

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

● ความหมาย

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ คือ การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ครอบครองปรปักษ์) มีได้เฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น การครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ (ครอบครองปรปักษ์) คือการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ผู้ครอบครองนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนประเภทนี้กับสำนักงานที่ดินมีได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้น หากเป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) หากมีการแย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี จะต้องขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ถ้าที่ดินมีเพียงหลักฐานใบไต่สวน ยังถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์จึงไม่อาจจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๙๐/๒๕๐๕, ๑๘๖/๒๕๐๘, ๑๓๓๑/๒๕๐๘)

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง

๒. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง

๓. กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) หรือ กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ได้มาโดยการครอบครอง) หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุกคนในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครอง ได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย

๔. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ตกลงให้ผู้ได้มามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่

๕. แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง โดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลระบุให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่ง และได้กำหนดตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ และรูปแผนที่ที่แน่นอนอันเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองที่ดินแยกต่างหากจากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ

อย่างชัดเจน หากผู้ขอได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนนั้น มีความประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ตนได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่

๖. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบจํานอง) หรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ครอบภาระจํายอม) หมายถึง กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จํานอง ภาระจํายอม เป็นต้น ซึ่งต้องระบุงการครอบภาระผูกพันแล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนไว้ด้วย

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองในกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

● สารสำคัญ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มีวิธีดำเนินการ ดังนี้

๑. ผู้ได้มาโดยการครอบครองต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตน มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว นั้น คำพิพากษาที่นำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้น อาจไม่ใช่คดีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นโจทก์หรือเป็นผู้ร้องขอได้มาโดยการครอบครองก็ได้ คดีดังกล่าวอาจเป็นกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นจำเลยถูกฟ้อง ขับไล่ออกจากที่ดิน แต่ศาลวินิจฉัยแล้วรับฟังได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำเลยก็สามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๙๖๗ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๑๒) แต่ถ้าเป็นคำพิพากษตามยอมที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาว่าผู้ขอจดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครอง ก็ไม่อาจนำมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

๒. ถ้าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินก็ให้จดทะเบียนประเภท ได้มา โดยการครอบครอง ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มแปลงให้สอบสวนว่า ต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนด ที่ดินหรือไม่

๒.๑ ถ้าตกลงกันได้โดยเจ้าของโฉนดที่ดินยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมี ชื่อร่วมในโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม (ได้มาโดยการครอบครอง)”

๒.๒ ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อ ในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน และจดทะเบียน ประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

คำว่า “ไม่ตกลงกัน” มีตัวอย่าง เช่น มีผู้ได้มาโดยการครอบครองของจด ทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ ได้มีหนังสือเรียกให้เจ้าของโฉนดที่ดินส่งมอบ และมาให้ถ้อยคำว่าจะยอมให้ผู้ได้มาลงชื่อร่วมใน โฉนดที่ดินได้หรือไม่ ปรากฏว่าเจ้าของโฉนดที่ดินไม่ยอมมา กรณีนี้ก็ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ตกลงกัน

กรณีที่มีปัญหาว่าไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ เช่น ผู้มีชื่อเป็น เจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดินได้ตายไปนานแล้วไม่อาจหาตัวทายาทได้ กรณีนี้หากผู้ได้มาโดยการ ครอบครองได้มาไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ก็ควรดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ให้แก่ผู้ขอ ในกรณีนี้เมื่อไม่ทราบว่ามีผู้ใดเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดย การครอบครองให้แก่ผู้ขอไม่อาจดำเนินการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ข้อ ๘ (๓) ที่กำหนดให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินใน กรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้เพื่อให้การปฏิบัติทางทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งศาล จึงแก้ไขปัญหา ด้วยการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องระวางรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขรูป แผนที่ เนื้อที่ อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยดำเนินการ รังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามของผู้ขอ นำชี้เขตได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามของผู้ขอ นำชี้เขตได้มา โดยการครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันมาว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป และเมื่อ จดทะเบียนเสร็จแล้วให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดิน ว่า “เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน” แต่ถ้า

คู่กรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกรับทราบแล้วจึงจดทะเบียนให้ไป

● **แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒**

๑. กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลอันถึงที่สุด มาขอจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา เจ้าหน้าที่ได้เรียกให้ พ. ซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนการได้มาตามคำสั่งศาล แต่ พ. ไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้ และได้ขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องผู้ได้มาโดยการครอบครองเป็นคดีขึ้นใหม่ เช่นนี้ย่อมถือได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหาย เพราะไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ข้อ ๘ (๔)

ส่วนกรณีที่ พ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมขออายัดไว้และได้ฟ้องคดีขึ้นใหม่แล้ว เมื่อศาลสั่งให้ ผ. ได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ก็ย่อมจดทะเบียนลงชื่อ ว. ผู้จัดการมรดกของ ผ. ลงในโฉนดที่ดินได้ เพราะคำสั่งศาลที่สั่งให้ ได้มาโดยการครอบครองถึงที่สุดแล้ว คำสั่งย่อมมีผลบังคับแม้จะมีการฟ้องร้องคดีกันใหม่ก็ตาม แต่เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อ ว. ผู้จัดการมรดกของ ผ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เนื่องจากการได้มาโดยการครอบครองแล้ว ว. จะจดทะเบียนอย่างอื่นเพื่อเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปไม่ได้ เนื่องจากผลของการอายัดของ พ.

๒. กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อโจทก์ และ บ. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยโจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินส่วนที่ บ. ครอบครองทำประโยชน์ทางด้านทิศเหนือได้ขายให้แก่โจทก์แล้ว แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนกัน ต่อมาจำเลยบุกรุกที่ดินด้านทิศเหนือที่โจทก์ซื้อมาจาก บ. ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จึงขอให้ศาลพิพากษาว่า ที่ดินด้านทิศเหนือเป็นของโจทก์ ห้ามจำเลยเข้าเกี่ยวข้องระหว่างการศึกษาพิพาทคดีของศาลโจทก์จำเลยได้ตกลงประนีประนอมยอมความกัน โดยจำเลยยอมรับว่าที่ดินดังกล่าวโจทก์เป็นเจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์ จำเลยและบริวารจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้อง ศาลได้พิพากษาให้คดีเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยศาลมิได้วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันจะมีผลใช้ยันต่อผู้มีชื่อกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ คงมีผลผูกพันเฉพาะจำเลย ซึ่งเป็นคู่ความไม่ให้เข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ วรรคแรก เท่านั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๐๘/๒๕๒๖)

พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ตามคำพิพากษาตามยอมของศาลโดยถือว่า โจทก์ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโดยประการอื่นนอกจาก นิติกรรมได้ หากโจทก์มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของ บ. ก็ต้องให้ บ. มาดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ต่อไป

๓. ศาลพิพากษาให้ บ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่ ผ. และ ห. ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินได้เสียชีวิตไปแล้ว ผู้ได้มา กับผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินยอมไม่อาจตกลงกันได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับ ดำเนินการให้โดยรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก แล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดย การครอบครอง โดยแจ้งให้ทายาทผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ซึ่งเสียชีวิตไปแล้ว ไป ดูและรังแนวเขตที่ดิน หากทายาทของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ไม่ะรังแนวเขตที่ดิน หรือไม่สามารถแจ้งให้ทายาทของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ไปดูและรังแนวเขตได้ ก็ให้ ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนของผู้ได้มาออกโดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทาน ตามโครงการของกรมชลประทาน โดยไม่ต้องทำการรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้เขตจำนวน ที่ดินและรูปแผนที่แต่อย่างใด แต่ให้ผู้ได้มาเป็นผู้นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ดินได้กรรมสิทธิ์มา โดยการครอบครองตามคำสั่งศาล เมื่อรังวัดเสร็จแล้วให้ชี้แจงพร้อมส่งรูปแผนที่ตามที่รังวัดได้ สอบถามไปศาลก่อน ถ้าศาลยืนยันว่าเป็นการถูกต้องตามคำสั่งศาล ก็ให้จดทะเบียนต่อไปได้ ส่วนแปลงคงเหลือให้เจ้าหน้าที่บันทึกกักตักไว้ในโฉนดที่ดินดังกล่าวว่า “หากเจ้าของที่ดินจะ ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน แต่ถ้าคู่กรณีไม่ประสงค์จะขอ รังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียนโดยยินยอมรับผิดชอบกันเองก็ให้บันทึกความรับผิดชอบไว้ แล้วดำเนินการต่อไปได้”

๔. ที่ดินที่ ส. ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ตามคำสั่งศาลที่สั่งให้ ส. เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฉพาะ ส่วนที่ทับกับที่ดิน น.ส.๓ จึงเป็นเรื่องที่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ไม่เต็มทั้งโฉนด ที่ดินมีชื่อ ว. เป็นผู้ถือ กรรมสิทธิ์ และ ว. ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงนี้ไว้กับธนาคาร และยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ ถอนจากจำนอง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งให้ ว. นำโฉนดที่ดินไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อดำเนินการให้ ส. และสอบถามว่าจะยินยอมให้ ส. มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ แต่ ว. มิได้นำโฉนดที่ดินไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่ กลับมีหนังสือโต้แย้งว่า การรังวัดออกหนังสือรับรอง

การทำประโยชน์ของ ส. ได้ออกทับโฉนดที่ดิน ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของ ว. ว่าไม่ประสงค์จะให้ ส. ผู้ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินด้วย จึงชอบที่จะดำเนินการแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกตามกฎหมาย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘ (๓) โดยจะต้องแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไปดูและระวางเขตด้วย หากผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่ไปดูและระวางเขต หรือไม่สามารถแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไปดูและระวางเขตได้ ก็ให้รังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกโดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

๕. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หมายถึงการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น และหมายรวมถึงการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยเข้าใจว่าเป็นทรัพย์สินของตนด้วย ดังนั้น ผู้ที่ทำประโยชน์ในที่ดินของผู้อื่นโดยสำคัญผิดว่าเป็นที่ดินของตนเอง หากครอบครองด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา ๑๐ ปีแล้ว ก็ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๑๕/๒๕๓๗) อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองดังกล่าว จะมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ ผู้ได้มาต้องร้องขอต่อศาลให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่าผู้ได้มามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามนัยกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๑) ซึ่งในการที่ศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวย่อมขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและดุลยพินิจของศาล

๖. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ย่อมได้กรรมสิทธิ์ครอบครองครบ ๑๐ ปี มิใช่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาจึงได้กรรมสิทธิ์ การที่จะต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาก็เพื่อจะได้จดทะเบียนให้ตามนัยกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ กรณีของเรื่องนี้ปรากฏข้อเท็จจริงตามคำสั่งศาลว่า ท. ครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนของ ม. เป็นเวลา ๑๗ ปี ท. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนที่ พ. จะจดทะเบียนรับโอนมรดก การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของ

ผู้ได้มานั้นแม้ไม่จดทะเบียนก็ไม่เสียไป แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ (มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การที่ พ. จดทะเบียนรับมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของ ท. ไม่ถือว่า พ. เป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๙ - ๔๑๒/๒๕๐๗ และ ๑๐๖๙, ๑๐๗๐/๒๕๒๒) ดังนั้น จึงดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามคำสั่งศาลได้

๗. ศาลได้มีคำสั่งถึงที่สุด กรณี ม. ได้ร้องขอต่อศาลให้ตนมีกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองในโฉนดที่ดิน ม. ย่อมมีสิทธิที่จะมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อไม่ได้โฉนดที่ดินมาพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อดำเนินการให้ผู้ขอได้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ แม้ ส. จะได้ขอให้ระงับการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวไว้แล้วก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจะระงับการจดทะเบียนได้ เพราะคำสั่งศาลที่สั่งให้ ม. ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงที่สุดแล้ว คำสั่งย่อมมีผลบังคับ เมื่อไม่มีเหตุที่จะระงับการจดทะเบียนได้ ดังนั้น เมื่อได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ขอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้ได้มาโดยการครอบครองลงในโฉนดที่ดินได้

๘. อ. ครอบครองที่ดินแปลงนี้มา ๒๗ ปี จากข้อเท็จจริงฟังได้ว่า อ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนที่ ส. จะจดทะเบียนรับมรดกและขายให้แก่ ย. เมื่อ อ. ยังมีได้มีการจดทะเบียนสิทธิให้ปรากฏย่อมจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ ย. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ เรื่องนี้จึงไม่อาจจดทะเบียนให้ อ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยการครอบครองตามคำสั่งศาลได้ เว้นแต่ศาลจะได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าการซื้อขายดังกล่าว ย. ผู้ซื้อมิใช่เป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนโดยสุจริต จึงจะจดทะเบียนให้ต่อไปได้

๙. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ย่อมได้กรรมสิทธิ์เมื่อครอบครองครบ ๑๐ ปี มิใช่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาจึงจะได้กรรมสิทธิ์ การที่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาก็เพื่อจะได้จดทะเบียนให้ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๘ และการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นแม้ไม่จดทะเบียน ก็ไม่เสียไป แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ (มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๓/๒๕๐๘ และที่ ๑๑๒๐/๒๕๑๒)

ข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาของศาลว่านาย ก ข ค ง ได้ครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดิน โดยสงบและเจตนาเป็นเจ้าของมาเกิน ๑๐ ปี จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก่อนที่ นาย ว. จะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้จากการขายทอดตลาด แต่เมื่อนาย ก ข ค ง ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิให้ปรากฏ จึงไม่สามารถยกเป็นข้อต่อสู้ นาย ว. ซึ่งเป็น บุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว พนักงาน เจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนให้นาย ก ข ค ง ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยการ ครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่ง หรือคำพิพากษาว่า นาย ว. มิใช่บุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้ จดทะเบียนโดยสุจริต จึงจะจดทะเบียนต่อไปได้ (สารบบ ๒๓๕๔,๒๓๖๐ สล.)

๑๐. ศาลมีคำสั่งให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลงโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ในการรังวัดทำแผนที่พิพาทปรากฏ ว่าโฉนดที่ดินที่ได้มามีเนื้อที่จริงน้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนได้มาโดย การครอบครองมีหลักในการคิดค่าธรรมเนียมคือคิดตามเนื้อที่ที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน โดยเนื้อที่ ตามการรังวัดทำแผนที่พิพาทในการครอบครองเพื่อให้ศาลมีคำสั่งได้มาโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ใช่เป็นการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน เพื่อให้ทราบแนวเขตและเนื้อที่ ซึ่งอยู่ในกระบวนการในการแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ได้ ดังนั้น เนื้อที่ ที่ได้จากการรังวัดทำแผนที่พิพาทไม่ใช่เนื้อที่ตามผลการรังวัดสอบเขต จึงไม่ใช่เนื้อที่ที่ได้จากการ รังวัดตามกฎหมาย เมื่อกรณีนี้ศาลสั่งให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งแปลงและจากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ ปรากฏตรงกันว่าเป็นการได้มาทั้งแปลง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องคิดค่าธรรมเนียมตามเนื้อที่ที่ ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน

๑๑. ตามหลักกฎหมายการจำนองเป็นทรัพย์สินติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอสัญญา จำนองจะระงับสิ้นไปก็เฉพาะด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ เท่านั้น ฉะนั้นหากข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการจำนองระงับสิ้นไปแล้วด้วย
กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ภาระจำนองก็ยังคงมีอยู่ เมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนได้มา
ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ภาระจำนองจึงครอบติดไปด้วย ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๗ อย่างไรก็ดี กรณีมี
ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แล้วปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ขอ
จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม
พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘ (๖) เสียก่อน
กล่าวคือ แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร จึงพิจารณาดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี
(สารบบ น.ส.๓ ๑๘/๓๑)

๑๒ เมื่อศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้นางแดง ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน แต่ปรากฏว่า
ผู้มีชื่อในโฉนดถึงแก่กรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการสอบสวนผู้มีชื่อในโฉนด
ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘ (๓) ได้ว่าจะยินยอมให้นางแดง ผู้ได้มา
ลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ในทางปฏิบัติจึงต้องแบ่งแยกส่วนของนางแดง ผู้ได้มาออกโดยให้
ผู้ได้มาไปดูแลและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน เสร็จแล้วจดทะเบียนประเภท “แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง”

กรณีผู้ขอจดทะเบียนไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.
๒๔๙๗) ข้อ ๘ (๔) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะออกใบแทน
เพื่อจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองต่อไปได้

กรณีนางแดง ผู้ได้มาถึงแก่กรรมหลังจากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้ได้มาซึ่ง
กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครอง เห็นว่า สิทธิตามคำพิพากษาดังกล่าวย่อมเป็นมรดกของ
นางแดง ซึ่งตกได้แก่ทายาทและทายาทย่อมเข้าสรวมสิทธิได้ โดยการเข้าสรวมสิทธิเช่นนี้ต้อง
บังคับตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ ก่อนเข้าสรวมสิทธิจะต้องประกาศ
หาตัวผู้คัดค้านเสียก่อน เพราะทายาทมีทั้งทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมเมื่อได้ประกาศ
มรดกโดยบรรยายรายละเอียดถึงสิทธิการได้มาเนื่องจากการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสิทธิการได้มาโดยทางมรดกต่อเนื่องกันแล้ว ไม่มี
ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคัดค้าน เรื่องการเป็นทายาทของผู้เข้าสรวมสิทธิ ก็ย่อมจดทะเบียน
ต่อไปได้ สำหรับการขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง กรณีตามข้อเท็จจริงของเรื่องนี้
ให้ทายาทของนางแดง ยื่นคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑) ประกอบกับ ท.ด.๙ ในประเภท

“แบ่งได้มาโดยการครอบครอง” และบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกตามคำขอ ท.ด.๘ โดยบรรยายข้าง ท.ด.๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนางแดง ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. (ระบุชื่อทายาทผู้รับมรดกของนางแดง).....จึงเข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง” (สารบบ จังหวัด ๑๐๕๗๘)

๑๓. โจทก์ฟ้องศาลขอให้พิพากษาว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากผู้ร้องได้ครอบครองทำประโยชน์มานานกว่าสิบปีระหว่างพิจารณาคดี โจทก์จำเลยได้ทำความตกลงประนีประนอมยอมความโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่เมื่อโจทก์นำคำพิพากษามาตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความยื่นขอจดทะเบียนโดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่กลับจดทะเบียนไว้ในประเภทขาย ซึ่งโจทก์เห็นว่าไม่ตรงกับข้อเท็จจริงจึงขอให้แก้ไข จากหลักฐานคำฟ้อง สัญญาประนีประนอมยอมความ และคำพิพากษามาตามยอม ไม่ปรากฏว่าเป็นการฟ้องกันในเรื่องซื้อขายที่ดิน และศาลมิได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนประเภท “ขาย” หรือ “ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์” ได้ เมื่อคำพิพากษาไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงต้องถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ โดยรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษามาตามยอมศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๓๖๙/๒๕๓๓ ที่ดินของผู้ร้องและผู้คัดค้านอยู่ติดกัน ที่พิพาทมีเนื้อที่ ๙.๖ ตารางเมตร อยู่ในเขตที่ดินของผู้คัดค้าน ในวันที่เจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดที่พิพาท ผู้ร้องกับผู้คัดค้านได้ตกลงกันว่าในขณะนั้นยังไม่ทราบว่าฝ่ายใดถูกล้ำของฝ่ายใด หาก

เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดแล้วปรากฏว่าฝ่ายใดถูกล้ำก็ให้คืนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง แสดงว่าผู้ร้องมีเจตนาจะครอบครองที่ดินเฉพาะที่เป็นของผู้ร้องจริง ๆ เท่านั้น หากเป็นของบุคคลอื่นผู้ร้องก็ไม่มีเจตนาที่จะครอบครองและยึดถือเป็นผู้ร้อง เมื่อผู้ร้องไม่มีเจตนาที่จะครอบครองและยึดถือที่ดินของผู้คัดค้านเป็นผู้ร้อง แม้ผู้ร้องจะครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยเป็นเวลานานเกินกว่า ๑๐ ปี ผู้ร้องก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๔/๒๕๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายมีข้อตกลงจะจดทะเบียนโอนเมื่อแบ่งแยกโฉนดเรียบร้อยแล้ว แม้ว่าโจทก์กับ น. จะปล่อยเวลาล่วงเลยไปนาน มิได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดในเวลาอันสมควรเพื่อแบ่งแยกโฉนด โดย น. ยอมให้โจทก์เข้าทำประโยชน์แสดงตนเป็นเจ้าของอย่างเต็มที่ แสดงว่าทั้งโจทก์และ น. มิได้คำนึงถึงการที่จะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้ถูกต้องตามกฎหมายกันต่อไป ถือได้ว่า น. สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยเด็ดขาด การครอบครองของโจทก์จึงเป็นการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของ หากใช้ครอบครองตามสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนี้ เมื่อครบสิบปีโจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๒/๒๕๓๕ การที่จำเลยปลูกบ้านในที่พิพาทโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่พิพาทอนุญาตให้จำเลยอยู่อาศัย แม้จำเลยจะอยู่เรื่อยมาโดยไม่มีผู้ใดแย่งนั้นถือได้ว่าจำเลยครอบครองที่พิพาทแทนเจ้าของ แม้จะครอบครองนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๙/๒๕๓๕ เจ้าของที่ดินไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมต้องไปจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ครอบครองปรปักษ์

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๑๒/๒๕๓๕ จำเลยครอบครองปลูกบ้านและทำประโยชน์ในที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีโฉนดด้วยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเรื่อยมาเป็นเวลานานหลายสิบปี ที่พิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยการครอบครองตามกฎหมาย แม้โจทก์จะจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่พิพาทโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลไปก่อนแล้ว โจทก์ก็หาไม่มีสิทธิดีกว่าอันจะเป็นเหตุให้มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยไม่ เพราะโจทก์มิใช่ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๙๐๒/๒๕๓๕ ที่ดินพิพาทมีการจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินตลอดมาเกือบทุกปีนับแต่ที่ฝ่ายผู้ร้องอ้างว่าได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาท การอ้างว่าได้เข้าครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลานานสิบปีตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ การครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากผู้คัดค้านจดทะเบียนรับโอนมา

จนถึงวันยื่นคำร้องขอก็ยังไม่ครบสิบปี แม้จะฟังว่าฝ่ายผู้ร้องได้ครอบครองทำกินในที่ดินพิพาทมา โดยตลอด ผู้ร้องทั้งสองก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๘/๒๕๓๖ โจทก์บรรยายฟ้องว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินพิพาทโดยใส่ชื่อจำเลยที่ ๑ ในโฉนดที่ดินแทน แล้วโจทก์ทั้งสองได้ครอบครองที่ดินพิพาท ตลอดมาจนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ขอให้ศาลพิพากษาว่าโจทก์ทั้งสองได้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ แม้การบรรยายฟ้องและคำขอบังคับของ โจทก์ทั้งสองมุ่งในเรื่องการครอบครองปรปักษ์ แต่การครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ จะต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น ศาลไม่อาจ พิพากษาให้โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเองได้ โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๑/๒๕๓๖ เมื่อผู้ร้องได้ครอบครองที่พิพาทจนได้ กรรมสิทธิ์แล้วไม่มีกฎหมายใดบัญญัติให้กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องสิ้นสุดลงโดยการไม่ใช้ ดังนั้น แม้จะ ปราบกว่าผู้ร้องไม่ได้ยึดถือครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทเป็นเวลา ๒ ปี トラบใดที่ยังไม่มี ผู้อื่นมาแย่งกรรมสิทธิ์ ผู้ร้องหาเสียกรรมสิทธิ์ไปไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๒๗/๒๕๓๖ การครอบครองที่ดินของผู้อื่นอันจะเป็น เหตุให้ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ นั้น ต้องเป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่นที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้วติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีเท่านั้น เมื่อ นับแต่วันออกโฉนดครั้งแรกถึงวันยื่นคำร้องขอ ผู้ร้องครอบครองที่ดินมายังไม่ถึงสิบปี ผู้ร้องจึง ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๗๙/๒๕๓๖ โจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสามต่างรับโอน ที่ดินที่มีโฉนดไขว้สับกัน และต่างฝ่ายต่างครอบครองที่ดินที่ตนรับโอนมาเกินกว่า ๑๐ ปี ดังนี้ ทั้งสองฝ่ายจึงต่างได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้รับโอนและครอบครองมา แม้จำเลยทั้งสามจะมีชื่อใน โฉนดที่ดินที่โจทก์ครอบครองก็จะอ้างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จำเลยทั้งสามมิได้มีเจตนา รับ โอนไม่ได้ โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดโดยแลกเปลี่ยนกันและ จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสองแปลงให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๙/๒๕๓๗ แม้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทผู้คัดค้าน ได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องตั้งแต่วันทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้าม โอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ผู้คัดค้านได้รับโฉนด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ บทบัญญัติดังกล่าวเจตนาจะปกป้องราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายใน

ระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ ยังไม่ปล่อยให้เป็นสิทธิขาดแก่ผู้ครอบครอง จนกว่าจะพ้นระยะเวลาห้ามโอน ผู้คัดค้านจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องได้ ผู้ร้องจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หาได้ไม่

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๙/๒๕๓๗ หลังจากมารดาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ แล้ว มารดาโจทก์ได้ครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา จำเลยที่ ๑ ไม่เคยเข้าทำประโยชน์ ต่ออมารดาโจทก์ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์ แม้การซื้อขายและการยกที่ดินพิพาทดังกล่าวจะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โจทก์ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของสืบต่อจากมารดาโจทก์มาเป็นเวลากว่า ๒๐ ปี โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ การที่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนที่ดินยกที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุตร เป็นการกระทำโดยไม่สุจริตเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๕/๒๕๓๗ トラบใดที่ยังไม่มีการแบ่งแยกที่ดินกันเป็นสัดส่วน การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดเข้าครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดิน ก็ต้องถือว่าครอบครองที่ดินส่วนนั้นๆ ในฐานะเจ้าของรวมคนหนึ่งเท่านั้น หากก่อให้เกิดสิทธิที่จะอ้างว่าตนครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเสียแต่คนเดียวไม่ เว้นเสียแต่จะได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยังเจ้าของรวมคนอื่นๆ ว่าไม่มีเจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนเจ้าของรวมคนอื่นๆ อีกต่อไป

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๑๕/๒๕๓๗ ที่พิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดของจำเลย แต่โจทก์ครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา ๑ ปีแล้วแม้โจทก์จะครอบครองโดยสำคัญผิดว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์ครอบครองที่ดินของโจทก์เอง หากแต่ต้องถือว่าโจทก์ครอบครองที่ดินของผู้อื่น โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หากจำเป็นต้องเป็นการครอบครองโดยโจทก์ต้องรู้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของจำเลยด้วยไม่

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๐ - ๑๓๑๑/๒๕๓๘ ในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีเอกสารสิทธิเพียง น.ส.๓ จำเลยชำระเงินให้ ส. ผู้จะขายครบถ้วน และผู้จะขายได้มอบ

ที่พิพาทให้จำเลยเข้าครอบครองแล้วตั้งแต่วันทำสัญญา แสดงว่าผู้จะขายได้สละการครอบครอง และได้มอบการครอบครองให้แก่จำเลยแล้วตั้งแต่วันทำสัญญา เมื่อได้รับโฉนดที่ดินมาแล้วจำเลยยังครอบครองทำนาในที่พิพาทตลอดมาโดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน พฤติการณ์เช่นนี้เห็นได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่พิพาทโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปีแล้ว จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาท

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๕๑/๒๕๓๘ แม้การที่บิดาโจทก์ยกที่พิพาทให้โจทก์ โดยมีได้จดทะเบียนการยกให้ตามกฎหมายทำให้เป็นโมฆะก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทมานับตั้งแต่บิดาโจทก์ยกที่พิพาทให้โดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๕๑/๒๕๓๘ จำเลยที่ ๒ ครอบครองที่พิพาทในระหว่างคดี จะอ้างว่าเป็นการครอบครองปรปักษ์ต่อคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งหาได้ไม่ จึงไม่อาจนับระยะเวลาดังกล่าวรวมเข้ากับระยะเวลาที่ได้ครอบครองมาก่อนวันยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ได้ และเมื่อหลังจากที่คดีดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว จำเลยที่ ๒ ก็เพิ่งครอบครองที่พิพาทมาเพียง ๗ ปีเศษ จึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๖๘/๒๕๓๘ ที่ดินที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ต้องเป็นที่ซึ่งบุคคลอื่นมีกรรมสิทธิ์อยู่ เมื่อขณะซื้อขายผู้ขายมีแต่สิทธิครอบครองที่พิพาทโดยทางราชการเพื่อก่อโฉนดที่ดินให้ภายหลัง ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์จึงต้องเริ่มนับเมื่อทางราชการออกโฉนดที่ดินให้ เมื่อนับถึงวันยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ไม่เกิน ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ทำนองเดียวกับการเริ่มนับเวลาครอบครองปรปักษ์ในที่ดินที่เป็นที่งอกริมตลิ่งของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน จะเริ่มต้นนับได้ต่อเมื่อที่ดินนั้นพ้นจากสภาพเป็นที่ขายตลิ่งมาสู่สภาพเป็นที่งอกริมตลิ่งแล้วส่วนการครอบครองในขณะที่เป็นที่ขายตลิ่งจะนำมานับรวมเข้าใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๑๓๘๒ ด้วยไม่ได้ เพราะที่ขายตลิ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒)

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘๖/๒๕๓๘ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ กล่าวถึงเฉพาะด้านผู้ครอบครองว่าถ้าได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น

ติดต่อกันนาน ๑๐ ปี แล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์ การนับระยะเวลาการครอบครองที่ดินของจำเลยในระหว่างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ติดต่อมาจนตกเป็นของโจทก์ สามารถนับรวมกันได้ เมื่อรวมเป็นระยะเวลาเกือบ ๒๐ ปี จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์

๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๘๗/๒๕๓๘ จ. ครอบครองที่ดินโดยสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาจนถึงแก่ความตาย เป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี แล้ว จ. จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็น ทรัพย์สินอันเป็นสิทธิอย่างหนึ่งที่เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทได้ตามมาตรา ๑๕๙๙ และ ๑๖๐๐ จึงตกทอดให้แก่โจทก์ซึ่งเป็นบุตรของ จ. แม้โจทก์มิได้ครอบครองต่อเนื่องในที่ดินที่ จ. ได้กรรมสิทธิ์ โจทก์ก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ จ. ครอบครองมาโดยทางมรดก

๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๗๙/๒๕๓๙ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งแสดงว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ไว้แล้ว แต่ผู้ร้องไม่สามารถจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ได้ เนื่องจากศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งในอีกคดีหนึ่งว่า พ. ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดดังกล่าวโดยการครอบครองเช่นเดียวกันและสำนักงานที่ดินได้ออกใบแทนโฉนดให้แล้วก่อนที่ผู้ร้องจะมายื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ คำสั่งศาลดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว ไม่อาจเพิกถอนได้ แต่ก็เป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้ร้อง เมื่อผู้ร้องมิได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าว จึงเป็นบุคคลภายนอกมีอำนาจพิสูจน์ได้ว่าตนมีสิทธิในที่ดินดังกล่าวดีกว่า พ. ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) จึงชอบที่เสนอคดีต่อศาลอย่างคดีมีข้อพิพาท ไม่อาจร้องขอเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทขอให้ศาลมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่ผู้ร้องได้

๒๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕๒/๒๕๓๙ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินของโจทก์เพราะเข้าใจว่าเป็นที่ดินของบุตรจำเลยที่ยินยอมให้จำเลยอยู่อาศัย แสดงว่าจำเลยครอบครองที่ดินชั่วคราวโดยไม่ได้เจตนาเป็นเจ้าของ แม้ครอบครองเกินกว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์ตลอดเวลาที่จำเลยยังอยู่ในที่ดิน การที่โจทก์ขอให้รื้อถอนบ้านออกไปจึงไม่ขาดอายุความ

๒๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๙๓/๒๕๔๐ トラบใดที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่าอยู่ ย่อมครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ จะครอบครองปรปักษ์ได้ก็ต่อเมื่อเป็นที่ดินมีโฉนด เพราะที่ดินมีโฉนดเท่านั้นที่บุคคลอาจมีกรรมสิทธิ์ได้ ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ต้องเริ่ม

นับแต่วันที่ที่ดินพิพาทมีโฉนด เมื่อที่ดินพิพาทเพิ่งออกโฉนด และระยะเวลาที่ผู้ร้องครอบครอง จนถึงวันที่ยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อศาลยังไม่ถึง ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ผู้ร้องคงมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทเท่านั้น

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๙๕/๒๕๔๑ จำเลยเข้าครอบครองและปลูกบ้านอยู่ในที่ดินพิพาทมากกว่า ๑๐ ปี จนจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์มาก่อนที่โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทมาจาก ว. เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม แม้จำเลยจะมีได้จดทะเบียนสิทธินั้น จึงไม่อาจยกขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินนั้นมาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ได้ก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าโจทก์เองก็ได้ดำเนินการเพื่อแสดงสิทธิดังกล่าวแก่จำเลย กลับปล่อยปละละเลยให้จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทจนกลายเป็นการครอบครองปรปักษ์ต่อโจทก์มาอีก ฉะนั้น เมื่อจำเลยได้ครอบครองที่ดินพิพาทต่อมานับตั้งแต่โจทก์ซื้อ ที่ดินพิพาทด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี แล้ว จำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ และยกขึ้นใช้ยันโจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๕๓/๒๕๔๑ แม้น. บิดาจำเลยไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และจำเลยได้รับที่ดินพิพาทโดยการยกให้จาก น. จำเลยไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการยกให้เท่านั้นไม่มีบทกฎหมายห้ามมิให้จำเลยครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทในทำนองนี้และไม่มีบทกฎหมายกำหนดไว้ว่าการครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทดังกล่าว แม้ครอบครองเกิน ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทเกิน ๑๐ ปี จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ แม้โจทก์มีสิทธิเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ น. ได้มาโดยไม่ชอบและจำเลยได้รับโอนที่ดินพิพาทดังกล่าวมาโดยการยกให้ทางทะเบียนได้ก็ตาม คงมีผลเฉพาะเป็นการเพิกถอนทางทะเบียนในส่วนที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยได้รับ และเป็นผลให้จำเลยไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามโฉนดเท่านั้น แต่การเพิกถอนไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของจำเลยซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยทางครอบครองปรปักษ์แต่อย่างใด แม้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของจำเลยยังมิได้จดทะเบียน จำเลยย่อมมีสิทธิยกขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งมิใช่บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน

และโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตได้เพราะมิใช่กรณีต้องห้าม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๙๐/๒๕๕๑ จำเลยผู้ซื้อครอบครองที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขาย ถือว่าเป็นการครอบครองแทนโจทก์ผู้ขาย จำเลยจึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง แม้ว่าศาลจะมีคำสั่งว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองแล้วก็ตาม ก็ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้แย้งโจทก์ทั้งห้าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทได้ จำเลยไม่มีสิทธิที่จะขับไล่โจทก์ทั้งห้าออกจากที่ดินพิพาท

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗/๒๕๕๒ ผู้คัดค้านซื้อที่ดินโฉนดพิพาทซึ่งรวมที่ดินพิพาทมาด้วยจาก ส. ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์โดยสุจริต ดังนั้น แม้ผู้ร้องจะได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทจนได้กรรมสิทธิ์แล้วก่อนที่ผู้คัดค้านจะจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ร้องจึงยกเอาสิทธิที่ได้มาอยู่ก่อนและยังมิได้จดทะเบียนนั้นขึ้นใช้ยันผู้คัดค้านซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้ผู้ร้องจะยังครอบครองที่ดินพิพาทต่อมาก็ต้องเริ่มต้นนับระยะเวลาครอบครองใหม่ เมื่อยังไม่ถึง ๑๐ ปี สิทธิของผู้ร้องจึงยกขึ้นอ้างต่อผู้คัดค้านไม่ได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๖/๒๕๕๒ พฤติการณ์ที่จำเลยเข้าไปล้อมรั้วลวดหนามในที่ดินพิพาทเพราะจำเลยซื้อที่ดินซึ่งอยู่ติดกันและเป็นที่ดินแปลงใหญ่มาเพื่อขยายโรงงาน และที่ดินดังกล่าวมีบุคคลอื่นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมอีก ๑๒ คน จำเลยจึงฟ้องคดีเพื่อแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม ขณะที่จำเลยให้ลูกจ้างไปทำรั้วลวดหนามเพื่อแสดงอาณาเขตที่ดินก็ไม่ปรากฏว่ามี การรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินก่อนที่ดินพิพาทเป็นที่ดินว่างเปล่ามีห้วยารกปกคลุมแนวรั้วไม่มีสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ไม่ปรากฏว่าจำเลยได้เข้าครอบครองทำประโยชน์อย่างจริงจัง แสดงให้เห็นเจตนาของจำเลยว่าได้ครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของแม้จะทำรั้วลวดหนามเข้าไปในที่ดินพิพาทของโจทก์ติดต่อกันนานเกินกว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๐/๒๕๕๒ การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ จะต้องแสดงอาการยึดถือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อตนจริงๆ โดยสงบและโดยเปิดเผยติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ลำพังการมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดและการเสียภาษีบำรุงท้องที่ย่อมมิใช่เป็นการครอบครองที่ดิน

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๙/๒๕๕๓ เดิมที่พิพาทเป็นที่ขายตลิ่งที่น้ำท่วมถึง จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ที่พิพาทเพิกกลายเป็นที่งอก หลังจากมีการสร้างถนน ดังนั้น ก่อนหน้าที่พิพาทเป็นที่งอกแม้โจทก์จะครอบครองมานานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ หลังจากที่พิพาทกลายเป็นที่งอก อันเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแล้ว โจทก์ครอบครองไม่ถึง ๑๐ ปี โจทก์ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๔๓/๒๕๕๓ ที่ดินพิพาทเป็น ส.ค. ๑ ป. เจ้าของที่ดินได้ขออนุญาตที่ดินระหว่างเดินสำรวจเพื่อออกโฉนด ป. ได้ยกที่ดินพิพาทให้ ย. เมื่อ ป. ตาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้ออกโฉนดแล้วส่งมอบให้ ค. บุตรของ ป. แต่ ย. ยังไม่ทราบการดำเนินการออกโฉนดจึงนำ ส.ค.๑ ไปขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซ้ำซ้อนขึ้นอีก ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทจาก ย. โดยทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วเข้าครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาจาก ย. ผู้โอนเป็นเวลาเกินกว่าสิบปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๐๑/๒๕๕๔ จำเลยได้ครอบครองและได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนแต่เมื่อ ส. ขออนุญาตที่ดินจำเลยไม่ได้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ ส. ที่ดินตามโฉนดที่ดินซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. ต้องเริ่มนับระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ตั้งแต่วันที่ออกโฉนดที่ดินคือ วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เป็นต้นไป ต่อมาเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของโจทก์เมื่อ วันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๓๓ เนื่องจากโจทก์ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ซึ่งยังไม่ถึง ๑๐ ปี เมื่อโจทก์เป็นบุคคลภายนอกได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง การครอบครองปรปักษ์ที่มีอยู่ก่อนนั้นจึงสิ้นไป แม้จำเลยครอบครองต่อมาก็ต้องเริ่มนับระยะเวลาการครอบครองใหม่ตั้งแต่ปี ๒๕๓๓ จนถึงวันที่โจทก์ทั้งสองฟ้องคดีนี้ วันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๓๙ ยังไม่ถึง ๑๐ ปี จำเลยจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๖/๒๕๕๔ เอกสารการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยระบุชื่อว่า “หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำ” แต่ไม่ได้ระบุข้อตกลงที่เป็นการแน่นอนว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันหรือไม่ เมื่อใด ประกอบกับโจทก์ได้ชำระค่าที่ดินให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา และจำเลยได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์เข้าครอบครอง

นับแต่วันดังกล่าว เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าโจทก์กับจำเลยไม่มีเจตนาจะจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แม้จะตกเป็นโมฆะเนื่องจากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก แต่โจทก์เข้าครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒

๓๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๗๕๖/๒๕๔๔ แม้จำเลยจะเข้าใจผิดว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๔๙ ที่จำเลยซื้อมาตั้งแต่ปี ๒๔๗๒ ก็ตาม แต่ในความเป็นจริงแล้วไม่ใช่ที่ดินแปลงดังกล่าว จึงไม่ใช่การครอบครองที่ดินของตนเองอันจะอ้างครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินซึ่งเป็นของโจทก์อันเป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่น ลักษณะครอบครองของจำเลยแสดงออกโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปีแล้ว จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และการนับระยะเวลาครอบครองนั้นนับตั้งแต่วันที่จำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่ดินตลอดมา หาใช่นับแต่วันที่ทำการรังวัดแล้วทราบว่าเป็นครอบครองที่ดินสลับแปลงกันไม่

๓๕. คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๓๘๘/๒๕๔๙ บุคคลใดจะต้องใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ ได้ ต้องเป็นกรณีจำเป็นจะต้องมาร้องขอต่อศาล เพื่อให้ได้รับความรับรองหรือคุ้มครองสิทธิของตนที่มีอยู่ โดยจะต้องมีกฎหมายระบุไว้แจ้งชัดว่าให้กระทำได้ แต่กรณีตามคำร้องขอของผู้ร้องมิใช่เป็นการขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าผู้ร้องเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ เนื่องจากเป็นที่ดินที่ยังไม่มีโฉนด คงมีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓) เท่านั้น ซึ่งหากกฎหมายสนับสนุนให้ผู้ร้องใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแต่ฝ่ายเดียวไม่ หากผู้ร้องเห็นว่าผู้ร้องมีสิทธิครอบครองในที่ดินและถูกโต้แย้งสิทธิประการใด ก็ชอบที่จะเสนอคดีของตนต่อศาลโดยทำเป็นคำฟ้องอันเป็นคดีมีข้อพิพาท หาใช่เสนอคดีโดยทำเป็นคำร้องขออันเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทไม่

๓๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๗๐๐/๒๕๕๐ จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของ ข. เมื่อ ข. ขายที่ดินพิพาทและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บิดาโจทก์ทั้งห้าก่อนจำเลยทั้งสองครอบครองครบกำหนดสิบปี จำเลยทั้งสองไม่อาจยกการครอบครองดังกล่าวขึ้นยันบิดาโจทก์ทั้งห้าได้ การครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยทั้งสองจึงขาดตอนตั้งแต่บิดาโจทก์ทั้งห้าได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนแล้ว จำเลยทั้งสองจะต้องเริ่มนับ

ระยะเวลาครอบครองที่ดินพิพาทใหม่ จะนำระยะเวลาที่จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินของ ช. มานับรวมด้วยไม่ได้ เมื่อจำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากบิดาโจทก์ทั้งห้าได้กรรมสิทธิ์มายังไม่ครบสิบปี จำเลยทั้งสองจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๖๔/๒๕๕๔ การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ นั้น จะต้องหมายความว่าครอบครองอยู่ได้โดยไม่ถูกจำกัดให้ออกไปการที่เพียงแต่ได้สิทธิกันนั้น ยังไม่ถือว่าเป็นการครอบครองโดยไม่สงบได้ การที่ผู้คัดค้านยื่นคำร้องคัดค้านคำร้องขอของผู้ร้องเมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๑ จึงเป็นเพียงโต้เถียงสิทธิกันเท่านั้น อีกทั้งเมื่อศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีในคดีเดิมแล้วก็ไม่ปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ฟ้องขับไล่ผู้ร้องแต่อย่างใด คงปล่อยให้ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทต่อมา สิทธิครอบครองของผู้ร้องหาได้ถูกจำกัดให้ออกไปไม่ จึงมิใช่เป็นการรบกวนสิทธิครอบครองของผู้ร้องอันจะถือว่าผู้ร้องไม่ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยความสงบแล้วได้ การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงสิทธิในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๑ และศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีเนื่องจากผู้ร้องไม่ชำระค่าขึ้นศาลภายในระยะเวลาที่กำหนดนั้น ก็ไม่อาจหมายความว่าผู้ร้องไม่ประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการร้องขอครอบครองปรปักษ์ต่อไป ทั้งไม่มีผลต่อการนับระยะเวลาครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้องด้วย ดังนั้น นับแต่ผู้คัดค้านได้สิทธิในที่ดินพิพาทคือวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๓ จนถึงวันที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๔๔ เป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๓๕/๒๕๕๕ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอว่า ว. มารดาของผู้ร้องได้เข้าครอบครองที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๗ และที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๘ ทางทิศตะวันตกของ ท. โดยสงบเปิดเผยและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่วันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๒๙ ต่อเนื่องกันเป็นเวลานานกว่า ๒๒ ปี หากข้อเท็จจริงฟังได้ตามคำร้องขอ ว. มารดาของผู้ร้องย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนทางทิศตะวันตกของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๗ และโฉนดเลขที่ ๙๑๘ โดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ อันเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินจึงเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทได้และตกทอดแก่ผู้ร้องและทายาทอื่นที่เป็นบุตรของ ว. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ และ

มาตรา ๑๖๐๐ และแม้ผู้ร้องกับทายาททั้งหมดพึงทราบว่ ว. มารดาของผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองภายหลัง ก็ไม่ทำให้ทรัพย์สินที่มารดาของผู้ร้องได้มาและเป็นมรดกตกทอดแก่ผู้ร้องกับทายาทอื่นเสียไป ทั้งการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้ครอบครอง ประกอบกับผู้ร้องมีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑ โดยที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่าเจ้ามรดกได้มา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งต้องดำเนินการขอจดทะเบียนสิทธิตามมาตรา ๗๘ ก่อน ผู้ร้องในฐานะทายาทผู้รับมรดกจาก ว. มารดาของผู้ร้องจึงมีสิทธิตามกฎหมายที่จะยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทที่เป็นมรดกตกทอดมายังผู้ร้องและทายาทอื่นได้

๓๙. คำพิพากษาฎีกา ๕๒๘๐/๒๕๕๖ ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทมาจาก ป. มารดาของผู้คัดค้านเมื่อปี ๒๕๒๐ ขณะที่ดินพิพาทมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) โดยมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) และมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้อง และผู้ร้องได้ครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมาจนถึงปัจจุบัน เช่นนี้ผู้ร้องจึงครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้ขณะซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเพียงหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) แต่เมื่อที่ดินพิพาทยังไม่มีเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและต่อมาทางราชการได้ออกหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) มีชื่อ ป. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๘ ซึ่งนับระยะเวลาการครอบครองของผู้ร้องนับแต่วันที่ที่ดินพิพาทมีโฉนดที่ดินจนถึงวันยื่นคำร้องขอเป็นเวลายาวเกินกว่า ๑๐ ปี ผู้ร้องยอมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๖๐/๒๕๕๘ การที่จำเลยและมารดาครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกมานานกว่า ๓๐ ปี นับตั้งแต่ ป. เจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่ และเมื่อ ล. เข้าเป็นผู้จัดการมรดกของ ป. จำเลยก็ยังเป็นฝ่ายครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมานั้น ถือได้ว่าจำเลยครอบครองแทนทายาทของ ป. ทุกคน เพราะยังไม่มีแบ่งแยกที่ดินพิพาทแก่ทายาทโดยชัดเจน แต่เมื่อ ล. ดำเนินการขอแบ่งแยกโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อแบ่งแก่ทายาทของ ป. มารดาจำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งของ ป. ปฏิเสธไม่ยอมรับที่ดินที่แบ่งแยกให้โดยยืนยันต่อทายาทอื่นๆ ว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของตนแล้วจะไม่ยินยอมยกให้ใคร จึงเป็นการแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยชัดเจนว่าที่ดินพิพาทเป็นของตนแล้ว และ

เมื่อภายหลังจาก ก. รับโอนที่ดินพิพาทจาก ล. ผู้จัดการมรดกแล้ว ก. ไม่เคยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแต่อย่างใด กลับปล่อยให้จำเลยเป็นฝ่ายครอบครองตลอดมา เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของนับจนถึงวันที่โจทก์ทั้งสองได้รับโอนที่ดินพิพาทจาก ก. เกินกว่า ๑๐ ปี ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

การที่โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทมาจาก ก. โดยรู้ดีว่าจำเลยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวมาก่อนแล้ว จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ทั้งสองเป็นบุคคลภายนอกผู้สุจริตอันจะมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง การรับโอนที่ดินพิพาทของโจทก์ เป็นการทำให้จำเลยผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิได้อยู่ก่อนเสียเปรียบ

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองถือเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินของทางราชการร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ก) (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๔๐)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้ แต่ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากรของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ (คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์)

● อากรแสตมป์

ไม่ต้องเรียกเก็บ



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง

พ.ศ. ๒๕๕๑

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑"

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

ระเบียบ คำสั่ง

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๘๖๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๐

ที่ยกเลิก

สิงหาคม ๒๔๙๘

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๙๖๗ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๑๒

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๕๘๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๔

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๓๗๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๓

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๒๓๔ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๔

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๑๐๙ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐

(๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๐๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้ว ในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้ รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการ ครอบครอง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมโฉนดที่ดิน คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึง ที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ เพื่อเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

กรณีมีข้อ
ขัดแย้งกัน
ผู้รักษาการ
ระเบียบ
การได้มาตาม
ม. ๑๓๘๒
ป.พ.พ.

การยื่นคำขอ
หลักฐานประกอบ
คำขอ
(คำพิพากษาต้อง
ถึงที่สุด)

สอบสวนตาม
กฎกระทรวง

ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม	ฉบับที่ ๗๖
ข้อ ๗ กรณีที่ผู้ได้มาโดยการครอบครองยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำพิพากษาที่ผู้ขอนำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง โดยคำวินิจฉัยของศาลต้องรับฟังได้ว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งคำวินิจฉัยดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นคดีที่ผู้ขอจดทะเบียนฟ้องได้มาโดยการครอบครอง แต่อาจเป็นคดีการฟ้องขับไล่ออกจากที่ดินก็ได้ ซึ่งผู้ขอสามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้	กรณีมีคำพิพากษาซึ่งวินิจฉัยการครอบครอง (รับคำขอ)
การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโดยอาศัยคำพิพากษตามสัญญาประนีประนอม ยอมความที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาในข้อเท็จจริงว่าผู้ขอจดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้	กรณีมีคำพิพากษตามยอม (ไม่รับคำขอ)
ข้อ ๘ กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าโฉนดที่ดินที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองมีการจดทะเบียนผูกพันไว้ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี	แจ้งศาลกรณีโฉนดมีภาระผูกพันอยู่
ข้อ ๙ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้	ชื่อประเภท
(๑) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครอง”	“ได้มาโดยการครอบครอง”
(๒) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะ	“ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วน”

ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

(๓) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุกคนในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครอง ได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ได้มาโดยการครอบครอง)” แล้วแต่กรณี

**“กรรมสิทธิ์รวม
(ได้มาโดยการ
ครอบครอง)”**

(๔) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ตกลงให้ผู้ได้มามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

**“แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง”**

(๕) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง โดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลระบุให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่ง และได้กำหนดตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ และรูปแบบที่ที่แน่นอนอันเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองที่ดินแยกต่างหากจากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ อย่างชัดเจน หากผู้ขอได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนนั้น มีความประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ตนได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

**“แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง
เฉพาะส่วน”**

(๖) กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการ

“แบ่งได้มาโดย

ครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน โดยในขณะ
จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น
จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุงการครอบภาระผูกพัน
แล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการ
ครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนไว้ด้วย เช่น มีการ
จำนองติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบ
จำนอง)” หรือมีภาระจำยอมติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดย
การครอบครองเฉพาะส่วน (ครอบภาระจำยอม)” เป็นต้น

**การครอบครอง
(ครอบ (ชื่อภาระ
ผูกพัน))”**

กรณีการเขียนประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดย
การครอบครองในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อ
ประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่
กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

**กรณีอื่นให้
เทียบเคียง**

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ข้อ ๑๐ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การจัดทำ
คำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ ให้จัดทำ
จำนวนหนึ่งฉบับ และให้เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

การจัดทำคำขอ

ข้อ ๑๑ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.
๑) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

การเขียน ท.ด.๑

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตาม
ข้อ ๙ แล้วแต่กรณี

- ชื่อประเภท

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจด
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือ
กรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น หากมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนให้เขียนชื่อและ
หมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

**- ชื่อผู้ถือ
กรรมสิทธิ์เดิม**

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขอที่แสดงความ
ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีหลายคนให้เขียน
หมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

**- ชื่อผู้ขอ (ผู้ได้มา
โดยการ
ครอบครอง)**

อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

(๔) กรณีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนหนึ่งทั้งหมด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในสารบัญจดทะเบียนทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันว่า ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ข. นาย ม. เป็นเจ้าของ นาย ก. มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย ข. ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย ข. ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

- **แท่งข้างกรณี
ได้มาฯ เฉพาะ
ส่วน**

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๔)

- **นำสาระสำคัญ
จดใน ท.ด.๑**

ข้อ ๑๒ กรณีที่ทายาทของผู้ได้มาโดยการครอบครองทั้งโฉนดที่ดิน มายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยแจ้งว่าผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ตายไปก่อนการขอจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทายาทของผู้ได้มาโดยการครอบครองดังกล่าวยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ พร้อมกับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ในประเภทได้มาโดยการครอบครอง และบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกตามแบบ ท.ด.๘ โดยให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ... (ระบุชื่อเจ้ามรดก)... ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และ... (ระบุชื่อทายาทผู้รับมรดก)... ซึ่งเป็นทายาทของ... (ระบุชื่อเจ้ามรดก)... จึงเข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง” แล้วดำเนินการประกาศมรดก ซึ่งในประกาศให้ระบุความเป็นมาให้ชัดเจนเช่นเดียวกับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เมื่อประกาศครบแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ได้มาโดยการครอบครอง” โดยลงชื่อทายาทได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

**กรณีผู้ได้มาโดย
การครอบครอง
ตายก่อนจด
ทะเบียน (กรณี
ไม่มีผู้จัดการ
มรดกโดยทายาท
สรวมสิทธิการ
ได้มาฯ)**

- **แท่งข้าง ท.ด.๑
และรายการจด
ทะเบียน**

- **ประกาศมรดก**

กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมีผู้จัดการมรดกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองโดยลงชื่อผู้จัดการมรดกของผู้ได้มาโดยการครอบครองเป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง โดยให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ.....(ระบุชื่อเจ้ามรดก).....ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และศาล.....ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตั้งให้.....(ระบุชื่อผู้จัดการมรดก)เป็นผู้จัดการมรดกของ.....(ระบุชื่อเจ้ามรดก).....” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

ข้อ ๑๓ กรณีทายาทที่เข้าเป็นคู่ความแทนที่ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองอันเนื่องมาจากระหว่างดำเนินคดีผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองตาย ต่อมาศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ถือเป็นกรณีที่ศาลพิพากษาหรือสั่งให้ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองและเป็นมรดกของผู้ได้มาโดยการครอบครองที่ตกได้แก่ทายาท ซึ่งทายาทยอมเข้าสรวมสิทธิได้ ในการจดทะเบียนโอนมรดกการได้มาโดยการครอบครอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามนัยข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๔ กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินแต่ไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ หรือเป็นกรณีไม่ทราบว่าปัจจุบันผู้ใดเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ถือเป็นกรณีที่ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่เหลือไม่ตกลงให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๘ (๓) แต่โดยที่ไม่อาจให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องรังวัดรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขเขตและจำนวนเนื้อที่ดินเดิม ทั้งนี้ให้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทานโดยอนุโลม เสร็จแล้วให้

(กรณีมีผู้จัดการมรดกผู้ได้มา)

- แท่งข้าง ท.ด.๑
และรายการจดทะเบียน

กรณีผู้ได้มาตายก่อนมีคำพิพากษา (ทายาทเป็นคู่ความแทนที่เท่านั้น ยังไม่ใช่ผู้ได้มา)

กรณีได้มาไม่เต็มโฉนดและหาตัวเจ้าของที่ดินไม่ได้

- ให้รังวัดแบ่งแยกแบบชลประทาน

พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ได้รับอนุญาตได้มาโดยการ
ครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป
และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถัดติดไว้ในโฉนด
ที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดินว่า “หากเจ้าของที่ดินมาทำนิติ
กรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน แต่ถ้าคุณกรณีไม่
ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขต และยืนยันให้จดทะเบียนโดยยินยอม
รับผิดชอบตนเอง ก็ให้บันทึกความรับผิดชอบไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้”

กรณีศาลสั่งให้ได้มาโดยการครอบครองบางส่วน แต่เมื่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองถูกต้องตาม
ระเบียบและขั้นตอนของกฎหมายแล้วปรากฏว่าไม่มีเนื้อที่ตามโฉนดที่ดินที่
ศาลสั่งได้มาโดยการครอบครองเหลืออยู่อีก เป็นเหตุให้ผู้ขอได้มาโดยการ
ครอบครองเต็มโฉนดไม่ใช่บางส่วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอยื่นคำ
ขอแก้ไขคำขอเป็นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองไปพร้อมกับ
ยื่นคำขอสอบเขตโดยให้ใช้ผลการรังวัดที่ได้จากการรังวัดแบ่งได้มาโดยการ
ครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เป็นผลการรังวัดสอบเขตเพื่อ
แก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ไปในคราวเดียวกัน และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จด
ทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้ว จึงสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้
เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ต่อไป

กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่ง
หรือหลายคนทั้งหมดของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งโฉนดที่ดินโดยคำ
พิพากษาหรือคำสั่งศาลเป็นการสั่งให้ได้มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คน
ใดคนหนึ่งโดยระบุตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ที่แน่นอน ซึ่ง
เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองแยกต่างหากจากเจ้าของ
กรรมสิทธิ์คนอื่น ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แบ่งแยกที่ดินส่วนของผู้ได้มาโดย
การครอบครองออก โดยให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน
ที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูและระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน หากไม่
สามารถให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นมาดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้ ให้นำวิธีการ
แบ่งแยกตามความในวรรคหนึ่งมาใช้โดยอนุโลม โดยให้ใช้ชื่อประเภทการ
แบ่งแยกว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน” และให้หมายเหตุ
ไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และใน
รายการจดทะเบียนว่า “นาย.....ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย
.....ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่

- รังวัดเสร็จ

สอบถามศาล

ก่อน

- บันทึกถัดติด

ฉบับสำนักงาน

ที่ดิน

กรณีศาลสั่งได้มา

ฯบางส่วนแต่

แท้จริงได้มาฯ ทั้ง

แปลง

กรณีได้มาฯ

เฉพาะส่วนของ

คนใดคนหนึ่งโดย

ศาลระบุที่ตั้งเนื้อ

ที่และรูปแผนที่

แน่นอน

.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม” วิธีการแก้ทะเบียนใน
สารบัญญัติทะเบียนตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

ข้อ ๑๕ กรณีที่ต้องมีการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครอง
โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก โฉนดที่ดินนั้นมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น
จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำวิธีการจดทะเบียนการครอบ
ภาระผูกพันในแต่ละประเภทตามระเบียบกรมที่ดินที่ได้วางแนวทางปฏิบัติ
ไว้มาบังคับใช้

*กรณีครอบภาระ
ผูกพันแปลงแบ่ง
ได้มาโดยการ
ครอบครอง*

ข้อ ๑๖ ในการดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครอง ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๔) โดยไม่ต้องเรียกให้ผู้มีชื่อถือ
กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดิน

*ออกใบแทนกรณี
ไม่ได้โฉนดมา*

ข้อ ๑๗ เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ซึ่งจะต้องดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎหมาย ฉบับที่ ๗
(พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๔) ในระหว่างดำเนินการออกใบแทนให้ลงบัญชีอายุัด
โดยให้ระบุไว้ให้ชัดเจนว่าอยู่ระหว่างออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดย
การครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒
หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

*ลงอายุัดระหว่าง
ออกใบแทน*

(๑) กรณีได้มาโดยการครอบครองเต็มตามโฉนดที่ดิน หาก
มีผู้มาขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีทราบถึงการมีผู้ได้มา
โดยการครอบครองซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวแล้วตามที่ลงบัญชีอายุัดไว้ และ
ระงับการจดทะเบียน

*การขอจดทะเบียน
ระหว่างอายุัด
เพื่อออกใบแทน
- กรณีได้มาฯ ทั้ง
แปลง ให้ระงับ
การจดทะเบียน*

(๒) กรณีได้มาโดยการครอบครองที่ดินบางส่วนไม่เต็มตาม
โฉนดที่ดิน ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ และแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการมีผู้
ได้มาโดยการครอบครองบางส่วนตามที่ลงบัญชีอายุัดไว้ หากคู่กรณีทราบ
แล้วยังมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับ
ที่ดินในส่วนที่เหลือซึ่งมิได้ถูกครอบครอง ให้แนะนำคู่กรณีมาขอจดทะเบียน
หลังจากที่ได้รับจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเสร็จแล้ว หากคู่กรณี
ทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานแล้ว

*- กรณีได้มาฯ
บางส่วน ให้จด
ได้เฉพาะส่วนที่
ไม่ถูกครอบครอง
แต่ต้องบันทึก*

ดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่หากผู้จดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

(๓) กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลหลายคนและผู้ได้ที่ดินมาโดยการครอบครองได้มาเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนของผู้บุคคลที่ถูกครอบครอง ให้ดำเนินการตาม (๑) ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลที่มีได้ถูกครอบครอง ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีไว้แล้ว หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน ให้บันทึกคู่กรณีตามนัย (๒) แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

กรณีที่ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินและจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้ว หรือกรณียกเลิกเรื่องการออกใบแทนหรือเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน โดยที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายบัญชีอายัดเสีย

ข้อ ๑๘ การออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๔) เป็นกรณีการออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ฉะนั้น หากยังมิมีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้มาโดยการครอบครอง ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่แจกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองโดยเด็ดขาด

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ซึ่งไม่ตรงตามหลักฐานในโฉนดที่ดินปัจจุบัน เช่น ที่ดินที่ขอได้มาโดยการครอบครองเป็นที่ดินส่วนหนึ่งที่เคยอยู่ในโฉนดที่ดิน แต่เนื่องจากความผิดพลาดในการรังวัดแบ่งแยกในอดีตทำให้ที่ดินบางส่วนถูกแยกออกมาจากหลักฐานรูปแบบที่ของโฉนดที่ดินโดยไม่มีการออกโฉนดที่ดินให้ใหม่ กลายเป็นที่ดินที่เคยเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินแต่ปัจจุบันเป็นที่ดินไม่มีหลักฐานรองรับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้ใหม่ ตามกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘

- กรณีได้มาฯ
เฉพาะส่วนของ
คนใดคนหนึ่งแต่
ไม่เต็มทั้งโฉนด

การจำหน่ายบัญชี
อายัด กรณีออกใบ
แทนและจดทะเบียน
แล้วหรือยกเลิกการ
ออกใบแทน
ห้ามแจกใบแทน
โฉนดโดยไม่ได้
จดทะเบียนก่อน

กรณีได้มาฯ
เฉพาะส่วนไม่
ตรงกับหลักฐาน
โฉนดที่ดิน

(๕) โดยก่อนดำเนินการในกรณีนี้ให้ส่งเรื่องหาหรือกรมที่ดินก่อนทุกครั้ง

หมวด ๒
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

การได้มาตาม
ม. ๑๓๖๗
ป.พ.พ.

ส่วนที่ ๑
การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครอง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๒๐ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยครอบครอง ตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ
ท.ด.๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์
และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก เพื่อเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทาง
ทะเบียน

การยื่นคำขอ
หลักฐาน
ประกอบ
คำขอ

ข้อ ๒๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัย
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไข
เพิ่มเติม

การสอบสวนตาม
กระทรวง ฉบับที่ ๗

ข้อ ๒๒ การรับคำขอและสอบสวนการได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ของ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลง
ที่ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองอยู่จริง ทั้งนี้ ไม่จำเป็นต้องมีคำ
พิพากษาหรือคำสั่งของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด

การสอบสวนต้อง
ครอบครองอยู่
จริง และไม่
จำเป็นต้องมีคำ
พิพากษา

ข้อ ๒๓ การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้ขอ
จดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมา
ขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการได้ ยกเว้นเป็น

หน้าที่ของผู้ขอต้อง
นำหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์
มายื่นคำขอ
- ไม่ได้มา ไม่รับคำ

กรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถขอยกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ตามข้อ ๓๒

ขอ เว้นแต่อยู่ใน
หลักเกณฑ์ออกไป
แทนได้

ข้อ ๒๔ เมื่อได้รับคำขอแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไป
รังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่า มีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เพียงใด การดำเนินการดังกล่าวให้อนุโลม
ตามระเบียบว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์

การรังวัด
ตรวจสอบการ
ครอบครอง

ข้อ ๒๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้
และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอใด ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดิน
ข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน และผู้ปกครองท้องที่ร่วม
เป็นพยานด้วย

การสอบสวน
พยาน

ข้อ ๒๖ เมื่อดำเนินการสอบสวนตามข้อ ๒๕ แล้วเสร็จ ก่อน
จดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติ
กรรม ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และ
กฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ประกาศ ๓๐ วัน
ก่อนจดทะเบียน
ได้มา

กรณีที่ที่ดินมีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้ประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเพื่อ
หาผู้คัดค้านด้วย โดยให้ถือว่าการประกาศดังกล่าวเป็นวิธีการสอบสวน
เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้ครอบครองจริงหรือไม่

น.ส.๓ ก. ต้อง
ประกาศด้วย

กรณีผู้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยเป็นกรณีที่ศาลได้พิจารณา
วินิจฉัยข้อเท็จจริงและมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดไว้ชัดเจนเกี่ยวกับผู้
มีสิทธิครอบครองในที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นว่าเป็นผู้มีสิทธิ
ครอบครองแล้ว เมื่อนับถึงวันที่ผู้ขอมายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองยังไม่เกินหนึ่งปี การดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ขอไป
ตามคำพิพากษาได้ โดยไม่ต้องดำเนินการสอบสวนพยานเกี่ยวกับการ
ครอบครองของผู้ขอและไม่ต้องดำเนินการประกาศการจดทะเบียนตาม
นัยวรรคหนึ่ง หากเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยเกี่ยวกับระยะเวลาหนึ่งปีข้างต้น

กรณีมีคำ
พิพากษาซึ่ง
วินิจฉัย
ข้อเท็จจริง

- คำพิพากษาไม่
เกิน ๑ ปี
(๑) ไม่ต้อง
สอบสวนพยาน
(๒) ไม่ต้อง
ประกาศ

หรือเป็นระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งปีแล้ว อันเป็นกรณีที่อาจถูกบุคคลอื่นแย่งสิทธิครอบครองไปแล้วอีกทอดก็ได้ ให้ดำเนินการประกาศตามนัยวรรคหนึ่ง

- กรณีสงสัยหรือ
คำพิพากษาเกิน
๑ ปี ต้องประกาศ

ข้อ ๒๗ ในการประกาศตามข้อ ๒๖ เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านให้ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

กรณีไม่มีผู้
คัดค้าน

กรณีในระหว่างประกาศมีผู้โต้แย้งคัดค้านการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ตามข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนี้

กรณีมีผู้คัดค้าน

การดำเนินการ

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

- สอบสวน
เหตุผลและสิทธิ
ของผู้คัดค้าน

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้าน แล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่อง que ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวตนเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ โดยถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

- การคัดค้านเป็น
สิทธิคนละ
ประเภท

(๓) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบสิทธิของทั้งสองฝ่ายแล้วพยายามไกล่เกลี่ยคู่กรณี ถ้าตกลงกันได้ให้ทำเป็นหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วจึงดำเนินการ

- กรณีคัดค้าน
เป็นสิทธิประเภท
เดียวกัน

จดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

ข้อ ๒๘ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณา
ข้อเท็จจริง ดังนี้

ชื่อประเภท

(๑) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาของจดทะเบียนได้มา
โดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียว
หรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗”

“ได้มาโดยการ
ครอบครองตาม
ประมวล
กฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗”

(๒) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาของจดทะเบียนได้มา
โดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลหลายคน
เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะ
ส่วนของผู้ถือสิทธิครอบครองคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของ
บุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะ
ส่วน”

“ได้มาโดยการ
ครอบครองตาม
ประมวล
กฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗
เฉพาะส่วน”

(๓) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาของจดทะเบียนได้มา
โดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียว
หรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยผู้ได้มาโดยการครอบครองได้
สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัด
แบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ฉบับใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗”

“แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง
ตามประมวล
กฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗”

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ใน
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน
ดังกล่าว หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง
เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุงการครอบภาระผูกพันแล้วแต่
กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไว้ด้วย เช่น มีการ
จำนองติดอยู่ ให้เขียนชื่อ ประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองตาม

“แบ่งได้มาโดย
การครอบครอง
ตามประมวล
กฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗
(ครอบ (ชื่อภาระ
ผูกพัน))”

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบจำนอง)” หรือ
มีภาระจำยอมติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบภาระจำ
ยอม)” เป็นต้น

กรณีการเขียนประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดย
การครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ใน
กรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการ
เทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วใน
ระเบียบนี้โดยอนุโลม

กรณีอื่นให้
เทียบเคียง

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการดำเนินการเกี่ยวกับ
การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๒๙ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การจัดทำ
คำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ ให้จัดทำ
จำนวนหนึ่งฉบับ และให้เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

การจัดทำคำขอ

ข้อ ๓๐ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.
๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

การเขียน ท.ด.๑ ก

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน
ตามข้อ ๒๘

- ชื่อประเภท

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองในข้อ ๒ ของคำขอ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือสิทธิ
ครอบครองที่เกี่ยวข้องเท่านั้น หากมีผู้ถือสิทธิครอบครองหลายคนให้เขียน
ชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

- ชื่อผู้ถือสิทธิ
ครอบครอง(เดิม)

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขอที่แสดงความ
ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีหลายคนให้เขียน
หมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือสิทธิ
ครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

- ชื่อผู้ขอ

(๔) กรณีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
ของเจ้าของที่ดินคนหนึ่งทั้งหมด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของ

- แท่งข้างกรณี
ได้มาฯ เฉพาะ

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียน
ของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของ
ที่ดินให้ตรงกันว่า ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
ของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงมีอยู่อีก เช่น
ที่ดินมีชื่อ นาย จ. นาย ม. เป็นเจ้าของ นาย ก. มาขอจดทะเบียนได้มาโดย
การครอบครองเฉพาะส่วนของ นาย จ. ทั้งหมด ให้หมายเหตุว่า “นาย ก.
ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของ นาย จ. ตามคำขอฉบับที่.....ลง
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงาน **นำสารสำคัญ**
เจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ด้วย **จดใน ท.ด.๑ ก**
(ตามตัวอย่างหมายเลข ๘ - ๑๐)

ข้อ ๓๑ กรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามประมวล **กรณีมีคำ**
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ โดยมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอัน **พิพากษา แต่ผู้**
ถึงที่สุดว่าผู้ได้มามีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำ **ได้มาฯ ตายก่อน**
ประโยชน์ แต่ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ตายเสียก่อนจดทะเบียนการได้มา **จดทะเบียน หรือ**
ให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน หรือกรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครอง **ตายก่อนศาลมี**
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยการฟ้องคดีต่อ **คำสั่ง**
ศาล แต่ระหว่างดำเนินคดีผู้ได้มาโดยการครอบครองผู้ฟ้องคดีได้ตายลง แต่
มีทายาทเข้าเป็นคู่ความแทน และศาลมีคำพิพากษาคดีถึงที่สุด ให้ผู้ขอได้มา
โดยการครอบครองขณะคดีเป็นผู้ได้มาโดยการครอบครองให้นำวิธีการจด
ทะเบียนตามความในข้อ ๑๒ และ ข้อ ๑๓ มาใช้โดยอนุโลม และให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไป
พร้อมกับการประกาศเรื่องมรดก

ข้อ ๓๒ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง **กรณีนำ น.ส.๓**
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยผู้ขอไม่สามารถ **มาไม่ได้**
นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ กรณี **- ไม่ออกใบแทน**
เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ **เว้นแต่กรณีมีคำ**
ได้ แต่หากเป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือ **พิพากษาซึ่ง**
รับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำ **วินิจฉัยประเด็น**
พิพากษาหรือคำสั่งของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือ **แห่งคดี**
คำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดี

และรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้

หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีด้วย

ข้อ ๓๓ กรณีที่ได้มีการออกใบแทนตามข้อ ๓๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและถือปฏิบัติตามข้อ ๑๗ และข้อ ๑๘ โดยอนุโลม

หมวด ๓

การแก้ทะเบียน การลงลายมือชื่อ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๓๔ การแก้ทะเบียนในสารบัญญัตจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ได้มาโดยการครอบครองลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญญัตจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) คำขอ บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญญัตจดทะเบียนให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบตามประเภทการจดทะเบียนแต่ละประเภท

ข้อ ๓๕ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๙) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๓๖ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอก

กรณี น.ส.๓ โอนไป

บุคคลภายนอกแล้ว ก่อนยื่นคำขอได้มาฯ

การออกใบแทนและการอายัด

การแก้ทะเบียน

กรณีมีการแทงข้าง

ตัวอย่างการจัดทำคำขอและแก้ทะเบียน

การลงลายมือชื่อผู้ขอ

ห้ามให้ผู้ขอลง

ข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ชื่อในแบบเปล่า
กรณีพิมพ์นิ้วมือ

ข้อ ๓๗ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือนให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศร ชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๓๘ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ห้ามจดถ้าผู้ขอ
ไม่ได้ลงลายมือ
ชื่อ

ข้อ ๓๙ ก่อนลงนามจดทะเบียนในคำขอ และสารบัญชีจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่แสดงว่าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวนั้น (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

- ตรวจสอบ
สาระสำคัญที่
สอบสวนได้

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน หลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง รวมทั้งผลการรังวัด (ถ้ามี) ให้ถูกต้องและตรงตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด หรือหลักฐานการครอบครอง แล้วแต่กรณี

- ตรวจสอบสารบบ

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยดว่ามีกรอาัยดที่ดินที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

- ตรวจสอบอาัยด

หมวด ๔

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๔๐ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุน

ค่าธรรมเนียม
- มีทุนทรัพย์

ทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) บุญเชิด คัดเห็น

(นายบุญเชิด คัดเห็น)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๐๖ ตอนพิเศษ ๑๕๓ ลงวันที่
๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

(ตัวอย่างหมายเลข ๑)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๑.....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.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ปัจจุบันข้าพเจ้าได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้มาเป็นเวลานานเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และข้าพเจ้าได้ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ต่อศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้มาซึ่งที่ดินนี้ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

นาย ก.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)

(ท.ด. ๕)



คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย.ภ..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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 มีชื่อ นาย ข. และนาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองในที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ข. มาเป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว และบัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุดฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

.....นาย ก.ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๓)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ**ที่ดิน**

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ป. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งบัดนี้ ศาล.....มีคำสั่งให้
นาง ส. ได้ที่ดินโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๕๐ ตารางวา
ของที่ดินแปลงนี้ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าตกลงยินยอมให้ นาง ส. ลงชื่อในโฉนดที่ดินแปลงนี้ เนื่องจากการได้มาโดยการครอบครอง ตามคำสั่งศาล

ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้วถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

..... ลงชื่อ..... นาย ป. ผู้ให้ถ้อยคำ

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง)

ที่ดิน

โนนคที่.....๓๕๓.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พฤษภาคม.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ป. } { } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { ๖๐ } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หม่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง {นางส..... } { □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ } { ผู้ออกกรรมสิทธิ์รวม อายุ ..๕๐.. ปี } { } { }

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ป.

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาง ศ.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน.....๕๐ ตารางวา.....ส่วน
หรือเฉพาะส่วนของ.....ที่ดินแปลงนี้.....จำนวน.....-.....ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้างพเจ้า.....นาง ส. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล.....
คดีหมายเลขแดงที่ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....-.....เป็นจำนวนเงิน.....-.....บาท

(เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....-

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์)..... นาย ป.

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม).....นาง ส.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

..... ผู้พิมพ์

(ตัวอย่างหมายเลข ๓) สารบัญจดทะเบียน

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)



(ท.ด. ๕)

คำขอแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1ตำบล.....

เลขที่..... ๑๕หน้าสำรวจ..... ๓๓๖อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๓๕๓จังหวัด.....

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.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครอง
 ในที่ดินแปลงนี้บางส่วน มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และบัดนี้ศาล..... ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้ที่ดินโดยการครอบครอง
 ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....
 คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....
 เดือน.....พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว และเนื่องจากผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ไม่ยอมให้ข้าพเจ้า
 มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดิน จึงขอรังวัดแบ่งแยกส่วนของข้าพเจ้า

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดสั่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ แล้วจดทะเบียน
 แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

..... นาย ก.ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๓๕๓.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อัยการด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อัยการไม่เป็นความจริงให้ใช้อัยการนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย จ. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ 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 นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ได้มาโดยการครอบครอง

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ ถัดมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

.....

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔	ข้าพเจ้าขอแสดงความคิดเห็นของทำนุถุกรรมนี้แก่	นาง	ส.ดงค์
---	--	-----	--------

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) นาย ก. ได้มาโดยการครอบครอง ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และ
หนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- (๔) นาย ข. ในฐานะทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนาย ก. เจ้ามรดก เข้าสวามสิทธิ์รับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง
ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ - ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ใด ได้มาโดยการครอบครอง

.....
 ชื่อ 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.....

လၢ်စီု.....

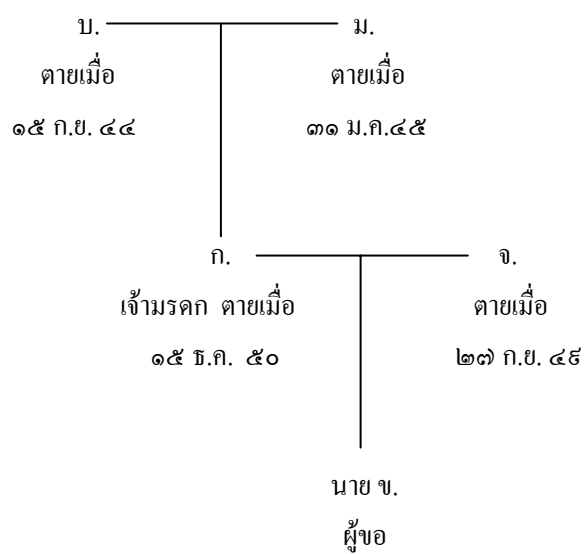
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ต้นแบบลงเป็นมรดกของนาย ก. ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษา.....คดีหมายเลขแดงที่

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ.....นาย ข.ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)

(ท.ด. ๒๕)



ประกาศสำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง โอนมรดกที่ดินที่นาย ก.เจ้ามรดกได้มาโดยการครอบครอง

ด้วย.....นาย ข.....ได้ยื่นเรื่องราวขอ.....ได้มาโดยการครอบครองซึ่งที่ดินที่.....
 นาย ก.เจ้ามรดกได้มาก่อนตาย.....หนังสือสำคัญ.....โฉนดที่ดิน.....เลขที่.....หน้าสำรวจ.....
 หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

มีอาณาเขตดังนี้ คือ:-

ทิศเหนือ	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศใต้	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันออก	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันตก	จด.....ยาวประมาณ.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

โดยอ้างว่า.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ นาย ก. เจ้ามรดกได้ครอบครองที่ดิน
 แปลงนี้มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี และศาล.....ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒
 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.แต่นาย ก. เจ้ามรดกยังมีได้มาจดทะเบียนได้มา
 โดยการครอบครอง บัดนี้นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรม ตามหลักฐานมรณบัตร ฉบับลงวันที่.....
 เดือน.....พ.ศ.ผู้ขอซึ่งเป็นบุตรของนาย ก. จึงขอรับมรดกและเข้าสวามิภักดิ์ได้มาโดยการครอบครองแทนนาย ก.
 เจ้ามรดก มรดกรายนี้ไม่มีทายาทอื่นมีสิทธิรับมรดกอีก และเจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
 ภายใน.....สามสิบ.....วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ นาย ก. ได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้มาประมาณ ๑๐ ปีเศษ และศาล.....ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ลงวันลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แต่บัดนี้นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรมแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามใบมรณบัตรลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ข้าฯ นาย ข. เป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนาย ก. จึงเข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครองแทนนาย ก.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)
สารบัญชีจดทะเบียน

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.	ได้มาโดยการ ครอบครอง (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.)	นาย จ.	นาย ข.	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนาย ก. ซึ่งได้มาโดยการ ครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. นาย ข. ซึ่งเป็น ทายาทของนาย ก. จึงเข้าสวามิภักดิ์รับมรดกการ ได้มาโดยการครอบครอง							

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง
(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โนนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ค. ผู้จัดการมรดกนาย 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 ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. เข้ามรดกได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้มาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และศาล..... ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครองตามมาตรา ๑๘๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ลงวันลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... แต่นาย ก. เข้ามรดกยังไม่ได้มาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินแปลงนี้ บัดนี้ นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรมแล้ว ตามหลักฐานมรณบัตรฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... และศาล..... ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ดังให้ข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ข้าพเจ้าจึงมีความประสงค์จะจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง โดยลงชื่อข้าพเจ้าในฐานะผู้จัดการมรดกของนาย ก. เป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏใน.....
โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

..... นาย ก. ฝั๑๒

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)
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.	ได้มาโดยการ ครอบครอง (ตามคำสั่งศาล.... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.)	นาย จ.	นาย ก. ผู้จัดการมรดกนาย ก.	๔	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนาย ก. ซึ่งได้มาโดยการ ครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.... ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. และศาล..... ได้มี คำสั่งคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ตั้งให้นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก.							

(ตัวอย่างหมายเลข ๓)



(ท.ร. ๕)

คำขอ.....แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
(ตามคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 7228-1.....ตำบล.....

เลขที่.....๑๕.....หน้าสำรวจ.....๓๗๖.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

นาย ก.

ข้าพเจ้า..... นาย ม.

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาง ส. และนาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของนาง ส. มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี และบัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้ที่ดินโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง ส. ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ปรากฏตามรูปแผนที่ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้แล้ว จึงขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ดินข้าพเจ้าครอบครองออก

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดส่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ แล้วจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏใน โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ก. นาย ม.ฝ่ายอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๗)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง..... 5136 IV 7228-1ตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๑๕อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๓๗๖จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๓๕๓เล่ม..... ๔หน้า..... ๕๓
จำนวนที่ดิน..... ๔ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... ๑. นาง ส. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๒. นาย ม.

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) นาย ก. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง ส. จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ตามคำสั่งศาล.....
คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(๔) แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ม. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136 IV 7228-1เลขที่ดิน..... ๑๖หน้าสำรวจ..... ๓๗๖

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๓๕๔เล่ม..... ๔หน้า..... ๕๔

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

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

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

595 (ท.ด. ๑)

- ☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

แยก ๑

นาง ก. ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาง ส. ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม

(ตัวอย่างหมายเลข ๗)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1ตำบล..... แปลงคงเหลือ

เลขที่ดิน.....๑๕.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....๓๓๖.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๓๕๓.....เล่ม.....๔.....หน้า.....๕๓.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อัยการด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อัยการไม่เป็นความจริงให้ใช้อัยการนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

២. ឃ្លា ឃ.

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 ม..... □□ □□□□ □□□□□□ □□ □ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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) นาย ก. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง ส. จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ตามคำสั่งศาล.....

คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

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

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ นาย ม. ผู้ขอ ตีอกรรมสิทธิ์

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.

คิงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

