

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

● ความหมาย

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส คือ การที่สามีและภริยาหย่าขาดจากกัน และได้ตกลงแบ่งหรือโอนทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสให้แก่กัน ซึ่งจะเป็นการตกลงแบ่งสินสมรส แต่ละสิ่งให้แก่ฝ่ายเท่า ๆ กัน ทุก ๆ สิ่ง ทุก ๆ อย่าง ก็ทำได้ หรืออาจตกลงแบ่งสินสมรส สิ่งหนึ่งสิ่งใดให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมด หรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นก็ได้

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๕ - ๑๔๗๓ , ๑๕๓๒ - ๑๕๓๕
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

● สารสำคัญ

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแบ่งประเภททรัพย์สินระหว่างสามีภริยาไว้ตามมาตรา ๑๔๗๐ ว่า “ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากที่ได้แยกไว้เป็นสินส่วนตัวย่อมเป็นสินสมรส” กฎหมายดังกล่าวได้แยกทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาเป็น ๒ ประเภท คือ ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งโดยเฉพาะ เรียกว่า “สินส่วนตัว” และทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างคู่สมรสทั้งสองฝ่ายเรียกว่า “สินสมรส”

๑. สินส่วนตัว

มาตรา ๑๔๗๑ “สินส่วนตัว ได้แก่ทรัพย์สิน

(๑) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอยู่ก่อนสมรส

(๒) ที่เป็นเครื่องใช้ส่วนตัว เครื่องแต่งกาย หรือเครื่องประดับกายตามควรแก่ฐานะ หรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการประกอบอาชีพหรือวิชาชีพของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

(๓) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยการรับมรดกหรือโดยการให้โดยเสน่หา

(๔) ที่เป็นของหมั้น”

มาตรา ๑๔๗๒ “สินส่วนตัวนั้น ถ้าได้แลกเปลี่ยนเป็นทรัพย์สินอื่นก็ดี ชื่อทรัพย์สินอื่นมาก็ดี หรือขายได้เป็นเงินมาก็ดี ทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว
สินส่วนตัวที่ถูกทำลายไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วน แต่ได้ทรัพย์สินอื่นหรือเงินมาทดแทน ทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว”

๒. สินสมรส

มาตรา ๑๔๗๔ “สินสมรสได้แก่ทรัพย์สิน

(๑) ที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรส

(๒) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยพินัยกรรม หรือโดยการให้เป็นหนังสือ เมื่อพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่า เป็นสินสมรส

(๓) ที่เป็นดอกผลของสินส่วนตัว

ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็นสินสมรสหรือไม่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส”

มาตรา ๑๕๓๓ “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน”

- เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสตามนัยมาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและเรียกหลักฐาน ดังนี้

(๑) เมื่อสามีภรรยาหย่าขาดจากกัน และประสงค์จะแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเกี่ยวกับที่ดิน โดยขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่กันและกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกหลักฐานการหย่าขาดจากสามีภรรยา เช่น คำพิพากษาหรือหนังสือหย่าระหว่างกันมาตรวจสอบ ถ้าในกรณีที่จะต้องจดทะเบียนหย่า ให้เรียกหลักฐานการจดทะเบียนหย่ามาแสดงด้วย

(๒) เมื่อเห็นว่ามีกรหย่าขาดจากกันถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างสมรส”

- มาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้เพียงว่า เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้สัดส่วนเท่ากัน มิได้ระบุว่าต้องแบ่งสินสมรสให้แก่ฝ่ายใดเท่า ๆ กัน ทุกสิ่งทุกอย่างคู่สมรสจึงอาจตกลงแบ่งสินสมรสสิ่งหนึ่งสิ่งใดแก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมดหรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นได้ หากทรัพย์สินนั้นได้ตกลงกันไว้ในเวลาจดทะเบียนหย่า ข้อตกลงนั้นย่อมจะมีผลบังคับผูกพันให้เป็นไปตามข้อตกลงได้ และกรณีเช่นนี้ส่วนที่เกินครึ่งมิใช่เป็นการให้โดยเสน่หา (เทียบฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๗) พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่า

ส่วนแบ่งตามที่ตกลงกันนั้น จะเท่ากันหรือไม่ ก็ย่อมจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เรื่อง ทารือการจดทะเบียนที่ดิน เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

๑. การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นสินสมรส ตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อการสมรสสิ้นสุดลงไปแล้วด้วยเหตุใด เช่น ด้วยความตาย หรือหย่า คู่สมรสย่อมไม่ใช่สามีภรรยาอีกต่อไป และสินสมรสก็สิ้นสภาพ แม้ยังมีได้มีการตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสทรัพย์สินนั้นก็คงเป็นกรรมสิทธิ์รวมธรรมดาเท่านั้น (คำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๕๒๓/๒๕๑๙) ดังนั้น เมื่อคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถึงแก่ความตายแล้ว จึงไม่อาจจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสได้ และเมื่อตามมาตรา ๑๕๓๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็บัญญัติว่า “เมื่อหย่าแล้วให้จัดการแบ่งทรัพย์สินของสามีภรรยา” กรณีจึงเป็นเรื่องที่ต้องไปจัดการแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาด้วยกัน และขอจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” แต่การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเช่นนี้เป็นการขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมจะต้องให้ผู้ขอ นำคำสั่งศาลซึ่งแสดงว่าตนมีสิทธิหรือได้รับส่วนแบ่งในสินสมรสแล้วมาขอจดทะเบียนสิทธิตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. การจดทะเบียนกรณีได้มาซึ่งที่ดินในระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยาแล้ว ต่อมาคู่กรณีฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถึงแก่ความตาย คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งที่ยังมีชีวิตอยู่จะมาขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อร่วมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ผู้ขอจะต้องนำคำสั่งศาลที่แสดงว่าตนมีสิทธิหรือได้รับส่วนแบ่งในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินร่วมกันมาขอจดทะเบียนสิทธิตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ญ. กับ ข. สมรสกันเมื่อปี ๒๕๒๒ ระหว่างสมรส ญ. ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเมื่อปี ๒๕๒๘ และปี ๒๕๓๔ ตามลำดับที่ดินดังกล่าวจึงเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ ภายหลังทั้งสองหย่าขาดจากกัน การสมรส

จึงสิ้นสุดลงและบันทึกข้อตกลงยกสินสมรสให้แก่บุตร เป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามี ภรรยาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุตรทั้งสองคน ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๕ วรรคท้าย ดังนั้น ตรีบาโตที่บุตรของ ญ. กับ ข. ยังมีได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญา ญ. กับ ข. จึงอาจตกลงกันเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธิตามที่ตกลงกันได้ได้ทุกเมื่อ (เทียบกับคำพิพากษาฎีกา ที่ ๒๙๑/๒๕๔๑) แต่ในการที่ ญ. จะจดทะเบียนลงชื่อ ข. ในโฉนดที่ดินดังกล่าวซึ่งมีชื่อ ญ. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แต่เพียงผู้เดียว ผู้ขอจะต้องนำไปสำคัญการหย่ามาประกอบการขอจดทะเบียน เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้รับจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” ตามนัยมาตรา ๑๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ ๖. ผู้รับมอบอำนาจนำหลักฐานทะเบียนสมรสมาแสดงทั้งยังให้ถ้อยคำยืนยันว่า ญ. กับ ข. ยังเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าใจว่าทั้งสองยังเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมายและรับจดทะเบียนให้ไปในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” ตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน จึงควรดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสซึ่งจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเมื่อปี ๒๕๔๒ ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนระหว่าง ญ. กับ ข. ในลำดับถัดมาเมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสแล้ว โฉนดที่ดินจะกลับมีชื่อ ญ. ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวดั้งเดิมและไม่มีเหตุใดที่จะต้องจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนแก่ ข. เพราะเมื่อที่ดินเป็นสินสมรส ข. ย่อมเป็นเจ้าของร่วมอยู่ด้วย ซึ่งเมื่อทั้งสองหย่าขาดจากกันแล้วที่ดินดังกล่าวย่อมคงไว้เพื่อการแบ่งสินสมรสเท่านั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนของ ญ. แก่ ข. จึงเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนให้เพิกถอนเสีย

๔. โดยปกติแล้วการโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้พิจารณาถึงสินสมรสว่าจะแบ่งแล้วหรือยัง แต่จะพิจารณาเพียงชื่อเจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินว่าเป็นชื่อของเจ้ามรดกหรือไม่เท่านั้น หากมีชื่อเจ้ามรดกแล้วทายาทยอมมาขอจดทะเบียนรับโอนมรดกได้ และถ้าคู่สมรสจะขอแบ่งสินสมรสในกรณีที่ไม่มีพินัยกรรมระบุว่าเป็นสินสมรสแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่จดทะเบียนแบ่งสินสมรสให้ โดยถือว่าการแบ่งสินสมรสเป็นการได้มาโดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม คู่สมรสที่ขอแบ่งจะต้องไปร้องขอให้ศาลสั่งมาเสียก่อน แต่ถ้าพินัยกรรมระบุชัดว่าที่ดินทุกแปลงเป็นสินสมรสระหว่างเจ้ามรดกและสามีแล้วการที่จะโอนมรดกให้แก่ทายาทไปทั้งหมด โดยไม่คำนึงว่าที่ดินที่โอนไปนั้นเป็นมรดกของเจ้ามรดกตกทอดแก่ทายาทหรือไม่นั้น ย่อมจะผิดต่อข้อเท็จจริง แม้ว่าคู่สมรสของเจ้ามรดกจะยินยอมก็ตามจึงควรโอนมรดกให้เพียง

บางส่วนเท่านั้น ส่วนที่เหลือให้จดทะเบียนแบ่งสินสมรสให้คู่สมรสของเจ้ามรดกไป โดยถือว่า เมื่อพินัยกรรมระบุไว้ชัดแจ้งว่าที่ดินมรดกเป็นสินสมรส คู่สมรสของเจ้ามรดกจึงขอแบ่งฝ่ายเดียวได้ โดยอนุโลมตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เรื่อง จดทะเบียน ประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (ปัจจุบันยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ จดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

๕. แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการที่คู่สมรสจะมาขอแบ่งสินสมรสในกรณีที่ไม่มีการระบุไว้ว่าเป็นสินสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนแบ่งสินสมรสให้ โดยถือว่าการแบ่งสินสมรสเป็นการได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม คู่สมรสที่ขอแบ่งจะต้องไปร้องขอให้ศาลสั่งมาเสียก่อน แม้โฉนดที่ดิน จะมีชื่อ ญ. เจ้ามรดกเพียงผู้เดียว อันเข้าข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่า เป็นผู้มิตินครอบครอง แต่ปรากฏว่าในพินัยกรรมของ ญ. ระบุชัดว่า ทรัพย์สินทุกอย่างเป็นสินสมรสระหว่าง ญ. กับ ช. และ ญ. มีเพียงหนึ่งในสามส่วนเท่านั้น โดยอ้างเหตุที่มีเพียงหนึ่งในสามส่วนว่าตนได้สมรสกับ ช. มาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ และมีสินเดิมมาด้วยกันทั้งสองฝ่าย เมื่อพิจารณาพยานหลักฐานต่าง ๆ แล้ว ปรากฏว่า ส. บุตรคนหนึ่งของ ญ. กับ ช. ตามสำเนาทะเบียนบ้านเกิดเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๔ และที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าว ญ. ได้มาโดยการซื้อและรับให้ระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๔๓ - ๒๔๙๘ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ญ. และ ช. ได้สมรสกันมาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ และที่ดินทั้งสามแปลงเป็นสินสมรสจริง เมื่อ ญ. ตาย ที่ดินส่วนที่เป็นมรดกของ ญ. ที่จะตกทอดไปยังทายาทจึงมีเพียงหนึ่งในสามส่วนเท่านั้น (เทียบฎีกาที่ ๒๖๒๘/๒๕๒๒)

ดังนั้น การแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสรายนี้ ช. ย่อมจะขอแบ่งฝ่ายเดียวได้ โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เรื่อง จดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (ปัจจุบันยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เมื่อแบ่งแล้วหาก ช. จะขอรับโอนมรดกส่วนของ ญ. ก็ต้องคิดค่าธรรมเนียมตามส่วนของที่ดินที่เป็นมรดก

๖. กรณีที่ศาลชั้นต้นพิพากษาว่าที่ดินเป็นสินสมรสระหว่าง ช. และ ญ. ให้ ญ. โอนให้ ช. ครึ่งหนึ่งตามสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าวมีชื่อ ญ. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจำนวน ๘๐๐ ส่วน เมื่อศาลชั้นต้นพิพากษาให้โอนให้ ช. ครึ่งหนึ่ง และศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

จำนวนครึ่งหนึ่งของที่ดิน ที่ ญ. จะต้องโอนให้แก่ ช. จึงชัดเจนแล้วว่าหมายถึงจำนวน ๔๐๐ ส่วน ของที่ดินจำนวน ๘๐๐ ส่วนที่ ญ. ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งในระหว่างที่คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของ ศาลอุทธรณ์ ญ. ได้จดทะเบียนให้ ท. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนไปแล้วครึ่งหนึ่งจำนวน ๔๐๐ ส่วน ในจำนวน ๘๐๐ ส่วน การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวต้องถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดิน สิ้นสมรสเฉพาะส่วนของ ญ. ฝ่ายเดียว ไม่ใช่ส่วนของ ช. ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่อีก ๔๐๐ ส่วน จึงเป็นสินสมรสส่วนที่จะต้องแบ่งให้ ช. ตามคำพิพากษาของศาลทั้งหมด จึงชอบที่จะจดทะเบียน ให้ ช. ตามคำขอได้ โดยจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนตาม คำพิพากษา.....ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘ (ปัจจุบัน ยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่าง คู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓) แต่โดยที่ ญ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ในที่ดินแปลงดังกล่าว ไม่ได้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเต็มทั้งแปลง กรณีนี้จึงให้หมายเหตุในเรื่องราว ของจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑) และสารบัญจดทะเบียนว่า “ช. ขอแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน ของ ญ. ตามคำพิพากษา..... ส่วนของคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม” และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

๗. การจดทะเบียนสมรสแล้วหย่าก่อนอายุ ๒๐ ปี เมื่อนาย ส. ทำการสมรสเมื่อ อายุ ๑๗ ปีบริบูรณ์ นาย ส. จึงเป็นผู้บรรลุนิติภาวะตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ แม้นาย ส. จะได้ทำการจดทะเบียนหย่ากับภรรยาเมื่ออายุยังไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ เมื่อไม่มีบทบัญญัติกฎหมายกำหนดให้ผู้เยาว์ที่บรรลุนิติภาวะ ตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กลับคืนสู่สภาวะเป็นผู้เยาว์อีกเมื่อขาดจากการสมรส จึงไม่มีเหตุที่จะ ทำให้ นาย ส. กลับเป็นผู้เยาว์ได้อีก นาย ส. จึงเป็นผู้บรรลุนิติภาวะอยู่ (สารบบ ส.กทม. ๒๒๙๕)

๘. ตามมาตรา ๒๐ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “ผู้เยาว์ยอม บรรลุนิติภาวะเมื่อทำการสมรส หากการสมรสนั้นได้ทำตามบทบัญญัติมาตรา ๑๔๔๘”

ดังนั้น เมื่อมีบุคคลใดซึ่งอายุยังไม่ครบยี่สิบปีบริบูรณ์มาขอจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม โดยอ้างว่าบรรลุนิติภาวะโดยการสมรสแล้ว ให้บุคคลนั้นแสดงหลักฐานการจดทะเบียน สมรสพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้า ปรากฏจากการตรวจสอบว่า การสมรสดังกล่าวทำไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๔๔๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบ สิบเจ็ดปีบริบูรณ์ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะขอจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมจะมีอายุครบสิบเจ็ดปีบริบูรณ์แล้ว แต่ยังมีอายุไม่ครบยี่สิบปีบริบูรณ์ บุคคลนั้นก็ยังไม่บรรลุนิติภาวะตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๑๙ และคงถือว่าบุคคลนั้นยังมีภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๙๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

๙. การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส กรณีคู่สมรสฝ่ายที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินถึงแก่กรรมไปแล้ว ผู้จัดการมรดกของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรมจะขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อคู่สมรสที่ยังชีวิตอยู่ยอมรับว่าที่ดินเป็นสินสมรสระหว่างตนกับผู้ตาย ย่อมเป็นการลบล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ว่า ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง และคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อย่อมมีสิทธิที่จะคืนที่ดินในส่วนของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรมให้แก่กองมรดกของคู่สมรสนั้นได้ เพื่อผู้จัดการมรดกจะได้นำไปแบ่งปันแก่ทายาทต่อไป โดยจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” แต่หากคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในโฉนดไม่ยินยอมก็เป็นเรื่องที่ผู้จัดการมรดกจะต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ทำการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสต่อไป (สารบบ จังหวัด ๙๗๘๒)

๑๐. นางแดง ผู้จัดการมรดกนำบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าที่เจ้ามรดกกับนางแดง ตกลงกันไว้ว่า หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตายก่อนให้บ้านเลขที่ xxx พร้อมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx ซึ่งทั้งสองถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตกเป็นของอีกฝ่ายหนึ่งแต่ผู้เดียว มาขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามข้อตกลง กรณีที่ต้องพิจารณาก็คือบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าที่เจ้ามรดกและนางแดงทำไว้ต่อกันเป็นพินัยกรรมหรือไม่ เห็นว่าข้อตกลงทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าที่เจ้ามรดกกับนางแดงทำขึ้นมีลักษณะใกล้เคียงกับสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๐๕ แต่หากพิจารณาข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวเปรียบเทียบกับข้อเท็จจริง ในเรื่องนี้แล้วเห็นว่าแตกต่างกัน กล่าวคือตามคำพิพากษาศาลฎีกา ปรากฏว่าขณะที่โจทก์จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ ๒๕/๒๔๙๕ ยังมีข้อพิพาทกันอยู่ว่า ทรัพย์สินที่ประนีประนอมยอมความเป็นของใครจึงตกลงยอมความให้เป็นของโจทก์จำเลยร่วมกันจนกว่าฝ่ายใดตายก่อนก็ให้ตกเป็นของอีกฝ่ายหนึ่งถือได้ว่าข้อตกลงดังกล่าวเป็นการระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับทรัพย์สิน และเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดหนี้โดยมีเงื่อนไขเป็นสัญญาต่างตอบแทนมิใช่เรื่องพินัยกรรม แต่ข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่าขณะที่บันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนหย่าเป็น

แนชัดแล้วว่า ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx พร้อมบ้านเลขที่ xxx เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่าง นางแดงกับเจ้ามรดก การทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่ใช่ทำขึ้นเพื่อระงับข้อพิพาท แต่เพื่อ แจกแจงรายละเอียดของทรัพย์สิน (ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx และบ้านเลขที่ xxx) ของแต่ละคนว่า ขณะมีชีวิตอยู่จะอย่างไร ตายไปจะอย่างไร กรณีของเรื่องนี้จึงไม่สามารถนำคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๐๕ มาเทียบเคียงได้และเห็นว่าบันทึกข้อตกลงดังกล่าวมีการแสดงเจตนากำหนดการ เมื่อตายในเรื่องของทรัพย์สิน ซึ่งทำขึ้นต่อหน้าพยาน จึงควรแปลได้ว่าเป็นพินัยกรรมอย่างไรก็ดี บันทึกข้อตกลงดังกล่าวแม้หากมิใช่พินัยกรรม แต่ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีผลผูกพันคู่กรณีให้ต้อง ปฏิบัติตาม จึงอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตาม บันทึกข้อตกลงได้ (สารบบ ๗๔๗๒ - ส.กทม)

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๒๓/๒๕๑๙ สามีภริยาหย่ากันโดยคำพิพากษาและ จดทะเบียนหย่าแล้ว สิ้นบริภคณ์สิ้นสภาพ แม้ยังมีได้แบ่งก็เป็นแต่กรรมสิทธิ์รวมธรรมดา หญิง ฤกษ์ดีทรัพย์ ชายร้องขัดทรัพย์ไม่ได้ ได้แต่ขอกันส่วนในฐานะเจ้าของรวมเท่านั้น ไม่ต้องร้องขอ แยกสินบริภคณ์เป็นส่วนของสามีและภริยาก่อน

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๙/๒๕๓๑ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำหนังสือหย่าและ ตกลงแบ่งทรัพย์สินกันโดยชอบ แต่ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์กับจำเลยที่ ๑ หย่าขาดจากกันแล้วเพราะ ยังไม่ได้จดทะเบียนหย่าตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๑๕ แต่ข้อตกลง เรื่องการหย่าและข้อตกลงเรื่องแบ่งทรัพย์สินเช่นนี้เป็นข้อตกลง ที่แยกจากกันไม่ได้ เมื่อยังไม่มี การหย่าทรัพย์สินนั้นคงเป็นสินสมรสอยู่ตามเดิม โจทก์อ้างไม่ได้ว่าโจทก์เป็นเจ้าของทรัพย์สินพิพาท แต่ผู้เดียว.....

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๖๑/๒๕๓๕ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๓ การจะแบ่งสินสมรสได้ต้องมีการหย่ากันเท่านั้น เมื่อไม่มีการหย่าแม้คู่สมรสจะ จำหน่ายสินสมรสไปเพื่อประโยชน์ของตนแต่ฝ่ายเดียวมาตรา ๑๕๓๔ ก็ให้ถือเสมือนว่า ทรัพย์สินนั้นคงมีอยู่เพื่อจัดแบ่งสินสมรสตามมาตรา ๑๕๓๓ กฎหมายมิได้มุ่งประสงค์ให้แบ่ง สินสมรสกันได้หากคู่สมรสยังเป็นสามีภริยากันอยู่.....

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๓๕/๒๕๓๖ ที่ดินพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์ที่ ๑ กับ ฟ. เมื่อหย่ากันแต่ละฝ่ายยอมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวคนละครึ่ง ตาม ประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๓ แต่โจทก์ ที่ ๒ ไม่ได้แสดงเจตนาแก่ ฟ. ว่าจะถือเอาประโยชน์ จากสัญญาในส่วนที่ดินพิพาท ซึ่ง ฟ. มีกรรมสิทธิ์อยู่ครั้งหนึ่งก่อนที่ ฟ. จะตาย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังกล่าวครั้งหนึ่งจึงยังเป็นของ ฟ. อยู่ ฟ. ย่อมแสดงเจตนาโดยพินัยกรรมกำหนดการเพื่อตาย เกี่ยวกับที่ดินนั้นในส่วนของตนเพื่อให้มีผลบังคับตามกฎหมายเมื่อตนตายได้ ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘/๒๕๓๗บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินหลังทะเบียน การหย่าระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นคู่สัญญาซึ่งกันและกันแล้วยังมีบุตรผู้เยาว์ทั้งสองเข้ามา เกี่ยวข้องเป็นผู้รับประโยชน์แห่งสัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยด้วย คือ แทนที่โจทก์และจำเลย จะแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาด้วยตนเอง โจทก์และจำเลยกลับยอมให้ที่ดินจำนวน ๒ แปลง และบ้านอีก ๑ หลัง ตกเป็นของผู้เยาว์ทั้งสองหลังจากโจทก์และจำเลยจดทะเบียน หย่ากัน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ มิใช่สัญญาให้ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผล สมบูรณ์ตามกฎหมาย แม้จำเลยผิดสัญญา โจทก์ในฐานะคู่สัญญาย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลย ปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้ต่อกันได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๑๔/๒๕๓๘ ห. กับ จ. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วย กฎหมายตามกฎหมายลักษณะผัวเมียโดยต่างมีสินเดิมมาด้วยกัน บุคคลทั้งสองได้ทรัพย์สินพิพาทมา ในระหว่างสมรสจึงเป็นสินสมรส แม้ ห. ถึงแก่ความตายในปี ๒๕๓๒ เมื่อประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ บรรพ ๕ ใหม่ ประกาศใช้แล้วก็ตาม การแบ่งสินสมรสก็ต้องแบ่งตามกฎหมาย ลักษณะผัวเมีย บทที่ ๖๘ คือ ชายได้ ๒ ส่วน หญิงได้ ๑ ส่วน จะแบ่งคนละส่วนเท่ากันตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๓ หาได้ไม่

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๑๔/๒๕๓๙ ข้อตกลงที่ ป.จะโอนที่ดินให้แก่โจทก์ตาม หนังสือสัญญาหย่า มิใช่เป็นการจะให้ที่ดินแก่โจทก์โดยตรง แต่เป็นการให้ที่เกิดจากข้อตกลง ตามสัญญาแบ่งทรัพย์สินในการหย่าระหว่าง ป. กับโจทก์ ดังนั้นข้อตกลงจะให้ที่ดินดังกล่าวยอม สมบูรณ์ มีผลผูกพันกันได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๕๒/๒๕๔๐ การที่จำเลยกับผู้ร้องจดทะเบียนหย่ากัน และทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินไว้หลังทะเบียนการหย่าว่าให้สินสมรสทั้งหมดรวมทั้ง

ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทตกเป็นของผู้ร้องนั้น เป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๒ มีผลบังคับผูกพันสามีภริยานับแต่นายทะเบียนจดทะเบียนการหย่าแล้ว หากจำเลยที่ ๒ ผิดสัญญา ผู้ร้องในฐานะคู่สัญญาย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยที่ ๒ ปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่เมื่อผู้ร้องยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทในส่วนที่เป็นสินสมรสของจำเลยที่ ๒ จึงยังไม่ตกเป็นของผู้ร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง.....

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๘๒/๒๕๔๐ โจทก์ฟ้องขอแบ่งที่ดินที่โจทก์อ้างว่าโจทก์จำเลยหามาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยาก่อนจดทะเบียนสมรส เท่ากับโจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินที่โจทก์อ้างว่ามีอยู่ก่อนสมรสอันเป็นสินส่วนตัวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ (๑) ซึ่งแต่ละฝ่ายในฐานะเจ้าของย่อมมีอำนาจจัดการเองได้โดยลำพังตามมาตรา ๑๔๗๓ และมาตรา ๑๓๓๖ แม้อาจจะจดทะเบียนสมรสกันก็ไม่ทำให้สินส่วนตัวนั้นกลับเป็นสินสมรสได้ จึงไม่ใช่การฟ้องร้องเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา อันต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ หมวด ๔ ว่าด้วยทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา และการห้ามมิให้สามีหรือภริยายึดหรืออายัดทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งฟ้องร้องอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา ๑๔๘๗ ก็ไม่ใช่ห้ามมิให้ฝ่ายหนึ่งฟ้องร้องอีกฝ่ายหนึ่งให้แบ่งทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมที่มีอยู่ก่อนสมรส เมื่อโจทก์มีหนังสือขอแบ่งที่ดินดังกล่าวไปยังจำเลยแล้วจำเลยไม่แบ่งให้ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยให้แบ่งที่ดินได้ตามมาตรา ๑๓๖๓

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๔๑ ส. กับจำเลยที่ ๒ จดทะเบียนหย่ากันและได้ทำบันทึกข้อตกลงยกที่ดินและบ้านพิพาทให้จำเลยที่ ๑ กับพวกซึ่งเป็นบุตรและยังเป็นผู้เยาว์ สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของจำเลยที่ ๑ กับพวกซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๔ สิทธิของจำเลยที่ ๑ กับพวกจะเกิดขึ้นเมื่อได้แสดงเจตนาว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้น ตามมาตรา ๓๗๔ วรรคสอง เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ ๑ กับพวกได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาดังกล่าว จำเลยที่ ๑ กับพวกจึงยังไม่มีสิทธิในที่ดินและบ้านพิพาท ส. ซึ่งเป็นผู้มีชื่อเป็นเจ้าของย่อมสามารถโอนที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่บุคคลอื่นได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๗๗/๒๕๔๒ การพิจารณาว่าทรัพย์สินที่ได้มาในระหว่างสามีภริยาเป็นประเภทใด ต้องพิจารณาตามบทกฎหมายที่ใช้ในขณะที่ได้มาจำเลยได้รับที่ดินพิพาทโดยทางพินัยกรรมในระหว่างสมรสและไม่มีภาระบุว่าให้เป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัวเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๙

ในขณะที่ใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ เดิม ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสระหว่าง โจทก์กับจำเลยตามบรรพ ๕ เดิม มาตรา ๑๔๖๖ วรรคหนึ่ง แม้ต่อมาจะได้มีการแบ่งแยกที่ดิน และออกโฉนดใหม่เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ที่ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ ใช้บังคับแล้ว ก็เป็นเรื่องการแบ่งทรัพย์สินในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ไม่ทำให้ที่ดินพิพาท หลังจากแบ่งแยกโฉนดแล้วเปลี่ยนเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓)

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๒๔/๒๕๔๒ ข้อตกลงรับรองว่าที่ดินที่ซื้อขายมี ทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ สามารถแยกต่างหากจากสัญญาซื้อขายที่ดินได้ และไม่มีกฎหมาย บัญญัติให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะใช้บังคับกันได้ ดังนั้น แม้ในสัญญาจะซื้อขายและ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจะไม่ได้ระบุข้อตกลง เรื่องทางออกสู่ถนนสาธารณะไว้ ก็หาทำให้ จำเลยที่ ๑ พ้นจากความรับผิดตามข้อตกลงดังกล่าว เมื่อปรากฏภายหลังว่า ที่ดินพิพาทไม่มีทางออกสู่ ถนนสาธารณะตามข้อตกลงเป็นผลให้ที่ดินพิพาทมีราคาต่ำลง ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จำเลยที่ ๑ จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ จำเลยที่ ๒ เป็นสามีโดยชอบด้วยกฎหมาย ของจำเลยที่ ๑ แม้จำเลยที่ ๒ ไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแต่จำเลยที่ ๒ ก็รับว่า ที่ดินพิพาทได้มาหลังจากจำเลยทั้งสองแต่งงานกัน อันถือได้ว่าเป็นสินสมรส ซึ่งในวันทำสัญญา จะซื้อขายและวันจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท จำเลยที่ ๒ ได้ร่วมไปด้วย แสดงว่า จำเลยที่ ๒ รู้เห็นให้ความยินยอมในการที่จำเลยที่ ๑ ทำนิติกรรมขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ จำเลยที่ ๒ จึงต้องผูกพันร่วมรับผิดกับจำเลยที่ ๑ ด้วย

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๓๐/๒๕๔๒ โจทก์เป็นผู้เยาว์ ล. ในฐานะส่วนตัวและใน ในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองโจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่ ก. โดยมีได้รับความยินยอมจากโจทก์และ ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลให้ขายที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงไม่มีผลผูกพันส่วนของโจทก์ แม้ ล. ได้มอบการครอบครอง ที่ดินพิพาทให้ ก. และจำเลยเข้าทำประโยชน์ตลอดมาถึง ๑๖ ปีเศษก็ถือว่า ก. และจำเลยเข้า ยึดถือที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์แทนโจทก์จึงไม่อาจยกเอาระยะเวลาที่ ก. และจำเลยเข้าทำนา ในที่ดินพิพาทขึ้นต่อสู้กับโจทก์จนกว่า ก. และจำเลยจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินพิพาท โดยบอกกล่าวไปยังโจทก์ว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป เมื่อไม่ปรากฏ ข้อเท็จจริงดังกล่าว จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์ จำเลยให้การว่า โจทก์นำคดีมาฟ้องเกิน ๑ ปี นับแต่โจทก์บรรลุนิติภาวะจึงขาดอายุความมิได้ยกข้อต่อสู้ว่าโจทก์ มิได้ฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา

๑๓๗๕ แม้ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์จะรับวินิจฉัยให้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้ว โดยชอบในศาลชั้นต้นและอุทธรณ์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคหนึ่ง เมื่อไม่ได้ความชัดว่า ส.ได้ที่ดินพิพาทมาก่อนสมรส หรือได้มาในระหว่างสมรสกับ ล. จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ วรรคท้าย เมื่อ ส. ตายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสินสมรส ย่อมตกเป็นของ ล. กิ่งหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๕ (๑) ประกอบ มาตรา ๑๕๓๓ อีกกิ่งหนึ่งเป็นมรดกตกแก่ ล. กับโจทก์ คนละส่วนเท่า ๆ กัน ตามมาตรา ๑๖๒๙ (๑) ประกอบด้วยมาตรา ๑๖๓๕ (๑) แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่าง ล. กับ ก. จะไม่ผูกพันส่วน ของโจทก์ แต่หลังจากทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแล้ว ล. ได้ยอมให้จำเลยกับ ก. เข้าทำนาใน ที่ดินพิพาทตลอดมา ประกอบกับที่ดินเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งบุคคลมีเพียงสิทธิครอบครอง และอาจ โอนการครอบครองให้แก่กันด้วยการส่งมอบทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ ล. มอบที่ดินพิพาทให้จำเลยกับ ก. เข้าทำนาจึงมีผลเป็นการโอนการครอบครอง ที่ดินพิพาทส่วนของ ล. ให้แก่จำเลยกับ ก. จำเลยกับ ก. ย่อมมีสิทธิครอบครองที่ดินส่วนของ ล. จำเลยฟ้องแย้งว่าที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยทั้งหมด แต่ทางพิจารณาได้ความว่าจำเลยมีสิทธิ ครอบครองเพียงบางส่วน ศาลมีอำนาจพิพากษาให้จำเลยได้รับส่วนแบ่งตามสิทธิของจำเลยได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒(๒)

๑๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๙๗๘/๒๕๔๒ จำเลยที่ ๑ นำทรัพย์สินพิพาทซึ่งเป็นสินสมรส ไปจำนองแก่ธนาคารจำเลยที่ ๒ โดยปราศจากความยินยอมของโจทก์ ซึ่งเป็นภริยาที่ชอบด้วย กฎหมาย เป็นการฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖(๑) แต่จำเลยที่ ๒ กลับรับจำนองไว้ โดยอ้างว่า ว. ซึ่งเป็นภริยาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสของจำเลยที่ ๑ ให้ความ ยินยอมแล้ว ย่อมถือได้ว่า จำเลยทั้งสองร่วมกันทำนิติกรรมจำนองโดยไม่สุจริตและไม่ชอบด้วย กฎหมาย ทั้งเป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอเพิกถอนนิติกรรมจำนองดังกล่าวได้ ตามมาตรา ๑๔๘๐ วรรคหนึ่ง บันทึกรื้อถอนเกี่ยวกับการจัดแบ่งทรัพย์สินที่ให้จำเลยที่ ๑ มี กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทนั้นเป็นสัญญาระหว่างสมรส ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ เมื่อโจทก์และจำเลยที่ ๑ ยังไม่ได้จดทะเบียนหย่า โจทก์ย่อมมีสิทธิ บอกล้างสัญญาระหว่างสมรสแก่จำเลยที่ ๑ ได้ตามมาตรา ๑๔๖๙ การที่โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยที่ ๑ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ขอหย่าและขอแบ่งสินสมรส และศาลแพ่งกรุงเทพใต้เห็นว่าคดีไม่อยู่ใน อำนาจของศาลดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าโจทก์ได้ใช้สิทธิบอกล้างสัญญาระหว่างสมรสแล้ว อันเป็น

การใช้สิทธิบอกล้างในขณะโจทก์และจำเลยที่ ๑ ยังเป็นสามีภริยากัน ดังนั้น เมื่อโจทก์บอกล้างสัญญาระหว่างสมรสแล้ว ย่อมทำให้สัญญาดังกล่าวสิ้นความผูกพัน ทำให้ทรัพย์สินกลับเป็นสินสมรสดั้งเดิม และเมื่อโจทก์นำคดีนี้มาฟ้องต่อศาลที่มีอำนาจพิจารณาพิพากษาใหม่ภายในกำหนดระยะเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๑๗ วรรคสอง จึงต้องถือว่าขณะฟ้องคดีนี้ข้อตกลงเกี่ยวกับการจัดแบ่งทรัพย์สิน ซึ่งเป็นสัญญาระหว่างสมรสระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้สิ้นผลแล้ว ทรัพย์สินพิพาทจึงเป็นสินสมรสอยู่ขณะฟ้อง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ได้การขอให้เพิกถอนนิติกรรมตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐ คู่สมรสต้องขอเพิกถอนนิติกรรมทั้งหมด จะเพิกถอนเฉพาะส่วนหาได้ไม่

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๖๑/๒๕๔๔ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๔ ที่บัญญัติว่า “สินสมรสที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจำหน่ายไป...ให้ถือเสมือนว่าทรัพย์สินนั้นยังคงมีอยู่เพื่อจัดแบ่งสินสมรสตาม มาตรา ๑๕๓๓” นั้น เป็นการแบ่งสินสมรสที่ฝ่ายหนึ่งจำหน่ายจ่ายโอนไปหรือทำให้สูญหายไปโดยมิชอบ ในกรณีที่ย่ากันให้แบ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน แต่คดีนี้โจทก์ฟ้อง ขอแบ่งทรัพย์สินในฐานะเจ้าของรวม จึงไม่อยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๑๕๓๔ ดังกล่าว โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินกึ่งหนึ่งเมื่อจำเลยขายที่ดินไปได้เงินเท่าใด โจทก์ก็ควรได้รับเงินกึ่งหนึ่งของจำนวนเงินที่จำเลยขายไปมิใช่กึ่งหนึ่งของราคาที่ดินปัจจุบัน การกำหนดมูลค่าที่ดินที่จำเลยจำหน่ายจ่ายโอนไปก่อนฟ้องเพื่อเป็นฐานในการคิดคำนวณค่าเสียหายที่จำเลยจะต้องชดใช้ให้แก่โจทก์จึงต้องคิดจากราคา ณ วันที่จำเลยจำหน่ายจ่ายโอน

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๕๐/๒๕๔๕ โจทก์และจำเลยได้ร่วมกันดำเนินกิจการร้านเสริมสวยตั้งแต่ก่อนจดทะเบียนสมรสกัน กิจการร้านเสริมสวยดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่โจทก์และจำเลยมีอยู่แล้วก่อนสมรส จึงเป็นสินส่วนตัวของโจทก์และจำเลยตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ (๑) โจทก์ลงทุนในกิจการดังกล่าว ๒๐๐,๐๐๐ บาท ส่วนจำเลยลงทุน ๑๐๐,๐๐๐ บาท กิจการร้านเสริมสวยจึงเป็นสินส่วนตัวของโจทก์และจำเลยตามสัดส่วนของเงินลงทุน คือ ๒ ต่อ ๑ ที่ดินและห้องชุดทั้งสี่ห้องจำเลยได้รับโอนมาภายหลังจากโจทก์จำเลยจดทะเบียนสมรสกันแล้ว ส่วนเงินค่านของที่ดินและของห้องชุดที่จำเลยนำไปชำระนั้น จำเลยถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งเป็นเงินสินส่วนตัวของจำเลย แต่เงินในบัญชิดังกล่าวมีเงินรายได้จากกิจการร้านเสริมสวยรวมอยู่ด้วย ซึ่งเงินรายได้ดังกล่าวเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์จำเลย และไม่อาจแยกได้ว่าส่วนไหนเป็นเงินสินส่วนตัวของจำเลย ส่วนไหนเป็นเงิน

สินสมรสได้ เมื่อเป็นเช่นนี้จึงไม่อาจฟังได้ว่า มีเงินสินส่วนตัวของจำเลยเข้ามาปะปนอยู่กับเงิน ดาวน์ของที่ดินและของห้องชุดทั้งสิ้นจำนวนเท่าใด กรณีจึงต้องถือตามข้อสันนิษฐานตาม ประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ วรรคท้าย ว่าเงินดาวน์ดังกล่าวเป็นสินสมรสด้วย ที่ดินและห้องชุดทั้งสิ้นห้องจึงเป็นสินสมรสเต็มจำนวนที่ต้องแบ่งให้โจทก์จำเลยคนละครึ่ง.....

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๘/๒๕๔๖ โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดิน ๗ แปลง แก่จำเลย ซึ่งเป็นภริยาระหว่างสมรสนิติกรรมการให้จึงเป็นสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่โจทก์จำเลยได้ทำไว้ ต่อกันในระหว่างเป็นสามีภริยา ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ ได้ บัญญัติถึงการบอกล้างสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภริยาทำไว้ต่อกันในช่วงเวลาดังกล่าวไว้ โดยเฉพาะแล้ว ดังนั้น เมื่อโจทก์ต้องการบอกล้างสัญญาการให้ที่ดินทั้งหมดต่อจำเลย กรณีต้อง นำบทบัญญัติตามมาตรา ๑๔๖๙ มาใช้บังคับ หากใช้ต้องนำบทบัญญัติตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ อันเป็นบทบัญญัติทั่วไปมาใช้บังคับไม่

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๑๐/๒๕๔๖ จำเลยทั้งสองอยู่กินฉันสามีภริยาดั้งแต่ ปี ๒๕๐๕ แต่จดทะเบียนสมรสกันเมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๒๖ จำเลยที่ ๑ ซื้อที่ดินพิพาท จากผู้อื่นเมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๒๓ ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินที่ได้มาก่อนที่จำเลยทั้งสอง จดทะเบียนสมรสกัน หากใช่เป็นทรัพย์สินที่จำเลยทั้งสองได้มาระหว่างสมรสอันจะทำให้เป็น สินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ ไม่ เพราะสินสมรสจะต้อง เป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรสเท่านั้น กฎหมายหาได้บัญญัติให้ทรัพย์สินที่คู่สมรส ร่วมกันเป็นเจ้าของอยู่ก่อนสมรสกลายเป็นสินสมรสเมื่อได้มีการสมรสกัน ดังนั้น สัญญาขาย ที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จึงไม่ใช่การจำหน่ายสินสมรสที่ต้องได้รับความยินยอม จากจำเลยที่ ๒ เป็นหนังสือ จึงมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑๕-๓๗๑๖/๒๕๔๘ โจทก์ฟ้องขอให้ลงชื่อโจทก์เป็น ผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๕๔ ซึ่งเป็นสินสมรสเป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นสามีร้องขอให้ ลงชื่อโจทก์เป็นเจ้าของรวมในเอกสาร ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๕ ซึ่งสิทธิดังกล่าวเป็นสิทธิเฉพาะตัวของสามีหรือภริยาแล้วแต่กรณี เมื่อโจทก์ถึงแก่กรรมไปแล้ว จึง ไม่อาจใส่ชื่อโจทก์เป็นเจ้าของรวมได้ คำพิพากษาศาลชั้นต้นที่ให้ใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ร่วมจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างไรก็ตามคำขอของโจทก์ดังกล่าวพอจะถือได้ว่าขอให้ศาล พิพากษาว่าโจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วม ครั้งหนึ่งในฐานะสินสมรสซึ่งโจทก์มีสิทธิถึงหนึ่งเฉพาะทรัพย์สิน ที่คงเหลืออยู่ เมื่อโจทก์ถึงแก่ความตายจึงยอมเป็นมรดกตกได้แก่ทายาท

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙๒/๒๕๔๙ ปรากฏตามสำเนาทะเบียนสมรสว่าจำเลยจดทะเบียนสมรสกับ ส. เมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๒๔ และทางราชการได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๕๒๖ ให้แก่ ส. เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๒ โดยไม่ปรากฏว่า ส. ได้ที่ดินมาด้วยเหตุใด กรณีจึงต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าที่ดินแปลงนี้เป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับ ส. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ (๑) และวรรคสอง โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำเลยย่อมมีสิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๘ ประกอบมาตรา ๒๘๒ ที่จะบังคับคดีเอาชำระหนี้จากที่ดินแปลงนี้ได้ผู้ร้องและ ส. มีภูมิลำเนาอยู่หมู่ที่ ๑ เช่นเดียวกัน จำเลยกับ ส. แต่งงานกันมาเกือบ ๓๐ ปี และผู้ร้องทราบจาก ก. บ. และ ป. ก่อนผู้ร้องจะทำสัญญาซื้อที่ดินจาก ส. ว่าบุคคลทั้งสามกับพวกกำลังดำเนินคดีแก่จำเลยกับ ส. เป็นคดีอาญาและดำเนินคดีทางแพ่งแก่จำเลยอีกด้วย จึงรับฟังได้ว่าผู้ร้องซื้อที่ดินจาก ส. โดยคบคิดกันฉ้อฉลทำให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยการยึด

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๙/๒๕๕๑ จำเลยไม่ทราบว่าโจทก์จดทะเบียนสมรสกับนางสาว พ. จำเลยซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินสมรสของโจทก์และนาง พ. จากนาง พ. โดยเข้าใจว่านาง พ. เป็นหม้ายเนื่องจากโจทก์ไปมีภรรยาใหม่และได้ทิ้งร้างนาง พ. จำเลยทำนิติกรรมกับนาง พ. โดยสุจริต โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมระหว่างจำเลยกับนาง พ. ซึ่งถึงแก่ความตายในเวลาต่อมา

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๗๒/๒๕๕๕ สิทธิการเช่าที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยที่ ๑ เป็นผู้เช่าจาก ป. เป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ แต่การโอนสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทด้วยการนำออกให้จำเลยที่ ๒ เช่าช่วงหาใช้เป็นกรณีที่ดินที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ จะต้องจัดการร่วมกันหรือจะต้องได้รับความยินยอมจากโจทก์ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖(๑) ถึง (๘) ไม่ เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ (๓) ห้ามจัดการสินสมรสเพียงฝ่ายเดียวเฉพาะการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส ซึ่งไม่รวมถึงการจัดการสิทธิการเช่าซึ่งไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์และไม่เป็นทรัพย์สินอันจะถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ในตัวเองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙ ด้วย จึงเป็นอำนาจของจำเลยที่ ๑ ที่จะจัดการได้ตามลำพังโดยมิต้องได้รับความยินยอมจากโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ วรรคสอง ดังนั้น แม้จำเลยที่ ๑ จะโอนสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒

โดยโจทก์มิได้รู้เห็นยินยอมก็ตาม โจทก์ก็ไม่อาจจะเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐

● **ข้อควรระวังในการจดทะเบียน “ลงชื่อคู่สมรส” และ “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส”**

(๑) การจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงฝ่ายเดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญคือ ที่ดินนั้นต้องเป็นสินสมรส และคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย สำหรับการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ที่ดินที่จะจดทะเบียนต้องเป็นสินสมรสและคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน แต่ต่างกันตรงที่ว่า การจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนไปตามข้อตกลงในการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสหลังจากที่ได้หย่าขาดจากกันแล้ว กล่าวคือ ในขณะที่เมื่อยังเป็นสามีภรรยากันอยู่ สินสมรสย่อมเป็นสิทธิของสามีภรรยาร่วมกันในทุกสิ่งทุกอย่าง ซึ่งถ้าสินสมรสนั้นเป็นที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและมีชื่อคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของแต่เพียงฝ่ายเดียว หากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งจะขอจดทะเบียนเพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันก็จดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรส ต่อเมื่อได้หย่าขาดจากกันไม่ว่าจะเป็นการหย่าโดยความยินยอมหรือไม่ก็ตาม มาตรา ๑๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้มีการจัดการแบ่งทรัพย์สินของสามีภรรยา ซึ่งในการจัดการแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยา นี้ตามมาตรา ๑๕๓๓ บัญญัติว่า “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน” สามีภรรยาจะจัดการแบ่งกันอย่างไร ทรัพย์สินใดเป็นของฝ่ายใดก็สุดแล้วแต่สามีภรรยาจะตกลงกัน ไม่จำเป็นที่จะต้องเอาทรัพย์สินแต่ละอย่างมาแบ่งกันคนละครึ่ง แต่เมื่อแบ่งกันแล้วทรัพย์สินที่แต่ละฝ่ายได้ไปทั้งหมดรวมกันแล้วต้องมีมูลค่าเท่ากัน เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาเมื่อหย่าร้างกันคู่สมรสอาจตกลงกันให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของภรรยาคนเดียวก็ได้ หรือสามีภรรยาอาจจะตกลงแบ่งโดยให้สินสมรสชิ้นใดชิ้นหนึ่งเป็นของทั้งสองคนถือกรรมสิทธิ์รวมกันไปได้ ซึ่งไม่ว่าคู่กรณีจะตกลงแบ่งกันอย่างไรก็ต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าหากกรณีเป็นเรื่องที่ตกลงกันให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันต่อไปตามตัวอย่างข้างต้น ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนลงชื่อภรรยาให้ปรากฏในโฉนดที่ดินทำนอง

เดียวกันกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส แต่ต้องจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” มิใช่จดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรส

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

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนเกี่ยวกับการลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ว่าจะการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสจะได้ตกลงให้แก่กันเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๓ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากไม่เป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และไม่มีกรณีต้องเสียอากรแสตมป์ และภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร

- การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ถ้าเป็นการแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแต่ละฝ่ายเท่ากัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” จึงไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้ แต่หากฝ่ายใดได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ส่วนที่เกินถือว่าการ “ขาย” ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย แต่หากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ โดยคิดจากส่วนที่เกินในที่ดินแปลงนั้น ๆ เป็นรายแปลงหรือแต่ละรายอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค

๐๘๐๒/๒๒๒๘๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๕ ซึ่งกรมสรรพากรได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบ
ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๖๓๗ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๖ หนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี
เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสใน
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๕๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมปรับปรุงหลักเกณฑ์
และวิธีการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงาน
ด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่
กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕
ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วน
ราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความใน
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน
จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียน
ลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

หนังสือที่ยกเลิก

(๑) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙

พฤศจิกายน ๒๕๒๗

(๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส
ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๙

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๒๖๙ ลงวันที่
๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วใน
ระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็น
ผู้รักษาการตามระเบียบนี้

*กรณีมีข้อขัดแย้ง
กัน
ผู้รักษาการ
ระเบียบ*

หมวด ๑

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อ
คู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานอื่น
ที่เกี่ยวข้อง

การยื่นคำขอ

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

*การสอบสวนตาม
กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗*

ข้อ ๗ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วย
กฎหมายหรือไม่ และทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์จริงหรือไม่ เช่น ตรวจสอบจากหลักฐานทะเบียนสมรส

*การสอบสวน
สินสมรส*

และหลักฐานแสดงสิทธิการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว เป็นต้น

กรณีทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา เป็นทรัพย์สินที่สามีและภริยาเป็นเจ้าของร่วมกันก่อนการสมรส แม้ต่อมาได้ทำการสมรสกันในภายหลัง ทรัพย์สินดังกล่าวย่อมตกเป็นสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน กรณีเช่นนี้เมื่อทรัพย์สินไม่เป็นสินสมรสตามกฎหมายแล้วย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้

กรณีที่การสมรสสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วไม่ว่าจะเป็นกรณีหย่า หรือถึงแก่ความตาย หากผู้ขอประสงค์จะนำทรัพย์สินสินสมรสที่คู่สมรสฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีชื่อเป็นเจ้าของแต่เพียงฝ่ายเดียวมาเพื่อขอให้ลงชื่อคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งด้วยภายหลังการสมรสสิ้นสุดแล้ว กรณีเช่นนี้เมื่อการสมรสสิ้นสุดลงแล้ว ย่อมไม่อาจรับจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้ แต่เป็นกรณีที่ต้องพิจารณาดำเนินการรับจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ตามนัยข้อ ๑๕, ๑๖ และข้อ ๑๗ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๘ กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกัน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเชื่อว่า คู่กรณีเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมายและได้ที่ดินมาในระหว่างสมรสกันจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” ได้

ข้อ ๙ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีที่คู่สมรสขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยาเป็นเจ้าของรวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น อันเป็นสินสมรสที่มีชื่อภริยาหรือสามีเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงฝ่ายเดียว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลงชื่อคู่สมรส”

(๒) กรณีที่คู่สมรสขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยาเป็นเจ้าของรวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น อันเป็นสินสมรสที่มีชื่อ

กรณีเป็นสินส่วนตัว

กรณีการสมรสสิ้นสุดลง

กรณีที่ดินห้ามโอนตาม ป.ที่ดิน

ชื่อประเภท

“ลงชื่อคู่สมรส”

“ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วน”

ภริยาหรือสามีเป็นเจ้าของร่วมกับบุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลงชื่อ
คู่สมรสเฉพาะส่วน”

ข้อ ๑๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการลงชื่อ *กรณีอื่นให้*
คู่สมรสนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการ *เทียบเคียง*
เทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วใน
ระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำบันทึกข้อตกลงและ
การแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๑ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, *การเขียนคำขอ*
ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตาม *- ชื่อประเภท*
ข้อ ๙ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียน *- ชื่อผู้ถือ*
สิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือ *กรรมสิทธิ์*
กรรมสิทธิ์ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือ
กรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคน
ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขอด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและ *- ชื่อผู้ขอ*
นิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้ขอลงชื่อพร้อม
หมายเลขลำดับไว้เป็นลำดับแรกและเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์พร้อมหมายเลข
ลำดับไว้เป็นลำดับต่อไป

(๔) กรณีจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ *- การแทงข้าง*
ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) *กรณีเฉพาะส่วน*
และในสารบัญญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใด เป็นผู้ให้
ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วนของตน และส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นยังคงมีอยู่

ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. และ นาย ค. เป็นเจ้าของ นาย ก. ให้นาง ข. ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ให้นาง ข. ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วนของตนเองเท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม” เป็นต้น

(๕) สาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในส่วนที่ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๒) - **จดสาระสำคัญลงในคำขอ**

ข้อ ๑๒ การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ให้จัดทำเป็นบันทึก - **ทำเป็นบันทึก**
ข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนามแล้ว **ท.ด.๑๖**
เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

หมวด ๒

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สิน
ระหว่างคู่สมรส

ข้อ ๑๓ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียน **การยื่นคำขอ**
แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้น
ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก
สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่นและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัย **การสอบสวน**
กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ **ตามกฎกระทรวง**
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม **ฉบับที่ ๗**

ข้อ ๑๕ การรับคำขอและสอบสวนการแบ่งทรัพย์สินระหว่าง **การสอบสวน**
คู่สมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ปรากฏว่าทรัพย์สินที่จะนำมา **- สิ้นสมรส**
แบ่งกันเป็นสินสมรส และคู่สมรสได้หย่าขาดจากกันแล้วโดยตกลงแบ่งหรือ **- การหย่า**

โอนทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสให้แก่กันคนละส่วนเท่า ๆ กัน หรือแบ่งให้แก่
อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมด หรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งของสินสมรสนั้นก็ได้ เช่น ที่ดิน
สินสมรสมีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อหย่าขาดจากการเป็นสามีภริยา
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันให้ที่ดินเป็นของภริยาไปทั้งแปลงเพียงผู้เดียว ถือว่า
สามีได้โอนที่ดินสินสมรสในส่วนของตนครึ่งหนึ่งไปให้กับภริยาด้วย ทั้งนี้
ให้ตรวจสอบหลักฐานการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่แสดงว่าเป็นสินสมรส และ
หลักฐานการหย่าขาดจากการเป็นสามีภริยา เช่น ใบสำคัญการหย่า คำพิพากษา
 เป็นต้น

ขาดกัน

- จำนวนที่โอน

กรณีคู่สมรสมีชื่อร่วมกันในสินสมรสและหย่าขาดจากกันแล้ว
ไม่ประสงค์โอนทรัพย์สินส่วนของตนให้แก่กัน แต่ประสงค์จะแบ่งแยก
สินสมรสดังกล่าวออกจากกัน ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับการแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
โดยการแบ่งแยกสินสมรสดังกล่าว ไม่ว่าคู่กรณีจะตกลงแบ่งส่วนเท่ากัน
หรือไม่เท่ากันก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้แน่ชัดว่าเป็น
สินสมรส แล้วบันทึกลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ
ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก. และบันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด. ๑๖)
ว่า เป็นการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเนื่องจากการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส
หากเป็นกรณีแบ่งส่วนไม่เท่ากัน ส่วนที่เกินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเรียก
เก็บภาษีและอากร ตามนัยข้อ ๓๔

กรณีแบ่งแยก

สินสมรส (ใช้

แบ่งกรรมสิทธิ์

รวม)

กรณีแบ่งไม่

เท่ากัน

กรณีคู่สมรสที่มี

ชื่อตาย

ข้อ ๑๖ กรณีคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
หรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถึงแก่ความตาย พนักงาน
เจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ต่อเมื่อผู้ขอ
คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดซึ่งแสดงว่าตนมีสิทธิหรือได้รับส่วนแบ่ง
ในสินสมรสมาขอจดทะเบียนสิทธิตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗
(พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ เว้นแต่ผู้ขอมีเอกสารหลักฐานอื่นใดมาแสดงต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ให้เห็นเป็นที่แน่ชัดว่าทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนเป็นสินสมรส เช่น
มีพินัยกรรมหรือเอกสารอื่นระบุไว้ชัดเจนว่าเป็นสินสมรสของคู่สมรสอีก

ฝ่ายหนึ่งด้วย เป็นต้น เมื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังมีชีวิตอยู่นำพินัยกรรมหรือ เอกสารอื่นนั้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว ก็ให้จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลมาแสดง

ข้อ ๑๗ กรณีคู่สมรสฝ่ายที่ยังมีชีวิตอยู่ยอมรับว่าที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ตนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์เป็นสินสมรสโดยมีส่วนของ คู่สมรสที่ถึงแก่ความตายไปแล้วอยู่ด้วย เมื่อทายาทของคู่สมรสที่ถึงแก่ ความตายหรือผู้จัดการมรดกมาขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็น สินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงรับจดทะเบียนใน ประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” ได้โดยลงชื่อคู่สมรสที่ถึงแก่ความตาย หรือผู้จัดการมรดกของผู้ตาย แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๘ กรณีคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งทำพินัยกรรมระบุยก ทรัพย์มรดกซึ่งเป็นสินสมรสแต่ใส่ชื่อของตนเองไว้เพียงฝ่ายเดียวรวมอยู่ด้วย ให้แก่ทายาทตามพินัยกรรม แต่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งโต้แย้งและยื่นคำขอ ประสงค์จะใส่ชื่อของตนให้ปรากฏสิทธิตามกฎหมายก่อนที่มีการจดทะเบียน โอนมรดก หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วได้ความแน่ชัดตามนัยข้อ ๑๖ ว่าทรัพย์มรดกดังกล่าวเป็นสินสมรสของคู่สมรสที่โต้แย้งรวมอยู่ด้วยและ ทายาทตามพินัยกรรมยอมรับการเป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับ จทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสให้แก่คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ครั้งหนึ่ง ก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกส่วนที่เป็นของเจ้ามรดกให้แก่ ทายาทตามพินัยกรรมต่อไป

ข้อ ๑๙ กรณีที่สามีและภริยาเป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์สิน ที่ได้มาระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา แม้ต่อมาได้มีการจดทะเบียนสมรสและ หย่าขาดจากกันในภายหลังโดยตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างกัน กรณีเช่นนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน ดังนั้น การที่สามี หรือภริยาได้ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารสำคัญสำหรับ ทรัพย์สินเพียงคนเดียว ถือว่าได้ลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนอีกฝ่ายหนึ่ง ด้วย หากสามีหรือภริยาที่ไม่มีชื่อเป็นเจ้าของประสงค์จะขอจดทะเบียนให้

*กรณีคู่สมรสที่มี
ชื่อรับว่าเป็น
สินสมรสของคู่
สมรสที่ตายด้วย*

*กรณีคู่สมรสที่มี
ชื่อตายได้ทำ
พินัยกรรมไว้ว่า
เป็นของตนฝ่าย
เดียว และคู่
สมรสโต้แย้ง*

*กรณีเป็น
ทรัพย์สินได้มา
ร่วมกันก่อนจ
ทะเบียนสมรส*

ลงชื่อตนเป็นเจ้าของร่วมด้วย ในกรณีนี้ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียน
ในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวเป็น
กรรมสิทธิ์ของแต่ละฝ่ายอยู่แล้วมิได้เป็นสินสมรส

ข้อ ๒๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณา **ชื่อประเภท**
ข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นอันเป็น **“แบ่งทรัพย์สิน**
สินสมรสที่มีชื่อคู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของ เมื่อ **ระหว่างคู่สมรส”**
หย่าขาดจากการเป็นสามีภริยาแล้ว ประสงค์จะโอนหรือแบ่งสินสมรส
ดังกล่าวให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เขียนชื่อประเภท
ว่า “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส”

(๒) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคล **“แบ่งทรัพย์สิน**
หลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีชื่อคู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่าย **ระหว่างคู่สมรส**
หนึ่งเป็นเจ้าของร่วมด้วย และคู่สมรสมีความประสงค์ขอจดทะเบียนแบ่ง **เฉพาะส่วน”**
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนที่คู่สมรสถือไว้เพียงบางส่วนหรือ
ทั้งหมดของคู่สมรสที่มีชื่อเป็นเจ้าของร่วม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่ง
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน”

(๓) กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส **“แบ่งทรัพย์สิน**
โดยนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่ได้วินิจฉัยชี้ขาดว่าทรัพย์สิน **ระหว่างคู่สมรส/**
เป็นสินสมรสและพิพากษาหรือมีคำสั่งให้แบ่งทรัพย์สินนั้นให้แก่คู่สมรสอีก **เฉพาะส่วน (ตาม**
ฝ่ายหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่ **คำพิพากษาศาล)**
สมรส หรือ แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา/คำสั่งศาล
.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)”
แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๑ กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับ **กรณีอื่นให้**
การแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียน **เทียบเคียง**
ชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่
กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการจัดทำคำขอ

ข้อ ๒๒ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้ *การเขียนคำขอ*

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน *- ชื่อประเภท*
ตามข้อ ๒๐ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียน *- ชื่อผู้ถือ*
สิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อสามี *กรรมสิทธิ์*
หรือภริยาที่ขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเท่านั้น โดยไม่ต้อง
เขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด
กรณีมีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคน
ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขอด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับโอนในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียน *- ชื่อผู้รับโอน*
สิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้ขอแบ่ง
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเท่านั้น

กรณีคู่สมรสที่มีชื่ออยู่ก่อนยังคงมีกรรมสิทธิ์ของตนเหลืออยู่ *- การแทงข้าง*
ให้เขียนชื่อผู้รับโอนพร้อมหมายเลขลำดับไว้เป็นลำดับแรกและเขียนชื่อผู้ถือ *กรณีเฉพาะส่วน*
กรรมสิทธิ์พร้อมหมายเลขลำดับไว้เป็นลำดับต่อไป

(๔) กรณีจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะ *- การแทงข้าง*
ส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม *กรณีเฉพาะส่วน*
(ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของที่ดินคน
ใดเป็นผู้ขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนของตน และ
ส่วนของเจ้าของอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. และนาย ค.
เป็นเจ้าของ นาย ก. แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนของตนแก่นาง
นาง ข. หากเป็นกรณีให้ใส่ชื่อ นาง ข. เข้ามาร่วมให้ปรากฏสิทธิของนาง ข.
เท่านั้น โดย นาย ก. ยังคงมีสิทธิในส่วนของตนอยู่ให้หมายเหตุว่า “นาย ก.
แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนเพียง.....ส่วน ใน.....ส่วนของตน แก่

นาง ข. เท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม” หรือเป็นกรณี นาย ก. ยกส่วน
ของตนเองให้กับนาง ข. ไปด้วย ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. แบ่งทรัพย์สิน
ระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนของตนทั้งหมดแก่นาง ข. เท่านั้น ส่วนของบุคคล
อื่นคงเดิม” แล้วแต่กรณี เป็นต้น

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนใน ส่วนที่ ๑ ให้ - **จดสาระสำคัญ**
พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ **ลงในคำขอ**
ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓ - ๖)

ข้อ ๒๓ การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ให้ **ทำเป็นบันทึก**
จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด. ๑๖ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้ **ท.ด.๑๖**
คู่กรณีลงนามแล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

หมวด ๓

การแก้ทะเบียน การลงลายมือชื่อและการประกาศ

ข้อ ๒๔ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม **แก้ทะเบียนให้**
เกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทลงชื่อคู่สมรสหรือแบ่ง **ตรงกันทั้งสอง**
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญ **ฉบับ**
จดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๒๕ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนประเภทลงชื่อ **การแก้ทะเบียน**
คู่สมรสหรือแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อ
เจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อ
พร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ลงชื่อ
หรือผู้รับโอนลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังเป็น
เจ้าของรวมด้วยให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้ง
เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้าย **การหมายเหตุ**
ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุใน **ตามที่แทงข้างๆ**

สารบัญญัติทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ บันทึกข้อตกลงและการจดทะเบียนให้ถือปฏิบัติ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

ข้อ ๒๖ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก คำขอ และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๒๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๒๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือนให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๒๙ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสหรือแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือลงชื่อคู่สมรสหรือแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสซึ่งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสหรือแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสตามวรรคหนึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่ง

*การจัดทำคำขอ
บันทึกและจด
บันทึก*

การลงลายมือชื่อ

*ห้ามนำแบบพิมพ์
เปล่าให้ผู้ขอลงนาม*

*กรณีพิมพ์
ลายนิ้วมือ*

*กรณี น.ส.๓,
น.ส.๓ ข. และ
สิ่งปลูกสร้าง
อย่างเดียวกัน
ประกาศก่อน
(กรณียกเลิก
อำนาจ*

นายอำเภอแล้ว)

(กรณียังไม่ได้อำนาจ

รัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ.๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

นายอำเภอ)

หมวด ๔

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่าง

คู่สมรส

ข้อ ๓๐ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญชีจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

- ตรวจสอบ
สาระสำคัญที่
สอบสวน

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และ อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อ บิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียน ผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียน พยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียน ยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จัก ตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับ

- ตรวจสอบสารบบ
- กรณีลายมือชื่อ
ผิดจากของเดิม

กรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น - *กรณีไม่มี
ลายมือชื่อเดิม*

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายุตัวที่มีการอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด - *ตรวจอายุ*

ข้อ ๓๑ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อ
หน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ - *ห้ามจดถ้าผู้ขอ
ไม่ได้ลงลายมือ
ชื่อต่อหน้า*

หมวด ๕ ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๒ การจดทะเบียนเกี่ยวกับการลงชื่อคู่สมรสและแบ่ง
ทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เป็นการจด
ทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ว่าจะการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส
จะได้ตกลงให้แก่กันเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง
ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ - *ค่าธรรมเนียม
- ไม่มีทุนทรัพย์*

หมวด ๖ ค่าภาษีและอากรแสตมป์

ข้อ ๓๓ การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ไม่ต้องเรียกเก็บภาษี
เงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากไม่เป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวล
รัษฎากร และไม่มีกรณีต้องเสียค่าอากรแสตมป์และภาษีธุรกิจเฉพาะตาม
ประมวลรัษฎากร - *ลงชื่อคู่สมรส
ไม่ต้องเสีย
ภาษีอากร*

ข้อ ๓๔ กรณีจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ถ้า
เป็นการแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแต่ละฝ่ายเท่ากันไม่ถือเป็น
การ “ขาย” จึงไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้ แต่หากฝ่ายใดได้ไปเกินกว่า
ส่วนของตนตามกฎหมาย ส่วนที่เกินถือว่าเป็นการ “ขาย” ให้เรียกเก็บภาษี
เงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย แต่
- *แบ่งทรัพย์สิน
ระหว่างคู่สมรส
- เท่ากัน ไม่เสีย
ภาษีอากร
- ไม่เท่ากัน ต้อง*

หากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ **เสียภาษีอากรใน**
โดยคิดจากส่วนที่เกินในที่ดินแปลงนั้น ๆ เป็นรายแปลงหรือแต่ละราย **ส่วนที่เกิน**
อสังหาริมทรัพย์นั้น

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๗ ตอนพิเศษ ๑๒๗ ง วันที่ ๓
พฤศจิกายน ๒๕๕๓)



บันทึกข้อตกลงขอกู้สมรส

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

นาง ข. ผู้ขอลงชื่อ

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเรื่องหมายดังกล่าวข้างต้นเป็นทรัพย์สินที่ได้มาในระหว่างสมรสและเป็นสินสมรสของข้าพเจ้าทั้งสอง ได้มาโดย.....จดทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยได้จดทะเบียน

ลงชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แต่เพียงผู้เดียว ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนลงชื่อ ข้าพเจ้า นาง ข. ในโฉนดที่ดิน (ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) เพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของรวมกันต่อไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้ขอลงชื่อ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
 ๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
 เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาง ข. ผู้ขอลงชื่อ
 ๒. นาย ก.

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) เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสและเป็นสินสมรส ได้มาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 - (๔) จดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ณ สำนักงานเขต.....
 - (๕) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 ลงชื่อ.....นาย.ก.....ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
 ลงชื่อ.....นาง.ข.....ผู้ขอ ลงชื่อ
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
- ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
- ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาง ก. ให้ นาง ข. ลงชื่อคู่สมรส เฉพาะส่วนของตนเองเท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม



บันทึกข้อตกลง ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาง ข. ผู้ขอลงชื่อ

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

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

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

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นนี้มีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. และนาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยการซื้อมา เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และเป็นทรัพย์สินที่ได้มาในระหว่างสมรสของข้าพเจ้า นาย ก. และนาง ข. ซึ่งเป็นสินสมรสโดยได้จดทะเบียนลงชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แต่เพียงผู้เดียว ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ณ สำนักงานเขต.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนลงชื่อ นาง ข. ในโฉนดที่ดิน (ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) เฉพาะส่วนของนาย ก. เพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของรวมกัน ไม่เกี่ยวกับส่วนของ นาย ก.

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้ขอลงชื่อ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

กรณีมีชื่อคู่สมรสถือกรรมสิทธิ์ฝ่ายเดียว



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาง ข. ผู้รับโอน

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

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

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

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเป็นสินสมรส ได้มาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ณ สำนักงานเขต.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกันตาม.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่นาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้รับโอน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ



บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาง ข. ผู้รับโอน

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

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

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

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นมีชื่อข้าพเจ้านาย ก. และนาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสและเป็นสินสมรส ได้มาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.... ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.... ณ สำนักงานเขต.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกันตาม.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.... ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่นาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้รับโอน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

กรณียังมีส่วนของคู่สมรสอีกฝ่ายเหลืออยู่



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
 ๒. นาง ข.

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

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาง ข. ผู้รับโอน

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) เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเป็นสินสมรสได้มาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- (๔) จดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกัน ตาม.....เลขที่.....
- (๕) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ นาง ข.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เพิ่มเติม

จำนวน ๒๐๐ ส่วน คงเหลือเป็นของ นาย ก. จำนวน ๘๐๐ ส่วน ส่วนของนาง ข. จำนวน ๑,๐๐๐ ส่วน คงเดิม
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....นาง ข.....ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
- ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....
 คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....
- ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสให้แก่ นาง ข. ๒๐๐ ส่วน ใน ๑,๐๐๐ ส่วนของตน คงเหลือเป็นส่วนของตน ๘๐๐ ส่วนของนาง ข. ที่มีอยู่แล้ว ๑,๐๐๐ ส่วน คงเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

กรณียังมีส่วนของคู่สมรสอีกฝ่ายเหลืออยู่



บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
นาง ข. ผู้รับโอน
อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. และนาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เป็นทรัพย์สินที่ได้มา
ระหว่างสมรส และเป็นสินสมรส ได้มาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ข้าพเจ้าทั้งสองจดทะเบียนสมรส
ตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ณ สำนักงานเขต.....

ข้อ ๒ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกันตาม.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตกลงแบ่ง
สินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่นาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อีกจำนวน ๒๐๐ ส่วน คงเหลือเป็นของนาย ก.
จำนวน ๘๐๐ ส่วน ส่วนของนาง ข. ๑,๐๐๐ ส่วน คงเดิมเพียงคนเดียว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ
ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ.....นาง ข. ผู้รับโอน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

กรณียังมีส่วนของคู่สมรสอีกฝ่ายเหลืออยู่

ตัวอย่างหมายเลข ๕
 สารบัญญัจดทะเบียน

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.	ชาย	นาย จ.	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งทรัพย์สิน ระหว่างคู่สมรส	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาง ข. ๒. นาย ก.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ให้แก่ นาง ข. ๒๐๐ ส่วน
 ใน ๑,๐๐๐ ส่วน ของตน คงเหลือเป็นส่วนของตน ๘๐๐ ส่วน ส่วน
 ของ นาง ข . ที่มีอยู่แล้ว ๑,๐๐๐ ส่วน คงเดิม

กรณีแบ่งสินสมรส โดยยกส่วนที่เป็นสินสมรส
ทั้งหมดให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส
เฉพาะส่วน

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. 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 ๑. นาง ข. ผู้รับโอน

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) เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเป็นสินสมรสได้มาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(๔) จดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ทั้งสองฝ่ายหย่าขาดจากกัน ตาม.....เลขที่.....
(๕) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของตน ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่นาง ข.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เพียงคนเดียว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.ผู้ขอ

ลงชื่อ.....นาง ข.ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

กรณีแบ่งสินสมรส โดยยกส่วนที่เป็นสินสมรส
ทั้งหมดให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว



บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
นาง ข. ผู้รับโอน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นมีชื่อข้าพเจ้านาย ก. และนาง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้มาโดย.....เมื่อ
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และเป็นทรัพย์สินที่ได้มาในระหว่างสมรสซึ่งเป็นสินสมรสของข้าพเจ้า นาย ก.
และนาง ข. จดทะเบียนสมรสตามทะเบียนสมรส เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ณ สำนักงานเขต.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย หย่าขาดจากกันตาม.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และได้
ตกลงแบ่งสินสมรสโดยโอนที่ดินแปลงนี้ ไม่มีสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของ นาย ก. กับนาง ข. ให้แก่นาง ข. เป็นผู้
ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ
ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ.....นาง ข. ผู้รับโอน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

กรณีแบ่งสินสมรส โดยยกส่วนที่เป็นสินสมรส
ทั้งหมดให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว

ตัวอย่างหมายเลข ๖
สารบัญญัติทะเบียน

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.	ขาย	นาย จ.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งทรัพย์สิน ระหว่างคู่สมรส เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาง ข. ๒. นาย ค.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วนของตน
ทั้งหมดแก่ นาง ข. เท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม