีคำพิพากษาว่า ท. ได้สิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส. ๒ ก. เลขที่ ๔, ๕ ดังนั้น จึงถือไม่ได้ว่า ท. ได้มาโดยการครอบครองที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔, ๕ ตามคำพิพากษาของศาล แต่โดยที่ที่ดิน มีหลักฐานเป็น น.ส.๓ก เป็นที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อ. ได้ส่งมอบการครอบครองให้แก่ ท. และ ท. ได้เข้าครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดิน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวแล้ว ท. ย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗/๒๕๓๗ และมีสิทธิขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ลงใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔, ๕

๕. แม้ข้อเท็จจริงตามสัญญาจะซื้อขายจะฟังได้ว่า ท. ผู้จะซื้อได้ชำระราคาซื้อ ขายที่ดิน น.ส.๓ ก. ๒ แปลง เป็นการครบถ้วนและ จ. ผู้จะขายยินยอมให้ ท. เข้าครอบครองทำ ประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดมานับแต่วันทำสัญญาแล้วก็ตาม แต่ จ. และ ท. ก็ตกลงกันว่าจะไปทำ การโอนที่ดินดังกล่าวภายในเวลา ๑ เดือน นับแต่วันทำสัญญา ซึ่งเห็นได้ว่า จ. และ ท. มีเจตนา

ที่จะโอนสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. นั้นโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมาย การที่ ฉ. และ ท. ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวแล้ว จึงฟังไม่ได้ว่า ฉ. มีเจตนาสละการครอบครองในที่ดินให้แก่ ท. แต่อย่างใด การที่ ท. เข้ายึดถือครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดมาเป็นการยึดถือครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ ฉ. ตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อ ฉ. ถึงแก่กรรมไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิครอบครองในที่ดิน ดังกล่าวจึงเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของ ฉ. (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๔๕๖๗/๒๕๒๘) อย่างไรก็ดี ท. ได้ใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อจะขายฟ้องขอให้ศาลบังคับ ส. ในฐานะ ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ ฉ. โอนสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่ ท. ซึ่งศาลก็สั่งไม่รับฟ้องโดย ศาลฟังเพียงว่า ที่ดินตามฟ้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อผู้ตายได้ส่งมอบ การครอบครองให้แก่โจทก์ ที่ดินนั้นย่อมไม่เป็นมรดกของผู้ตาย ฟ้องโจทก์ไม่มีข้อโต้แย้งสิทธิ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๕๕ การที่ศาลสั่งไม่รับฟ้องโจทก์ แม้จะไม่ได้ถือว่าศาลได้มีการวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วก็ตาม (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๙๖/๒๕๐๖) ก็เป็นหลักฐานที่รับฟังได้ว่า ท. ได้เปลี่ยนเจตนาที่จะยึดถือที่ดินไว้แทนทายาทของ ฉ. มาเป็นการยึดถือเพื่อตนเอง แต่ระยะเวลาจากวันยื่นฟ้องถึงวันยื่นขอจดทะเบียน “ได้มาโดยการ ครอบครอง” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ ท. ครอบครองที่ดินนี้ยังไม่ ครบกำหนดหนึ่งปี หาก ท. ยังคงครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตลอดมาจนเวลา ล่วงเลยเกินกว่าหนึ่งปี ท. ก็ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้น และชอบที่จะขอจดทะเบียนได้มา โดยการครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้

ในระหว่างที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนให้ ท. ได้มาโดยการครอบครอง ถ้า ส. ผู้จัดการมรดกของ ฉ. ขอจดทะเบียนลงชื่อตนเป็นผู้จัดการมรดกหรือโอนมรดกต่อไปยังทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ ส. ทราบถึงการที่ ท. ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง หาก ส. ทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนผู้จัดการมรดกหรือโอนมรดกต่อไปยังทายาทของ ฉ. ก็ให้บันทึกถ้อยคำ ส. ไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกหรือโอนมรดก ต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดกนั้นไม่กระทบกระเทือนถึง สิทธิครอบครองของ ท. แต่อย่างใด แต่หาก ส. ประสงค์จะขอจดทะเบียนนิติกรรมใด ๆ ต่อไป ซึ่งต้องมีการประกาศก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ ท. ทราบด้วย ถ้า ท. คัดค้านก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๗

๖. การรับมรดกที่ดินที่เป็น น.ส. ๓ เป็นการรับสิทธิครอบครองตกทอดมาโดยผลของกฎหมายตามหลักการทะเบียนเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงที่ดินมรดกจะมีผู้มียสิทธิครอบครองจดทะเบียนโอนมรดกก็ไม่ได้ทำให้ผู้มียสิทธิครอบครองเสียสิทธิไปแต่อย่างใด ใครมีสิทธิครอบครองในที่ดินก็ยังคงมีอยู่ต่อไป ที่สำคัญคำคัดค้านไม่ใช่เป็นการคัดค้านเรื่องมรดก แต่เป็นการคัดค้านเรื่องสิทธิครอบครอง ซึ่งเป็นการอ้างสิทธิคนละอย่างกันพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับคำคัดค้านนี้ไว้พิจารณาได้ด้วยเหตุผลว่าการรับคำคัดค้านไว้พิจารณาตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องเป็นกรณีทายาทที่มีสิทธิได้รับมรดกคัดค้านเรื่องสิทธิในการรับมรดกเท่านั้น ฉะนั้นในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรยกคำคัดค้านของนางแจง ที่อ้างการครอบครองแต่คัดค้านในเรื่องสิทธิการรับมรดกและถ้านางแจงเห็นว่าตนมีสิทธิดีกว่าเพราะเป็นผู้ครอบครองและมีสิทธิครอบครองก็ควรแนะนำให้ยื่นคำขอประเพทได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามนัยหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ โดยหากการขอรับโอนมรดกพร้อมจะจดทะเบียนได้ก็ให้จดทะเบียนโอนมรดกต่อไปได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ หรือไม่ แต่ถ้าได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แล้ว คำขอรับมรดกย่อมถูกยกเลิกไปในตัวเพราะไม่มีชื่อเจ้ามรดกเป็นเจ้าของ น.ส. ๓ ในทางทะเบียนแล้ว หากการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มีผู้คัดค้านก็ให้ทำการเปรียบเทียบตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๗ (สารบบ น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๗/๒๒

๗. วัด ก. ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน น.ส. ๓ จากการตรวจสอบเอกสารพบว่า น.ส. ๓ ดังกล่าว มีชื่อนาย ข. (ทายาทวัด ก.) เป็นผู้ครอบครองจึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่าวัด ก. จะขอรังวัดออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อนาย ข. เป็นผู้ครอบครองได้หรือไม่ เมื่อวัดให้ถ้อยคำ่วัด ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินโดยลงชื่อ นาย ข. ถือครองไว้แทนวัด หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่า นาย ข. ลงชื่อเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทนวัดจริง และขณะนั้นวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้วก็สามารถจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ หากวัดไม่สามารถจดทะเบียนประเพทโอนให้ตัวการได้ จะด้วยเหตุผลใดก็ตามวัดก็สามารถจดทะเบียน ได้มาโดยการ

ครอบครองตาม มาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ แม้วัดจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแต่การที่วัดจะนำ น.ส. ๓ ที่มีชื่อนาย ข. ไปขออนุญาตโอนที่ดินได้ วัดย่อมต้องจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้ปรากฏใน น.ส. ๓ ก่อนตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๘. กรณีมีผู้ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ บุคคลนั้นจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์และหลักฐานที่เกี่ยวข้องเพื่อเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการได้ เว้นแต่จะมีคำพิพากษาศาลหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ เมื่อได้รับคำขอแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่ามีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เพียงใด และจะต้องสอบสวนพยานที่เชื่อถือได้ และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอใด ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่บริเวณเดียวกัน และผู้ปกครองท้องที่ร่วมเป็นพยานด้วย พร้อมกับประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านพนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้ (สารบบ เลขที่ ๙๖๗ สมท.)

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๐๙/๒๕๑๗ โจทก์ฟ้องว่าจำเลยทั้งสองสมคบกันปลอมหนังสือมอบอำนาจของโจทก์ แล้วจำเลยที่ ๑ ได้โอนที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของโจทก์ให้จำเลยที่ ๒ จึงขอให้เพิกถอนนิติกรรมและโอนที่พิพาทกลับเป็นของโจทก์ จำเลยที่ ๒ ให้การต่อสู้ว่าได้ซื้อที่พิพาทโดยสุจริตและได้ครอบครองเป็นเจ้าของด้วยความสงบเปิดเผยได้กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองแล้ว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ดังนี้ จำเลยที่ ๒ ต่อสู้เรื่องกำหนดเวลา

ฟ้องเรียกคืนที่พิพาทโดยตรง เมื่อปรากฏว่าจำเลยที่ ๒ ได้ครอบครองที่พิพาทตลอดมาและได้โต้แย้งสิทธิของโจทก์เกิน ๑ ปี แล้ว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเอาคืนการครอบครอง

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๑๑, ๑๔๑๒/๒๕๒๐ จำเลยครอบครองที่ดินอยู่ตลอดมา ต. ออกโฉนดทับที่จำเลยซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต. โอนขายแก่ผู้อื่นแล้วโอนต่อ ๆ กันมาถึงโจทก์ จำเลยขอเพิกถอนส่วนที่ออกโฉนดทับที่จำเลยได้ ไม่ใช่เรื่องที่จำเลยครอบครองปรปักษ์ ไม่เข้ามาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และไม่ต้องห้ามฟ้องเรียกคืนการครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง แต่โจทก์ไม่ได้ฟ้องเจ้าพนักงานที่ดิน จึงบังคับให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดให้แก่จำเลยไม่ได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๕๐/๒๕๒๖ ...ที่ดินมือเปล่าซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ดังเช่นที่ดินมีโฉนดตามนัยที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑ ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้ครอบครองปรปักษ์เป็นเวลาสิบปีใช้สิทธิทางศาลให้แสดงกรรมสิทธิ์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่กรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินมือเปล่า นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้บัญญัติไว้แต่เพียงว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง” กรณีของผู้ร้อง เมื่อปรากฏว่าผู้ร้องได้ใช้สิทธิครอบครองที่ดินมือเปล่าตามคำร้องขอนั้นเพื่อตนตลอดมา โดยไม่มีผู้หนึ่งผู้ใดโต้แย้งสิทธิ ผู้ร้องยอมได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้วจึงไม่มีความจำเป็นแต่อย่างใดที่ผู้ร้องจะต้องมาใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องขอให้ศาลรับรองสิทธินั้นอีก

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖๗/๒๕๒๘ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน น.ส. ๓ เมื่อผู้ซื้อชำระราคาให้แก่ผู้ขายครบถ้วน แม้ผู้ขายจะได้มอบ น.ส.๓ กับให้ผู้ซื้อเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแล้วก็ตามแต่เมื่อผู้ซื้อชำระราคางวดสุดท้ายแก่ผู้ขาย ผู้ขายแจ้งว่าจะไปโอนที่พิพาทให้ใน ๑ เดือน แสดงว่าผู้ซื้อและผู้ขายมีเจตนาที่จะโอนสิทธิครอบครองในที่พิพาท โดยทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ฟังไม่ได้ว่าผู้ขายมีเจตนาสละการครอบครองที่พิพาทให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ดังนี้ การที่ผู้ซื้อยึดถือครอบครองและทำประโยชน์ตลอดมานั้นเป็นการยึดถือครอบครองโดยอาศัยสิทธิของผู้ขายตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย จึงเป็นการยึดถือครอบครองแทนผู้ขาย เมื่อผู้ขายถึงแก่ความตายผู้ซื้อติดต่อทายาทให้ไปจัดการโอนที่พิพาท ทายาทปฏิเสธ ผู้ซื้อก็หาได้ใช้สิทธิฟ้องร้องบังคับทายาทให้โอนสิทธิครอบครองในที่พิพาทให้แก่ผู้ซื้อแต่อย่างใด สิทธิครอบครองในที่พิพาทจึงยังเป็นของทายาท

ผู้ขาย ผู้ซื้อเพียงแต่ครอบครองไว้แทนจนกว่าจะได้จดทะเบียนโอนกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เสียก่อนจึงจะได้สิทธิครอบครองในที่พิพาทเป็นของตน

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๘/๒๕๓๗ ผู้ร้องยื่นคำขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าผู้ร้อง เป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองที่ดินที่มีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) และแบบแจ้ง การครอบครอง (ส.ค.๑) เท่านั้น เป็นกรณีที่ไม่มีความหมายสนับสนุนให้ผู้ร้องใช้สิทธิทางศาลได้

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๗๙/๒๕๔๐ กรณีที่บุคคลใดจะต้องใช้สิทธิทางศาลตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ ต้องเป็นกรณีจำเป็นจะต้องมาร้องขอ ต่อศาล เพื่อให้ได้รับความรับรองหรือคุ้มครองสิทธิของตนที่มีอยู่โดยจะต้องมีกฎหมายระบุไว้ แจ่มชัดให้กระทำได้ แต่ที่ผู้ร้องอ้างเหตุผลมาในคำร้องว่าผู้ร้องมีสิทธิครอบครองที่ดินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมาย ที่ดินนั้น หาได้ให้สิทธิแก่ผู้ร้องใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแต่ฝ่ายเดียวได้ หากผู้ร้องเห็นว่าผู้ร้องมีสิทธิครอบครองในที่ดินและถูกโต้แย้งสิทธิประการใด ก็ชอบที่จะเสนอคดี ของตนต่อศาลโดยทำเป็นคำฟ้องอันเป็นคดีมีข้อพิพาท หาใช่เสนอคดีโดยทำเป็นคำร้องขออัน เป็นคดีไม่มีข้อพิพาทไม่

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๑๕/๒๕๔๑ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า ความเป็น เจ้าของจึงต้องพิจารณาจากแนวเขตที่ดินที่ทั้งสองฝ่ายยึดถือครอบครอง น.ส.๓ ก ของจำเลยเป็น เพียงคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเท่านั้น ไม่ก่อให้เกิดสิทธิใน ที่ดินส่วนที่มีได้ยึดถือครอบครอง จำเลยจึงไม่มีสิทธิในที่ดิน น.ส.๓ ก ด้านที่อยู่นอกเขตการยึดถือ ครอบครองของฝ่ายจำเลยและเมื่อโจทก์และจำเลยต่างครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินของตน ที่ดินตาม น.ส.๓ ก ในส่วนที่จำเลยมิได้ยึดถือครอบครองจึงเป็นที่ดินของโจทก์ เมื่อจำเลย คงเป็นเจ้าของที่ดินเฉพาะส่วนที่จำเลยยึดถือครอบครองในกรอบเส้นสีดำประในแผนที่พิพาท เว้นแต่ที่ดินในกรอบเส้นสีดำประ และให้เพิกถอน น.ส.๓ ก ของจำเลยเฉพาะส่วนที่โจทก์ ครอบครองที่ดินกับห้ามจำเลยและบริวารเข้าเกี่ยวข้องในที่ดินของโจทก์

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๕๒/๒๕๔๑ จำเลยเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาท แต่ไม่เคยเข้ายึดถือครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อน จึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ส่วนบิดา โจทก์ทั้งสองยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทเพื่อตน มิได้ยึดถือเพื่อจำเลย บิดาโจทก์ทั้งสองเป็นคน ต่างตัวจะได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตามกฎหมายหรือไม่ ก็เป็นเรื่องของบิดาโจทก์

ทั้งสองไม่เกี่ยวกับจำเลย และไม่มีผลกระทบกระเทือนต่อโจทก์ทั้งสองในการรับโอนการครอบครองมา

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๔๒/๒๕๔๔ โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีเอกสาร ภ.บ.ท.๕ แต่ยังไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท การที่โจทก์นำเจ้าหน้าที่ที่ดินเข้าไปที่ที่ดินพิพาท เพื่อรังวัดและนำเสาเข็มตึกไปปักไว้ ๒ ต้น ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์เข้าไปครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ส่วนการเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินพิพาทไม่ใช่หลักฐานที่แสดงว่าโจทก์ได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทหรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท นอกจากนี้ภริยาโจทก์ซึ่งลงชื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินก็ไม่เคยเข้าไปดูแลเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท คงมอบให้โจทก์เข้าไปดูแลแทนหรือกระทำการแทนเท่านั้น เช่นนี้ โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและบริวาร

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑๒/๒๕๔๙ จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. ๓ ก.) จำเลยที่ ๑ ขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ ส. โดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส. ขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ต่อมาจำเลยที่ ๑ จดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต ครั้นครบกำหนดจำเลยที่ ๑ ไม่ใช่สิทธิไถ่คืนแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. ๓ ก.) มีใช้หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์บุคคลพึงมีสิทธิเหนือที่ดินพิพาทคงมีแต่สิทธิครอบครอง แม้โจทก์จะได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท แต่การได้มาของโจทก์ก็เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรมซึ่งถ้ายังมีได้จดทะเบียน โจทก์จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง จำเลยที่ ๒ จึงเป็นผู้สิทธิในที่ดินพิพาท

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๓๗/๒๕๕๑ โจทก์เป็นผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองแต่ข้อสันนิษฐานดังกล่าวมิใช่เป็นข้อสันนิษฐานเด็ดขาด จำเลยที่ ๑ จึงสามารถนำสืบข้อเท็จจริงหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าวได้ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาททางทะเบียนเท่านั้น หาได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามความเป็นจริงไม่ แม้ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓ ก.) จะมีชื่อ อ. เป็นผู้ถือสิทธิ

ครอบครอง แต่การที่ อ. ขายที่ดินพิพาทให้แก่ ล. และได้มอบการครอบครองให้แก่ ล. ถือเป็น การสละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ ล. ตั้งแต่ปี ๒๕๓๐ แล้ว อ. จึงหมดสิทธิครอบครองใน ที่ดินพิพาทตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ และเมื่อ ล. ขายและมอบ การครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ แล้ว จำเลยที่ ๑ เข้าไปไถและถมดินในที่ดินพิพาท ตั้งแต่ปี ๒๕๓๖ จึงเป็นการเข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยมีเจตนาที่จะยึดถือเพื่อตน จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ดังนั้น เมื่อ อ. หมดสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว จึงไม่มีสิทธิที่จะขายฝากที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ แม้การขายฝากระหว่างโจทก์ กับ อ. จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ ไม่ทำให้โจทก์ได้สิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๘๐/๒๕๕๐ ที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ นับแต่วันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๒๑ ส. ขาย ที่ดินและบ้านพิพาทโดยส่งมอบการครอบครองให้ พ. ในเดือนพฤศจิกายน ๒๕๒๖ ยังอยู่ภายใน กำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย แม้ในระหว่างนั้น พ. จะยังไม่ได้สิทธิครอบครอง เนื่องจาก ถูกจำกัดโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว มีผลทำให้การโอนที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ถือว่า พ. ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาท แทน ส. แต่เมื่อ พ. ยังคงครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทตลอดมาจนล่วงเลยระยะเวลาห้ามโอน แล้วเป็นเวลานานประมาณ ๖ ปี โดย พ. ถึงแก่ความตายเมื่อกลางปี ๒๕๓๗ และจำเลยที่ ๒ เป็นผู้เสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินพิพาทตลอดมา และ ส. ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๐ ก่อนครบกำหนดเวลาห้ามโอน แต่โจทก์เพ่งยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการ มรดกของ ส. เพื่อกล่าวอ้างสิทธิในที่ดินและบ้านพิพาทในปี ๒๕๓๗ โดยก่อนหน้าที่ พ. จะถึง แก่ความตายนั้น โจทก์และทายาทของ ส. ไม่เคยเข้าไปยุ่งเกี่ยวอ้างสิทธิครอบครองที่ดินและบ้าน พิพาทแต่ประการใด จึงเป็นกรณีที่ พ. ไม่อาจทราบได้ว่าตนยึดถือที่ดินและบ้านพิพาทไว้แทนผู้ใด อันจะต้องบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังผู้นั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ พฤติการณ์แห่งคดีแสดงให้เห็นว่าโจทก์และทายาทของ ส. สละเจตนา ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแล้ว การครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทของ พ. จึงเป็นการ ยึดถือโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน พ. ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๙๓/๒๕๕๑ ศาลชั้นต้นชี้สองสถานกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า โจทก์ร่วมมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทก่อนขายให้แก่โจทก์หรือไม่ โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ และจำเลยกระทำละเมิดต่อโจทก์และต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามฟ้องหรือไม่ โดยประเด็นทั้งสองข้อนี้เมื่อโจทก์และโจทก์ร่วมเป็นฝ่ายกล่าวอ้างภาวะการพิสูจน์ยอมตกแก่โจทก์และโจทก์ร่วม แต่แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) เป็นหลักฐานที่รับฟังได้แต่เพียงว่า ขณะแจ้งการครอบครองผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของผู้แจ้งมิใช่ของสภามหาวิทยาลัยที่ได้จดทะเบียนไว้ในทะเบียนที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ อันจะทำให้โจทก์ได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง จำเลยเป็นฝ่ายยึดถือครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๓๖๙ ว่าจำเลยยึดถือที่ดินพิพาทเพื่อตน จึงตกเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่ต้องนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าวโจทก์ร่วมทั้งสองกับจำเลยทำสัญญาขายฝากที่พิพาทโดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ ประกอบมาตรา ๔๕๖ ถือเสมือนว่ามีได้มีนิติกรรมการขายฝากเกิดขึ้นเลย โจทก์ร่วมทั้งสองย่อมจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครองโดยนิติกรรมการขายฝากนั้นไม่ได้ เพราะการขายฝากมิใช่ผู้ขายฝากสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก แต่ผู้ขายฝากมอบที่ดินโดยมีเงื่อนไขว่าวันหลังจะเอาคืนการที่โจทก์ร่วมทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากครบกำหนดได้เป็นการครอบครองโดยอาศัยอำนาจของจำเลยเพื่อทำการตัดไม้โกงกางไปเป็นประโยชน์เท่านั้น โจทก์ร่วมทั้งสองจึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๗๗/๒๕๕๓ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การที่มีชื่อโจทก์เป็นเจ้าของเป็นเพียงข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ เท่านั้น ส่วนความจริงผู้ใดจะมีสิทธิครอบครองจะต้องพิจารณาจากพยานหลักฐานว่าผู้ใดเข้ายึดถือครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดิน โดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนจึงจะได้สิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ ดังนั้นการที่โจทก์ก็ได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทเพียงแต่มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงไม่เป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๘๐/๒๕๕๖ ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทมาจาก ป. มารดาของผู้คัดค้าน เมื่อปี ๒๕๒๐ ขณะที่ดินพิพาทมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. ๓ ก) โดยมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. ๓ ก) และมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่

ผู้ร้อง และผู้ร้องได้ครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมาจนถึงปัจจุบัน เช่นนี้ผู้ร้องจึงครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้ขณะซื้อขายที่ดินพิพาท เป็นที่ดินที่มีเพียงหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) แต่เมื่อที่ดินพิพาทยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและต่อมาทางราชการได้ออกหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) มีชื่อ ป. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๘ ซึ่งนับระยะเวลาการครอบครองของผู้ร้องนับแต่วันที่ที่ดินพิพาทมีโฉนดที่ดินจนถึงวันยื่นคำร้องขอเป็นเวลายาวเกินกว่า ๑๐ ปี ผู้ร้องยอมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๑๙/๒๕๕๖ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินซึ่งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ที่ครอบครองที่ดินพิพาทแม้จะยกข้อต่อสู้ในเรื่องสิทธิครอบครองกับรัฐมิได้ แต่ผู้ครอบครองที่ดินพิพาทมีสิทธิโต้แย้งบุคคลอื่นที่มีชื่อเป็นผู้ครอบครองได้เมื่อโจทก์ยอมรับว่าที่ดินพิพาทมีจำเลยเป็นผู้ครอบครองอยู่ แม้จำเลยเข้าใจผิดว่าโจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทและจำเลยยอมทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ก็ตาม แต่เมื่อจำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทด้วยตนเอง จึงต้องถือว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทมิใช่โจทก์เพราะโจทก์มิได้เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทอย่างแท้จริง การที่จำเลยปฏิเสธไม่ยอมออกจากที่ดินพิพาท ถือว่าจำเลยแสดงว่าตนเองมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแล้ว โจทก์ไม่อาจอ้างว่าตนเองมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๙๒/๒๕๕๗ บิดาโจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่พ่อตาแม่ยายจำเลยและไม่ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาประมาณ ๒๐ ปี และพ่อตาแม่ยายจำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทก่อนที่จะมีการออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๐๑ ข) ให้แก่บิดาโจทก์ เมื่อ ส.ป.ก. ยังมีได้ประกาศให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ย่อมไม่มีข้อจำกัดห้ามมิให้ออนที่ดินพิพาทแก่กันตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน หลังจากบิดาโจทก์ได้รับอนุญาตตามหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินแล้วก็ไม่เคยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท รวมทั้งไม่แจ้งต่อ ส.ป.ก. ให้ดำเนินการใดๆ แก่พ่อตาแม่ยายจำเลยเพื่อให้ตนสามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทนั้นได้ บิดาโจทก์จึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนจากบิดาโจทก์ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหาย

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๓๗/๒๕๕๗ จ. มารดาจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๑ ชายที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ซึ่งเป็นส่วนของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้แก่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ตามลำดับโดยไม่ได้จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ การที่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ได้เข้ามาครอบครองที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ย่อมทำ ให้ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ โดยไม่ต้องจดทะเบียนการได้มา ซึ่งต่อมา พ. ยกที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ ให้แก่โจทก์ จึงทำให้โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาททั้งสองแปลง เมื่อจำเลยที่ ๑ ผู้จำนองมิใช่เจ้าของ ที่ดินแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ นำที่ดินไปจำนองแก่จำเลยที่ ๒ จึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง โดยไม่ ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๒ รับจำนองโดยสุจริตหรือไม่ เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ ห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียน โดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ต้องเป็นการได้ สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และการที่โจทก์เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยทางนิติกรรมจึงไม่อยู่ใน บังคับของบทบัญญัติดังกล่าว โจทก์จึงมีสิทธิที่ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วน มิให้ครอบคลุมไปถึงที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ของโจทก์ได้

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ถือเป็นกรจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคา ประเมินทุนทรัพย์ฯ ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะถือว่าเจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี เงินได้ แต่ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ได้มาโดยการครอบครอง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ ข้อ ๑๐(๖) ของ คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์กรณีขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์)

● อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ

(ตัวอย่างหมายเลข ๘)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....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.....หมายเลข โทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ม. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง บัดนี้ ข้าพเจ้าได้ยึดถือครอบครองทำประโยชน์ โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง เกินกว่า ๑ ปีแล้ว ประสงค์ขอตะเบียนลงชื่อให้ปรากฏใน น.ส. ๓ เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....และได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดินมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการประกาศจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓ เฉพาะส่วน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....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.....หมายเลข โทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ม. และนาย จ. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ข้าพเจ้าได้แจ้งการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวในส่วนของนาย จ. ทั้งหมด โดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ ตลอดมาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย จ. และได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดินมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการประกาศจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

..... นาย ก.ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๑๐)



(ท.ค. ๕)

คำขอ.....แบ่งได้มาโดยการครอบครอง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เล่ม.....๑.....หน้า.....๕.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....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..... หมายเลข โทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้บางส่วน โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง มาเป็นเวลานานกว่า ๑ ปีแล้ว ประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินในส่วนที่ข้าพเจ้าครอบครอง เนื่องจากผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองในที่ดินไม่ยอมให้ข้าพเจ้ามีชื่อร่วมใน น.ส. ๓ ทั้งนี้ ข้าพเจ้าได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดินของข้าพเจ้า มาเพื่อทำการสอบสวนด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และประกาศจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินตามระเบียบ

.....นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๑๐)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครอง

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

ก. ที่ดิน น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗
 อื่น ๆ

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

หมู่ที่.....๑..... เลขที่.....๑๕.....
 ตำบล..... เล่ม.....๑..... หน้า.....๕.....
 อำเภอ..... เลขที่ดิน.....๑.....
 จังหวัด.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ..... หมายเลข..... แผ่นที่.....
 จำนวนที่ดิน.....๔.....ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือยศคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....นาง ส..... ผู้ถือสิทธิครอบครอง

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

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....นาย ก..... ผู้ได้มาโดยการครอบครอง

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) ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินบางส่วน โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง เป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว

(๕) ตามคำขอฉบับที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่.....๑๖.....

อื่น ๆ.....

ทะเบียนเล่ม..... ๑..... หน้า..... ๖.....

จำนวนที่ดิน..... ๒.....ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

คงเหลือ..... ๒.....ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

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

ลงชื่อ.....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

