คู่มือ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำนำ

โดยที่เมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๘ กรมที่ดินได้จัดทำคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อใช้เป็นคู่มือให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ในการให้บริการประชาชนด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท และเผยแพร่ให้ประชาชนโดยทั่วไปได้ทราบหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่อันเป็นการแสดงถึงการปฏิบัติงานอย่างโปร่งใสของกรมที่ดิน แต่เนื่องจากคู่มือดังกล่าวได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในเวลานานพอสมควรแล้ว โดยกรมที่ดินได้สั่งแก้ไขปรับปรุงคู่มือดังกล่าวเป็นระยะตามที่ระเบียบคำสั่งเปลี่ยนแปลงไป ทำให้อาจเกิดความไม่สะดวกในการใช้ปฏิบัติงาน ประกอบกับกรมที่ดินได้มีการรวบรวมปรับปรุงแก้ไขระเบียบ คำสั่ง เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และยกเลิกระเบียบ คำสั่ง และหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องในแต่ละเรื่องที่มีอยู่เดิมแล้ววางแนวทางปฏิบัติใหม่เพื่อให้เป็นปัจจุบันและสะดวกแก่การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

ดังนั้น ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๗ กรมที่ดินจึงเห็นสมควรที่จะจัดทำคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขึ้นใหม่ โดยมีการปรับปรุงและเรียบเรียงใหม่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีคู่มือปฏิบัติงานที่มีความถูกต้องและเป็นปัจจุบันไว้ใช้ในการพิจารณาและอ้างอิงในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ให้บริการ ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตามระเบียบกฎหมายที่กำหนดไว้ โดยคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นชุดใหม่นี้เป็นเรื่องเกี่ยวกับประเภทขาย ขายฝาก ให้ กรรมสิทธิ์รวม และมรดก เพื่อเป็นคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ศึกษา ค้นคว้า อ้างอิงในการปฏิบัติงานให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน สามารถบริการประชาชนได้อย่างถูกต้อง สะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามแผนปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ - ๒๕๕๘ ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาระบบบริหารจัดการองค์การ ตามหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี ซึ่งมีเป้าประสงค์ให้บุคลากรของกรมที่ดินมีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการปฏิบัติงาน ในการให้บริการแก่ประชาชนอย่างถูกต้อง รวดเร็ว มีคุณธรรมและจริยธรรม ส่วนคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นที่เหลืออยู่จะได้จัดทำในปีงบประมาณต่อไปจนครบทุกประเภท

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดิน ประชาชนทั่วไปที่สนใจศึกษาหาความรู้ และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๕๗

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
การจดทะเบียนประเภทขาย	**๑**
- ความหมาย	๓
- กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๓
- ประเภทการจดทะเบียน	๓
๑. ขาย	๓
๒. ขายเฉพาะส่วน	๓
๓. ขาย (ระหว่างจำนอง หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นและการเช่า) หรือขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นและการเช่า)	๓
๔. แบ่งขาย	๓
๕. ขายตามคำสั่งศาล หรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล	๓
- สาระสำคัญ	๔
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ	๒๒
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๓๑
- ค่าธรรมเนียม	๕๕
- กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม	๕๖
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๕๘
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๗๑
- ค่าอากรแสตมป์	๗๕
- กรณียกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์	๗๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕)	๗๘
- ตัวอย่างคำขอ สัญญา บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๘๖
การจดทะเบียนประเภทขายฝาก	**๑๐๙**
- ความหมาย	๑๑๑
- กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๑๑๑
- ประเภทการจดทะเบียน	๑๑๑
๑. ขายฝาก มีกำหนด...ปี	๑๑๑
๒. ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด...ปี	๑๑๑
๓. ไถ่จากขายฝาก หรือไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน	๑๑๑

เรื่อง	หน้า
๔. แบ่งไถ่จากขายฝาก	๑๑๑
๕. โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก หรือโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน	๑๑๑
๖. ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก หรือปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน	๑๑๑
๗. โอนมรดกสิทธิการไถ่	๑๑๒
๘. ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)	๑๑๒
๙. ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด....)	๑๑๒
๑๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) หรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)	๑๑๒
- สาระสำคัญ	๑๑๒
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ	๑๒๑
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๑๒๓
- ค่าธรรมเนียม	๑๓๒
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๑๓๒
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๑๓๔
- ค่าอากรแสตมป์	๑๓๕
- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก	๑๓๕
- คำสั่งที่ ๑๑/๒๕๐๐ เรื่องการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝากในกรณีคู่สัญญาตาย	๑๓๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙	๑๓๙
- ตัวอย่างคำขอ สัญญา บันทึก บันทึกฯ (ท.ด.๘) บัญชีเครือญาติ ประกาศ (ท.ด.๒๕) คำขอแบ่งแยก (ระหว่างขายฝาก) การแก้ทะเบียนที่ดิน	๑๕๔
การจดทะเบียนประเภทให้	**๒๑๓**
- ความหมาย	๒๑๕
- กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๒๑๕
- ประเภทการจดทะเบียน	๒๑๕
๑. ให้	๒๑๕
๒. ให้เฉพาะส่วน	๒๑๕
๓. ให้ หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพยสิทธิอย่างอื่น หรือระหว่างเช่า)	๒๑๕
๔. แบ่งให้	๒๑๕

เรื่อง	หน้า
๕. กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)	๒๑๕
๖. กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)	๒๑๕
๗. ให้ (สินสมรส)	๒๑๕
๘. คำมั่นจะให้	๒๑๖
๙. ถอนคืนการให้	๒๑๖
- สาระสำคัญ	๒๑๖
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ	๒๒๒
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๒๒๕
- ค่าธรรมเนียม	๒๔๐
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๒๔๓
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๒๔๕
- ค่าอากรแสตมป์	๒๔๖
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘	๒๔๙
- ตัวอย่างคำขอ สัญญา บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๒๕๙
การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม	**๒๘๗**
- ความหมาย	๒๘๙
- กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๒๘๙
- ประเภทการจดทะเบียน	๒๘๙
๑. กรรมสิทธิ์รวม	๒๘๙
๒. กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน	๒๘๙
๓. กรรมสิทธิ์รวม (ปลอดจำนอง) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ปลอดจำนอง)	๒๘๙
๔. กรรมสิทธิ์รวม (โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน)	๒๘๙
๕. กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)	๒๙๐
- สาระสำคัญ	๒๙๐
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ	๒๙๒
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๒๙๒
- ค่าธรรมเนียม	๓๐๕
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๓๐๖
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๓๐๗
- ค่าอากรแสตมป์	๓๐๘
- คำสั่งที่ ๖/๒๔๙๙ เรื่อง การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม	๓๐๙

เรื่อง	หน้า
- คำสั่งที่ ๒/๒๕๐๐ เรื่อง ให้ใช้แบบพิมพ์บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด.๗๐)	๓๑๑
- ตัวอย่างคำขอ บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๓๑๒
การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก	**๓๔๑**
- ความหมาย	๓๔๓
- กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๓๔๓
- ประเภทการจดทะเบียน	๓๔๓
๑. โอนมรดก	๓๔๔
๒. โอนมรดกบางส่วน	๓๔๔
๓. โอนมรดกเฉพาะส่วน	๓๔๔
๔. โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน	๓๔๔
๕. การแบ่งโอนมรดก	๓๔๔
๖. การโอนมรดกสิทธิการไถ่ โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ	๓๔๔
๗. ผู้จัดการมรดก	๓๔๔
๘. ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน	๓๔๕
๙. เปลี่ยนผู้จัดการมรดก	๓๔๕
๑๐. โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก	๓๔๕
๑๑. เลิกผู้จัดการมรดก	๓๔๕
- สาระสำคัญ	๓๔๕
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ	๓๔๘
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับมรดก	๓๗๕
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดก	๔๐๖
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับพินัยกรรม	๔๒๗
- ค่าธรรมเนียม	๔๔๔
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๔๔๕
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๔๔๕
- ค่าอากรแสตมป์	๔๔๖
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)	๔๔๗
- ตัวอย่างคำขอ แบบบันทึกฯ (ทด. ๘) บัญชีเครือญาติ บัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาท ประกาศ (ท.ด. ๒๕) คำขอ (ท.ด. ๙) การแก้ทะเบียนที่ดิน	๔๘๒

การจดทะเบียนประเภทขาย

การจดทะเบียนขาย

● ความหมาย

ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ – มาตรา ๔๙๐
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ขาย หมายถึง การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลง หรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน

๒. ขายเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนทั้งหมดของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข.ยังคงมีอยู่ตามเดิม

๓. ขาย (ระหว่างจำนอง หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นและการเช่า) หรือขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนองหรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นและการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพยสิทธิและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขาย หรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารเอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค.

๔. แบ่งขาย หมายถึง กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งจำนวน ๕ ไร่ ต่อมาได้แบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่

๕. ขายตามคำสั่งศาลหรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล หมายถึง กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอ

จดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้

● **สาระสำคัญ**

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ (มาตรา ๔๕๖)

- ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อและผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย (มาตรา ๔๕๗)

- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายนั้น (มาตรา ๔๕๘)

- ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญา ผู้ซื้อจะปัดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก อนึ่ง ถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้นั้น ผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วนแต่ว่าผู้ซื้ออาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญานั้น (มาตรา ๔๖๖)

- ในข้อรับผิดเพื่อการที่ทรัพย์ขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนนั้น ห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เวลาส่งมอบ (มาตรา ๔๖๗)

- ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ความประสงค์ในการจดทะเบียนสิทธิและความสามารถของคู่กรณี ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๒) สอบสวนผู้ขายว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริง ให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันว่าผู้ขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงและยินยอมรับผิดชอบความเสียหายต่างๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน

(๓) สอบสวนคู่กรณีให้ทราบว่า ที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด มีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๒๔

(๔) การสอบสวนเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ให้จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ดังนี้

(ก) กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(ข) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ของผู้ขายลงไว้

(ค) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอกโดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า "ขายเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)" แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อถือได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า "ขายเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน"

(๕) ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕)

- การลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอและคู่สัญญา

(๑) การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ , ท.ด. ๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๙

(๒) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์

(๓) กรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใดหากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการ หรือลบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

- การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญารวมทั้งสารบัญจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา ลายมือชื่อและหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี

โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

(๔) ตรวจการห้ามโอน ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

(๕) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๖) การจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙) การจดสาระสำคัญการสอบสวนตาม ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก หนังสือสัญญาและการบันทึกในสารบัญจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติได้ตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓

(๗) การเขียนชื่อคู่กรณีในข้อ ๒ และข้อ ๓ ของ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก พ.ศ. ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) กรณีตกลงซื้อขายกัน ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ มอบให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มายื่นคำขอ ท.ด. ๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องทำสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำสัญญาด้วย ส่วนคำขอฯ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) ให้ผู้ซื้อรับรองว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้ว่าเป็นเจ้าของอันแท้จริง หากผิดพลาดตนยินยอมรับผิดชอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยินยอมให้สอบสวนพิจารณาเสนอเรื่องตามลำดับ โดยหมายเหตุไว้หลังหนังสือสัญญาที่ทำกันว่า ผู้ซื้อได้ทราบข้อสังเกตแล้วแต่ไม่ยอมรับทราบ โดยมีพยานรู้เห็นสองคน การซื้อขายให้สอบถามผู้ซื้อว่าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนการสืบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดินด้วย แบบบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อ ให้เขียนหรือพิมพ์ที่หลังหนังสือสัญญาที่จดทะเบียนนั้นโดยให้ถ้อยคำดังต่อไปนี้

"ข้าพเจ้าผู้ซื้อขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกปากลงคำสัญญากันมาอย่างแน่นอนแล้ว จึงมาทำสัญญาและขอจดทะเบียน หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน
ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่"

(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๐๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๙/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐)

(๓) การทำสัญญาซื้อขาย ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันแต่ครึ่งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญาจะชำระกันภายหลังก็ดี หรือจะขอผลัดส่งเงินในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ดีให้ทำกันได้แต่ให้มีข้อสัญญาตามที่ตกลงกันไว้ให้ชัดเจน ส่วนจำนวนเงินเมื่อไม่นำมาชำระต่อหน้าเจ้าพนักงานโดยทั้งสองฝ่ายได้รับว่าชำระเงินกันเสร็จแล้วก็ให้ทำได้

(หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตราธิการ ที่ ๑๘๔/๗๘๕๔ ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๔๕๙)

(๔) การบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อที่ดิน จะโดยวิธีใดก็ตามขอให้ชัดเจนอ่านง่ายทุกตัวอักษร

(เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๔๓๑๕ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๐๘)

- การประกาศ กรณีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

- หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยา

๑. ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีมาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้ภริยาให้ความยินยอม แต่ถ้าภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้สามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้ภริยาเป็นผู้จัดการแต่ฝ่ายเดียว เมื่อภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีให้ความยินยอม แต่ถ้ามีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการร่วมกัน เมื่อคู่สมรสฝ่ายใดมาขอทำนิติกรรม ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีที่คู่สมรสฝ่ายใดมิได้เป็นผู้จัดการสินบริคณห์ตามบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เดิม มาขอทำนิติกรรมโดยอ้างว่าเป็นสินเดิมที่เปลี่ยนมาเป็นสินส่วนตัวและได้จัดแบ่งกันแล้ว ตามนัยมาตรา ๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

๒. ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีหรือภริยาให้ความยินยอม

(๓) การให้ความยินยอมดังกล่าวใน (๑) และ (๒) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือ หรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๔) ผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

(๕) การพิจารณาว่า อสังหาริมทรัพย์ใดเป็นทรัพย์สินที่สามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ หรือได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้พิจารณาจากหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) หรือหลักฐานอื่น โดยถือวันจดทะเบียนเป็นสำคัญ เว้นแต่เป็นการได้มาโดยทางมรดก ให้ถือวันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายและพิจารณาดังนี้

ก. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่พินัยกรรมไม่ได้ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม ให้ถือว่าเป็นสินสมรสซึ่งได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙

ข. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม หรือพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นสินสมรส ให้ถือว่าเป็นสินส่วนตัว

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๔๘๘ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๑๙ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๔๗๙ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๒๐)

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยาที่อ้างว่าตนมีคู่สมรสแต่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีแนวทางปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าคู่สมรสของผู้ขอจดทะเบียนมาในวันจดทะเบียนด้วย ก็ให้สอบถามและบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) ถ้าคู่สมรสของผู้ขอจดทะเบียนไม่มาในวันจดทะเบียน หากสามารถจะนำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองตามนัย (๑) มาแสดงให้ ก็ควรให้นำมาแสดงด้วย

(๓) ในกรณีที่ผู้ขอฝ่ายที่มีคู่สมรสโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่อาจจะกระทำตาม (๑) หรือ (๒) ได้ ก็ให้บันทึกผู้ขอฝ่ายนั้นให้รับรองไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และหากถ้อยคำที่ให้ไว้เป็นเท็จให้ใช้ถ้อยคำดังกล่าวยันผู้ขอในคดีอาญาได้ด้วย แล้วแจ้งให้ผู้ขออีกฝ่ายหนึ่งทราบ เมื่อผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนโดยไม่ประสงค์ปฏิบัติตาม (๑) และ (๒) และยอมรับผิดชอบกันเองหากมีความเสียหายเกิดขึ้นในภายหลัง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๒๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๒๔๐๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๐)

๔. กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ที่ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่ อย่างไร

(๒) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม แต่ถ้าสามีหรือภริยาฝ่ายที่ไม่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๔) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เพิ่มจากกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะตามมาตรา ๑๔๗๖

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๕) การให้ความยินยอมตาม (๓) และ (๔) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนแต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๔๖๓๕ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๓๙ และที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๗๖๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖)

- ผู้เยาว์ซึ่งบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บุคคลนั้นแสดงหลักฐานการจดทะเบียนสมรส พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้าปรากฏจากการตรวจสอบว่าการสมรสนั้นทำไม่ถูกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔๘ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์ ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะขอจดทะเบียนจะมีอายุครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์แล้วแต่ยังมีอายุไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ ถือว่าบุคคลนั้นยังมีภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๙๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

- หลักเกณฑ์พิจารณาประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔

(๑) กรณีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กันซึ่งผู้จัดการไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนได้ ต้องแต่งตั้งผู้แทนขึ้นเฉพาะการ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ ได้แก่กรณี ดังนี้

(ก) ผู้จัดการนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคลโดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ข) คู่สมรสของผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินสมรสให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ค) ผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลให้แก่คู่สมรสของผู้จัดการนั้นเอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๑๖๒๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๒๘)

(๒) กรณีที่นิติบุคคลหนึ่งขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อีกนิติบุคคลหนึ่งโดยทั้งนิติบุคคลที่เป็นผู้ขายและนิติบุคคลที่เป็นผู้ซื้อมีผู้แทนเป็นบุคคลเดียวกัน ไม่ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยเฉพาะ หาได้

บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับนิติบุคคลที่มีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ขอได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

- ที่ดินอยู่ระหว่างจดทะเบียนจำนอง แล้วศาลสั่งขายทอดตลาดและมีผู้ซื้อได้ มีวิธีปฏิบัติดังนี้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย และผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนในประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง” (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไป

(๒) ศาลขายโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ และผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ต้องจดทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายเนื่องจากการบังคับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

กรณีตาม (๑) (๓) การจัดทำคำขอฯ (ท.ด.๑) วิธีการแก้รายการจดทะเบียนถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓

- ที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้

(คำสั่งที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่างราษฎรร้องทุกข์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนฯ ที่ดินแปลงพิพาททราบถึงเหตุที่ราษฎรร้องทุกข์ หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่ หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยืนยันให้จดทะเบียนควรได้มีการบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานจึงจดทะเบียนให้ไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๗๑๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๖)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้วยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ

การแจ้ง แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔)

- เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอายัด (บ.ท.ด. ๒๗) ทั้งบัญชีอายัดตามตัวอักษรและบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔)

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่า คู่กรณีแจ้งเลขที่บ้านไว้ผิด พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างในที่ดินย่อมยังบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านเป็นเพียงส่วนประกอบ หาใช่เป็นสาระสำคัญไม่ ในกรณีเช่นนี้ให้คู่กรณียื่นคำขอแก้ตามแบบ ท.ด. ๙ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่างๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือที่สอบสวนได้ เมื่อเป็นที่เชื่อถือได้ว่าเลขที่บ้านที่ถูกต้องตั้งอยู่บนที่ดินแปลงที่ขายเป็นเลขที่บ้านใดแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งแก้ไขไปตามคำขอแก้ไข (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๖๘๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๗๐๔๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่า ผู้ขายได้ส่งมอบสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเข้าครอบครองถูกต้องตามความประสงค์ของผู้ซื้อ แต่ในขณะจดทะเบียนขาย ผู้ขายได้หยิบโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนโอนผิดแปลง โดยสลับกับที่ดินที่โอนขายให้กับบุคคลอื่นอีกรายหนึ่ง กรณีเช่นนี้จะต้องดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยกรายการไปจดแจ้งให้ถูกต้องตรงกับการครอบครอง

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ดังนี้

(๑) การขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ให้จดทะเบียนประเภท “เช่าเพื่อทำนา” และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่านาต่อคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก. ตำบล) ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เมื่อได้รับแจ้งจาก คชก. ตำบล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมข้อความดังนี้

" บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า กับ.....ผู้เช่า มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... ตามหนังสือแจ้งของ คชก.ตำบล.....ฉบับ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วัน....เดือน.....พ.ศ. ...."

(๓) ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาบันทึกด้วย ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน แต่ช่องลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อ ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จดบันทึกข้อความนั้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่านาอีก ให้บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้สอบสวนคู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ข้อ ๕ ว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใดถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นา หรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือบางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อยให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ด.๑ ด้วย แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริงแล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ตำบล พิจารณาก่อน

(๕) กรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่มีหลักฐาน การเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากสอบสวนปรากฏว่ามีการเช่าอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือกรณีการเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่านา ตามมาตรา ๓๗ และยังอยู่ภายในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนาภายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันหรือเวลาที่ คชก. ตำบลกำหนด

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดินให้ถือเป็นการขาย ให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าวไม่ใช้แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้ให้เช่า

- กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยนและโอนชำระหนี้จำนองที่ดินซึ่งเป็นที่นา ให้สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ข้อเท็จจริงยุติว่า ที่ดินดังกล่าวมีการเช่าเพื่อทำนาอยู่หรือไม่ หากปรากฏว่าที่ดินนั้นมีการเช่าเพื่อทำนา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ข้อ ๔

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๖๖๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๑)

- การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทน และจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกาฯ

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

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่จะต้องเวนคืนแล้วกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย โดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนจึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่า เนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออกและลงเนื้อที่ที่ถูกต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแล้วลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้ว ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘)

- กรมธนารักษ์ในฐานะผู้มีอำนาจดำเนินการแทนกระทรวงการคลังตามความในข้อ ๑๑ แห่งกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์

เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่รับโอนอสังหาริมทรัพย์ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่อยู่ในเขตจังหวัดที่รับผิดชอบ โดยผู้รับมอบอำนาจมอบอำนาจต่อไปให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนอีกช่วงหนึ่งก็ได้ (คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๕๗/๒๕๔๙ เรื่อง มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่มีอำนาจดำเนินการรับโอนอสังหาริทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

- พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๕ (๑) และ (๒) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ กำหนดจำนวนเงินเมื่อมีการชำระด้วยเงินสดและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า ให้สำนักงานที่ดินต้องรายงานต่อสำนักงาน ปปง. เมื่อปรากฏว่ามีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินมิได้เป็นคู่กรณีและมีลักษณะดังนี้

(๑) การชำระด้วยเงินสด เป็นจำนวนเงินตั้งแต่สองล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป

(๒) อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินตั้งแต่ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนในทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือ

(๓) เป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย

ซึ่งการที่จะทราบได้ว่ามีการชำระด้วยเงินสดหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนจากคู่กรณีดังนั้น ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ละราย ให้สอบสวนและบันทึกไว้เป็นหลักฐานในคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) ด้วยว่ามีการชำระเงินด้วยวิธีใด กล่าวคือชำระด้วยเงินสด หรือตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น หากเป็นการชำระด้วยตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น ให้บันทึกหมายเลขเอกสารดังกล่าวไว้ด้วย ในกรณีที่คู่กรณีอ้างว่ามีการชำระเงินด้วยตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น แต่ไม่สามารถแสดงหลักฐานได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีถึงเหตุผลที่ไม่สามารถแสดงหลักฐานดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

การรายงานข้อมูลตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้สำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่รับรองถูกต้อง หรือแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่มีข้อมูลตามคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยสำนักงานที่ดินต้องรายงานการทำธุรกรรมตาม (๑) และ (๒) ภายใน ๕ วัน นับแต่วันถัดจากวันสิ้นเดือนของเดือนที่มีการทำธุรกรรมเป็นประจำทุกเดือน สำหรับธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยตาม (๓) ให้รายงานภายใน ๕ วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงนั้นๆ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๒๐๖๐ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๓ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๘๑๑๘ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๓ ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๐๐๔๒ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๔ ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๑๑๑ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๙ และ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๐๐๔ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๕)

- กรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด ที่สำนักงาน ป.ป.ส. ได้มาตาม พระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ถือว่าเป็นการตกไปโดยผลของกฎหมาย ในการจดทะเบียนจึงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)” และลงชื่อ “สำนักงาน ป.ป.ส. (กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด)” เป็นผู้รับโอน ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ) และไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาโดยลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ ก็ได้ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพยสิทธิที่มีทะเบียนตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่นโฉนดที่ดินที่ต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากสอบสวนแล้วข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติได้ว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายหรือส่วนควบ ผู้โอนก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนต่อไปได้ แต่ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่าผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗)

- การซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดของศาลเป็นการซื้อขายโดยนิติกรรม มิใช่ได้ทรัพย์หรือสิทธินั้นโดยคำพิพากษาของศาล ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงย่อมต้องอาศัยเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยฝ่ายผู้ขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ทอดตลาดจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ดังนั้น หากในการจดทะเบียนผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดของการซื้อขายต่างไปจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ชัดเจนเสียก่อน ไม่อาจจดทะเบียนให้เป็นไปตามที่ผู้ซื้อให้ถ้อยคำ แต่เพียงฝ่ายเดียวในทันทีได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสามารถกระทำได้หลายวิธี เช่น ตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด หรือสอบถามกลับไปยัง

เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดินข้างต้น ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๙ เมื่อตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงประการใดแล้ว จึงดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

- การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างจำนอง โดยผู้ซื้อผู้ขายมีการตกลงชำระเงินค่าซื้อขายและผู้ซื้อยอมรับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ขายหรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนองแทนผู้ขายไปด้วย การเรียกเก็บภาษีอากรให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(ก) กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(ข) กรณีผู้ขายเป็นนิติบุคคล ที่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระกันรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไป เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๓. อากรแสตมป์ เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไปด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๗๕๐ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗)

- การกำหนดหลักฐานเพื่อนับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาให้ใช้เอกสารซึ่งอ้างอิงวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของทางราชการเป็นหลักในการนับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา โดยพิจารณาจากวันที่กำหนดเลขหมายประจำบ้านตามกฎหมายทะเบียนราษฎร์ หรือวันที่ได้รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๘)

- การประเมินราคาทุนทรัพย์กรณีโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องนำเรื่องเสนอให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งก่อสร้างดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน เมื่อมีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมิน

ทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคิดค่าเสื่อมจากราคาประเมินนั้น ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มีมติไว้ ดังนี้

(๑) การนับจำนวนปีเพื่อการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้พิจารณานับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้าง โดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ และใช้ปีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) หมดอายุเป็นปีที่เริ่มนับหนึ่งจนถึงปีที่จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

(๒) กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวและเป็นผู้ยื่นคำขอ โดยคู่กรณีหรือผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จนั้นมิได้มายื่นคำขอด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดทำหนังสือตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณานับตั้งแต่ปีที่ศาลมีคำพิพากษา โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษาจนถึงปีที่จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและให้บวกเพิ่มอีกสองปี โดยถือจำนวนปีดังกล่าวเป็นจำนวนปีสำหรับการคิดค่าเสื่อม

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๙)

- กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และสอดคล้องกับแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด รวมทั้งผู้คัดค้านได้ทราบสิทธิของตนอย่างชัดเจน ไว้ดังนี้

๑. ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

๒. หากพิจารณาแล้วปรากฏว่า สิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้านแล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่องที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคำคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และปฏิบัติ

ตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

๓. แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗)

- กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมายยกเว้นการเรียกเก็บ ให้ผู้ขอจดทะเบียนแสดงจำนวนทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามปกติ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) ช่องราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ระบุข้อความลงไว้ว่า "ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์"

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๒๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๙)

- การจัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงด้วยระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีที่สำนักงานที่ดินประสงค์จะใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า ให้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดินที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น ซึ่งได้แก่

(๑) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้กับเครื่องมินิคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕″ X ๑๔″ (มีครุฑ) ขนาดตัวอักษร ๑๒ โดยให้ผู้ใช้กำหนดรูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๒) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บฐานข้อมูลทางทะเบียนที่ดินแล้วใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕″ X ๑๔″ (มีครุฑ) หรือกระดาษเปล่าขนาด F4 (อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมให้ใช้ได้กับกระดาษขนาด A4) ขนาดตัวอักษร ๑๔ และหรือ ๑๖ โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๓) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่ยังไม่มีข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน หรือกระดาษเปล่าขนาด A4 ขนาด

ตัวอักษร ๑๔ และหรือ ๑๖ โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

๒. กรณีที่สำนักงานที่ดินได้พัฒนาระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ขึ้นใช้เองโดยจัดพิมพ์ลงแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน ให้ใช้รูปแบบตัวอักษร Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK) และมีขนาดตัวอักษร ๑๔ และหรือ ๑๖

๓. ในกรณีที่ได้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์พิมพ์คำขอ สัญญาและบันทึกข้อตกลงแล้วระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์เกิดขัดข้องทำให้รูปแบบของคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงผิดไปจากที่ได้พัฒนาโปรแกรมไว้แต่แรก ผู้ใช้งานจะต้องรีบทำการแก้ไขทันทีไม่ปล่อยให้รูปแบบคำขอ สัญญาและบันทึกข้อตกลงที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดไปจากรูปแบบที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ ในกรณีที่เป็นระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ จะต้องรีบแจ้งให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน ทราบเพื่อทำการแก้ไขโดยเร็ว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๓๑ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๙ และที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๙ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๓)

- การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติกรรมสองฝ่าย พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยถือปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๔ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมดไม่ชอบไปด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๓๓๘ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙)

- อธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ,ท.ด.๑ ก) เป็นระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ทั้งนี้ ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๖๐๗ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๙)

- การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ของตนเองจากการขายทอดตลาด

กรณีขายทอดตลาดทรัพย์ซึ่งมีชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้เอง เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อนาย ก. ถือกรรมสิทธิ์ และนาย ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินนั้นได้เองเช่นนี้ การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาลย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกได้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดทรัพย์ของจำเลย และจำเลยประมูลซื้อทรัพย์นั้นได้ จำเลยย่อมได้ทรัพย์นั้นกลับคืน

มาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏสิทธิของจำเลยเดิมมีอยู่อย่างไรก็คงมีอยู่อย่างนั้น การจดทะเบียนก็เพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันมาอีกแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๙)

- ในการจดทะเบียนขาย ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนขายที่ดินด้วยวิธีการให้ผู้ซื้อรายเดียวกันเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นส่วนๆ แล้วโอนขายส่วนที่เหลือในวันเดียวกัน โดยแบ่งการโอนออกเป็นช่วงๆ เพราะการกระทำเช่นนี้ส่อเจตนาว่าประสงค์จะหลีกเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยการกระจายฐานภาษีให้แคบลงเพื่อจะได้เสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าโอนขายทีเดียวทั้งแปลง หรือแนะนำให้ผู้ขอใช้วิธีการดังกล่าวเพื่อเป็นการหลักเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเสียเอง หากฝ่าฝืนจะถูกพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด หากผู้ขอยืนยันให้จดทะเบียนหรือหลีกเลี่ยงไปใช้วิธีจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมต่างวันกัน เช่น เว้นระยะห่างกัน ๓ วัน ๕ วัน หรือ ๑๐ วัน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อแจ้งกรมสรรพากรพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๔๗๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขาย

๑. ป. เป็นบิดาและศาลมีคำสั่งให้เป็นผู้อนุบาลซึ่งเป็นบิดาของ พ. คนไร้ความสามารถ ซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว ป. มีความประสงค์จะขายที่ดินในส่วนของ พ. ในกรณีนี้มิอาจกระทำได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๘/๑๘ ประกอบมาตรา ๑๕๙๘/๓ และมาตรา ๑๕๗๔ ดังนั้น เมื่อเรื่องนี้ศาลยังมิได้พิจารณาประเด็นผู้อนุบาลขอทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ ว่าควรหรือไม่ควรอนุญาตประการใด แต่ศาลได้พิจารณาว่าผู้อนุบาลไม่จำต้องใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ จะถือว่าศาลได้พิจารณาอนุญาตให้ ป. ทำนิติกรรมขายที่ดินของ พ. แล้วยังไม่ได้ ต้องให้ ป. ไปร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายเสียก่อน ซึ่งในการร้องขออนุญาตต่อศาลครั้งหลังนี้ไม่ถือว่าเป็นการร้องซ้ำตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๘ เพราะประเด็นที่ ป. จะร้องขอต่อศาลนี้ศาลยังไม่ได้วินิจฉัยไว้ในคดีว่าถึงที่สุดไปแล้ว ป. ย่อมมีสิทธิร้องขออนุญาตต่อศาลได้ จึงควรให้ ป. ไปใช้สิทธิทางศาลให้ถูกต้องต่อไป

๒. กรมที่ดินเห็นชอบตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินที่ว่า กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองขอทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ที่ศาลได้สั่งอนุญาตแล้ว ไม่ต้องให้ผู้เยาว์มาให้ความยินยอมหรือให้คำรับรองอีก

๓. ผู้พิทักษ์จะทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เสมือนไร้ความสามารถไม่ได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต ดังนั้น การที่ศาลเพียงแต่มีคำสั่งให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำการแทนผู้เสมือนไร้ความสามารถตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔ วรรคสาม หาทำให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำนิติกรรมขายที่ดินดังกล่าวไม่ ผู้พิทักษ์ต้องนำคำสั่งศาลที่อนุญาตให้ขายที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๕๗๔ มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการให้ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔ คนเสมือนไร้ความสามารถ สามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่บางกรณีที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน ฉะนั้น โดยหลักแล้วผู้พิทักษ์ไม่มีหน้าที่ทำนิติกรรมแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ คงมีหน้าที่ให้ความยินยอมหรือไม่ยินยอมให้คนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมบางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น)

๔. การที่ ศ. ขอจดทะเบียนขายที่ดินซึ่งตนถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ให้บริษัท ก. ซึ่งตนเองเป็นกรรมการผู้จัดการทำการซื้อที่ดินแทนบริษัทนั้น เป็นเรื่องประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ และปรากฏว่านอกจาก ศ. กรรมการผู้จัดการบริษัทแล้ว ยังมีกรรมการอื่นอีก ๓ คน ที่มีอำนาจทำการแทนบริษัทได้ แต่ต้องเป็นกรรมการจำนวน ๒ ใน ๓ คนที่เหลือ ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทจึงจะมีผลผูกพันบริษัท กรรมการ ๓ คนที่เหลือ คือ ป. พ. และ น. แต่ ป. และ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงที่จะขายนั้นด้วย หากบุคคลทั้งสองร่วมกันหรือคนใดคนหนึ่งในสองคนนี้ร่วมกับ น. ทำการซื้อขายที่ดินแทนบริษัท อันเป็นกรณีที่บุคคลทั้งสองทำการในฐานะเป็นผู้แทนของบริษัท จึงย่อมถือได้ว่าบุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการของบริษัทในการซื้อที่ดินรายนี้ เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของบุคคลทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการบริษัท กรณีนี้จึงเป็นปฏิปักษ์แก่กัน บุคคลทั้งสองจึงไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนบริษัทในอันที่จะซื้อที่ดินแทนบริษัทได้ เช่นเดียวกับกรณีของ ศ. อย่างไรก็ดีทางแก้ในเรื่องนี้ควรทำเป็นเรื่องขายเฉพาะส่วน โดยให้ ศ. ขายเฉพาะส่วนของตนและกรรมการอื่น ๒ คนทำการแทนบริษัทและให้ ป. และ พ. ขายเฉพาะส่วนของตนโดยให้ ศ. ทำการแทนบริษัทจึงจะไม่ขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔

๕. กรณีศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ๓ คน คือ ส. ล. และ บ. เป็นผู้จัดการมรดกของ ด. ซึ่งได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกทั้ง ๓ คนในโฉนดที่ดินแล้ว และผู้จัดการมรดกสองคน คือ ส. และ ล. ประสงค์จะจัดการมรดกโดยขายที่ดินทั้งสามแปลง แต่ บ. ได้ทราบแล้วไม่มายื่นคำขอ แต่ได้ทำหนังสือขอปฏิเสธที่จะไปโอนทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อและขอให้ผู้จัดการมรดกทั้ง ๒ คนไปจัดการโอนให้แก่ผู้ซื้อทั้ง ๒ คนเองตามลำพัง เช่นนี้ย่อมถือได้ว่า เป็นการจัดการมรดกโดยจัดการตามเสียงข้างมากแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๒/๒๕๑๑ และ ๒๕๑๖ – ๒๕๑๗/๒๕๒๑ จึงดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้

๖. แม้การที่ ญ. ขอให้ระงับการทำนิติกรรมใดๆ ที่ ช. สามีจะกระทำ เป็นการคัดค้านการทำนิติกรรมในฐานะคู่สมรส ก็ไม่มีกฎหมายกำหนดให้นิติกรรมที่คู่สมรสกระทำโดยที่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งคัดค้านตกเป็นโมฆะ อันจะเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนตาม มาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น เมื่อนิติกรรมดังกล่าวไม่ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องรับจดทะเบียนให้

๗. การเคหะแห่งชาติยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อให้แก่ บ. เนื่องจาก บ. ได้ถึงแก่กรรมลงก่อนที่จะชำระราคาทรัพย์สินดังกล่าวให้ครบถ้วน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อจึงยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. และมิได้เป็นทรัพย์มรดกของ บ. ที่ตกทอดแก่ทายาท แต่เมื่อต่อมาภายหลังได้มีการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ทายาทของ บ. ย่อมสืบสิทธิในการเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ บ. เช่าซื้อจากการเคหะแห่งชาติได้ ส่วนการเคหะแห่งชาติจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ทายาทคนใดของ บ. ย่อมเป็นสิทธิของคู่กรณีผู้เป็นฝ่ายในสัญญาที่ตกลงกันเอง ซึ่งกรณีการเคหะแห่งชาติจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุตรของ บ. ที่สมรสแล้วลงชื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวย่อมเป็นการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการเคหะแห่งชาติในระหว่างสมรสซึ่งไม่มีกฎหมายกำหนดให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้คำยินยอม เว้นแต่จะมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดไว้ ดังนั้น ถ้าผู้ที่ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่ามีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่อย่างไร โดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๗๖๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ ดังนี้

(๑) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๒) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสเพียงฝ่ายเดียว เมื่อฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมของอีกฝ่ายหนึ่ง

(๓) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสตกลงให้สามีและภริยาต้องจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอมก่อน

๘. การโอนที่ดินให้ ด. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมระหว่าง ด. กับทายาทของ ก. ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ เมื่อทายาทของ ก. ได้ที่ดินมาโดยทางมรดก และยังมิได้มายื่นขอจดทะเบียนโอนรับมรดกที่ดินของ ก. ให้แก่ตนเองเสียก่อน ด. ก็จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวเป็นของตนไม่ได้ แม้ว่าคู่กรณีจะได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลจะได้

พิพากษาตามยอมให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยด้วยก็ตาม แต่คำพิพากษาตามยอมดังกล่าวไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดินในอันที่จะใช้ยันบุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) จึงมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอกแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนตามคำสั่งของศาลให้แก่ ด. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมของศาลได้

๙. แม้ บ. ผู้ซื้อที่ดินเฉพาะของ ส. ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจะถูก ผ. ขออายัดที่ดินไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลก็ตาม แต่เมื่อได้สอบถามศาลซึ่งเป็นศาลเดียวกันกับที่ผู้ขออายัดฟ้องคดีก็ได้รับการยืนยันว่าผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ และ ๑๓๓๒ ประกอบกับการซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ แม้ภายหลังจะปรากฏว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ - ๖๔/๒๕๐๖) จึงจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๑๐. ม. ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยโดยให้ชำระเงินค่าเช่าซื้อเป็นงวดๆ งวดสุดท้ายชำระวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๓๑ ในระหว่างที่ ม. ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ ม. โอนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินให้กับ ป. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๘ ป. ได้โอนให้กับ ศ. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ ในการนี้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้ว ต่อมา ศ. ได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้ว มีความประสงค์จะเข้าร่วมทุนกับบริษัท เอ ซึ่งมี ว. เป็นกรรมการผู้จัดการ จึงทำบันทึกข้อตกลงโอนกรรมสิทธิการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับ ว. กับพวก ซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้ว การนิคมอุตสาหกรรมฯ ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้ ว. กับพวกได้

๑๑. กรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดของกรมที่ดินแม้ผู้ถูกรางวัลจะมิได้มีข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่าจะใช้ราคาให้ก็ตาม แต่การที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลเช่นนี้ เป็นเรื่องที่สืบเนื่องมาจากข้อตกลงที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำไว้กับกรมที่ดิน และเมื่อข้อตกลงดังกล่าวเป็นเรื่องจะซื้อขาย กล่าวคือ เป็นเรื่องที่กรมที่ดินตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากเจ้าของที่ดินเพื่อเป็นรางวัลให้แก่ผู้ถูกรางวัล การโอนระหว่างผู้ถูกรางวัลกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ควรถือได้ว่าเป็นลักษณะของการซื้อขายด้วยหรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งก็คือ เป็นการขายโดยกรมที่ดินเป็นผู้ใช้ราคาแทนให้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๙) จึงควรจดทะเบียนในประเภท “ขาย” แต่เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงควรขีดฆ่าข้อความว่า “ผู้ซื้อได้ชำระแล้ว” ในข้อ ๒ ของหนังสือสัญญา

ขายที่ดิน (ท.ด. ๑๓) ออกแล้วบรรยายไว้ในหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด. ๑๓) ด้วยข้อความว่า "การขายรายนี้กรมที่ดินเป็นผู้ชำระค่าที่ดินให้ทั้งหมดเนื่องจากผู้ซื้อเป็นผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดกรมที่ดิน ๒๕"

๑๒. กรณี ห. ได้ยื่นคำขอขายที่ดิน น.ส. ๓ ให้กับ ส. ไว้เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๒๘ ต่อมาเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๒๘ ห. ได้ยื่นคำขอยกเลิกคำขอขาย ระหว่าง ห. กับ ส. และในวันเดียวกันได้มีการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. กรณีเช่นนี้อาจถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา (ผู้ซื้อ) ซึ่งถ้าการยื่นคำขอจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ ส. ได้มีการประกาศการจดทะเบียนมาแล้ว การจดทะเบียนขายระหว่าง ห. กับ จ. ก็ไม่ต้องประกาศใหม่อีกตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ข้อ ๖ (๖) แต่เมื่อปรากฏว่าการขอขาย ระหว่าง ห. กับ ส. จังหวัดรายงานว่าไม่มีประกาศการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ เพราะไม่ได้มีการประกาศการจดทะเบียนก่อน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐) จึงต้องเพิกถอนการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๓. การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาล ย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกได้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เมื่อเรื่องนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดิน ซึ่งมีชื่อ จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แล้ว แต่เมื่อ จ. เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ และศาลได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. แล้ว จ. ย่อมได้ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด แต่ถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มา สิทธิของ จ. เดิมมีอยู่อย่างไร ก็คงมีอยู่อย่างนั้น มิใช่เป็นสิทธิที่ได้มาจากการซื้อทอดตลาด ซึ่งการได้สิทธิจากการซื้อทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมมีสิทธิดีกว่าและไม่เสียไป ไม่ว่าทรัพย์นั้นเดิมจะเป็นของผู้ใด ได้มาอย่างไร ก็ย่อมได้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินกับผู้ซื้อทอดตลาดคือบุคคลคนเดียวกัน ศาลก็ยังยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. อีก โดยได้ให้เหตุผลที่ให้จดทะเบียนว่าเพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา โดยเหตุผลดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ จ. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามหนังสือศาลได้ แต่เมื่อในขณะนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า จ. ได้เสียชีวิตไปแล้ว ในการจดทะเบียนขายจึงดำเนินการได้โดยในกรณี จ. มีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ก็ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของ จ. ยื่นคำขอจดทะเบียนและลงชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ตามคำสั่งศาลเป็นผู้รับโอน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทขาย เมื่อมีชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ในโฉนดที่ดินแล้ว ก็เป็นอำนาจของผู้จัดการที่จะจัดการต่อไปตามอำนาจหน้าที่ ไม่ต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก จ. ในโฉนดที่ดินอีก

ส่วนในกรณีที่ จ. ไม่มีผู้จัดการมรดก สิทธิการได้มาดังกล่าวของ จ. ย่อมตกได้แก่ทายาทของ จ. ทายาทของ จ. จึงเข้าสรวมสิทธิการได้มาได้ โดยให้ทายาทยื่นคำขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยื่นคำขอ ท.ด.๙ พร้อมคำขอจดทะเบียน (ท.ด.๑) ในประเภท “ขายตามหนังสือศาล.....” และบันทึกสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก ท.ด.๘ รวมทั้งควรบรรยายข้าง ท.ด.๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ จ. ซึ่งได้มาโดยการซื้อทอดตลาดตามหนังสือศาล.....และ..... (ระบุชื่อทายาทของ จ. ที่มาขอ) เข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาตามหนังสือศาลดังกล่าว” เมื่อดำเนินการประกาศกรณีมีผู้รับโอนมรดก จ. ครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ในประเภท “ขาย (ตามหนังสือศาล.....)” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในประเภทขาย

๑๔. การที่จะพิจารณาว่าการซื้อขายที่ดินรายใดขายรวมสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ ย่อมพิจารณาจากเจตนาที่ผู้ขอแสดงและหลักฐานที่นำมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาในลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ก็ได้ ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนขายที่ดินซึ่งสัญญาระบุว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า ผู้ซื้อได้ซื้อสิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดินแต่ในการจดทะเบียนได้แจ้งและมีการระบุในสัญญาว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” ย่อมฟังเป็นที่ยุติว่าการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว ผู้ขายต้องการโอนขายเฉพาะที่ดินเท่านั้น สิ่งปลูกสร้างไม่โอน หากผู้ซื้อต้องการจะให้ผู้ขายโอนสิ่งปลูกสร้างให้โดยการจดทะเบียน ก็จะต้องไปจดทะเบียนโอนกันต่างหาก เมื่อข้อเท็จจริงยอมรับกันว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนที่ดินมา สิ่งปลูกสร้างย่อมตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพย์ที่มีทะเบียนตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่นโฉนดที่ดิน ที่จะต้องจดทะเบียนการได้มาก่อน จึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อไป ก็ชอบที่ผู้ซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

๑๕. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินมีชื่อ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนห้ามโอนตามพินัยกรรมไว้ตลอดชีวิตของ พ. ผู้รับประโยชน์ หากละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ที่ดินตกเป็นของกระทรวงศึกษาธิการ ต่อมาเมื่อศาลยึดที่ดินแปลงนี้ขายทอดตลาด บ. เป็นผู้ซื้อ ได้รับการชำระราคาแล้ว ประกอบกับไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้แต่อย่างใดว่า ที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี เมื่อการโอนที่ดินนี้เป็นการโอนตามคำสั่งศาลมิใช่เกิดจากเจตนาของ พ. จึงไม่อยู่ในบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๗๐๐ และ บ. ผู้รับโอนเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้กรรมสิทธิ์ ตามนัยมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรรับจดทะเบียนให้ได้ ไม่ถือว่าเป็นการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน

และเมื่อที่ดินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. แล้วข้อกำหนดห้ามโอนย่อมใช้บังคับต่อไปอีกไม่ได้ เพราะ บ. มิใช่ผู้รับประโยชน์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ ดังนั้น ข้อกำหนดที่ได้จดทะเบียนไว้ย่อมไม่มีผลบังคับต่อไป

๑๖. กรณีผู้ขอได้ยื่นคำจดทะเบียนขายที่ดินตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เลขที่ ๖๔ ต่อสำนักงานจดทะเบียนที่ดินกลาง ซึ่งจากการตรวจสอบเอกสารของผู้ขอแล้วเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ควรดำเนินการให้ได้ แต่ตามสารบัญจดทะเบียนปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ และไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนไถ่ถอนแต่อย่างใด มีการจดทะเบียนโอนเปลี่ยนมือมาแล้วหลายครั้งและผู้ขายให้ถ้อยคำรับทราบว่าที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว แต่ไม่สามารถติดต่อผู้รับจำนองหรือทายาทของผู้รับจำนองได้ เพราะไม่ทราบว่าเป็นใคร มีภูมิลำเนาอยู่ที่ใด รวมทั้งไม่ทราบว่ามีการชำระหนี้จำนองหรือทำการใดๆ อันทำให้จำนองระงับไปหรือไม่ โดยผู้ขายยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ให้ตามความประสงค์ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายกรมที่ดินมีมติว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอได้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้สอบถามที่อยู่ของผู้รับจำนองจากนายทะเบียนท้องถิ่นตามที่อยู่ที่ปรากฏในหลักฐานสารบบที่ดินก่อน ถ้าทราบที่อยู่ก็ให้มีหนังสือสอบถามผู้รับจำนองว่าจะยินยอมให้ขายที่ดินรายนี้หรือไม่ แต่ถ้าไม่อาจทราบที่อยู่ได้ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้

๑๗. การซื้อขายที่ดิน ก่อนทำการจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนผู้ขอเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียน ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งในขณะจดทะเบียนขาย คู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันเพียงครึ่งหนึ่งก่อนหรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญา จะชำระกันภายหลังหรือจะขอผลัดส่งเงินกันในเวลาคราวเดียวกันก็ดีหรือหลายคราวก็ดี เมื่อข้อสัญญาได้ตกลงกันไว้ชัดเจนก็สามารถที่จะจดทะเบียนขายได้ และถือได้ว่าการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้ว การชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาขายเท่านั้น หาใช่สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาซื้อขายไม่สมบูรณ์ไม่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังผู้ซื้อทันที ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๘ เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๐๐/๒๕๒๗ ในการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่กรมชลประทาน แม้จะยังไม่มีการชำระเงินค่าที่ดินกันก็ตาม หากคู่กรณีมีข้อตกลงชัดเจนเกี่ยวกับข้อกำหนดในการชำระราคาไว้ว่า "ผู้ซื้อจะได้โอนเงินค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายทางธนาคาร.....เลขที่บัญชี.....ต่อไป" ในสัญญาขาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถที่จะจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอตามความประสงค์ได้

๑๘. การจดทะเบียนขายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผลมาจากข้อตกลงในการซื้อขายที่ดิน ซึ่งคู่กรณีได้ตกลงกันไว้ก่อนทำการจดทะเบียนโอนเพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายตามที่ได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ซึ่งมีเงื่อนไขสำคัญในการซื้อขายว่าผู้ขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย ในการจดทะเบียนขายของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย จึงต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ว่า ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงซื้อขายทรัพย์สิ่งใดต่อกัน และได้ใช้ราคาทรัพย์สินกันแล้วหรือไม่ ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อบันทึกข้อความลงในสัญญาขาย จึงสอบสวนเฉพาะสาระสำคัญที่ทำให้นิติกรรมนั้นๆ มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ.๒๕๔๓” ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลรัษฎากร กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนต้องชำระราคาค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและเสียภาษีโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด และเสียอากรตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงแล้วแต่ราคาไหนจะสูงกว่าตามระเบียบกรมที่ดินฯ จึงกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีเพื่อบันทึกข้อความในสัญญาซื้อขายเท่าที่จำเป็นและกำหนดราคาประเมินได้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดอื่นๆ ตามสภาพที่ดิน เช่น ไม่มีถนนตัดผ่าน หรือไม่มีสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นเพียงข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งที่ทำให้มูลค่าของที่ดินนั้นสูงหรือต่ำเท่านั้น ไม่มีผลให้ความสมบูรณ์ของการจดทะเบียนเปลี่ยนไป ประกอบกับไม่มีกฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อผู้ขายต้องนำข้อตกลงอื่นเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินต้องนำมาประกอบการจดทะเบียนด้วย

๑๙. การจดทะเบียนขายที่ดินที่ผู้ขายซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ที่ดินมาโดยนิติกรรมซื้อขายพร้อมกัน ในการเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ผู้มีเงินได้จึงต้องเสียในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลโดยไม่แยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมกันเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และไม่ต้องพิจารณาว่าการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไรหรือไม่ เนื่องจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวที่ได้กำหนดไว้ในข้อ ๕ (๒) (ก) ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ และในข้อ ๒ ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๑๒๓ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๔๑ ย่อมถูกยกเลิกเพราะขัดหรือแย้งกับคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๒

กรณีการจดทะเบียนขายที่ดินรวมสิบห้าโฉนดตามคำสั่งศาล เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์รวมหลายแปลงในคราวเดียวกันให้แก่บุคคลคนเดียวในสัญญาฉบับเดียวกัน ซึ่งตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป ๑๐๐/๒๕๔๓ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้ไว้จึงต้องถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนฯ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ใน

วันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายเป็นรายโฉนดเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลรัษฎากร ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ข้อ ๖ (๑) และ ที่ กค ๐๘๑๐/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ ข้อ ๑

๒๐. จดทะเบียนประเภทขายในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) กระทำในวันเดียวกับวันที่ออก น.ส.๓ ได้ เนื่องจากการจดทะเบียนประเภทขายสามารถกระทำไปพร้อมกับการประกาศออก น.ส.๓ ได้

(บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๘ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่องการเพิกถอนรายการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓)

๒๑. เมื่อมีการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกใน น.ส.๓ แล้ว ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไปได้เลย ไม่ต้องมีการประกาศการขอจดทะเบียนโอนมรดกอีก แต่ถ้าผู้จัดการมรดกไม่โอนมรดกให้แก่ทายาท เช่น จะขายต้องประกาศการขอจดทะเบียนขายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗)ฯ ด้วย หรือถ้าผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้ทายาท และทายาทจะขายต่อในวันนั้นก็ต้องประกาศการจดทะเบียนขายก่อน

๒๒. กรณีเจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่ลูกสะใภ้โดยไม่มีค่าตอบแทน (ซึ่งอยู่ในความหมายของคำว่า “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และจะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย) ด้วยการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินครั้งละหนึ่งส่วน รวมทั้งสิ้น ๓๐ ครั้ง เป็นจำนวน ๓๐ ส่วน ได้มีการจดทะเบียนโอนที่สำนักงานที่ดินทุกวัน เว้นเฉพาะวันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ เท่านั้น แสดงถึงเจตนาที่แท้จริงของผู้ให้ว่าให้ในคราวเดียวกันทั้งแปลง แต่ได้แสดงเจตนาโดยสมรู้ร่วมกันหรือกระทำขึ้นโดยสมยอมให้ผู้รับให้เข้าถือครองที่ดินในแปลงดังกล่าวครั้งละหนึ่งส่วน เพื่อประโยชน์ในการลดจำนวนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนั้น ในวันสุดท้ายที่มีการโอน ผู้โอนซึ่งถือเป็นผู้จ่ายเงินได้ตามมาตรา ๕๐ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย นำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร โดยคำนวณตามมูลค่าของที่ดินทั้งแปลงตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร และให้นำภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่ได้หักไว้แล้วก่อนหน้าวันสุดท้ายที่มีการโอนมาหักออกจากจำนวนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่คำนวณจากมูลค่าที่ดินทั้งแปลง (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๖๓๖ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๕)

๒๓. กรณีเจ้าของที่ดินได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ผู้ซื้อเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม แล้วจึงจดทะเบียนขายที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ซื้ออีกรายหนึ่งในวันถัดไป ในการขายผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร โดยคำนวณจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งนั้น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่ง

เป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลต่างรายกันและเป็นการโอนกรรมสิทธิ์คนละคราวต่างวันต่างเวลากัน การหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย จึงต้องคำนวณภาษีจากฐานของราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๒๘๙๘ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๕)

● **คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง**

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๔๗๗ ผู้ซื้อที่ดินซึ่งศาลสั่งขายทอดตลาดไว้โดยสุจริตแม้ยังไม่ได้โอนโฉนดกันก็ได้กรรมสิทธิ์

- ซื้อที่ดินโฉนดแผนที่ซึ่งศาลสั่งขายทอดตลาดนั้น แม้ยังไม่ได้รับการโอนโฉนดผู้นั้นก็มีสิทธิในที่รายนั้นดีกว่าผู้อื่น

- เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิยึดทรัพย์ของลูกหนี้ที่ศาลได้ขายทอดตลาดแล้ว

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๕/๒๔๘๑ การชำระราคาไม่ใช่สารสำคัญแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ตามสัญญาซื้อขาย

ซื้อขายที่ดินกันแต่ยังหาได้ไปจดทะเบียนไม่ ผู้ขายกลับเอาที่ดินนั้นไปขายให้แก่ผู้อื่นซึ่งทราบถึงการซื้อขายรายเดิม ดังนั้น ผู้ซื้อขายรายแรกเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนการซื้อขายรายหลังได้ เพราะเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๔–๘๓๕/๒๔๙๔ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่มีตราจองแล้วต้องทำกัน ณ ที่หอทะเบียนที่ดินจึงจะสมบูรณ์ จะทำกันที่อำเภอไม่ได้ ตกเป็นโมฆะ

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๙/๒๔๙๔ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกัน โดยผู้ซื้อขายได้ชำระราคาที่ดินแล้ว แต่ยังโอนไม่ได้เพราะงานที่ดินส่งโฉนดไปยังกรมที่ดินเสีย ผู้ขายจึงมอบที่ดินที่ขายให้ผู้ซื้อครอบครองไปพลางก่อนจนกว่าที่กรมที่ดินจะส่งโฉนดคืนมาจึงจะทำโอนกัน ผู้ซื้อจึงได้ครอบครองที่ดินนั้นตลอดมา ๔ ปีเศษ ดังนี้ ถือได้ว่าผู้ซื้ออยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนเกี่ยวกับที่ดินนั้นได้ก่อนแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐/๒๕๐๑ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แม้จะไม่ระบุว่าขายเหมา ถ้าข้อสัญญาแสดงว่า ซื้อขายกันทั้งแปลงตามที่ระบุและทำแผนที่สังเขปไว้โดยตกลงราคาแน่นอน ระบุเนื้อที่ดินแต่โดยประมาณไม่กำหนดว่าตารางวาละเท่าใด ฯลฯ ถือเป็นการขายเหมา เนื้อที่เกินจากที่ประมาณไว้ ผู้ขายจะเรียกราคาเพิ่มไม่ได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๙/๒๕๐๒ ที่พิพาทเป็นที่ทำประโยชน์แล้วจนเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำใบไต่สวนและทำโฉนดแล้ว พร้อมที่จะมอบให้เจ้าของที่เดิมซึ่งได้ร้องขอออกโฉนดไว้ หากแต่เจ้าของที่เดิมไม่ไปรับใบไต่สวนและโฉนดจนเกิน ๑๐ ปี เจ้าพนักงานจึงได้สั่งทำลายเสีย ที่พิพาทจึงไม่มีใบไต่สวนและไม่มีโฉนด ครั้นที่พิพาทตกมาเป็นของจำเลย โดยเจ้าของเดิมที่ว่านั้นยกให้จำเลย จำเลยก็ได้ครอบครองทำประโยชน์มา จำเลยร้องขอให้ศาลสั่งแสดงสิทธิ ศาลก็สั่ง

แสดงว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองที่พิพาท ที่พิพาทจึงเป็นที่ดินที่อยู่ในความหมายของพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาตรา ๖ คือ เป็นที่ดินที่อยู่ในประเภทที่ดิน ซึ่งเจ้าของมีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทแห่งกฎหมายที่ดิน เวลาจะโอนขายไม่ต้องให้นายอำเภอรับรองว่าได้ทำประโยชน์แล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่พิพาทรายนี้ ปลัดอำเภอเป็นผู้ทำแทนนายอำเภอ ย่อมเป็นการทำที่ชอบด้วยกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ (๒)

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ คำพิพากษาตามยอมความว่า จำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ - ๖๔/๒๕๐๖ มาตรา ๑๓๓๒ ใช้สำหรับการขายทอดตลาดหรือขายในท้องตลาดตามธรรมดา

กรณีที่ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล แม้ภายหลังเจ้าของอันแท้จริงจะพิสูจน์ได้ว่า ทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา สิทธิของผู้ซื้อก็มิเสียไปตามมาตรา ๑๓๓๐ เจ้าของอันแท้จริงจะยกมาตรา ๑๓๓๒ ขอบังคับให้ผู้ซื้อคืนทรัพย์ที่ซื้อนั้น โดยจะขอใช้ราคาตามที่ซื้อมาหาได้ไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖/๒๕๐๖ การซื้อขายที่ดินโดยมิได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ ย่อมไม่ทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยผลแห่งสัญญาซื้อขาย แม้ผู้ซื้อจะได้เข้าครอบครองที่ดินนั้นแต่ถ้าเป็นการครอบครองแทนโดยอาศัยสิทธิของเจ้าของเดิมแล้ว จะอ้างการครอบครองปรปักษ์ยันทายาทของเจ้าของเดิมไม่ได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘/๒๕๐๖ ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไว้โดยสุจริต ถึงแม้จะยังมิได้ทำนิติกรรมโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิและมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นให้ออกไปได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์ตามคำสั่งไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่ได้บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา ๔๕๖

ผู้ครอบครองที่ดินจะรู้หรือไม่ว่ามีการขายทอดตลาด ก็หาเป็นเหตุที่จะยกขึ้นต่อสู้สิทธิของผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้ไม่

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๓๘/๒๕๐๗ ทำสัญญาจะขายที่ดินให้ผู้ซื้อคนแรก โดยส่งมอบที่ดินให้เขาครอบครองและได้รับเงินค่าที่ดินไปแล้ว กลับเอาที่ดินนั้นไปจดทะเบียนโอนขายให้คนอื่น โดยผู้รับโอนได้รู้ถึงความจริงอันเป็นทางให้ผู้ซื้อคนแรกซึ่งเป็นเจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบแล้ว ผู้ซื้อคนแรกก็มีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่พิพาทนั้นได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๕/๒๕๐๘ เมื่อเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้ตรวจสอบเขตตามที่เจ้าของที่ดินหรือตัวแทนนำชี้และการออกโฉนดก็ได้ปฏิบัติตามระเบียบเช่นนี้ ย่อมเป็น

การปฏิบัติตามหน้าที่ตามสมควรแล้ว หากเขตเนื้อที่ไม่ถูกต้อง จะถือว่าเป็นความผิดของเจ้าหน้าที่ กรมที่ดินย่อมไม่ได้ ผู้ซื้อที่ดินมีโฉนดมาโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ไม่อาจได้กรรมสิทธิ์เพราะที่ดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่นนี้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ กรมที่ดินต้องรับผิด

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๙ บิดาจำเลยได้ออกเงินใช้หนี้แทนโจทก์ไป และโจทก์ตกลงจะยกที่ดินให้จำเลย ต่อมาอีก ๗ วัน โจทก์ก็จดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลย ดังนี้ ไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา แต่เป็นลักษณะการซื้อขายที่กัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการ โอนที่ดินนั้น

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐ ที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือ สำคัญสำหรับที่ดิน หรือที่เรียกกันว่าที่ดินมือเปล่า มีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องจดทะเบียนที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง..... แม้ว่าจำเลยจะได้ตกลงโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์เพื่อชำระหนี้ และได้ทำบันทึกข้อตกลงไว้แล้วก็ดี นิติกรรมนั้นจะจดทะเบียนยังไม่ได้จนกว่าจะได้ประกาศ ตามความ ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๕ เสียก่อน เมื่อไม่กระทำการตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย กำหนดไว้ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์ หาทำให้โจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยทาง นิติกรรมไม่

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๑/๒๕๑๓ จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์ แล้วไม่ยอมโอนให้ โจทก์จึงฟ้องขอให้บังคับจำเลยโอน ในระหว่างพิจารณามารดาจำเลยได้ฟ้อง จำเลยเรียกที่พิพาทคืนเพราะเหตุเนรคุณ ศาลพิพากษาให้เพิกถอนคืนการให้ ถ้าไม่ปฏิบัติตามให้ถือ เอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย คดีนั้นถึงที่สุดแล้ว แต่ยังไม่มีการจดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์กลับคืนไปยังมารดาจำเลย เนื่องจากโจทก์คดีนี้ได้ขออายัดไว้ ดังนี้ กรรมสิทธิ์ยังคงเป็น ของจำเลยอยู่ และจำเลยอยู่ในฐานะที่จะถูกบังคับให้โอนขายให้โจทก์ตามฟ้องคดีนี้ได้ ส่วนปัญหา ในระหว่างโจทก์กับมารดาจำเลยว่าใครจะมีสิทธิดีกว่ากันนั้นจะต้องไปว่ากล่าวกันในชั้นบังคับคดีหรือ ฟ้องร้องกันใหม่ คำพิพากษาในคดีระหว่างจำเลยกับมารดาจำเลยนั้นเป็นคำพิพากษาให้เพิกถอนคืน การให้ ไม่ใช่คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินใดๆ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) ใช้ยันโจทก์คดีนี้ซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความด้วยไม่ได้

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๒/๒๕๑๓ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า เจ้าพนักงานจะรับ จดทะเบียนโอนให้แก่คู่กรณีได้ต่อเมื่อได้มีการประกาศขายกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ เสียก่อน ฉะนั้น การที่โจทก์จำเลยได้ไปอำเภอในวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๐ ตามสัญญา ก็เพื่อจะ ดำเนินการประกาศขายดังกล่าวข้างต้น แต่จำเลยกลับไม่ยอมประกาศขาย โดยอ้างเหตุว่าโจทก์มี เงินสดชำระเพียง ๒๐,๐๐๐ บาท ส่วนอีก ๓๗,๕๐๐ บาท โจทก์จะจ่ายเป็นเช็คลงวันล่วงหน้า ในเมื่อ

ครบประกาศแล้ว ๑ เดือน ข้ออ้างดังกล่าวของจำเลยฟังไม่ขึ้นเพราะเหตุว่าในวันนั้นโจทก์ซึ่งเป็นฝ่ายผู้ซื้อยังไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าที่ดินให้กับจำเลยซึ่งเป็นฝ่ายผู้ขายแต่อย่างใด

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕ สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมในคดีย่อมมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในกระบวนพิจารณา

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๓๑/๒๕๑๖ สัญญาซื้อขายระบุว่าถ้าผู้ขายผิดสัญญาไม่ไปทำหนังสือสัญญา และจดทะเบียนการขายตามกำหนด ผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อฟ้องบังคับให้เป็นไปตามสัญญา และยอมให้ค่าเสียหายแก่ผู้ซื้ออีก ๓๐,๐๐๐ บาท ดังนี้ ค่าเสียหายที่กำหนดไว้นั้นเป็นเบี้ยปรับ เมื่อผู้ขายไม่ชำระตามกำหนด ผู้ซื้อก็มีสิทธิเรียกเอาเงินจำนวนนั้นได้โดยไม่ต้องนำสืบค่าเสียหาย

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๒๕/๒๕๑๖ การขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็ก ผู้ใช้อำนาจปกครองจะทำมิได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต และผู้ใช้อำนาจจะให้ความยินยอมแก่เด็กโดยมิได้รับอนุญาตจากศาลก็ไม่อาจทำได้เช่นเดียวกัน ทั้งการขายนั้นหมายความรวมถึงสัญญาจะขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็กด้วย เมื่อผู้ใช้อำนาจปกครองไม่มีอำนาจที่จะทำได้ สัญญาจะขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็กย่อมไม่ผูกพันเด็ก เด็กจะอ้างว่าผู้จะซื้อผิดสัญญาและจะริบมัดจำหาได้ไม่

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๓๐/๒๕๑๖ แม้หนังสือสัญญาขายที่ดินจะใช้คำว่าสัญญาซื้อขาย แต่ตามพฤติการณ์ที่ฝ่ายผู้ขายคือจำเลยยังครอบครองที่ดินอยู่ และตกลงกันให้โจทก์ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินที่ค้างในภายหลัง ทั้งยังต้องมีการปฏิบัติตามสัญญาต่อไปอีก กล่าวคือ จำเลยจะต้องไปขอแบ่งแยกที่ดินมาโอนให้โจทก์ และเป็นที่เข้าใจกันว่า เมื่อแบ่งแยกที่ดินและโจทก์ชำระค่าที่ดินให้แล้ว จำเลยจะต้องทำการโอนให้โจทก์ สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗๐/๒๕๑๖ โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยโอนที่ดิน ส.ค. ๑ ให้โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขาย เท่ากับขอบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ แต่เมื่อปรากฏว่าที่ดินพิพาทยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว จึงไม่อาจจะโอนให้กันได้ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๙ เมื่อตามกฎหมายไม่อาจจะโอนกันได้ ก็จะถือว่า จำเลยผิดสัญญาเพราะไม่ไปจดทะเบียนขายภายในกำหนดอันจะต้องใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ตามสัญญาไม่ได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๐๕/๒๕๑๘ เรื่องราวที่จำเลยลงลายมือชื่อผู้ขอขายที่ดิน น.ส.๓ ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (อำเภอ) เป็นหลักฐานแห่งสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอยู่ในตัว

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘๘/๒๕๑๘ ซื้อขายที่ดินมีโฉนด ผู้ซื้อครอบครองแล้ว แต่มีข้อสัญญาจะไปจดทะเบียนโอนและเคยเตือนให้โอนเป็นจะซื้อจะขาย ผู้ซื้อครอบครองกว่า ๑๐ ปี ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๐๖/๒๕๑๘ โจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินกันโดยตกลงกันว่าจำเลยจะจัดการโอนกรรมสิทธิ์ภายในกำหนด ๓ เดือน จำเลยผิดสัญญาไม่ไปจัดการจดทะเบียนให้ตามกำหนด โจทก์จึงฟ้องจำเลยให้ไปจัดการจดทะเบียน ดังนั้นสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์จำเลยหาตกเป็นโมฆะไม่ เพราะอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้สมบูรณ์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๖/๒๕๑๙ การที่สามีจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์สินเดิมของตนอันเป็นสินบริคณห์ระหว่างสามีภรรยาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๒ ด้วยการยกให้โดยเสน่หานั้น จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากภรรยาตามมาตรา ๑๔๗๓ และ ๑๔๗๖ ประกอบด้วยมาตรา ๕๒๕ และ ๔๕๖

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓ ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๔ ทวิ นั้น การโอนต้องห้ามชัดแจ้งจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ ผู้รับโอนครอบครองที่ดินต่างดอกเบี้ยไม่มีสิทธิรับโอนเป็นของตน ต้องคืนที่ดินและรับเงินค่าที่ดินคืนจากเจ้าของเดิม

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๖/๒๕๒๔ โฉนดที่พิพาทออกทับที่ของโจทก์ จึงเป็นการออกโฉนดที่ไม่ชอบ แม้จะมีการโอนทางทะเบียนกี่ครั้งก็ตาม ผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เพราะผู้ออกโฉนดไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่พิพาท ผู้รับโอนคนต่อมาแม้จะเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

โฉนดที่พิพาทออกมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้โจทก์ไม่มีคำขอศาลก็มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่พิพาทได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๕๑/๒๕๒๕ บ้านพิพาทปลูกอยู่ในที่ดินของวัด โจทก์จำเลยตกลงซื้อขายกัน โดยไม่มีเจตนาจะรื้อถอนออกไปจากที่ดิน จึงเป็นการซื้อขายบ้านพิพาทอย่างอสังหาริมทรัพย์ แม้สัญญาซื้อขายบ้านพิพาทจะระบุว่าคู่สัญญาจะไปทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนการซื้อขายตามกำหนดในข้อ ๑ แต่ในข้อ ๑ ก็ไม่มีข้อความว่าจะไปจดทะเบียนกันที่ไหนเมื่อใด ทั้งขณะทำสัญญาก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์จำเลยมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนหรือกำหนดวันจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง และหลังจากทำสัญญาแล้ว ก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์เคยเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จึงเห็นได้ว่าเจตนาที่แท้จริงของโจทก์จำเลยประสงค์ให้การซื้อขายบ้านพิพาทเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๙/๒๕๒๕ เมื่อตามสัญญาจะซื้อขาย และแผนที่สังเขปท้ายสัญญาแสดงให้เห็นเจตนาว่าตกลงจะซื้อขายที่ดินด้านทิศใต้ของถนนที่ตัดผ่านทั้งหมด จำนวนเนื้อที่ดินที่ลงไว้ในสัญญาเป็นแต่คาดประมาณว่า เมื่อถนนตัดผ่านจะมีจำนวนเท่าใดแม้ผู้ขายโอนที่ดิน ๘ ไร่ โดยใส่ชื่อผู้ซื้อในโฉนดไปแล้ว แต่เมื่อปรากฏจากการรังวัดแบ่งแยกโฉนดว่าที่ดินด้านทิศใต้ของถนนมี ๑๑ ไร่เศษ ผู้ซื้อจึงชอบที่จะฟ้องบังคับผู้ขายโอนขายที่ดินให้ครบตามสัญญาได้

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๕๕/๒๕๒๕ ที่นาพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกให้แก่ ค. มีข้อความว่าห้ามโอนสิบปีตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๖ การที่ ค. ผู้ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่นาพิพาทอันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายขึ้นในระหว่างระยะเวลาการห้ามโอนจะขายที่นาพิพาทให้แก่ อ. เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท และได้รับเงินกับได้รับมอบที่นาพิพาทให้ อ. เข้าครอบครองทำกินแล้ว เพียงแต่ตกลงจะจดทะเบียนการโอนให้เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการห้ามโอนสิบปี ซึ่งเห็นได้ว่า เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อห้ามการโอนตามมาตรา ๓๑ ดังนี้ ย่อมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หนังสือสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ แม้ต่อมาประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ซึ่งห้ามการโอนจะได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมอันมีผลมิให้ใช้บังคับข้อห้ามการโอนในกรณีดังเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็หาทำให้สัญญาจะซื้อขายดังกล่าวเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรกกลับมีผลสมบูรณ์ขึ้นไม่

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗๕/๒๕๒๘ โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินกับ พ. โดยระบุว่าที่ดินตามเนื้อที่ที่ตกลงซื้อขายกันนี้อยู่ทางทิศตะวันออกของที่ดินแปลงใหญ่ จึงเป็นการซื้อขายด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน เมื่อยังมิได้มีการแบ่งที่ดินเป็นส่วนสัด การที่ พ. เอาตัวทรัพย์มาทำสัญญาจะขายให้โจทก์โดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพันเจ้าของรวมคนอื่นและโจทก์จะฟ้องบังคับตามสัญญาไม่ได้

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๙๔/๒๕๒๘ เมื่อมีกฎหมายบัญญัติว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ จึงต้องถือว่าบุคคลทุกคนได้รู้ถึงบทบัญญัตินั้นแล้ว ผู้ใดกล่าวอ้างว่าไม่รู้จะต้องแสดงให้เห็นพฤติการณ์เฉพาะตัวเป็นพิเศษโดยแน่ชัดว่าตนไม่รู้ และไม่อยู่ในฐานะที่อาจรู้ได้เช่นนั้น

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์รับซื้อฝากที่ดินจากจำเลย ทำหนังสือสัญญาขายฝากกันเองโดยมิได้จดทะเบียนการขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์เพิ่งทราบจากทนายความว่าสัญญาขายฝากเป็นโมฆะ จึงฟ้องเรียกเงินซื้อฝากคืนจากจำเลยฐานลาภมิควรได้ จำเลยให้การต่อสู้คดีหลายประการและว่าคดีขาดอายุความแล้ว ดังนี้ ปัญหาจึงมีว่าฝ่ายโจทก์ได้รู้ว่าตนมีสิทธิเรียกคืนเงินนั้นเมื่อใด ปัญหาดังกล่าวโจทก์มีหน้าที่จะต้องสืบแสดงว่าโจทก์ไม่รู้หรือไม่อยู่ในฐานะที่อาจรู้ได้ว่านิติกรรมระหว่างโจทก์จำเลยเป็นโมฆะ อันเป็นข้อเท็จจริงที่จะนำไปสู่การวินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายในข้อที่ว่าฟ้องโจทก์ขาดอายุความแล้วหรือไม่ ปัญหาข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นสาระสำคัญในประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย การที่ศาลชั้นต้นสั่งงดสืบพยานคู่ความและฟ้องว่าคดีโจทก์ขาดอายุความแล้วจึงเป็นการไม่ชอบ

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๕๒/๒๕๒๘ เมื่อจำเลยทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนที่ดินมีโฉนดแก่โจทก์ กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงนั้นย่อมโอนไปเป็นของโจทก์ทันที โดยไม่ต้องกระทำการส่งมอบกันอีก การที่จำเลยยังคงยึดถือที่ดินต่อไปเช่นเดิมเป็นเพียงยึดถือ

ไว้แทนโจทก์เท่านั้น หาใช่ยึดถือเพื่อตนเองไม่ หากจำเลยจะยึดถือเพื่อตนเองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ จำเลยต้องบอกกล่าวแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือให้โจทก์ทราบ ตามมาตรา ๑๓๘๑ และไม่เป็นการแย่งการครอบครองหรือครอบครองปรปักษ์ต่อโจทก์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ โจทก์จึงมีสิทธิในที่ดินดีกว่าจำเลย คำสั่งของศาลว่าที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยตามคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์นั้นไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งมีสิทธิในที่ดินดีกว่าจำเลย

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๗๖/๒๕๓๐ จำเลยที่ ๑ ใช้ใบมอบอำนาจปลอมของ อ. ซึ่งเป็นใบมอบอำนาจปลอมโอนขายที่ดินของ อ. ให้จำเลยที่ ๒ โดย อ. มิได้รู้เห็นยินยอมแล้วจำเลยที่ ๒ นำที่ดินไปขายฝากแก่จำเลยที่ ๓ ดังนี้ จำเลยที่ ๒ ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและย่อมไม่มีอำนาจที่จะนำไปขายฝากแก่จำเลยที่ ๓ ได้ โจทก์ซึ่งเป็นทายาทและผู้จัดการมรดกของ อ. จึงมีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของ อ. ตามเดิมได้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๘๙/๒๕๓๒ ผู้ร้องกับพี่สาวซื้อที่ดินมีโฉนดจากจำเลยโดยทำหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ขณะนั้นบนที่ดินมีบ้านพิพาทของจำเลยปลูกอยู่ บ้านพิพาทเป็นส่วนควบของที่ดิน ต่อมาผู้ร้องกับพี่สาวซื้อบ้านพิพาทจากจำเลยแม้จะทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเอง บ้านพิพาทก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องกับพี่สาว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗ วรรคสอง (มาตรา ๑๔๔ วรรคสอง ปัจจุบัน) ตั้งแต่วันทำหนังสือสัญญาซื้อขายบ้านพิพาทแล้ว โดยไม่ต้องไปจดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๔๕๖ อีก โจทก์จึงไม่มีสิทธินำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดบ้านพิพาท

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘๗/๒๕๓๒ จำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทระหว่างที่จำเลยไม่อยู่ ต. ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ทับที่ดินของจำเลยโดยจำเลยมิได้ยินยอมด้วย ต. ไม่มีสิทธิครอบครอง การที่ ต. นำที่ดินที่พิพาทมาขายให้ ส. แล้ว ส. โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ โจทก์ไม่ได้สิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย โจทก์อ้างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ มาใช้บังคับไม่ได้

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๒/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย แต่ยังชำระราคาไม่ครบถ้วน และยังมิได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่กัน เมื่อ ว. ถึงแก่ความตายและโจทก์ได้ฟ้องบังคับให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ดังนี้ จำเลยมีหน้าที่จะต้องโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ และโจทก์ก็มีหน้าที่ต้องชำระค่าที่ดินที่ค้างชำระนั้นให้แก่จำเลย เพราะเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาต่างตอบแทน

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๔๔/๒๕๓๓ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามผู้มีสิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นต้นไป นอกจากตกทอดทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาโดยทางมรดกและทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวโดยได้รับเงินกับมอบที่ดินพิพาทให้

โจทก์ครอบครองแล้ว แม้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยประกาศรับมรดกเสร็จแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗๕/๒๕๓๓ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทจากผู้ขายและเข้าอยู่ในที่พิพาทแล้ว แต่เมื่อผู้ขายไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองที่พิพาท เป็นแต่เพียงผู้อาศัยสิทธิของโจทก์อยู่ในที่พิพาท จำเลยย่อมไม่ได้สิทธิดีไปกว่าผู้โอน จำเลยคงมีสิทธิเท่ากับที่ผู้ขายมีอยู่ จึงเท่ากับอยู่ในที่พิพาทโดยอาศัยสิทธิของโจทก์เช่นกัน ดังนั้น จำเลยอยู่ในที่พิพาทมานานเท่าใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง เว้นแต่จะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา ๑๓๘๑

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๑๕-๔๕๑๖/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ขายห้องแถวพิพาทให้แก่จำเลยตั้งแต่ปี ๒๔๘๗ และจำเลยได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเป็นเวลากว่าสิบปี แม้การซื้อขายมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๔๕๖ ห้องแถวพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยด้วยการครอบครองปรปักษ์แล้ว ตามมาตรา ๑๓๘๒ และแม้จำเลยเป็นบุคคลต่างด้าว แต่จำเลยซื้อเฉพาะห้องแถวไม่มีกฎหมายห้ามบุคคลต่างด้าวเป็นเจ้าของห้องแถว จำเลยย่อมมีสิทธิซื้อห้องแถวดังกล่าว

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๓/๒๕๓๕ ป. ขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) ให้แก่จำเลยแล้ว โดยให้จำเลยเข้าครอบครองและมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่พิพาทให้จำเลย จึงเป็นการโอนการครอบครองให้แก่จำเลยไปแล้ว ป. ไม่มีสิทธินำที่พิพาทไปจดทะเบียนโอนขายให้แก่โจทก์อีก โจทก์จึงไม่มีสิทธิ์ใดๆ ในที่พิพาท จำเลยมีสิทธิดีกว่า

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๖๒/๒๕๓๕ ตามหนังสือสัญญามีข้อความว่า วันที่ ๗ เมษายน ๒๕๒๙ จำเลยได้ขายบ้านพร้อมที่ดิน ๑ แปลง ให้แก่โจทก์เป็นเงิน ๖๐,๐๐๐ บาท ได้รับชำระราคาจากโจทก์แล้ว และยอมมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่โจทก์วันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๒๙ เมื่อสิ้นกำหนดสัญญานี้แล้ว หากจำเลยไม่นำเงินมาชำระคืนในจำนวนดังกล่าว จำเลยจะมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเพียงผู้เดียว สัญญาดังกล่าวเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ ในข้อสัญญาไม่มีข้อความว่าคู่สัญญาจะไปทำการจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง เพียงแต่มีข้อกำหนดในการชำระราคาคืนอันเป็นเงื่อนไขบังคับหลังและข้อกำหนดในการมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่โจทก์อันเป็นเงื่อนเวลาเท่านั้น จึงเป็นสัญญาซื้อขายเด็ดขาด หาใช่สัญญาจะซื้อจะขายไม่ เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๑๕ (มาตรา ๑๕๑ ปัจจุบัน) โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกเงินคืนโดยอาศัยมูลจากสัญญาซื้อขายได้

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๐/๒๕๓๖ ที่พิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการมีข้อกำหนดห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวล

กฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ขณะโจทก์จำเลยซื้อขายที่ดินพิพาทกัน ยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน ดังนั้น การซื้อขายที่พิพาทและการที่จำเลยส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้โจทก์ย่อมตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ประกอบด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ (มาตรา ๑๕๐ ปัจจุบัน) แม้โจทก์จะครอบครองที่พิพาทมานานเพียงใดก็ไม่ได้สิทธิ ครอบครอง ที่พิพาทยังเป็นของจำเลยอยู่

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๗/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินโดยหลงเชื่อตามที่โจทก์ฉ้อฉลว่า ที่ดินติดถนนสาธารณะไม่มีที่ดินแปลงอื่นคั่นอยู่ ความจริงที่ดินมิได้อยู่ติดถนนสาธารณะ ถือว่า จำเลยแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์ที่จะซื้อ ทำให้สัญญาซื้อขายที่ดินเป็นโมฆียะ

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๕๖/๒๕๓๗ ป. ประมูลซื้อทรัพย์พิพาท คือ ที่ดินพร้อม ตึกแถวได้จากการขายทอดตลาดในการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาล จำเลยได้ยื่นคำร้องขอ ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและขณะที่คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล ป. ได้โอนขายทรัพย์ พิพาท ให้ผู้ร้องโดยผู้ร้องได้รับโอนโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต ต่อมาศาล พิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดทรัพย์พิพาท และ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์พิพาทให้แก่ ป. และผู้ร้อง แม้ ป. เอง ก็ยังไม่ได้รับความคุ้มครอง เพราะกรณีไม่ต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกได้ซื้อทรัพย์พิพาทมาโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนและ จดทะเบียนโดยสุจริต คำพิพากษาที่เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ป. ผู้โอน ไม่มีสิทธิในทรัพย์สินพิพาทแล้ว ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และอีกประการหนึ่งการที่ มีการโอนทรัพย์พิพาทดังกล่าว ก็เป็นการโอนทรัพย์พิพาทไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์พิพาทเป็นเรื่องการเพิกถอนการขายทอด ตลาดทรัพย์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง ซึ่งเป็นกรณีอีก เรื่องหนึ่งหาเกี่ยวข้องกันไม่ ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘๖/๒๕๓๘ ความยินยอมให้ทำนิติกรรมของสามีภริยา ไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องให้ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะราย จะให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้า และตลอดไปไม่ได้ และโดยสภาพแล้วความยินยอมให้ทำนิติกรรม ผู้ให้ความยินยอมสามารถให้ ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะรายหรือตลอดไปได้

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๗๒/๒๕๓๘ มารดาโจทก์ขายและมอบการครอบครอง ที่พิพาทซึ่งยังอยู่ภายในข้อกำหนดห้ามโอนให้จำเลยโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่ถูกต้องตามแบบและเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามชัดแจ้ง ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๓ เดิม (มาตรา ๑๕๐ ปัจจุบัน) การครอบครองของผู้รับโอนจึงต้องถือว่าเป็นการครอบครองแทน เจ้าของที่พิพาท แม้พ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้ว ก็ยังต้องถือว่าครอบครองแทนจนกว่าจะมีการบอก กล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา ๑๓๘๑ หรือจนกว่าเจ้าของที่พิพาทจะแสดงเจตนา

สละการครอบครองให้ตามมาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๙ การที่โจทก์รื้อถอนบ้านไปในระหว่างเวลาห้ามโอนเท่ากับสละเจตนาครอบครอง เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตกเป็นโมฆะเช่นกัน คดีเช่นนี้ไม่อยู่ในบังคับต้องฟ้องเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๐๑/๒๕๓๘ สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขายกันได้โอนไปยังจำเลยแล้ว แต่หากจำเลยยังชำระราคาที่ดินให้โจทก์ไม่ครบถ้วน ก็เป็นเรื่องที่จำเลยไม่ชำระหนี้ โจทก์มีสิทธิกำหนดระยะเวลาพอสมควร แล้วบอกกล่าวให้จำเลยชำระราคาที่ยังค้างชำระให้โจทก์ภายในกำหนดระยะเวลานั้นได้ และถ้าจำเลยยังไม่ชำระ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาซื้อขายแก่จำเลยได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๗ และเมื่อโจทก์ได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาโจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกที่ดินคืนจากจำเลยตามมาตรา ๓๙๑

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๑๘/๒๕๓๙ จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินให้โจทก์ มีข้อตกลงว่าจะไปจดทะเบียนโอนขายเมื่อออก น.ส.๓ เสร็จแล้ว ต่อมาได้มีการออก น.ส.๓ แต่มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โจทก์รอจนพ้น ๑๐ ปี จึงได้ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนขายที่ดิน กรณีจึงต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๙ วรรคแรก ที่การชำระหนี้ด้วยการจดทะเบียนโอนขายที่ดินแก่โจทก์กลายเป็นพ้นวิสัยอันเป็นพฤติการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลัง ซึ่งจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบ จำเลยเป็นอันหลุดพ้นจากการชำระหนี้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนขายที่ดินแก่โจทก์อีกต่อไป เพราะไม่มีข้อตกลงว่าต้องรอจนพ้นกำหนดห้ามโอนแล้วจึงจะจดทะเบียนโอนขาย

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๖๐/๒๕๓๙ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ กำหนดให้ที่งอกริมตลิ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ตั้งอยู่ริมตลิ่ง เมื่อที่งอกอยู่ติดกับที่ดินมีโฉนดย่อมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงดังกล่าวและเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. เจ้าของที่ดินโดยหลักส่วนควบด้วยผลของกฎหมายไม่จำต้องรังวัดขึ้นทะเบียนว่าเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดเดิมเสียก่อน แล้วจึงจะเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ การที่ ส. ขายที่งอกให้โจทก์ ถือว่าได้แบ่งที่ดินตามโฉนดนั้นขายแก่โจทก์ไม่ใช่เป็นการขายที่ดินมือเปล่า โจทก์กับ ส. เพียงแต่ทำสัญญาซื้อขายกันเอง จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก โจทก์ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่งอก โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยออกไปจากที่งอก

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖๖/๒๕๓๙ สิทธิเช่าซื้อที่ดินพร้อมอาคารของจำเลยที่มีอยู่ต่อการเคหะแห่งชาติ เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่สามารถซื้อขายกันได้ ข้อตกลงซื้อขายสิทธิดังกล่าว แม้ไม่ทำเป็นหนังสือ แต่โจทก์ชำระหนี้เนื่องในการซื้อขายแก่จำเลยบ้างแล้ว มีผลผูกพันระหว่างจำเลยผู้ขายกับโจทก์ผู้ซื้อ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์มีอำนาจฟ้องให้จำเลยไปทำการโอนสิทธิดังกล่าวแก่โจทก์ได้

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๘๓/๒๕๓๙ สัญญาจะซื้อขายที่ดินและสัญญาซื้อขายที่ดินได้ระบุไว้ว่า โจทก์ซื้อที่ดินมี น.ส.๓ จากจำเลยเนื้อที่ ๑๔ ไร่ จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องส่งมอบที่ดินให้โจทก์จำนวน ๑๔ ไร่ ตามสัญญา ในสัญญาจะซื้อขายระบุว่าราคาไร่ละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท แม้ในสัญญาซื้อขายไม่ได้ระบุราคาไร่ละ แต่ระบุราคารวมเป็นเงิน ๔,๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ไม่เป็นการซื้อขายเหมาทั้งแปลง ส่วนราคาที่ดินที่จำเลยส่งมอบแก่โจทก์จะมีจำนวนเนื้อที่มากหรือน้อยไปกว่าสัญญาเท่าใด และผู้ซื้อผู้ขายจะมีสิทธิและหน้าที่อย่างไร คู่กรณีไม่ต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ในสัญญา และไม่ต้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินทราบในเวลาจดทะเบียนโอน เพราะมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งตามมาตรา ๔๖๖ วรรคแรก เมื่อเนื้อที่ตาม น.ส.๓ ที่จำเลยส่งมอบแก่โจทก์ มีเนื้อที่ ๙ ไร่ ๓ งาน ๙๑ ตารางวา น้อยไปกว่าที่โจทก์ตกลงซื้อตามสัญญา ๔ ไร่ ๙ ตารางวา คดีของโจทก์จึงต้องบังคับตามบทบัญญัติมาตราดังกล่าว จำเลยต้องคืนเงินค่าที่ดินจำนวน ๔ ไร่ ๙ ตารางวา เป็นเงิน ๑,๒๐๖,๗๕๐ บาท แก่โจทก์

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๔๑/๒๕๔๐ โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้ว โจทก์จึงเป็นผู้ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และมาตรา ๑๓๓๐ แม้ต่อมาจำเลยได้ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นก็ตาม ก็เป็นเรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง อีกส่วนต่างหาก มิใช่การขายทอดตลาดตกเป็นโมฆะ เมื่อศาลยังไม่ได้มีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โจทก์ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยผู้อาศัยในที่ดินโดยไม่มีสิทธิได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๐๒/๒๕๔๑ แม้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะได้ทำตามแบบที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๖ ไม่ตกเป็นโมฆะ ก็ยังถือไม่ได้ว่าการซื้อขายสมบูรณ์ชอบด้วยกฎหมาย เพราะมาตรา ๔๕๖ มิได้บัญญัติไว้เช่นนั้น แต่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นนิติกรรมอย่างหนึ่ง การซื้อขายดังกล่าวจะสมบูรณ์ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ จึงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๑ ลักษณะ ๔ ว่าด้วยนิติกรรม

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๙๗/๒๕๔๑ ขณะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่า เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายได้ระบุที่ตั้งของที่ดิน และระบุด้วยว่าเป็นที่ดินตามหลักฐานใบนำสำรวจซึ่งได้ระบุจำนวนเนื้อที่ดินที่จะซื้อขายกัน โดยให้ผู้ซื้อมีสิทธิเลือกเอาที่ดินใดก็ได้ตามใบนำสำรวจและยังระบุด้วยว่าจะชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือเมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้ว ถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่มีสาระสำคัญครบถ้วนแล้ว จึงสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๐๑/๒๕๔๑ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาว่าให้เจ้าของที่ดินที่ยังเป็นผู้เยาว์บรรลุนิติภาวะเสียก่อนจึงจะไปโอนที่ดินพิพาทกันได้ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขายไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นโมฆะและใช้บังคับได้

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๔๒ สัญญาแบ่งมรดกที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยมีขึ้นก่อนมีโฉนดที่ดิน ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นสิทธิของโจทก์ก่อนมีโฉนดที่ดิน แม้ที่ดินโฉนดที่พิพาทมีข้อความระบุว่าห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ก็ตาม กรณีก็ไม่ต้องห้ามมิให้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า เพราะไม่ใช่กรณีที่ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น แต่เป็นการโอนให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗๖/๒๕๔๒ สัญญาจะซื้อจะขายที่พิพาทซึ่งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลย มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ การที่โจทก์ชำระเงินค่าซื้อขายที่พิพาทให้จำเลยย่อมเป็นการชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมาย กรณีต้องด้วยมาตรา ๔๑๑ ที่โจทก์ไม่อาจเรียกเงินคืนจากจำเลยฐานลาภมิควรได้ หนังสือสัญญากู้เงินฉบับพิพาทที่โจทก์ฟ้องเป็นสัญญาที่จำเลยตกลงยอมรับผิดใช้หนี้ซึ่งมีมูลหนี้มาจากการที่โจทก์ได้ชำระหนี้เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมายย่อม ตกเป็นโมฆะด้วย จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยตามหนังสือสัญญากู้เงินให้แก่โจทก์

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๗๔/๒๕๔๒ โจทก์และ ผ. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) กัน โดยคู่สัญญามุ่งถึงการจดทะเบียนเป็นสำคัญในการโอนสิทธิครอบครอง ตราบใดที่โจทก์และ ผ. ยังไม่ได้จดทะเบียนกัน การครอบครองที่ดินตามหนังสือสัญญาการซื้อขายของโจทก์ก็ย่อมเป็นการตอบแทน ผ. ผู้ขายตราบนั้น เมื่อ ผ. ถึงแก่ความตาย ที่ดินพิพาทย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของ ผ. และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม บัญญัติให้เจ้าหนี้ผู้มีสิทธิเรียกร้องฟ้องร้องภายในหนึ่งปีนับแต่เมื่อเจ้าหนี้ได้รู้หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้ามรดก เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องร้องกันภายในกำหนดเวลาดังกล่าว คดีของโจทก์ย่อมเป็นอันขาดอายุความ

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๐/๒๕๔๒ การซื้อขายที่ดินพิพาทซึ่งทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้กระทำในช่วงเวลาที่โจทก์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดแล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์สินย่อมตกอยู่แก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โจทก์ไม่มีอำนาจกระทำการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ มาตรา ๒๒ และ ๒๔ ดังนั้น การซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ (เดิม) ไม่มีผลบังคับ

การซื้อขายที่ดินพิพาทก่อนโจทก์มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลาย เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ จึงเสียไป ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย ไม่อาจฟังว่ามีการซื้อขายที่ดินพิพาท

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๘๗/๒๕๔๒ เอกสารฉบับพิพาทระบุสาระสำคัญแห่งสัญญา คือ ฝ่ายจำเลยตกลงแบ่งขายที่ดินบางส่วนให้แก่โจทก์โดยมีเงื่อนเวลาแบ่งชำระราคาที่ดินออกเป็น ๒ งวด งวดแรกชำระให้แก่จำเลย ไปแล้วในวันทำสัญญา งวดที่สองกำหนดชำระในเวลาภายหลังจาก

วันทำสัญญา โดยโจทก์จำเลยยังมีหนี้ที่จะต้องปฏิบัติต่อกันอีก กล่าวคือโจทก์ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือและจำเลยต้องไปรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ขายตามจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนในสัญญา หาใช่ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายและชำระราคาที่ดินที่ซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในวันทำสัญญา เอกสารฉบับพิพาทจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๙๗/๒๕๔๒ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ ๑ ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครอง หาตกเป็นโมฆะไม่ โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๑๘/๒๕๔๒ โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยและชำระค่าที่ดินให้จำเลยครบถ้วนแล้ว จำเลยส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ตั้งแต่วันทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทเป็นของ ผ. และ ผ. ได้แจ้งความกล่าวหาว่าคนงานของโจทก์บุกรุกที่ดินพิพาท ดังนี้ เป็นกรณีที่ ผ. มาก่อการรบกวนสิทธิของโจทก์ในฐานะผู้ซื้อในอันจะครองที่ดินพิพาทเป็นปกติสุข เพราะ ผ. มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินพิพาทอยู่ในเวลาที่โจทก์ซื้อจากจำเลย จึงเป็นการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๗๕ เมื่อโจทก์มิได้รู้ในเวลาซื้อขายว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ผ. และจำเลยพิสูจน์ไม่ได้ว่าสิทธิของโจทก์ได้สูญไปโดยความผิดของโจทก์เอง จำเลยจึงต้องรับผิดคืนเงินค่าที่ดินพิพาทพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์

หลังจากที่โจทก์ถูก ผ. อ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นของ ผ. และถูกแจ้งความดำเนินคดี โจทก์ยอมตามที่ ผ. เรียกร้องโดยจะไม่เข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทอีก แต่เมื่อการที่โจทก์ยินยอมตามที่ ผ. เรียกร้องเพราะคนงานของโจทก์จะต้องถูกดำเนินคดีอาญาและมีโทษถึงจำคุกได้ การยอมของโจทก์ดังกล่าวจึงมิได้เกิดขึ้นโดยความสมัครใจ และไม่เป็นการยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้อง ความรับผิดของจำเลยในฐานะผู้ขายจึงไม่อยู่ภายในบังคับอายุความ ๓ เดือน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๘๑ และมิใช่กรณีโจทก์ฟ้องเรียกเงินคืนฐานลาภมิควรได้ แต่อยู่ภายในบังคับอายุความทั่วไป ตามมาตรา ๑๙๓/๓๐ ซึ่งมีกำหนด ๑๐ ปี

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๗๕/๒๕๔๓ มาตรา ๔๔๖ วรรคสอง มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีจึงอาจกำหนดไว้ในสัญญาเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัตินี้ได้

แม้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจะมีข้อตกลงกันว่า ถ้าพื้นที่จริงของห้องชุดมีมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย คู่สัญญายังต้องผูกพันตนตามสัญญาและถ้าแตกต่างกันตั้งแต่ร้อยละห้าหรือมากกว่านั้น ราคาที่ต้องชำระจะต้องปรับเพิ่มหรือลดลงตามส่วนโดยการปรับราคาจะกระทำในการชำระเงินงวดสุดท้ายของราคา แต่ศาลก็ต้องตีความสัญญาให้เป็นไปตาม

ความประสงค์ของคู่สัญญาในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีประกอบด้วย โดยเจตนาของคู่สัญญาที่กระทำโดยสุจริตคงมิได้หมายความว่า ไม่ว่าเนื้อที่ของอาคารชุดจะแตกต่างมากกว่าร้อยละห้าสักเพียงใด โจทก์ก็ต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยไม่อาจปฏิเสธได้ อาคารชุดพิพาทมีเนื้อที่ล้ำจำนวนคิดเป็นร้อยละ ๓๑.๗ โจทก์จะต้องชำระเงินเพิ่มอีกประมาณ ๙๐๐,๐๐๐ บาท รวมทั้งจำเลยได้บังคับให้โจทก์รับมอบซอกมุมห้องที่ติดกันซึ่งมีเนื้อที่อีก ๓๐ ตารางเมตร โดยมีฝากั้นห้องระหว่างเนื้อที่ ๙๕.๕ ตารางเมตร กับ ๓๐ ตารางเมตร เป็นฝากั้นซึ่งเป็นคานรับน้ำหนักของตัวอาคาร โดยจำเลยได้ทำช่องให้เข้าไปได้ทางด้านหลังเพียงเล็กน้อย ส่วนที่ล้ำจำนวนเป็นส่วนของเนื้อที่ซอกมุมห้องที่ติดกัน หากพิจารณาถึงความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีแล้วก็หาควรบังคับให้โจทก์ต้องจ่ายเงินเพิ่มเป็นจำนวนมากเพื่อรับเอาเนื้อที่ล้ำจำนวนที่ไร้ประโยชน์นั้นไม่ และหากโจทก์ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญานั้นอย่างแน่นอน ทั้งศาลจะต้องตีความให้เป็นคุณแก่โจทก์ผู้ต้องเสียในมูลหนี้ตามมาตรา ๑๑ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้เมื่อล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากโจทก์ได้ทราบก่อนแล้วคงมิได้ทำสัญญานั้นตามมาตรา ๔๖๖ วรรคสอง อันเป็นผลให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม ตามมาตรา ๓๙๑ จำเลยจึงต้องคืนเงินที่ได้รับไว้จากโจทก์ทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่จำเลยได้รับไว้

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๑/๒๕๔๓ หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำระบุว่าเป็นการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ๓ แปลง (น.ส.๓) ๑ แปลง แม้ไม่ระบุเนื้อที่ของแต่ละแปลง แต่ก็ระบุจำนวนเนื้อที่รวมซึ่งเป็นผลบวกของเนื้อที่ดินทั้งสี่แปลง ต่อมามีการโอนสิทธิการครอบครองที่ดินตาม น.ส.๓ ก. ๓ แปลง ส่วนที่ดินตาม น.ส.๓ ไม่ได้โอนสิทธิครอบครองกัน เนื่องจากที่ดินไม่ได้ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน จึงมีการเปลี่ยนที่ดินโดยนำที่ดินที่ติดต่อกับที่ดิน ๓ แปลงข้างต้นมาซื้อขายกัน และคิดราคาที่ดินคำนวณเป็นราคาตารางวา โดยผู้ขายต้องใช้เงินแก่ผู้ซื้อเพราะที่ดินแปลงใหม่มีเนื้อที่น้อยกว่าที่ดินแปลงเดิม ซึ่งราคาที่ดินที่ใช้คืนคำนวณแล้วก็ตรงกับราคาที่ตกลงซื้อขายกันแต่แรก แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์กับจำเลยว่าการซื้อขายที่ดินดังกล่าวถือเอาจำนวนเนื้อที่ดินเป็นสาระสำคัญ มิใช่เป็นการขายเหมา การที่จำเลยส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ตกลงกันไว้โดยโจทก์มิได้บอกปัด แต่รับเอาที่ดินและใช้ราคาที่ดินตามส่วนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๔๖ วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ชำระเงินค่าซื้อที่ดินให้แก่จำเลยเกินไปบางส่วนแล้วมาฟ้องเรียกเงินดังกล่าวด้วยเหตุที่จำเลยส่งมอบที่ดินที่ซื้อขายกันขาดตกบกพร่องจากจำนวนที่ตกลงซื้อขายกัน และจำเลยไม่อาจอ้างกฎหมายที่จะรับเงินจำนวนดังกล่าวไว้โดยชอบ เป็นการฟ้องเรียกทรัพย์คืนฐานลาภมิควรได้ ตามมาตรา ๔๐๖

จำเลยต้องคืนเงินแก่โจทก์ในฐานลาภมิควรได้ตามจำนวนเนื้อที่ดินที่หายไป เมื่อมีข้อสงสัยว่าที่ดินที่ซื้อขายกันนั้นขาดจำนวนไป ๓๙๗ ตารางวา หรือ ๒๙๗ ตารางวา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๑ ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่คู่กรณีฝ่ายซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้นั้นก็คือจำเลยผู้ขายนั่นเอง เพราะมูลหนี้ที่ต้องเสียในคดีนี้เป็นการชำระเงินคืนแก่โจทก์ผู้ซื้อ

๖๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๗๔ - ๑๖๗๕/๒๕๔๓ การทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ผู้จะขายหาจำต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่จะขายในขณะที่ทำสัญญาไม่ เพียงแต่จะต้องขวนขวายหาทรัพย์นั้นมาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อได้ตามกำหนดในสัญญาเท่านั้น

๖๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒๓/๒๕๔๓ การซื้อขายที่ดินแบบเหมาย่อมมิได้คำนึงถึงคุณสมบัติเฉพาะตัวของคู่สัญญาเป็นสำคัญ กล่าวคือผู้ซื้อทำสัญญาเพราะพอใจในตัวทรัพย์ที่ซื้อ ส่วนผู้ขายพอใจในราคาของทรัพย์ที่ขาย ใครจะเข้ามาเป็นคู่สัญญาหาใช่ข้อสาระสำคัญของสัญญาไม่ เมื่อโจทก์ที่ ๑ แสดงตัวเป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อเข้ารับเอาสัญญาจะซื้อจะขายที่โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ทำแทนไว้ โดยโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ก็รับรู้อยู่ด้วย เพราะเป็นกรรมการของโจทก์ที่ ๑ เช่นนี้ จำเลยย่อมไม่มีเหตุที่จะปฏิเสธการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท ส่วนที่จำเลยอ้างว่าการกระทำของโจทก์ทั้งสามเป็นเรื่องการแสวงหาประโยชน์ของโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ในฐานะผู้บริหารของโจทก์ที่ ๑ ก็ดี เป็นการหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมและค่าภาษีก็ดี เป็นเรื่องที่ผู้ถือหุ้นของโจทก์ที่ ๑ หรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าภาษีจะดำเนินการแก่โจทก์ที่ ๑ และที่ ๓ เอง จำเลยจะอ้างเอาเป็นเหตุที่จะไม่ปฏิบัติตามสัญญาหาได้ไม่

๖๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๗๐/๒๕๔๓ เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ย่อมมีผลทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีกและจะโอนแก่กันโดยทางนิติกรรมมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา ฉะนั้น แม้จำเลยจะซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลก็ไม่ได้รับความคุ้มครองและไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท

๖๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๗๑/๒๕๔๓ หนังสือสัญญาซื้อขายมีข้อความในข้อ ๑. ว่า ผู้ขายได้ขายที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๖๕ เลขที่ดิน ๔๘๗ จำนวนเนื้อที่ ๓ งาน ๒๔ ตารางวา ให้แก่ผู้ซื้อเป็นจำนวนเงิน ๑,๕๐๐ บาท และยอมส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๒๔ ย่อมมีความหมายชัดแจ้งว่า ผู้ขายได้ขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อโดยเจตนาส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเท่านั้น ไม่มีถ้อยคำใดๆ พอที่จะตีความหรือมีความหมายว่าผู้ขายจะไปดำเนินการโอนทางทะเบียนสำหรับที่ดินที่ซื้อขายกันให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนข้อความที่กล่าวไว้ในข้อ ๓. ซึ่งเห็นได้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องการแบ่งแยกที่ดินกันระหว่างผู้ซื้อโดยผู้ขายไม่เกี่ยวข้องด้วย หาใช่เป็นกรณีที่ผู้ขายมีเจตนาจะไปโอนที่ดินทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อไม่

คู่สัญญามีเจตนาซื้อขายที่ดินกัน โดยฝ่ายจำเลยส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่โจทก์เท่านั้น หาได้มีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนทางทะเบียนกันไม่ ซึ่งสามารถกระทำได้และโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินที่ซื้อมาจากจำเลย แต่โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์

๗๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๙๖/๒๕๔๓ แม้การซื้อขายที่ดินมือเปล่าระหว่าง ส. บิดาโจทก์ กับ ต. ไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก ก็ตาม แต่เมื่อ ต. ส่งมอบการครอบครอง

ให้แก่ ส. บิดาโจทก์ ถือว่า ต. ได้สละการครอบครองให้แก่ ส. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ แล้ว แม้มีข้อตกลงว่า เมื่อไถ่ถอนจำนองแล้ว จึงจะโอนที่ดินให้ ส. ก็เป็นเรื่องประสงค์ให้มีหลักฐานทางทะเบียนหลังจากที่ได้โอนสิทธิครอบครองแล้ว เพราะขณะนั้น ต. จำนองที่ดินไว้กับ พ. ไม่อาจโอนทางทะเบียนได้ มิใช่เงื่อนไขอันจะทำให้กลายเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

๗๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๐๗/๒๕๔๓ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ (เดิม)

๗๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๕๒/๒๕๔๓ สัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างโจทก์จำเลยมีข้อความระบุไว้แสดงให้เห็นว่า โจทก์จำเลยประสงค์จะดำเนินการจดทะเบียนสัญญาซื้อขายพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ครบถ้วนบริบูรณ์ตามกฎหมายในภายหน้า สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๗๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๓/๒๕๔๔ สัญญาขายเหมา คือสัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินที่ผู้ขายเสนอขายหมดทั้งจำนวนในราคาที่ตกลงกัน ซึ่งผู้ซื้อต้องผูกพันชำระราคาและผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดตามที่ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีปริมาณมากหรือน้อยกว่าที่คิดคำนวณได้ ดังนั้น เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์จำเลยได้ระบุตัวทรัพย์และส่วนของทรัพย์ที่จะซื้อจะขายไว้แน่นอน คือ ที่ดินเนื้อที่ ๑๐๗ ตารางวา แต่ในส่วนของราคาที่ระบุว่าให้เพิ่มหรือลดลงได้ตามเนื้อที่ซึ่งยังไม่แน่นอนว่าจะมีราคาเท่าใด จึงไม่ใช่สัญญาขายเหมา

จำเลยที่ ๑ กับที่ ๓ ตกลงกันว่าจะสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ดินของโจทก์ จึงให้จำเลยที่ ๑ ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับโจทก์ ระหว่างนั้นได้ดำเนินการจดทะเบียนตั้งบริษัทจำเลยที่ ๒ ขึ้น โดยมีจำเลยที่ ๓ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ และจำเลยที่ ๑ เป็นผู้เริ่มก่อการและผู้ถือหุ้น เมื่อถึงกำหนดก็จดทะเบียนโอนที่ดินเป็นชื่อจำเลยที่ ๓ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ ๑ ร่วมกับจำเลยที่ ๓ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโจทก์ จึงต้องรับผิดตามสัญญาจะซื้อขาย

๗๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๔ บ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินในลักษณะตรึงตราถาวรนับได้ว่า เป็นส่วนซึ่งสภาพเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป บ้านจึงเป็นส่วนควบของที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบ้านซึ่งเป็นส่วนควบนั้นด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๔

๗๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๕๘/๒๕๔๔ สัญญาพิพาทเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแม้ขณะทำสัญญาจำเลยจะยังไม่บรรลุนิติภาวะก็ตาม แต่กำหนดระยะเวลาส่งมอบที่ดินไว้ภายหลังจำเลยบรรลุนิติภาวะแล้ว โดยมารดาจำเลยลงลายมือชื่อเป็นพยานในสัญญา จึงไม่ตกเป็นโมฆะและใช้บังคับได้

๗๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส.๓ ก. ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง จึงไม่มีเหตุที่ผู้ร้องจะปฏิเสธไม่ส่งมอบต้นฉบับ น.ส.๓ ก ตามคำสั่งศาลชั้นต้น

๗๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๒/๒๕๔๔ บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ มีเจตนาจะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอนแม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ส่วนสัญญาจำนองเป็นประกันเห็นได้ชัดว่า โจทก์และจำเลยจำนองเป็นประกันในวงเงินเท่ากับราคาที่ซื้อขายกัน ส่วนสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินก็ทำในวันเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขาย เห็นได้ว่าสัญญาจำนองเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาจะซื้อจะขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันในเรื่องจำนองและสิทธิเหนือพื้นดิน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕

โจทก์ไม่มีสิทธิสละหรือโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายในระยะเวลาห้ามโอน รวมถึงการเข้าแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทในช่วงเวลานี้ก็ทำไม่ได้ ดังนั้น การยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยจึงถือได้ว่าจำเลยครอบครองไว้แทนโจทก์ ไม่ถือว่าจำเลยแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ กรณีไม่ใช่ฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง

เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน และสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ และมาตรา ๑๕๕ โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ชอบที่จะยกข้อสัญญาที่เป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างได้ การที่โจทก์ฟ้องขอให้ศาลวินิจฉัยว่าสัญญาต่างๆ ดังกล่าวเป็นโมฆะ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

๗๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๖/๒๕๔๔ เอกสารการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยระบุชื่อ "หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำ" แต่ไม่ได้ระบุข้อตกลงที่เป็นการแน่นอนว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันหรือไม่ เมื่อใด ประกอบกับโจทก์ได้ชำระค่าที่ดินให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา และจำเลยได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์เข้าครอบครองนับแต่วันดังกล่าว เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าโจทก์กับจำเลยไม่มีเจตนาจะจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แม้จะตกเป็นโมฆะเนื่องจากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก แต่โจทก์เข้าครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒

๗๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๖๕๒/๒๕๔๔ คดีก่อนศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยบางส่วน โดยวินิจฉัยว่าจำเลยคดีดังกล่าวจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์คดีดังกล่าวเป็นการทำนอกขอบอำนาจในฐานะผู้จัดการมรดก ย่อมเป็นการเสียเปรียบแก่ทายาทของ จ. และผู้ที่มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อน ทั้งโจทก์คดีดังกล่าวรับซื้อที่ดินพิพาทไว้โดยทราบดีอยู่แล้วว่าทายาทของ จ. และผู้มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทหลายปีแล้ว และควรจะได้รู้อยู่แล้วว่าจำเลยคดีดังกล่าวกระทำในฐานะผู้จัดการมรดก จึงเป็นการไม่สุจริต ดังนี้ การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการซื้อขายที่ดินพิพาทถือว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิ แต่โจทก์ทราบถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวนในที่ดินพิพาทแล้วในเวลาซื้อขาย ฉะนั้น จำเลยซึ่งเป็นผู้ขายจึงไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธิต่อโจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๗๖ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามส่วนที่ถูกเพิกถอนการซื้อขายดังกล่าว

๘๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๕๒/๒๕๔๕ โจทก์ บ. และทายาทอื่น ส. ได้ขายส่วนของตนในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย เป็นการแสดงเจตนาขายสิทธิในทรัพย์มรดกส่วนของทายาทแต่ละคนให้แก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งของ ส. และมีการโอนทางทะเบียนเป็นชื่อของจำเลยแล้ว ย่อมมีผลบังคับได้ตามกฎหมายเนื่องจากทายาทแต่ละคนมีอำนาจขายทรัพย์มรดกส่วนของตนได้ตามมาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๑๗๕๕ ทั้งถือได้ว่าโจทก์ที่ ๑ จำเลย บ. และทายาทอื่นตกลงแบ่งทรัพย์สินโดยการขายทรัพย์มรดกแล้วเอาเงินที่ขายมาแบ่งกันระหว่างทายาท ตามมาตรา ๑๗๕๐ วรรคหนึ่ง จึงไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง

๘๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕๕/๒๕๔๕ สัญญาซื้อขายระบุชื่อสัญญาว่าเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย แต่เนื้อหาข้อตกลงในสัญญา ซึ่งตกลงกันว่าในระหว่างที่ผู้ขายยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ ให้ถือว่ายังไม่มีการซื้อขาย แสดงว่าก่อนส่งมอบทรัพย์สินยังไม่มีการซื้อขาย ที่ดินที่ซื้อขายก็มีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดิน การส่งมอบทรัพย์สินนอกจากจะส่งมอบตัวทรัพย์คือที่ดินแล้วยังต้องการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน แล้วจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยและจำเลยจะชำระเงินส่วนที่เหลือในวันที่โจทก์ส่งมอบที่ดิน คู่สัญญามีเจตนาจะไปโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายกันในภายหลัง หามีเจตนาจะให้กรรมสิทธิ์โอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อทันทีในวันทำสัญญาไม่ จึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขายไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๘๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๐๕/๒๕๔๕ แม้หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ก็ตาม แต่ก็ยังคงสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นสัญญาซื้อขายโดยโอนการครอบครองในที่ดินให้แก่กัน ทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินและเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่โจทก์

๘๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๐๓/๒๕๔๕ การวินิจฉัยว่าสัญญาที่โจทก์และจำเลยกระทำต่อกันเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ต้องพิจารณาถึงข้อความในสัญญาประกอบกับเจตนาของโจทก์หรือจำเลยในขณะทำสัญญายิ่งกว่าชื่อของสัญญาที่ทำต่อกัน แต่สัญญาจะซื้อจะขายในคดีนี้เป็นแบบพิมพ์ที่ให้คู่ความกรอกข้อความตามที่ต้องการเอาเอง ซึ่งไม่ปรากฏข้อความไว้ว่าทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกันเมื่อใด แม้จะมีการกำหนดราคาที่ดินว่าไร่ละ ๑๙,๙๘๗ บาท ซึ่งคำนวณตามเนื้อที่ดินแล้วเป็นเงิน ๖๘,๙๐๖ บาทเศษ ก็ตาม แต่เมื่อเงินมัดจำที่โจทก์วางแก่จำเลยระบุจำนวน ๖๓,๐๐๐ บาท และในช่องจำนวนเงินส่วนที่ต้องชำระอีกกลับมีการขีดไว้ แสดงว่าไม่มีราคาที่จะต้องชำระกันอีก ทั้งการที่จำเลยมอบการครอบครองที่ดินให้โจทก์ตั้งแต่วันทำสัญญาก็ไม่มีพฤติการณ์ใดที่แสดงว่าโจทก์กับจำเลยมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินในภายหน้าอีก ส่วนราคาที่ดินที่ค้างชำระอีก ๕,๙๐๖ บาท ก็แสดงว่าจำเลยไม่ติดใจที่จะรับจากโจทก์แล้ว ดังนั้น การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่ามีการตกลงกันด้วยวาจาว่าจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินในภายหน้านั้น จึงเป็นการสืบพยานบุคคลประกอบข้ออ้างอย่างใดอย่างหนึ่งว่ายังมีข้อความเพิ่มเติมข้อความในเอกสารนั้นอยู่อีก อันเป็นการต้องห้าม ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔ (ข) ไม่อาจรับฟังพยานบุคคลเช่นนี้ได้ หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว จึงมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ยังคงสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นสัญญาซื้อขายโดยโอนการครอบครองในที่ดินให้แก่กันซึ่งทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน และเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่โจทก์ได้

๘๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๐/๒๕๔๖ ส. ขายฝากบ้านซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินของวัดแก่ ล. ภริยาโจทก์ แม้ระบุชื่อสัญญาว่าขายฝากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื้อหาสัญญาระบุขายฝากบ้านพร้อมที่ดิน ครั้นเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์คืน ล. อาศัยสัญญาขายฝากไปทำสัญญาเช่าที่ดินจากวัดทันที โดย ล. รับซื้อฝากบ้านเพื่ออยู่อาศัย มิใช่รื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงถือได้ว่าเป็นการขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ประกอบด้วยมาตรา ๔๙๑ ล. ไม่ใช่เจ้าของบ้าน เมื่อ ล. ถึงแก่กรรมโจทก์ซึ่งเป็นทายาท จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากบ้านและเรียกค่าเสียหายจากจำเลย

๘๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๔/๒๕๔๖ ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ ว. นำที่ดินพิพาทของโจทก์ไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ชอบ และ ว. ไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท การที่ ว. นำไปขายให้จำเลย แม้จำเลยจะซื้อและจดทะเบียนการซื้อขายโดยสุจริตก็หามีสิทธิในที่ดินพิพาทไม่ เพราะผู้ซื้อต้องรับไปเพียงสิทธิของผู้ขายเท่านั้น เมื่อ ว. ผู้ขายไม่มีสิทธิ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทด้วย

๘๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๔๑/๒๕๔๖ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง การซื้อขายที่ดินจะต้องพิจารณาถึงเจตนาของคู่กรณีขณะทำสัญญาว่าประสงค์จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลังหรือไม่ หากไม่มีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มีผลให้สัญญาตกเป็นโมฆะ เพราะมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด หากมีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทปรากฏว่า ไม่มีข้อความตอนใดที่แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์และจำเลยว่าประสงค์จะให้ทำเป็นหนังสือและขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง จำเลยไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์บังคับจำเลยให้ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทไม่ได้ การที่โจทก์แจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในภายหลังและจำเลยไม่ไปตามกำหนดนัด ถือไม่ได้ว่าเป็นการผิดสัญญาซื้อขายอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์

๘๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๙๓/๒๕๔๖ โจทก์จำเลยตกลงซื้อขายที่ดินพิพาท โดยมีข้อตกลงว่าจะไปจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนให้โจทก์เมื่อจำเลยนำที่ดินพิพาทไปออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว จึงเป็นสัญญาจะซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสองโจทก์ชำระเงินให้จำเลยครบถ้วนและจำเลยมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์แล้ว แม้สิทธิครอบครองจะยังไม่โอนมาเป็นของโจทก์ เพราะคู่สัญญาประสงค์จะให้มีการโอนทางทะเบียน แต่โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิยึดหน่วงที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้ โจทก์ผู้ทรงสิทธิ

ยึดหน่วงย่อมมีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ได้ตามมาตรา ๑๙๓/๒๗ และ ๒๔๑ แม้โจทก์จะฟ้องคดีเกิน ๑๐ ปี คดีโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ

แม้โจทก์จะมีคำขอท้ายฟ้องขอให้จำเลยไปแบ่งแยกที่ดินด้านทิศใต้ส่วนที่โจทก์ครอบครองแล้วโอนให้โจทก์เป็นเนื้อที่ประมาณ ๒๕ ไร่ ก็เป็นเพียงประมาณการเท่านั้นเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ช่างรังวัดสอบเขตและทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งของศาลชั้นต้นโดยโจทก์และจำเลยเป็นผู้นำชี้ ซึ่งช่างรังวัดที่ดินพิพาทส่วนที่โจทก์ครอบครองได้เนื้อที่ ๒๗ ไร่ ๑ งาน ๔๒ ตารางวา ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตามเนื้อที่ซึ่งปรากฏในแผนที่พิพาทได้ ไม่เป็นการพิพากษาเกินคำขอ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒

๘๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ ส. โอนขายที่ดินมีโฉนดอันเป็นที่ดินแปลงเดิมให้ บ. เมื่อปี ๒๕๑๙ ขณะที่โอนที่ดินแปลงเดิมไปมีที่งอกริมตลิ่งเกิดขึ้นแล้ว เพราะ ส. ขอออกโฉนดที่งอกตั้งแต่ปี ๒๕๑๖ แต่ยังไม่เป็นที่ยุติว่ามีส่วนที่เป็นที่งอกมากน้อยเพียงใด เพราะการออกโฉนดยังไม่สำเร็จบริบูรณ์ และไม่เคยมีการบันทึกในโฉนดเดิมไว้ให้ปรากฏ การเกิดมีที่งอกขึ้นมาในที่ดินย่อมจะต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๓๐๘ เมื่อที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกได้โอนให้ บ. ไปแล้ว ที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกย่อมตกติดไปเป็นของผู้ซื้อโดยผลของกฎหมายดังกล่าว ส. พ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่เคยมีอยู่ แม้ว่า ส. จะได้ขอออกโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกค้างไว้แล้ว ต่อมาในปี ๒๕๒๒ ได้มีการออกโฉนดที่ดินสำเร็จบริบูรณ์เป็นชื่อของ ส. ก็ไม่ทำให้ ส. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกนั้น และไม่มีอำนาจที่จะขายที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกให้โจทก์ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีไปกว่า ส. และเมื่อจำเลยรับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกริมตลิ่งจากเจ้าของเดิมมาโดยถูกต้อง ย่อมทำให้ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่งอกนั้นด้วยโดยผลของกฎหมาย

๘๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๙๐/๒๕๔๗ แม้สัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมาย จ.๘ จะระบุเนื้อที่ดินที่จะซื้อจะขายกันจำนวน ๓๑ ไร่ ๓ งาน ๔ ตารางวา แต่ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมในหมายเหตุว่า ผู้จะขายจะต้องทำการรังวัดสอบเขตใหม่ ได้เนื้อที่จริงเท่าใดให้คิดกันตามเนื้อที่ที่รังวัดได้ใหม่ ถ้าได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่าในโฉนดให้คิดในราคาไร่ละ ๓๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นการจะซื้อจะขายที่ดินคิดราคาตามเนื้อที่ที่รังวัดได้จริง มิใช่การจะซื้อจะขายที่ดินที่ระบุจำนวนเนื้อที่ดินไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๖๖ แม้รังวัดที่ดินพิพาทจะมีเนื้อที่น้อยกว่าเกินร้อยละห้าของเนื้อที่ดินในโฉนด ก็ไม่อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๖๖

๙๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๗๖/๒๕๔๘ สัญญาซื้อขายระบุว่า ผู้ร้องขอซื้อที่ดินพิพาทจาก ส. ทำถนนเข้าบ้านกว้าง ๕ เมตร ยาวตลอดแนว ในราคา ๓๕,๐๐๐ บาท ไม่ได้ระบุว่าผู้ร้องกับ ส. จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทประกอบกับผู้ร้องได้ชำระเงินค่าที่ดินให้แก่ ส. รับไปครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา หลังจากนั้น ส. วัดเนื้อที่ที่ดินพิพาทส่งมอบให้ผู้ร้องทำถนนใช้เป็นทางเข้าออกตลอดมา เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าทั้งฝ่ายผู้ร้องและ ส. ไม่มีเจตนาจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก แต่การที่ผู้ร้องเข้าครอบครองใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ มิใช่เป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทน ส. ตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อครอบครองมาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒

๙๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔/๒๕๔๙ โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันมาก่อน โดยกำหนดวันจดทะเบียนโอนที่ดินกันไว้ ต่อมาเมื่อโจทก์ชำระราคาให้จำเลยครบถ้วนแล้วจึงได้ทำสัญญาอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งแม้จะระบุว่าเป็นสัญญาซื้อขาย แต่ก็มีข้อตกลงกำหนดไว้ในสัญญาว่า หากถึงกำหนดจำเลยไม่โอนที่ดินให้โจทก์ จำเลยยอมให้โจทก์ปรับอีกหนึ่งเท่าของเงินที่ขาย แสดงว่าโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินซื้อขายกันในภายหลังเช่นเดียวกับที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำต่อเนื่องกันมา แม้จำเลยจะส่งมอบที่ดินที่ซื้อขายให้โจทก์แล้วก็ตาม แต่เมื่อโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินที่ซื้อขายกันให้เสร็จเด็ดขาดต่อไป สัญญาซื้อขายดังกล่าวจึงเข้าลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย หาใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดซึ่งจะตกเป็นโมฆะ เพราะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง แต่อย่างใดไม่

๙๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๓๐/๒๕๔๙ โจทก์ฟ้องว่าจำเลยผิดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพราะไม่สามารถส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ได้ และโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว ดังนี้ โจทก์ย่อมฟ้องเรียกเงินมัดจำที่ให้ไว้คืนและหากโจทก์ได้รับความเสียหายก็มีสิทธิเรียกค่าปรับหรือค่าเสียหายจากจำเลยได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๙๑ หลังโจทก์และจำเลยทั้งหกทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันแล้ว กรุงเทพมหานครได้เข้าทำถนนในที่ดินดังกล่าวก่อนวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ โดยอ้างว่าเจ้าของที่ดินเดิมยกที่ดินบางส่วนให้เป็นที่สาธารณะ แต่ในสารบัญจดทะเบียนที่ดินไม่ปรากฏว่าเจ้าของเดิมได้จดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนแต่อย่างใด จำเลยทั้งหกจึงน่าจะไม่ทราบเรื่องที่เจ้าของเดิมยกที่ดินบางส่วนให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การที่จำเลยไม่สามารถโอนที่ดินให้โจทก์ได้ครบถ้วนตามสัญญาจึงเป็นเรื่องพ้นวิสัยเนื่องจากเหตุซึ่งจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบ โจทก์จึงไม่มีสิทธิ์เรียกร้องค่าปรับหรือค่าเสียหายจากจำเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๘ วรรคหนึ่ง

๙๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๒๒ – ๗๔๒๖/๒๕๔๙ น. ได้แบ่งขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องทั้งห้าเป็นบางส่วนที่ผู้ร้องแต่ละคนครอบครองอยู่พร้อมทั้งส่งมอบการครอบครองที่ดินให้ผู้ร้องแต่ละคนเข้าทำประโยชน์ในที่ดินได้ โดย น. สัญญาว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ร้องแต่ละคนในภายหลังตามเนื้อที่ที่ผู้ร้องแต่ละคนซื้อ แต่ น. ถึงแก่ความตายเสียก่อน โดยยังไม่ได้ดำเนินการแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนให้แก่ผู้ร้องแต่ละคน แสดงว่า น. ผู้ขายที่ดินพิพาท และผู้ร้องทั้งห้า ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าว ต่างมีเจตนาจะไปทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นหนังสือและจดทะเบียน

โอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินที่ซื้อขายกันเฉพาะส่วนได้กระทำสำเร็จแล้ว การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่าง น. กับผู้ร้องทั้งห้า จึงเป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด การที่ผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองที่ดินพิพาทในส่วนที่แต่ละคนครอบครองอยู่ จึงเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ น. ตามสัญญาจะซื้อจะขาย อันเป็นการยึดถือที่ดินพิพาทแทน น. มิใช่การยึดถือในฐานะเจ้าของ เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้เปลี่ยนแปลงลักษณะการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยัง น. ว่าไม่เจตนายึดถือที่ดินพิพาทแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ แม้ผู้ร้องจะครอบครองที่ดินพิพาทติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ผู้ร้องที่ ๔ ที่ ๕ ได้ต่อสู้ไว้ในศาลชั้นต้นว่าซื้อที่ดินจาก น. แต่ไม่ได้มีการทำสัญญาซื้อขายกัน และ น. มิได้ออกใบเสร็จรับเงินค่าขายที่ดินให้ไว้ แต่มีเจตนาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนกันในภายหลังเมื่อแบ่งแยกที่ดินเสร็จแล้ว ถือได้ว่าเป็นข้อที่ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้น การที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๗ หยิบยกข้อเท็จจริงดังกล่าวขึ้นวินิจฉัยว่าเป็นเพียงการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท มิใช่การซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และการเข้าครอบครองที่พิพาทดังกล่าวเป็นการครอบครองแทน น. มิใช่การครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ จึงมิใช่การวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็น ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒

๙๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๕/๒๕๕๐ การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับ ม. มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ขณะที่ซื้อขายกันที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่า ม. จึงมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เมื่อ ม. ส่งมอบที่ดินพิพาทและโจทก์เข้าครอบครองแล้ว โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ อันเป็นการได้สิทธิครอบครองมาด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่เป็นการได้มาตามสัญญาซื้อขาย ม. ย่อมไม่มีหน้าที่ในทางนิติกรรมที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยซึ่งเป็นทายาทของ ม. ให้ดำเนินการเพิกถอน ชื่อ ม. ออกจากโฉนดที่ดินพิพาท

๙๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓๖/๒๕๕๐ จำเลยที่ ๑ ขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์และส่งมอบการครอบครองให้แล้ว โดยไม่มีเจตนาที่จะทำสัญญาเป็นหนังสือจึงตกเป็นโมฆะ แต่ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า การที่จำเลยที่ ๑ ส่งมอบการครอบครองเป็นการโอนการครอบครองที่ดินพิพาทแก่โจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ ที่ดินพิพาทจึงเป็นของโจทก์ จำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธินำไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่จำเลยที่ ๒ เพราะผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

๙๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๒๙/๒๕๕๒ การซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ แต่หากผู้ซื้อได้ครอบครองที่ดินที่ซื้อขายกันโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ก็ย่อมได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่เมื่อข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่าผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทและครอบครองจนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ผู้คัดค้านซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้ร้อง

๙๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๑/๒๕๕๓ เมื่อ จ. ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับโจทก์ทั้งสองในวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๙ และได้มอบที่ดินให้โจทก์ทั้งสองครอบครองแล้วในวันเดียวกัน ซึ่งนับถึงวันฟ้องเป็นเวลากว่า ๕ ปีแล้ว เมื่อการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ทั้งสองกับ จ. มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่เนื่องจากที่ดินเป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จ. จึงมีแต่สิทธิครอบครอง การซื้อขายเมื่อได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์ทั้งสองไปแล้วก็ฟังได้ว่า จ. สละการครอบครองไม่ยึดถือที่ดินอีกต่อไป โจทก์ทั้งสองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ แล้ว การได้สิทธิครอบครองที่ดินของโจทก์ทั้งสองจึงเป็นการได้มาด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่เป็นการได้มาตามสัญญาซื้อขายซึ่งตกเป็นโมฆะดังกล่าวแล้ว โจทก์ทั้งสองจะใช้สิทธิฟ้องร้องบังคับให้จำเลย ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ จ. ส่งมอบหนังสือรับรองทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และจดทะเบียนคัดชื่อจำเลยออกแล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินเนื้อที่ ๕ ไร่ แทนชื่อจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดก อันเป็นการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายหาได้ไม่ และเมื่อฟังว่าโจทก์ทั้งสองไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวแก่จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ จ. เจ้ามรดกแล้ว ก็ไม่จำต้องวินิจฉัยว่า คดีโจทก์ขาดอายุความ ๑ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม หรือไม่อีกต่อไป แต่เนื่องจากโจทก์ทั้งสองได้สิทธิครอบครองที่ดินแล้ว โจทก์ทั้งสองจึงชอบที่จะขอให้ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินได้

๙๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๗/๒๕๕๔ ส. ทำหนังสือมอบอำนาจให้ ป. ไปจดทะเบียนขายที่ดิน แต่ตราบใดที่ยังมิได้ไปจดทะเบียนขายที่ดิน การขายก็ยังไม่มีขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะยังไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง เมื่อ ส. ถึงแก่ความตาย หนังสือมอบอำนาจย่อมสิ้นผล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๖ วรรคสอง การที่ ป. นำหนังสือมอบอำนาจที่สิ้นผลแล้วไปดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินหลังจาก ส. ถึงแก่ความตายแล้ว จึงไม่มีผลให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนกองมรดกของ ส. เพื่อประโยชน์ของทายาทต่อไป

๙๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๘๐/๒๕๕๔ สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยทั้งสองกำหนดจำนวนเนื้อที่ดินที่ตกลงซื้อกันไว้ด้วย แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ทั้งสามและจำเลยทั้งสองว่า ให้ถือเอาจำนวนเนื้อที่ดินเป็นสาระสำคัญ จึงมิใช่การซื้อขายเหมาแปลง เมื่อจำเลยทั้งสองส่งมอบที่ดินน้อยกว่าที่ตกลงซื้อขายกัน และโจทก์ทั้งสามเลือกรับที่ดินที่จำเลยทั้งสองส่งมอบ โจทก์ทั้งสามจึงต้องชำระราคาค่าที่ดินตามส่วนของที่ดินที่ได้รับมอบเท่านั้น สำหรับเงินค่าที่ดินที่โจทก์ทั้งสามชำระแก่จำเลยทั้งสองเกินส่วนไป แม้จะถือว่าเป็นเงินที่จำเลยทั้งสองได้มาโดยปราศจากมูล

อันจะอ้างกฎหมายได้และจำต้องคืนแก่โจทก์ทั้งสามฐานลาภมิควรได้ก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ทั้งสามฟ้องเรียกเงินดังกล่าวคืนเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เวลาที่โจทก์ทั้งสามรู้ว่าตนมีสิทธิเรียกคืน ฟ้องโจทก์ทั้งสามจึงขาดอายุความ

๑๐๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๖๘/๒๕๕๔ โจทก์ฟ้องว่า โจทก์แบ่งซื้อที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จาก ช. โดย ช. ได้รับชำระค่าที่ดินจากโจทก์และได้มอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขายจนถึงปัจจุบัน แต่ยังไม่ได้แบ่งแยกโอนให้แก่โจทก์ ต่อมาที่ดินดังกล่าวได้ออกเอกสารสิทธิเป็นโฉนดที่ดินในนามของ ช. หากข้อเท็จจริงเป็นไปตามคำฟ้อง ย่อมแสดงว่าขณะที่โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจาก ช. ที่ดินพิพาทมีเอกสารสิทธิเป็นเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น การโอนสิทธิครอบครองในกรณีนี้สามารถกระทำได้ทั้งการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และการส่งมอบการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ ซึ่งโจทก์ได้กล่าวไว้ในคำฟ้องแล้วว่า ช. ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขายตลอดมา แสดงว่า ช. ไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอีกต่อไป แม้ต่อมาจะได้ความว่า ช. นำที่ดินพิพาทไปออกเอกสารสิทธิเป็นโฉนดที่ดิน ช. ก็ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่เป็นเพียงผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามโฉนดที่ดินแทนโจทก์เท่านั้น แม้ต่อมา ช. ถึงแก่ความตาย ที่ดินพิพาทก็ไม่ใช่ทรัพย์มรดกของ ช. ที่จำเลยที่ ๒ ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ช. จะมีสิทธิจัดการได้ แต่ที่ดินพิพาทยังเป็นสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องจำเลยที่ ๒ ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ช. เพื่อขอให้ศาลสั่งแสดงสิทธิของโจทก์ในที่ดินพิพาทได้ การที่ศาลชั้นต้นกลับไปวินิจฉัยเรื่องอายุความว่าโจทก์ฟ้องบังคับตามสัญญาซื้อขายที่ดินเกินกว่า ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓๐ และฟ้องบังคับตามสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้อันมีต่อเจ้ามรดกเกินกว่า ๑ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม คดีจึงขาดอายุความ โดยไม่ได้วินิจฉัยในประเด็นข้อพิพาทว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามฟ้องโจทก์ดังที่กล่าวมาข้างต้นหรือไม่ จึงเป็นการไม่ชอบ ศาลอุทธรณ์ภาค ๘ พิพากษายกคำพิพากษาของศาลชั้นต้น และให้ศาลชั้นต้นพิจารณาพิพากษาในประเด็นข้อพิพาทดังกล่าวต่อไป จึงชอบด้วยเหตุผลแล้ว

● ค่าธรรมเนียม

- ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนขาย เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๒ ตามข้อ ๒ (๗) (ก) หรือร้อยละ ๐.๐๑, ๐.๐๐๑ ตามข้อ ๒ (๗) (ข) (ค) (ฎ) แล้วแต่กรณีของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

- ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๒ (๗) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงดังกล่าว เศษหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

● กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

๑. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน (มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติ จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตร พ.ศ. ๒๕๑๗)

๒. ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒) โดย ส.ป.ก. จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายแต่ตกลงให้ ส.ป.ก. เป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นในส่วนนั้นด้วยก็ไม่ได้รับยกเว้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑)

๓. กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน คณะรัฐมนตรีได้มีมติโดยอาศัยอำนาจตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นกรณีพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศเมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตั้งแต่วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๘๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๖) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องคอยตรวจสอบว่าคณะรัฐมนตรีจะมีมติดังกล่าวและกระทรวงมหาดไทยได้มีการออกประกาศมาลดหย่อนค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน (ผู้ซื้อ) จดทะเบียนรับโอนจาก ส.ป.ก. อีกหรือไม่

๔. สหกรณ์ที่เกี่ยวข้องในกิจการที่มีกฎหมายให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่าย ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑) (ปัจจุบันคือมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๔๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

๕. การที่สหกรณ์ซื้อบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าบ้านปลูกอยู่ในที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งสิทธิ

ครอบครองในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนของบ้านดังกล่าวก็ย่อมได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๒๖๑ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๒๒)

๖. กลุ่มเกษตรกรเกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้กลุ่มเกษตรกรได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (ข้อ ๙ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๖) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๑๗๖๔ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

๗. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ดินกรณีกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้ซื้อ คงได้รับยกเว้นเฉพาะในส่วนที่กลุ่มเกษตรกรมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมาย แต่ตกลงให้กลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้แก่ผู้ขายก็ไม่ได้รับยกเว้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๒๗๖๓ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๑๘๓ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑)

๘. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเกี่ยวข้อง และมีหน้าที่จะต้องเป็นฝ่ายเสียค่าธรรมเนียม ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม หากมีหน้าที่จะต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๔)

๙. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชน เรียกเก็บค่าใช้จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย” (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาทเนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๓) กรณีการบริจาคที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชนเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕

(๔) กรณีการยกเว้นภาษีอากร ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๕๘) พ.ศ. ๒๕๕๖ บัญญัติให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สินหรือการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการบริจาคให้แก่สถานศึกษาของรัฐ โรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน แต่ไม่รวมถึงโรงเรียนนอกระบบตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการบริจาคให้แก่สถานศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๖ แต่เนื่องจากกรมสรรพากรไม่ได้แจ้งแนวทางปฏิบัติให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถพิจารณายกเว้นภาษีอากรดังกล่าวได้ แต่ก็ได้ประสานขอทราบแนวทางปฏิบัติไปแล้ว หากได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรเมื่อใดจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. หลักเกณฑ์การคำนวณภาษี วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ มีรายละเอียดดังนี้

เพื่อให้เจ้าพนักงานสรรพากรถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการตรวจและแนะนำสำหรับการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรมสรรพากรจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๙/๒๕๒๘ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้และกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่ต้องกำหนดราคาขาย ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๘

ข้อ ๒ คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความรวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยนให้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ไม่รวมถึง

(๑) การขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

(ข) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจนั้น มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

(๒) การโอนทางมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๓ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หมายถึง บุคคลธรรมดา ผู้ถึงแก่ความตาย กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล

ข้อ ๔ การขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามข้อ ๓ มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ดังนี้

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการได้รับมรดก การให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

ข้อ ๕ การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณจากราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินกำหนดขึ้นในกรณีโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๖ วิธีปฏิบัติในการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ผู้จ่ายเงินได้ให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน ดังนี้

(๑) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(๒) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (๑) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” ตามวรรคหนึ่ง (๑) และ (๒) หมายถึง จำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี และเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ถือว่าผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้ ผู้โอนมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามวรรคหนึ่ง ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตาม (๑) และ (๒) เฉพาะกรณีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรที่ต้องชำระในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

ข้อ ๗ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๖ จะเลือกเสียภาษีโดยไม่นำไปรวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่น ตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากรได้ ดังนี้

(๑) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งไว้แล้ว

(๒) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร แต่ได้ยื่นรายการแสดงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคำนวณภาษีโดยหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร โดยจำนวนภาษีที่คำนวณได้ต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย และเมื่อนำภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามข้อ ๖ มาหักออกแล้วมีภาษีที่ชำระไว้เกิน ผู้มีเงินได้มีสิทธิขอคืนภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง หมายความรวมถึงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งตามข้อ ๖ ไว้แล้ว

ข้อ ๘ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งตามข้อ ๖ และได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไว้แล้ว เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ เฉพาะกรณีผู้มีเงินได้ดังกล่าว ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้นั้นคืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษีที่ถูกหักไว้นั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ ๙ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมุ่งในทางการค้าหรือหากำไรซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งไว้ตามข้อ ๖ ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มารวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่นตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร โดยต้องคำนวณหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร

ข้อ ๑๐ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

(๑) การโอนโดยทางมรดกซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทายาท ไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๓) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เฉพาะกรณีที่ผู้โอนได้รับค่าตอบแทนเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่โอนนั้นเพื่อกิจการผลิตสินค้าของตนเอง

(๕) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๖) กรณีสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นของบุคคลอื่นตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการถูกแย่งการครอบครอง และมิได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้นภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ซึ่งเป็นเหตุให้การครอบครองสิ้นสุดลงตามมาตรา ๑๓๗๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลอื่นได้สิทธิครอบครองไปตามวรรคหนึ่ง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๗) กรณีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามวรรคหนึ่งเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๘) การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากันไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๙) การแก้ไขหรือการเพิ่มเติมชื่อคู่สมรสในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรส ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๐) กรณีครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียงกัน เนื้อที่เท่ากัน แต่ถือโฉนดที่ดินไว้ผิดสับเปลี่ยนกัน เมื่อได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขชื่อในโฉนดให้เป็นการถูกต้องแล้ว โดยมิได้มีเจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๑) กรณีปรากฏหลักฐานชัดแจ้งว่าเป็นตัวแทนถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์แทนตัวการ เมื่อตัวแทนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทนการโอนดังกล่าว ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีดังต่อไปนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๓ ตรีแห่งประมวลรัษฎากร

(๑) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้แก่ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลตามความในมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นหรือรัฐวิสาหกิจ ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้จ่ายเงินดังกล่าวจ่ายนั้น เป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๒) กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนราชการหรือหน่วยงานตามที่กล่าวใน (๑) เป็นผู้ทอดตลาด ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าขายทอดตลาดนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๓) กรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าตอบแทนจากการเวนคืนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

ข้อ ๑๒ ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือตอบข้อหารือ หรือทางปฏิบัติใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

๒. กรณีผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน เป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

๓. กรณีผู้โอนเป็น “บริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

๔. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอื่นหรือรัฐวิสาหกิจ หรือการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนราชการหรือหน่วยงานดังกล่าว ให้คำนวณเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรที่แก้ไขใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

๕. ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นนิติบุคคลจัดตั้งตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.๒๔๙๖ จึงไม่อยู่ในข่ายถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ตรีแห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๕๔๑๓ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๘)

๖. มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งปันให้แก่ทายาท ถ้ามีผู้จัดการมรดกและผู้จัดการมรดกจะขาย การคิดภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ให้คิดแบบเป็นทรัพย์มรดก ส่วนจำนวนปีที่มีการถือครองให้นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันขาย

ส่วนมรดกที่ทายาทรับไปแล้ว การคำนวณปีที่ถือครองก็นับจากวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันที่ทายาทขาย ไม่ใช่นับตั้งแต่วันที่ทายาทจดทะเบียนรับมรดก (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/ว ๗๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๓๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๕)

๗. กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาอย่างเดียวกัน วันได้มาในปีเดียวกัน เมื่อมีการโอน การคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณรวมกัน แต่ถ้าวันได้มาต่างปีกันการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองในที่ดินแต่ละแปลง

๘. กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาต่างกัน การคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

๙. กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินหลายแปลงเมื่อมีการโอน ให้คำนวณภาษีฯ ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกที่เป็นส่วนของที่ดินแปลงเดิมทั้งแปลงให้คำนวณตามมูลเหตุการได้มาและจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

(๒) ที่ดินแปลงแยกต่างแปลงของที่ดินแปลงเดิมการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามมูลเหตุการได้มา เนื้อที่และจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมได้เท่าใดให้รวมเข้าด้วยกัน

๑๐. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภริยา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของการคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณโดยถือว่าสามีและภริยาเป็นหน่วยเสียภาษีเดียวกัน (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

๑๑. การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากการขายที่ดินที่ได้รับจากการจัดรูปที่ดินให้ถือมูลเหตุของการได้มา จำนวนปีที่ถือครองตามหลักฐานที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิของที่ดินแปลงเดิม ก่อนการจัดรูปที่ดิน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๕๒๙ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๕๙๕๙ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗)

๑๒. วันที่มีการโอนตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร หมายถึง วันที่ผู้ซื้อผู้ขายได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิใช่วันที่ผู้ทอดตลาดเคาะไม้ตกลงสนองรับคำสู้ราคา (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๗๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐)

๑๓. การที่บุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนหนึ่งแปลงให้กับผู้ซื้อรายเดียวและได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายครั้งๆ ละส่วน การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งนั้น

เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ซื้อมีข้อขัดข้อง ไม่สามารถชำระค่าที่ดินทั้งแปลงในขณะเดียวกันได้ จึงขอรับโอนที่ดินบางส่วนไปก่อน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๐๔๘๕ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐)

๑๔. การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล โดยอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับมาทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา เฉพาะเงินได้จากการขายในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

๑๕. เงินได้จากการขายบ้าน โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นซึ่งโดยปกติใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เฉพาะกรณีที่ผู้มีเงินได้ได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยจดทะเบียนโดยการได้มาใน พ.ศ. ๒๕๔๐ และขายอสังหาริมทรัพย์นั้นภายหลังจากการจดทะเบียนไม่น้อยกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๐ จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๐๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๘๐๑ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๑)

๑๖. เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ทั้งนี้ เฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกินห้าสิบไร่ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีธุรกิจเฉพาะ (พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

๑๗. พระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๕๒) พ.ศ. ๒๕๔๒ ยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิจากการคำนวณภาษีเงินได้เฉพาะเงินได้ส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท สำหรับปีภาษีนั้น เป็นกรณียกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับเงินได้สุทธิจากการคำนวณภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะเงินได้ส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท สำหรับปีภาษีนั้น ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ เป็นต้นไป แต่กรณีหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย จากการจ่ายเงินได้พึงประเมินให้แก่ผู้รับซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) หรือ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร แล้วแต่กรณี ดังนี้

(ก) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้คำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๔) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร เป็นเงินภาษีเงินได้ทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีเงินได้ไว้เท่านั้น

(ข) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่น นอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา แล้วคำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๔) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

ในการคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย กรณีจ่ายเงินได้พึงประเมินให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นการคำนวณภาษีตามมาตรา ๔๘ (๔) (ก) หรือตามมาตรา ๔๘ (๔) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งมิใช่การคำนวณภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิเฉพาะส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาทแรก ตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

อนึ่ง เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมินในระหว่างปีภาษี ผู้เสียภาษีสามารถเลือกเสียภาษีสำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร โดยนำไปรวมคำนวณภาษีกับเงินได้อย่างอื่นตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ผู้เสียภาษีก็จะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิจากการคำนวณภาษีเงินได้เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาทแรก ตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๘๘๒ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๑๐/ว ๔๗๑๑๒ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๒)

๑๘. ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน

กรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชนและกรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องใช้อสังหาริมทรัพย์ เพื่อกิจการขนส่งมวลชนโดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งกรณีที่ตกลงกันได้ หรือกรณีที่ตกลงกันไม่ได้และได้ตราพระราชบัญญัติฯ ในทางปฏิบัติต้องมีการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา

(ก) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืน และอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืนเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามมาตรา ๔๒ (๑๗) แห่งประมวลรัษฎากร และข้อ ๒ (๒๙) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙)ฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และนำส่งตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่

เป็นทางค้า หรือหากำไรตามมาตรา ๓ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ สำหรับการโอนก่อนตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ หรือตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ สำหรับการโอนตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรตามมาตรา ๙๑/๑๐ วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพราะเป็นใบรับจากการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๒) กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นนิติบุคคล

(ก) ภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคล รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าทดแทนที่จ่ายตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร เท่านั้น ไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๙ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายซึ่งเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร มีไว้ในการประกอบกิจการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ สำหรับการโอนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ หรือมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ สำหรับการโอนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๔ เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของจำนวนเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๙๑/๖ (๓) และมาตรา ๙๑/๑๐ วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ

ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพราะเป็นการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย และเป็นใบรับสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม

(ก) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การของรัฐบาล จ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ ๑ ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา ๕๐ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่งเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีบุคคลธรรมดาจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์การของรัฐบาล โดยได้รับค่าตอบแทนตามข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕

(๔) กรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม

(ก) ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การของรัฐบาล จ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่งเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๖๙ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีนิติบุคคลจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์การของรัฐบาล โดยได้รับค่าตอบแทน ตามข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๖๗๕๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๕๘๖๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)

๑๙. การเรียกเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีขายทอดตลาด และเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๑) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๑.๑) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด

(ก) กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นบุคคลธรรมดา ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอน ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับข้อ ๕ ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่องการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ (โดยปฏิบัติตามข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๓๔๖๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๕)

(ข) กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล กรณีผู้ซื้อได้มิใช่ราชการหรือองค์การของรัฐบาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า (โดยปฏิบัติตามข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๓๔๖๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๕)

(ค) กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลเป็นผู้ซื้อได้ รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่ายในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่อย่างใด (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘)

(๑.๒) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ก) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ตามมาตรา ๔๒ แห่งประมวลรัษฎากร และกฎกระทรวง (ฉบับที่ ๑๒๖) พ.ศ. ๒๕๐๙ ข้อ ๒ (๒๙) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (โดยปฏิบัติตามข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔)

(ข) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ ที่เวนคืนมีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าทดแทน กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่อย่างใด (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘)

(๒) ภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒.๑) การขายทอดตลาด ไม่ว่าผู้ถูกขายทอดตลาดจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือเป็นนิติบุคคล และไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ถ้ากรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ ๓.๓ จากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

(๒.๒) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ก) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ถ้าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๑) ถึง (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ แล้ว ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๔ (๖) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

(ข) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล และได้รับค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการจึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของรายรับจากค่าทดแทน (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๙๒๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๘)

๒๐. การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน

กรมสรรพากรได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ว่า ในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การนับวันเริ่มและจำนวนปีที่ถือครองในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน ถ้าเจ้าของเป็นผู้ขอเลขประจำบ้าน ให้นับตั้งแต่วันที่นายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรได้ออกเลขประจำบ้าน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น สำหรับกรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลซึ่งผู้ซื้อทอดตลาดเพียงฝ่ายเดียวเป็นผู้ยื่นคำขอ โดยคู่กรณีหรือผู้ขายคือเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมิต้องมายื่นคำขอด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดจะต้องทำหนังสือเพื่อตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น และหากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ถือว่าการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกับที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน)

● ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. กรมที่ดินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ตามพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ โดยเริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นไปตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๑๐๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๙๕๓ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๒ โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑.๑. คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหมายความรวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่ามีประโยชน์ค่าตอบแทนหรือไม่

๑.๒. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้ถูกส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการโดยการถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๙๕) พ.ศ. ๒๕๓๙

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามที่กล่าวใน ๓

(ก) “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(ข) “การนับระยะเวลาการได้มา” ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้มาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยการนับระยะเวลาให้นับตามมาตรา ๑๙๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

๑.๓. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ตาม ๒ (๑) ถึง (๕) และเฉพาะกรณีที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๒) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(ก) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสของผู้ตาย ส่วนของสินสมรสของคู่สมรส (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนของสินสมรส (อีกกึ่งหนึ่ง) ที่เป็นมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เช่น สามีและภริยาไม่มีบุตรด้วยกัน สามีถึงแก่ความตาย ต่อมาภริยาได้ขายสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปทั้งหมดภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มา ส่วนที่เป็นของภริยา (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่เป็นมรดก (อีกกึ่งหนึ่ง) ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ข) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

(ข) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์รวมตาม ๕ (๑) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(ค) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลตาม ๕ (๒) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว

(ง) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส คู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(จ) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๕) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(๖) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

(๗) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

๑.๔ การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายใดๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖)

(๒) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาประเมินทุนทรัพย์

(๓) ภายใต้บังคับ (๑) และ (๒) กรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนอง ให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย

แต่อย่างไรก็ตาม หากปรากฏหลักฐานจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรในภายหลัง พบว่าราคาซื้อขายที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรยังคงมีอำนาจในการติดตามประเมินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาซื้อขายที่แท้จริงที่สูงกว่าต่อไปได้

อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)

๑.๕ การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ที่ได้ขายไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๒ (๖)

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดก

๑. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมาเกิน ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท ไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือโดยพินัยกรรมก็ตาม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมายังไม่เกิน ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท แยกเป็น

(๑) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม แต่ไม่ได้เป็นทายาทโดยธรรม ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม และเป็นทายาทโดยธรรมด้วย ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) ทายาทผู้รับโอนมรดกไม่มีพินัยกรรม แต่เป็นทายาทโดยธรรม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๓. กรณีผู้รับโอนมรดก ตาม ๒ (๑) – (๓) ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมรดกมา แม้จะขายภายในระยะเวลา ๕ ปี หรือเกินกว่า ๕ ปี นับแต่รับโอนมรดกมา ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔. การนับระยะเวลาการถือครองของผู้โอนตาม ๒ (๑) ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ถึงวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ส่วนการนับระยะเวลาการได้มาของทายาทผู้รับโอนให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ว่าจะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนแก้ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทะเบียนที่ดินก็ตาม (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๑๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

● **ค่าอากรแสตมป์**

๑. ให้ชำระอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน มีจำนวนตั้งแต่ ๒๐๐ บาท ขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท เรียกเก็บ ๑ บาท จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

๒. การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันเพียงบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ จะต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์จากราคาทุนทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายที่ดินทั้งหมด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

๓. การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อได้จำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นในวงเงินที่สูงกว่าราคาซื้อขาย เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนซื้อขายหรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔ ตอบข้อหารือ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๘๘๔ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔)

๔. อากรแสตมป์ กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เดิมสำนักงานบังคับคดีได้เรียกเก็บไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอีก (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๘๕๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๐/ว ๐๙๙๒๓ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๑) แต่ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บอากรแสตมป์ดังกล่าว ฉะนั้น ในกรณีการเรียกเก็บอากรแสตมป์จากการขายทอดตลาด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบจากหนังสือแจ้งของสำนักงานบังคับคดี ว่าได้มีการเรียกเก็บไว้แล้วหรือไม่ หากไม่มีการเรียกเก็บไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่เรียกเก็บให้ถูกต้องในขณะจดทะเบียน

๕. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร รายละเอียดตาม ข้อ ๑๑ ของคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

๖. พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรควบคู่กับภาษีท้องถิ่นตามข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้เพื่อกรมสรรพากรที่จะพิจารณาเท่านั้น สำหรับการคืนภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งสองส่วนอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากรที่จะพิจารณา พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่มีหน้าที่คืนภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีท้องถิ่นแต่อย่างใด

(หนังสือสรรพากร ที่ กค ๐๗๒๗/๑๒๓๘๑ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๐๕ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑)

๗. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงนามรับรู้ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้รับค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ไว้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว ส่วนในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้รับชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และหรือค่าอากรแสตมป์ไว้ไม่ครบถ้วนถูกต้องตามข้อเท็จจริง หน้าที่ในการติดตามจัดเก็บภาษีอากรดังกล่าวเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานประเมิน และเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ สังกัดกรมสรรพากร ที่จะทำการประเมินหรือสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๙๙๘๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๒๘๗๗๐ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๖)

๘. การนับ “วันที่ได้มา” เพื่อเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสิ่งปลูกสร้างได้มาภายหลัง

กรณีที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลังตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ

(ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ดังนั้น “การได้มา” ซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่เคยมีการโอนทางทะเบียนให้เริ่มนับแต่วันที่ได้รับหมายเลขประจำบ้าน และเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร

● กรณียกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์

มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

๑. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๔๕) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๒. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๖) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๓. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๗) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สภากาชาดไทย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๑๕๒ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๙)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น
พ.ศ. ๒๕๔๓
(แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕)*

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓"

การบังคับใช้

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

กรณีมีข้อขัดแย้งกัน

ข้อ ๓ ระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน
ส่วนที่ ๑ การยื่นคำขอ

การยื่นคำขอ

ข้อ ๔ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ ๒ การสอบสวน

ประเด็นสอบสวนตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ฯ

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอจดทะเบียนเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุลบิดา มารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียน ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุง

** ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕*

ท้องที่ และสาระสำคัญอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแห่งพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย และการกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

สอบสวน+ยืนยันผู้ขายเป็นเจ้าของ

ข้อ ๖ การสอบสวนผู้ขายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญาโดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

สอบสวนประเภทที่ดิน

ข้อ ๗ กรณีการซื้อขายที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีให้ทราบว่าที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด อยู่ในตำแหน่งใดมีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ด้วย เช่น ผู้ขายจะจดทะเบียนขายที่ดินแก่ผู้อื่นได้ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนาภายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อ หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนด

การสอบสวนและระบุเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ผู้ขอจดทะเบียนแล้วจดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ , ท.ด. ๑ ก) ดังนี้

กรณีขายที่ดินเปล่า

๘.๑ กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

๘.๒ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง และความประสงค์ของผู้ขายดังกล่าวลงไว้

กรณีขายเฉพาะที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง

*๘.๓ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้วหรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดินส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมิน

** ข้อ ๘.๓ เดิมถูกยกเลิกและกำหนดขึ้นใหม่โดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕*

ราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า "ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน"

การออกไปตรวจสภาพที่ดิน

ข้อ ๙ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

ข้อระมัดระวังของการสอบสวน

ข้อ ๑๐ ในการดำเนินการสอบสวน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่พึงระมัดระวังอย่าให้ขอผู้จดทะเบียนรู้สึกว่า เป็นการกลั่นแกล้ง การพูดชี้แจงก็ต้องระมัดระวังถ้อยคำ อย่าให้เป็นการหมิ่นประมาทและก่อให้เกิดความโกรธเคือง ถ้ามีข้อขัดข้องประการใดที่เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน ไม่สามารถชี้แจงให้ผู้ยื่นคำขอเข้าใจได้ เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบเพื่อจะได้ชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้ขอจดทะเบียนต่อไป

ส่วนที่ ๓ การลงลายมือชื่อของผู้ขอ

การลงลายมือชื่อของผู้ขอ

ข้อ ๑๑ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ห้ามให้ผู้ขอลงชื่อในแบบพิมพ์เปล่า

ข้อ ๑๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

การพิมพ์ลายนิ้วมือ

ข้อ ๑๓ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ส่วนที่ ๔ ประเภทการจดทะเบียน

ชื่อประเภท

ข้อ ๑๔ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงดังนี้

“ขาย”

๑๔.๑ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลงหรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขาย”

“ขายเฉพาะส่วน”

๑๔.๒ กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดิน และหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายที่ดินเฉพาะส่วนตนของแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายเฉพาะส่วน”

“ขาย (ระหว่างมีภาระติดพัน)”

๑๔.๓ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพยสิทธิและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกินภารจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขายหรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขาย (ระหว่างจำนอง)” หรือ “ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)” หรือ “ขาย (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” หรือ “ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” แล้วแต่กรณี

“แบ่งขาย”

๑๔.๔ กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “แบ่งขาย”

“ขายตามคำสั่งศาล”

๑๔.๕ กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ขายตามคำสั่งศาล” หรือ “ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล”

ส่วนที่ ๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การเขียนคำขอ

ข้อ ๑๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

การเขียนชื่อประเภท

๑๕.๑ ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๔ แล้วแต่กรณี

กรณีเจ้าของหลายคน

๑๕.๒ การเขียนชื่อเจ้าของที่ดินใน ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้เขียนชื่อเจ้าของตามที่ปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีมีเจ้าของหลายคนให้เขียนเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อ

กรณียังมีส่วนเจ้าของเดิมอยู่ด้วย

๑๕.๓ การเขียนชื่อผู้ซื้อและเจ้าของที่ดินเดิม (ถ้ามี) ลงใน ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้เขียนชื่อผู้ซื้อลงไว้ก่อน เสร็จแล้วเขียนชื่อเจ้าของที่ดินเดิมซึ่งมิได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อด้วย (เช่นเดียวกับข้อ ๑๕.๒) ส่วนเจ้าของผู้ขอจดทะเบียนขายไม่ต้องยกมาจดลงไว้ สำหรับกรณีผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่ดินเดิมด้วยให้เขียนชื่อผู้นั้นลงไว้ในฐานะผู้ซื้อโดยไม่ต้องยกชื่อบุคคลดังกล่าวมาเขียนเรียงต่อไปเช่นเจ้าของที่ดินเดิมคนอื่นอีก

แทงข้างกรณีขายเฉพาะส่วน

๑๕.๔ กรณีจดทะเบียนขายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ง. ให้หมายเหตุว่า "ก. ขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ง. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม"

นำสาระสำคัญใส่ ท.ด.๑

๑๕.๕ สาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ส่วนที่ ๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ด้วย

หมวด ๒
การประกาศ

กรณีต้องประกาศ ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ฯ

ข้อ ๑๖ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

หมวด ๓
การตรวจสอบ

การตรวจสารบบ

ข้อ ๑๗ การตรวจสอบสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้องก่อนดำเนินการจดทะเบียนต่อไป รวมทั้งตรวจหลักฐานประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนขาย ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนขายผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนขายยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนขายเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียนขายควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ เช่น เจ้าของที่ดินได้ที่ดินในขณะเป็นผู้เยาว์หรือได้มาโดยมีผู้อื่นขอให้ลงชื่อรับมรดกร่วมด้วย ก่อนดำเนินการต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

กรณีลายมือชื่อไม่เหมือน

กรณีลายมือชื่อเก่าไม่มี

ตรวจอายัด

ข้อ ๑๘ ตรวจสอบบัญชีอายัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

ตรวจห้ามโอนตามกฎหมาย

ข้อ ๑๙ ตรวจสอบการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ประการใด

หมวด ๔
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

รูปแบบสัญญา

ข้อ ๒๐ การจดทะเบียนขาย ในกรณีคู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบไว้ให้แก่

ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.๑๓) หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน (ท.ด. ๑๓ ก) หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด. ๑๓ ข) หรือหนังสือสัญญา (ท.ด. ๕) แล้วแต่กรณี ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มายื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เสร็จแล้วจึงเสนอเรื่องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อลงนามจดทะเบียนต่อไป

ตรวจก่อนจดฯ

ข้อ ๒๑ การลงนามจดทะเบียนขายและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญารวมทั้งสารบัญจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาตรวจสอบเรื่องราวการจดทะเบียนดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามหมวด ๑ หมวด ๒ และหมวด ๓ เสียก่อน

ห้ามจดฯ ถ้าผู้ขอไม่ได้ลงชื่อไว้

ข้อ ๒๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่าง
- ท.ด.๑
- สัญญา
- แก้ทะเบียน

ทั้งนี้ การจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙) คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) หนังสือสัญญา และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนเพื่อจะจดทะเบียนตามระเบียบนี้ ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๕
การลงลายมือชื่อของคู่สัญญา

การลงลายมือชื่อคู่สัญญา

ข้อ ๒๓ การลงลายมือชื่อของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายในหนังสือสัญญาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการลงลายมือชื่อของผู้ขอในหมวดที่ ๑ ส่วนที่ ๓ โดยอนุโลม

หมวด ๖
ค่าธรรมเนียม

การเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๔ ในการจดทะเบียนขาย หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่นผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี)

ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้ ***ผู้รักษาการระเบียบ***

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

(ลงชื่อ) **ยงยุทธ วิชัยดิษฐ**

(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างสำเนา ประกอบการ

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

คำขอลงทะเบียนเกษตรกรและขอรับสิทธิในที่ดิน ประเภท ....ชช....

สำหรับเจ้าที่

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....ตำบล.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โดยเกษตรกร

เลขที่.....ถนน.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีชื่อต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนเกษตรกรและขอรับสิทธิในที่ดินตามรายการที่ระบุข้างท้ายนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว จะไม่ก้าวล่วงต่อความผิดดังกล่าว ถ้าข้าพเจ้าไม่ปฏิบัติตามความดังกล่าว ให้ถือเป็นเหตุที่จะยกเลิกการขอรับสิทธิ

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ๑. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ สกุล ชาย

และ ๒. นาง ๒. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย ปัจจุบัน / เกษตรกรรม

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ถนน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ๓. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ สกุล ชื่อ

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย ปัจจุบัน / เกษตรกรรม

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ถนน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอลงทะเบียนเกษตรกรและขอรับสิทธิในที่ดินนี้เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐.- บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ลงลายมือชื่อ)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดเกษตรกรซึ่งประโยชน์ต่อผู้ใดอื่นมาก่อน

(๒) รายการที่ระบุไว้ใน ๔. เป็นความจริงทั้งสิ้น

(๓) ขาดสิทธิ์ที่ดินเกษตรกรซึ่งเคยได้ ๒ ครั้ง ตามเลขที่ ..... ปลูกสร้างเมื่อ ..... ปี .....

(๔) ข้าพเจ้าได้ทำประโยชน์ในที่ดิน ..... ปีมาแล้ว ..... ปีเต็ม ไม่ต้องกำหนดเวลาบังคับก็ได้

(๕) ชื่อ ชื่อไร่ ชื่อสกุลเป็นชื่อเดียว

(๖) ผู้ขอได้รับอนุญาตให้ครอบครองที่ดินตามข้างต้นแล้ว วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... นาย ๑. นาง ๒. ..... ผู้ขอ ชาย

ลงชื่อ ..... นาย ๓. ..... ผู้ขอ ชื่อ

ลงชื่อ ..... ผู้ขอลงนาม

(.....)

สำหรับเจ้าพนักงานที่ดิน

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

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

โฉนดที่ดินเลขที่ ..... ถนน ..... หน้า .....

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

จดทะเบียน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนเป็นเจ้าวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ติดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย

(ท.ด. ๐๓)

หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาปีนี้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก. / ๒. นาย ข. } ผู้ขาย อายุ { ๑๑๑ / ๔๕ } ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

กับ { นาย ค. } ผู้ซื้อ อายุ { ๔๐ } ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ให้แก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน สองล้านบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นี้จากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินราคาปีครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๓. เป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๑๑x๘ เมตร เลขที่.....ปลูกสร้างมา.....ปี โดยผู้ซื้อ ซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว

หนังสือสัญญาปีนี้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อยึดไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....นาย ก. นาย ข.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญาปีนี้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้บันทึก

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทขาย

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่............ เดือน............ พ.ศ.	ขาย	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ค.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ)............

ตัวอย่างสำหรับประเทศระหว่างดำเนินการ

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเทศ ....ชาย(ระหว่างดำเนินการ)..

ข้อมูลที่ดิน

ระวาง.....ลำดับ.....

เลขที่ดิน.....ตำบล.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๐.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีชื่อข้างต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างต้นนี้ และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องดำเนินการตามความเห็นชอบ ข้าพเจ้าขอให้ถือคำขอนี้เป็นคำขอให้ดำเนินการแทนได้ด้วยอีกทางหนึ่ง

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ชาย

อายุ.....๓๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....ปัจจุบัน / บรรพชิต.....

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า.....นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้หญิง

อายุ.....๔๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....ปัจจุบัน / บรรพชิต.....

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง.....สัญชาติ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอชดใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนี้เป็นเงิน ....๕๐๐,๐๐๐.- .... บาท .....สลึง

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ข้อความตามจริง)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดหรือเอกสารประโยชน์ที่ดินแปลงดังกล่าว

(๒) ราคาที่ดินที่ระบุไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง หรือมีสิ่งปลูกสร้างแต่ข้าพเจ้าไม่ขึ้น

(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....ซื้อ.....

(๕) ไม่ติดข้อขัดข้องตามกฎหมาย

(๖) ผู้ขายและผู้รับโอนตกลงกันที่จะดำเนิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมวันที่... ลงชื่อ.....นาย ก. .....ผู้ขาย

เดือน.....พ.ศ.... ยื่นต่อเจ้าพนักงาน ลงชื่อ.....นาย ข. .....ผู้ซื้อ ชื่อ

๔๐๐,๐๐๐ บาท และกำหนดราคาที่ดินเป็นเงินสด ลงชื่อ.....ผู้ร้องขอรวม

จำนวน ๐๐๐,๐๐๐ บาท (.....)

(๗) ผู้ขายได้รับเงินจากผู้ซื้อแล้ว

สำหรับเจ้าพนักงานที่ดินเท่านั้น

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สลึง

๒) โฉนดที่ดินใบแผ่นระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

จดจำนอง.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนเสร็จเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างบุคคล

(ท.ด. ๐๑)

หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน (ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาปี้ได้ทำขึ้นวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { .....นาย ก. ..... } ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้ขาย อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

กับ { .....นาย ข. ..... } ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้ซื้อ อายุ { ๔๐ } ปี

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ให้แก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นี้จากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินราคานี้เป็นเงินสดจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อยอมรับการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....ซึ่งผู้ขายจำนองไว้เป็นเงินจำนวน ๔๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายนี้ปลอดจากสรรพนิติ ไม่มีข้อผูกพัน ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เมื่อ.....

.....

หนังสือสัญญาปี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อยึดไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญาปี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้มอบ

.....ผู้ตรวจ

สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาที่ดิน ประทับตรายางประจำสำนักงาน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขาย (ระหว่างจำนอง)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสละสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...ขายเฉพาะส่วน.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....ตำบล.....
จังหวัด.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามข้างท้ายนี้ ขอรวมประเพณีของตระกูลและนิติกรรมที่ดินดังต่อไปนี้ และได้ผู้ดูแลตนแล้ว จะได้ลงลายมือชื่อไว้ ถ้าข้าพเจ้าได้ลงลายมือชื่อไว้ไม่เป็นความจริงไม่ได้ลงลายมือชื่อไว้ข้าพเจ้าไม่ยอมรับกฎหมายได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ชาย

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย ปัจจุบัน / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หย่า ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ซอย/ตรอก ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ชื่อ

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย ปัจจุบัน / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หย่า ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ซอย/ตรอก ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงความจำนงที่จะกำหนดวงเงินขึ้นเป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐.- บาท .....สกุลเงิน

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ลงลายมือชื่อ)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดตามที่ระบุไว้ข้างต้นแต่ประการใด
(๒) ราคาที่ดินที่แสดงไว้ใน ๔. ถูกต้องตามที่ปรากฏ
(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ขอและผู้ขอมีความสามารถประโยชน์ตามที่ดินนี้
(๔) ผู้ขอได้ครอบครองโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๕) ผู้ขอ ชื่อไม่ติดเป็นที่อยู่อาศัย

(๖) ผู้ขอได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ๑. นาย ก. ..... ผู้ขาย
ลงชื่อ ..... ๑. นาย ข. ..... ผู้ขาย ชื่อ
ลงชื่อ ..... ผู้รับมอบ
(.....)

สำหรับเจ้าพนักงานที่ดินเท่านั้น

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....จำนวนเนื้อที่
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
เลขที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนเสร็จเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความที่ข้าพเจ้าได้ลงลายมือชื่อไว้ข้างต้นนี้ เป็นความจริงทุกประการ ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบตามกฎหมายด้วยประการทั้งปวง

ตัวอย่างหนังสือสัญญาประกอบการขายเฉพาะส่วน

(ท.ด. ๐๐ ข)

หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่ ..... เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวจ .....

ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด .....

หนังสือสัญญานี้ให้ทำขึ้นวันที่ ..... เดือน ..... พุทธศักราช .....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด .....

ระหว่าง { ..... นาย ก. ..... } เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ } ผู้ขาย อายุ { ๐๐ } ปี

สัญชาติ ..... ไทย ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

กับ { ..... นาย ข. ..... } เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ } ผู้ซื้อ อายุ { ๔๕ } ปี

สัญชาติ ..... ไทย ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคาเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน สองล้านบาทถ้วน บาท) และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวถึงกรรมสิทธิ์ของตนสิ้น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้จ่ายและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ ครบถ้วนแล้ว

.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบมลทินที่ดินและเนื้อที่ว่าผิดพลาดใด

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณประโยชน์ระยะห่างไม่ถึง .....

ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย ..... เป็นเวลา ..... ปีแล้ว

ข้อ ๖. ผู้ซื้อ ซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย .....

หนังสือสัญญานี้ให้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อยึดไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ .....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ ทรัพย์สินต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ..... นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) ..... นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

หนังสือสัญญานี้ให้ทำต่อหน้า

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

ผู้จดแจ้ง

.....

ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการ[illegible] ประเภทขายเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่............ เดือน........... พ.ศ.	ขายเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑. นาย ง. ๒. นาย จ.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ)...........
				นาย ก. ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแต่นาย ก. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และนาย ค. ที่มีอยู่เดิมคงเดิม							

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

☐ ที่ดิน (น.ส. ๓)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ _____
☐ ตึกแถว
☐ ในตึก

คำขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและพิพิธภัณฑ์
และการขอยกเว้นภาษีเงินได้ ประเภท ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

คำขอไปที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ตำบล.....

หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้ขายแต่งไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนซื้อขายและพิพิธภัณฑ์ตามเงื่อนไขการซื้อขายที่ผ่านข้างต้นนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว จะไม่ขัดต่อข้อความในกฎหมายใดๆ ถ้าข้าพเจ้าไม่ปฏิบัติตามข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าไม่ขอเป็นข้อโต้แย้งใดๆ ทั้งสิ้น

๒. ข้าพเจ้า ด.ช./ด.ญ./นาย/นาง/นางสาว ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ชาย

อายุ ๑๑ ปี สัญชาติ ไทย ปัจจุบัน / บรรพบุรุษ .....

☐ โสด ☐ สมรส ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....

ข้าพเจ้าผู้ขาย

๓. ข้าพเจ้า ด.ช./ด.ญ./นาย/นาง/นางสาว ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ชื่อ .....

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย ปัจจุบัน / บรรพบุรุษ .....

☐ โสด ☐ สมรส ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....

อยู่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาซื้อขายที่ดินตามนี้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐.- บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ตามแบบฟอร์ม)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดที่ดินเพื่อประโยชน์ส่วนตัวแล้ว

(๒) ราคาซื้อขายที่ดินตามข้อ ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ในเขตอาคารชุดประเภท ห้องชุด ที่ดิน

(๔) ผู้ขายได้ชำระภาษีเงินได้ ปีภาษี ..... เป็นจำนวน ..... เงินสด

(๕) ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(๖) ผู้ขายได้รับเงินจากผู้ซื้อแล้ว วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เป็นประกันตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่ ..... ลงชื่อ ..... นาย ก. ผู้ขาย ชาย

เดือน ..... พ.ศ. ..... เป็นเงินจำนวน ลงชื่อ ..... นาย ข. ผู้ขาย ชื่อ

๒๐๐,๐๐๐ บาท และชำระราคาที่ดินเป็นเงินสด ลงชื่อ ..... ผู้ซื้อ/ผู้รับ

จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท (.....)

(๗) ผู้ขายได้รับเงินจากผู้ซื้อแล้ว

ข้าพเจ้าขอยื่นเอกสารดังนี้

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

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

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

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

จดทะเบียน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนเสร็จเมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. นางสาวที่ดินจะต้องขอคำปรึกษาจากนายช่างของกรมที่ดิน ๑. กรมที่ดิน ๒. นาย ข. ที่ปรึกษาด้านที่ดิน

ติดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

(ท.ด. ๐๐ จ)

หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน(ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาปีนี้ทำขึ้นวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ..... นาย ก. ..... } ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐ ผู้ขาย อายุ { ๙๐ } ปี

สัญชาติ ไทย ปัจจุบัน / นามสกุลเดิม .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { ..... นาย ข. ..... } ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐ ผู้ซื้อ อายุ { ๔๕ } ปี

สัญชาติ ไทย ปัจจุบัน / นามสกุลเดิม .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายขอขายที่ดินประเภทที่กล่าวข้างบนนี้เฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคาเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน สามแสนบาทถ้วน บาท) และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวถึงกรรมสิทธิ์ของตนสิ้น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้จำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ เป็นเงินสด ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อยอมรับภาระการจำนองตามสัญญาจำนองจดทะเบียนเลขที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... ซึ่งผู้ขายจำนองไว้เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบการยึดที่ดินและเป็นที่ว่างปัญหาใดๆ

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณประโยชน์ระยะห่าง .....

ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย ..... เป็นเวลา ..... ปีแล้ว

หนังสือสัญญาปีนี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อยึดไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ ทรัพย์สินต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ..... นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) ..... นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

หนังสือสัญญาปีนี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้มอบ

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่.......... เดือน.......... พ.ศ.	ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑. นาย ค. ๒. นาย ง.	๓	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ)..........
				นาย ก. ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และ นาย ค. ที่มีอยู่ก็คงเดิม							

[illegible]

☐ ที่ดิน (น.ส. ๓)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ _____
☐ [illegible]
☐ ในเขต

คำขอขอรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกหนังสือสิทธิในที่ดิน ประเภท [illegible] ตามความมาตรา [illegible]

(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ข้อมูลที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้ขอรับมรดกไม่มีเงินสำรองจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายการโอนทรัพย์สินที่ขอรับมรดกนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว จะไม่ฉ้อฉลต่อความยุติธรรม ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ด.ช. ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ชาย

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย ปีเกิด / ภาษาที่ใช้.....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ ผู้ร่วมสิทธิ.....
อยู่บ้านเลขที่/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ชื่อ

อายุ ๔๑ ปี สัญชาติ ไทย ปีเกิด / ภาษาที่ใช้.....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ ผู้ร่วมสิทธิ.....สัญชาติ.....
อยู่บ้านเลขที่/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอมอบอำนาจให้ดำเนินการนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท ตัวอักษร

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ข้อความบางข้อ)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดที่ดินเพื่อประโยชน์ต่อผู้ตกค้างใด

(๒) ราคาทรัพย์สินตามข้อ ๔. เป็นราคาที่ถูกต้อง

(ก) ราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่ถึง ๒ ล้าน ตามมาตรา ๕๓ ตรี ลงวันที่.....
(ข) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
(ค) ผู้ซื้อซื้อไว้เพื่อ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)
ลงชื่อ.....ผู้ขอ ชาย
ลงชื่อ นาย ด.ช. ผู้ขอ ชื่อ
ลงชื่อ.....ผู้ขอมรดก
(.....)

สำหรับเจ้าพนักงานที่ดินเท่านั้น

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....ตารางวา
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
จดทะเบียน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนเสร็จเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

[illegible]

สำนักงานประมวลรายได้และส่วนท้องถิ่น

(ท.ด. ๕)

คำขอ ขายทอดตลาดส่วนตามคำสั่งศาล
(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่_____

ที่ดิน

ระวาง_____ตำบล_____

เลขที่_____หน้าสำรวจ_____อำเภอ_____

โฉนดเลขที่_____จังหวัด_____

วันที่_____เดือน_____พ.ศ._____

ข้าพเจ้า_____นาย ข. ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ.....๔๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่_____หมู่บ้าน_____เลขที่_____ตรอก/ซอย_____ถนน_____หมู่ที่_____

ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด_____ด้วยความจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเดิมตามหนังสือสำคัญที่ ปีชื่อ นาย ก. และนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล ได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของนาย ก. พร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๑๐ X ๘ เมตร เลขที่ .....แก่ข้าพเจ้า หากนาย ก. ไม่ยอมจดทะเบียนขายให้ถือเสมือนคำพิพากษาแทนการบังคับคดีของนาย ก. รายละเอียดปรากฏตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....ที่ได้สิ้นมา พร้อมคำขอนี้ และข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

_____

_____

_____

_____

_____

ข้อ ๒. จะนับถือให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย จึงนี้ ข้าพเจ้าขอมอบค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

_____

_____

_____

_____

_____

.....นาย ข. _____ผู้ขอ

_____พยาน

_____พยาน

ตัวอย่างการจดทะเบียนซื้อขาย ประเภทจดทะเบียนส่วนของอสังหาริมทรัพย์

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เปลี่ยนที่ดินตามสัญญา			เปลี่ยนที่ดินจดแทนอื่น			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เล่มหน้าเลขที่ดินของสารบัญจดทะเบียนประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายเฉพาะส่วน ตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา ศาล..... ที่..... ลงวันที่.....)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ)..... ที่ดินแปลงนี้ศาลสั่งให้กับนาย ก. ขายเฉพาะส่วนของตน แก่นาย ข. ส่วนของนาย ข. ที่มีอยู่ก่อนแล้วคงเดิม

หัวหน้าสำนักงานที่ดินจังหวัด

☐ จังหวัด (ท.ด. ๑)
☐ จังหวัด/ไร่
☐ จังหวัด
☐ จังหวัด_____
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอของคณะบุคคลสิทธิและนิติกรรม
และการลงบัญชีทรัพย์สินที่ดิน ประเภท ระวางแผนที่ทรัพย์สิน
(ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ..... ลงวันที่ .....)

ข้อมูลที่ดิน

ระวาง _____ ตำบล _____
เลขที่ดิน _____ อำเภอ _____
หน้าสำรวจ _____ จังหวัด _____

โฉนดที่ดิน

เลขที่ _____ เล่ม _____ หน้า _____
จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามข้างท้ายนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องต่อไปนี้ตามความเป็นจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริงข้าพเจ้าจะยินยอมให้ดำเนินการตามกฎหมายได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ คู่ ชาย

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย ปัจจุบันอยู่ / มีภูมิลำเนา _____
☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง _____
อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____ ตรอก/ซอย _____ ตำบล _____ หมู่ที่ _____
ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____

๓. ข้าพเจ้า นาง ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ คู่ ชื่อ

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย ปัจจุบันอยู่ / มีภูมิลำเนา _____
☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง _____ สัญชาติ _____
อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____ ตรอก/ซอย _____ ตำบล _____ หมู่ที่ _____
ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____

๔. ข้าพเจ้าขอชดใช้ค่าเสียหายให้ผู้ถูกกระทำผิดเป็นเงิน ๕๐,๐๐๐.- บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ข้าพเจ้าขอรับรอง)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดที่ดินเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด

(๒) ราคาทรัพย์ที่ระบุไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ขายที่ดินพร้อมบ้านที่ตั้งอยู่ได้ ๒ วัน ขนาด ๑ x ๔ เมตร เลขที่ .....

(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ซื้อซื้อไว้เพื่อ.....

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
(ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ..... ลงวันที่ .....)
ลงชื่อ _____ ผู้ขาย
ลงชื่อ _____ นาย ข. ผู้ซื้อ ชื่อ
ลงชื่อ _____ ผู้ร้องขอ
(.....)

สำหรับเจ้าหน้าที่เท่านั้น

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ _____ บาท _____ สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใบแผ่นระวาง _____ เลขที่ดิน _____ หน้าสำรวจ _____
โฉนดที่ดินเลขที่ _____ เล่ม _____ หน้า _____
จำนวนที่ดิน _____ ไร่ _____ งาน _____ ตารางวา
จดทะเบียน _____ ไร่ _____ งาน _____ ตารางวา

๓) ได้ลงทะเบียนเรียบร้อยวันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
ลงชื่อ _____
(.....)
เจ้าหน้าที่งานที่ดิน

ตัวอย่างสำเนาประกาศราคาขายที่ดิน

(ท.ล. ๕)

คำขอ ขอคัดคำสั่งขาย
(ตามคำสั่งศาลปกครอง.....ที่.....ลงวันที่.....)

เลขที่

ข้าพเจ้า นาย ข. ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐

อายุ ๔๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้มีสิทธิ์ บัดนี้ศาล ได้มีคำสั่งศาลให้นาย ก. จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ พร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๗ x ๘ เมตร เลขที่ แก่ข้าพเจ้า ตามนาย ก. ไม่ยอมจดทะเบียนขายให้ ซึ่งเลขคำสั่งศาลแพ่งการแยกเลขคดีของนาย ก. รายละเอียดปรากฏตาม คำสั่งศาลปกครอง ที่ ลงวันที่ ที่ได้ยื่นมาพร้อมคำขอนี้ และข้าพเจ้าได้จำระราคาที่ดิน ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๒. จะบังคับให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

นาย ข. ผู้ขอ

พยาน

พยาน

[illegible]

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษาศาล..... ที่..... ลงวันที่.....)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ)_____

สำนักงานที่ดินจังหวัด

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

คำขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท แบ่งขาย

รายการที่ดิน

ระวาง 3136 IV 6000-9 ตำบล .....

เลขที่ดิน ๑๐ ตำบล .....

หน้าสำรวจ ๑๑๑ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๐๐ เล่ม ..... หน้า .....

จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีชื่อข้างต้นนี้ ขอรวบประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจัดการที่ดินตามที่ระบุข้างต้นนี้ และได้ปฏิบัติตามครบถ้วน ขอให้ข้อมูลตามความเป็นจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริง ให้ถือว่าข้อมูลนี้เป็นข้าพเจ้าในฐานะผิดกฎหมายได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ชาย

อายุ ๒๐ ปี สัญชาติ ไทย ปีเกิด / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง

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

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ทะเบียนโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ชื่อ

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย ปีเกิด / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง สัญชาติ .....

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

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ทะเบียนโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาที่ดินที่ขอดำเนินการนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ข้าพเจ้าขอรายชื่อ)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดตกทอดเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นแล้ว

(๒) ราคาที่ดินที่ระบุไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๔) ผู้ขอได้ที่ดินมาโดย ..... ซื้อมาจาก ..... เป็นเวลา ไม่ต้องกำหนดการมีบุคคลที่ดี

(๕) ผู้ขอได้รับกำหนดการที่ดินตามชื่อแล้ว

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ชาย

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ชื่อ

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

(.....)

สำหรับเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินในระวาง 3136 IV 6000-9 เลขที่ดิน ๔๐ หน้าสำรวจ .....

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐ เล่ม ..... หน้า .....

จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา

คงเหลือ ๔ ไร่ - งาน - ตารางวา

๓) ได้ลงทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ท.ล. ๕)

ตัวอย่างสำเนา ประทับแม่พิมพ์

คำขอ แบ่งขาย

จดปีที่

ข้อ ๑

ระวาง 5136 IV 6800 - 9 **ตำบล**

เลขที่ ๑๐ **หน้าตำรวจ** ๑๐๐ **อำเภอ**

โฉนดหมายเลขที่ ๑๑๐ **จังหวัด**

วันที่ **เดือน** **พ.ศ.**

ข้าพเจ้า นาย ก. **เลขประจำตัวประชาชน** ๑ ๑๑๑๑๑ ๑๑๑๑ ๑๑ ๑๑๑ ๑

อายุ ๓๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่บ้านเลขที่ **หมู่บ้าน** **เลขที่** **ตรอก/ซอย** **ถนน** **หมู่ที่**

ตำบล/แขวง **อำเภอ/เขต** **จังหวัด** **หมายเลขโทรศัพท์**

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด **ด้วยความสัตย์จริงว่า-**

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งตามเอกสารท้ายนี้ โดยถูกต้องชื่อนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งขายที่ดินแปลงนี้ออกเป็น ๑ แปลง คือ แปลงที่ ๑ ราคาไร่ละ ให้แก่ นาย ข. ส่วนแปลงหนึ่งเป็นของข้าพเจ้า ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำส่งเงินที่ดินกรุงเทพมหานครให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. จะนี้ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้า ตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าพเจ้า ขอรับรองว่าที่ดินรายนี้มิได้ถูกยึดหรืออายัดด้วยประการใด ๆ ข้าพเจ้า ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินใช้เป็นการถูกต้อง ข้าพเจ้าขอสัตย์ต่อความเป็นพยานเป็นข้อ

นาย ก. ผู้ขอ

พยาน

พยาน

ตัวอย่างหนังสือสัญญาประนอมยอมขาย

(ท.ด. ๑๓ ก)

หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่ ๑๐๐ เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวจ .....

ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด .....

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้นวันที่ ..... เดือน ..... พุทธศักราช .....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด .....

ระหว่าง { ..... นาย ก. ..... } { เลขประจำตัวประชาชน } ผู้ขาย อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { ..... นาย ข. ..... } { เลขประจำตัวประชาชน } ผู้ซื้อ อายุ { ๔๐ } ปี

สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เฉพาะส่วนเลขที่ดิน ๔๐ ซึ่งได้หมายสีเขียวไว้ในแผนที่ในอาคารบนด้านหลังโฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท (สี่ห้าแสนบาทถ้วน ..... บาท)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย ..... เป็นเวลา ..... ปี

.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อยึดไว้กึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ .....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ..... นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) ..... นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้จัดแบ่ง

..... ผู้ตรวจ

สำนักงานเจ้าพนักงานที่ดิน ตำบลแม่ลอง

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งขาย	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	๔	-	-	5138IV4000-9 ๔๐ ๐๐๐	(ลงชื่อ).....

(ง๐๗)

การจดทะเบียนประเภทขายฝาก

การจดทะเบียนขายฝาก

● ความหมาย

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ - ๕๐๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ขายฝาก มีกำหนด.....ปี หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลง หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน

๒. ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด....ปี หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน

๓. ไถ่จากขายฝาก หรือไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่จากขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก หรือภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ สิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์

๔. แบ่งไถ่จากขายฝาก หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน

๕. โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก หรือ โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม

๖. ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก หรือ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้จึงพ้นจากเงื่อนไขการไถ่เปลี่ยนสภาพเช่นเดียวกับเป็นการขายธรรมดา

๗. โอนมรดกสิทธิการไถ่ หมายถึง กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดก ทายาทจึงมาขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น

๘. ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้วต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) ตกมาเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ

๙. ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่....(กำหนด...) หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี นับตั้งแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม

๑๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) หรือ แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน) หมายถึง กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน

● สาระสำคัญ

- สัญญาขายฝากเมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะ ผู้ซื้อฝากจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครอง โดยนิติกรรมการขายฝากไม่ได้ เพราะการขายฝากนั้นไม่ถือว่าผู้ขายฝากสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก การที่ผู้ซื้อฝากครอบครองที่พิพาทก็โดยอาศัยอำนาจของผู้ขายฝาก จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่พิพาท และแม้ผู้ขายฝากไม่นำเงินไปชำระหนี้คืนในกำหนดก็ถือไม่ได้ว่าผู้ขายฝากสละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้ผู้ซื้อฝากแล้ว และถือไม่ได้ว่าผู้ซื้อฝากได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงการยึดถือที่พิพาทเพื่อตนเองให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว ผู้ขายฝากจึงไม่ได้ถูกผู้ซื้อฝากแย่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๘/๒๕๓๘)

- กรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์แจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์โดยเร็ว โดยผู้ไถ่ไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการที่ได้วางทรัพย์นั้น (มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ และถ้าผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินโดยฝ่าฝืนสัญญา ก็ต้องรับผิดต่อผู้ขายในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น (มาตรา ๔๙๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ห้ามใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อพ้นเวลาสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย ถ้าในสัญญามีกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสิบปี (มาตรา ๔๙๔ และมาตรา ๔๙๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กำหนดเวลาไถ่ อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินกำหนดเวลาสิบปีให้ลดลงมาเป็นสิบปี การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ ถ้าเป็นทรัพย์สินซึ่งการซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้ยกการขยายเวลาขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เว้นแต่จะได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือไปจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น ใช้ได้แต่บุคคลเหล่านี้ คือ
  (๑) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม
  (๒) ผู้รับโอนสิทธิ
  (๓) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้
  (มาตรา ๔๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน ใช้ได้เฉพาะบุคคลเหล่านี้ คือ
  (๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม
  (๒) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น
  (มาตรา ๔๙๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่เป็นราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี (มาตรา ๔๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไป ผู้ไถ่ต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับสินไถ่ ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่ทรัพย์ผู้ไถ่เป็นผู้ออก (มาตรา ๕๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน (มาตรา ๕๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นบุคคลผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใดๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ถ้าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย

กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใดก็ให้สมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าหนึ่งปี (มาตรา ๕๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ซึ่งผู้ขายฝากจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสิบปี และถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสามปี นับแต่เวลาซื้อขาย

- สัญญาขายฝากจะต้องมีกำหนดระยะเวลาว่าจะไถ่คืนกันเมื่อใด แต่จะกำหนดเวลาการไถ่คืนกันเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาแน่นอนหรือกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์

- การขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะทำสัญญาขยายเวลาไถ่กี่ครั้งก็ได้แต่รวมกันแล้วจะต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก และจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับซื้อฝาก ซึ่งถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตมิได้

- ผลของการใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากตั้งแต่เวลาที่ผู้ขายฝากชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนโดยปลอดจากสิทธิใดๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ยกเว้นแต่เป็นการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และการเช่านั้นไม่ทำให้ผู้ขายฝากหรือผู้ไถ่เสียหาย กำหนดเวลาเช่ามีเหลืออยู่เพียงใดให้คงสมบูรณ์เพียงนั้น แต่ต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปี

- ในการจดทะเบียนขายฝากให้ระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ใต้คำว่า “ขายฝาก” กับในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และช่องประเภทการจดทะเบียนหลังโฉนด (หมายเหตุ ในปัจจุบันจำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาไว้เพื่อให้รู้ระยะเวลาสิ้นสุดการไถ่คืนและเพื่อป้องกันปัญหาเรื่องระยะเวลาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาด้วยว่าได้ตกลงกันให้หรือไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อสัญญาขายฝากสำเร็จบริบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก หากสัญญาขายฝากมิได้ระบุกำหนดห้ามมิให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใดแล้ว ผู้รับซื้อฝากย่อมจำหน่ายจ่ายโอน หรือทำนิติกรรมผูกพันทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นอย่างใดก็ได้ ตามอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์

- ถ้าผู้รับซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนที่ดินที่รับซื้อฝากไว้นั้นให้ทำได้ เช่น ขายก็ให้ทำในประเภท “ขาย” ให้ ก็ให้ทำในประเภท “ให้” เป็นต้น และในกรณีเช่นนี้ให้บันทึกถ้อยคำ

ของคู่สัญญากับผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานว่า ผู้รับซื้อฝากจะทำการโอนที่ดินแปลงนั้นๆ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไป แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่มาก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาว่า เจ้าพนักงานได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

- การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓ วรรคสอง และ ๑๙๓/๕ คือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗ ก็ต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ มิใช่วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ หากผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ก็ย่อมมีสิทธิไถ่ได้

(คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๔๙๘)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ต้องชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้รวมถึงข้อดี ข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับการจำนองให้ผู้ขายฝากทราบ หากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝาก ก็ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังหนังสือสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

"ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตามผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน"

- ผู้มีอำนาจจดทะเบียนขายฝาก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก เป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเอง โดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนผู้มีหน้าที่จดทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนและชี้แจงหลักเกณฑ์ที่ขายฝาก ก่อนจดทะเบียนขายฝากทุกครั้ง ให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำที่กรมที่ดินได้จัดพิมพ์ไว้แล้ว ให้ผู้ขายฝากทราบโดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก

- การจดทะเบียนขายฝากที่สำนักงานที่ดินอำเภอในหน้าที่ของนายอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก กรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก การแก้ทะเบียนขายฝาก หรือไถ่ถอนขายฝาก ช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อผู้รับลงแล้ว ให้เขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” กำกับไว้ ประเภทไถ่ถอน ช่องเจ้าของที่ดิน เมื่อเขียนชื่อบุคคลลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” ส่วนช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อเจ้าของลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้

- กรณีผู้รับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ซึ่งมีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ กล่าวคือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน สถาบันการเงิน บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และนิติบุคคลอื่นนอกจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายของไทยเท่านั้น ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนไม่ต้องพิจารณาว่าการรับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ เนื่องจากไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ถ้าไม่ใช่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลดังที่กล่าว ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทย หรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมารับซื้อฝากว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถรับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

- การจำหน่ายทรัพย์ระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดแจ้งว่า ได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

- บันทึกการแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการโอน กรณีที่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากต้องการทำการโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว”

- ถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์และไม่ได้กำหนดเวลาไถ่กันไว้ จะต้องไถ่ภายในสิบปี มิฉะนั้นสิทธิในการไถ่เป็นอันระงับ แต่ถ้ากำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินสิบปี ให้ลดมาเป็นสิบปี

- "สินไถ่" หมายถึง ราคาค่าไถ่ถอน ซึ่งค่าสินไถ่หรือราคาค่าไถ่ถอนต้องกำหนดเป็นตัวเงินอันพึงถูกกำหนดในการชำระหนี้ แต่ในบางครั้งอาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในสัญญา เพราะอาจไถ่คืนตามราคาที่ขายฝากไว้แต่เดิมได้

- สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาขายฝาก สัญญาขายฝากที่ดินที่ทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ เป็นต้นไป ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทน ร้อยละสิบห้าต่อปี

- การไถ่ถอนขายฝากไม่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖))

- ในกรณีไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาแจ้งขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ มาตรา ๔)

- การบรรยายไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้ มุมบนด้านขวาว่า "เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว ตั้งแต่วันที่..... เดือน.....พ.ศ. ....." แล้ว เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากการขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า

"ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการถูกต้องแล้ว แต่วันที่..... เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน"

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีแบ่งไถ่จากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยาย หลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

"ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน"

- การจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้รับซื้อฝาก เมื่อผู้ขายฝากที่ดินตาย สิทธิในการไถ่ถอนจากขายฝากเท่านั้นที่ตกทอดไปยังทายาทของผู้ขายฝาก โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๖๐๐ ประกอบกับมาตรา ๔๙๗ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝากและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่ถอน ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- การจดทะเบียนไถ่ถอนและขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ย่อมนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) นำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากแต่ไม่อาจจดทะเบียนได้เนื่องจากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากเท่านั้น (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (พ.ศ. ๒๕๔๙) ข้อ ๒๓)

(๒) หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือเกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคหนึ่ง)

(๓) การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) และผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสอง)

(๔) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) พร้อมด้วยผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่ถ้าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสาม)

(๕) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่า ในการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ( ) หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสี่)

(๖) ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) จะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคห้า)

(๗) หากปรากฏว่าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกัน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคหก)

(๘) การจดทะเบียน “ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก” เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓๐)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากในกรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งตายมีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญา หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๖)

(๒) กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้วปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่มรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดกก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดก และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ หรือเป็นกรณีที่ผู้รับซื้อฝากได้รับชำระค่าสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๗)

(๓) กรณีมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคนแต่บางคนตาย ผู้ขายฝากที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๘)

(๔) กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับซื้อฝากเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๙)

- การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม **<u>เว้นแต่</u>** การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัย ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายฝาก

๑. การชำระเงินไถ่ถอนการขายฝากไม่มีกฎหมายบังคับให้ทำตามแบบหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๙/๒๔๙๕, ๒๕๓/๒๔๙๖) กรณีจึงชอบที่จะรับฟังพยานบุคคลได้ไม่ต้องห้ามมิให้นำพยานบุคคลสืบหักล้างพยานเอกสาร ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔ กรณีนี้ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต่างยืนยันว่าได้มีการชำระเงินไว้เพื่อไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แต่ในขณะสลักหลังสัญญาไม่ได้ลงวัน เดือน ปี ที่สลักหลัง ซึ่งตรงกับที่มีพยานรู้เห็น ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินรายนี้ให้ผู้ขอได้ สำหรับการขายฝากที่คู่กรณีได้ไถ่ถอนกันภายในกำหนดในสัญญาขายฝาก แต่ผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาให้ไถ่ถอนคืนไปแล้ว ในการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ควรหมายเหตุในรายการบรรยายข้างเรื่องราวขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑) และในสารบัญจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดง ให้ทราบด้วยว่า “ผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....”

๒. กรณีที่ดินที่พระภิกษุ ส. รับซื้อฝากไว้ในระหว่างสมณเพศ เมื่อพระภิกษุ ส. ได้ถึงแก่มรณภาพลงในระหว่างเวลาขายฝาก โดยที่ผู้ขายฝากยังมิได้ไถ่ถอนที่ดินย่อมตกเป็นสมบัติของวัด ศ. อันเป็นวัดภูมิลำเนาของพระภิกษุ ส. กรณีเช่นนี้จะต้องจดทะเบียนลงชื่อวัด ศ. ให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก โดยที่วัด ศ. จดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดิน ก็เพื่อจะได้ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากต่อไปเท่านั้น กรณีมิใช่เป็นเรื่องที่วัด ศ. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

๓. กรณีขายฝากที่ดิน น.ส.๓ ก. โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไปตามที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายแสดงเจตนาไว้แล้ว แต่ผู้ขายฝากที่ดินแจ้งว่าตนยังไม่ได้รับเงินค่าที่ดินที่ขายฝากจากผู้รับซื้อฝาก พิจารณาว่าการชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาเท่านั้น การที่ผู้รับซื้อฝากไม่ชำระราคาที่ดินที่ขายฝากมิใช่สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาขายฝากไม่สมบูรณ์ เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจสั่งยกเลิกการจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ได้จดทะเบียนไปแล้ว ซึ่งผู้ขายฝากสามารถไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อฟ้องให้ผู้รับซื้อฝากชำระราคาที่ดินได้

๔. ศาลพิพากษาให้จำเลยทั้งสองไปจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดิน และให้จำเลยที่ ๑ ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์กึ่งหนึ่ง หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา คำพิพากษาดังกล่าวเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ ๑ นำที่ดินอันเป็นสินสมรสไปจดทะเบียนขายฝากให้จำเลยที่ ๒ โดยไม่ได้รับความยินยอมจาก ส. โจทก์ นิติกรรมดังกล่าวย่อมไม่สมบูรณ์ คู่สมรสฝ่ายที่มิได้ให้ความยินยอมอาจขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนแล้ว การเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวจะต้องเพิกถอนทั้งหมด มิใช่เพิกถอนเฉพาะส่วนของคู่สมรส ที่ไม่ได้ให้ความยินยอม (เทียบฎีกาที่ ๘๘๒/๒๕๑๘)

๕. กรณีบริษัท บ. ประสงค์จะขายฝากอาคารศูนย์การค้าเพียงบางส่วน มีกำหนด ๑๐ ปี โดยได้กำหนดจำนวนเนื้อที่ และจัดทำแผนผังแสดงบริเวณอาคารส่วนที่ขายฝากประกอบการพิจารณา กรณีดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินมีมติให้จดทะเบียนประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (ขายฝากมีกำหนด ๑๐ ปี)” โดยให้บรรยายด้วยว่าให้ถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารดังกล่าวในจำนวนเท่าใด สำหรับแบบพิมพ์หนังสือสัญญาที่ใช้ในการจดทะเบียนอนุโลมใช้แบบพิมพ์บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด.๗๐) เช่นเดียวกับที่ดินโดยปรับแก้ข้อความให้ตรงกับข้อเท็จจริง

๖. กรณีผู้ขายฝากได้นำเงินต่ำกว่าจำนวนสินไถ่ที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญาขายฝากไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์เพื่อชำระหนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก แต่ผู้รับซื้อฝากปฏิเสธไม่รับเงินจำนวนดังกล่าว โดยจะยินยอมให้ไถ่ถอนการขายฝากก็ต่อเมื่อผู้วางทรัพย์ได้ชำระเงินตามจำนวนสินไถ่เท่านั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ที่ดินโดยชำระสินไถ่ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ครบถ้วนตามจำนวน ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางไว้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ไม่ตกเป็นของผู้ขายฝาก (เทียบฎีกาที่ ๕๗๖/๒๕๑๘) แต่กรรมสิทธิ์จะเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด โดยผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ได้อีกต่อไป

๗. ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งโจทก์และจำเลยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หากฝ่ายใดไม่ไปให้ถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษาตามยอมแทนการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่ง โจทก์ได้นำคำพิพากษาตามยอมมายื่นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด” กรณีนี้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำฟ้องว่า โจทก์และจำเลยจดทะเบียนขายฝาก โดยมีเจตนาอำพรางสัญญากู้ยืมเงินที่โจทก์และจำเลยทำสัญญากัน นิติกรรมขายฝาก

จึงตกเป็นโมฆะ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาล โดยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และศาลพิจารณาสัญญาประนีประนอมยอมความแล้วเห็นว่าชอบด้วยกฎหมาย ศาลจึงได้พิพากษาคดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอม โดยมิได้วินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีว่า การจดทะเบียนขายฝากที่ดินเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงิน ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามคำฟ้องของโจทก์หรือไม่ ฉะนั้น เมื่อศาลไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมขายฝากที่ดินดังกล่าวเป็นโมฆะแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ย่อมต้องพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและเจตนาของคู่กรณีที่แสดงออกในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นสำคัญ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหยั่งทราบถึงเจตนาในใจของคู่กรณีได้ หากไม่มีพยานหลักฐานใดชี้ชัดว่าเป็นการจดทะเบียนโดยเป็นการแสดงเจตนาลวงเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่นย่อมต้องถือได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นไปโดยชอบแล้ว สำหรับกรณีนี้ปรากฏว่าในการขายฝากที่ดินดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้มาดำเนินการด้วยตนเองและผู้ขายฝากยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าประสงค์จดทะเบียนขายฝากที่ดินจริง จึงเป็นการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนของระเบียบกฎหมายและถูกต้องตรงตามเจตนาของผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากที่แสดงออกในขณะนั้นแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน หากคู่กรณีประสงค์จะดำเนินการตามคำพิพากษาตามยอม ก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

● **คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง**

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕/๒๔๗๙ สัญญาขายฝากห้องแถวที่ปลูกสร้างลงบนที่ดินซึ่งมีโฉนดแล้ว ต้องทำและจดทะเบียนที่พนักงานเจ้าหน้าที่แผนกที่ดินจึงจะสมบูรณ์ ทำสัญญาขายฝากกันที่อำเภอใช้ไม่ได้เป็นโมฆะ

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๖/๒๔๘๒ ขายฝากที่ดินกันโดยได้จดทะเบียนการขายฝากไว้ที่อำเภอ เมื่อผู้ขายฝากจัดการไถ่ถอนแล้ว แต่ยังมิได้จดทะเบียนการไถ่ถอนนี้อยู่ตราบใด กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นยังหาตกไปยังผู้ขายฝากไม่ แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้ซื้อฝากแก้ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลับมาเป็นของตนได้ และการครอบครองที่ดินของผู้ขายฝากเช่นนี้เป็นการครอบครองที่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ซื้อฝากจะฟ้องขับไล่มิได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๔/๒๔๘๖ ขายที่ดินต่อกันแล้วมีข้อตกลงไว้ท้ายสัญญานั้นว่าถ้าผู้ขายต้องการซื้อคืน ผู้ซื้อยอมขายให้ ดังนี้ ถือว่าเป็นเรื่องขายฝาก การขายฝากที่ไม่ได้ตกลงว่าจะไถ่คืนเท่าไรก็ต้องไถ่คืนเท่าราคาที่ขายต่อกัน

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗/๒๔๘๘ ที่ดินที่ขายฝากหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับซื้อฝากแล้ว แต่ผู้รับซื้อฝากทำสัญญากับผู้ขายฝากว่า ผู้ขายฝากยอมขายขาดให้แก่ผู้รับซื้อฝาก ถ้าผู้ขายฝากมาขอซื้อกลับ ผู้ซื้อก็ยอมขายให้เท่าราคาที่ซื้อ ดังนี้ ไม่ใช่เป็นสัญญาขายฝากหรือขยายกำหนดเวลาไถ่การขายฝาก แต่เป็นคำมั่นจะขาย ผู้ขายขอซื้อกลับคืนตามสัญญานี้ได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๔/๒๔๙๕ ทำสัญญาขายฝากที่ดินกันโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาได้ตกลงกันขายขาดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้รับซื้อฝากโดยทำสัญญากันเอง ดังนี้สัญญาขายขาดฉบับหลังนี้ไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้น ผู้ขายฝากยังมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากที่ดินรายนี้ได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากอยู่ และผู้ที่รับโอนสิทธิจากผู้ขายฝากก็ย่อมมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากรายนี้ได้เช่นเดียวกัน

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๙/๒๔๙๕ การชำระราคาไถ่ถอนการขายฝากนั้น กฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้น เมื่อผู้ขายฝากมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นผู้แทนนำเงินมาชำระราคาไถ่ถอน ฝ่ายผู้ซื้อไม่ยอมรับโดยอ้างเพียงว่าไม่มีใบมอบฉันทะเท่านั้น ต้องฟังว่าฝ่ายผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ขายฝากมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับให้ผู้ซื้อรับการไถ่ถอนได้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๓/๒๔๙๖ การชำระเงินไถ่ถอนการขายฝากที่ดิน ไม่มีกฎหมายบังคับให้ทำตามแบบหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ จึงสืบพยานบุคคลได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๔๙๘ ทำสัญญาขายฝากที่ดินกัน พอถึงวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิขอไถ่ แต่การแก้โฉนดขัดข้องเพราะที่ดินถูกอายัดไว้ อันไม่ใช่เป็นความผิดของฝ่ายผู้ซื้อหรือผู้ขายฝาก จึงต้องเลื่อนกำหนดไปวันอื่นซึ่งพ้นกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาแล้ว เช่นนี้ต้องถือว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่คืนตามสัญญาแล้ว ผู้ซื้อฝากต้องยอมให้ไถ่ จะอ้างว่ามาไถ่เมื่อพ้นกำหนดสัญญาแล้วไม่ได้

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๘๓/๒๕๐๑ ผู้ขายฝากที่ดินไถ่ถอนขายฝากโดยชวนคนอื่นออกเงินไถ่บางส่วน เมื่อไม่ปรากฏเป็นอย่างอื่น ต้องถือว่าผู้ออกเงินประสงค์จะเป็นเจ้าของที่ดิน ผู้ไถ่ต้องโอนที่ดินให้ผู้ออกเงินตามส่วน

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๐๖ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกไปยังผู้ซื้อฝากตั้งแต่เวลาทำสัญญาขายฝาก ไม่ใช่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่คืน จำเลยทำสัญญาเช่าห้องแถวกับเจ้าของเดิมก่อนโจทก์รับซื้อฝากห้องแถวจากเจ้าของเดิม โจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ไปย่อมรับโอนทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของเดิมผู้โอนด้วย สัญญาเช่าของจำเลยนั้นจึงผูกพันโจทก์

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙/๒๕๐๙ ทำหนังสือขายฝากที่ดินมือเปล่าโดยไม่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีข้อความว่าถ้าไม่ไถ่คืนภายใน ๑ ปีก็ขาด แม้สัญญาขายฝากนั้นจะเป็นโมฆะก็ตาม แต่ก็เป็นที่เห็นได้ชัดว่า คู่กรณีได้มีเจตนาขายฝากต่อกันโดยแสดงเจตนาว่า ถ้าไม่ไถ่คืนภายใน ๑ ปี ก็ขาด เมื่อผู้ขายฝากมอบสิทธิครอบครองในที่ที่ขายฝากนั้นให้แก่ผู้ซื้อครอบครองตั้งแต่วันขายฝากตลอดมา ก็ถือได้ว่าเมื่อพ้นกำหนด ๑ ปี นับแต่วันแสดงเจตนาขายฝาก ผู้ขายยอมสละสิทธิครอบครองซึ่งมีอยู่ในที่ที่ขายฝากให้โจทก์โดยเด็ดขาดตั้งแต่วันนั้นแล้ว

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๔/๒๕๐๙ จำเลยทำสัญญาขายฝากนาพิพาทไว้กับโจทก์ โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และมีเงื่อนไขว่าถ้าจำเลยไม่นำเงินมาไถ่ก็ให้โจทก์ทำนาเรื่อยไป การขายฝากจึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖ ดังนั้น ที่โจทก์เข้าครอบครองนาพิพาทจึงเป็นการครอบครองแทนจำเลยและการที่โจทก์เข้าครอบครองจนกว่าจำเลยจะใช้เงินคืนเช่นนี้ ถึงจะนานสักกี่ปีก็ยังถือว่าครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของนาพิพาทอยู่นั่นเอง แม้โจทก์จะมีชื่อในแบบ ส.ค.๑ และเสียภาษีบำรุงท้องที่ก็ตามก็ต้องถือว่าทำแทนจำเลยเช่นกัน

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๑/๒๕๐๙ โจทก์ทำสัญญาขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้กับจำเลยมีกำหนด ๒ ปี ตามนัยมาตรา ๔๙๔ และ ๔๙๒ เป็นที่เห็นได้ว่ากฎหมายไม่ได้ห้ามโจทก์ใช้สิทธิไถ่ถอน ๒ ปี ดังนี้ภายในกำหนด ๒ ปี โจทก์จะใช้สิทธิไถ่เมื่อใดก็ได้ เมื่อจำเลยไม่ยอมให้ไถ่ก็ต้องถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยขอไถ่ที่ดินคืนได้

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๒ – ๙๔๓/๒๕๑๕ ทำสัญญาขายฝากที่ดินมือเปล่าโดยมีข้อตกลงกันว่าถ้าไม่ไถ่ภายในกำหนด ๓ เดือน ให้ที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ โดยผู้ขายฝากไม่เกี่ยวข้องต่อไป ดังนี้ถึงแม้สัญญาขายฝากจะเป็นโมฆะเพราะมิได้จดทะเบียน แต่ก็ยังถือได้ว่าผู้ขายฝากได้สละสิทธิครอบครองไว้ล่วงหน้าตั้งแต่วันพ้นกำหนด ๓ เดือนแล้ว ผู้ซื้อย่อมได้สิทธิครอบครองตั้งแต่วันนั้น กรณีเช่นนี้ ไม่ใช่เรื่องที่ผู้ให้กู้ยอมรับเอาทรัพย์สินอย่างอื่นแทนจำนวนเงินที่กู้

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๖/๒๕๑๗ ดอกผลของทรัพย์ที่ขายฝาก ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างกำหนดเวลาขายฝากย่อมตกได้แก่ผู้รับซื้อฝาก ที่มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่าทรัพย์สินที่ขายฝาก ถ้าไถ่ภายในเวลาที่กำหนดให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่ผู้ซื้อเลยนั้น หมายถึงเฉพาะตัวทรัพย์ที่ขายฝากเท่านั้น ไม่รวมถึงดอกผลด้วย

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๖/๒๕๑๘ จำเลยขายฝากเรือนแก่โจทก์ ชำระค่าไถ่เรือนบางส่วนในกำหนด แต่ส่วนที่เหลือจำเลยมิได้ชำระจนเกินกำหนดไถ่คืน เรือนตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่โจทก์เด็ดขาด

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๒๓ บุคคลที่จะใช้สิทธิไถ่ทรัพย์ต้องเป็นผู้ขายเดิมหรือทายาทของผู้ขายเดิม ผู้รับโอนสิทธิและบุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ โจทก์เป็นเพียงเจ้าหนี้ของเจ้าของรวมคนหนึ่งที่ใช้สิทธิเรียกร้องในนามของตนเองแทนลูกหนี้ เพื่อป้องกันสิทธิของโจทก์ในมูลหนี้เท่านั้น การที่โจทก์มีหนังสือให้จำเลยทั้งสามไปดำเนินการให้โจทก์ไถ่ทรัพย์ที่เจ้าของรวมอีกคนหนึ่งขายฝากไว้นั้น ถือไม่ได้ว่าผู้มีสิทธิในการไถ่ทรัพย์ได้ใช้สิทธิขอไถ่ทรัพย์ที่ขายฝากคืน

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๔/๒๕๒๘ จำเลยทำสัญญาขายฝากบ้านไว้แก่โจทก์โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีเงื่อนไขว่าหากจำเลยไม่ไถ่คืนภายในกำหนด โจทก์มีสิทธิรื้อถอนบ้านไปได้ ดังนี้ เป็นการขายฝากบ้านซึ่งบ้านยังคงสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์อยู่ตามเดิมจนกว่าจำเลยจะไม่ไถ่คืน และโจทก์ได้รื้อถอนเอาไป ถ้าจำเลยไถ่คืนแล้วก็ไม่มีทางที่บ้านนั้นจะแปรสภาพ

เป็นสังหาริมทรัพย์ไปได้ จึงเป็นสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ หาใช่เป็นสัญญาซื้อขายไม้ที่ปลูกบ้านซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ไม่ เมื่อทำสัญญากันเองและมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๙๑ ประกอบมาตรา ๔๕๖ โจทก์จะนำมาฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๗๐/๒๕๒๘ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินจดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว โจทก์จำเลยทำสัญญาต่อกันอีกหนึ่งฉบับว่าโจทก์มีสิทธิซื้อที่ดินคืนได้ภายใน ๑๐ ปี ดังนี้สัญญาที่ทำต่อกันไม่ใช่สัญญาขายฝากหรือนิติกรรมอำพราง แต่เป็นคำมั่นในการซื้อขายทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง จึงมีผลผูกพันคู่กรณีใช้บังคับกันได้

ในกรณีทำสัญญาซื้อขายที่ดินอำพรางสัญญาขายฝากที่ดิน มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เฉพาะตามแบบของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ไม่ถือว่าเป็นแบบของสัญญาขายฝากด้วย สัญญาซื้อขายที่ดินตกเป็นโมฆะเพราะเป็นเจตนาลวงส่วนสัญญาขายฝากตกเป็นโมฆะเพราะไม่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามบทบัญญัติลาภมิควรได้

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๑๘/๒๕๓๐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ บุคคลที่จะใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากต้องเป็นผู้ขายเดิม ทายาทผู้ขายเดิม ผู้รับโอนสิทธิหรือบุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ เป็นการกำหนดตัวผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินไว้โดยเฉพาะเจาะจงแล้วโจทก์มิใช่บุคคลที่มีสิทธิในการไถ่ที่ดินพิพาทตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ดังนั้นแม้โจทก์จะเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของจำเลยที่ ๒ ผู้ขายฝากหรือไม่ก็ตาม โจทก์จะอ้างเหตุว่าที่พิพาทเป็นสินสมรสและขอใช้สิทธิไถ่ที่พิพาทหาได้ไม่

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๖/๒๕๓๐ จำเลยจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาทไว้กับ ช. สามีโจทก์ ๑ ปี จำเลยได้ไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แม้การไถ่ถอนจะไม่ได้จดทะเบียนก็ตามก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพยสิทธิในที่ดินยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่ในระหว่างโจทก์และจำเลยด้วยกันเอง ย่อมมีผลใช้ยันกันได้ โจทก์ซึ่งเป็นทายาทของ ช. จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๖๒/๒๕๓๐ ข้อตกลงที่ผู้รับซื้อฝากยินยอมที่จะขายทรัพย์คืนให้แก่ผู้ขายฝาก เมื่อทรัพย์ที่ขายฝากได้หลุดเป็นสิทธิของผู้รับซื้อฝากแล้ว เข้าลักษณะเป็นคำมั่นจะขายทรัพย์ซึ่งบังคับกันได้ มิใช่เป็นการขยายเวลาไถ่ทรัพย์อันต้องห้ามตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๖

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐๘/๒๕๓๓ การที่ตัวการลงลายมือชื่อไว้ในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ ภายหลังจำเลยที่ ๑ โดยทุจริตได้นำใบมอบอำนาจดังกล่าวไปกรอกข้อความแล้วขายฝากที่พิพาทให้จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ เป็นกรณีเข้าลักษณะความรับผิดของตัวการต่อบุคคลภายนอกตามมาตรา ๘๒๒ ซึ่งเป็นเรื่องที่ตัวแทนคือจำเลยที่ ๑ ทำการเกินอำนาจตัวแทนแต่ทางปฏิบัติของตัวการทำให้บุคคลภายนอกมีมูลเหตุอันสมควรจะเชื่อว่าการอันนั้นอยู่ภายในขอบอำนาจของตัวแทน ตัวการจึงต้องรับผิดต่อจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้สุจริต โจทก์ซึ่งเป็นทายาทของตัวการย่อมไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการขายฝากที่ดินดังกล่าว

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๖๔/๒๕๓๓ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่ามีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อที่พิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญาเจตนาที่จะทำสัญญาขายฝากโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อคู่สัญญามิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ สัญญาขายฝากที่ทำกันเองจึงเป็นโมฆะ จำเลยผู้ซื้อจะอ้างสิทธิการได้มาซึ่งการครอบครองโดยนิติกรรมขายฝากนั้นไม่ได้ การที่จำเลยครอบครองที่พิพาทเป็นการครอบครองแทนผู้ขายฝาก จำเลยจึงไม่ได้สิทธิครอบครองในที่พิพาท เมื่อสิทธิครอบครองที่พิพาทของผู้ขายฝากถูกถอนคืนการให้ตกเป็นของโจทก์ จำเลยจึงต้องคืนที่พิพาทแก่โจทก์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๘/๒๕๓๔ จำเลยและจำเลยร่วมเป็นสามีภรรยากัน จำเลยได้ขายฝากที่ดินและบ้านอันเป็นสินสมรสไว้แก่โจทก์โดยจำเลยร่วมมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย การที่จำเลยร่วมไปติดต่อขอซื้อทรัพย์ที่เป็นสินสมรสดังกล่าวคืนจากโจทก์ผู้ซื้อ กรณีเป็นเรื่องที่จำเลยร่วมใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์ของตนคืน ถือไม่ได้ว่าเป็นการชำระหนี้หรือเรียกทวงให้ชำระหนี้อันจะถือเป็นการให้สัตยาบันแก่การขายฝาก

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๑/๒๕๓๕ หลังจากครบกำหนดเวลาการขายฝากแล้ว ส. ผู้ซื้อฝากกับ บ. ผู้ขายฝากทำหนังสือสัญญากันมีข้อความว่า “บ. ได้ให้เงิน ส. ค่าไถ่ถอนที่พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน ๓๓,๐๐๐ บาท ส. ขายคืนที่พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ บ.” ในวันที่ ส. รับเงินจาก บ. นั้น ส. และ บ. ได้พากันไปสำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อโอนที่ดินและบ้านพิพาทให้ บ. แต่ยังโอนกันไม่ได้เพราะ บ. ไม่มีเงินค่าธรรมเนียมการโอน ได้ตกลงกันว่าก่อนปีใหม่ ๒ - ๓ วัน จะไปโอนกันใหม่ แต่ ส. ถึงแก่ความตายไปเสียก่อน แสดงว่า ส. จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินและบ้านพิพาทมิใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และข้อตกลงดังกล่าวมิใช่เป็นการขยายเวลาการขายฝาก เนื่องจากได้ครบกำหนดการขายฝาก และ บ. หมดสิทธิไถ่คืนการขายฝากไปก่อนแล้ว

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๔๗/๒๕๓๕ ผู้ร้องขัดทรัพย์ได้ไถ่ถอนการขายฝากที่พิพาทซึ่งมี น.ส.๓ และรับมอบสิทธิครอบครองที่พิพาทจากจำเลยแล้ว แม้จะไม่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ผู้ร้องก็ได้สิทธิครอบครองในที่พิพาทตามมาตรา ๑๓๗๘, ๑๓๗๙ จำเลยผู้ซื้อฝากไม่ใช่เจ้าของที่พิพาทที่โจทก์จะนำยึดเพื่อขายทอดตลาดได้อีกต่อไป ต้องปล่อยที่พิพาทที่ยึด

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๔๕/๒๕๓๕ ศ. ปลูกสร้างตึกแถวพิพาทในที่ดินโดยมีข้อสัญญากับ น. ว่าเมื่อก่อสร้างเสร็จและ ศ. ได้รับเงินช่วยค่าก่อสร้างจากผู้เช่า ศ. จะยกตึกแถวพิพาทให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ น. เมื่อขณะปลูกสร้าง จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ร่วมกับ น. ในขณะนั้นรู้เห็นยินยอมให้ น. ทำสัญญาดังกล่าว ต้องถือว่า น. มีสิทธิที่จะให้ก่อสร้างตึกแถวในที่ดินส่วนที่เป็นของจำเลยที่ ๑ ได้โดยไม่ถือว่าตึกแถวพิพาท เป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา ๑๐๙ (เดิม) (มาตรา ๑๔๖ ปัจจุบัน) เมื่อ ศ. ก่อสร้างตึกแถวพิพาทเสร็จและจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้ น. น. จึงเป็นเจ้าของตึกแถวพิพาทแต่เพียงผู้เดียว เมื่อ น. ถึงแก่กรรม และทำพินัยกรรมยกตึกแถวพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทและจำเลยที่ ๑ ซึ่งไม่ใช่เจ้าของตึกแถวพิพาทไม่มี

อำนาจทำสัญญาขายฝาก นิติกรรมขายฝากตึกแถวพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยร่วม จึงไม่มีผลบังคับ จำเลยร่วมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาท ศาลย่อมมีอำนาจเพิกถอนนิติกรรมขายฝากตึกแถวพิพาทระหว่างจำเลย ที่ ๑ กับจำเลยร่วมได้

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๔๘/๒๕๓๖ โจทก์ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจเพื่อให้จำเลยที่ ๑ นำที่พิพาทไปจำนองธนาคารโดยมิได้กรอกข้อความ จำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวไปทำนิติกรรมซื้อขายที่พิพาท หนังสือมอบอำนาจดังกล่าวจึงเป็นเอกสารปลอม ต้องถือว่านิติกรรมการซื้อขายที่พิพาทมิได้เกิดขึ้น กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทคงเป็นของโจทก์ไม่ตกเป็นของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิขายฝากที่พิพาท แม้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จะจดทะเบียนรับซื้อฝากที่พิพาทจากจำเลยที่ ๑ ไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม จำเลยที่ ๒ และ ที่ ๓ ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ โจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายและขายฝากที่จำเลยที่ ๑ ทำไปได้

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๙๐ - ๓๓๙๑/๒๕๓๘ โจทก์ฝ่ายหนึ่งกับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ อีกฝ่ายหนึ่งทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินซึ่งกันและกัน แต่ที่ดินและบ้านของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ นั้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้นำไปขายฝากไว้กับจำเลยที่ ๓ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์จึงอยู่ในฐานะผู้รับโอนสิทธิไถ่ทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ (๒) จำเลยที่ ๓ ต้องรับการไถ่ เมื่อโจทก์มีเงินจำนวนที่เป็นสินไถ่ แต่จำเลยที่ ๓ ไม่ยอมรับ โจทก์ได้นำเงินไปวางที่สำนักงานวางทรัพย์ก่อนพ้นกำหนดไถ่ จำเลยที่ ๓ จึงปฏิเสธไม่ยอมรับการไถ่ถอนการขายฝากไม่ได้

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๗๗/๒๕๓๙ คู่สัญญาตกลงกันขายฝากที่ดินและบ้านพิพาท และขณะนั้นบนที่ดินมีบ้านพิพาทปลูกอยู่ บ้านพิพาทจึงเป็นส่วนควบของที่ดินนั้น แม้ในหนังสือสัญญาขายฝากจะไม่ได้ระบุบ้านพิพาทไว้ในสัญญาก็ตาม บ้านพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ทันทีที่ได้ทำสัญญาขายฝากตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้โดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง จึงถือได้ว่าเป็นการขายฝากบ้านพิพาทด้วย

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๗/๒๕๔๐ การใช้สิทธิไถ่ทรัพย์ที่ขายฝาก โจทก์ผู้ขายฝากจะต้องแสดงเจตนาเพื่อขอไถ่ต่อจำเลยผู้ซื้อฝากและจะต้องนำสินไถ่ตามราคาที่ขายฝากพร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมการไถ่พร้อมในวันไถ่การขายฝากด้วยตามมาตรา ๔๙๙ และมาตรา ๕๐๐ เพราะเป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ไถ่มีหน้าที่จะต้องชำระตอบแทนให้แก่จำเลย เมื่อโจทก์ไม่มีเงินสินไถ่จำนวนเพียงพอที่จะไถ่การขายฝากจากจำเลยได้ จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๔๑ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๙ บัญญัติให้กำหนดสินไถ่กันไว้ได้ การที่โจทก์ตกลงกับ ส. และจำเลยทั้งสองให้ชำระดอกเบี้ยในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก จึงเป็นการกำหนดให้ ส. และจำเลยทั้งสองชำระสินไถ่ให้โจทก์ทั้งสองบางส่วนนั่นเอง

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๔/๒๕๔๒ โจทก์ได้นำที่พิพาทขายฝากให้แก่ ว. มีกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอน ๑ ปี สิทธิครอบครองจึงตกอยู่แก่ ว. ตั้งแต่จดทะเบียนขายฝาก โจทก์คงมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินคืนภายในกำหนด ๑ ปี ตามมาตรา ๔๙๑ ครบกำหนด ๑ ปีแล้ว โจทก์ไม่ไถ่ทรัพย์คืน สิทธิครอบครองในที่พิพาทย่อมตกเป็นของ ว. ผู้ซื้อฝากเท่านั้น การที่โจทก์เพียงแต่นำป้ายไปปักประกาศในที่พิพาทว่าเป็นของโจทก์และห้ามบุคคลภายนอกเกี่ยวข้อง หาเป็นการแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือครอบครองแทน ว. เนื่องจากไม่มีการบอกกล่าวไปยัง ว. ผู้มีสิทธิครอบครอง

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๘/๒๕๔๒ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือสำคัญเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ซึ่งทางราชการออกให้มีชื่อจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ต่อมาจำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดิน โดยอ้างว่าซื้อมาจากจำเลยที่ ๑ ตามหนังสือสัญญาขายฝาก โจทก์ยื่นคำคัดค้านว่าที่ดินพิพาทจำเลยที่ ๑ ได้ขายให้โจทก์ก่อนแล้วตามหนังสือสัญญาจะซื้อขาย ดังนี้ แม้โจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกันก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ ก็ตาม ฐานะของโจทก์ก็มีเพียงขอให้เพิกถอนสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ที่ทำให้โจทก์ต้องเสียเปรียบเท่านั้น แต่ในการจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาท จำเลยที่ ๒ ได้เสียค่าตอบแทนชำระเงินค่าที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ไม่รู้หรือควรได้รู้ว่าโจทก์ได้ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ แล้ว เมื่อจำเลยที่ ๒ ได้จดทะเบียนขายฝากรับโอนที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ โดยเสียค่าตอบแทนและกระทำการโดยสุจริตแล้ว โจทก์ย่อมไม่อาจที่จะเพิกถอนนิติกรรมขายฝากระหว่างจำเลยทั้งสองได้

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๗๒/๒๕๔๓ จำเลยปลอมหนังสือมอบอำนาจของโจทก์โดยไม่มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์เพื่อขายฝากที่ดินพร้อมบ้านของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายฝากที่ดินพร้อมบ้านดังกล่าวได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ แต่โจทก์ต้องฟ้องผู้รับซื้อฝาก ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและได้ลาภงอกอันเนื่องจากนิติกรรมที่ได้ทำการจดทะเบียนตามที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโดยไม่ชอบเข้ามาเป็นจำเลยด้วย มิฉะนั้นศาลก็ไม่อาจพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝากที่ดินพร้อมบ้านระหว่างโจทก์กับผู้รับซื้อฝากได้

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๒๙/๒๕๔๓ จำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินไว้แก่ ภ. บิดาโจทก์ระหว่างที่ยังอยู่ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝาก จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินดังกล่าวกับโจทก์ ต่อมาจำเลยทำสัญญากับ ภ. ว่าไม่ประสงค์จะไถ่ถอนและขอสละสิทธิไถ่ถอน ดังนี้ ข้อตกลงระหว่างจำเลยกับ ภ. ถือได้ว่าเป็นการขายขาดที่ดินให้แก่ ภ. โดยทำสัญญากันเอง จึงไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย จำเลยยังมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากอยู่ และภายในกำหนดระยะเวลาขายฝากจำเลยย่อมมีสิทธินำที่ดินไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์ได้ ซึ่งมาตรา ๔๙๗ ได้กำหนดให้ผู้รับโอนสิทธิไถ่ถอนทรัพย์สินนั้นได้ด้วย เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายกับโจทก์ โจทก์ย่อมอยู่ในฐานะผู้รับโอนสิทธิมีสิทธิไถ่ที่ดินได้

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๕๖/๒๕๔๓ จำเลยปลูกสร้างอาคารในที่พิพาททั้งก่อนและหลังทำสัญญาขายฝากที่พิพาทกับโจทก์ โดยโจทก์รับรู้และยินยอมให้ปลูกสร้างแต่โจทก์ทำสัญญาขายฝากเฉพาะที่พิพาทโดยระบุไว้ในสัญญาว่าสิ่งปลูกสร้างไม่มี มิใช่ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง แสดงว่าจำเลยเข้าใจว่าตนมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ต่อไปจนแล้วเสร็จเพราะเชื่อว่าตามสัญญาขายฝากตนมีสิทธิไถ่ที่พิพาทคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งตามกฎหมายให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่โจทก์เลย แต่เมื่อจำเลยไม่ไถ่คืนภายในกำหนด ที่พิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ การปลูกสร้างอาคารในที่พิพาทของจำเลยจึงเป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต กรณีไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับได้ จึงต้องอาศัยกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม มาตรา ๑๓๑๐ วรรคหนึ่ง ทำให้โจทก์ได้เป็นเจ้าของโรงเรือนแต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้น เพราะสร้างโรงเรือนให้แก่จำเลย แต่ถ้าโจทก์แสดงได้ว่ามิได้มีความประมาทเลินเล่อจะบอกปัดไม่ยอมรับโรงเรือนและเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไปและทำที่ดินให้เป็นตามเดิมก็ได้ เมื่อโจทก์มิได้นำสืบให้เห็น แต่กลับปล่อยให้จำเลยปลูกสร้างต่อไปโดยมิได้ห้ามปราม หรือขอให้จำเลยยุติการก่อสร้าง โจทก์จึงไม่อาจบอกปัดไม่ยอมรับโรงเรือนและเรียกให้จำเลยรื้อถอนไป และไม่อาจเรียกค่าขาดประโยชน์ได้

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๐/๒๕๔๔ ผู้ขายฝากได้ไถ่ที่พิพาทจากผู้ซื้อภายในกำหนดในสัญญาขายฝากแล้ว แม้จะไม่มีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินในที่พิพาทยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่มีผลใช้บังคับยันกันเองได้ แม้ยังมิได้มีการจดทะเบียนไถ่ที่ดินที่ขายฝาก ก็ตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ซึ่งมีผลบังคับยันกันได้ระหว่างคู่สัญญา ผู้จัดการมรดกของผู้ขายฝากย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนและฟ้องร้องขอให้ผู้ซื้อจดทะเบียนไถ่จากขายฝากที่ดินในระยะเวลาใดก็ได้ตามมาตรา ๑๓๓๖

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๑๑/๒๕๔๔ โจทก์จำเลยเจตนาขายฝากที่ดินพิพาทไม่มีเจตนาที่จะผูกพันตามสัญญาขายที่ดินพิพาทที่ทำกันไว้โดยมีการทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กันระหว่างโจทก์จำเลยตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ วรรคหนึ่ง ส่วนสัญญาขายฝากที่ดินถูกอำพรางไว้โดยสัญญาขายก็ตกเป็นโมฆะเช่นกัน เนื่องจากไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๕๕ วรรคสอง และมาตรา ๑๕๒ เมื่อสัญญาทั้งสองฉบับต่างตกเป็นโมฆะ โจทก์จำเลยต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม กรณีต้องบังคับตามบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้ โดยโจทก์ต้องคืนเงินให้จำเลย จำเลยต้องคืนที่ดินพิพาทให้โจทก์

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๐/๒๕๔๖ ส. ทำสัญญาขายฝากบ้านพิพาทซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินพิพาทแก่ ล. ภริยาโจทก์ แม้ระบุชื่อสัญญาว่าเป็นสัญญาขายฝากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื้อหาสัญญาระบุขายฝากบ้านพร้อมที่ดินพิพาท ทั้งเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์คืน ล. อาศัยสัญญาขายฝากไปทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากวัด พ. ทันที และคำฟ้องโจทก์ที่ว่าโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยเพราะประสงค์เข้าอยู่อาศัยในบ้านพิพาทเอง พฤติการณ์มีเหตุผลน่าเชื่อว่า ล. รับซื้อฝากบ้านพิพาทเพื่ออยู่อาศัย มิใช่รื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นการขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์

เมื่อคู่สัญญาทำสัญญากันเองโดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ประกอบด้วยมาตรา ๔๙๑ โจทก์ไม่ใช่เจ้าของบ้านพิพาทจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากบ้านพิพาทและเรียกค่าเสียหายจากจำเลย

ในกรณีที่ได้รื้อเรือนที่ขายฝากแล้วสร้างใหม่ แม้จะใช้ไม้ของเรือนหลังเดิมบางส่วนและใช้เลขที่บ้านเดิมก็ถือว่าวัตถุแห่งสัญญาขายฝากสิ้นสภาพไปแล้ว ผู้ซื้อฝากไม่ได้กรรมสิทธิ์ในเรือนหลังใหม่นี้ แม้ผู้ขายฝากจะเป็นผู้รื้อไปเองก็ตาม

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๙๕/๒๕๔๙ หนังสือสัญญาระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยที่ ๑ มีข้อความว่า “ผู้จะขายยอมตกลงขายฝากที่นาไว้... เป็นราคาเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท มีกำหนด ๒ ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาถึงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๓ หากไม่มีเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท มาคืนให้ผู้ซื้อ ผู้ขายยอมให้นาจำนวน ๑๕ ไร่ ตามสัญญาให้แก่ผู้จะซื้อ ณ วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๓” มีความหมายเพียงว่า จำเลยที่ ๑ จะยอมให้กรรมสิทธิ์ในที่นาตกไปยังโจทก์ทั้งสอง ก็ต่อเมื่อจำเลยที่ ๑ ไม่ชำระเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท คืนแก่โจทก์ทั้งสองเมื่อถึงเวลาที่กำหนด มิใช่เรื่องที่จำเลยที่ ๑ ตกลงให้กรรมสิทธิ์ในที่นาตกไปยังโจทก์ทั้งสองทันทีโดยมีข้อตกลงกันว่าจำเลยที่ ๑ อาจไถ่ที่นานั้นคืนได้ในภายหลัง อันจะต้องด้วยลักษณะของสัญญาขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ แต่เป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ ได้รับเงินจำนวนหนึ่งไปจากโจทก์ทั้งสองและตกลงว่าจะชำระคืนให้ อันเข้าลักษณะเป็นการกู้เงิน และหนังสือสัญญาดังกล่าวย่อมใช้เป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมได้ ผู้ขายฝากจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายฝาก มิฉะนั้นผู้รับซื้อฝากไม่ได้กรรมสิทธิ์แม้จะรับซื้อฝากไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ตาม

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙๘/๒๕๕๐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ เมื่อจำเลยได้ขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์แล้ว กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมตกแก่โจทก์ การที่จำเลยอยู่ในบ้านซึ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาทของโจทก์จึงเป็นการละเมิด จำเลยย่อมไม่มีสิทธิที่จะอาศัยอยู่ในที่ดินพิพาทอีกต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ หากจำเลยไถ่ถอนภายในกำหนดระยะเวลาแล้วโจทก์มิให้ไถ่ถอน ก็ชอบที่จำเลยจะฟ้องร้องขอให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาต่อไป ไม่เกี่ยวข้องกับเรื่องอำนาจฟ้องของโจทก์

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๗๓/๒๕๕๐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๒ ผู้ไถ่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากก็ต่อเมื่อได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้ว ดังนั้น แม้ศาลชั้นต้นจะมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำเลยที่ ๒ ไปจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากที่ดินพิพาทโดยปลอดจำนองและรับสินไถ่ตามคำขอบังคับของผู้ร้อง แต่เมื่อผู้ร้องยังไม่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ กรรมสิทธิ์จึงยังไม่ตกเป็นของผู้ร้องตามบทกฎหมายดังกล่าว ที่ดินพิพาทยังเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๒ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยที่ดิน

● ค่าธรรมเนียม

- การจดทะเบียนขายฝาก ขายฝากเฉพาะส่วน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการขาย คือ เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก, แบ่งไถ่จากขายฝาก, ปลดเงื่อนไข การไถ่จากขายฝากระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ)

- ในการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากโดยเสน่หาหรือมีค่าตอบแทน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างประเภทให้หรือประเภทขายแล้วแต่กรณี และให้ระบุในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่ (ท.ด. ๖) ข้อ ๑ ต่อจากคำว่า “โดยเหตุที่ผู้โอนได้” ลงไปว่า “โอนให้ หรือโอนขายเป็นจำนวนเงิน (แล้วแต่กรณี)”

- กรณีการจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเรียกค่าจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๕ หรือร้อยละ ๒ แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการโอนสิทธิการไถ่โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก และค่าธรรมเนียมไถ่จากขายฝากกรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ) (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓๐)

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ)

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ เรียกเก็บเป็นตัวเงินเช่นเดียวกับประเภทขาย หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ได้วางทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีขายฝาก ซึ่งตามมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕)

- การนับจำนวนปีที่ถือครองกรณีไถ่จากขายฝาก การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้ขายฝากได้ทำการไถ่จากขายฝากภายในกำหนดแล้วขายฝากใหม่ จำนวนปีที่ถือครองต้องเริ่ม

นับใหม่นับแต่วันได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจนถึงวันขายฝากใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๔๔๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๒๙๙๖๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๕)

- กรณีได้ที่ดินมาโดยทางมรดก ต่อมาได้ขายฝากและไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาในสัญญาขายฝาก ในการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อไปต้องถือว่าเป็นการขายที่ได้มาโดยทางอื่น ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๙๖๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๕๐๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๙)

- การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลบังคับใช้เป็นต้นมาเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ คำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก โดยใช้ฐานในการคำนวณ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นบุคคลธรรมดา ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นนิติบุคคล ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(๓) สำหรับอากรแสตมป์เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

อนึ่ง กรณีผู้รับซื้อฝากซึ่งมีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์มิได้มายื่นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อ

ได้มีการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ในนามของผู้รับซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙)

● **ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ**

มีแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓ ดังนี้

(๑) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ไม่ถือเป็นการขาย ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องนำสินไถ่ไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝาก หรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๔๔๑ ดังนั้น การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๓ (๑๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีการไถ่จากขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้รับซื้อฝากกับผู้ขายฝาก ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาดจากการขายฝาก ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๕) กรณีไถ่จากขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ที่ได้กระทำก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ การนับระยะเวลาการได้มาให้นับระยะเวลาที่ขายฝากรวมเข้าด้วย ถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่เคยตกไปเป็นของผู้ซื้อฝาก

กรณีไถ่จากการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ ตั้งแต่เวลาที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ หากต่อมาได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ไถ่จากขายฝาก ซึ่งรวมระยะเวลาการได้มาก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างการขายฝากและระยะเวลาภายหลังจากการขายฝากแล้วเกิน ๕ ปี ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีไถ่ถอนจากขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด การนับระยะเวลาการได้มาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้ไถ่จากการขายฝาก

● ค่าอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเสียค่าอากรแสตมป์จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

โดยที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ดังนั้น การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่กฎหมายว่าด้วยการขายฝากดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นมา เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามผลการพิจารณาของกรมที่ดิน และเรียกเก็บภาษีอากรตามผลการพิจารณาของกรมสรรพากร ดังนี้

● ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

เรียกเก็บโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ ดังนี้

๑. การเรียกเก็บให้คำนวณระยะเวลาการถือครอง ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝาก ถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

๒. สำหรับฐานที่ใช้คำนวณ

๒.๑ กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดา คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก

๒.๒ กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บร้อยละ ๑ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

● ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

– การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร โดยหลักการจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กรณีการรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากโดยการวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

● ค่าอากรแสตมป์ใบรับ

– เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ คำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

– การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่เมื่อการไถ่ถอนจากการขายฝากนั้น มีการทำนิติกรรมที่เป็นการก่อให้เกิดการโอน หรือก่อตั้งสิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนิติกรรมดังกล่าวเป็นเหตุให้มีการออกใบรับและมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ผู้รับซื้อฝากย่อมมีหน้าที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์” (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๕๕๙๐ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๑๙๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๗)

คำสั่งที่ ๑๑/๒๕๐๐
เรื่อง การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝาก
ในกรณีคู่สัญญาตาย

ด้วยเห็นเป็นการสมควรวางระเบียบการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝากในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตาย เพื่อถือเป็นหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้จำนองตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว ส่วนการชำระหนี้จำนองคู่กรณีอาจชำระหนี้และสลักหลังสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

(๒) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนการขายฝาก คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

(๓) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้ ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

ก. ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก เมื่อได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ใดเป็นผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

ข. ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้วโดยสลักหลังไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกัน แล้วคืนโฉนดและสัญญาให้แก่ผู้จำนองก่อนที่ผู้รับจำนองตายก็ให้ผู้จำนองจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองไปได้ตามหลักฐานนั้น

(๔) ในกรณีที่ดินที่จดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่กรณีจะเข้าลักษณะตาม ข้อ ๓ ก. ข. ก็ให้ปฏิบัติตามนั้น โดยอนุโลม

(๕) ในกรณีที่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินหลายคนได้มีการจำนองหรือขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่า ผู้จำนองหรือผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองหรือขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินหรือโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

(๖) ในกรณีที่ผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากหลายคน ปรากฏว่าผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากบางคนตายผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองหรือขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับจำนองหรือโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป คำสั่งใดที่มีข้อความอย่างเดียวหรือแย้งหรือขัดต่อคำสั่งนี้ให้ยกเลิก

กรมที่ดิน
สั่ง ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐
(ลงชื่อ) **ถ.สุนทรศารทูล**
(นายถวิล สุนทรศารทูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความรวดเร็ว และดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙"

การบังคับใช้

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ระเบียบคำสั่งที่ยกเลิก

ข้อ ๓. ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๕/๒๔๗๑ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน พระพุทธศักราช ๒๔๗๑

(๒) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๗๗

(๓) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม พุทธศักราช ๒๔๘๓

(๔) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๔๘๓

(๕) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๘๔ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๘๔

(๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๔๘๖

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๔๑๕/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๔๙๑

(๘) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔

(๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๑๒/๑/ว ๙๙๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๙

(๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๙๐๖๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒

(๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๙๒๑๔ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๔๓๕

(๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๙๓๘ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๑

(๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๒๒๙๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

(๑๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

(๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๙๓๓๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๕

กรณีมีข้อขัดแย้งกัน

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ผู้รักษาการระเบียบ

ข้อ ๔. ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน

การยื่นคำขอ

ข้อ ๕. เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

สอบสวนตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ฯ

ข้อ ๖. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

กำหนดสินไถ่

ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนการกำหนดสินไถ่กันไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด

สอบสวนเจตนาและชี้แจงการขายฝาก

ข้อ ๗. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาและพยานหลักฐานโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝาก ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากให้ชี้แจงหลักเกณฑ์ สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดี ข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับการจำนอง หากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

แบบบันทึกถ้อยคำผู้ขายฝาก รับทราบคำชี้แจง

"ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตามตัวผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน"

การกำหนดเวลาไถ่ถอน ไม่เกิน ๑๐ ปี

ข้อ ๘. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ต่อท้ายคำว่า "ขายฝาก" ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ในสัญญาขายฝาก และช่องประเภทการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยจะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินสิบปีนับแต่เวลาขายฝาก

การสอบสวนและระบุเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๙. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้

–กรณีที่เปล่า

(๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า "ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง"

–กรณีขายฝากรวมกับที่ดิน

(๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ขายฝาก และผู้ขายฝากประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวลงไว้

–กรณีขายฝากเฉพาะที่ดิน

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับซื้อฝากที่ดินหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า "ขายฝากเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับซื้อฝากหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)" แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้รับซื้อฝากหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า "ขายฝากเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน" แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน

–กรณีขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง

(๔) การขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกันต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ขายฝาก และยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอม ให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่

การจำหน่ายทรัพย์ระหว่างขายฝาก

ข้อ ๑๐. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดแจ้งว่าได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

การบันทึกการแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการโอน

กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากเดิมว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

การนับระยะเวลาขายฝาก

ข้อ ๑๑. กรณีการคำนวณระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญาขายฝากให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ จะต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

หมวด ๒
ประเภทการจดทะเบียน

ชื่อประเภท

ข้อ ๑๒. การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริงดังนี้

"ขายฝากมีกำหนด...ปี"

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลง หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือ

กรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขายฝาก มีกำหนด....ปี"

"ขายฝากเฉพาะส่วน"

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี"

"ไถ่จากขายฝาก"

(๓) กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ไถ่จากขายฝาก" หรือ "ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี

"แบ่งไถ่จากขายฝาก"

(๔) กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกันหรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "แบ่งไถ่จากขายฝาก"

"โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก"

(๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก" หรือ "โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี

"ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก"

(๖) กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้วให้เขียนชื่อประเภทว่า "ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก" หรือ "ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี

"โอนมรดกสิทธิการไถ่"

(๗) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนมรดกสิทธิการไถ่"

"ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)"

(๘) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) ตกมาเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)"

"ขยายเวลาไถ่"

(๙) กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี กรณีนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งที่.....(กำหนด.....)"

"แบ่ง..... (ระหว่างขายฝาก)"

(๑๐) กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยก หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)" หรือ "แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)" แล้วแต่กรณี

หมวด ๓
การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

การเขียนคำขอ

ข้อ ๑๓. การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

– ชื่อประเภท

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

– ชื่อผู้ขายฝาก

(๒) การเขียนชื่อผู้ขายฝากในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขายฝากที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ขายฝากที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคน ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขายฝากทุกชื่อด้วย

– ชื่อผู้รับซื้อฝาก

(๓) การเขียนชื่อผู้รับซื้อฝากลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝาก หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

– แทงข้างกรณีขายฝากเฉพาะส่วน

(๔) กรณีจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วน ให้บรรยาย ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายฝากเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า "ก. ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม"

(๕) สาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย *–การบันทึก ท.ด.๑*

ข้อ ๑๔. การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการ ดังนี้ *การจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง*

(๑) การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ขายฝากหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับซื้อฝากหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่ แล้วแต่กรณี *–รูปแบบสัญญา*

(๒) การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา *–กรณีใช้ ท.ด.๑๖*

(๓) การจดทะเบียนประเภท ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา *–กรณีใช้ ท.ด.๙*

(๔) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ. ...” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้ *–การบรรยายไถ่ถอน*

กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า *การบันทึกรับเงินค่าไถ่*

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการถูกต้องแล้วแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ. ....

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า *การบันทึกรับเงินค่าไถ่กรณีแบ่งไถ่จากขายฝาก*

"ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก
ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน"

การสอบสวนกรณีโอนสิทธิการไถ่

ข้อ ๑๕. การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากอาจโอนกันได้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากให้ชัดเจนว่า "โอนให้หรือโอนขาย เป็นจำนวนเงิน ....."

แก้ทะเบียนทั้งสองฉบับ

ข้อ ๑๖. ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

การเขียนชื่อในการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๗. การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝากลงไว้ แล้วให้เขียนคำว่า "ผู้รับซื้อฝาก" กำกับไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การนำแทงข้าง ท.ด.๑ มาใส่ในทะเบียน

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

ตัวอย่าง ท.ด.๑, สัญญา, และแก้ทะเบียน

–มีตัวอย่างที่ ๑–๑๒

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างและแบบท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๑๒)

ข้อ ๑๘. การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้ *แบ่งแยกระหว่างขายฝาก*

(๑) คำขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝากให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้ *–ผู้ยื่นคำขอและความยินยอม*

(ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓) *–มีตัวอย่างที่ ๑๓*

(๒) ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมในประเภทแบ่งแยกต่างๆ ให้บรรยายให้ปรากฏการขายฝากโดยเขียนคำว่า “(ระหว่างขายฝาก)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทแบ่งแยกการจดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” *–การเขียนชื่อประเภทและการหมายเหตุ*

(ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔) *–มีตัวอย่างที่ ๑๔*

(๓) โฉนดที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญา ให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนและชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้ขายฝากหรือผู้รับซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย *–การเขียนชื่อหน้าที่ดินแปลงแยก และการหมายเหตุ*

(ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๕) *–มีตัวอย่างที่ ๑๕*

(๔) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้รับซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้รับซื้อฝากเป็นแปลงแยกให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้รับซื้อฝากไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน....พ.ศ.....” สำหรับรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๓) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นที่การขายฝากมิได้ครอบไปด้วยไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖) *–การกำหนดผู้ได้รับแปลงคงเหลือและการหมายเหตุ* *–มีตัวอย่างที่ ๑๖*

–แปลงแยกพ้นจากสิทธิไถ่

–มีตัวอย่างที่ ๑๗

(๕) การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีที่ผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ให้จดทะเบียนประเภท..... (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗)

–กรณีแบ่งไถ่จากขายฝาก

–มีตัวอย่างที่ ๑๘

(๖) กรณีที่ที่ดินได้จดทะเบียนขายฝากไว้ และต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในระหว่างขายฝาก ภายหลังคู่สัญญาจะตกลงกันไถ่จากขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ ให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๘)

ให้ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย

การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการนี้ด้วย

หมวด ๔
การลงลายมือชื่อ

การลงลายมือชื่อผู้ขอ

ข้อ ๑๙. การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การพิมพ์ลายนิ้วมือ

ข้อ ๒๐. ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕
การประกาศ

กรณีต้องประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ฯ

ข้อ ๒๑. กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมเว้นแต่กรณีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖
การขยายกำหนดเวลาไถ่ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

หลักฐานขยายเวลาไถ่ต้องทำก่อนครบเวลาขายฝาก

ข้อ ๒๒. หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลา...ไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี

–กรณีขอจดทะเบียนขยายเวลาไถ่ขอจดฝ่ายเดียวไม่ได้

การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

–กรณีขอจดทะเบียนขยายเวลาไถ่ก่อนครบเวลาขายฝาก

กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาแสดง แต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้

–กรณีขอจดทะเบียนขยายเมื่อครบเวลาขายฝากไปแล้ว

–การสอบสวนเกี่ยวกับหลักฐานขยายเวลาของผู้ซื้อฝาก

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าในการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากมีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ( ) หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับ

ลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ. ..... หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

–ขยายกี่ครั้งก็ได้ เมื่อรวมกันแล้ว ทั้งหมดไม่เกิน ๑๐ ปี

ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก เช่น นาย ก. ขายฝากที่ดินไว้กับ นาย ข. กำหนดเวลาไถ่ภายใน ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก คือวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๔๑ ต่อมาทั้งสองฝ่ายตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่ต่อไปอีก ๕ ปี สัญญาขายฝากก็ต้องครบกำหนดเวลาไถ่ในวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๑ เป็นต้น

–ขยายเวลาไถ่กันเองหลายครั้ง ก่อนจดขยายใหม่ ต้องจดของเดิมก่อน

ในการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก ได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่

การขอจดทะเบียนไถ่กรณีวางสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์

ข้อ ๒๓. กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากมาแสดงว่าได้มีการไถ่แล้วตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด

–กรณีวางทรัพย์แต่นำเอกสารสิทธิมาจดไถ่ไม่ได้

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่ไม่ได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

หมวด ๗
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๔. ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้ *การดำเนินการก่อนจดทะเบียน*

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนประเภทขายฝากก่อนจดทะเบียนให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๙) ให้ผู้ขายฝากทราบ โดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก *–การชี้แจงหลักเกณฑ์ขายฝากแก่ผู้ขายฝาก –มีตัวอย่างที่ ๑๙*

กรณีการจดทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก *–ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดขายฝากและชี้แจงขายฝาก*

กรณีการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอในหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยยังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ (ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้จดทะเบียนหรือไม่ก็ตาม) เป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก ในกรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก *–ให้ที่ดินอำเภอเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์ขายฝาก (แม้จะไม่ได้รับมอบให้จดขายฝาก)*

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง *–ตรวจสาระสำคัญที่สอบสวนได้*

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม *–ตรวจสารบบ*

หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

–กรณีลายมือชื่อเปลี่ยนแปลง

–กรณีไม่มีลายมือชื่อเดิม

–ตรวจอายัด

(๔) ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

–ตรวจห้ามโอน

(๕) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ประการใด

ห้ามจดถ้าผู้ขอไม่ได้ลงชื่อ

ข้อ ๒๕. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

การจดไถ่กรณีผู้ขายฝากตาย

ข้อ ๒๖. กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้ คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

การจดไถ่กรณีผู้รับซื้อฝากตาย

ข้อ ๒๗. กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตายจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

–กรณีมีผู้จัดการมรดก

(๑) ถ้ามรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

–กรณีสลักหลังไว้ก่อนตาย

(๒) ถ้าผู้รับซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น

การจดไถ่กรณีขายฝากรวมกันหลายคน ผู้ขายฝากบางคนตาย

ข้อ ๒๘. กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

กรณีชำระค่าไถ่แล้ว ผู้รับซื้อฝากบางคนตาย

ข้อ ๒๙. ในกรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนแต่บางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่ มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

หมวด ๘
ค่าธรรมเนียม

เก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวง

ข้อ ๓๐. การจดทะเบียนขายฝาก และการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แบ่งไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โอนมรดกสิทธิการไถ่ เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**

(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

ตัวอย่างสัญญา ประเภทขายฝาก มีกำหนด.....ปี

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ บอกขด
☐ ใบขด

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการตอบความสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายฝาก มีกำหนด.....ปี...

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงได้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐ ; ๔๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท -- สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ขายฝากพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่ .....ขนาด.....ปลูกสร้าง .....ปี ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย .....เป็นเวลา .....ปี ไม่สำคัญประการที่บำรุงท้องที่

(๔) ผู้ขายฝากได้ตกลงกับผู้รับซื้อฝากกำหนดราคาทรัพย์สินที่ขายฝาก และกำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน .....บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....

(๕) ผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... นาย ก. นาง ข. ..... ผู้ขาย ขายฝาก
ลงชื่อ ..... นาย ค. ..... ผู้ขาย รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้ตอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

(ท.ด. ๙๙)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....
๑. นาย ก.
๒. นาง ข. } { □□□□□ □□□□□ □□□□□
□□□□□ □□□□□ □□□□□
□□□□□ □□□□□ □□□□□ } ผู้ขายฝาก อายุ { .....
๕๐
๙๘ } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { .....
.....นาย ข.
..... } { □□□□□ □□□□□ □□□□□
□□□□□ □□□□□ □□□□□
□□□□□ □□□□□ □□□□□ } ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ...๖๐... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท) และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ~~ให้~~ ไม่ให้ ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้

ข้อ ๓. ขายฝากพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย..... เป็นเวลา.....ปี กำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาไถ่สิ้นภายใน.....

ข้อ ๔. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันออกให้ผู้.....รับซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือทับพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. ....นาง ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทขายฝากมีกำหนด.....ปี

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๒

ตัวอย่างสำหรับประเภทขายฝากเอกเขตส่วน มีกำหนด.....ปี

☐ ที่บ้าน (พ.ศ. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....ขายฝากเอกเขตส่วน.....
มีกำหนด .....ปี

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนเป็นพยานว่าข้อความทั้งหมดเป็นความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้เป็นข้อหาในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก

อายุ ...๕๐...ปี สัญชาติ ...ไทย... นิติบุคคลชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ...๖๐...ปี สัญชาติ ...ไทย... นิติบุคคลชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ...๒๐๐,๐๐๐... บาท ...-... สตางค์
(สองแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย .....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๔) ผู้ขายฝากทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก และกำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน .....บาท
(.....) กำหนดเวลาไถ่สินภายใน.....
(๕) ผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขาย ขายฝาก
ลงชื่อ .....นาย ค. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ขายฝากบ้านของตนให้ นาย ค. กำหนดไถ่ ๕ ปี ตัวอย่างหมายเลข ๒

ตัวอย่างหมายเลข ๒

(ท.ด. ๙๕ ก)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด....ปี

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ..... นาย ก. .... ไทย } □□□□□ □□□□□ □□□□□ ผู้ขายฝาก อายุ { ..... ๕๐ ..... } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { ..... นาย ค. .... ไทย } □□□□□ □□□□□ □□□□□ ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ..... ๖๐ ..... } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๒๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สองแสนบาทถ้วน.....) ในการขายฝากนี้ไม่เกี่ยวถึงส่วนกรรมสิทธิ์คนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อฝากที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน { ให้ / ไม่ให้ } ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ และรับรองว่าไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ขายฝากที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้ที่ดินคืนไปเอง.....เป็นเวลา.....ปี กำหนดเงินไถ่ไว้.....เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาไถ่ถอนภายใน.....

ข้อ ๕. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันถอนให้ผู้.....รับซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก ถือฝ่ายละฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้จัดทำ

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนด.....ปี

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๓

ตัวอย่างคำขอ ประเภทไม่จดทะเบียนฝาก

☐ ที่บ้าน (พ.ศ. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ บนเขต
☐ ในเขต

คำขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ไม่จดทะเบียนฝาก

ตำแหน่งที่ดิน (ตามสัญญาจะซื้อฝาก ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามข้างท้ายนี้ ขอยื่นคำขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงข้าพเจ้าย่อมต้องรับโทษตามกฎหมายได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) คู่ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน/หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) คู่ ไถ่ถอน
๒. นาง ข.

อายุ ๕๒,๔๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน/หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... - ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาตกทอดเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ผู้รับซื้อฝากได้ชำระเงินเป็นการไถ่ถอนทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ครบถ้วนแล้ว
(๔) .....
(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... นาย ก. นาง ข. ..... ผู้ขอ ไถ่ถอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

บรรจุลงในสัญญาเดิมและหนังสือสัญญาฉบับนี้ไว้ในแบบเดียวกัน

เลิกสัญญาโดยได้ให้ของกันเสร็จแล้ว
แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

(ท.ด. ๘๗)

ตัวอย่างการบรรยายแบบฟอร์มสัญญาขายฝาก

เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....
๑. นาย ก.
๒. นาง ข. } □□□□□ □□□□□□□□□□ ผู้ขายฝาก อายุ { .....
๕๐
๔๙ } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา/ มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { .....
นาย ค.
..... } □□□□□ □□□□□□□□□□ ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ..๖๑.. } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา/ มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท) และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ไม่มี/มี ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้

ข้อ ๓. ขายฝากพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....

เป็นเวลา.....ปี กำหนดสิทธิไถ่ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....

ข้อ ๔. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....รับซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. นาง ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้จัดทำ

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทไถ่จากขายฝาก

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไถ่จากขายฝาก	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ไถ่ถอน	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๔

ตัวอย่างคำขอราประเภทไม่จากขายฝากเฉพาะส่วน

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ไม่จากขายฝากเฉพาะส่วน.....
(ตามสัญญาขายฝากลงวันที่....เดือน.....พ.ศ. ....)

สำหรับที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
อยู่บ้านเลขที่.....หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ไถ่คืน

อายุ ๕๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่บ้านเลขที่.....หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอดำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมายกให้เพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ผู้รับซื้อฝากได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนทรัพย์ที่ขายฝากไว้เรียบร้อยแล้ว
(๔) .....
(๕) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ขอ ไถ่คืน
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

บาท ไม่จากขายฝากเฉพาะส่วนเท่านั้น ส่วนของ ตารางวา คงเดิม

การขอยกเลิกสัญญาต้องหน้าสัญญาทุกฉบับไว้ในบทบังคับว่า

เลิกสัญญาโดยได้ออกจากกันเสร็จแล้ว
แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

ตัวอย่างการบรรยายของเลิกสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน

(ท.ด. ๘๙ ข)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { □□□□□ □□□□□ □□□□ } ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ ไทย นิติบุคคล / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย ค. } { □□□□□ □□□□□ □□□□ } ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี

สัญชาติ ไทย นิติบุคคล / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๒๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สองแสนบาทถ้วน.....) ในการขายฝากนี้ไม่เกี่ยวถึงส่วนกรรมสิทธิ์คนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อฝากที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน { ให้/ไม่ให้ } ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ และรับรองว่าไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ขายฝากที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี กำหนดสินไถ่ไว้.....เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาไถ่ถอนภายใน.....

ข้อ ๕. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....รับซื้อ.....ฝาก เป็นผู้มีอำนาจที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก ถืออีกฝ่ายละฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้จำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้จัดทำ

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๔

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
				นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของ นาง ข. คงเดิม							
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๑. นาย ก. ผู้ไถ่ถอน ๒. นาง ข.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ส่วนของ นาง ข. คงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๕

ตัวอย่างคำขอ-ประเภทแบ่งไม่จากขายฝาก
(กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกชล
☐ ในชล

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการตอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งไม่จากขายฝาก.....
(ตามสัญญาขายฝากราว ๑ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำบลแบ่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เขตที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๒๕๒.....เล่ม.....๙.....หน้า.....๒.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำสัตย์ว่าความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ได้ถือคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ .....๖๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ไถ่ถอน

อายุ .....๕๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่จดทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ (หนึ่งแสนบาทถ้วน) บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนจริงเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่จากขายฝากเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๕๒ ตำบล.....เท่านั้น ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๕๓ ๒๕๔ ตำบล.....ยังคงมีการขายฝากตามสัญญาขายฝากราว ๑ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
เป็นเงิน.....บาท (.....) วันที่.....เดือน .....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ ไถ่ถอน
ลงชื่อ .....ผู้รับมอบอำนาจ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ขาย ก. แบ่งไม่จากขายฝากตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๒ ตำบล.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๓ ๒๕๔ ตำบล.....ยังคงมีการขายฝากตามสัญญาขายฝากราว ๑ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ท.ด. ๑๖)

ตัวอย่างหมายเลข ๕

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งไถ่จากขายฝาก
(กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)

บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....๒๒.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลายประจำตัวประชาชน

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

.....นาย ก. ผู้ไถ่ถอน..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ...๖๐/๕๐... ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ข้อตกลงต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒ , ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญาขายฝากรวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....)

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๒๒ เป็นเงิน.....บาท (.....)

ส่วนโฉนดเลขที่ ๒๓ และโฉนดเลขที่ ๒๔ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ค. .....ผู้รับซื้อฝาก

.....ลงชื่อ.....นาย ก. .....ผู้ไถ่ถอน

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างบันทึกแบ่งไม้ลายขายฝาก

กรณีการแบ่งไม้ลายขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังข้อมูลขายฝากทุกครั้งว่า

ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไม้ลายขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....๖๖.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....๖๗.....และเลขที่.....๖๙.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามข้อมูลขายฝากรวม ๓ โฉนด จดบันทึกวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากรวม ๓ โฉนด มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งไถ่จากขายฝาก	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากรวม ๓ โฉนดฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๖

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทปลดเงื่อนไขการได้จากขายฝาก

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลดเงื่อนไขการได้จากขายฝาก

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำตัวความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริงไว้ให้ถือคำนี้เป็นข้าพเจ้าในการต่อ ญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
๒. นาง ข.

อายุ .....๕๐.๔๔..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... นิติ/ นามสกุล .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ .....๖๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... นิติ/ นามสกุล .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอดำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ผู้ขายฝากขอและสิทธิการได้คืนทรัพย์ที่ขายฝากตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....นาย ก. นาง ข..... ผู้ขาย ขายฝาก
ลงชื่อ .....นาย ค. ..... ผู้ขาย รับซื้อฝาก
ลงชื่อ .....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๖

(ท.ด. ๑๖)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....สำนัก.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. } ผู้ขายฝาก ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

๒. นาง ข. } ผู้ขายฝาก ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๕๒,๔๔,๖๒ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ซึ่งปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

มีข้อความดังต่อไปนี้ ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้ขายฝากยินยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์ที่ขายฝากแล้ว และข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากทราบความจำนงของผู้ขายฝากแล้ว

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. นาง ข.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๖

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขาย ฝาก	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๗

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก เฉพาะส่วน

สำนักงานที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ได้ถ้อยคำเป็นอันข้าพเจ้าในมาตราญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก

อายุ ๕๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ ผู้สมรสชื่อ.....
อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ ผู้สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... - ..... บาท ..... - ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) นาย ก. ผู้ขายฝากขอแสดงสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์ที่ขายฝากเฉพาะส่วนของตน ตามสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ .....ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ .....ผู้รับซื้อฝาก
ลงชื่อ .....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ นาง ข. คงเดิม

ตัวอย่างหมายเลข ๗

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการใช้จากขายฝากเฉพาะส่วน

(ท.ด. ๔๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการใช้จากขายฝากเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....สำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

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

....นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ..๕๐,๖๐.. ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ .....

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

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

ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญาเรียกว่าผู้ขายฝาก ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒. บัดนี้ นาย ก. ผู้ขายฝากยินยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์ที่ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแล้ว และข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝากทราบความข้างต้นของ นาย ก. ผู้ขายฝาก

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าออมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ .....นาย ก.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ .....นาย ค.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๗

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
				นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม							
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วนของตน ส่วนของนาง ข. คงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๘

ตัวอย่างคำขอประเภทระวางสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ระวางสิทธิการไถ่
(หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำให้การของข้าพเจ้าเป็นความจริงไว้ด้วยคำนี้ถือคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถือคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ส. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมอบสิทธิการไถ่

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ส. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นด้วย

(๒) ราคาทรัพย์ที่ระบุไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้มีชื่อผู้ขอเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยรับซื้อฝากที่ดินจาก.....นาย ก..... และรับมอบสิทธิการไถ่จาก ..... นาย ก..... ผู้ขายฝาก

(๔) ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการไถ่ร่วมกันผู้ขอและผู้ซื้อ

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... นาย ส. ..... ผู้ขอ รับมอบสิทธิการไถ่
ลงชื่อ ..... นาย ส. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

(ท.ด. ๙)

คำขอ...ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนด/น.ส.3ก/น.ส.3/เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ส. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ.....๔๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยรับซื้อฝากที่ดินจาก...นาย ก. และรับมรดกสิทธิการไถ่จาก...นาย ก. ผู้ขายฝาก ที่ดินแปลงนี้ตกมาเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการไถ่รวมอยู่แก่ข้าพเจ้าแต่ผู้เดียว.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.โปรดจดทะเบียนระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

.....นาย ส. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ส. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิการไถ่	นาย ก. (ตาย) ผู้ขายฝาก	นาย ส. ผู้รับมรดกสิทธิการไถ่	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)	นาย ส. ผู้รับมรดกสิทธิการไถ่	นาย ส. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๙

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่.....(กำหนด.....)

☐ ที่บ้าน (พ.ศ. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ บอกบท
☐ ในบท

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก
ครั้งที่.....(กำหนด.....)

ส่วนแห่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐ , ๔๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอเสนอราคาทรัพย์ที่ขอจำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมายกให้เพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ตามที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... บัดนี้ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันขายฝากกำหนดเวลาไถ่ออกไปอีกกำหนด..... (กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม)

(๔) การขายฝากกำหนดเวลาไถ่นี้.....มีหนังสือ
หรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.... หรือไม่มีหนังสือ ลงชื่อ ..... นาย ก. นาง ข. ..... ผู้ขาย ขายฝาก
หรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก) ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขาย รับซื้อฝาก
(๕) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตาม ลงชื่อ ..... ผู้ตอบสวน
สัญญาขายฝากเดิม (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ตัวอย่างหมายเลข ๙

(ท.ล. ๔๙ ข)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ของขายฝาก
ครั้งที่.....(กำหนด.....)

หนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก. / ๒. นาง ข. } ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ / ๔๙ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { นาย ค. } ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ตามที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ แก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากตามสัญญาขายฝากฉบับเลขวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ..... นั้น ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปมีกำหนด.....ปี (กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม)

ข้อ ๒. การขยายกำหนดเวลาไถ่นี้ ( ) มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. .....

( ) ไม่มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก

ข้อ ๓. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิม

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ คู่สัญญาถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. .....นาง ข. .....

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....นาย ค. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๙

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่.....(กำหนด.....)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

ตัวอย่างสำหรับ ประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....สำเนา.....
เลขที่ดิน.....ตำบล.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. (ผู้ขายฝาก)..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) คู่ ..โอน.....

อายุ .....๕๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) คู่ ..รับโอน.....

อายุ .....๔๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่จดทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้โอนตกลงโอนสิทธิการไถ่ทรัพย์สินที่ได้ขายฝากไว้กับ นาย ข. ตามสัญญาขายฝากลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ให้แก่ผู้รับโอนโดยสมบูรณ์ (หรือชดใช้เป็นเงิน.....บาท)

(๔) ผู้รับซื้อฝากได้รับทราบการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากแล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขาย โอน
ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขาย รับโอน
ลงชื่อ ..... ผู้ตกลงสวม
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

ตัวอย่างหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { .....นาย ก. ..... } { เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□ □□□ □ } ผู้โอน อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ ไทย นิติบุคคล/นารีชื่อ .....

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

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

กับ { .....นาย ข. ..... } { เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□ □□□ □ } ผู้รับโอน อายุ { ๔๐ } ปี

สัญชาติ ไทย นิติบุคคล/นารีชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการ ไถ่จากขายฝาก ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอนได้รับ ขายฝาก ไว้จาก ผู้รับ นาย ค. ตามหนังสือสัญญา ขายฝาก ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช..... นั้น แก่ผู้โอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้ โอนให้ผู้รับโอนโดยเสน่หา (หรือขายเป็นเงิน.....)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการรับ ไถ่จากขายฝาก ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญา ขายฝาก รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง เจ้าของที่ดิน ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก .....เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการโอนสิทธิการ ไถ่จากขายฝาก ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมปฏิบัติตนแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ).....นาย ค. .....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้จัดทำ

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการไถ่ จากขาย ฝาก	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย พ. ผู้รับโอนสิทธิการไถ่	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนสิทธิการได้จากขายฝากเฉพาะส่วน

☐ ที่ดิน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ บอกเล่า
☐ ใบเหล

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการได้จากขายฝาก เฉพาะส่วน

สำนักงานที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ได้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๒. นาย ข. (ผู้ขายฝาก) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ตู้ โอน
(เลขประจำตัวประชาชน)

อายุ ๔๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ตู้ รับโอน
(เลขประจำตัวประชาชน)

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอสละราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมายกให้เพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นด้วย

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้โอนสอบโอนสิทธิการได้ทรัพย์สินที่ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....
ให้แก่ผู้รับโอนโดยสมบูรณ์ (หรือมีกำหนดระยะเวลาเป็นเงิน.....บาท).....

(๔) ผู้รับซื้อฝากได้รับทราบการโอนสิทธิการได้จากขายฝากแล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ ..... นาย ข. ..... ผู้ขอโอน
ลงชื่อ ..... นาย ค. ..... ผู้ขอรับโอน
ลงชื่อ ..... ผู้ตรวจสอบ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ข. โอนสิทธิการได้จากขายฝากเฉพาะส่วนจดแก่ นาย ค. ส่วนของนาย ก. การขายฝากยังคงมีอยู่

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

(ท.ด. ๖)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาง ข. } { □□□□□ □□□□□ □□□□ } ผู้โอน อายุ { ๔๘ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

กับ { นาง ค. } { □□□□□ □□□□□ □□□□ } ผู้รับโอน อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน.....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอนได้ซื้อขายฝาก.....ไว้จาก กับ นาย ค. .....ตามหนังสือสัญญาขายฝาก.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช..... นั้น แก่ผู้โอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนให้ผู้รับโอนโดยเสน่หา (หรือขายเป็นเงิน.....) .....

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วนดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญาขายฝาก.....ราวนี้จากผู้โอนครบถ้วนแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง เจ้าของที่ดิน ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาง ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า.....นาย ค. ผู้รับซื้อฝากไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน.....เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการโอนสิทธิการ.....ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ).....นาย ค.

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขาย ฝากเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.. ผู้ขายฝาก	๑. นาง อ. ผู้รับโอนสิทธิการไถ่ ๒. นาย ก. ผู้ขายฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาง ข. โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ นาง อ. ส่วนของ นาย ก. การขายฝากยังคงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการไร่

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

คำขอออกหนังสือแสดงสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกสิทธิการไร่

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอออกหนังสือแสดงสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับมรดกตามหรือสิทธิในที่ดินที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว จะให้ถ้อยคำตามความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ถือถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าให้การทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอยื่น

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ .....หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดกสิทธิการไร่

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ .....หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอสำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมรดกครั้งเพื่อประโยชน์บุคคลอื่นอีก

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างขอเพิ่มเติม ตามใบรับคำขอเลขที่.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) ผู้รับมรดกสิทธิการไร่เป็นบุตรของผู้ตายโดยชอบ

(๕) .....

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ นาง ข. ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการไร่
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวง.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
กสหเดิม.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

(ท.ด. ๘)

ตัวอย่างบันทึกการตอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่

แบบบันทึกการตอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท โอนมรดกสิทธิการไถ่

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด
น.ส.๓
ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า { .....นาง จ. ..... } เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□□□□□□□□ อายุ { ๙๐ } ปี

สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ นาย ก. – นาง จ.

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

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

ขอให้ถ้อยคำว่า..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก. .....สัญชาติ.....ไทย.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ขายฝาก.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ตาย.....

เมื่อ.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตร เลขที่ .....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ซึ่งได้นำมายื่นพร้อมกับคำขอนี้.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกองข้อ. ข้าพเจ้า โดยประกาศเป็นผู้รับมรดกสิทธิการไถ่ที่ดินแปลงนี้ต่อไป.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ. นาย ก. เป็นบิดาของข้าพเจ้า และข้าพเจ้าเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกเพียงผู้เดียว ปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังสำเนานี้.....

.....

.....

ข้อ ๔. มรดกนี้ไม่มีหนี้สินกรรม ที่ดินแปลงนี้ยังอยู่ในระหว่างขายฝาก ซึ่งข้าพเจ้ายังมีสิทธิไถ่คืนตามอายุสัญญาขายฝาก ภายในวันที่.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

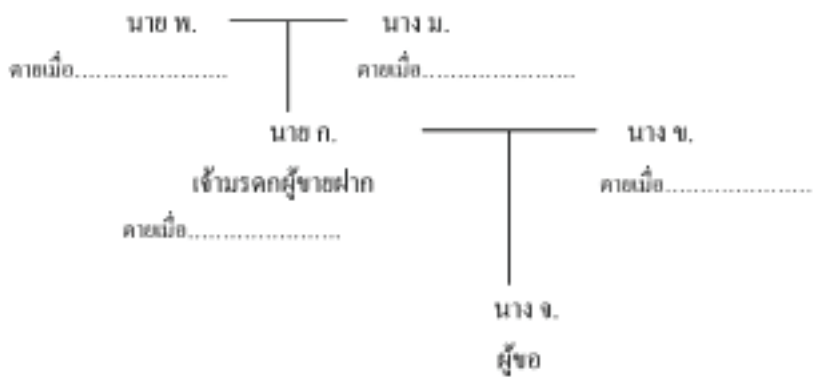
(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....นาง จ. ..... } ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....ผู้ตอบสวนบันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาติถูกต้องครบถ้วนตรงกับความจริงแล้ว

ลงชื่อ.....นาง จ.....ผู้ขอรับมรดกสิทธิการไถ่

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

(ท.ด. ๒๕)

ตัวอย่างประกาศเรื่องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่

ประกาศ..สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง...จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่.....

ด้วย.....นาง จ. .....ได้ยื่นเรื่องราวขอ...จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่.....
.....หนังสือสำคัญ.....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...ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. เจ้ามรดกได้จดทะเบียนขายฝากไว้กับ นาย ค. ผู้ขอเป็นบุตรของเจ้ามรดกมีสิทธิไถ่คืนตาม
อายุสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และเป็นทายาทเพียงผู้เดียวของเจ้ามรดก.....
.....
.....
.....
.....

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

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

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....พนักงานเจ้าหน้าที่.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ค ผู้รับซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิการไถ่	นาย ก. (ตาย) ผู้ขายฝาก	นาง จ. ผู้รับมรดกสิทธิการไถ่	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๑)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

(ท.ค. ๘)

คำขอ แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....

เลขที่ ๕ หน้าสำรวจ ๓๖ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๗๓๖ จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

อายุ ๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยข้าพเจ้ามีความประสงค์ แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศเหนือ ๑ แปลง แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง รวม ๒ แปลง ในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ของข้าพเจ้าตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยให้ที่ดินทุกแปลงยังคงมีการขายฝากอยู่ ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำช่างรังวัดทำการรังวัดปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ หลัง ท.ค. ๘ และให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่

.....นาย ก.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๒)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝาก)

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกชล
☐ ในชล **ชล.๑**

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝาก)

สำเนาแผ่นที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....
เลขที่ดิน ๕ อำเภอ.....
หน้าสำรวจ ๑๐ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๙๓๖ เล่ม ๙ หน้า ๓๖
จำนวนที่ดิน ๑๕ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ว่าข้อความนี้มีข้าพเจ้าในฐานะผู้ขายฝาก

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิมระหว่างขายฝากตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้ตรวจสอบ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228 - 1 เลขที่ดิน ๖ หน้าสำรวจ ๑๒๒
โฉนดที่ดินเดิมเลขที่ ๙๓๖ เล่ม ๙ หน้า ๓๙
จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา
คงเหลือ ๑๐ ไร่ - งาน - ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินหลังนี้เคยได้ถ้อยคำไม่ถูกต้องกับความจริงจากผู้ขายฝากต่อผู้ปฏิบัติราชการฝ่ายที่ดิน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๒)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

(ท.ด. ๑)

☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่........
☐ นอกเขต
☐ ในเขต แบบ ๒ และคงเหลือ

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - I ตำบล..............................
เลขที่ดิน ๕ อำเภอ..............................
หน้าสำรวจ ๓๖ จังหวัด..............................

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๗๖๖ เล่ม ๘ หน้า ๖๖
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้รับซื้อฝาก
อายุ ๒๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ..............................
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ..............................
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.......... เลขที่.......... ตรอก/ซอย.......... ถนน.......... หมู่ที่..........
ตำบล/แขวง.......... อำเภอ/เขต.......... จังหวัด.......... หมายเลขโทรศัพท์..........

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้รับซื้อฝาก
อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ..............................
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.......... สัญชาติ..........
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.......... เลขที่.......... ตรอก/ซอย.......... ถนน.......... หมู่ที่..........
ตำบล/แขวง.......... อำเภอ/เขต.......... จังหวัด.......... หมายเลขโทรศัพท์..........

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน - บาท.......... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งแยกในนามเดิมระหว่างขายฝาก ตามคำขอลงวันที่.....เดือน..........พ.ศ..........
(๔) ....
(๕) ....

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

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.............................. บาท.......... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228 - I เลขที่ดิน ๗ หน้าสำรวจ ๓๓
โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๙๙ เล่ม ๘ หน้า ๙๙
จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา
คงเหลือ ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.......... เดือน.......... พ.ศ..........

ลงชื่อ..............................
(..............................)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้แยกไปเป็นแปลงย่อย ... จดทะเบียนวันที่....เดือน.......พ.ศ.......

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๒)

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๙๓๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๑๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)	นาย ค. นาย ค ผู้รับซื้อฝาก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	๑๐	-	-	5136 IV 7228 - 1 ๖ ๗๓๗	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							
				๕	-	-	๕	-	-	5136 IV 7228 - 1 ๗ ๗๓๘	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๓)

ตัวอย่างการจดแจ้งที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๗๓๗)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....											

๑๖๖๗

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๓)

ตัวอย่างการจดแจ้งที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๙๓๘)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๔)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างขายฝากตลอดทะเบียน)

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากตลอดทะเบียน)

ที่ดิน

ระวาง 5139 IV 7228 - 1 ตำบล

เลขที่ดิน 6 หน้าสำรวจ ๑๙ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ ๑๒๓ จังหวัด

ที่ว่าการ

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลายมือชื่อผู้ประกาศ

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

๒. นาง ข. ผู้มีกรรมสิทธิ์ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๒๐,๙๙ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันโดยบันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง เป็นของ นาย ค. (ระหว่างขายฝาก) ส่วนแปลงทางทิศตะวันตกเป็นของ นาง ข.

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแล้วจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝาก) ตามที่ข้าพเจ้าตกลงกันนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ค. ผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วม

ลงชื่อ นาง ข. ผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วม

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามบันทึกข้อตกลง

หลัง ท.ด. ๑๖ และให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ทุกคนลงชื่อ

รับรองรูปแผนที่

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๔)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการลอยตัวสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....
เลขที่ดิน 8 อำเภอ.....
หน้าสำรวจ ๑๕ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๒๓๔ เล่ม ๒ หน้า ๒๓
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้ขายต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ถือถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

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

อายุ ๖๐,๙๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ซื้อกรรมสิทธิ์

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอมอบราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด
(๒) ราคาทรัพย์ที่ระบุไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(๔) .....
(๕) .....

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ ..... นาย ค. นาง ข. ..... ผู้ขาย
ลงชื่อ ..... นาย ค. ..... ผู้ซื้อ
ลงชื่อ ..... ผู้รอบสาม
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228 - 1 เลขที่ดิน ๑๐ หน้าสำรวจ ๒๐
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔ เล่ม ๒ หน้า ๒๓
จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา
งดเหลือ ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ต้องประทับตราที่ใบรับรองการขายฝากอยู่ในเขตอำเภอ/กิ่งอำเภอ ..... จังหวัด ..... พ.ศ. ..... เดือน ..... วันที่ .....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๔)

ตัวอย่างสำหรับ ประเภทกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ บอกเขต
☐ ในกรด แปลงหลักฐาน

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

สำหรับแบ่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล .....
เลขที่ดิน 8 ตำบล .....
หน้าสำรวจ ๙๙ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๒๐๐ เล่ม ๒ หน้า ๒๐๐
จำนวนที่ดิน ๙ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีชื่อข้างต้นนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือคำรับรองความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ถือเป็นความผิดฐานใด

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จัดการมรดก
๒. นาง ข.

อายุ ๖๐,๙๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จัดการมรดก

อายุ ๙๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่ระบุไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน ตามคำพิพากษาวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
(๔) .....
(๕) .....

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

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินไม่ว่างระวาง ..... เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวง .....
โฉนดที่ดินเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
คงเหลือ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนเสร็จวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๔)

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๒๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น.
				นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ค. เท่านั้น ส่วนของ นาง ข. คงเดิม							
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝาก เฉพาะส่วน)	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	๕	-	-	5136 IV7228-1 ๑๐ ๑๒๔ -	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							
			นาง ข.	๕	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๔)

ตัวอย่างการจดแจ้งที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๑๒๔)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

๖๐๘๑

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๕)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)

(ท.ด. ๙)

คำขอ.แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ ๑๑ หน้าสำรวจ ๓๒๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๕๖๔ จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

อายุ ๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยเป็นผู้รับซื้อฝากตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่ .....เดือน .....พ.ศ.....ข้าพเจ้ามีความประสงค์ แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันด้านทิศเหนือ ๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ตามบันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ฉบับลงวันที่ .....เดือน .....พ.ศ..... สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามเดิม ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำช่างรังวัดทำการรังวัด ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ
หลัง ท.ด. ๙ และให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่

นาย ก. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๕)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล .....

เลขที่ดิน ๑๑ หน้าสำรวจ ๓๒๙ ตำบล .....

โฉนดหมายเลขที่ ๕๖๙ จังหวัด .....

ที่ว่าการ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลายมือชื่อ/ตราประทับ

ข้าพเจ้า ..... ๑. นาย ก. ..... ผู้ขายฝาก ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

..... ๒. นาย ข. ..... ผู้รับซื้อฝาก ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๕๐/๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและได้ตกลงกันต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากดังกล่าว

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินในบานเดิมของข้าพเจ้าออกจากกัน ๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก และแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าออมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ ..... นาย ข. ..... ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ ..... พยาน

ลงชื่อ ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๕)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)

☐ ที่บ้าน (พ.ล. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

แบบ ๑ และ
แปลงสวนเดิม

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)

ส่วนหน่วงที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล .....
เลขที่ดิน ๑๑ อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ๑๒๒๔ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๔ เล่ม ๖ หน้า ๖๔
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ยืนยันคำขอให้ถือเอาตัวความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ถือเอาถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าให้การต่อพนักงานสืบสวนได้

ข้าพเจ้าผู้ขอจดทะเบียนที่ดิน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ สู่ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย นิติ/บาลชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ สู่ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย นิติ/บาลชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นด้วย
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งแยกในนามเดิม(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
(๔) .....
(๕) .....

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

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน ๑๑ หน้าสำรวจ ๑๒๒๔
โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๔ เล่ม ๖ หน้า ๖๔
จำนวนที่ดิน * ไร่ - งาน - ตารางวา
คงเหลือ * ไร่ - งาน - ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้เคยได้ขึ้นทะเบียนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ตามเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ตามใบแจ้งวันที่ ..... พ.ศ. .....
เดือน ..... พ.ศ. ..... สำหรับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์จำกัด(มหาชน)ผู้รับซื้อฝากทรัพย์ จดวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๕)

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๕๖๔)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228 -1 ๑๒ ๕๖๕	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝากตามบันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....							
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๕๖๕ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ไม่ต้องยกรายการจดแจ้งแต่อย่างใด										

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๖)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งให้จากขายฝาก
(กรณีมีการแบ่งแยกและมีการขายฝากตรงส่วนที่แบ่ง)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งให้จากขายฝาก

(ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

สำหนดที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแก้วจะให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไปให้ถ้อยคำนี้ถือเป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ไถ่คืน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอมอบเงินค่าตอบแทนที่ขายฝากนี้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ (หนึ่งแสนบาทถ้วน) บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์บุคคลอื่นใด

(๒) ราคาทรัพย์ที่ขายไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่ขายตรงส่วนที่ดินในโฉนดเลขที่ ๑๙๖ อำเภอ.....เท่านั้น ส่วนที่ดินในโฉนดเลขที่ ๑๙๕ อำเภอ.....
ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท (.....)

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขาย รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขาย ไถ่คืน
ลงชื่อ ..... ผู้ตรวจสอบ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

บาท ๑ แบ่งให้จากขายฝากแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๖ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๕
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๖)

(พ.ศ. ๑๖)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงแบ่งได้จากขายฝาก
(กรณีมีการแบ่งแยกและการขายฝากตกลงคืนทั้งหมด)

บันทึกข้อตกลงแบ่งได้จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....๙๙๖.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

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

.....นาย ก. ผู้ไถ่ถอน..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐

อายุ ๖๐/๙๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

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

ซึ่งเป็นผู้ขายฝากและไถ่ถอนที่ดิน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๙๙ ตำบล.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) ซึ่งภายหลัง นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ได้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ออกจากกัน ๒ แปลง คือ โฉนดเลขที่ ๙๙๖ อำเภอ ..... โดยยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งได้จากขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๙๙๖ เป็นเงิน.....บาท (.....) ส่วนโฉนดเลขที่ ๙๙๙ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ไถ่ถอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้จำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๖)

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (กรณีมีการแบ่งแยกและการขายฝากครอบติดอยู่)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงแยกโฉนดที่ ๙๗๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด....ปี (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ) .....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.							
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งไถ่จากขายฝาก	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๗๖ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๗๕ อำเภอ..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.... เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๔ (๑)

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝาก

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอนก็ต้องไถ่คืนภายในสิบปี กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอจนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด

๒. สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้รับซื้อฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่ อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้ว จะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๓. การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเป็นคนละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้รับซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้รับซื้อฝากได้ หรือผู้รับซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์ในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์กลาง กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัดที่ไม่มีสำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่ ให้ติดต่อจ่าศาลของศาลจังหวัดนั้นๆ เพื่อจัดส่งแก่สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาคต่อไป อย่างไรก็ดี เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้วควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้วกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงการวางทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

๔. การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรก กล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ ก็ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

๕. สัญญาขายฝากที่ทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ อันเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลใช้บังคับเป็นต้นมา จะกำหนดสินไถ่สูงเกินกว่าราคาขายฝากรวมกับประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้

๖. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ ในการจดทะเบียนขายฝากจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร และในการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่จากขายฝากอีกด้วย ส่วนการจดทะเบียนจำนอง ผู้ขอจดทะเบียนจะเสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์ที่จำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณีจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด การจำนองไม่ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร ส่วนอากรแสตมป์พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย โดยผู้ให้กู้มีหน้าที่ต้องชำระ

<u>ข้อควรระวัง</u> ก่อนลงลายมือชื่อในสัญญาขายฝากควรตรวจสอบข้อความในสัญญาขายฝากว่าถูกต้องตามความประสงค์หรือไม่ ต้องไถ่คืนภายในกำหนดเวลาเท่าใด จำนวนเงินที่ขายฝากตรงตามที่รับเงินจริงหรือไม่

ข้าพเจ้าผู้ขายฝากได้รับทราบคำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากจากพนักงานเจ้าหน้าที่และเข้าใจคำแนะนำตลอดแล้ว ขอยืนยันว่ามีความประสงค์จะขอขายฝาก.....ต่อไป จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ ต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

การจดทะเบียนประเภทให้

การจดทะเบียนให้

● **ความหมาย**

ให้ คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๑)

● **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องให้ไว้ ตามมาตรา ๕๒๑ ถึงมาตรา ๕๓๖
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

● **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน

๒. ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน

๓. ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพยสิทธิอย่างอื่น หรือระหว่างเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียนทรัพยสิทธิอย่างอื่นหรือการเช่าผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภารจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

๔. แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน เจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

๕. กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

๖. กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน

๗. ให้ (สินสมรส) หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกให้เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

๘. คำมั่นจะให้ หมายถึง ผู้ให้ประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ขณะนี้ จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหน้า เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ เป็นต้น

๙. ถอนคืนการให้ หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้

● สาระสำคัญ

- การให้จะทำด้วยปลดหนี้ให้แก่ผู้รับ หรือชำระหนี้ซึ่งผู้รับค้างชำระอยู่ก็ได้ (มาตรา ๕๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ให้ (มาตรา ๕๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้สิทธิอันมีหนังสือตราสารเป็นสำคัญ ถ้ามิได้ส่งมอบตราสารให้แก่ผู้รับ และมิได้มีหนังสือบอกกล่าวแก่ลูกหนี้แห่งสิทธินั้น การให้ย่อมไม่สมบูรณ์ (มาตรา ๕๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ย่อมสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้การให้ย่อมสมบูรณ์โดยไม่ต้องส่งมอบ ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น กรณีการทำหนังสือยกที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญายกให้ย่อมไม่สมบูรณ์

- ถ้าการให้ทรัพย์สินหรือให้คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และผู้ให้ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้รับ ผู้รับชอบที่จะเรียกให้ส่งมอบตัวทรัพย์สินหรือราคาแทนทรัพย์สินนั้นได้ แต่ไม่ชอบที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอย่างหนึ่งอย่างใดได้ (มาตรา ๕๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าผู้ให้ผูกตนไว้ว่าจะชำระหนี้เป็นคราวๆ หนี้นั้นเป็นอันระงับสิ้นไปเมื่อผู้ให้หรือผู้รับตาย เว้นแต่จะขัดกับเจตนาอันปรากฏแต่มูลหนี้ (มาตรา ๕๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าทรัพย์สินที่ให้นั้นมีค่าภาระติดพัน และผู้รับไม่ชำระค่าภาระติดพัน โดยเงื่อนไขอันระบุไว้ในกรณีสิทธิเลิกสัญญาต่างตอบแทนกันนั้น ผู้ให้จะเรียกให้ส่งทรัพย์สินที่ให้คืนตามบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้เพียงเท่าที่ควรจะเอาทรัพย์นั้นไปใช้ชำระค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าทรัพย์สินที่ให้มีราคาไม่พอกับการที่จะชำระค่าภาระติดพัน ผู้รับจะต้องชำระแต่เพียงเท่าราคาทรัพย์สินเท่านั้น (มาตรา ๕๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าการให้มีค่าภาระติดพัน ผู้ให้จะต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง หรือเพื่อการรอนสิทธิ เช่นเดียวกันกับผู้ขาย แต่จำกัดไว้ไม่เกินจำนวนค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้ เพราะเหตุผู้รับประพฤติเนรคุณ อาจจะเรียกได้แต่เพียงในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้าผู้รับได้ประทุษร้ายต่อผู้ให้เป็นความผิดอาญาอย่างร้ายแรง ตามประมวลกฎหมายอาญา หรือ

(๒) ถ้าผู้รับได้ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หรือหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง หรือ

(๓) ถ้าผู้รับได้บอกปัดให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ ในเวลาที่ผู้ให้ยากไร้ และผู้รับยังสามารถจะให้ได้ (มาตรา ๕๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทายาทของผู้ให้อาจเรียกให้ถอนคืนการให้ได้ แต่เฉพาะในเหตุที่ผู้รับได้ฆ่าผู้ให้ตายโดยเจตนา และไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือได้กีดกันผู้ให้ไว้มิให้ถอนคืนการให้ แต่ว่าผู้ให้ได้ฟ้องคดีไว้แล้วอย่างใดโดยชอบ ทายาทของผู้ให้จะว่าคดีอันนั้นต่อไปก็ได้ (มาตรา ๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เมื่อผู้ให้ได้ให้อภัยแก่ผู้รับในเหตุประพฤติเนรคุณแล้ว หรือเมื่อเวลาได้ล่วงไปแล้วหกเดือน นับแต่เหตุนั้นได้ทราบถึงบุคคลผู้ชอบที่จะเรียกถอนคืนการให้ได้นั้น หาอาจถอนคืนการให้ได้ไม่ ห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นเวลาสิบปีภายหลังเหตุการณ์เช่นว่านั้น (มาตรา ๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เมื่อถอนคืนการให้ ให้ส่งคืนทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ว่าด้วยลาภมิควรได้ (มาตรา ๕๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ต่อไปนี้ จะถอนคืนเพราะเหตุเนรคุณไม่ได้

(๑) ให้เป็นบำเหน็จสินจ้างโดยแท้

(๒) ให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน

(๓) ให้โดยหน้าที่ธรรมจรรยา

(๔) ให้ในการสมรส

(มาตรา ๕๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้อันจะให้เป็นผลต่อเมื่อผู้ให้ตาย ให้บังคับด้วยบทบัญญัติว่าด้วยมรดกและพินัยกรรม (มาตรา ๕๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กรณียกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการโดยการให้ เป็นการปฏิบัติไปตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คู่สัญญาต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติเป็นการตอบแทนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้ให้ต้องยกสิ่งปลูกสร้างให้กระทรวงการคลัง และเมื่อกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ จึงมิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือ

กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓ เรื่อง ขอรับเงินค่าธรรมเนียม ยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการคืน)

- การก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุตามสัญญาที่กำหนดว่า เมื่อก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุเสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง กรณีดังกล่าวมิใช่ผู้ก่อสร้างใช้สิทธิของตนทำลงในที่ดิน ตามมาตรา ๑๐๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๖) อาคารย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้าง ตามมาตรา ๑๐๗ วรรคสอง (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง) กระทรวงการคลังจึงเป็นเจ้าของอาคารที่ปลูกสร้างนั้นแล้วขณะที่ปลูกสร้างเสร็จ ผู้ก่อสร้างจึงไม่อาจจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้แก่กระทรวงการคลังได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๑/ว ๑๔๑๗๘ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๖ เรื่อง การจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์อาคาร)

- บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ หากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น เป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๕๗๔ (๙)) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมยกที่ดินให้แก่ผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน)

- การดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนให้ได้วางหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

- การจดทะเบียนถอนคืนการให้ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง การซ้อมความเข้าใจกรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน ดังนี้

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้พิพากษาและคดีถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนถอนคืนการให้โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ ๓ และให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่าประเภท “ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาลที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒.๑ การจดทะเบียนถอนคืนการให้ตาม ๑. เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้วแต่กรณี โดยให้ดูข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใดกับผู้ใด เช่น ถอนคืนการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ง) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม หรือเป็นการให้ระหว่างบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เป็นการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ก) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

๒.๒ การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ก ๑๙๑ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๔๕ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีจดทะเบียนถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๕๑๘๖ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕) ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

- การจดทะเบียนให้แก่มูลนิธิหรือสมาคม ถ้าผู้รับให้เป็นมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลัง และเป็นกรณีรับให้ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ โดยต้องแสดงหลักฐานการถือครองที่ดินที่มีอยู่เดิมของมูลนิธิหรือสมาคม (ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕) และในการจดทะเบียนดังกล่าว นอกจากเอกสารหลักฐานที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนตามปกติแล้ว จะต้องเรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากมูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้

(๑) สำเนาประกาศกระทรวงการคลังที่ประกาศกำหนดให้มูลนิธิหรือสมาคม (ผู้รับให้) นั้นเป็นองค์การกุศลสาธารณะ ตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) หนังสือรับรองของนายทะเบียนมูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งรับรองว่ามูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้มีที่ดินอยู่แล้วหรือไม่ จำนวนกี่แปลง มีเนื้อที่รวมเท่าไร แปลงใดใช้ประโยชน์อย่างไร พร้อมทั้งแสดงหลักฐานการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินนั้นประกอบด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

- สถานศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน และสถานศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษาที่มีฐานะเป็นส่วนราชการและเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกระทรวงศึกษาธิการ พ.ศ. ๒๕๔๖ รับโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ในการจดทะเบียนจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๓๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๓)

- กรณีบุคคลธรรมดา หรือบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๘ ย่อมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นภาษีอากรอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๘ ได้แก่ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ทางการศึกษาโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สถานศึกษาของทางราชการ สถานศึกษาขององค์การรัฐบาล โรงเรียนเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำมาแสดงตามปกติแล้ว ผู้ขอจดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานจากสถานศึกษาที่พิสูจน์ได้ว่าการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษานั้นเพื่อการสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ตามความในข้อ ๓ ข้อ ๕ และข้อ ๑๐ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ พร้อมทั้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งและบันทึกถ้อยคำให้ผู้ขอจดทะเบียนรับทราบไว้ด้วยว่า ผู้โอนที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากรจะต้องปฏิบัติตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ทุกประการ

(๒) กรณีผู้โอนเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเพิ่มเติมจาก (๑) ด้วยว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาไม่เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในเครือเดียวกันกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนที่ประกอบ

กิจการโรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือกิจการสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ตามความในข้อ ๘ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(๓) เพื่อให้ทราบว่าการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเพราะเหตุใด กรณีได้รับยกเว้นทั้งค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความลงในคำขอจดทะเบียน หนังสือสัญญา ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความว่า "ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗" ส่วนกรณีได้รับยกเว้นเฉพาะภาษีอากรใช้ข้อความว่า "ยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗"

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕)

- การจดทะเบียนให้แก่โรงเรียนเอกชน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)" และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)"

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)" กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)"

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ เกี่ยวกับการจดทะเบียนให้

๑. บทบัญญัติมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ว่าต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แต่ไม่ได้บัญญัติรวมไปถึงการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นว่าจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย ดังนั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๘๔ ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติดังกล่าว

๒. สภากาชาดไทยรับให้ที่ดินโดยจะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับผู้ให้ตลอดชีวิต ซึ่งผู้ให้ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินแปลงนี้ให้กับนิติบุคคลไว้แล้วเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี กรณีเช่นนี้เป็นการให้โดยมีเงื่อนไข มิใช่เป็นเรื่องที่สภากาชาดไทยนำทรัพย์สินของสภากาชาดไทยมาจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับบุคคลอื่น แม้ขณะนี้สภากาชาดไทยยังไม่อาจเก็บผลประโยชน์ในที่ดินได้ แต่เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่กรรมแล้ว สภากาชาดไทยก็สามารถเข้ารับผลประโยชน์ในที่ดินได้ และการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในระหว่างสัญญาเช่าก็ไม่ขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด เพราะผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นผู้ทรงสิทธิอยู่ โดยการใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดินนั้นได้อยู่แล้ว (มาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การที่สภากาชาดไทยจะรับการยกให้ที่ดินดังกล่าวจึงทำได้

๓. ทรัพย์สินที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยการรับให้โดยเสน่หาจะเป็นสินส่วนตัวหรือสินสมรส ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) หรือมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ฉบับตรวจชำระใหม่ พ.ศ.๒๕๑๙ กล่าวคือ การรับให้ถ้ามิได้ระบุไว้ในหนังสือยกให้ว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ต้องถือว่าเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้เป็นสินส่วนตัว จึงไม่มีความจำเป็นต้องระบุคำว่า “สินส่วนตัว”

๔. กรณีการอุทิศที่ดินให้แก่เทศบาล เป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และการโอนคืนเจ้าของเดิมสามารถกระทำได้ไม่ขัดต่อกฎหมาย ในการจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

๕. นาง จ. ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินให้กับสุขาภิบาลเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ แต่นาง จ. มิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แต่อย่างใด และได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนอง กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องพิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินมีชื่อของนาง จ. จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ย่อมได้รับข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิ

ครอบครอง นาง จ. จึงสามารถจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ประกอบกับการยกที่ดินให้แก่สุขาภิบาลเพื่อเป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตามมาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๒

๖. นาย จ. และนาง ส. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนี้ได้ปลูกสร้างหลังจากที่ได้จดทะเบียนสมรสกันแล้ว (ที่ดิน นาย จ. ซื้อมาก่อนสมรส) ไม่ว่านาง ส. หรือ นาย จ. จะเป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างก็เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเมื่อโฉนดที่ดินแปลงนี้มีชื่อนาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งตามหนังสือมอบอำนาจของนาย จ. ก็ได้มอบอำนาจให้นาง ส. จดทะเบียนยกให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปนั้นจึงเป็นการชอบแล้ว แต่การจดทะเบียนโอนในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินสมรส มีผลเท่ากับว่านาย จ. โอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของตนซึ่งมีอยู่ครึ่งหนึ่งให้แก่นาง ส. ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเป็นของนาง ส. อยู่ก่อนแล้ว ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แก่กันแต่อย่างใด การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ควรเรียกเก็บจากจำนวนครึ่งหนึ่งของราคาสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น

๗. ห้างหุ้นส่วนจำกัดจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สร้างสำนักงาน ที่ดินจึงเป็นทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่เป็นที่ราชพัสดุตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๑๘ การที่จะพิจารณาว่าทรัพย์ใดเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ต้องพิจารณาจากองค์ประกอบสองประการคือ (๑) ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ (๒) ทางราชการได้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน หากไม่ครบองค์ประกอบย่อมไม่ถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นแต่เพียงทรัพย์สินของแผ่นดินเท่านั้น ซึ่งตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน หมายถึงทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ ๑๖๓/๒๕๐๙ และที่ ๒๓๐/๒๕๑๒) เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลไม่สามารถสร้างสำนักงานลงในที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้ได้ และไม่ปรากฏว่าองค์การบริหารส่วนตำบลได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งทำให้บุคคลภายนอกเห็นหรือเข้าใจได้โดยสภาพว่าจะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ที่ดินจึงไม่มีสถานะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีสถานะเป็นเพียงทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา การโอนที่ดินคืนแก่เจ้าของเดิมสามารถกระทำได้โดยการจดทะเบียนโอนคืนแก่ผู้ให้ โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ ๔๙๓/๒๕๔๘ และเรื่องเสร็จที่ ๗๐๑/๒๕๕๑) โดยจดทะเบียนประเภท “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” และหากการจดทะเบียนให้ที่ดินเป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อโอนคืนแก่

เจ้าของเดิมถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคแก่ทางราชการ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเสีย เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสีย และไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะการโอนที่ดินดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นทางการค้าหรือหากำไร ส่วนอากรแสตมป์ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๘. ผู้จัดการมรดกยื่นขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อให้เป็นไปตามหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตาย ซึ่งเมื่อพิจารณาความในหนังสือแสดงเจตนาของเจ้ามรดกแล้ว ไม่มีข้อความใดแสดงให้เห็นว่าผู้ตายประสงค์จะยกที่ดินให้แก่วัดเมื่อตนตายไปแล้ว แต่ให้มีผลตั้งแต่วันที่ปรากฏในหนังสือแสดงเจตนา หนังสือดังกล่าวจึงไม่ใช่พินัยกรรมตามมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินธรรมดา ถึงแม้มาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติถึงการให้อสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ แต่การยกให้ที่ดินแก่วัด ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า การทำหนังสือยกที่ดินให้เพื่อเป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินให้เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันทีโดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การอุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อขยายเขตวัดนั้น ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่วัดไม่ได้หมายถึงเฉพาะแต่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง หรือสร้างวัดเท่านั้น แต่ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เป็นเขตวัดด้วย การอุทิศที่ดินเพื่อขยายเขตวัดจึงมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดินโดยเป็นที่วัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนั้น การที่ก่อนตายเจ้ามรดกได้ทำหนังสือแสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้ขยายเขตวัดไว้สำหรับประกอบศาสนกิจต่างๆ ย่อมมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดิน เมื่อผู้ยกให้ตายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัดย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องไปดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัด และเมื่อที่ดินตกได้แก่วัดตั้งแต่มีการอุทิศ (ขณะที่วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลแล้ว) ที่ดินจึงมิใช่มรดกที่จะตกได้แก่ทายาทของผู้ตาย เมื่อผู้จัดการมรดกประสงค์จะโอนที่ดินให้แก่วัด และวัดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดได้ในประเภท “ให้” โดยในคำขอฯ (ท.ด. ๑) หนังสือสัญญาให้ และสารบัญจดทะเบียนช่องเนื้อที่ให้หมายเหตุลงไว้ว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัดโดยการอุทิศตามหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินของ.....ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....”

๙. นิติบุคคลขอจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการ หรือสถานศึกษาต่างๆ หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏว่าข้อบังคับหรือวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลที่ขอจดทะเบียน มีข้อห้ามเกี่ยวกับการบริจาคอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของนิติบุคคลให้แก่

ทางราชการ หรือสถานศึกษาต่างๆ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนยกให้ที่ดินตามความประสงค์ของนิติบุคคลได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๓๒๖๒ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)

๑๐. โรงเรียนที่อยู่ในสังกัดของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ ประสงค์จะขายที่ดินที่รับให้หรือรับบริจาคมาจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโรงเรียนและไม่เป็นที่ราชพัสดุ ตามมาตรา ๕๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๒ และเป็นกฎหมายเฉพาะ จึงมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โรงเรียนย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่โดยที่โรงเรียนอยู่ในสังกัดของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ หากโรงเรียนประสงค์จะขายที่ดินเพื่อนำเงินที่ได้ไปก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ หรือนำเงินไปซื้อที่ดินข้างเคียงกับสถานศึกษาเพื่อขยายพื้นที่และก่อสร้างอาคาร ซึ่งไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ของโรงเรียนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสถานศึกษาขั้นพื้นฐานของสถานศึกษา ตามข้อ ๖ ของระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ ว่าด้วยการบริหารจัดการและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของสถานศึกษาขั้นพื้นฐานที่เป็นนิติบุคคลในสังกัดเขตพื้นที่การศึกษา พ.ศ. ๒๕๔๖ ประกาศ ณ วันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖ และไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ในการบริจาค (หรืออุทิศ) ของผู้บริจาค ในการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว โรงเรียนผู้ขอจดทะเบียนจะต้องแสดงหลักฐานว่าโรงเรียนได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับของกระทรวงศึกษาธิการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๔๗๗ การที่เจ้าของที่นามือเปล่าทำหนังสือกันเองยกนาให้แก่ผู้อื่นนั้นไม่สมบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ แต่หนังสือยกให้นี้แสดงว่าเจ้าของนาสละกรรมสิทธิ์ในที่นา เมื่อผู้รับให้เข้าปกครองที่นามาเกิน ๑ ปีแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๑/๒๔๗๗ การที่บิดายอมให้บุตรนำเจ้าพนักงานรังวัดใส่ชื่อบุตรเป็นเจ้าของที่ดินนั้น เป็นเพียงความตั้งใจจะยกที่ดินให้เท่านั้น บุตรยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๐/๒๔๗๙ การมอบที่ดินมือเปล่าให้แก่กันนั้นไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๒/๒๔๙๐ ยกที่ดินถวายวัดแล้วเช่า และส่งค่าเช่าให้วัดมากว่า ๑๐ ปี แม้ไม่ได้ทำการโอนทะเบียน วัดก็ได้กรรมสิทธิ์เป็นที่ธรณีสงฆ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖/๒๔๙๐ การยกที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะไปแล้วนั้นจะให้แก่รัฐบาลหรือเทศบาลก็มีผลเช่นเดียวกัน แม้มิได้จดทะเบียนก็มีผลสมบูรณ์

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๙/๒๔๙๑ เรือนปลูกอยู่กับที่ดินนั้นตามลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อมีการยกให้แก่กันและผู้รับให้ได้รับและรื้อเรือนเสียในขณะนั้น เรือนก็กลายสภาพเป็นสังหาริมทรัพย์ การให้จึงเป็นอันสมบูรณ์

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๐/๒๔๙๓ ทำหนังสือยกที่ดินให้จำเลย แต่มีข้อความต่อไปว่าจำเลยให้เงินตอบแทน ๘๐๐ บาท ดังนี้เป็นการซื้อขาย

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๔/๒๔๙๓ คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ นั้นจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว จึงจะใช้ได้

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๐๓/๒๔๙๔ ผู้ตายทำหนังสือนาซายกที่ดินให้จำเลยตั้งแต่ยังมีชีวิตอยู่ แม้ตามกฎหมายอิสลามมีว่า การให้ด้วยหนังสือนาซานี้ใช้ได้ ที่ดินไม่เป็นมรดกต่อไปตามกฎหมายอิสลามไม่แบ่งมรดกก็ตาม แต่ปรากฏว่าการยกให้ไม่ถูกแบบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะไม่ได้จดทะเบียน ที่ดินจึงเป็นของผู้ตายอยู่ในเวลาตาย จึงต้องถือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าที่ดินนี้ยังเป็นมรดกของผู้ตายอยู่

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๔/๒๕๐๒ บุตรทำสัญญายินยอมแบ่งกำไรให้มารดาเพราะมารดามาช่วยค้าขาย ดังนี้ สัญญานั้นไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา จึงไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มารดาก็มีสิทธิฟ้องเรียกเงินตามข้อตกลงนั้นได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๗/๒๕๐๓ ทำหนังสือยกให้ที่ดินมีโฉนด โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญายกให้ย่อมไม่สมบูรณ์

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๑ – ๓๒๒/๒๕๐๔ สิทธิรับจำนองเป็นอสังหาริมทรัพย์ การยกสิทธิรับจำนองให้แก่กัน ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๑/๒๕๐๔ บุตรเอาที่ดินมือเปล่าของบิดาไปแจ้งสิทธิครอบครอง บิดาไปร้องต่ออำเภอ จึงตกลงทำสัญญาที่อำเภอกันว่าบิดายกที่ดินให้บุตร แต่บุตรต้องให้ข้าวเปลือกเป็นรายปีและค่าทำศพบิดา ดังนี้ ถือว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งมีผลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๕ มิใช่เป็นการให้โดยเสน่หา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๑

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙๙/๒๕๐๘ คำมั่นหรือคำรับรองว่าจะให้ที่ดินเมื่อมิได้จดทะเบียนไว้ ก็ไม่เข้าเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ ผู้รับไม่มีสิทธิเรียกร้องจากผู้ให้แต่ประการใด

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๕/๒๕๑๑ โจทก์ยกที่ดินซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้จำเลย โดยจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย จำเลยนำที่ดินไปประกันเงินกู้ผู้อื่น โจทก์ไถ่คืนมาและครอบครองอย่างเป็นเจ้าของเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ดังนี้ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิเรียกเอาที่ดินคืน แต่โจทก์ก็ไม่มีเหตุที่จะขอให้ทำลายนิติกรรมยกให้นั้น เพราะโจทก์สมัครใจยกให้โดยไม่มีเงื่อนไข

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๑๖/๒๕๑๓ จำเลยจดทะเบียนยกที่ดินให้ ส. โดยมิได้ตั้งใจยกให้โดยเสน่หา แต่ทำไปเพื่อให้ ส. สมัครเข้าเป็นสมาชิกสหกรณ์เอาที่ดินจำนองสหกรณ์ได้เท่านั้น นิติกรรมดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ ผลก็คือที่ดินนั้นไม่เคยตกไปเป็นของ ส. ส. ตายเสียก่อนที่จะนำที่ดินไปจำนอง ที่ดินนั้นไม่ใช่มรดกของ ส.

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๕/๒๕๑๔ โจทก์จำเลยทำสัญญาแบ่งที่ดินมรดก โดยจำเลยยอมแบ่งให้โจทก์เพื่อไม่ต้องเป็นความกัน ดังนี้ เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่ใช่สัญญายกให้โดยเสน่หา

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๓/๒๕๑๕ มารดาจำนองที่ดินไว้แล้วไม่เคยส่งดอกเบี้ยเลยเพราะไม่มีเงิน เจ้าหนี้เร่งรัดให้ชำระหนี้ บุตรจึงออกเงินชำระหนี้จำนองแทนมารดา แล้วมารดามอบอำนาจให้บุตรไปไถ่ถอนจำนองและทำนิติกรรมให้ที่ดินนั้นแก่บุตรในวันเดียวกันนั้น ดังนี้ ถือว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน (มารดาจะถอนคืนการให้เพราะเหตุเนรคุณไม่ได้)

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖๔/๒๕๑๕ สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยมีข้อความว่าจำเลยแสดงเจตนาสละสิทธิการครอบครอง ยกกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป และโจทก์สัญญาว่าจะจ่ายเงินผลประโยชน์ที่ได้จากทรัพย์สินนั้นให้แก่จำเลยหนึ่งในสามจนตลอดชีวิตของจำเลย เป็นสัญญาซึ่งจำเลยมีเจตนายกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้โจทก์โดยเสน่หา โดยโจทก์มิได้เสียค่าตอบแทนแต่ประการใด แต่จำเลยคงสงวนผลประโยชน์อันเกิดจากทรัพย์สินนั้นไว้เพียงบางส่วน เพื่อใช้สอยในระหว่างที่จำเลยยังมีชีวิตอยู่ ข้อความในสัญญาที่ว่าจำเลยสละการครอบครองให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป คงมีความหมายเพียงว่าจำเลยส่งมอบทรัพย์สินให้โจทก์ อันเป็นการปฏิบัติตามสัญญาให้เท่านั้น เมื่อทรัพย์สินที่ให้เป็นที่ดินมีโฉนด การให้จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (แม้จะฟังว่าเป็นคำมั่นจะให้ก็ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกัน เมื่อไม่จดทะเบียนนิติกรรมย่อมตกเป็นโมฆะ)

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๖/๒๕๑๖ หนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินเพิ่มเติมมีข้อตกลงว่า ผู้แทนโจทก์กับเจ้าของร่วมคนอื่นยินยอมยกที่ดินพิพาทให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลย เพื่อเป็นการตอบแทนที่จำเลยสละสิทธิที่จะไม่ขอทำทางเท้าจากที่ดินที่ซื้อจากโจทก์ไปสู่ถนนใหญ่ให้กว้างขึ้นอันเป็นสิทธิที่จำเลยพึงเรียกร้องได้ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับแรก ข้อตกลงเช่นนี้ไม่ใช่สัญญาให้โดยเสน่หา และไม่ใช่สัญญาจะซื้อขาย แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญาได้

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๑๖ ภริยาโจทก์ยกที่ดินให้จำเลยโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และโจทก์เป็นผู้ให้ความยินยอมในฐานะสามี ถึงหากที่ดินนั้นจะเป็นของโจทก์และภริยาร่วมกัน เมื่อเอกสารมีข้อความชัดแจ้งว่าภริยาโจทก์ผู้เดียวเป็นผู้ยกที่ดินให้จำเลย การที่โจทก์ให้ความยินยอมก็เป็นเพียงอนุญาตให้ภริยาทำการผูกพันสินบริคณห์ได้เท่านั้น โจทก์จึงมิใช่ผู้ให้ทรัพย์สินแก่จำเลย ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤติเนรคุณ

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐/๒๕๑๗ การยกกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดให้แก่กัน แม้จะมิได้จดทะเบียนการโอนก็ตาม แต่ถ้าผู้รับให้ได้เข้าครอบครองถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดยความสงบและเปิดเผยตลอดมา เมื่อครอบครองติดต่อมาเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๒-๘๔๕/๒๕๑๗ พินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ก็ดีซึ่งยกที่ดิน น.ส.๓ ให้ผู้รับเป็นสินส่วนตัว แม้ไม่จดทะเบียนพินัยกรรมและหนังสือยกให้ ผู้รับก็ได้ที่ดินเป็นสินส่วนตัวเพราะได้มาโดยการส่งมอบก็สมบูรณ์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๗ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินของภรรยา บ้านจึงเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยและภรรยา ต่อมาจำเลยหย่ากับภรรยา จำเลยจะโต้แย้งในภายหลังว่ายังไม่มีการจดทะเบียนให้บ้านเป็นของภรรยาจึงยังเป็นของจำเลยอยู่หาได้ไม่ และกรณีไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา ภรรยาย่อมทำพินัยกรรมยกบ้านให้โจทก์ได้ เมื่อจำเลยเก็บค่าเช่าและรื้อเอาบ้านไปจึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖/๒๕๒๐ เอกสารที่โจทก์สละสิทธิในมรดกของ ก. ให้ตกทอดแก่จำเลย ก. เป็นบิดาโจทก์ จำเลยเป็นบุตรโจทก์ มิใช่ทายาทชั้นเดียวกับโจทก์ ไม่มีหรือจะมีข้อพิพาทกับโจทก์เกี่ยวกับทรัพย์มรดก เอกสารนั้นมิใช่สัญญาประนีประนอม แต่เป็นสัญญาให้เมื่อไม่ส่งมอบหรือจดทะเบียนก็ไม่สมบูรณ์

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๒๒ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า ยังไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงไม่อาจจดทะเบียนการให้ได้ โจทก์มอบการครอบครองที่พิพาทให้จำเลยโดยเจตนายกให้โดยเสน่หาจำเลยได้สิทธิครอบครองที่พิพาทแล้ว เมื่อประพฤติเนรคุณต่อโจทก์โจทก์เรียกถอนคืนการให้ได้

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๒ ยกที่ดินมีโฉนดเป็นตลาดสดและผลไม้ให้สุขาภิบาลเพื่อหาประโยชน์มาปรับปรุงท้องที่เป็นการให้แก่สุขาภิบาลโดยเฉพาะ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓ การอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะเป็นการสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน แม้เป็นที่ดินในเขตโฉนดผู้ซื้อที่ดินก็ไม่มีสิทธิในที่ดินส่วนที่ได้อุทิศเป็นทางสาธารณะไปแล้ว

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๔๒/๒๕๒๔ การที่โจทก์ให้ที่พิพาทแก่จำเลยทั้งเจ็ดซึ่งเป็นบุตรเป็นการให้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างโจทก์กับภริยาซึ่งเป็นมารดาจำเลยทั้งเจ็ด และต่อมาศาลพิพากษาให้โจทก์โอนที่พิพาทอีก ๒ แปลง ใส่ชื่อจำเลยทั้งเจ็ดเป็นเจ้าของ ลักษณะการให้ของโจทก์ไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกขอถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยทั้งเจ็ดผู้รับประพฤติเนรคุณ

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๖/๒๕๒๕ โจทก์ฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณ โดยบรรยายฟ้องว่าที่ดินพิพาทที่โจทก์ยกให้จำเลย โจทก์ได้จดทะเบียนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของโจทก์ไว้ในวันเดียวกับที่โจทก์ยกให้ แล้วต่อจากนั้นจำเลยก็ได้เข้าทำนาในที่ดินที่รับยกให้และแบ่งข้าวเปลือกที่ได้จากการทำนาให้แก่โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินปีละ ๓๐ ถัง ดังนี้ มิใช่ให้โดยเสน่หา แต่เป็นการให้ที่มีค่าภาระติดพัน ศาลจึงไม่อาจบังคับจำเลยตามคำขอได้

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖๑/๒๕๒๕ จ. เจ้าของที่ดินยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อทางอำเภอ แสดงว่าประสงค์จะยกที่พิพาทซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่จำเลยโดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีที่ จ. แสดงเจตนาสละการครอบครอง และส่งมอบที่พิพาทให้แก่จำเลยโดยสมบูรณ์ไม่ เมื่อ จ. ถึงแก่กรรมโดยยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้ย่อมไม่สมบูรณ์ ที่พิพาทยังตกเป็นของ จ. อยู่

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๐๕/๒๕๒๗ ตามบันทึกคำแสดงเจตนาอุทิศที่พิพาทให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ มีข้อความชัดเจนว่าจำเลยยินยอมให้นายกเทศมนตรีเมืองกระบี่เข้าไปดำเนินการสร้างถนนผ่านที่ดินได้โดยตลอดและยอมมอบที่ดินที่ใช้สร้างถนนให้เป็นทางสาธารณะ และเทศบาลเมืองกระบี่โจทก์ได้ปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปาตามแนวเขตที่พิพาท แสดงว่าเข้าครอบครองที่พิพาทแล้ว ถือได้ว่าจำเลยสละการครอบครองตั้งแต่นั้น แม้โจทก์จะยังมิได้ทำถนนตามแนวที่พิพาท ที่พิพาทก็ตกเป็นทางสาธารณะ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว การที่จำเลยขอให้ทางการออกโฉนดทับแนวที่พิพาทจึงเป็นการไม่ชอบ

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๓๖-๔๐๓๗/๒๕๓๐ คดีก่อนโจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลยโดยอ้างเหตุว่าฝากไว้กับจำเลยเป็นการชั่วคราว คดีถึงที่สุดโดยศาลฎีกาฟังว่าโจทก์โอนทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรส คำพิพากษาฎีกาดังกล่าวนี้ย่อมผูกพันโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่ความในคดีก่อนนั้น แม้คดีนี้โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลยโดยอ้างข้อเท็จจริงขึ้นใหม่ว่ายกให้โดยเสน่หาและขอถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณ คดีก็ต้องฟังตามคำพิพากษาคดีก่อนว่า โจทก์ยกทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรส เพิกถอนการให้เพราะเหตุเนรคุณไม่ได้ ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔) โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ศาลจึงชอบที่จะวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นในปัญหาข้อกฎหมายได้ โดยไม่จำต้องชี้สองสถานและสืบพยานต่อไป

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๙๐/๒๕๓๐ เจ้าของเดิมยกที่พิพาทให้กรมอนามัยปลูกสร้างสำนักงานผดุงครรภ์ โดยมีเงื่อนไขว่าจะนำไปซื้อขาย หักโอนหรือแลกเปลี่ยนกับผู้อื่นหรือหน่วยราชการอื่นไม่ได้ และเมื่อหมดความประสงค์จะใช้ให้ส่งมอบที่พิพาทคืนทันที ดังนี้ เจตนาของผู้ให้หาใช่เป็นการอุทิศที่พิพาทเพื่อใช้เป็นสาธารณประโยชน์ตลอดไปอันมีผลให้ที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ เมื่อการยกให้มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่มีผลสมบูรณ์และย่อมไม่ผูกพันผู้ให้หรือโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่พิพาทต่อมาในภายหลัง ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕, ๑๒๙๙ วรรคแรก แม้โจทก์จะรู้ถึงสิทธิที่จำเลยได้รับการยกให้จากเจ้าของเดิมก็ตาม

ก็หาเป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของโจทก์ผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยนิติกรรมซึ่งได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่พิพาทได้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๑๙/๒๕๓๑ ฟ. พูดยกให้บางส่วนซึ่งที่ดินมีโฉนดอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ให้โจทก์ แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การยกให้ดังกล่าวจึงไม่สมบูรณ์ ที่ดินยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามกฎหมาย เมื่อ ฟ. ตายโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ ที่ดินย่อมเป็นทรัพย์มรดกของ ฟ. ตกได้แก่จำเลยผู้เป็นทายาทโดยธรรมของ ฟ. การที่จำเลยรับมรดกที่ดินดังกล่าวแล้วนำไปขายให้แก่บุคคลภายนอกจึงไม่กระทบกระเทือนสิทธิและหน้าที่ของโจทก์ ไม่เป็นความผิดฐานฉ้อโกง

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗/๒๕๓๒ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยผู้เป็นบุตรโดยมีเงื่อนไขว่าจำเลยต้องส่งข้าวเปลือกให้โจทก์ปีละ ๑๐ ถัง ดังนั้น ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการให้ทรัพย์สินโดยมีค่าภาระติดพัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๘ แต่เป็นการยกให้โดยเสน่หา เพราะค่าภาระติดพันในที่ดินต้องเป็นภาระติดพันเกี่ยวกับตัวที่ดินเองโดยตรง ไม่ใช่ภาระติดพันนอกตัวทรัพย์

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๕๓๒ จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือสัญญายกที่ดินมีโฉนดให้โจทก์ และรับรองว่าจะจัดการแบ่งแยกให้ในภายหน้า หากไม่แบ่งให้ตามสัญญายอม ให้โจทก์ฟ้องบังคับตามสัญญา ข้อสัญญาดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ ๑ ประสงค์จะยกที่ดินให้โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีสละการครอบครองไม่ เมื่อการให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้ก็ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย การที่โจทก์เข้าครอบครองที่พิพาทจึงเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของจำเลยที่ ๑ อันเป็นการยึดถือที่พิพาทแทนจำเลยที่ ๑ มิใช่เป็นการยึดถือในฐานะเป็นเจ้าของ แม้โจทก์ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาเกินสิบปี โจทก์ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑/๒๕๓๒ ผู้ตายมีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อยกให้ผู้ร้องและได้ส่งมอบการครอบครองให้ผู้ร้องแล้ว ก็ย่อมเป็นการยกให้ที่สมบูรณ์ ตามมาตรา ๑๓๗๘ ผู้ร้องย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองโดยมิพักต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ผู้ตายยกที่ดินให้ผู้ร้องโดยวิธีส่งมอบการครอบครอง ผู้ตายจึงไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ร้อง

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๒/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสของบิดาโจทก์กับผู้ตายเฉพาะส่วนของตนให้แก่โจทก์ไปแล้ว ถือได้ว่าบิดาโจทก์กับผู้ตายได้ตกลงแบ่งที่ดินทั้งแปลงดังกล่าวออกเป็นของแต่ละฝ่าย ย่อมทำให้ที่ดินในส่วนที่เหลือหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสและตกเป็นสินส่วนตัวของผู้ตาย ส่วนบ้านนั้นบิดาโจทก์ได้ทำพินัยกรรมยกส่วนของตนครึ่งหนึ่งให้โจทก์แล้วเช่นกัน ส่วนที่เหลืออีกครึ่งจึงตกเป็นของผู้ตายแต่ผู้เดียว

ผู้ตายไปยื่นคำขอจดทะเบียนนิติกรรมให้บ้านพิพาทในส่วนของตนให้แก่โจทก์ แต่การให้บ้านพิพาทซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับนั้นจะสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติกรรม การให้ดังกล่าวยังไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์ในบ้านส่วนที่เป็นของผู้ตายยังคงเป็นของผู้ตาย เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตายก็เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาท กรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิที่จะบังคับให้จดทะเบียนสิทธิได้ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐๔/๒๕๓๓ โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์คืนจากจำเลยโดยอ้างว่าโจทก์ยกให้โดยมีเงื่อนไขและจำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข จำเลยให้การว่าโจทก์ยกให้โดยไม่มีเงื่อนไขและจำเลยไม่ได้กระทำการใดๆ ที่เป็นการผิดข้อตกลงตามที่โจทก์กล่าวอ้าง เมื่อศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทเพียงว่าโจทก์ยกทรัพย์สินตามฟ้องให้จำเลยโดยมีเงื่อนไขหรือไม่ และคู่ความเห็นพ้องด้วยเช่นนี้ แม้ข้อเท็จจริงจะได้ความว่าเดิมโจทก์ตกลงยกทรัพย์สินให้จำเลยโดยมีเงื่อนไข แต่เมื่อตอนจดทะเบียนการให้ไม่ได้มีการกำหนดเงื่อนไขการให้ไว้ในสัญญา จึงไม่มีกรณีที่จำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาให้ ซึ่งจะถือเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๐๖-๔๓๐๗/๒๕๓๓ จำเลยประกาศโฆษณาขายที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ซื้อว่ามีถนนกว้าง ๑๐ เมตร เมื่อครบ ๑๐ ปีแล้วจะยกให้เป็นทางสาธารณะ เป็นสัญญาต่อเนื่องในการขายระหว่างโจทก์กับจำเลย ไม่ใช่การให้คำมั่นว่าจะให้จึงไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๑/๒๕๓๔ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี มิใช่ครอบครองแทนทายาทอื่น ดังนี้ แม้การยกที่ดินพิพาทให้จำเลยจะมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จำเลยก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทนั้นตั้งแต่วันครบ ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับการยกให้ การที่โจทก์ขุดร่องน้ำและทำถนนในที่ดินพิพาทภายหลังจากที่จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแล้ว จึงเป็นการละเมิดต่อจำเลย

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๑/๒๕๓๕ จำเลยมอบเงินจำนวน ๗๕,๐๐๐ บาทเศษแก่โจทก์เพื่อไปไถ่จำนองที่ดินและบ้านพิพาทจากธนาคาร เมื่อไถ่จำนองแล้วโจทก์ยกที่ดินและบ้านให้แก่จำเลย จึงเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน โจทก์จะถอนคืนเพราะเหตุเนรคุณไม่ได้

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๕๙/๒๕๓๖ พระภิกษุ ป. ทำหนังสือยกที่ดินให้โจทก์และ พ. มารดาจำเลยคนละครึ่ง โดยมอบอำนาจให้โจทก์ยื่นคำร้องขอออก น.ส.๓ รังวัดแบ่งแยกให้แก่โจทก์และจดทะเบียนโอนส่วนที่เหลือให้แก่ พ. ต่อมาได้มีการรังวัดแล้ว แต่ยังไม่ทันแบ่งแยก ป. มรณภาพเสียก่อน จากข้อเท็จจริงดังกล่าวเมื่อนำมาประกอบกับข้อความในพินัยกรรมของ ป. ที่ยกเลิกการยกที่พิพาทแก่โจทก์ แสดงว่า ป. ประสงค์จะยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียน

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีเจตนาสละการครอบครองไม่ จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ เมื่อการให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้จึงไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘/๒๕๓๗ บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างโจทก์และจำเลย นอกจากโจทก์และจำเลยเป็นคู่สัญญาซึ่งกันและกันแล้ว ยังมีบุตรผู้เยาว์เข้ามาเกี่ยวข้องเป็นผู้รับประโยชน์แห่งสัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยด้วย คือแทนที่โจทก์และจำเลยจะแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาด้วยกันเอง โจทก์และจำเลยกลับยอมให้ที่ดินจำนวน ๒ แปลง และบ้านอีก ๑ หลัง ตกเป็นของบุตรผู้เยาว์หลังจากโจทก์และจำเลยจดทะเบียนหย่ากัน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยา ตามมาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๔ มิใช่สัญญาให้ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา ๕๒๕ เมื่อจำเลยผิดสัญญา โจทก์ในฐานะคู่สัญญาย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๙๕/๒๕๓๗ โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยเพื่อให้สร้างตลาดสด แต่จำเลยยังไม่สามารถจะสร้างได้เพราะไม่มีงบประมาณและยังคงตั้งใจจะทำการก่อสร้างต่อไป โดยจำเลยมิได้นำที่ดินดังกล่าวไปทำอย่างอื่นอันเป็นการผิดวัตถุประสงค์ของโจทก์ เมื่อในสัญญาแบ่งที่ดินให้ไม่ได้กำหนดเวลาให้จำเลยสร้างตลาดสดภายในเวลาเท่าใด การที่จำเลยรอการก่อสร้างไว้เพราะยังไม่มีงบประมาณ ยังถือไม่ได้ว่าจำเลยผิดสัญญา

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๓๑/๒๕๓๗ จำเลยทำหนังสือสัญญาให้ที่ดินมีโฉนดโดยเสน่หาแก่โจทก์ โดยจะนำไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน ภายในกำหนด ๗ วัน แต่เมื่อการให้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่โจทก์

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๔๗/๒๕๓๗ การที่โจทก์ยกที่ดินให้แก่จำเลยโดยโจทก์ยังมีสิทธิเก็บผลประโยชน์ในที่ดินอยู่ตลอดชีวิต แม้สิทธิดังกล่าวจะมิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ตามกฎหมายแต่ก็เป็นภาระเกี่ยวกับที่ดิน ถือได้ว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องถอนคืนการให้จำเลยเพราะเหตุเนรคุณได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒)

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๖๗/๒๕๓๗ การยกให้ที่พิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีเพียง น.ส. ๓ ระหว่าง ช. กับจำเลย มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย แม้จำเลยจะเข้าครอบครองที่พิพาทตลอดมาก็เป็นการครอบครองแทน ช. มิใช่เป็นการยึดถือครอบครองในฐานะเจ้าของ จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาท เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าวได้จากการขายทอดตลาดของศาล โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทโดยชอบ และแม้โจทก์ยังปล่อยให้จำเลยอยู่ในที่พิพาทนับแต่วันที่โจทก์ซื้อที่พิพาทจนถึงวันฟ้องเป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปี แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้บอกกล่าวเจตนาเปลี่ยนแปลงลักษณะการครอบครองที่พิพาท จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทแต่อย่างใด

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐/๒๕๓๘ การให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒) สิ่งที่มีค่าภาระติดพันนั้นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาให้แก่กัน จำเลยเป็นผู้ไถ่ถอนจำนองที่พิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองก่อนที่โจทก์ให้ที่พิพาท การไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองจึงมิใช่สิ่งที่มีค่าภาระติดพันที่เกี่ยวกับการให้ที่พิพาท

การจำนองที่ดินพิพาทครั้งที่สามซึ่งโจทก์ทำขึ้นก่อนที่โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลย เป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้ของห้างหุ้นส่วนจำกัด ศ. ซึ่งเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากจำเลย จำเลยก็เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการต้องรับผิดในหนี้ของห้างโดยไม่จำกัดจำนวน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗๗ (๒) ประกอบมาตรา ๑๐๘๗ จึงถือได้ว่าการจำนองครั้งที่สามเป็นการประกันหนี้ของจำเลย การที่โจทก์ทำสัญญายกให้ที่ดินพิพาทให้จำเลยขณะที่ยังติดจำนองครั้งที่สามเป็นประกันหนี้ อันถือว่าเป็นของจำเลยผู้รับให้โดยไม่มีการไถ่ถอนจำนอง ไม่ถือว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน ตามมาตรา ๕๓๕ (๒)

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๖/๒๕๓๘ การให้หรือคำมั่นว่าจะให้ที่ดินจะต้องได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงบังคับกันได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ บันทึกข้อตกลงระหว่าง ป. กับจำเลย ที่ระบุว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาทยินยอมยกที่ดังกล่าวส่วนหนึ่งให้โจทก์ด้วย แต่มิได้จดทะเบียนจึงไม่มีผลผูกพันจำเลย โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาที่พิพาทโดยอาศัยบันทึกดังกล่าวได้

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๓/๒๕๓๘ ท. ประสงค์จะยกที่ดิน น.ส. ๓ ให้แก่โจทก์โดยการทำนิติกรรม และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๔ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ ท. จะยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประกาศตามระเบียบ ท. ก็ตายเสียก่อน เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การให้จึงยังไม่สมบูรณ์ โจทก์จะฟ้องขอให้บังคับจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรมและในฐานะผู้จัดการมรดกของ ท. จดทะเบียนการให้แก่โจทก์ไม่ได้

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๐/๒๕๓๙ มูลนิธิที่เพียงแต่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งยังมิได้จดทะเบียน ไม่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายที่จะรับการให้ได้ ขณะรับการให้มูลนิธิไม่เป็นนิติบุคคลกลับอ้างว่าเป็นนิติบุคคลย่อมถือว่าเป็นการให้ที่ผู้ให้สำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม จึงทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะ เมื่อเป็นโมฆะแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจำเลยที่ ๑ และรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานผู้ได้รับเรื่องราวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมการให้ได้ โดยไม่จำต้องให้จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้ให้ไปฟ้องร้องเพื่อเพิกถอนการให้ก่อน เมื่อคำสั่งเพิกถอนการให้ชอบแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมออกใบแทนและจดรายการเพิกถอนการให้ไว้ในสารบัญโฉนดที่ดินได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๑๔/๒๕๓๙ ข้อตกลงที่ ป. จะโอนที่ดินให้แก่โจทก์ตามหนังสือสัญญาหย่ามิใช่เป็นการจะให้ที่ดินแก่โจทก์โดยตรง แต่เป็นการให้ที่เกิดจากข้อตกลงตามสัญญาแบ่งทรัพย์สินในการหย่าระหว่าง ป. กับโจทก์ ดังนี้ ข้อตกลงจะให้ที่ดินดังกล่าวย่อมสมบูรณ์มีผลผูกพันกันได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๔๔/๒๕๓๙ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยมีกรรมสิทธิ์รวมตามบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในระหว่างสมรส มีผลทำให้ที่ดินตกเป็นสินส่วนตัวของจำเลย ซึ่งบันทึกดังกล่าวเป็นสัญญาระหว่างสมรสที่สมบูรณ์ใช้บังคับกันได้ กรณีมิใช่การยกให้ซึ่งจะถอนคืนการให้ได้ต่อเมื่อมีเหตุเนรคุณ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๑ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะบอกล้างได้ ตามมาตรา ๑๔๖๙

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๓๖/๒๕๓๙ โจทก์ยกที่ดินของโจทก์ให้เทศบาลจำเลยเพื่อให้จัดทำเป็นสถานีขนส่งทางบก ต่อมาจำเลยได้ว่าจ้างให้โจทก์ก่อสร้างอาคารสถานีขนส่งลงในที่ดิน โจทก์ได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ในที่สุดรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกำหนดให้สถานที่ที่โจทก์ก่อสร้างเป็นสถานีขนส่ง หลังจากนั้นโจทก์ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่จำเลย ดังนี้ ถือว่าจำเลยได้ดำเนินการตามขั้นตอนเรื่องการจัดตั้งสถานีขนส่งเรียบร้อยทุกขั้นตอนแล้ว ส่วนการที่กระทรวงคมนาคมประกาศยกเลิกสถานีขนส่งผู้โดยสารในเวลาต่อมานั้น เป็นเรื่องที่ทางราชการเห็นว่าสภาพและสภาวะปัจจุบันไม่เหมาะสมที่จะใช้ที่ดินเป็นสถานีขนส่งอีกต่อไป ซึ่งไม่มีผลย้อนหลังให้ที่ดินซึ่งโจทก์ได้จดทะเบียนโอนเป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลยไปแล้วกลับคืนไปยังโจทก์อีก

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒/๒๕๓๙ การอุทิศถนนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทันทีที่แสดงเจตนาอุทิศ ไม่จำต้องจดทะเบียน แม้หนังสืออุทิศระบุว่า ผู้อุทิศจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อไป หามีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อุทิศยังไม่โอนไปไม่ การออกโฉนดที่ดินภายหลังที่ดินตกเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว เป็นการไม่ชอบ ผู้ที่ซื้อที่ดินตามโฉนดที่ออกโดยมิชอบ แม้จะซื้อจากการขายทอดตลาดของศาล ผู้ซื้อก็ไม่ได้รับความคุ้มครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ผู้รับโอนคนต่อมาก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์เช่นเดียวกัน

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๙๑/๒๕๔๐ การที่โจทก์ยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ให้จำเลย เพราะจำเลยได้ชำระหนี้เงินกู้และไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากธนาคารซึ่งเป็นหนี้ที่โจทก์ก่อขึ้นเพื่อประโยชน์ของโจทก์ฝ่ายเดียวนั้น ถือเป็นการให้เพื่อบำเหน็จสินจ้างโดยแท้ โจทก์จึงถอนคืนการให้ไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๑)

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๓๒/๒๕๔๑ เดิมที่ดินโฉนดพิพาทมีจำเลยมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาจำเลยได้จัดสรรแบ่งขายโดยรังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยขายให้แก่บุคคลทั่วไป โดยจำเลยใช้แผนผังโฆษณาขายที่ดินเพื่อแสดงว่าที่ดินที่จัดสรรแบ่งขายมีถนนใหญ่ตัดผ่านกลางที่ดินและมีถนนซอยผ่านที่ดินที่แบ่งขายทุกแปลงออกสู่ถนนใหญ่ และผู้ซื้อที่ดินแต่ละแปลง

จะต้องสละที่ดินของตนเองทำเป็นถนนซอยของส่วนรวม ส่วนถนนใหญ่จำเลยจะกันที่ดินของจำเลยไว้ให้ทำเป็นถนนใหญ่ จึงเป็นการที่จำเลยได้อุทิศโฉนดเลขที่พิพาทเป็นทางสาธารณะคือถนนสายพิพาทเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก แม้ภายหลังทางราชการทำถนนเคลื่อนจากแนวถนนเดิม ก็หามีผลทำให้ถนนสายพิพาทกลับกลายเป็นไม่ใช่ทางสาธารณะไม่ ถนนสายพิพาทย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีที่จำเลยได้แสดงเจตนาอุทิศถนนสายพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยาย โดยไม่จำต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๖๓/๒๕๔๒ โจทก์ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ที่ดินมีโฉนดแก่จำเลยที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๑๒ โดยมีเงื่อนไขเพื่อประโยชน์ใช้ปลูกสร้างสถานีตำรวจภูธร ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๒ จำเลยทั้งสองยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุ จึงขอเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นกระทรวงการคลังจำเลยที่ ๒ เพื่อให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๕ แม้จะระบุในสารบัญการจดทะเบียนว่าสงวนไว้เพื่อประโยชน์ใช้ปลูกสร้างสถานีตำรวจภูธร แต่เวลาล่วงเลยมานับแต่โจทก์ให้ที่ดินถึงวันฟ้องเป็นเวลา ๒๗ ปีเศษ ทางราชการยังไม่มีการปลูกสร้างในที่ดินที่โจทก์ยกให้ ครั้นโจทก์ขอคืนที่ดิน จำเลยที่ ๑ มีหนังสือลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๓๙ ตอบโจทก์ว่า เนื้อที่ดินที่ทางราชการได้มาไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะสร้างสถานีตำรวจได้ ปรากฏว่ามีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุฯ ข้อ ๘ กำหนดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุคืนให้แก่ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้จะกระทำได้เมื่อ...(๒) ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้นตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้หรือมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ภายในสิบปีนับแต่วันที่ยกที่ดินนั้นให้แก่ทางราชการ (๓) ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้ได้ยื่นเรื่องราวขอที่ราชพัสดุคืนภายในสองปีนับแต่วันที่ทางราชการแจ้งความประสงค์ที่จะไม่ใช้ประโยชน์หรือนับแต่วันที่ครบระยะเวลาตาม (๒) ดังนี้ จึงฟังได้ว่า ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้นตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ อีกทั้งมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ภายในสิบปีนับแต่วันที่โจทก์ให้ที่ดินแก่ทางราชการตามกฎกระทรวงข้อ ๘ (๒) และเมื่อโจทก์ใช้สิทธิฟ้องคดีในวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ก็ยังอยู่ในฐานะเวลาสองปีนับแต่วันที่ทางราชการแจ้งความประสงค์ตามหนังสือลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๓๙ ที่จะไม่ใช้ประโยชน์ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๓ จำเลยทั้งสองจึงต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทคืนให้แก่โจทก์

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๐๐/๒๕๔๒ โจทก์เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ ช. เจ้ามรดก มีบุตรด้วยกัน ๒ คน คือจำเลยและ ล. จำเลยรับโอนที่พิพาทของ ช. มาโดยทางมรดก มิใช่รับโอนมาโดยโจทก์ยกให้ โจทก์จึงมิใช่ผู้ให้ที่พิพาทแก่จำเลย โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๔๓ ไม่ปรากฏว่าขณะทำสัญญาเช่าโจทก์จำเลยมีความสัมพันธ์กันในฐานะใกล้ชิดอย่างไรที่จะเป็นเหตุให้โจทก์ต้องยกที่ดินให้จำเลยโดยเสน่หา แต่กลับปรากฏว่าจำเลยเป็นฝ่ายเข้าครอบครองที่ดินพิพาทปลูกบ้านเรือนอยู่อาศัยมาตั้งแต่ก่อนโจทก์และ ส. ซื้อที่ดินตามฟ้องจากเจ้าของที่ดินคนเดิม การที่โจทก์ตกลงจะแบ่งแยกที่ดินพิพาทส่วนที่จำเลยครอบครองให้จำเลยเพื่อโจทก์จะได้นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทไปขอออกโฉนดที่ดิน สัญญาเช่าดังกล่าวไม่ใช่สัญญาให้หรือมีคำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินอันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นสัญญาที่มีขึ้นระหว่างโจทก์จำเลยเป็นพิเศษ ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญาที่ใช้บังคับกันได้ ประกอบกับในการตีความสัญญาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๘ บัญญัติว่า สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย เมื่อโจทก์นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมที่ดินพิพาทไปออกโฉนดที่ดินแล้ว โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนให้แก่จำเลยตามสัญญาเช่า

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๖/๒๕๔๓ โจทก์ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ ตอบแทนที่จำเลยที่ ๑ ไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทให้ เป็นการให้โดยมีค่าภาระติดพัน แม้หนังสือสัญญาให้ที่ดินระบุว่าเป็นการให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนก็ตาม โจทก์ไม่มีสิทธิถอนคืนการให้เพราะเหตุประพฤติเนรคุณ

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๕๑/๒๕๔๓ โจทก์ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยเสน่หา โดยโจทก์ยังมีสิทธิเก็บกินในที่ดินที่ยกให้ ถือเป็นการให้ทรัพย์สินแก่จำเลยโดยมีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกให้ถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณได้ และหากถูกจำเลยรบกวนสิทธิเก็บกิน โจทก์ย่อมสามารถใช้สิทธิทางศาลบังคับจำเลยไม่ให้ขัดขวางการใช้สิทธิเก็บกินของโจทก์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องถอนคืนการให้

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๐๐/๒๕๔๓ เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำบันทึกถ้อยคำซึ่งเป็นข้อตกลงระหว่างโจทก์ จำเลย และ บ. โดยบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อไว้ว่าตามที่เจ้าหน้าที่มาทำรังวัดตรวจสอบเนื้อที่รายของโจทก์ จากการรังวัดปรากฏว่าอาณาเขตทางด้านทิศตะวันตกของที่ดินจำเลยได้ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ประมาณ ๖ เมตร ปรากฏว่าคู่กรณีสามารถตกลงกันได้ โดยจำเลยยินยอมแบ่งแยกที่ดินทางด้านทิศเหนือจากถนนสาธารณะประมาณ ๔ เมตร ซึ่งวัดเฉียงตรงมายังชายทะเล และที่ดินของจำเลยยังคงเหลือระยะ ๖๘ เมตร เท่าเดิม ในการตกลงครั้งนี้จำเลยยินยอมตกลงว่าจะไปทำคำขอรังวัดแบ่งแยกให้โจทก์ภายในเวลา ๑ เดือน นับจากวันตกลงนี้ ข้อตกลงในส่วนโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญาซึ่งผู้เป็นคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายระงับข้อพิพาทที่มีอยู่ให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน โดยจำเลยยอมแบ่งที่ดินของจำเลยบางส่วนชดใช้ให้แก่โจทก์เนื่องจากจำเลยได้ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ จึงเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความอันบังคับได้ตามกฎหมาย มิใช่สัญญาให้ทรัพย์สิน

๖๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๒๑/๒๕๔๕ โจทก์เป็นภริยาของ บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาทโดยมิได้จดทะเบียนสมรสกัน หลังจาก บ. ถึงแก่ความตาย โจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทอย่างเป็นของตนเองตลอดมา จำเลยซึ่งเป็นพี่ของ บ. มิได้เข้ามาเกี่ยวข้องด้วยเลย ต่อมาโจทก์ต้องการเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่พิพาททางทะเบียนให้ถูกต้อง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้ เพราะโจทก์กับ บ. มิได้จดทะเบียนสมรสกัน จึงแนะนำให้โจทก์ไปตามจำเลยมาขอรับโอนมรดกที่พิพาทของ บ. แล้วให้จำเลยโอนที่พิพาทแก่โจทก์ภายหลังซึ่งเป็นเรื่องไม่ถูกต้อง เพราะขณะนั้นที่พิพาทไม่เป็นทรัพย์มรดกของ บ. แล้ว การที่จำเลยทำหนังสือว่าจะให้ที่พิพาทแก่โจทก์ก่อนไปจดทะเบียนโอนมรดกจึงมิใช่สัญญาจะให้ที่ดิน แต่เป็นสัญญาที่ไม่มีชื่ออย่างหนึ่งที่ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ ดังนั้นที่จำเลยยื่นคำร้องขอรับมรดกที่พิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นการดำเนินการตามสัญญาที่ทำไว้กับโจทก์นั่นเอง จำเลยต้องโอนที่พิพาทให้แก่โจทก์ตามสัญญา

๖๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒๖/๒๕๔๕ โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยทั้งสองในการสมรส ไม่ว่าจำเลยทั้งสองจะได้ประพฤติเนรคุณโจทก์หรือไม่ โจทก์ก็จะฟ้องขอถอนคืนการให้ไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔)

๖๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๘/๒๕๔๖ โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดินแก่จำเลยซึ่งเป็นภรรยาระหว่างสมรส ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ ได้บัญญัติถึงการบอกล้างสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภรรยาทำไว้ต่อกันในช่วงเวลาดังกล่าวไว้โดยเฉพาะแล้ว ดังนั้น เมื่อโจทก์ต้องการบอกล้างสัญญาการให้ที่ดินต่อจำเลย จึงต้องนำบทบัญญัติมาตรา ๑๔๖๙ มาใช้บังคับ หาใช่นำบทบัญญัติมาตรา ๕๓๕ อันเป็นบทบัญญัติทั่วไปมาใช้บังคับไม่

๖๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๒๙/๒๕๔๗ การที่จำเลยตกลงว่าจำเลยจะไถ่ถอนที่ดินดังกล่าวแล้วคืนโฉนดนั้นแก่โจทก์ทั้งสี่ภายใน ๖ เดือน ไม่เช่นนั้นจำเลยก็จะต้องนำเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท มอบแก่โจทก์ทั้งสี่เพื่อนำเงินไปไถ่ถอนจำนอง ข้อตกลงดังกล่าวเป็นคำมั่นว่าจะให้เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่มีผลผูกพันจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ โจทก์มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าว และเรื่องอำนาจฟ้องเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลอุทธรณ์มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบมาตรา ๒๔๖

๗๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๖๔/๒๕๔๗ จำเลยตกลงยกที่ดินให้แก่โจทก์เพื่อระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลย จึงมิใช่เป็นการให้โดยเสน่หาที่จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ เมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายพิมพ์นิ้วมือจำเลย และมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน โจทก์ย่อมฟ้องร้องให้บังคับคดีจำเลยได้

๗๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๕๖/๒๕๔๘ แม้ตามหนังสือแบ่งให้ที่ดินและ น.ส. ๓ จะระบุชัดเจนว่าโจทก์และ ป. ให้ที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าวแก่จำเลยที่ ๑ มีเนื้อที่ ๓ งาน ๖๐ ตารางวา แต่เมื่อจำเลยที่ ๑ เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทและที่ได้รับการให้ตลอดมา โดยโจทก์มิได้โต้แย้งคัดค้าน ทั้งตอนที่จำเลยที่ ๑ นำเจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินโจทก์ก็ไประวังและรับรองแนวเขตในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ แม้ขณะนั้นในการรังวัดออกโฉนดที่ดินของจำเลยที่ ๑ โจทก์เห็นว่าถูกต้องแล้ว ไม่มีการรุกล้ำแนวเขตกันแต่อย่างใด เท่ากับโจทก์ยอมรับว่าจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินส่วนที่ได้รับการให้ และรังวัดออกโฉนดในส่วนที่ครอบครองทำประโยชน์ จึงเป็นการให้ที่ดินด้วยการส่งมอบการครอบครองที่ดินแก่จำเลยที่ ๑ โดยมีเจตนาให้ตามส่วนที่ได้รับมอบการครอบครองยิ่งกว่าที่ระบุไว้ในหนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดิน และ น.ส.๓ ดังนั้น เมื่อมีการรังวัดออกโฉนดที่ดินได้เนื้อที่ ๑ ไร่ ๙๙ ตารางวา กรณีต้องถือว่าโจทก์และ ป. ให้ที่ดินแก่จำเลยที่ ๑ มีเนื้อที่ดังกล่าว หาใช่เนื้อที่ ๓ งาน ๖๐ ตารางวา ตามที่ระบุไว้ในหนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดินและ น.ส. ๓ ไม่

๗๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๐๔/๒๕๔๘ การที่จำเลยที่ ๒ ตกลงซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ แต่กลับปล่อยให้จำเลยที่ ๑ ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยอ้างเหตุว่าตนเห็นว่ายังมีการฟ้องร้องกันอยู่ย่อมเป็นการแสดงว่าจำเลยที่ ๒ รู้อยู่ก่อนแล้วว่าจำเลยที่ ๑ กับโจทก์มีปัญหาเรื่องที่ดินพิพาทกันแล้วยังซื้อ เช่นนี้ น่าจะเป็นการซื้อไว้โดยไม่สุจริต ทั้งปรากฏข้อเท็จจริงว่าจำเลยที่ ๒ ยังอาศัยอยู่กับบิดามารดา และไม่มีเหตุผลใดๆ ในการซื้อที่ดินพิพาทมาทิ้งไว้โดยไม่เข้าทำประโยชน์ พฤติการณ์ในการโอนขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองเป็นการกระทำไปโดยรู้ว่าโจทก์ผู้ให้อยู่ในฐานะเป็นเจ้าหนี้และเป็นฝ่ายต้องเสียเปรียบ จึงเป็นการสมคบกันฉ้อฉลโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้

๗๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๗๗/๒๕๔๙ ช. ยกทางพิพาทให้เป็นทางสาธารณะแล้ว แม้จะระบุว่า ช. จะมาจดทะเบียนให้เสร็จภายใน ๓ วัน แต่เป็นการยกให้เป็นทางสาธารณะ จึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีที่ ช. ได้แสดงเจตนา โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ อีกทั้งการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะ ไม่ต้องมีนายอำเภอหรือนายกเทศมนตรีในท้องที่แสดงเจตนารับ

๗๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๔๓/๒๕๕๐ ที่ดินพิพาทเป็นสินสมรส ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ (๑) ระหว่างโจทก์กับ ฉ. ซึ่งถือว่าโจทก์เป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย และโจทก์มีสิทธิเรียกร้องขอให้ลงชื่อตนเป็นเจ้าของรวมในโฉนดที่ดินพิพาทได้ ตามมาตรา ๑๔๗๕ แต่ถึงแม้โจทก์จะมิได้ร้องขอดังกล่าวแต่การจัดการเกี่ยวกับที่ดินพิพาท ตามมาตรา ๑๔๗๖ (๑) ถึง (๘) ต้องจัดการร่วมกันหรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อ ฉ. โอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยโจทก์ให้ความยินยอมถือได้ว่าโจทก์เป็นผู้ให้ ตามมาตรา ๕๒๑ ด้วย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องถอนคืนการให้ได้

โจทก์และ ฉ. ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยเสน่หาเมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๘ ต่อมา พ.ศ.๒๕๓๖ ฉ. ถึงแก่ความตายแล้ว แต่เหตุแห่งการประพฤติเนรคุณเกิดขึ้นเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๓ ภายหลังจากที่ ฉ. ถึงแก่ความตายแล้ว และจำเลยประพฤติเนรคุณเฉพาะต่อโจทก์เท่านั้น โจทก์จึงมีสิทธิถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤติเนรคุณได้เฉพาะในส่วนของตน

๗๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๑/๒๕๕๑ เหตุที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุที่จำเลยซึ่งเป็นผู้รับประพฤติเนรคุณ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๑ (๓) นั้น จะต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ให้มีความจำเป็นเพราะขาดแคลนปัจจัยในการดำรงชีวิต แล้วผู้ให้ร้องขอความช่วยเหลือจากผู้รับและผู้รับอยู่ในฐานะที่จะให้ได้โดยไม่เดือดร้อน แล้วผู้รับปฏิเสธที่จะให้นั้น การที่จำเลยจะขายที่ดินที่โจทก์ยกให้แต่ถูกโจทก์ห้ามปราม จำเลยจึงไปอยู่เสียที่อื่นจนโจทก์ต้องไปอาศัยกับน้องสาวนั้น จะฟังว่าโจทก์ได้ขอความช่วยเหลือจากจำเลยและจำเลยอยู่ในฐานะที่จะให้ความช่วยเหลือโจทก์ได้โดยไม่เดือดร้อนแล้วจำเลยไม่ช่วยเหลือหาได้ไม่ ข้อเท็จจริงรับฟังไม่ได้ว่าจำเลยประพฤติเนรคุณโจทก์ตามฟ้อง

คู่สมรสที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินให้ความยินยอมแก่คู่สมรสที่มีชื่อในโฉนดที่ดินในการยกที่ดินให้แก่ผู้อื่น ถือว่าคู่สมรสฝ่ายที่ให้ความยินยอมเป็นผู้ให้ด้วย จึงมีอำนาจฟ้องถอนคืนการให้ได้ (เฉพาะส่วนที่ตนยกให้)

๗๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๗๕/๒๕๕๑ โจทก์กับจำเลยเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน โจทก์จดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเป็นการตอบแทนที่จำเลยไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทที่โจทก์เป็นหนี้ธนาคารอยู่ อันเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิถอนคืนการให้เพราะเหตุประพฤติเนรคุณ

๗๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๔๓/๒๕๕๑ โจทก์ที่ ๒ ซื้อที่ดินพิพาทจากผู้อื่นแล้วยกให้วัดโจทก์ที่ ๑ ขณะที่โจทก์ที่ ๑ ยังไม่เป็นนิติบุคคล ต่อมาเมื่อโจทก์ที่ ๑ ได้รับการประกาศตั้งเป็นวัดเมื่อวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๑๓ โดยมีโจทก์ที่ ๒ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้เป็นเจ้าอาวาส โจทก์ที่ ๒ ก็ได้แสดงเจตนายืนยันว่าได้มีการยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ที่ ๑ ตลอดมา โดยมีการทำบันทึกถ้อยคำว่าโจทก์ที่ ๑ มีความประสงค์ขอรับโอนที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ ๒ นับแต่วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๑๓ ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินพิพาทเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัดที่ดินพิพาท ย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สำหรับสร้างวัดโจทก์ที่ ๑ ตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

๗๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๔๔/๒๕๕๑ ขณะที่ ท. สามีโจทก์ยังมีชีวิตอยู่ โจทก์กับ ท. แบ่งที่ดินสำหรับปลูกบ้าน ที่นาและที่สวนให้แก่บุตรทุกคนรวมกันทั้งจำเลยด้วย โดยจำเลยได้ที่ดินพิพาททั้งสองแปลง ในการให้ที่ดินดังกล่าวมีข้อตกลงว่าโจทก์กับ ท. มีสิทธิเก็บกินในที่ดิน ถ้าเป็นที่นาโจทก์กับ ท. มีสิทธิเก็บค่าเช่าที่นา ถ้าเป็นที่สวนผลไม้โจทก์กับ ท. มีสิทธินำผลไม้ไปขายได้ หรือหากบุตรซึ่งเป็นผู้รับนำผลไม้ไปขายก็ต้องนำเงินมาให้โจทก์กับ ท. ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่าโจทก์ยกที่ดินพิพาททั้งสองแปลงให้จำเลย โดยโจทก์ยังมีสิทธิเก็บกินผลประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ถือได้ว่า

เป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒)

๗๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๗/๒๕๕๒ จำเลยแสดงเจตนายกที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตีใช้หนี้และส่งมอบที่ดินพิพาทแก่โจทก์โดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ประกอบด้วยมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ที่ดินพิพาทมีแต่สิทธิครอบครองจึงถือได้ว่าจำเลยสละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทต่อไป เมื่อโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ อันเป็นการได้สิทธิครอบครองด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่ได้มาตามสัญญายกให้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นชื่อโจทก์

๘๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๐๕/๒๕๕๓ แม้การที่ น. ยกบ้านพิพาทให้โจทก์จะไม่สมบูรณ์ เพราะมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ แต่ต่อมาโจทก์ได้รับการจดทะเบียนยกให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๐๕๗ บ้านพิพาทปลูกอยู่ ย่อมทำให้บ้านพิพาทตกเป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๐๕๗ ทันทีซึ่งบ้านพิพาทปลูกอยู่ โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินจึงมีกรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ส่วนการที่ น. ทำพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองยกบ้านพิพาทให้จำเลยไว้ก่อน ต่อมา น. ยกบ้านพิพาทให้โจทก์ระหว่างที่ น. ยังมีชีวิตอยู่ จึงทำให้ข้อกำหนดในพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองเป็นอันเพิกถอนไปเพราะบ้านพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ไปก่อนที่ข้อกำหนดให้พินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองจะมีผลใช้บังคับ บ้านพิพาทจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์

● ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าเป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๒. การจดทะเบียนประเภทคำมั่นจะให้เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ)

๓. การให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานถือสายเลือดเป็นหลัก ไม่จำเป็นว่าบิดาจะต้องสมรสโดยชอบกับมารดาของบุตร บิดาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับมารดาบุตรที่เกิดมาโดยบิดารับรองโดยพฤติการณ์รับให้ที่ดินจากบิดา เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่การให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒

ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

๔. ค่าธรรมเนียมถอนคืนการให้ เรียกเก็บร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่กรณีว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใด โดยพิจารณาข้อเท็จจริงจากคำพิพากษา เช่น ตามคำพิพากษาเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง) หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ก) เป็นต้น

๕. ผู้รับมรดกหรือผู้รับให้หลายคน ทายาทหรือผู้รับให้บางคนไม่ได้เป็นบุพการีหรือผู้สืบสันดานหรือเจ้าของมรดกหรือผู้ให้ หรือในทางกลับกันเมื่อจดทะเบียนในวาระเดียวกันก็ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยแยกเก็บตามส่วน (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

๖. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีเอกชนบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการเพื่อสร้างโรงพยาบาลอำเภอ สถานีอนามัย หรือสำนักงานผดุงครรภ์ ซึ่งทางราชการจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นไม่ได้นั้น หากไม่มีค่าตอบแทนและเงื่อนไขอย่างอื่นนอกเหนือไปจากนี้ ยังอยู่ในความหมายของคำว่าบริจาคตามความในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๐ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๑๙ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

๗. กรณีให้สิ่งปลูกสร้างแก่กระทรวงการคลัง โดยกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ เช่นนี้มิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

๘. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศให้เป็นองค์การกุศลสาธารณะ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๔๕ เป็นการลดให้เฉพาะกับกรณีมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังเป็นผู้รับให้ และต้องเป็นกรณีรับให้ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น ทั้งนี้ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

๙. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชน เรียกเก็บค่าใช้จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๓) กรณีการบริจาคที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชนเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕

(๔) กรณีการยกเว้นภาษีอากร ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๕๘) พ.ศ. ๒๕๕๖ บัญญัติให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษี

มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สินหรือการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการบริจาคให้แก่สถานศึกษาของรัฐ โรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน แต่ไม่รวมถึงโรงเรียนนอกระบบตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการบริจาคให้แก่สถานศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๖ แต่เนื่องจากกรมสรรพากรไม่ได้แจ้งแนวทางปฏิบัติให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถพิจารณายกเว้นภาษีอากรดังกล่าวได้ แต่ก็ได้ประสานขอทราบแนวทางปฏิบัติไปแล้ว หากได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรเมื่อใดจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. การจดทะเบียนให้เป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

๒. การจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๘) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐ /๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๒) แต่กรณีที่บิดายกให้แก่บุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๓. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

๔. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก หรือที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นที่กฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้นให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๒ (๑๗) แห่งประมวลรัษฎากร (ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๗) และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๓))

อนึ่ง การให้ดังกล่าวในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

๕. การหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย กรณีบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ กรณีบริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จให้แก่กรมสรรพสามิตก่อนวันที่บริษัทได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุรา กรณียังไม่ถือว่าเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ถ้าเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ภายหลังที่ได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุราแล้ว จึงถือว่าการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องมีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๘๑๑๑ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๕๘๗๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๖)

๖. กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ แม้จะไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันตามมาตรา ๑๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้ทำพิธี “นิกะห์” ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดา การจดทะเบียนให้บุตรดังกล่าวไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๑๓๕๗ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๓๓๘ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๐)

๗. การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนประเภทให้ (ระหว่างจำนอง) (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๐๒๑๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๔๐๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๑) ดังนี้

(๑) ให้ (ระหว่างจำนอง) โดยผู้รับให้รับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน การเรียกเก็บภาษีเงินได้จะต้องเรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินจะต้องเรียกเก็บจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(๓) ราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หมายถึง ราคา “ขาย” ที่แท้จริง หรือ จำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับตามจำนวนที่สมควรได้รับตามปกติ ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี

แห่งประมวลรัษฎากร กรณีการให้ (ระหว่างจำนอง) ที่ผู้รับให้ต้องรับภาระหนี้จำนองไปด้วยนั้น ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงหมายถึงหนี้จำนองที่ผู้รับให้ยินยอมรับภาระไปด้วย การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จะต้องเรียกเก็บโดยเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๐๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๒๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๒)

● **ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ**

๑. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ การจดทะเบียนให้ เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร หากในการจดทะเบียนให้ได้กระทำภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ เว้นแต่

(๑) กรณีผู้โอนมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายแต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๓) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

๒. ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

๓. กรณีได้มีการชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์สำหรับใบรับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากจำนวนเงินที่ได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ทั้งนี้ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

๔. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาลเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๒ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้น หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม

มาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

๕. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาธอริก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น เฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาทหลวงโรมันคาธอริก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

● **ค่าอากรแสตมป์**

๑. หนังสือสัญญาให้ที่ดินถือเป็นใบรับ อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร การให้โดยไม่มีค่าตอบแทนจึงต้องเสียอากรแสตมป์ ในอัตราร้อยละ ๐.๕ จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕)

๒. กรณีการยกที่ดินให้วัด เมื่อวัดยอมรับบริจาคที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนตามสัญญาให้ (ท.ด.๑๔) วัดซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นวัดวาอาราม อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย วัดซึ่งเป็นฝ่ายที่จะต้องเสียอากร จึงได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หากฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ เช่น กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ ส่วนราชการ สภากาชาดไทย วัด มัสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานที่รับโอนดังกล่าวได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

๓. กรณีการให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนในกรณีที่มีผู้รับ อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้รับโอนเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด ตามประมวลรัษฎากร แต่หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำงานของรัฐบาลโดยหน้าที่ ฯลฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสียตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวล

รัษฎากร กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

● **ข้อยกเว้น กรณีดังต่อไปนี้ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ**

๑. ฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมาย เช่น กรณีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ส่วนราชการ สภากาชาดไทย วัด มิสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานดังกล่าวได้รับยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๒. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ

๓. การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม และทายาทตามพินัยกรรม

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนประเภทให้ กรรมสิทธิ์รวม และโอนมรดก (สินสมรส)
พ.ศ. ๒๕๑๙

โดยที่บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้ใช้บังคับโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช ๒๔๗๗ ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ และให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่แทน

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทให้กรรมสิทธิ์รวมและโอนมรดกอันเป็นสินสมรสได้สอดคล้องกับบทบัญญัติ มาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ดังกล่าว กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกรณีที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกทรัพย์สินให้เป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ให้ (สินสมรส)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)” และให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในข้อ ๖ ว่า “ผู้ให้ยกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส”

(๒) หนังสือสัญญาให้ หรือบันทึกข้อตกลง (กรรมสิทธิ์รวม) ให้ระบุข้อความเช่นเดียวกับ (๑)

(๓) สารบัญจดทะเบียนในโฉนด หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ให้เขียนในช่องประเภทการจดทะเบียนว่า “ให้ (สินสมรส)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)”

ข้อ ๒ ในกรณีที่ผู้รับมรดกมาขอจดทะเบียนโอนมรดกโดยมีหนังสือพินัยกรรมแสดงไว้ให้เป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดก (สินสมรส)” โดยให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และสารบัญจดทะเบียนในโฉนด หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ทำนองเดียวกับ ข้อ ๑ โดยอนุโลม

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๙๙ และระเบียบการอื่นในส่วนที่มีอยู่แล้วหรือขัดแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๔ ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๑๙
(ลงชื่อ) **ระดม มหาศรานนท์**
(ร.ต.ท.ระดม มหาศรานนท์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๔๘

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็วและดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘”

การบังคับใช้

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ระเบียบคำสั่งที่ยกเลิก

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งที่ ๖/๒๔๗๑ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๗๑

(๒) คำสั่งที่ ๘/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๔๘๑

(๓) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ๓/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๔๘๒

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๘๘/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๕๔๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๒๑

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๙๗๑ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๓๒

กรณีมีข้อขัดแย้งกัน

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ผู้รักษาการระเบียบ

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน

การยื่นคำขอ

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

สอบสวนตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ฯ

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขรวมทั้งให้ผู้ขอแจ้งราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนด้วย

การสอบสวนให้ตรงตามเจตนาที่แท้จริง

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแสดงความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างผู้ให้กับผู้รับให้และหลักฐานอื่น โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่าเป็นการให้หรือเป็นการขาย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายให้ชี้แจงผู้ขอให้ทำสัญญาขายตามความจริง แต่ถ้าเป็นการให้ก็ให้แจ้งผู้ขอทราบว่า การทำนิติกรรมให้นั้นผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้ในภายหลังได้ในบางกรณี เมื่อถอนคืนการให้แล้วผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดิน

การเรียกหลักฐานกรณีอ้างความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ข้อ ๘ กรณีผู้ขออ้างว่าเป็นสามีภรรยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่สามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนสมรสหรือหลักฐานการเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายมาแสดงได้ ให้อนุโลมใช้หลักฐานทางราชการที่มีอยู่ เป็นต้นว่า สำเนาทะเบียนบ้าน หรือบุคคลที่เชื่อถือได้มารับรอง แต่ถ้าผู้ขอไม่อาจจะรอเพื่อหาหลักฐานหรือบุคคลมารับรองได้ แต่ได้ให้ถ้อยคำรับรองยืนยันก็ให้นำเรื่องเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เพื่อสั่งการก่อนดำเนินการต่อไป หากเป็นกรณียกเว้นภาษี ให้ตรวจสอบเอกสารตามข้อ ๑๑

กรณีให้ผู้เยาว์โดยมีเงื่อนไข

ข้อ ๙ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้อสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เยาว์โดยมีเงื่อนไข หรือมีค่าภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้นว่า การให้โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน การให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในคราวเดียวกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวจากผู้ขอเพื่อดำเนินการต่อไป

การสอบสวนเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอ แล้วจดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้

กรณีที่ดินเปล่า

(๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

กรณีให้พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

(๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ให้ และผู้ให้ประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวลงไว้

กรณีให้เฉพาะที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับให้อยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า “ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะรับให้หรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน

กรณีให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง

(๔) การโอนให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกันต้องมีหลักฐานคำยินยอมของเจ้าของที่ดินให้โอนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของ ยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่ ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดการจำนองอยู่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองด้วย

การเรียกเอกสาร –กรณีให้บุตร

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม โดยไม่มีค่าตอบแทนให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากผู้ขอเพื่อประกอบการพิจารณายกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

–กรณีแม่ให้

(๑) กรณีมารดาเป็นผู้โอน ให้ตรวจสอบสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

–กรณีพ่อให้

(๒) กรณีบิดาเป็นผู้โอน ให้ใช้สูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้านตรวจสอบยันกับทะเบียนสมรสของบิดามารดา หรือหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตรหรือคำพิพากษาศาลว่าเป็นบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

กรณีสมรสก่อน ๑ ต.ค. ๒๔๗๘

ถ้าบิดามารดาได้ทำการสมรสก่อนการใช้บังคับบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๔๗๘) ให้ตรวจสอบบันทึกฐานะแห่งภริยาซึ่งบิดามารดา คู่สมรสได้ขอให้นายทะเบียนบันทึกไว้ ตาม

มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติจดทะเบียนครอบครัว พ.ศ. ๒๔๗๘ ประกอบกับสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน แต่ถ้าไม่มีบันทึกดังกล่าวให้ตรวจสอบจากหลักฐานของทางราชการเท่าที่มีอยู่ คือ สูติบัตร หรือสำเนาทะเบียนบ้าน ตรวจสอบยันกับหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว แล้วแต่กรณี

กรณีนับถือศาสนาอิสลาม ๔ จังหวัดภาคใต้

(๓) กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา และสตูล แม้ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน แต่ได้ทำพิธี "นิกะห์" ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาถือว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดามารดา เมื่อบิดาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ผู้ขอโอนแสดงหนังสือสำคัญแสดงการสมรสที่ออกโดยอิหม่ามของมัสยิดที่ได้ประกอบพิธีสมรสให้ หรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือทะเบียนคนเกิด หรือหนังสือรับรองบุตร หรือให้บิดามารดา และพยานลงลายมือชื่อรับรองการเป็นสามีภริยาตามความเป็นจริงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๒
ประเภทการจดทะเบียน

ชื่อประเภท

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริงดังนี้

"ให้"

(๑) กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลง หรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกันให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้"

"ให้เฉพาะส่วน"

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้เฉพาะส่วน"

"ให้ (ระหว่างมีภาระติดพัน)"

(๓) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียนทรัพยสิทธิและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกินภารจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ที่ดิน

ทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้ ให้แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้ (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ให้ (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" หรือ "ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" แล้วแต่กรณี

"แบ่งให้"

(๔) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกและออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้ เช่น ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งให้ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "แบ่งให้"

"กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)"

(๕) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. และ ข. มาขอจดทะเบียนให้ ค. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินร่วมกัน ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)"

"กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)"

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้นโดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. ข. และ ค. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค. คงเดิม ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)"

"ให้ (สินสมรส)"

(๗) กรณีผู้ให้มีความประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "ให้ (สินสมรส)" หรือ "กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)" แล้วแต่กรณี

"คำมั่นจะให้"

(๘) กรณีผู้ให้มีความประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ในขณะนี้ จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหน้า เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "คำมั่นจะให้"

"ถอนคืนการให้"

(๙) กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "ถอนคืนการให้"

หมวด ๓
การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

การเขียนคำขอ

ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก.) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

–การเขียนชื่อผู้ให้

(๒) การเขียนชื่อผู้ให้ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ให้ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ให้ที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคน ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ให้ทุกคนด้วย

การเขียนชื่อผู้รับให้

(๓) การเขียนชื่อผู้รับให้ลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับให้ หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อด้วย

กรณีให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ก่อน เสร็จแล้วเขียนชื่อเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ให้เรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อ

แทงข้างกรณีให้เฉพาะส่วน

(๔) กรณีจดทะเบียนให้เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. ให้เฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข คงเดิม”

แทงข้างกรณีกรรมสิทธิ์รวม

(๕) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวม โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกัน ว่าเจ้าของให้ผู้ใดถือกรรมสิทธิ์ เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวม ให้หมายเหตุว่า “ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมในส่วนของตน”

แทงข้างกรณีกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน

(๖) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนโดยไม่มีค่าตอบแทนให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่าเจ้าของคนใดเป็นผู้ให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่น ยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “ก. ให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค. คงเดิม”

นำสาระสำคัญใส่ ท.ด.๑

(๗) สาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

การทำสัญญาให้รูปแบบสัญญาให้

ข้อ ๑๔ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทให้ ให้ทำในรูปหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับให้ ๑ ฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาให้ที่ดิน หนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดิน หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม แล้วแต่กรณี

คำมั่นจะให้

(๒) การจดทะเบียนประเภทคำมั่นจะให้ ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

ถอนคืนการให้

(๓) การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำเป็นหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือสัญญาตามคำสั่งศาล

การบันทึกสารบัญจดทะเบียน

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

การแก้สารบัญจดทะเบียน

ข้อ ๑๖ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ตามนัยข้อ ๑๓ ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

มีตัวอย่าง
–ท.ด.๑
–สัญญา
–แก้ทะเบียน

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) คำขอ (ท.ด. ๙) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๔
การลงลายมือชื่อ

การลงลายมือชื่อผู้ขอ

ข้อ ๑๗ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๙) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กรณีพิมพ์นิ้วมือ

ข้อ ๑๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕
การประกาศ

กรณีต้องมีการประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ก่อน

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือให้อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือให้อสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน

ข้อ ๒๐ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการดังนี้

ตรวจสาระสำคัญของนิติกรรม

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

ตรวจสารบบดูประวัติ

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียนควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

–กรณีลายมือชื่อไม่เหมือนเดิม

–กรณีไม่มีลายมือชื่อเดิม

ตรวจอายัด

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

ตรวจห้ามโอน

(๔) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

ผู้ขอไม่ลงชื่อห้ามจดทะเบียน

ข้อ ๒๑ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๗
ค่าธรรมเนียม

เก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวง

ข้อ ๒๒ ในการจดทะเบียนให้ หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) **บัญญัติ จันทน์เสนะ**

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๑๑๓ ง ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๔๘)

ตัวอย่างเต็มของ ประเภทให้

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นกกด
☐ ในวัด

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการตอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำตัวความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ถือถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าใบการกล่าวโทษได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ให้
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐,๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับให้

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ (ห้าแสนบาทถ้วน) บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ให้ปลูกบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่ .....ขนาด ๘ x ๑๐ เมตร ปลูกสร้าง.....ปี
(๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

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

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินอุปทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวง.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างสัญญา ประเภทให้

(ท.ด. ๑๙)

หนังสือสัญญาให้ที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ๑. นาย ก. / ๒. นาง ข. } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ } ผู้ให้ อายุ { ๕๐ / ๕๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย ค. } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเสด็จขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ถูกบังคับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๔. ให้ที่ดินพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด ๗ x ๑๐ เมตร ปลูกสร้างมา.....ปี

ข้อ ๕. ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๖. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้มีไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้).....นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้).....นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

<u>ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทให้</u>

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ให้	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

☐ ที่ดิน (น.ส. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ บกอพ
☐ ไนอพ

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทให้ลงทะเบียนส่วน

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ประเภท ....ให้ลงทะเบียนส่วน....

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินดังต่อไปนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วจะให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งข้าพเจ้าในฐานะคู่สัญญาได้

๒. ข้าพเจ้า ....น.ส.๓ ก.... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ให้ .....

อายุ ....๕๐.... ปี สัญชาติ ....ไทย.... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ....น.ส.๓ ก.... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับให้ .....

อายุ ....๓๐.... ปี สัญชาติ ....ไทย.... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ....๕๐๐,๐๐๐.... บาท ..... สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ☐ ให้ลงทะเบียนที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับโอนก่อนแล้ว
(๔) ☐ ผู้รับได้ที่ดินมาโดย....เป็นเวลา....ปี ไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๕) ☐ ผู้รับยกให้ด้วยความสนิทชิดเชื้อ ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับเป็น....ของผู้ให้

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....น.ส.๓ ก.....ผู้ขอให้
ลงชื่อ .....น.ส.๓ ก.....ผู้ขอรับให้
ลงชื่อ .....ผู้ตรวจสอบ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

(สำหรับการที่ดิน)

บทบาท ให้ที่ดินจดทะเบียนส่วนของแต่ละ บทบาท เท่านั้น ส่วนของแต่ละ บทบาท คงเดิม

ตัวอย่างสัญญาปากเปล่าให้เฉพาะส่วน

(ท.ด. ๑๙ ข)

หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ..... ตำบล

.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ..... / นาย ก. / ..... } □□□□□ □□□□□ □□□□□ ผู้ให้ อายุ { ..... / ๕๐ / ..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { ..... / นาย ค. / ..... } □□□□□ □□□□□ □□□□□ ผู้รับให้ อายุ { ..... / ๓๐ / ..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ตกลงให้ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะของตนให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ และในการให้เฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวถึงส่วนกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ให้ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้อยู่ก่อนแล้ว.....

ข้อ ๕. ผู้รับให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๖. ผู้ให้อกให้ด้วยความเสน่หา ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายขอตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ (ห้าแสนบาทถ้วน) บาท)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราสำนักงานเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทให้เฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ให้เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ๒. นาง ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม							

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทให้ (ระหว่างตำบล)

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

คำขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการตอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้ (ระหว่างตำบล)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำตั้งความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ให้
(เลขประจำตัวประชาชน)
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐,๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับให้
(เลขประจำตัวประชาชน)

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าตกลงราคาทรัพย์ที่ขอจำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐,๐๐๐ (ห้าหมื่นบาทถ้วน) บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้รับให้ได้ครอบครองโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๔) ผู้รับให้ขอผ่อนชำระการจำนองและหรือชำระหนี้ (เฉพาะกรณี) ที่ผู้ให้จำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนองออกไปจนวันที่.....
เดือน.....พ.ศ. .....เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความสมัครใจไม่มีข้อผูกมัด
เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ ..... ผู้ขอ ให้
นาย ก. นาง ข.
ลงชื่อ ..... ผู้ขอ รับให้
นาย ค.
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

(ท.ด. ๑๑)

ตัวอย่างสัญญาประเภทให้(ระหว่างส่วนตัว)

หนังสือสัญญาให้ที่ดิน (ระหว่างส่วนตัว)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { .....๑. นาย ก. .....๒. นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□ □□□ } ผู้ให้ อายุ { ๕๐ ๕๐ } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { .....นาย ก. ..... } { เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□ □□□ } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเสิดขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาท)

ข้อ ๔ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๕ ผู้รับให้ยอมรับภาระการจำนองและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้จำนองเป็นประกัน ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน .....บาท

ข้อ ๖. ผู้ให้ยกให้ด้วยความสมัครใจไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับเป็น.....ของผู้ให้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ยึดไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้).....นาย ก. นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทให้ (ระหว่างจำนอง)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ให้ (ระหว่างจำนอง)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างคำขอ ประเภทให้จดทะเบียน (ระหว่างชำระ)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้จดทะเบียน (ระหว่างชำระ)

สำเนาหน่วงที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำให้การของข้าพเจ้าเป็นความจริงไว้ด้วยคำนี้ หากข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไว้ด้วยคำนี้ ข้าพเจ้าในฐานะผู้ขายได้

๒. ข้าพเจ้า ด.ช. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ให้

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย นิติบุคคลชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ด.ญ. นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้รับให้

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย นิติบุคคลชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่จดทะเบียนนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ..... สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดทดแทนเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย ..... เป็นเวลา ..... ปี ไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๔) ผู้รับให้ยอมรับภาระการจำนองและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้จำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... เป็นจำนวนเงิน..... บาท

(๕) ผู้ให้ขอให้ด้วยความสมัครใจไม่มีผู้ใดบังคับขู่เข็ญ วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
เมื่อข้าพเจ้าผู้รับให้เป็น..... ของผู้ให้ ลงชื่อ ..... ผู้ขอ ให้
ลงชื่อ ..... ผู้ขอ รับให้
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเดิมเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนเสร็จวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ข้าพเจ้าผู้ขายที่ดิน

ขาย ข. ให้ที่ดินจดทะเบียน (ระหว่างชำระ) ของตนเองว่าจะตนเองว่าจะ ท่านั้น ส่วนของนาย ข. ตลิน

ตัวอย่างสัญญาประเภทให้เฉพาะส่วนระหว่างสำนอง

(ท.ด. ๑๙ ข)

หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ..... ตำบล

.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ก. ..... } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ผู้ให้ อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { .....นาง ข. ..... } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกให้ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะของตนให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ และในการให้เฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวถึงส่วนกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ให้ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๕. ผู้รับให้ยอมรับภาระการจำนองและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้จำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนอง ฉบับวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นจำนวนเงิน .....บาท.....

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายยกตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท)
(ห้าแสนบาทถ้วน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้).....นาง ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราสำนักงานที่ดินเป็นสำคัญ

.....ผู้จัดทำ

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาง จ. ๒. นาง ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง) ของตน แก่ นาง จ. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม							

ตัวอย่างคำขอ-ประเภทแบ่งให้

☐ ที่ดิน (ท.ด. ๔)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ บอกขด
☐ ใบขด

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกเลขสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งให้

ตำบลที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน ๑๒ ..... อำเภอ.....
หน้าสำรวจ ๕๘ ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๕ ..... เล่ม ๑ ..... หน้า ๑๕ .....
จำนวนที่ดิน ๕ ..... ไร่ - ..... งาน - ..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้นัยต่อคำตัวผลความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ถือนัยต่อนี้เป็นข้าพเจ้าในการพิจารณาคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ให้

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับให้

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอจดนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ (ห้าแสนบาทถ้วน) บาท - สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย ..... เป็นเวลา ..... ปี ไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๔) ผู้ให้ยกให้ด้วยความสมัครใจไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากจะรับให้เป็น ..... ของผู้ให้
(๕) .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอให้
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอรับให้
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน ๔๐ หน้าสำรวจ ๕๘
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓ เล่ม ๒ หน้า ๒๓
จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา
คงเหลือ ๔ ไร่ - งาน - ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างสัญญาประเภทแบ่งให้

(ท.ด. ๑๙ ก)

หนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....๑๕.....เลขที่ดิน.....๑๒.....หน้าสำรวจ.....๕๙.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { .....นาย ก. ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ } ผู้ให้ อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { .....นาย ก. ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมแบ่งให้ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะตอนเลขที่ดิน.....๑๐.....

ซึ่งได้หมายสีเขียวไว้ในแผนที่ในสารบบกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้รับเป็นเสร็จขาดแต่วันทำสัญญานี้

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๔. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

.....

.....

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายตกลงราคาไว้เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐ (ห้าแสนบาทถ้วน).....บาท)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งให้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้พิมพ์

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งให้

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งให้	นาย ก.	นาย ค.	๑	-	-	๔	-	-	5136 IV 7228-1 ๔๐ ๑๒๓	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทไร่ (สินสมรส)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ไร่ (สินสมรส)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้ขอนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถือคำตั้งความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ถือคำนี้เป็นข้อพิจารณาลงโทษได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ให้

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้รับโอน
๒. นาง ข.

อายุ ๓๐/๒๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอตกลงราคาทรัพย์ที่ขอดำเนินการนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ (ห้าแสนบาทถ้วน) บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนเพื่อการค้าหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ให้ผลตะเบียนไม่ที่ขวางกั้นเส้นทางลำเลียงในที่ดิน
(๔) ผู้รับได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ดำเนินการเพื่อการครอบครอง
(๕) ผู้ให้ถอนทรัพย์สินราคานี้ให้เป็นสินสมรส

(๖) ผู้ให้ถอนได้ด้วยความสมัครใจไม่มีข้อตกลงแทน เนื่องจากผู้รับได้เป็นบุตรชายและบุตรสะใภ้

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขอให้
ลงชื่อ ..... นาง ข. ..... ผู้ขอรับโอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวง.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้ผลตะเบียนเสร็จวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

(ท.ด. ๑๙)

ตัวอย่างสัญญา ประเภทให้ที่ดิน (สินสมรส)

หนังสือสัญญาให้ที่ดิน (สินสมรส)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....
นาย ก.
..... } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐
☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐
☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ } ผู้ให้ อายุ { .....
สิบ
..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { ๑. นาย ก.
๒. นาง ข. } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐
☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐
☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐
๒๙ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ให้แก่ผู้รับเป็นต้นไปตั้งแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๔. ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

ข้อ ๕. ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๖. ผู้ให้ยกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส

ข้อ ๗. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หา ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็นบุตรชายและบุตรสะใภ้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้).....นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้).....นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทให้ (สินสมรส)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ให้ (สินสมรส)	นาย ก.	๑. นาย ค. ๒. นาง จ.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทตำบลและที่

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการตอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ตำบลและที่

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำตัวความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ได้ถือคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ ให้คำมั่น

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

ข้าพเจ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ข้าพเจ้า นาย ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ รับคำมั่น

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาสังหาริมทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... - ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) ราคาสังหาริมทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ระวางที่ดินไม่มีการรุกล้ำสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
(๔) .....
(๕) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ ..... นาย ..... ผู้ขอ ให้คำมั่น
ลงชื่อ ..... นาย ..... ผู้ขอ รับคำมั่น
ลงชื่อ ..... ผู้ตรวจสอบ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ขาย ๑. ให้คำมั่นว่าจะไปรับโอนภายในวันที่ นาย ๒. ภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามวันเวลาดังกล่าวข้างต้น.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องคำมั่นจะให้

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องคำมั่นจะให้

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

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

.....นาย ง. ผู้รับคำมั่น..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ๕๐,๔๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่า ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อข้าพเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ นาย ก. ได้ตกลงให้คำมั่นจะให้ที่ดิน.....

แปลงดังกล่าวแก่ นาย ง. ภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และนาย ง. ตกลงยอมรับคำมั่นของ นาย ก. ทุกประการ.

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ให้คำมั่น.....

.....ลงชื่อ.....นาย ง.....ผู้รับคำมั่น.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้จำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทคำมั่นจะให้

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	คำมั่นจะให้	นาย ก.	นาย ง. ผู้รับคำมั่น	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ให้คำมั่นจะให้ที่ดินแปลงนี้แก่ นาย ง. ภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทขอคืนการให้

☐ ที่ดิน (ท.ด. ๔)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ บางจด
☐ ในจด

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการขอแบ่งสิทธิในที่ดิน ประเภท ขอคืนการให้
(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่...ลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้ามีบันทึกต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว จะให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ได้ถ้อยคำเป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับให้

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ให้

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอเสนอราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาซื้อขายที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ศาลได้มีคำสั่งให้ตกเป็นของผู้ขอคืนการให้ตามคำพิพากษา ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่ ..... เดือน ..... ตามคำพิพากษาศาล.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... นาย ก. ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้ขอแบ่ง
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวง.....
โฉนดที่ดินเดิมที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
ยกเลิก.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอจดทะเบียนออกหนังสือแสดงสิทธิ์

(ท.ด. ๘)

คำขอ.....จดทะเบียนออกหนังสือแสดงสิทธิ์การให้

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

อายุ.....๕๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ค. เป็นผู้มีอกรรมสิทธิ์ ได้มาโดยการรับให้จาก นาย ก. ตามสัญญาให้ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ศาล.....ได้มีคำพิพากษาที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... สั่งให้ออกหนังสือการให้ดังกล่าวเนื่องจาก.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการจดทะเบียนออกหนังสือการให้ปรากฏในที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอแสดงค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

.....นาย ก. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทถอนคืนการให้

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ถอนคืนการให้ (ตามคำพิพากษาศาล.....ที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....)	นาย ค.	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

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

ตัวอย่างสำหรับ ประเภทโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการตอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามข้างท้ายนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำตัวความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถือคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง (หมายเลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ โอน

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. (หมายเลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับโอน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย นิติบุคคลชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอจดนิติกรรมนี้เป็นเงิน - บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินคืนให้แก่ผู้ยกให้ตามราคาทุน เนื่องจากราคาทุนไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ และคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้โอนที่ดินคืนให้แก่ นาย ก. ผู้ยกให้แล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ กระทรวงการคลัง ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ.....ผู้ตอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องโอนคืนให้แก่ผู้มอบให้

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนคืนให้แก่ผู้มอบให้

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....กระทรวงการคลัง.....ผู้โอน..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

.....นาย ก. .....ผู้รับโอน..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ...๕๐... ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถือสัตย์ว่า ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ตามที่กระทรวงการคลังได้รับให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ จาก นาย ก. ซึ่งได้ตกทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยผู้ให้มีความประสงค์ให้ใช้ในราชการ.....แต่เนื่องจากทางราชการมิได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามความประสงค์ของผู้ให้ และคณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... อนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้คืนให้แก่ นาย ก. ผู้ให้ ตามมัดจำ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงขอโอนที่ดินแปลงนี้คืนให้แก่ นาย ก. ให้เป็นการเสร็จสิ้นไป

ข้อ ๒. นาย ก. รับมอบรับโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นจากกระทรวงการคลังตาม ข้อ ๑

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....กระทรวงการคลัง.....ผู้โอน

ลงชื่อ.....นาย ก. .....ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้	กระทรวงการคลัง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม

● ความหมาย

กรรมสิทธิ์รวม คือ นิติกรรมซื้อขายหรือให้ ฯลฯ แต่เป็นการขายบางส่วน หรือให้บางส่วน ฯลฯ กล่าวคือ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคนขายบางส่วน หรือให้บางส่วนไม่หมดแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ โดยการบรรยายส่วนเรียกว่ากรรมสิทธิ์รวม เช่น ๑ ส่วนใน ๔ ส่วน หรือ ๑๐๐ ส่วนใน ๑,๐๐๐ ส่วน เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนไม่ได้หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้ว จะต้องให้ขอรังวัดแบ่งแยกเสียก่อน ความจริงแล้วหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ น่าจะเป็นเรื่องให้เติมชื่อไม่ใช่กรรมสิทธิ์ แต่ทางปฏิบัติได้ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวมกันตลอดมา ดังนั้น แม้การขายบางส่วนหรือให้บางส่วน ฯลฯ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวม

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๖ ถึง มาตรา ๑๓๖๖
- คำสั่ง ที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙ เรื่อง การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. กรรมสิทธิ์รวม หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม หรือมีชื่อเจ้าของหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

๒. กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของหลายคน โดยมีบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมดให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธินั้น หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

๓. กรรมสิทธิ์รวม (ปลอดจำนอง) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ปลอดจำนอง) หมายถึง ที่ดินที่มีการจำนองครอบติดอยู่และมีชื่อคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคน (ทั้งหมด) หรือแต่บางคนไม่ทั้งหมดแล้วแต่กรณี ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมและในส่วนของบุคคลที่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมใหม่นี้พ้นจากการจำนองโดยส่วนที่เหลือยังคงจำนองอยู่ตามเดิม ในวงเงินจำนองเดิม (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๕๐๗๙๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๑๕๙๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๓)

๔. กรรมสิทธิ์รวม (โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน) หมายถึง การจดทะเบียนประเภทที่อยู่ในระหว่างจำนอง ต่อมาผู้จำนองตกลงโอนที่ดินชำระหนี้จำนองบางส่วนแก่ผู้รับจำนองโดยให้

ส่วนที่ดินชำระหนี้ปลอดจากการจำนอง ส่วนที่เหลือคงมีการจำนองต่อไปตามเดิม (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑๒๖ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๐) หรือพ้นจากการจำนองก็ได้

๕. กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อบุคคลคนหนึ่งโอนให้ตัวการบางส่วนไม่หมดทั้งแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ (ถ้าต้องการจะให้ทราบ) โดยการบรรยายส่วนแต่จะทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนไม่ได้ หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนแล้วก็จะต้องไปจดทะเบียนประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ ตัวอย่างการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อนาย ก. ซึ่ง ก. ถือไว้แทน ข. บางส่วนและต้องการจะโอนส่วนที่เป็นของ ข. คืนให้ ข. โดยคู่กรณียังไม่ประสงค์จะแยกที่ดินออกจากกัน การจดทะเบียนก็จะปรากฏชื่อ ข. และ ก. ในโฉนดที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๑)

● **สาระสำคัญ**

- กรณีทรัพย์สินของบุคคลหลายคนรวมกัน ให้ใช้หลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์รวม เว้นแต่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา ๑๓๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- กฎหมายให้สันนิษฐานว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน และมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน (มาตรา ๑๓๕๗ และมาตรา ๑๓๕๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ อาจใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก แต่ในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนนั้น ต้องอยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา ๓๐๒ แห่งประมวลกฎหมายนี้ (มาตรา ๑๓๕๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่ต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นๆ และเจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิได้ดอกผลตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินนั้น (มาตรา ๑๓๖๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ จะจำหน่ายส่วนของตน หรือจำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันก็ได้ แต่ตัวทรัพย์สินนั้นจะจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันได้ ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน ถ้าเจ้าของรวมคนใด จำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันทรัพย์สินโดยมิได้รับความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน แต่ภายหลังเจ้าของรวมคนนั้นได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ผู้เดียว นิติกรรมนั้นเป็นอันสมบูรณ์ (มาตรา ๑๓๖๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ เว้นแต่จะมีนิติกรรมขัดอยู่ หรือถ้าวัตถุที่ประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะเป็นการถาวร ก็เรียกให้แบ่งไม่ได้ โดยสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินนั้น จะตัดโดยนิติกรรมเกินคราวละสิบปีไม่ได้ และเจ้าของรวมจะเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้ (มาตรา ๑๓๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้ โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่จำต้องให้ถ้อยคำยินยอม (คำสั่งที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- ถ้าเจ้าของรวมได้กำหนดตกลงไว้ชัดแจ้ง หรือมีกฎหมายแบ่งส่วนกันไว้ชัดแจ้งว่ามีมากน้อยกว่ากันอย่างไรก็ต้องเป็นไปตามนั้น แต่ถ้าไม่มีนิติกรรมหรือกฎหมายกำหนดไว้ชัด ก็ให้ถือว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีชื่อหลายคน ถ้าคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์โดยระบุส่วนไปด้วย จะต้องให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นทุกคนมาจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ทราบเสียก่อนว่าแต่ละคนมีส่วนในที่ดินนั้นเท่าใด เมื่อมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนแล้วต่อไปคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยระบุส่วนว่ามีกี่ส่วนในที่ตนมีส่วนอยู่ก็ย่อมดำเนินการได้

- การแบ่งทรัพย์สินระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม สามารถกระทำได้โดยแบ่งทรัพย์สินกันเองระหว่างเจ้าของรวม การตกลงแบ่งกันเองระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะตกลงแบ่งด้วยวิธีใดก็ได้ เช่น แบ่งครอบครองกันอย่างเป็นสัดส่วน ข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมกฎหมายมิได้กำหนดแบบจะทำกันด้วยวาจาก็ได้ ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๑๕/๒๕๒๔) บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่สามารถกำหนดได้แน่นอนว่าแบ่งกันจุดไหนยังใช้บังคับไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๕/๒๕๓๓)

- **วิธีดำเนินการการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม**

(๑) จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก และบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามแบบ ท.ด.๗๐ (คำสั่งที่ ๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๐)

(๒) ในกรณีที่มีการตกลงกันให้มีค่าตอบแทนให้ระบุจำนวนเงินไว้ในข้อตกลงให้ชัดเจน ถ้าไม่มีค่าตอบแทนก็ให้ระบุไว้ว่าโดยเสน่หา

(๓) การขอจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมโดยคู่กรณีขอให้ระบุส่วนให้หมายเหตุใน ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย.....ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยจำนวน.....”

(๔) การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุใน ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย..... ..... ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของนาย.....ส่วนของคนอื่นคงอยู่ตามเดิม”

((๒) (๓) (๔) คำสั่งที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์รวม

๑. ในการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนในโฉนดที่ดินซึ่ง ป. และ ย. ผู้ขายกับ น. ผู้ซื้อ มีเจตนาซื้อขายที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนที่ ป. และ ย. ซื้อมาจาก ห. จำนวน ๑๐ ส่วน ในที่ดินทั้งหมด ๑๔ ส่วน คงเหลือเพียงส่วนของ ป. ที่รับมรดกจาก ด. จำนวน ๑ ส่วน เท่านั้น ส่วนของ ย.หมดไป การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยเติมชื่อ น. ลงในโฉนดที่ดินและคงชื่อ ป. ไว้แต่มิได้ยกชื่อ ย. มาจดไว้ด้วย จึงไม่ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน เนื่องจากการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเป็นการให้ผู้อื่นเข้ามีกรรมสิทธิ์รวมโดยตนเองก็ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่

ในกรณีนี้การจดทะเบียนให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และเจตนาที่แท้จริงของผู้ขอ ก่อนจดทะเบียนลงชื่อ น. ในโฉนดที่ดิน ควรจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ปรากฏว่าในที่ดินแปลงนี้ส่วนระหว่าง ป. และ ย. มีอยู่อย่างไร คนละกี่ส่วน แล้วให้ ย. จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ น. เสร็จแล้วจึงให้ ป. จดทะเบียนให้ น. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยรวมส่วนของ น. ที่ได้จากการจดทะเบียนโอนมาจาก ย. ด้วย รายการจดทะเบียนทั้งสองรายการที่ น.รับโอนจาก ย. และ ป. จึงมีเท่ากับ ๑๐ ส่วน ป. เหลือเพียงส่วนที่ได้รับมรดกจาก ด. จำนวน ๑ ส่วน เท่านั้น

๒. โฉนดที่ดินที่ออกให้แก่ ว. และ ซ. จดทะเบียนบรรยายส่วน เมื่อวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ ว่า “ที่แปลงนี้มี ๓,๔๙๔ ส่วน เป็นของ ว. ๓,๓๙๔ ส่วน เป็นของ ซ. ๑๐๐ ส่วน” ในวันเดียวกัน ซ. ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วน (รวม ๒ โฉนด) ให้แก่ ห. ต่อมาวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ ได้จดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน และในวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๓๑ จดทะเบียนบรรยายส่วนกันใหม่เป็นว่า “ที่ดินแปลงนี้มี ๓,๔๔๔ ส่วน เป็นของ ห. ๕๖๐ ส่วน เป็นของ ส. อ. ก. บ. และ ด. คนละ ๕๗๐ ส่วน เป็นของ ว. ๓๔ ส่วน” การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนและบรรยายส่วนใหม่ดังกล่าวเห็นได้ว่าเป็นการโอนที่ดินบางส่วนให้แก่กันนั่นเอง ซึ่งที่ถูกจะต้องจดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน” โดย ว. โอนกรรมสิทธิ์ของตนเพียงบางส่วนให้แก่ ห. กับพวก

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๓/๒๔๘๘ หญิงชายแต่งงานอยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยาโดยมิได้จดทะเบียนสมรส ซึ่งถือว่าไม่เป็นสามีภรรยากันตามกฎหมายนั้น ตามปกติย่อมแสดงและถือว่าเจตนาเป็นเจ้าของทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ไม่ว่าจะได้มาโดยทุนทรัพย์หรือแรงงานของฝ่ายใดโดยถือว่าต่างมีสิทธิเป็นเจ้าของคนละครึ่ง

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖๐/๒๔๙๓ โจทก์ออกเงินซื้อที่ดินร่วมกับจำเลยโดยมีเงื่อนไขว่าเมื่อสามีโจทก์แปลงสัญชาติเป็นไทยได้เรียบร้อยแล้ว จำเลยจะโอนโฉนดใส่ชื่อโจทก์ร่วมด้วยดังนี้ หาเป็นสัญญาที่ผิดกฎหมายไม่ และต่อมาเมื่อสามีโจทก์แปลงสัญชาติเป็นไทยได้เรียบร้อยแล้วจำเลยก็ต้องปฏิบัติตามสัญญานั้น

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๖/๒๔๙๓ เจ้าของร่วมที่ดินเพียงคนใดคนหนึ่งย่อมมีอำนาจเป็นโจทก์ฟ้องขับไล่ผู้ที่แย่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นได้ตามมาตรา ๑๓๕๙

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๒/๒๔๙๗ หลายคนตกลงร่วมกันซื้อที่ดินมีโฉนดเดียวกันแปลงหนึ่ง เมื่อซื้อแล้วก็รังวัดแบ่งเขตกันครอบครองเป็นส่วนสัดที่ตนตกลงซื้อ เช่นนี้ย่อมทำได้ และในกรณีนี้ต่อมาหากผู้ซื้อผู้หนึ่งบุกรุกส่วนของอีกผู้หนึ่งก็ต้องรับผิดในเรื่องค่าเสียหาย จะอ้างสิทธิในฐานะเป็นเจ้าของรวมขึ้นต่อสู้หาได้ไม่ แต่ขอให้แบ่งแยกที่ดินตามส่วนที่ซื้อครอบครองนั้นได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๒/๒๔๙๗ เจ้าของรวมคนหนึ่งทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้งแปลงโดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมด้วย สัญญาจะขายไม่เป็นโมฆะ เป็นแต่ผู้ซื้อจะฟ้องบังคับให้โอนตามสัญญาไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๔/๒๕๐๑ ดอกผลของทรัพย์ในกรรมสิทธิ์รวม ย่อมได้แก่เจ้าของรวมตามส่วนที่มีในกรรมสิทธิ์รวมนั้น

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๐/๒๕๐๖ การแบ่งส่วนเจ้าของรวมต้องเป็นไปตามส่วนที่ตนเป็นเจ้าของ ซึ่งแล้วแต่ข้อเท็จจริงว่าตนมีสิทธิเพียงใด การที่ยกเอาข้อสันนิษฐาน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ มาแบ่งเท่ากันในเมื่อปรากฏสิทธิของเจ้าของรวมอยู่ชัดแจ้งแล้วนั้น จึงไม่ถูกต้อง

บุคคล ๕ คน มีชื่อในโฉนดร่วมกันโดยไม่ระบุว่าผู้ใดมีสิทธิเท่าใด หากข้อเท็จจริงที่นำสืบปรากฏชัดว่า ได้มีชื่อในโฉนดร่วมกันนั้นเพราะได้รับโอนมรดกมา และสิทธิในการรับมรดกของแต่ละคนก็ปรากฏชัดตามทางนำสืบด้วยแล้ว ดังนั้น จะยกข้อสันนิษฐานมาให้แบ่ง ๕ ส่วนได้คนละเท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ไม่ได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๘/๒๕๐๘ เจ้าของรวมคนหนึ่งอาจใช้สิทธิครอบครองไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ฉะนั้น ผลแห่งคดีที่แม้เจ้าของรวมเพียงคนเดียวเป็นโจทก์ฟ้องก็ย่อมต้องผูกพันถึงเจ้าของรวมคนอื่นๆ ด้วย เหตุนี้ถ้าเจ้าของรวมคนอื่นมาฟ้องอีก จึงเป็นฟ้องซ้ำ

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๑/๒๕๐๘ โจทก์จำเลยเป็นเจ้าของรวมในที่พิพาทอันเป็นที่ดินมือเปล่า จำเลยไปแจ้งการครอบครองที่พิพาทเป็นของจำเลยแต่ผู้เดียว และยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์กับยื่นคำขอจดทะเบียนนิติกรรมขายฝาก โจทก์รู้แต่ก็นิ่งเสียไม่คัดค้าน แสดงให้เห็นว่าโจทก์ได้ให้จำเลยแสดงตนเป็นเจ้าของนาที่พิพาทแต่ผู้เดียว โดยยินยอมให้จำเลยขายฝากที่พิพาท การขายฝากจึงผูกพันโจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ วรรคสอง

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๖/๒๕๐๘ ผู้ตายและจำเลยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทร่วมกัน เมื่อผู้ตายตาย ที่ดินส่วนของผู้ตายย่อมเป็นมรดกให้แก่ทายาท โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิจะยึดทรัพย์ส่วนของจำเลยมาชำระหนี้ตนได้ แต่ต้องไม่ทำให้กระทบกระเทือนถึงส่วนได้ของผู้อื่นผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมกับจำเลย

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๙/๒๕๐๘ การที่บุคคลมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดร่วมกันนั้นถือว่ามีกรรมสิทธิ์รวม

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๗/๒๕๐๘ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน หาได้กำหนดเด็ดขาดลงไปไม่ว่า ถ้ามีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมกันแล้ว ให้ถือว่าผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่าๆ กัน หากข้อเท็จจริงเป็นประการอื่น คือผู้เป็นเจ้าของรวมกันต่างเป็นเจ้าของทรัพย์ไม่เท่ากัน ก็ย่อมหักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑/๒๕๐๙ เจ้าของรวมแต่ผู้เดียว ย่อมมีอำนาจฟ้องเกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งตนมีกรรมสิทธิ์รวมกับผู้อื่นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ โดยไม่ต้องรับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมคนอื่นๆ

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๐๐/๒๕๐๙ โจทก์และสามีจำเลยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน และได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันเป็นสัดส่วน เจ้าพนักงานได้บันทึกข้อตกลงไว้ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกสามีจำเลยได้ตายลง ข้อตกลงของโจทก์และสามีจำเลยที่เจ้าพนักงานได้บันทึกไว้นี้ ถือได้ว่าเป็นสัญญาประนีประนอมแบ่งที่ดินกัน โจทก์จะปฏิเสธไม่ปฏิบัติตามหาได้ไม่

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙๕/๒๕๑๐ เจ้าของรวมในทรัพย์ที่ถูกยึดมาขายทอดตลาด ยื่นคำร้องขอแบ่งเงินที่ได้จากการขายภายหลังจากการขายทอดตลาดได้

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๕๑๒ ในระหว่างที่ผู้ร้องกับจำเลยยังไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน แต่ตามพฤติการณ์ที่ผู้ร้องกับจำเลยปฏิบัติต่อกันเป็นการแสดงว่าผู้ร้องกับจำเลยได้ร่วมกันทำมาหากินแสวงหาทรัพย์สินมาเป็นสมบัติของผู้ร้องและจำเลยร่วมกัน ทั้งนี้เจตนาที่จะเป็นเจ้าของในทรัพย์พิพาท โดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยร่วมกัน พฤติการณ์เช่นนี้เห็นได้ว่า บรรดาทรัพย์ที่ผู้ร้องหรือจำเลยหามาได้ระหว่างนั้น แม้จะเป็นด้วยแรงหรือเงินของฝ่ายใดก็ไม่สำคัญ ก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์ที่ได้มาโดยทั้งสองฝ่ายมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของร่วมกัน และเมื่อผู้ร้องกับจำเลยได้จดทะเบียนสมรสกัน ทรัพย์ทั้งหมดโดยเฉพาะทรัพย์พิพาทจึงเป็นสินบริคณห์ประเภทสินเดิมของผู้ร้องและจำเลยเท่าๆ กัน ฉะนั้นโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยจึงมีสิทธิมาร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแยกทรัพย์พิพาทออกเป็นส่วนจำเลยครึ่งหนึ่งได้

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๓/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องมีชื่อเป็นเจ้าของรวมในโฉนดที่ดิน เมื่อยังไม่ปรากฏว่ามีการแบ่งแยกโฉนดเป็นสัดส่วน จำเลยจึงยังมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่ด้วย โจทก์มีสิทธินำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินนั้นได้

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๖/๒๕๑๘ โจทก์กับ ส. ท. และ ภ. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกัน จำเลยเช่าที่ดินดังกล่าวจาก ส. ครบกำหนดแล้ว ส. ฟ้องขับไล่จำเลย ดังนี้ เป็นเรื่องที่ ส. เจ้าของรวมคนหนึ่งใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์เรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนจากจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอก จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๖ , ๑๓๕๙ ประกอบด้วยมาตรา ๓๐๒ กล่าวคือ เจ้าของรวมแต่ละคนมีอำนาจฟ้องเรียกทรัพย์คืน โดยไม่จำต้องให้เจ้าของรวมทุกคนร่วมกันฟ้อง และจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของรวมหมดทุกคน จึงเท่ากับเป็นการฟ้อง

คดีแทน เมื่อ ส. ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่เช่าแล้ว และคดีอยู่ระหว่างพิจารณาโจทก์มาฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินเช่นเดียวกับคดีที่ ส. ฟ้องนั้นอีก จึงเป็นฟ้องซ้อนต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๗๓

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒๐/๒๕๒๓ ที่ดินมีโฉนดมิได้ระบุว่าผู้ใดมีกรรมสิทธิ์คนละเท่าใด กรณีจึงต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ซึ่งให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน ต่อมาได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของเจ้าของรวมคนหนึ่งโดยระบุส่วนของเจ้าของรวมคนนั้นเกินไปก็หาทำให้ผู้รับโอนได้กรรมสิทธิ์ส่วนที่เกินไปด้วยไม่

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๙/๒๕๒๔ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึดเฉพาะส่วน ที่เกินจำนวน ๖ ไร่ ๕๓ ตารางวา โดยอ้างว่าจำเลยที่ ๒ มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดดังกล่าวเพียง ๖ ไร่ ๕๓ ตารางวา เท่านั้น เมื่อตามคำร้องและข้อเท็จจริงปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นอยู่ด้วย ศาลก็ต้องยกคำร้องของผู้ร้อง เพราะกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมแต่ละคนนั้นย่อมครอบไปเหนือทรัพย์สินทั้งหมดจนกว่าจะมีการแบ่ง

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๐๙/๒๕๒๕ จำเลยเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดแม้จะฟังว่าเป็นการมีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องด้วย จำเลยก็มีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ร้องในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของผู้ร้อง และผู้ร้องอยู่ในฐานะเป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อ เมื่อจำเลยได้นำที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างไปจำนองไว้แก่โจทก์ การจำนองย่อมมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของผู้ร้องด้วย ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ปล่อยทรัพย์ดังกล่าวที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๐๘/๒๕๒๖ โจทก์ฟ้องจำเลยในฐานะส่วนตัวและทายาทผู้รับมรดกของ ก. ขอให้พิพากษาว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์มีสิทธิครอบครอง เมื่อมีทายาทอื่นเป็นเจ้าของรวมในที่พิพาทด้วย การที่จำเลยตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับโจทก์ยอมรับว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์ ยินยอมเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนในเอกสารสิทธิให้โจทก์ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการที่เจ้าของรวมคนหนึ่งใช้สิทธิ อันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบครองไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ และการที่ศาลขั้นต้นพิพากษาเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ก็มิใช่คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ของที่พิพาท อันจะมีผลใช้ยันทายาทอื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ คำพิพากษาตามยอมมีผลผูกพันเฉพาะจำเลยซึ่งเป็นคู่ความ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ วรรคแรก เท่านั้น

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๖–๗๘๗/๒๕๓๓ การที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้ที่พิพาทมาในระหว่างอยู่กินเป็นสามีภริยากันโดยมิได้จดทะเบียนสมรสนั้น ถือว่าที่พิพาทเป็นทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันคนละครึ่ง แม้ที่พิพาทจะมีชื่อจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดแต่ผู้เดียวก็เป็นการกระทำแทนโจทก์ด้วย จำเลยที่ ๑ จึงไม่มีสิทธิเอาที่พิพาทส่วนของโจทก์ไปจดทะเบียนโอนขายให้จำเลยที่ ๒ โดยมิได้รับความยินยอมจากโจทก์ ฉะนั้นเมื่อจำเลยที่ ๒ รับโอนที่พิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ โดยรู้อยู่แล้วว่าโจทก์เป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย จึงเป็นการได้มาโดยไม่สุจริต ไม่ผูกพันส่วนของโจทก์ จำเลยที่ ๒ จึงต้องจดทะเบียนใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินพิพาทด้วย

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๘๗/๒๕๓๗ โจทก์เป็นเจ้าของรวมที่ดินมีโฉนด จำเลยได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินดังกล่าวจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว ก็เท่ากับว่าจำเลยได้ครอบครองปรปักษ์ในส่วนที่โจทก์เองเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย แม้ภายหลังโจทก์จะรับโอนที่ดินจากผู้มีกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นจนโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินเพียงคนเดียว ก็ไม่ถือว่าโจทก์เป็นบุคคลภายนอก ตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง จำเลยยกเอาการได้ที่ดินพิพาทมาโดยการครอบครองปรปักษ์ใช้ต่อสู้โจทก์ได้ จำเลยจึงมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๕๙/๒๕๓๗ ตามกฎหมายเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินทุกคนต่างเป็นเจ้าของร่วมกันทุกตอนในที่ดินทั้งแปลงนั้น แต่ในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเองอาจอ้างการครอบครองเป็นสัดส่วนตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการครอบครองต่อกันได้ โดยตกลงแบ่งที่ดินกันเองแล้ว ลงชื่อรับรองหลักเขตที่เจ้าพนักงานที่ดินปัก เพื่อรังวัดแบ่งแยกซึ่งเป็นการตกลงแบ่งทรัพย์กันเองอันมีผลบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ โดยถือว่าเป็นเรื่องของความยินยอมของเจ้าของรวมทุกฝ่ายพร้อมใจกันให้เป็นเช่นนั้น แต่การครอบครองเป็นส่วนสัดดังกล่าวนี้มิได้เป็นผลถึงกับจะทำให้ที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งต่างหากจากที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดิมนั้นไปได้ แต่ตราบใดที่ยังไม่มีการแบ่งแยกโฉนดออกจากกัน ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวโฉนดเดียวกันอยู่

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๑/๒๕๓๘ ข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ที่ว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน ไม่ใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด คู่ความมีสิทธิที่จะนำสืบให้รับฟังเป็นอย่างอื่นและสามารถนำพยานบุคคลมานำสืบหักล้างพยานเอกสารสัญญาจำนองและสัญญาซื้อขายที่ดินแสดงการเป็นเจ้าของรวมนั้นได้ ไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๕๘/๒๕๓๘ เมื่อ ส. ถึงแก่กรรมที่ดินของ ส. เป็นทรัพย์มรดกตกทอดแก่บุตรซึ่งเป็นทายาทของ ส. ทุกคน โจทก์กับ ร. กับทายาทคนอื่นรวม ๗ คน จึงเป็นเจ้าของรวมในที่ดินทรัพย์มรดก เมื่อมรดกของ ส. ยังมิได้แบ่งปันระหว่างทายาท ร. ทายาทคนหนึ่งนำที่ดินทรัพย์มรดกไปทำสัญญาจะซื้อขายให้จำเลยทั้งแปลง โดยทายาทคนอื่นซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมมิได้ยินยอมด้วยก็ถือว่าทำไปโดยไม่มีสิทธิคงผูกพันเฉพาะ ร. เท่านั้น แม้สัญญาซื้อขายจะมีผลผูกพัน ร. จำเลยก็มีสิทธิเพียงเรียกร้องบังคับเหนือ ร. ในฐานะคู่สัญญาได้เท่านั้น เมื่อโจทก์มิได้รู้เห็นยินยอมในการทำสัญญาซื้อขายหรือมอบโฉนดที่ดินให้จำเลยยึดถือไว้ ขอให้จำเลยส่งโฉนดเพื่อที่โจทก์จะนำไปแบ่งแยกเป็นชื่อของโจทก์ และทายาทคนอื่นในฐานะผู้มีสิทธิรับมรดก จึงเป็นสิทธิอันชอบของโจทก์ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิยึดถือโฉนดที่ดินไว้ต้องคืนให้โจทก์

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗๕/๒๕๓๙ ที่พิพาทเป็นสินสมรสระหว่าง ร. กับโจทก์ เมื่อ ร. ตายจึงตกเป็นของโจทก์ครึ่งหนึ่งอีกครึ่งหนึ่งตกทอดแก่ทายาท ดังนั้น โจทก์และจำเลยที่ ๑

จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่พิพาท โดยจำเลยที่ ๑ มีกรรมสิทธิ์เพียงบางส่วน เมื่อปรากฏว่าที่พิพาทยังมิได้มีการแบ่งแยกกันครอบครองเป็นส่วนสัดแล้ว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยที่ ๑ ให้ออกจากที่พิพาทได้ ส่วนจำเลยที่ ๒ ซึ่งปลูกบ้านในที่พิพาทโดยมิได้รับความยินยอมจากโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่ได้ อย่างไรก็ตาม การที่จำเลยที่ ๑ ครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาทแต่เพียงผู้เดียว เช่นนี้ถือว่าเป็นการใช้สิทธิเกินส่วน ซึ่งทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย เพราะจำเลยที่ ๑ มีกรรมสิทธิ์เป็นส่วนน้อยจำเลยที่ ๑ จึงต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ และโจทก์มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่พิพาทเป็นคดีใหม่ตามส่วนของตนได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๘ (๓)

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๐๔/๒๕๔๐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ ให้อำนาจเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมด การใช้สิทธิดังกล่าวรวมถึงการใช้สิทธิทางศาลด้วย เมื่อโจทก์เป็นเจ้าของรวมคนหนึ่งในที่ดินพิพาท โจทก์แต่ผู้เดียวย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินพิพาทโดยไม่จำต้องได้รับมอบอำนาจให้ฟ้องคดีจากเจ้าของรวมคนอื่นแต่อย่างใด ดังนั้น หนังสือมอบอำนาจให้โจทก์ฟ้องคดีจะปิดอากรแสตมป์หรือไม่ โดยได้รับความยินยอมจากสามีหรือไม่ จึงมิใช่ข้อสาระสำคัญจักต้องวินิจฉัยโจทก์มีอำนาจฟ้อง

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๑๑/๒๕๔๐ เมื่อในสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินระบุว่ามีกรรมสิทธิ์ร่วมกันซึ่งก็ต้องหมายความว่ามีกรรมสิทธิ์คนละครึ่ง เมื่อส่วนของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมยังมีอยู่ครึ่งหนึ่ง และ ป. บิดาจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมก็หาได้โต้แย้งเป็นอย่างอื่นไม่ทั้งไม่เคยบอกกล่าวโจทก์ว่าได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่ามิได้ครอบครองที่พิพาทแทนโจทก์ จึงฟังไม่ได้ว่า ป. หรือจำเลยครอบครองที่พิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ จำเลยจึงไม่ได้ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ เมื่อจำเลยทั้งสองสืบสิทธิของ ป. บิดาซึ่งมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับโจทก์ จึงต้องฟังว่าจำเลยมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันเท่ากับโจทก์

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๒๑/๒๕๔๐ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ บัญญัติให้เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้โดยมิได้บังคับให้เจ้าของรวมผู้ประสงค์จะให้แบ่งทรัพย์สินต้องฟ้องผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคน และเมื่อไม่ปรากฏว่ามีนิติกรรมขัดอยู่ทั้งวัตถุประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทก็ไม่มีลักษณะเป็นการถาวร โจทก์ในฐานะที่เป็นเจ้าของรวมร่วมกับจำเลยบุคคลอื่นอีก จึงมีสิทธิเรียกขอให้แบ่งที่ดินพิพาทดังกล่าวให้แก่ตนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ การที่โจทก์เรียกให้แบ่งที่ดินพิพาทซึ่งอาจต้องดำเนินการแบ่งตามวิธีการที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ กำหนดไว้นั้น มิใช่เป็นการเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์สินในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรตามมาตรา ๑๓๖๓ วรรคสาม

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๗/๒๕๔๑ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของร่วมกันมีส่วนเท่ากันนั้น เป็นเรื่องของความสันนิษฐานเท่านั้น คู่กรณีย่อมมีสิทธินำสืบหักล้างได้ว่ามีความจริงมีอยู่อย่างไร ที่ดินซึ่งบุตรมีชื่อในตราจองร่วมกัน

แต่แยกกันครอบครองตลอดมาตามสัดส่วนที่มารดายกให้ ต้องถือว่าต่างคนต่างมีสิทธิในที่ดินส่วนที่ตนครอบครอง

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๒/๒๕๔๒ จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพิพาทร่วมกับโจทก์ โดยปลูกบ้านบนที่ดิน ๒ แปลง และล้อมรั้วรอบที่ดินทั้งสองแปลง ที่ดินแปลงหนึ่งจำเลยได้รับการยกให้จากมารดาอีกแปลงหนึ่งคือที่ดินพิพาท โจทก์ได้รับการยกให้จากน้องชายจำเลยโดยมีข้อแลกเปลี่ยนให้โจทก์ยอมรับบุตรของน้องชายจำเลยเป็นบุตรของโจทก์ ตามพฤติการณ์ดังกล่าวแม้โจทก์จะมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแต่ผู้เดียวก็ตาม แต่โจทก์ได้ที่ดินพิพาทมาในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภริยากับจำเลย โดยได้รับการยกให้จากน้องชายจำเลยด้วยความสัมพันธ์และข้อแลกเปลี่ยนระหว่างบุคคลในครอบครัว ทั้งสองฝ่ายได้ครอบครองร่วมกันมาระหว่างอยู่กินด้วยกันถือว่าเป็นทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โจทก์จำเลยจึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทร่วมกันคนละครึ่ง

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๘๑/๒๕๔๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายในกรณีที่ไม่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนคนละเท่าใดเท่านั้น จึงให้สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏชัดว่าโจทก์และจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทต่างแบ่งแยกครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนสัดย่อมแสดงให้เห็นว่าต่างประสงค์ที่จะยึดถือที่ดินส่วนที่ตนครอบครองเป็นของตน จึงไม่อาจนำข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับได้ การที่โจทก์จำเลยจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินร่วมกันก็ไม่ใช่ข้อที่จะฟังว่าจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัด กรณีต้องแบ่งที่ดินพิพาทตามส่วนที่แต่ละคนครอบครอง

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๓๓/๒๕๔๒ ผู้ร้องกับจำเลยเป็นสามีภริยากัน และร่วมกันประกอบกิจการค้าขาย ต่อมาผู้ร้องกับจำเลยจดทะเบียนหย่ากัน แต่ยังคงอยู่กินเป็นสามีภริยาและประกอบกิจการค้าขายร่วมกัน ระหว่างนั้นผู้ร้องขอได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกแถวพิพาท ผู้ร้องกับจำเลยและบุตรเข้าอยู่ในตึกแถวพิพาท โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินพิพาทเพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้แก่โจทก์ ดังนี้ แม้ทรัพย์สินพิพาทจะได้มาภายหลังการหย่า ทรัพย์สินดังกล่าวย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของผู้ร้องกับจำเลย โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะยึดทรัพย์สินพิพาทนำออกขายทอดตลาดได้ ผู้ร้องไม่มีสิทธิขอให้ปล่อยการยึดทรัพย์สินพิพาท

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๔๑/๒๕๔๓ การที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมยื่นฟ้องถือว่าเป็นการใช้สิทธิครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๔๔ แม้โจทก์ จำเลย และ ย. ซึ่งเป็นบิดาของจำเลย จะได้รับการสันนิษฐานไว้ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากันก็ตาม แต่ข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวไม่ใช่ข้อสันนิษฐาน

เด็ดขาด โจทก์สามารถนำสืบหักล้างเปลี่ยนแปลงได้ เมื่อพฤติการณ์แสดงให้เห็นชัดแจ้งว่าที่ดินและบ้านพิพาทเป็นของโจทก์และจำเลย โดย ย. เพียงแต่มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อการเสนอธนาคารของอนุมัติกู้เงิน ย. จึงหาได้มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมแต่อย่างใด โจทก์มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสกึ่งหนึ่ง

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๙๓ – ๑๕๙๔/๒๕๔๔ ทรัพย์สินพิพาทที่ได้มาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ อยู่กินฉันสามีภริยา ต้องถือว่าเป็นทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกันโดยไม่อาจแยกได้ว่า ฝ่ายใดประกอบอาชีพมีรายได้มากน้อยแตกต่างกันอย่างไร หรือทำการงานเหน็ดเหนื่อยกว่ากันเพียงใด โจทก์จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินพิพาทด้วย และให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ มีส่วนเท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๔๘/๒๕๔๔ คดีก่อนจำเลยที่ ๑ ฟ้องโจทก์อ้างว่ามีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยซื้อมาจากบิดาโจทก์ โจทก์ให้การว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ที่ได้รับมรดกมาจากบิดา คดีจึงมีประเด็นว่า จำเลยที่ ๑ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ คู่ความในคดีดังกล่าวท้ากันว่าลายมือชื่อ ผู้ขายในสัญญาขายที่ดินเป็นของบิดาโจทก์หรือไม่ ซึ่งผลการตรวจพิสูจน์ปรากฏว่ามิใช่ลายมือชื่อของบิดาโจทก์ จำเลยที่ ๑ แพ้คดีตามคำท้าโดยศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง คดีถึงที่สุดแล้ว จึงมีผลว่าจำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท คำพิพากษาย่อมผูกพันโจทก์และจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ และแม้จำเลยที่ ๒ จะมิได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าว แต่จำเลยที่ ๑ ในฐานะเจ้าของรวมใช้สิทธิความเป็นเจ้าของครอบไปถึงที่ดินพิพาททั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ อันเป็นการใช้สิทธิฟ้องแทนจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งด้วย ผลแห่งคดีก่อนย่อมผูกพันถึงจำเลยที่ ๒ เช่นกัน จำเลยที่ ๒ จึงไม่อาจโต้เถียงได้ว่าจำเลยที่ ๒ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖๑/๒๕๔๔ บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับสินสมรสต่อท้ายทะเบียนการหย่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ที่ตกลงยกบ้านพิพาทให้แก่บุตรนั้น เป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ วรรคหนึ่ง แต่บุตรไม่ได้แสดงเจตนาต่อโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้น ตามมาตรา ๓๗๔ วรรคสอง กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทจึงยังเป็นของโจทก์กับจำเลย ที่ ๑ คนละครึ่ง นอกจากนี้โจทก์ยังอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นสินสมรส ซึ่งหากฟังได้ตามที่โจทก์อ้าง โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทคนละครึ่งหนึ่งเช่นเดียวกับการที่จำเลยที่ ๑ นำที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งโจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยไปขายให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยโจทก์มิได้ยินยอมด้วย ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้

ที่ดินและบ้านพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ แม้จำเลยที่ ๒ จะทำสัญญาดังกล่าวกับจำเลยที่ ๑ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนสัญญาดังกล่าวก็ไม่มีผลผูกพันกรรมสิทธิ์

ส่วนของโจทก์ตามมาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง แต่ยังคงมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ในส่วนของจำเลยที่ ๑ ตามมาตรา ๑๓๖๑ โจทก์จึงฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของโจทก์ได้

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๒/๒๕๔๕ การทำประโยชน์กับการแบ่งแยกการครอบครองในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษากับผู้ร้องนั้น การครอบครองอาจยังไม่มีการทำประโยชน์ก็ได้ ดังนี้เมื่อจำเลยกับผู้ร้องได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันก่อนที่โจทก์จะรับจำนองที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของจำเลยและก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีข้อตกลงดังกล่าวย่อมผูกพันจำเลยกับผู้ร้อง โจทก์จึงมีสิทธิบังคับคดีได้เพียงเท่าที่จำเลยมีสิทธิในที่ดินพิพาทเท่านั้น ผู้ร้องชอบที่จะขอกันส่วนที่ดินพิพาทด้านทิศตะวันออกตามข้อตกลงดังกล่าวของผู้ร้องออกก่อนขายทอดตลาดได้แม้ยังไม่มีการทำประโยชน์ก็ตาม

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๙๔/๒๕๔๕ ปัญหาว่าเจ้าของรวมคนอื่นๆ จะฟ้องขับไล่เจ้าของรวมคนหนึ่งได้หรือไม่ เป็นปัญหาเกี่ยวกับอำนาจฟ้อง จึงเป็นปัญหาเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน

การที่เจ้าของรวมคนหนึ่งใช้สิทธิขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น เจ้าของรวมคนอื่นๆ ย่อมมีสิทธิที่จะฟ้องร้องบังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๐ วรรคแรก

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๘๑/๒๕๔๕ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ เจ้าของรวมคนอื่นๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้แต่จะเรียกให้แบ่งในเวลาไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งทรัพย์สินในเวลานั้นจะทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของรวมคนอื่น การที่โจทก์และจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินพิพาท โดย หจก. อ. ที่มีโจทก์และจำเลยเป็นหุ้นส่วนและได้เลิกกิจการไปแล้วเปิดดำเนินการอยู่ในอาคารบนที่ดินและอาคารพิพาทอีก แม้จะปรากฏว่าจำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินและอาคารพิพาท แต่ก็เพื่อประโยชน์ของจำเลยฝ่ายเดียว มิใช่เพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวจะฟังว่าโจทก์ฟ้องขอแบ่งในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้

การที่ศาลล่างทั้งสองพิพาทให้จำเลยเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่พิพาทออกขายทอดตลาดเอาเงินที่ขายได้แบ่งให้โจทก์ครึ่งหนึ่งในทันทีนั้นไม่ถูกต้อง เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ได้บัญญัติกำหนดวิธีการแบ่งทรัพย์สินของเจ้าของรวมไว้เป็นขั้นตอนแล้ว ศาลฎีกามีอำนาจแก้ไขโดยให้จำเลยแบ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ครึ่งหนึ่ง โดยให้โจทก์จำเลยแบ่งทรัพย์สินกันเองก่อน เมื่อไม่สามารถแบ่งได้ให้ประมูลราคาระหว่างกันเอง ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกขายทอดตลาด ได้เงินสุทธิเท่าใดให้แบ่งกันคนละครึ่ง

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๙/๒๕๔๖ จำเลยเป็นเจ้าของรวมในที่ดินร่วมกับ จ. การที่จำเลยให้การต่อสู้คดีว่าทางพิพาทไม่เป็นทางจำเป็น จึงเป็นกรณีที่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่งใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

และถือเป็นการยกข้อต่อสู้แทน จ. ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินอีกคน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ แล้ว ผลแห่งคดีแม้จำเลยเจ้าของรวมคนเดียวถูกฟ้อง ก็ย่อมต้องผูกพันถึง จ. ซึ่งเป็นเจ้าของรวมอีกคนหนึ่ง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยแต่ผู้เดียวให้เปิดทางจำเป็นได้ โดยไม่จำเป็นต้องฟ้อง จ. ด้วย

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๒๑/๒๕๔๖ ผู้ตายกับผู้ร้องมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน ผู้ตายย่อมมีอำนาจทำพินัยกรรมยกที่ดินส่วนของผู้ตายให้แก่ผู้คัดค้านได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ และมาตรา ๑๖๔๖ โดยไม่จำต้องรับความยินยอมจากผู้ร้อง

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๘๔/๒๕๔๖ โจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ธ. ทำกำแพงพิพาทเป็นรั้วยาวตลอดแนวเขตด้านทิศตะวันตกของที่ดินแปลงใหญ่ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมกัน เพื่อปิดกั้นมิให้บุคคลภายนอกและที่ดินแปลงอื่นทางด้านทิศตะวันตกเข้ามายุ่งเกี่ยวกับที่ดินแปลงใหญ่ หลังจากนั้นได้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงใหญ่เป็น ๔ แปลง โจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ธ. ต่างเป็นเจ้าของที่ดินคนละแปลง และยังคงถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงที่เหลือ เพราะประสงค์จะใช้เป็นทางส่วนบุคคลเข้าออกสู่ทางสาธารณะ เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับที่ดินที่แต่ละคนต่างเป็นเจ้าของ โดยมิได้รื้อถอนกำแพงพิพาททางด้านทิศตะวันตกของที่ดินแปลงที่เหลือดังกล่าว แล้ว ธ. ยกที่ดินของตนและที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์รวมให้แก่จำเลยที่ ๑ การที่โจทก์ซึ่งได้รับยกให้ที่ดินแปลงที่ติดกับกำแพงพิพาททางด้านทิศตะวันตก ขอให้จำเลยทั้งสองเปิดแนวกำแพงพิพาทเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงที่ตนได้รับยกให้ ไม่เป็นการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๐ วรรคหนึ่ง แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุที่ประสงค์ซึ่งเจ้าของรวมทุกคนต้องเห็นชอบด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๘ วรรคสุดท้าย เมื่อจำเลยทั้งสองไม่ยินยอม โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้เปิดแนวกำแพงพิพาท

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๗๑–๑๑๗๒/๒๕๔๗ ที่ดินแปลงพิพาทจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้อื่น เมื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมยังไม่ได้ตกลงแบ่งกันเป็นส่วนสัดว่าที่ดินส่วนไหนเป็นของใครให้เป็นที่แน่นอน จึงต้องถือว่าผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทร่วมกันทุกส่วน การที่จำเลยปลูกบ้านและครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท จึงเป็นการจัดการทรัพย์สินแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย ถือว่าจำเลยครอบครองที่พิพาทแทนเจ้าของรวมคนอื่นอยู่ จำเลยไม่อาจอ้างว่าเป็นการครอบครองโดยปรปักษ์ ดังนั้น ถึงแม้จำเลยจะครอบครองที่พิพาทนานเกิน ๑๐ ปีแล้ว จำเลยก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๖๙/๒๕๔๘ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นๆ” ดังนั้น เมื่อที่ดินกรรมสิทธิ์รวมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๔ ยังไม่มีการแบ่งแยกการครอบครองออกเป็นส่วนสัด การใช้ทรัพย์สินกรรมสิทธิ์รวมของจำเลยที่ ๑ จึงต้องเป็นการใช้ที่ไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นๆ ที่จำเลยที่ ๑ ปลูกสร้างอาคารโดยเลือกบริเวณติดถนนสุขุมวิท โดยไม่ได้รับความยินยอมของเจ้าของรวมคนอื่นจึงไม่มีสิทธิที่จะทำได้ โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างของจำเลยที่ ๑ ออกจากที่ดินพิพาทได้

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๙๒/๒๕๔๘ ที่ดินมีโฉนดซึ่ง ด. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ ล. บิดาจำเลยทั้งสอง เมื่อที่ดินดังกล่าวมิได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดว่าส่วนของใครอยู่ตอนไหนและมีเนื้อที่เท่าใด ด. และ ล. ผู้มีชื่อในโฉนดซึ่งถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันจึงยังเป็นเจ้าของรวมอยู่ตามส่วนที่ตนถือกรรมสิทธิ์ การที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับ ด. โดยระบุเนื้อที่ ๖ ไร่ ๒ งาน ๕๒ ตารางวา ซึ่งอยู่ทางด้านทิศเหนือของที่ดินดังกล่าว จึงเป็นการซื้อขายตัวทรัพย์ ซึ่งมิใช่เป็นการขายกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ ด. จะกระทำได้ก็แต่ความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน การที่ ด. เอาตัวทรัพย์มาทำสัญญาจะขายแก่โจทก์โดย ล. เจ้าของรวมมิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพัน ล. เมื่อจำเลยทั้งสองเป็นผู้รับโอนมรดกจาก ล. จึงถือว่าโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทร่วมกันทุกส่วนและมีส่วนในที่ดินพิพาททั้งแปลงเท่ากัน โจทก์จึงฟ้องขอให้แบ่งแยกที่ดินโดยให้โจทก์ได้ที่ดินทางด้านทิศเหนือและจำเลยทั้งสองได้ที่ดินด้านทิศใต้หาได้ไม่

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๒๐/๒๕๔๙ โจทก์กับจำเลยร่วมทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารพิพาทร่วมกัน เดิมโจทก์ให้บริษัทจำเลยใช้อาคารพิพาทประกอบการค้า ต่อมาโจทก์แจ้งให้จำเลยออกจากอาคารพิพาท แต่หลังจากนั้นจำเลยร่วมทั้งสองให้จำเลยเช่าอาคารพิพาท แม้การทำหนังสือสัญญาเช่าระหว่างจำเลยร่วมทั้งสองกับจำเลยดังกล่าวโจทก์จะไม่ทราบ แต่การให้เช่าอาคารพิพาทถือเป็นการจัดการธรรมดา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๘ วรรคสอง ซึ่งตรงตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของรวมและนอกจากจะไม่เสียหายแล้วกลับมีประโยชน์ยิ่งกว่า เพราะเดิมโจทก์เพียงให้จำเลยอาศัยโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่จำเลยร่วมทั้งสองให้จำเลยเช่าอาคารพิพาทโดยคิดค่าเช่า กรณีไม่เป็นการใช้ทรัพย์สินในทางขัดต่อสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๐ วรรคหนึ่ง แม้โจทก์จะไม่ตกลงยินยอมด้วยก็ตามแต่จำเลยร่วมทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของรวมย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินได้เช่นกันจึงมีสิทธิทำสัญญาให้จำเลยเช่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๖๒/๒๕๕๐ โจทก์ทั้งสองฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดิน ที่โจทก์ทั้งสองเป็นผู้มีสิทธิครอบครองร่วมกับโจทก์ร่วมทั้งสี่ การดำเนินการของโจทก์ทั้งสองจึงเป็นการกระทำในฐานะเจ้าของรวมคนหนึ่งๆ ใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอกคือจำเลยทั้งสองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ และการที่ในวันชี้สองสถานคู่ความตกลงท้ากันว่า ให้เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินพิพาทจากแนวทิศเหนือเข้ามาทางแนวที่ดินของจำเลยที่ ๑ หากรังวัดได้เป็นจำนวน ๕ ไร่ ๓ งาน ๘๖ ตารางวา จำเลยทั้งสองยอมแพ้และค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความให้เป็นพับ หากรังวัดได้เกินเนื้อที่ดังกล่าวส่วนที่เกินหรือล้ำจำนวนให้ตกเป็นของจำเลยทั้งสอง หากการรังวัดไม่อาจทำได้เพราะมีการคัดค้านของเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้พิจารณาคดีต่อไป โดยให้ถือว่าคำท้าไม่เป็นผล การท้ากันดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเรื่องที่เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ ใช้สิทธิขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นๆ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๐ เพราะไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินพิพาทจะเป็นเช่นใด ที่ดินแปลงที่โจทก์ทั้งสองครอบครองร่วมกับโจทก์ร่วมทั้งสี่ก็ยังคงมีเนื้อที่ตามเดิม

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๗๘/๒๕๕๐ ต. ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนทายาทของ ค. ทุกคนรวมทั้ง ส. มารดาของโจทก์ทั้งสองด้วย ต. ในฐานะทายาทคนหนึ่งของ ค. คงมีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินย่อมมีอำนาจทำพินัยกรรมยกที่ดินเฉพาะส่วนของ ต. ให้แก่จำเลยทั้งสองได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ และมาตรา ๑๖๔๖ แต่ที่ดินส่วนที่ตกเป็นของทายาทอื่นของ ส. ย่อมไม่เป็นทรัพย์มรดกของ ต. ที่จะทำพินัยกรรมยกให้จำเลยทั้งสองได้ เมื่อที่ดินพิพาทยังไม่แบ่งกรรมสิทธิ์รวม จำเลยทั้งสองจึงไม่อาจฟ้องแย้งให้โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นบุตรของ ส. ทายาท ค. รื้อบ้านทั้งขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพิพาทหรือเรียกค่าเสียหายได้

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓๗/๒๕๕๐ โจทก์ ฮ. และจำเลยที่ ๑ ได้ตกลงรังวัดที่ดินมือเปล่ายังไม่มีหลักฐานหนังสือสำคัญเพื่อแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไว้ โจทก์ได้ที่ดินเป็นที่พิพาท โจทก์ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นสัดส่วนตลอดมา การแบ่งแยกเจ้าของรวมจึงไม่อาจจดทะเบียนแบ่งแยกต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ ถือว่าโจทก์ยึดถือที่ดินส่วนที่เข้าครอบครองเพื่อตน โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แม้ต่อมาทางราชการจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) และโฉนดที่ดินมีชื่อโจทก์ จำเลยที่ ๑ และ ฮ. ถือกรรมสิทธิ์รวม โดยไม่ได้ระบุว่ามีส่วนคนละเท่าใด และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ให้สันนิษฐานว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากันก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ในกรณีที่ไม่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่าใด โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ตามสัดส่วนที่ครอบครอง จำเลยที่ ๑ จะอ้างว่าเจ้าของรวมยังคงมีส่วนเท่ากันหาได้ไม่

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙/๒๕๕๑ การจัดการทรัพย์สินตามธรรมดาเพื่อรักษาทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๘ วรรคสอง เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นก่อน แต่การที่ ส. เจ้าของรวมคนหนึ่งให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทโดยทำสัญญาเช่าหลังจากโจทก์เจ้าของรวมอีกคนกำลังฟ้องขับไล่จำเลยผู้เช่าออกไปจากที่เช่า ย่อมเป็นการก่อให้เกิดภาระติดพันตึกแถวพิพาทซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากโจทก์เจ้าของรวมด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง เมื่อโจทก์ผู้เป็นเจ้าของรวมในตึกแถวพิพาทมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย สัญญาเช่าจึงไม่สมบูรณ์และถือว่าเป็นการใช้สิทธิขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๐ วรรคหนึ่ง สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ ส. เจ้าของรวมจึงไม่ผูกพันโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๕๔/๒๕๕๑ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของโจทก์แก่ บริษัท ม. มิใช่เป็นการก่อให้เกิดภาระติดพันแก่ตัวทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง โดยไม่ต้องรับความยินยอมจากจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของรวม

โจทก์จำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของโจทก์แก่บริษัท ม. เพื่อให้บริษัทดังกล่าวมีสิทธิใช้ที่ดินพิพาทในฐานะเจ้าของรวม ย่อมเป็นสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่งที่จะกระทำได้

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๑๕/๒๕๕๑ โฉนดที่ดินและสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินเป็นเอกสารมหาชนที่รัฐออกให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ย่อมสันนิษฐานไว้ก่อนว่าได้ออกมาโดยถูกต้องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๒๗ เมื่อโฉนดที่ดินดังกล่าวมีชื่อจำเลยกับพี่น้องเป็นเจ้าของผู้ถือ.....กรรมสิทธิ์ร่วมกันย่อมสันนิษฐานได้ว่าจำเลยกับพี่น้องมีส่วนเป็นเจ้าของเท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ การที่จำเลยอ้างว่าจำเลยได้รับส่วนแบ่งมากกว่าพี่น้องคนอื่น จำเลยจึงมีหน้าที่นำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าว

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๓๔/๒๕๕๑ ผู้เป็นเจ้าของรวมกันในที่ดินจะมีส่วนเท่ากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ต้องเป็นกรณีที่ยังไม่ได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วน ถ้าแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วน ก็ต้องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามที่มีการครอบครองซึ่งอาจไม่เท่ากัน

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๖๐/๒๕๕๒ โจทก์ร่วมนำทรัพย์พิพาทไปขายให้โจทก์โดยมิได้รับความยินยอมจากจำเลย สัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์กับโจทก์ร่วมจึงผูกพันแต่เฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของโจทก์ร่วม ผลตามกฎหมายจึงมีว่าโจทก์และจำเลยต่างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์พิพาทคนละเท่าๆ กัน ในทุกส่วนของทรัพย์พิพาท โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากทรัพย์พิพาท และจำเลยย่อมมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการซื้อขายทรัพย์พิพาทระหว่างโจทก์กับโจทก์ร่วมในส่วนที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของจำเลยได้ ในกรณีที่ไม่อาจโอนส่วนกรรมสิทธิ์ของจำเลยโจทก์และโจทก์ร่วมต้องร่วมกันรับผิดชดใช้ราคาในส่วนนี้แทน

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๕๘/๒๕๕๒ ที่ดินพิพาททั้งสี่แปลงที่จำเลยที่ ๒ ได้มาเป็นทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างจำเลยที่ ๒ กับโจทก์ โจทก์มีสิทธิในที่ดินพิพาททั้งสี่แปลงครึ่งหนึ่ง ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเป็นของจำเลยที่ ๒ และเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ การที่จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทำนิติกรรมโอนที่ดินพิพาททั้งหมดแก่จำเลยที่ ๑ โดยโจทก์เจ้าของกรรมสิทธิ์อีกคนหนึ่งมิได้รู้เห็นยินยอม นิติกรรมการโอนที่ดินดังกล่าวย่อมไม่มีผลผูกพันกรรมสิทธิ์รวมในส่วนของโจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินพิพาททั้งสี่แปลงระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ เฉพาะส่วนที่โจทก์มีส่วนเป็นเจ้าของอยู่ครึ่งหนึ่งได้

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๐๙/๒๕๕๒ ส. เป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่เช่าและการให้เช่าที่ดินเป็นการจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นเพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติของทรัพย์สิน ซึ่งเจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอแต่ต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๘ วรรคสอง และ ๑๓๖๐ วรรคหนึ่ง การที่จำเลย

ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับ ส. ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่จำเลยเช่า โดยเสียค่าเช่าเพียงเดือนละ ๒,๕๐๐ บาท น้อยกว่าเดิมที่เคยเสียค่าเช่าเดือนละ ๓,๐๐๐ บาท ย่อมทำให้เจ้าของรวมคนอื่นซึ่งได้มอบหมายให้โจทก์เป็นผู้ทำสัญญาเช่ากับจำเลยได้รับความเสียหาย ส. จึงไม่มีอำนาจที่จะทำสัญญาเช่ากับจำเลย สัญญาเช่าที่ดินจึงไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่ง เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยแล้ว จำเลยยังอยู่ในที่ดินที่เช่าจึงเป็นการอยู่โดยละเมิด โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินเช่าได้

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๒๓/๒๕๕๓ ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วนและข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองระบุว่า จำเลยจำนองทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของจำเลยเท่านั้น เป็นประกันการชำระหนี้ แต่ตัวทรัพย์ทั้งหมดนั้นจำเลยจะก่อภาระติดพันได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าของรวมคนอื่นยินยอมให้จำเลยทำนิติกรรมจำนอง การจำนองดังกล่าวจึงไม่ผูกพันตัวทรัพย์ทั้งหมด การที่จำเลยเจ้าของรวมคนหนึ่งจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนของตนต่อโจทก์จึงเป็นการจำนองเฉพาะส่วนแห่งสิทธิของตนเท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ย่อมไม่กระทบถึงส่วนแห่งสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น

● ค่าธรรมเนียม

๑. กรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทนเรียกเก็บเช่นเดียวกับการขาย คือเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

๒. กรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทนเรียกเก็บเช่นเดียวกับการให้ คือ เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) เว้นแต่เป็นการถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทน ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๓. กรณีกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ)

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. กรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน หรือไม่มีค่าตอบแทน ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนเป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย เว้นแต่กรณีบิดามารดาให้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายถือกรรมสิทธิ์รวมเท่านั้น จึงไม่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๒) กรณีผู้โอนเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(๓) กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษี (หนังสือกรมสรรพากร ด่วน ที่ กค ๐๘๐๒/๙๐๐๐ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๖๖๔ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๒๘)

๒. กรณีบุคคลหลายคนได้ร่วมกันซื้อที่ดินในวันเดียวกันและเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมกัน ไม่ได้มีการแบ่งแยกที่ดินหรือบรรยายส่วนกันไว้อย่างชัดเจน ต่อมาบุคคลเหล่านั้นได้ขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน แม้จะได้ทำสัญญาซื้อขายแยกกันคนละฉบับ และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนตามคำขอของผู้ขอแต่ละคนก็ตาม แต่เมื่อการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดจากการทำนิติกรรมซื้อขายและได้เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนี้

(๑) ผู้ขายทั้งหมดต้องเสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ซึ่งเป็นหน่วยภาษีแยกต่างหากจากบุคคลธรรมดา ตามมาตรา ๕๖ แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือ ให้เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เสมือนเป็นบุคคลธรรมดาคนเดียวโดยไม่ได้มีการแบ่งแยกเป็นรายบุคคล

(๒) กรณีผู้ขายทั้งหมดได้ขายที่ดินที่ได้มาจากการทำนิติกรรมซื้อขายโดยถือครองที่ดินร่วมกันมาเป็นเวลาเกินกว่า ๒๐ ปี ไม่ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จึงต้องคำนวณตามมาตรา ๕๐ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือ ให้จัดเก็บภาษี ณ ที่จ่าย ตามหลักเกณฑ์ของกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากการรับมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๙๐๐ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๖)

(๓) หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีอื่นๆ ให้เทียบเคียงกับการจดทะเบียนประเภทขายหรือประเภทให้ แล้วแต่กรณี

● **ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ**

๑. กรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน หรือไม่มีค่าตอบแทนที่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นไปตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)

๒. กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๓. หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ร่วมกันซื้อมาเมื่อพ้น ๕ ปี มีดังนี้

(๑) กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมิได้มีการแบ่งกำหนดส่วนของการถือกรรมสิทธิ์ไว้ จึงถือว่าเป็นเจ้าของรวมและมีส่วนเท่ากัน ตามมาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ร่วมกันขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อมาดังกล่าวเมื่อพ้นระยะเวลาเกินกว่าเวลา ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

(๒) กรณีสามีภริยาซึ่งจดทะเบียนสมรสได้ร่วมกันซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและต่อมาได้ร่วมกันขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เมื่อพ้นระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไรจึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

(๓) กรณีบุคคลหลายคนเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและครอบครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวร่วมกันเป็นระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันได้มา ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมบางคนไม่ทั้งหมด ได้ร่วมกันขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนของตนที่ได้กรรมสิทธิ์มาแล้วเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จึงเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาเมื่อพ้นระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปีนับแต่วันได้มา กรณีดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๙๒๕ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓)

(๔) หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอื่นๆ ให้เทียบเคียงกับการจดทะเบียนประเภทขายหรือประเภทให้แล้วแต่กรณี

● ค่าอากรแสตมป์

อากรแสตมป์ ในกรณีกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน หรือไม่มีค่าตอบแทน เสียร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง (ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ฯ ประมวลรัษฎากร) กรณีที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียอากร

คำสั่งที่ ๖/ ๒๔๙๙
เรื่อง การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

ด้วยได้พิจารณาเห็นเป็นการสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียนในกรณีเจ้าของที่ดินประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้ามาถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมในที่ดินแปลงเดียวกันโดยมิต้องทำการแบ่งแยกตามมาตรา ๑๓๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคนเดียวหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมในที่ดินแปลงเดียวกันโดยไม่ระบุเขตหรือเนื้อที่แน่นอนว่าคู่กรณีถือส่วนในกรรมสิทธิ์ที่ดินตรงไหน และมีจำนวนที่ดินเท่าใด โดยมีค่าตอบแทนหรือโดยเสน่หา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวม

ข้อ ๒ ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคนเดียวหรือหลายคนประสงค์จะจดทะเบียนดังกล่าวในข้อ ๑ โดยคู่กรณีขอให้ระบุว่าถือกรรมสิทธิ์รวมกี่ส่วนก็ได้ เช่น เพียงหนึ่งในสี่ เป็นต้น โดยไม่ต้องขอจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วนกรรมสิทธิ์อีก

ข้อ ๓ ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตนตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๒ ก็ให้จดทะเบียนได้ โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่จำต้องให้ถ้อยคำยินยอม

ข้อ ๔ ในกรณีที่มีการตกลงกันให้มีค่าตอบแทน ให้ระบุจำนวนเงินไว้ในข้อตกลงให้ชัดเจน ถ้าไม่มีค่าตอบแทน ก็ให้ระบุไว้ว่า โดยเสน่หา

ข้อ ๕ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ให้ทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงโดยใช้แบบ (ท.ด. ๑๖) ระบุข้อความตามนัยแห่งข้อ ๑, ๒, ๓, ๔ แล้วแต่กรณี อนุโลมตามแบบตัวอย่างท้ายคำสั่ง

ข้อ ๖ เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) เฉพาะกรณีขอจดทะเบียนตามข้อ ๒ ให้หมายเหตุให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย.....ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยจำนวน.....” และในกรณีตามข้อ ๓ ว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย.....ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของนาย.....ส่วนของคนอื่นคงอยู่ตามเดิม” เช่นเดียวกับการหมายเหตุในสารบัญจดทะเบียน

ข้อ ๗ วิธีจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ให้ทำตามแบบตัวอย่างท้ายคำสั่ง

ข้อ ๘ การแก้สารบัญรายชื่อและสารบัญที่ดิน ให้ใช้อักษรย่อว่า “ก.ร.”

ข้อ ๙ ค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนประเภทนี้ ให้เรียกตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ (๑) (๒) ถ้ามีค่าตอบแทนให้คิดอย่างประเภทขาย ถ้าโดยเสน่หาให้คิดอย่างประเภทให้ โดยถือจำนวนทุนทรัพย์ตามส่วนราคาทรัพย์ที่ประเมิน ซึ่งผู้จะถือกรรมสิทธิ์รวมควรจะได้รับ เช่น ก. ยินยอมให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวม เรียกในอัตรากึ่งหนึ่งของทุนทรัพย์ หรือถ้า ก. ยินยอมให้ ข. ค. ถือกรรมสิทธิ์รวม

เรียก ๒ ใน ๓ ของทุนทรัพย์ ถ้า ก. ยินยอมให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมเพียง ๑ ใน ๔ เรียกเพียง ๑ ใน ๔ ของทุนทรัพย์ เป็นต้น

ข้อ ๑๐ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๔๘๔ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๘๔ เรื่อง การจดทะเบียนให้ (เติมชื่อ) และคำสั่งอื่นๆ ซึ่งมีความขัดกับคำสั่งฉบับนี้ และให้ใช้คำสั่งนี้แทน

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป.

กรมที่ดิน
สั่ง ณ วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙
(ลงชื่อ) **ถ. สุนทรศารทูล**
(นายถวิล สุนทรศารทูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๒/๒๕๐๐
เรื่อง ให้ใช้แบบพิมพ์บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด.๗๐)

เนื่องจากคำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙ เรื่อง การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิรวม ข้อ ๕ ให้ใช้แบบ (ท.ด. ๑๖) ทำบันทึกข้อตกลงในการขอจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิรวม ตามแบบตัวอย่างท้ายคำสั่ง นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้ทำแบบพิมพ์ขึ้นใช้โดยเฉพาะแล้ว คือ แบบบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิรวม (ท.ด.๗๐) ตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้ ส่วนรายละเอียดการกรอกแบบพิมพ์ให้อนุโลมตามแบบตัวอย่างท้ายคำสั่งกรมที่ดินที่กล่าวข้างต้น ฉะนั้น ให้สำนักงานที่ดินขอเบิกไปใช้ต่อไป แต่ในระหว่างที่ยังมิได้รับแบบพิมพ์ให้คงใช้แบบ (ท.ด. ๑๖) บันทึกข้อตกลงตามคำสั่งที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙ ไปพลางก่อน

กรมที่ดิน
สั่ง ณ วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๐
(ลงชื่อ) **ถ. สุนทรศารทูล**
(นายถวิล สุนทรศารทูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ๑๔๒๙/๒๕๐๐
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

กรมที่ดินขอส่งสำเนาคำสั่งข้างบนนี้ มาเพื่อได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

(ลงชื่อ) **ศรี ราชบุรุษ**
(หลวงศรีราชบุรุษ)
ผู้อำนวยการส่วนการทะเบียนที่ดิน
ลงชื่อแทน อธิบดีกรมที่ดิน
๒๓ ก.พ. ๒๕๐๐

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์รวม (มีชื่อสามแทน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วจะให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ใช้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ.....๕๐..... ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ ไทย ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ / หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า.....ง. นาย ข. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ร่วมถือกรรมสิทธิ์ร่วม.....

๒. นาย ก.

อายุ.....๕๗..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ ไทย ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ / หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....๕๐๐,๐๐๐..... บาท .....สลึง

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (เป็นสมบูรณ์ทั้งหมด)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) กรรมสิทธิ์ร่วมรวมนี้ตำตอบแทนตามข้อ ๔ ไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๔) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง รับโอนมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐
(๕) .....

วันที่.....เดือน .....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. .....ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ .....นาย ข. .....ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์ร่วม
ลงชื่อ .....ผู้ตรวจสอบ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สลึง
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

(พ.ศ. ๙๐)

<u>บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม</u> (มีค่าตอบแทน)

<u>ที่ดิน</u>

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ก. ..... } □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { .....๕๐..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ข. ..... } □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□ ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม อายุ { .....๓๕..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ข.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวน.....-.....ส่วน

หรือ เฉพาะส่วนของ.....-.....จำนวน.....-.....ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....นาย ข.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....นาย ก.....เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.-.....บาท

(เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....ครบถ้วนแล้ว.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม)...นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน)	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก.	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ)..... .....

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์รวม
(มีคำสอบแทน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีชื่อต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว จะให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ มีกรรมสิทธิ์

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย นิติ / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน
๓. ข้าพเจ้า ๒. นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ร่วมมีกรรมสิทธิ์ร่วม
๒. นาย ก.

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย นิติ / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอดำเนินนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ..... สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดซ้ำซ้อนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) กรรมสิทธิ์ร่วมรายนี้มีคำสอบแทนตาม ข้อ ๔ ไม่ก่อให้เกิดการมีปัญหาเรื่อง
(๔) ไม่มีที่ว่างสูญหาย รับไปกับเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐
(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ มีกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ มีกรรมสิทธิ์ร่วม
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยส่วนเท่า ๕๐๐ ส่วน ใน ๑๐๐๐ ส่วน

(ท.ด. ๙๐)

บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....
.....นาย ก.
..... } { □□□□□ □□□□□ □□□□ } ผู้มีอกรรมสิทธิ์ อายุ { .....
.....๕๑.....
..... } ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....
.....นาย ข.
..... } { □□□□□ □□□□□ □□□□ } ผู้ขอมีอกรรมสิทธิ์รวม อายุ { .....
.....๓๕.....
..... } ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ข.....เป็นผู้มีอกรรมสิทธิ์รวม จำนวน....๒๐๐ ส่วน ใน ๙๐๐...ส่วน

หรือ เฉพาะส่วนของ.....จำนวน.....ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....นาย ข.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....นาย ก.....เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.-.....บาท

(เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน....รายนี้เสร็จแล้ว.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การมีอกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนกี่ไร่

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้มีอกรรมสิทธิ์).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอมีอกรรมสิทธิ์รวม)...นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราสำนักงานเป็นสำคัญ

.....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน)	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก.	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ให้นาย ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๘๐๐ ส่วน							

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการตอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน
(มีค่าตอบแทน)

สำนักงานที่ดิน

ตะวาง.....ตำบล.....

เขตที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีชื่อต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนว่า ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

ข้าพเจ้าผู้ขอจดทะเบียน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอถือกรรมสิทธิ์รวม
๒. นาย ข.

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ..... สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมายกเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) กรรมสิทธิ์รวมรายนี้มีค่าตอบแทนตามข้อ ๔ ไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๔) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง วันบวกตามเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐

(๕) ให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของบาย ก. จำนวน ๑๐๐ ส่วนใน ๑๐๐ ส่วน

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... บาย ก. ..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ..... บาย ข. ..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลงชื่อ ..... ผู้ตอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ตะวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

บาย ก. ได้รับการถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนจำนวน ๑๐๐ ส่วนใน ๑๐๐ ส่วนแล้ว บาย ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของบาย ข. ๑๐๐ ส่วนใน ๑๐๐ ส่วน

(ท.ด. ๙๐)

บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม เฉพาะส่วน (มีค่าตอบแทน)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....
.....นาย ก.....
..... } □□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□ } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { .....
.....๕๐..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....
.....นาย ง.....
..... } □□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□ } ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ { .....
.....๔๐..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ง.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งหมายเลขที่ดิน

ดังนี้ เฉพาะส่วนของ.....ข้าพเจ้า นาย ก.....จำนวน.....๑๐๐ ส่วน ใน ๑๐๐.....ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....นาย ง.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....นาย ก.....เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.-.....บาท

(เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....รายนี้แล้วแล้ว.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม).....นาย ง.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่............. เดือน........... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (มีค่าตอบแทน)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑. นาย ง. ๒. นาย ก. ๓. นาย ข.	๒ นาย ก. ให้นาย ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน จำนวน ๑๐๐ ส่วนใน ๓๐๐ ส่วนเท่านั้น ส่วนของ นาย ข. คงมืออยู่ตามเดิม	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ)......................

☐ ที่ดิน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกจด
☐ ในจด

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ....กรรมสิทธิ์รวม.....
(ไม่มีค่าตอบแทน)

ส่วนแห่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....–.....งาน.....–.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามข้างไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว จะให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ใช้ถ้อยคำนี้กับข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

ข้าพเจ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์

๒. ข้าพเจ้า....นาย ก.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ คู่ ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ข้าพเจ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม

๓. ข้าพเจ้า....ด.ญ.ข.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ คู่ ร่วมถือกรรมสิทธิ์.....
ด.ช.ค

อายุ.....๓๕.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) ราคาทรัพย์ที่ระบุไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
(๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๕) ให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมโดยไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากเป็น.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวง.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๒) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้ นาย ข. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลง จำนวน ๑๐๐ ตารางวา ใน ๔๐๐ ตารางวา

(ท.ด. ๙๐)

บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม (ไม่มีค่าตอบแทน)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ก. ..... } □□□□□ □□□□□ □□□□ } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { ..... ๕๐ ..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ข. ..... } □□□□□ □□□□□ □□□□ } ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม อายุ { ..... ๓๕ ..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ข.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวน....๑๐๐ ส่วน ใน ๙๐๐.....ส่วน

หรือ เฉพาะส่วนของ.....-.....จำนวน -.....ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า...ทั้งสองฝ่ายไม่มีการให้ค่าตอบแทนแต่ถือเสมือนเป็นการให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่ โดยสมัคร. ซึ่งผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วมเป็น.....ของผู้ให้ถือกรรมสิทธิ์.....

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

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงนี้ค่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม)....นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ให้ นาย ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินของตน จำนวน ๑๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน							

☐ ที่ดิน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกจด
☐ ในจด

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกหนังสือสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน
(ไม่มีค่าตอบแทน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ว่าข้อความนี้ยังข้าพเจ้าในหนาคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม
๒. นาย ก.

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่จดทะเบียนนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) รายการทรัพย์ที่ระบุไว้ใน ๔. เป็นรายการที่แท้จริง
(๓) ไม่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะที่ดิน ไม่ติดจำนองหรือถูกยึดอายัดในที่ดิน
(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๕) ไม่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมโดยไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากเป็น.....

(๖) ให้ถือการมีสิทธิร่วมเฉพาะส่วนของนาย ก.
จำนวน ๑๐๐ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์ร่วม
ลงชื่อ ..... ผู้ขอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเดิมที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตาย ๓. ให้นาย ข. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนของนาย ก. จำนวน ๑๐๐ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน ตามมาตรา ๑๗๑๗ ตามลำดับ

(ท.ส. ๙๐)

บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม เฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ..... นาย ก. .... } □□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□ } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { ..... ๕๐ ..... } ปี

สัญชาติ ..... ไทย ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ..... นาย ข. .... } □□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□ } ผู้ยอมถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ { ..... ๙๐ ..... } ปี

สัญชาติ ..... ไทย ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก. .....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ข. .....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน.....ส่วน

ที่ดิน เฉพาะส่วนของ.....นาย ก. .....จำนวน...๑๐๐ ส่วน ใน ๑๐๐.....ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า...ทั้งสองฝ่ายไม่มีการให้ค่าตอบแทนแต่กันเนื่องจากเป็นการให้ถือกรรมสิทธิ์รวม ตกลงให้ค่าตอบแทนแต่โดยสมัคร ซึ่งผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวมเป็น.....ของผู้ให้ถือกรรมสิทธิ์.....

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้ยอมถือกรรมสิทธิ์รวม).....นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราสำนักงานที่ดินเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่............. เดือน............ พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑. นาย ง. ๒. นาย ก. ๓. นาย ข.	๒ นาย ก. ให้นาย ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน จำนวน ๑๐๐ ส่วนใน ๓๐๐ ส่วนเท่านั้น ส่วนของนาย ข. คงมีอยู่ตามเดิม	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)......................

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)
(ปกครองท้องถิ่น)

ส่วนแบ่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิการใช้ที่ดินดังกล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว จะให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ได้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๕๑ ปี สัญชาติ ไทย นิติบุคคล / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เจ้าของที่ดิน

๓. ข้าพเจ้า ๒. นาย ข. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอถือกรรมสิทธิ์รวม

อายุ ๓๓ ปี สัญชาติ ไทย นิติบุคคล / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอกำหนดนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ..... สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนเจ้าของเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) เป็นการให้โดยสมัครใจ ไม่มีค่าตอบแทน ถือเป็นนิติกรรมไม่มีเงื่อนไขบังคับ
(๔) ไม่มีข้อปลอดภัย ข้อมูลเดิม พ.ศ. ๒๕๔๐
(๕) ผู้รับโอนยินยอมให้ที่ดินส่วนของ นาย ข. ปกครองตามข้อบังคับของวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ ..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์รวม
ลงชื่อ ..... ผู้ขอนายอ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวง.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๒) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้ นาย ข. ถือกรรมสิทธิ์รวม ในที่ดินของตนจำนวน ๒๐๐ ตารางวา ๒๐๐ ตารางวา และผู้รับโอนยินยอมให้ปกครองตาม พ.ร.บ. ปกครองท้องถิ่นฯ ตามบันทึกข้อตกลงปกครองเป็นลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลง ปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....สำนัก.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ง. ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

๔๐, ...นาย ก. ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ...๕๐..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... นิติ / บุคคลชื่อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

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

ขอปฏิญาณตนและให้ข้อสัตย์ว่า ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

.....ข้อ ๑. ตั้งแต่ที่ดินแปลงเลขหมายข้างบนนี้. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ง. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....บัดนี้ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ตกลงกันยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๒๐๐ ส่วนใน ๔๐๐ ส่วน โดยปลอดจำนองจากสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

.....ข้อ ๒. ข้าพเจ้า นาย ง. ผู้รับจำนอง ยินยอมให้ตกทะเบียนดังกล่าว และยินยอมให้ส่วนของ นาย ข. ปลอดจำนองจากสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ได้ จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินฉบับนี้ต่อไปด้วย.....

.....ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอคืนเงินค่าธรรมเนียมความระเบียบ.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๓ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ง. .....ผู้รับจำนอง.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก. .....ผู้จำนอง.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

หมายเหตุ บันทึกข้อตกลงนี้ให้สลักหลังหรือทำเป็นแผ่นหนึ่งต่างหากเพื่อประจำต่อสัญญาจำนองทั้ง ๓ ฉบับ

.....โดยมีข้อความตรงกัน.....

.....

(ท.ค. ๙๐)

<u>บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม</u> (ไม่มีค่าตอบแทน)

ที่ดิน (ปลอดจำนอง)

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ..... / นาย ก. / ..... } { □□□□□ □□□□□ □□□□□ / □□□□□ □□□□□ □□□□□ / □□□□□ □□□□□ □□□□□ } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { ..... / ๕๐ / ..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ระหว่าง { ..... / นาย ข. / ..... } { □□□□□ □□□□□ □□□□□ / □□□□□ □□□□□ □□□□□ / □□□□□ □□□□□ □□□□□ } ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ { ..... / ๒๐ / ..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก. .....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ข. .....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน...๒๐๐ ส่วน ใน ๙๐๐.....ส่วน

หรือคิดเป็นส่วนของ.....ส่วน.....ส่วน โดยปลอดจำนองจากสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า...ทั้งสองฝ่ายไม่มีการให้ค่าตอบแทนแก่กันเนื่องจากเป็นการให้ถือกรรมสิทธิ์รวม

ตลอดไปตามแต่ตน โดยสมัครใจ ซึ่งผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวมเป็น.....ของผู้ให้ถือกรรมสิทธิ์.....

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

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม)...นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราสำนักงานที่ดินเป็นสำคัญ

.....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง	นาย ก.	นาย ง. ผู้รับจำนอง	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส. (ลงชื่อ).....
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) (ปลอดจำนอง)	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก.	๒	-	-	-	-	-		
				นาย ก. ให้นาย ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินของตน จำนวน ๒๐๐ ส่วนใน ๘๐๐ ส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ส่วนของนาย ข.ปลอดจำนองตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.						

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ บกจอง
☐ ในจอง

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ประเภท ....กรรมสิทธิ์รวม.....
(โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน)

สำนักงานที่ดิน

จะวาง.....ตำบล.....
เขตที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับตัวทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนต่อพระพุทธเจ้าว่าจะให้ถ้อยคำตามความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่มีสิทธิ์ถ้อยคำนี้ถือว่าข้าพเจ้าไม่ยกขึ้นต่อสู้ได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ตู้ ...โอน.....

อายุ .....๕๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ .....เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เจ้าพนักงานที่ดิน

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....น.ส.พ.ท. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ตู้ ...วันโอน.....

๒. นาย ก.

อายุ .....๓๕..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ .....เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอดำเนินนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....๒๐๐,๐๐๐..... บาท .....สตางค์
(สองแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ..กรรมสิทธิ์ร่วมราคานี้มีส่วนแบ่งตาม ๔..ไม่ตั้งสำนักงานที่ประกอบกิจการ

(๔) ..ไม่มีที่ปลูกสร้าง ที่ดินมีผลปี พ.ศ. ๒๕๔๐.....

(๕) ..ได้มีการนิติกรรมเมื่อ[illegible]โดยชำระหนี้ค่าจดทะเบียนสัญญาจำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เป็นจำนวนเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ชำระเพิ่มเติมเงินที่จำนอง วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .....
ตามสัญญาจำนองเป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

ลงชื่อ .....น.ส.พ.ท. ..... ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ ..... ผู้ขอเช่าซื้อ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ประจำ.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนเสร็จวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. จับมือไว้ นาย ข. ถือกระเบื้องหนังสือ ด้วยใบ ๑๐๐ ด้วย ต่อเป็นการโอนชำระหนี้ส่วนของจำนอง ๑.
ประสงค์การจำนองตามสัญญาจำนอง จะโอนวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... ด้วยสิทธิของนาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันอยู่ตามเดิม

(ท.ด. ๙๐)

บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม (โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ก. ..... } { □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□ } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { ..... ๕๙ ..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ข. ..... } { □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□ } ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม อายุ { ..... ๔๕ ..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก. .....

ได้ตกลงกันซื้อขายโฉนดที่.....นาย ข. .....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวน...๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐....ส่วน

หรือ เฉพาะส่วนของ.....-.....จำนวน.....-.....ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า นาย ก. ตกลงยินยอมโอนที่ดินให้แก่นาย ข. เพื่อเป็นการโอนชำระหนี้จำนองบางส่วน ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....เป็นจำนวนเงิน.....๒๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน...สองแสนบาทถ้วน.....บาท) และให้ชำระเงินค่าตอบแทน ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันให้ที่ดินเฉพาะส่วนของนาย ข. ที่วันโอนไปปลอดจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ด้วย.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. ที่ดินเฉพาะส่วนของนาย ก. ยังคงจำนองอยู่ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .... เป็นเงิน ๖๐๐,๐๐๐ บาท (หกแสนบาทถ้วน)

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม).....นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราสำนักงานเป็นสำคัญ

.....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (โอนชำระหนี้ จำนองบางส่วน)	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก.	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ยินยอมให้ นาย ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๒๐๐ ส่วนใน ๘๐๐ ส่วนเพื่อเป็นการโอนชำระหนี้จำนองบางส่วน โดยให้ที่ดินส่วนที่เป็นของนาย ข.ปลอดจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.... เดือน.....พ.ศ. .... ส่วนที่ดินของนาย ก. ที่ยังอยู่แล้วคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม							

☐ ที่ดิน (น.ส. ๓)
☐ ที่ดาน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นงาน
☐ ในนส

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์รวม(โอนให้ตัวการ)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนเพื่อขอให้ถือคำตัวการสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถือคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ตู้.....โอน.....

ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือที่ดิน

อายุ.....สิบ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....นิติ / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้านเลขที่/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....ห. บริษัท จ. จำกัด.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ตู้.....รับโอน.....

๒. นาย ก.

อายุ.....-.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....นิติ / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้านเลขที่/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๑๐๐,๐๐๐.....บาท.....สตางค์
(หนึ่งแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ให้ข้าพเจ้ากรรมสิทธิ์ร่วมในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ
(๔) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
(๕) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอโอน
ลงชื่อ.....บริษัท จ. จำกัด.....ผู้ขอรับโอน
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ต้องมาให้ บริษัท จ. จำกัด ทำนิติกรรมสัญญาซื้อขายที่ดิน ๒๐๐ ตารางวา ในนามโอนให้ตัวการ

(ท.ด. ๘๐)

บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... (ลงชื่อตัวประชาชน)

ระหว่าง { ..... / นาย ก. / ..... } { □□□□□ □□□□□ □□□□□ / □□□□□ □□□□□ □□□□□ / □□□□□ □□□□□ □□□□□ } ผู้มีอกรรมสิทธิ์ อายุ { ..... / ๕๐ / ..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

(ลงชื่อตัวประชาชน)

ระหว่าง { ..... / บริษัท ข. จำกัด / ..... } { □□□□□ □□□□□ □□□□□ / □□□□□ □□□□□ □□□□□ / □□□□□ □□□□□ □□□□□ } ผู้ขอมีอกรรมสิทธิ์ร่วม อายุ { ..... / - / ..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....บริษัท ข. จำกัด.....เป็นผู้มีอกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวน...๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐.....ส่วน ที่ดินเฉพาะส่วนของ.....จำนวน.....ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ซึ่งข้าพเจ้านาย ก. ซื้อไว้ในฐานะส่วนตนเป็นบางส่วน และในฐานะตัวแทนของตัวการผู้รับโอนเป็นบางส่วน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....-.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....-.....เป็นจำนวนเงิน.....-.....บาท

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

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการมีอกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงนี้ล่วงไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้ามีอกรรมสิทธิ์ร่วม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้มีอกรรมสิทธิ์).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอมีอกรรมสิทธิ์ร่วม)...บริษัท ข. จำกัด.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราสำนักงานเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)	นาย ก.	๑. บริษัท ข. จำกัด ๒. นาย ก.	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ยินยอมให้ บริษัท ข. จำกัด เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๒๐๐ ส่วนใน ๘๐๐ ส่วนในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ							

☐ ที่ดิน (น.ส. ๓)
☐ ที่สวนไม้
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน...
(มีค่าตอบแทน) (ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เขตที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้ขอมาต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนว่าจะให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงไม่ได้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ด.ช. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์
อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

(ข้าพเจ้าและผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม)

๓. ข้าพเจ้า ด.ช. นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม
๒. นาย ก.
อายุ ๙๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่จดทะเบียนนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ..... สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดหลวงเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนที่ผู้ขอจดทะเบียน ๔. ไม่ทำให้เกินกว่าสิบห้าไร่ที่ไม่มีภาษี
(๔) ไม่มีคำสั่งปฏิเสธรับจดทะเบียนนี้ตั้ง พ.ศ. ๒๕๔๐
(๕) ผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินส่วนของนาย ง. ปลอดจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เขตที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเดิมเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ขอ ๓. ได้ บาท ๔. ถ้าการสิทธิร่วมเฉพาะส่วนของตนต้องมีจำนวนเกินกว่า ๒๐๐ ตารางวา ๕๐๐ ตารางเมตร ให้ผู้ขอจดทะเบียนแจ้งให้ทราบด้วยว่าตนมีสิทธิที่จะขอรับเงินคืนตามกฎหมาย ๕. ถ้าที่ดินตกลงไปอยู่ในเขตจำนองแล้วต้องขอรับเงินคืนตามกฎหมาย ถ้าที่ดินตกลงไปอยู่ในเขตที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมแล้วต้องขอรับเงินคืนตามกฎหมาย ๖. ถ้าที่ดินตกลงไปอยู่ในเขต.....ตำบล.....พ.ศ. .....

(ท.ส. ๑๖)

บันทึกข้อตกลง ปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ข....ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

อายุ ....๕๐.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ...ได้นำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

.....ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเรื่องหมายข้างบนนี้..ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับนาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนอง+ หนังสือวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ตกลงยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมตามส่วน ของนาย ก. จำนวน ๒๐๐ ส่วนใน ๔๐๐ ส่วน โดยปลอดจำนองจากสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

.....ข้อ ๒. ข้าพเจ้านาย ข. ผู้รับจำนอง ยินยอมให้ลงทะเบียนดังกล่าว และยินยอมให้ส่วนของนาย ข. ปลอดจำนองจากสัญญา จำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ได้ จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินรายนี้ ต่อไปด้วย.....

.....ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๓ ฉบับ เก็บไว้ ๓ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ... ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจำนอง.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จำนอง.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้นำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

หมายเหตุ บันทึกข้อตกลงนี้ให้ลงลายมือชื่อหรือทำเครื่องหมายแผ่นหนึ่งต่างหากเพื่อประกอบสัญญาจำนองทั้ง ๓ ฉบับ.....

.....โดยมีข้อความตรงกัน.....

.....

(ท.ด. ๙๐)

<u>บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม</u> เฉพาะส่วน (มีค่าตอบแทน) (ปลอดจำนอง)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { .....
.....นาย ก.....
..... } ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้มีกรรมสิทธิ์ อายุ { .....๕๕..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ระหว่าง { .....
.....นาย ข.....
..... } ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ { .....๓๐..... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ข.....เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์รวม ข้าพเจ้า.....ส่วนที่ดิน เฉพาะส่วนของ..ข้าพเจ้า นาย ก..จำนวน....๒๐๐ ส่วน ใน..๔๐๐....ส่วน โดยปลอดจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....นาย ข.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....นาย ก.....เป็นจำนวนเงิน....สี่หมื่นบาท.....บาท

(เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน....งวดนี้เสร็จแล้ว.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม)...นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	จำนองเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย จ. ผู้รับจำนอง	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
				นาย ก. จำนองที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย จ. ส่วนที่ดินของนาย ข.ที่มีอยู่แล้วคงมีอยู่ตามเดิม							
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (มีค่าตอบแทน) (ปลอดจำนอง)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑. นาย ง. ๒. นาย ก. ๓. นาย ข.	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....….....
				นาย ก. ให้ นาย ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน จำนวน ๒๐๐ ส่วนใน ๔๐๐ ส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนของนาย ง. เท่านั้น ปลอดจำนอง ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองฉบับลงวันที่...เดือน..... พ.ศ. .... ส่วนที่ดินของนาย ก. ยังคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม และที่ดินของนาย ข. ที่มีอยู่แล้วคงเดิม							

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

● ความหมาย

การจดทะเบียนโอนมรดก หมายถึง การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยหลักกฎหมายมรดกที่รับรองให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ตายตกแก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์มรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย

การจดทะเบียนโอนมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดินสามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การได้มาโดยทางมรดกในที่ดินนั้นเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมอย่างหนึ่ง ดังนั้น ถ้าทายาทต้องการจะจดทะเบียนการได้มาเพื่อจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง) ก็จะต้องไปจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๘๑, ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน เพราะเจ้ามรดกยังมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทายาทยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทายาทจึงไม่มีสิทธิที่จะมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ให้แก่ใคร จะต้องจดทะเบียนการได้มาของตนก่อน คือต้องลงชื่อทายาทหรือผู้จัดการมรดกลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นๆ เสียก่อน จึงจะมีสิทธิเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในที่ดินแปลงนั้นได้

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ มาตรา ๑๕๙๙ - มาตรา ๑๗๕๕

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑ - มาตรา ๘๒

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓

๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นการโอนมรดกโดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้วโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ว่าผู้รับมรดกจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือเป็นทายาทโดยพินัยกรรม ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน ดังนี้

(๑) **โอนมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าอสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันทั้งหมด

(๒) **โอนมรดกบางส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าอสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันแต่รับไปเพียงบางส่วนไม่ทั้งหมด ยังคงมีส่วนที่เหลืออยู่อีก

(๓) **โอนมรดกเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกไปเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนทั้งหมด ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

(๔) **โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนไปเพียงบางส่วน ยังคงมีส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นเหลืออยู่อีก ซึ่งผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

(๕) **การแบ่งโอนมรดก** หมายถึง กรณีที่ผู้จัดการมรดกที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อนแล้วขอแบ่งแยกที่ดินและโอนมรดกให้แก่ทายาท โดยโฉนดใหม่ออกเป็นชื่อของทายาทผู้รับมรดก

(๖) **การโอนมรดกสิทธิการไถ่ โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ** หมายถึง เป็นการโอนมรดกในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนสิทธิอย่างอื่นอยู่ เช่น ขายฝาก จำนอง สิทธิเหนือพื้นดิน ต่อมาผู้ทรงสิทธิได้ถึงแก่กรรม ทายาทของผู้ทรงสิทธิดังกล่าวมาขอรับสิทธินั้น

๒. การจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม หรือโดยคำสั่งศาล ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน

(๑) **ผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์จะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกไปทั้งหมด กรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์มีหลายคน ผู้จัดการมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนจะต้องมีผู้จัดการมรดกเป็นบุคคลคนเดียวกันหรือชุดเดียวกัน

(๒) **ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนหรือทุกคนถึงแก่กรรม ผู้ขอได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะบางคน

(๓) **เปลี่ยนผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาศาลสั่งถอนการเป็นผู้จัดการมรดก แล้วตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

(๔) **โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรม ศาลได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

(๕) **เลิกผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทไม่ประสงค์ให้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ต้องการขอจดทะเบียนรับโอนมรดกไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทายาทมาขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดก

● **สาระสำคัญ**

– เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกได้แก่ “ทายาทโดยธรรม” และ “ผู้รับพินัยกรรม” (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙, ๑๖๐๓)

– ทรัพย์สินของพระภิกษุที่ได้มาระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพให้ตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นแต่พระภิกษุนั้นจะได้จำหน่ายไปในระหว่างมีชีวิตหรือโดยพินัยกรรม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓)

– ทายาทโดยธรรมมีหกลำดับเท่านั้น แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้ คือ

(๑) ผู้สืบสันดาน

(๒) บิดา มารดา

(๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

(๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน

(๕) ปู่ ย่า ตา ยาย

(๖) ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรม ภายใต้บังคับของบทบัญญัติพิเศษแห่งมาตรา ๑๖๓๕ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙)

– กรณีที่จะรับมรดกแทนที่ มีได้ ๒ กรณี คือ

(๑) ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิรับมรดกถึงแก่ความตายก่อนเจ้ามรดกตาย

(๒) ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิรับมรดกถูกกำจัดมิให้รับมรดกก่อนเจ้ามรดกตาย

ถ้าไม่เป็นไปตามกรณีดังกล่าวก็ไม่มีสิทธิรับมรดกแทนที่กันได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๙)

– ผู้สืบสันดานของทายาทโดยธรรมเท่านั้นที่มีสิทธิรับมรดกแทนที่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๒)

– พินัยกรรมที่ต้องทำตามแบบ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๘) ได้แก่

(๑) แบบธรรมดา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖)

(๒) แบบเขียนด้วยลายมือตนเองทั้งฉบับ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๗)

(๓) แบบทำเป็นเอกสารฝ่ายเมือง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๘)

(๔) แบบเอกสารลับ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐)

(๕) แบบทำด้วยวาจา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๓)

(๖) แบบซึ่งกฎหมายของต่างประเทศที่คนในบังคับไทยทำพินัยกรรมในต่างประเทศ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๗)

– พินัยกรรมที่มิได้ลงวัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ย่อมตกเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๕) สำหรับพินัยกรรมลับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐ กฎหมายมิได้บังคับให้ผู้ทำพินัยกรรมต้องลงวัน เดือน ปี ในพินัยกรรมด้วย ดังนั้น แม้ผู้ทำพินัยกรรมเอกสารลับจะไม่ได้ลงวัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ในพินัยกรรมก็ใช้ได้ (ฎีกาที่ ๑๒๖/๒๕๑๘)

– ผู้เขียนหรือพยาน และคู่สมรสของผู้เขียนหรือพยาน เป็นผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมนั้นไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓) ถ้าพินัยกรรมระบุให้ผู้เขียน พยาน หรือคู่สมรสของผู้เขียน และพยาน เป็นผู้รับมรดก พินัยกรรมนั้นคงตกเป็นโมฆะเฉพาะข้อกำหนดพินัยกรรมที่กำหนดให้ตกได้แก่ผู้เขียน พยาน หรือคู่สมรสของผู้เขียน และคู่สมรสของพยานเท่านั้น ส่วนข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนอื่นยังคงใช้ได้อยู่ (ฎีกาที่ ๗๓๐/๒๔๘๙, ๓๐๖/๒๕๐๗, ๑๒๑/๒๕๒๗, ๕๔๐๔/๒๕๓๓)

– พินัยกรรมซึ่งบุคคลที่มีอายุยังไม่ครบสิบห้าปีบริบูรณ์ทำขึ้นนั้น เป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๓)

– ผู้จัดการมรดกตั้งขึ้นด้วย ๒ กรณี คือ ผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นโดยพินัยกรรม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๒) และผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นโดยคำสั่งศาล (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓)

– ทายาทย่อมมีความผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการทั้งหลายอันผู้จัดการมรดกได้ทำไปภายในขอบอำนาจในฐานะที่เป็นผู้จัดการมรดก (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๔)

– การจดทะเบียนโอนมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทรัพย์มรดกจะเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนได้ และการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากทรัพย์มรดกที่เป็นที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นได้ด้วย (พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖)

– หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ การยื่นคำขอและการสอบสวน การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ และการเก็บรักษาไว้ระหว่างรอการจดทะเบียน การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยกประเภทคุมเรื่องมรดก ประกาศการรับคำขอโต้แย้งและการเปรียบเทียบมรดก การจดทะเบียนมรดก การแจ้งเตือนผู้มาขอจดทะเบียนและการยกเลิกคำขอ และหลักเกณฑ์วิธีการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น และจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ การยื่นคำขอและการสอบสวน การจัดการทรัพย์มรดกของผู้จัดการมรดก ตลอดจนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗

– การปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปิดประกาศทุกแห่งที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียน แห่งละ ๑ ฉบับ เว้นแต่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ไม่มีสถานที่นั้นให้ปิด เช่น มีแต่สำนักงานเทศบาล ไม่มีที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเนื่องจากที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาลแล้ว กรณีจึงต้องปิดเฉพาะที่สำนักงานเทศบาลไม่อาจปิดที่องค์การบริหารส่วนตำบลได้ เป็นต้น

– ผู้มีอำนาจในการสั่งจดทะเบียนโอนมรดก ได้แก่

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถ

ปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกเป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๓) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนมรดก

๑. กรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ ทายาทย่อมได้สิทธิในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นก็ตาม แต่การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนได้มา ก็ไม่สามารถจะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

๒. กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วยขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้ ดังนี้

(๑) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมรดกมายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกให้ได้ความชัดเจนว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม และยินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้โดยตรง โดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘) แล้วดำเนินการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

(๒) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มายื่นคำขอพร้อมกับผู้ขอโอนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอโอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอนำมายื่นให้มีข้อความแสดงชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้ และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าวไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (๑)

๓. กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตามขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดง

สิทธิในที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับดำเนินการได้ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์มรดกทั้งหมด ย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกตามที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก กรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอยืนยันให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

๔. กรณีทรัพย์มรดกตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมแล้ว แต่ปรากฏว่าทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นถึงแก่กรรมไปก่อนที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดก และทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมประสงค์ขอรับมรดก เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วให้ดำเนินการโอนมรดกได้ด้วยวิธีการ ดังนี้

(๑) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมไม่มีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกซึ่งถึงแก่กรรมเป็นผู้รับมรดก โดยถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามนัยมาตรา ๘๒ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อปรากฏชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงให้ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

(๒) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมมีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นเป็นผู้รับมรดกในช่องผู้รับโอน แล้วจึงให้ผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมโอนมรดกให้แก่ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นต่อไป

๕. ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นคำขอโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้แล้วและเรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการตามขั้นตอน เช่น การประกาศ การคัดค้าน การสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการไปแล้ว ก่อนจดทะเบียนโอนมรดกหากปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า มรดกดังกล่าว ศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้แล้ว การจัดการมรดกต่อไปย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกคำขอ โดยให้หมายเหตุในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ว่า “คำขอโอนมรดกรายนี้ได้ถูกยกเลิกเนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว” และแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

๖. กรณีผู้ขอนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายหลังที่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้วเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เนื่องจากคำขอถูกยกไปโดยอำนาจของกฎหมายนับแต่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว ทั้งนี้ ตามที่กฎกระทรวงว่าด้วยการ

โอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ แต่หากผู้ขอยังประสงค์จะยื่นขอรับมรดกต่อไปอีกให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำให้ผู้ขอยื่นคำขอใหม่ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสั่งยกเลิกคำขอเดิม แต่ให้หมายเหตุถึงการที่คำขอถูกยกเลิกไว้ในคำขอว่า "คำขอนี้ถูกยกเลิกเนื่องจากผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ" แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอทราบถึงเหตุที่คำขออาจจะถูกยกเลิกในกรณีตามวรรคหนึ่งไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในเวลาที่ผู้ขอยื่นคำขอด้วยทุกราย

๗. โฉนดที่ดิน มีชื่อ ก. กับ ซ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เมื่อ ก. ตาย ที่ดินเฉพาะส่วนของ ก. จึงเป็นมรดกตกทอดแก่ ย. มารดา น. ภรรยาที่ชอบด้วยกฎหมาย และ ผ. ป. ด. บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม เป็นเจ้าของร่วมกันไปจนกว่าจะได้แบ่งมรดกกันเสร็จสิ้น การที่ น. ที่ ๑ และ ผ. โดย น. มารดา ผู้แทนโดยชอบธรรมที่ ๒ เป็นโจทก์ฟ้อง ซ. เป็นจำเลย เรื่องมรดก กรรมสิทธิ์รวม แม้โจทก์จำเลยจะตกลงประนีประนอมยอมความและศาลพิพากษาตามยอมโดย ซ. จำเลย ยอมให้ ผ. โจทก์ที่ ๒ มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยให้ถอนชื่อ ก. ออกแล้วลงชื่อโจทก์ที่ ๒ แทน และทั้งสองฝ่ายจะไปดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินภายใน ๗ วัน นับแต่โจทก์ที่ ๒ มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน หากไม่ไป ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาล เป็นการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่งก็ตาม คำพิพากษาตามยอมดังกล่าวก็มิใช่ คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ของที่พิพาท อันจะมีผลใช้ยัน ย. ป. ด. ทายาทอื่นของ ก. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนที่ดินมรดกโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นของ ก. ให้แก่ ผ. แต่เพียงคนเดียว เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาตามยอม ควรให้ทายาทของ ก. ดำเนินการขอรับโอนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ในโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๘. ต. เป็นโจทก์ฟ้อง ท. ในฐานะทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิรับมรดกของ บ. ต่อมาได้ประนีประนอมยอมความกันโดยศาลพิพากษาตามยอมว่า ท. ยินยอมจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ ต. ทั้งแปลง เช่นนี้ย่อมไม่มีผลผูกพัน บ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวและทายาทอื่นของ บ. แต่อย่างใด เพราะสัญญาประนีประนอมยอมความย่อมมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ได้ตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) เมื่อ ท. ทายาทของ บ. ยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดก ท. จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้สัญญาประนีประนอมยอมความจะระบุไว้ว่าหาก ท. ไม่ยอมไปโอนให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของ ท. ด้วย ก็ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ เพราะแม้ ท. จะมาขอจดทะเบียนเองก็ยังทำไม่ได้ เนื่องจากขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ดังนั้น ทายาทของ บ. จะต้องรับมรดกหรือผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนจึงจดทะเบียนใดๆ ต่อไปได้

๙. ตามพินัยกรรมแปลความได้ว่าผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนายกทรัพย์สินที่มีอยู่ในขณะนี้และที่จะเกิดมีขึ้นในภายหน้าทั้งหมดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ป. พ. ส. ว. และ อ. โดยส่วนแบ่งให้ได้รับคนละเท่าๆ กัน มิได้กำหนดเจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างหรือให้ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเจ้าของรวม จึงเป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๑) ส่วนที่ดินที่ระบุไว้ในพินัยกรรมข้ออื่นนั้น ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาเพียงต้องการแจกแจงรายละเอียดเพื่อให้ผู้รับพินัยกรรมทราบว่าเมื่อผู้ทำพินัยกรรมถึงแก่ความตายไปแล้ว ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของผู้ทำพินัยกรรมจำนวนเนื้อที่ที่ระบุไว้นี้เท่านั้นที่จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับพินัยกรรม ที่ดินตามพินัยกรรมข้ออื่นๆ จึงไม่ใช่ทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างซึ่งเจาะจงไว้โดยเฉพาะ หรือแยกต่างหากเป็นพิเศษจากกองมรดก แต่เป็นทรัพย์สินซึ่งรวมอยู่ในทรัพย์สินทั้งหมดที่ตกได้แก่ผู้รับพินัยกรรม ตามรายชื่อที่ระบุไว้คนละเท่าๆ กัน ดังนั้น ผู้รับพินัยกรรมที่ดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ผู้รับพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ แต่เป็นผู้รับพินัยกรรมลักษณะทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๑) ซึ่งการจัดแบ่งทรัพย์มรดกโดยพินัยกรรมลักษณะทั่วไปกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติว่าเหมือนกับการจัดแบ่งมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมนั่นเอง ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองว่า การแบ่งปันทรัพย์มรดกอย่างไรจึงจะให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กัน ไม่จำเป็นว่าผู้จัดการมรดกจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมทุกคนรับร่วมกันไป อำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะโอนมรดกที่ดินแปลงใดให้แก่ทายาทคนใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดกเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่จะเข้าไปควบคุมการจัดการมรดกว่า ผู้จัดการมรดกจะจัดการแบ่งอย่างไร ทรัพย์สินทั้งหมดมีเท่าใด ใครได้เปรียบหรือเสียเปรียบอย่างไร มิฉะนั้นจะกลายเป็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกด้วย (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๔๙)

๑๐. กรณี ม. ขอจดทะเบียนโอนที่ดินซึ่งมีชื่อ ข. เป็นเจ้าของกลับคืนสู่กองมรดกของ บ. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอม เห็นว่าตามที่คู่ความตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมว่าจำเลยยินยอมดำเนินการเพิกถอนนิติกรรมประเภทโอนมรดกที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ จะต้องเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนโดยตรง แต่ข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่าคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมให้เพิกถอนรายการจดทะเบียน ซึ่งศาลได้พิพากษาตามยอมโดยที่มิได้มีการวินิจฉัยประเด็นแห่งคดีว่า การจดทะเบียนผิดพลาดคลาดเคลื่อนจริงหรือไม่ และมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนซึ่งยังถือไม่ได้ว่าศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนไปตามคำพิพากษาตามยอมตามนัยมาตรา

๖๑ วรรคแปด ไม่ได้ และการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกกรณี ข. ในฐานะผู้จัดการมรดกโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยชอบแล้ว จึงไม่อาจจะเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก ได้เช่นกัน แต่กรณีที่คู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลมีคำพิพากษาตามยอมว่าจำเลยตกลงจะทำนิติกรรมโอนที่ดินดังกล่าวให้กับกองมรดกของ บ. เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์มรดกนั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ข. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ บ. ได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเองเพียงผู้เดียว ซึ่ง ม. โจทก์เห็นว่าเป็นการกระทำที่ไม่ชอบ ม. จึงต้องฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกที่ผู้จัดการมรดกกระทำโดยไม่ชอบนั้น แต่ยังไม่ทันได้ฟ้องร้องคดี ข. ก็ถึงแก่กรรมลงก่อน ทรัพย์สินรวมทั้งสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวย่อมตกทอดแก่ทายาทของ ข. ม. จึงมีสิทธิฟ้องทายาทของ ข. ให้รับผิดได้ และเมื่อคู่ความได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมแล้ว แม้จะมีผู้เยาว์เป็นคู่ความด้วย แต่ก็มีผู้แทนโดยชอบธรรมในคดีอยู่แล้ว คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวย่อมผูกพันคู่ความที่จะต้องปฏิบัติตาม (ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง) กรณีนี้จึงควรดำเนินการตามคำพิพากษาได้ โดยจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”

สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บทำนองเดียวกับการโอนมรดกหรือให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานร้อยละ ๕๐ สตางค์ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง) และเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาศาลกรณีนี้ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาไม่ต้องมีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์แต่อย่างใด

๑๑. กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาสั่งให้ใส่ชื่อ ป. และ ส. ลงในโฉนดที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนทายาทอื่นๆ ก็เพื่อให้ ป. และ ส. ซึ่งเป็นผู้รับมรดกถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้แทนทายาทของ ร. เจ้ามรดก แต่เมื่อปรากฏว่าศาลได้มีคำสั่งตั้งให้ ป. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกแล้ว อำนาจการจัดการมรดกก็ย่อมตกเป็นของผู้จัดการมรดก (เทียบฎีกาที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕) ประกอบกับผู้รับมรดกความก็ไม่ประสงค์จะลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาทไว้แทนทายาทตามคำพิพากษาต่อไปและไม่ขัดข้องที่ ป. ผู้จัดการมรดก ร. เจ้ามรดก จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินที่พิพาท ป. เองก็ยังให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่า เมื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินดังกล่าว ก็จะโอนให้แก่ทายาทของ ร. เจ้ามรดกทุกคนในทุกโฉนด จึงควรจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นของกองมรดกของ ร. เจ้ามรดก ตามคำพิพากษาได้ในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา.....ลงวันที่.....)” โดยลงชื่อ “ป. ผู้จัดการมรดก ร.” เป็นผู้รับโอน ซึ่งการโอนในกรณีเช่นนี้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียม

แปลงละ ๕๐ บาท เพราะตามคำพิพากษาดังกล่าว ศาลวินิจฉัยว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาทยังไม่ตกเป็นของจำเลย

๑๒. การรับมรดกของบุตรนอกสมรสซึ่งบิดาเป็นเจ้ามรดกนั้น ผู้ขอยังไม่ใช่บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว มีสิทธิรับมรดกของบิดาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗

การพิจารณาว่า ใครเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้วอันถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายที่จะมีสิทธิรับมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ ได้หรือไม่นั้น ให้พิจารณาจากพฤติการณ์ทั่วไป ซึ่งพฤติการณ์ทั่วๆ ไปนั้นให้ศึกษาจากแนวคำพิพากษาฎีกาที่ได้เคยวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐาน อันถือได้ว่าเป็นพฤติการณ์ที่พอฟังได้ว่าเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว เช่น การลงในสูติบัตร สำเนาทะเบียนบ้านว่าเป็นบุตรและการให้ใช้นามสกุล การเลี้ยงดูโดยให้เรียกว่าบิดาให้เป็นที่รู้โดยทั่วกัน การให้การศึกษาเล่าเรียนเป็นต้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๒/๒๔๙๗, ๑๕๐๓/๒๔๙๗, ๖๔๙/๒๕๐๐, ๓๒๑-๓๒๒/๒๕๐๔, ๕๓๕/๒๕๐๙, ๑๓๖/๒๕๑๐, ๑๑๔๖/๒๕๑๓, ๑๘๑/๒๕๑๘, ๔๓๖/๒๕๑๘, ๒๖๔๖/๒๕๒๒, ๑๑๕๗/๒๕๒๓, ๒๐๘๗/๒๕๒๓, ๑๔๓/๒๕๒๔)

๑๓. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะกระทำการอันจำเป็นเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกในการจัดการทรัพย์มรดก จึงเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะจัดแบ่งให้เป็นไปตามคำสั่งหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม ถ้าไม่มีคำสั่งหรือพินัยกรรมสั่งไว้ผู้จัดการมรดกจะจัดแบ่งอย่างไรหรือแบ่งทรัพย์มรดกใดให้แก่ทายาทคนใด ก็ย่อมทำได้เพราะเป็นอำนาจของผู้จัดการมรดก เมื่อผู้จัดการมรดกได้ใช้อำนาจหน้าที่จัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกใดให้แก่ทายาทไปแล้ว จึงต้องถือว่าทายาทที่ได้รับส่วนแบ่งได้สิทธิในทรัพย์มรดกนั้นไปตามที่แบ่งแล้ว แม้การแบ่งปันทรัพย์มรดกอันใดอันหนึ่งจะมิได้แบ่งให้แก่ทายาทครบทุกคน ก็ไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการมรดกจะนำมากล่าวอ้างเพื่อให้มีการจัดแบ่งทรัพย์มรดกกันใหม่ การที่ผู้จัดการมรดกยังจัดการมรดกไม่เสร็จสิ้นเพราะยังมีทรัพย์มรดกอื่นที่ไม่ได้แบ่ง ผู้จัดการมรดกก็คงมีสิทธิและหน้าที่ที่จะจัดการทรัพย์มรดกต่อไปได้เฉพาะในส่วนที่ยังไม่ได้จัดแบ่งเพื่อให้การจัดการทรัพย์มรดกได้เสร็จสิ้นไปเท่านั้น ไม่มีอำนาจถึงกับจะนำทรัพย์มรดกที่ตนได้จัดแบ่งไปแล้วมาแบ่งอีกได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๕/๒๔๘๙) เพราะทรัพย์มรดกที่แบ่งให้แก่ทายาทไปแล้วย่อมพ้นจากสภาวะทรัพย์ในกองมรดกที่ผู้จัดการมรดกจะนำมาแบ่งได้อีก

๑๔. พ. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกโดยอ้างว่าเจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินดังกล่าวให้แก่วัด แต่เจ้าอาวาสได้ทำหนังสือสละมรดก กรณีนี้ที่ดินดังกล่าวได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดทันทีที่เจ้ามรดกผู้ทำพินัยกรรมเสียชีวิตโดยผลของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ ด้วยเหตุนี้ ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดและอยู่ในบังคับของมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติ

คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ การที่เจ้าอาวาสได้แสดงเจตนาสละมรดกที่ดินดังกล่าวไม่มีกฎหมายให้อำนาจเจ้าอาวาสที่จะกระทำได้ ดังนั้น การโอนกรรมสิทธิ์จะกระทำได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ หรือพระราชกฤษฎีกาตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น และการสละมรดกถือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของวัดด้วยและต้องกระทำโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา ฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอได้

๑๕. การจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีกรณีโต้แย้งกฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการไว้ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และทำการเปรียบเทียบโดยพิจารณาจากหลักฐานที่ปรากฏ ถ้าเปรียบเทียบแล้วไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร พร้อมทั้งแจ้งให้คู่กรณีทราบเพื่อให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่รับทราบคำสั่ง ในกรณีที่ฟ้องศาลแล้วให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดจึงดำเนินการไปตามนั้น ถ้าไม่ไปฟ้องศาลภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

สำหรับเรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้คัดค้านได้คัดค้านในประเด็นเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดก แม้จะปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ไปฟ้องร้องต่อศาลก่อน แล้วจึงนำหลักฐานการดำเนินคดีทางศาลมายื่นคำขอคัดค้านการขอรับมรดกก็ตามก็อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับคำคัดค้านได้ กรณีนี้เพื่อให้ครบองค์ประกอบตามที่ มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรทำการสอบสวนเปรียบเทียบคู่กรณีด้วย และเมื่อปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ไปฟ้องคดีต่อศาลแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องรอเรื่องไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ตามมาตรา ๘๑ วรรคท้าย เมื่อขณะนี้ยังไม่ปรากฏว่าคดีถึงที่สุดแล้วจึงยังมิอาจจดทะเบียนโอนมรดกตามพินัยกรรมให้แก่ ฉ. ผู้ขอได้ แม้ ฉ. จะยืนยันให้จดทะเบียนไปก่อน หากศาลฎีกามีคำพิพากษาเป็นอย่างอื่นตนยินยอมดำเนินการตามคำพิพากษาก็ตาม

๑๖. เมื่อ ช. ผู้มีสิทธิรับมรดกของ ข. เสียชีวิตไปโดยยังไม่ได้รับมรดก แต่มี ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ช. ตามพินัยกรรม ผู้จัดการมรดกของ ข. ก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนมรดกในส่วนของ ช. ให้ ส. ผู้จัดการมรดกของ ช. ได้ กล่าวคือ ถ้า ส. ไปขอให้ศาลตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดกก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกจากผู้จัดการมรดกของ ข. ลงชื่อ ส. ผู้จัดการมรดกของ ช. ได้โดยไม่ต้องประกาศตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่กรณีนี้ ส. ไม่ประสงค์จะไปขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดก แต่จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ก็จะต้องดำเนินการประกาศตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๗. กรณี ม. ถึงแก่ความตายโดยไม่มีทายาทโดยธรรมหรือไม่มีพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่ผู้ใด หรือการตั้งมูลนิธิตามพินัยกรรม ทรัพย์มรดกของ ม. ย่อมตกเป็นของแผ่นดินและเป็นที่ราชพัสดุซึ่งกระทรวงการคลังต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ การที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจาก ม. เป็นของกระทรวงการคลัง สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี

๑) ดำเนินการตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกระทรวงการคลังต้องนำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการรับมรดกไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะต้องมีการประกาศมรดกมีกำหนดสามสิบวัน หากไม่มีผู้ใดโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้

๒) ดำเนินการตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แล้วผู้จัดการมรดกจึงจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่กระทรวงการคลังต่อไป

๑๘. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๗ และ ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมาตรา ๗๗ บัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” เมื่อมาตรา ๘๑ และ ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนโอนมรดกไว้แล้ว การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ดังกล่าวในเรื่องประกาศแต่อย่างใดอีก ดังนั้น เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมโดยเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการประกาศตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว การที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องประกาศไม่ว่าจะประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ก็ตาม

๑๙. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาธอลิคหรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ โดยมิได้กำหนดรวมถึงกรณีรับมรดกด้วย กรณีวัดขอรับมรดกที่ดินจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ก)

๒๐. เมื่อพระภิกษุรูปดังกล่าวมรณภาพในขณะย้ายสังกัดมาจำพรรษาอยู่ที่อีกวัดหนึ่งย่อมมีภูมิลำเนาอยู่ที่วัดที่จำพรรษา ที่ดินซึ่งพระภิกษุรูปนั้นได้มาระหว่างที่อยู่ในสมณเพศจึงตกเป็นสมบัติ (ที่ธรณีสงฆ์) ของวัดที่จำพรรษาซึ่งเป็นภูมิลำเนา ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัดที่พระภิกษุบรรพชาไม่มีสิทธิขอรับมรดกที่ดินแปลงดังกล่าว และหากจะโอนที่ธรณีสงฆ์จากวัดหนึ่งให้กับอีกวัดหนึ่งก็ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ เพราะวัดทั้งสองต่างเป็นนิติบุคคลแยกจากกัน ซึ่งกรมการศาสนา

มีความเห็นเช่นเดียวกับกรมที่ดินว่า ที่ดินของพระภิกษุที่มรณภาพดังกล่าวตกเป็นของวัดที่เป็นภูมิลำเนาโดยอำนาจกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓ ดังนั้น การโอนที่วัดและที่ธรณีสงฆ์จะต้องออกเป็นพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แม้จะโอนให้วัดด้วยกันก็ตาม

๒๑. กรณีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกได้ทำหนังสือยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไป ตนไม่ขอเกี่ยวข้องหรือคัดค้านการรับมรดกของผู้ขอแต่อย่างใด ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๓๓/๒๕๒๔) หากภายหลังทายาทที่ทำหนังสือดังกล่าวเปลี่ยนใจรับมรดกด้วย จะต้องให้คู่กรณี (ผู้ขอรับมรดก) ยินยอมจึงจะกระทำได้ ถ้าคู่กรณีไม่ยินยอมก็หมดสิทธิที่จะมาขอรับมรดกได้อีก แต่ถ้ายินยอมพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องดำเนินการประกาศใหม่

๒๒. กรณีทายาทหลายคนได้ขอรับมรดกทั้งหมด และทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนที่ไม่ขอรับมรดกได้มาให้ถ้อยคำยินยอมให้ทายาทอื่นรับมรดกไปภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) แล้ว การที่ทายาทตกลงกันเช่นนี้ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ มีผลผูกพันทายาทที่ให้ถ้อยคำไม่ขอรับมรดกดังกล่าว ซึ่งบอกเลิกสัญญาไม่ได้ เว้นแต่จะมีการตกลงกันใหม่ ดังนั้น เมื่อครบกำหนดประกาศ ทายาทผู้ขอรับมรดกบางคนเปลี่ยนใจไม่รับมรดกและยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดกร่วมกันรับไป พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ ไม่เข้าลักษณะต้องยกคำขอตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ข้อ ๔ (๒)

๒๓. การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับการไม่รับมรดกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นคนละกรณีกัน กล่าวคือ การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ ต้องเป็นการสละมรดกส่วนของตนทั้งหมด โดยไม่เจาะจงว่าจะให้แก่คนหนึ่งคนใด ทำได้ ๒ วิธี คือ ทำในรูปสัญญาประนีประนอมยอมความตามมาตรา ๘๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกวิธีหนึ่งทำเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๔๘๑ และพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดินฯ โดยในกรุงเทพมหานครจะต้องทำต่อหน้าผู้อำนวยการเขต ในต่างจังหวัดจะต้องทำต่อหน้านายอำเภอ ส่วนการไม่รับมรดกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) เป็นการยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกส่วนของตนไป จึงไม่ใช่การสละมรดก แต่ถือได้ว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ และตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดให้การไม่รับมรดกสามารถกระทำได้โดยทายาทที่ไม่ขอรับนั้นไปให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือให้ทายาทที่ขอรับนำหลักฐานไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาประกาศมรดก

๒๔. กรณี น.ส. ๓ มีชื่อร่วมกัน ๒ คน คือนายเอกและนางแจง ต่อมานายเอกตาย นายอ้วนในฐานะทายาทโดยธรรมของนายเอก ได้ยื่นขอรับมรดกที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ของนายเอก แต่ไม่ได้ น.ส. ๓ มาจดทะเบียนเนื่องจากนางแจง เป็นผู้ยึดถือไว้และไม่ยอมส่งมอบ น.ส.๓ นายอ้วนจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียก น.ส.๓ จากนางแจง เพื่อนำมาจดทะเบียน ระหว่างประกาศมรดก นางแจงโต้แย้งคัดค้านว่าที่ดินดังกล่าวเป็นของตน โดยนายเอกผู้ตายได้ขายให้แก่ตนแล้วด้วยการส่งมอบการครอบครอง และตนได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมาจนถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว จึงได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าว ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกคำขอรับมรดกของนายอ้วน กรณีนี้การรับมรดกที่ดินที่เป็น น.ส.๓ เป็นการรับสิทธิครอบครองตกทอดมาโดยผลของกฎหมายตามหลักการทะเบียนเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงที่ดินมรดกจะมีผู้มีสิทธิครอบครอง การจดทะเบียนโอนมรดกก็ไม่ได้ทำให้ผู้มีสิทธิครอบครองเสียสิทธิไปแต่อย่างใด ใครมีสิทธิครอบครองในที่ดินก็ยังคงมีอยู่ต่อไป ประกอบกับคำคัดค้านนี้ไม่ใช่เป็นการคัดค้านเรื่องมรดกแต่เป็นการคัดค้านเรื่องสิทธิครอบครอง ซึ่งเป็นการอ้างสิทธิคนละอย่างกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับคำคัดค้านนี้ไว้พิจารณาได้ ด้วยเหตุผลว่าการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับคำคัดค้านไว้พิจารณาตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องเป็นกรณีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคัดค้านเรื่องสิทธิในการรับมรดกเท่านั้น ฉะนั้น ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรยกคำคัดค้านของนางแจงที่อ้างการครอบครองแต่คัดค้านในเรื่องสิทธิการรับมรดก และถ้านางแจงเห็นว่าตนมีสิทธิดีกว่าเพราะเป็นผู้ครอบครองและมีสิทธิครอบครอง จึงให้นางแจงยื่นคำขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามนัยหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ โดยหากการขอรับโอนมรดกพร้อมจะจดทะเบียนได้ก็ให้จดทะเบียนโอนมรดกต่อไปได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ หรือไม่ แต่ถ้าได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แล้ว คำขอรับมรดกย่อมถูกยกเลิกไปในตัว เพราะไม่มีชื่อเจ้ามรดกเป็นเจ้าของ น.ส. ๓ ในทางทะเบียนแล้ว หากการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มีผู้คัดค้านก็ให้ทำการเปรียบเทียบตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๗

๒๕. ศาลมีคำสั่งตั้งนาง ก. เป็นผู้จัดการมรดก ต่อมานาง ก. ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินและจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง ภายหลังจากพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปแล้ว ปรากฏว่าศาลมีคำสั่งเพิกถอนนาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกแล้วตั้งให้นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกแทน นาย ข. ได้นำคำสั่งศาลดังกล่าวมาขอดำเนินการลงชื่อผู้จัดการมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าศาลสั่งถอนนาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกแล้ว จึงได้เพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อนาง ก. เป็นผู้จัดการมรดกและเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีนี้ ศาลมีคำสั่งตั้งนาง ก. เป็นผู้จัดการมรดก นาง ก. ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ในการจัดการมรดกหรือแบ่งปันทรัพย์มรดก ตามนัยมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นับแต่วันที่ได้ฟังหรือถือว่าได้ฟังคำสั่งศาลแล้วตามมาตรา ๑๗๑๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงแก้ไขตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น การที่ นาง ก. ผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน และโอนมรดกที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๑๖๒๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนที่ศาลจะมีคำสั่งถอน นาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดก จึงเป็นการจดทะเบียนไปตามสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการมรดก ตามมาตรา ๑๗๑๙ แล้ว และการโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมไม่ถือเป็นการกระทำที่เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก ตามมาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๘๗/๒๕๒๔, ที่ ๑๔๑๐/๒๕๒๙, ที่ ๔๘๑๖/๒๕๓๗ และ ที่ ๖๙๓๒/๒๕๔๐) จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาภายหลังศาลจะมีคำสั่งให้ถอนนาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกก็ตาม ก็มิได้มีผลทำให้การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และโอนมรดกที่ดินที่นาง ก. กระทำในขณะเป็นผู้จัดการมรดกต้องเสียไป ประกอบกับคำสั่งศาลเป็นเรื่องถอนผู้จัดการมรดก มิได้สั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวหรือพิพากษาว่าการจัดการมรดกของ นาง ก. เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก ตามมาตรา ๑๗๒๒ กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ดินที่ได้กระทำไปแล้วโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดก จึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง ต้องยกเลิกการเพิกถอนรายการจดทะเบียนทั้งสองรายการ

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนมรดกโดยมีผู้จัดการมรดก

๑. ที่ดินมีชื่อ บ. และ ย. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ย. เสียชีวิต มี ง. และ ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ย. ร่วมกันตามคำสั่งศาล แต่ยังไม่มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน ส. ได้เป็นโจทก์ฟ้อง ก. ในฐานะทายาทโดยธรรมของ ย. และในฐานะส่วนตัวเป็นจำเลย และ ส. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ย. ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาซึ่งศาลพิพากษาว่าให้ ง. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ย. โอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ มิฉะนั้นให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ส. จึงนำคำพิพากษามาขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยยืนยันว่าไม่ต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เพราะ ง. ผู้จัดการมรดกไม่ยอมมาจดทะเบียนลงชื่อในโฉนดที่ดิน เห็นว่า ง. ถูกฟ้องในฐานะผู้จัดการมรดกของ ย. ให้โอนทรัพย์มรดก แก่ ส. และศาลพิพากษาให้โอนทรัพย์มรดกเช่นนี้ คำพิพากษาย่อมผูกพันกองมรดกและทายาทอื่นๆ ของเจ้ามรดกด้วย ส. ย่อมใช้คำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของ ง. ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ ส่วนการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน แม้ในคำพิพากษาจะมิได้ให้ถือเอาคำพิพากษาดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนาแทน ง. ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก แต่โดยที่การจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษา

จำเป็นจะต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกก่อนอันเป็นกระบวนการเพื่อจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาต่อไป และเพื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน จึงควรดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยให้ผู้ขอในฐานะผู้จัดการมรดกร่วมอีกคนหนึ่งเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อ ง. และ ส. เป็นผู้จัดการมรดก สำหรับ ง. แม้ ง. จะไม่ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนด้วยก็ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทน ง. แล้วจึงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาเป็นของ ส. ต่อไป

๒. ป. ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วย ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกตรงไปยัง อ. ทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีเช่นนี้สามารถดำเนินการได้ ๒ กรณี

(๑) ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมรดกมายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกให้ได้ความชัดเจนว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม และยินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้โดยตรง โดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘) แล้วดำเนินการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ดูตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ท้ายระเบียบฯ)

(๒) ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มายื่นคำขอพร้อมกับผู้ขอโอนมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอโอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอนำมายื่นให้มีข้อความแสดงชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าวไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (๑) (ดูตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ท้ายระเบียบฯ)

แต่หากเป็นกรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตามขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับดำเนินการได้ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์มรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกตามที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก กรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอยืนยันให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

๓. กรณี ป. ผู้จัดการมรดกของ ถ. ตามคำสั่งศาล ได้ไปตกลงประนีประนอมยอมความกับ ส. ผู้ร้องขอต่อศาลขอให้ถอดถอน ป. ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของ ถ. โดยตกลงกันให้มีผู้จัดการมรดกของ ถ. รวม ๕ คน และผู้จัดการมรดกจำนวน ๓ ใน ๕ คน มีอำนาจจัดการได้ และ ศาลได้มีคำพิพากษาตามยอม ดังนี้ ย่อมถือว่าผู้จัดการมรดกของ ถ. คือ บุคคลทั้ง ๕ คน ตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวและผู้จัดการมรดกจำนวน ๓ ใน ๕ คน ย่อมมีอำนาจจัดการมรดกของ ถ. ได้โดยชอบ เมื่อ ป. ว. และ ส. ผู้จัดการมรดกตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวมายื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนผู้จัดการมรดกและจดทะเบียนขาย เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะดำเนินการให้ได้ โดยลงชื่อผู้จัดการมรดกทั้ง ๕ คน เป็นผู้จัดการมรดกของ ถ. กล่าวคือ ให้ลงชื่อผู้จัดการมรดกอีก ๒ คน ที่มิได้มาดำเนินการด้วย สำหรับในช่องลงลายมือชื่อทั้งประเภทเปลี่ยนผู้จัดการมรดกและขาย ให้หมายเหตุว่า “ผู้จัดการมรดก ๓ ใน ๕ คน มีอำนาจจัดการมรดกตามคำพิพากษาตามยอม.....”

๔. กรณี ส. และ ม. ได้มาขอรับโอนมรดกตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง และในพินัยกรรมดังกล่าวได้ตั้งให้บุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการมรดกด้วยก็ตาม แต่การที่ ส. และ ม. ขอรับโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือได้ว่าทายาทขอจัดการมรดก ซึ่งตามแนวคำพิพากษาฎีกาได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้ว่า เมื่อศาลตั้งผู้จัดการมรดกแล้วทายาทอื่นทั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะจัดการ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕) ดังนั้น เมื่อ ท. ผู้จัดการมรดก ล. ตามคำสั่งศาลได้ยื่นขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกแล้ว คำขอรับโอนมรดก ของ ส. และ ม. จึงต้องถูกยกเลิกไปและไม่มีกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการเปรียบเทียบตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ควรจดทะเบียนให้กับ ท. ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งต่อไป (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๔๕)

๕. กรณีไม่มีพินัยกรรม ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกทั่วไปและรวบรวมทรัพย์สิน เสร็จแล้วก็ต้องแบ่งปันทรัพย์มรดก (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙) การแบ่งปันทรัพย์มรดกผู้จัดการมรดกจะต้องแบ่งปันให้แก่ทายาทโดยธรรม จะแบ่งปันให้แก่บุคคลภายนอกย่อมไม่ได้ ส่วนที่ทายาทโดยธรรมทุกคนตกลงแบ่งมรดกให้บุคคลภายนอกซึ่งไม่ใช่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นไม่ใช่การแบ่งมรดกแต่เป็นการยกให้ การยกทรัพย์มรดกให้แก่บุคคลที่ไม่ใช่ทายาทนั้น ผู้จัดการมรดกไม่มีอำนาจที่จะกระทำได้ แม้แต่การจัดการมรดกทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ก็ทำได้แต่เฉพาะการเรียกหนี้หรือชำระหนี้กองมรดก และแม้ทรัพย์มรดกจะตกทอดแก่ทายาทนับแต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายแล้ว ทายาทย่อมจำหน่ายจ่ายโอนได้ กล่าวคือ มีอำนาจที่จะยกที่ดินกองมรดกส่วนที่ตกได้แก่ตนให้แก่ใครก็ได้ แต่สำหรับที่ดินเป็นทรัพย์ที่มีทะเบียน จึงต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ที่ว่า เมื่อยังไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ ดังนั้น การที่ อ. กับพวก ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ ซ. รวมทั้งผู้จัดการมรดกของ ซ. ตกลงยกที่ดินกองมรดกให้แก่บริษัท ส. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ทายาทโดยธรรม โดยที่ยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนมรดกลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกแต่ละคนเป็นส่วนตัวก่อน จึงไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้

๖. เมื่อศาลได้มีคำสั่งตั้งให้ ท. และ ม. เป็นผู้จัดการมรดกของ น. แล้ว ทรัพย์มรดกทั้งหมดของ น. ไม่ว่าจะเป็นตามพินัยกรรมหรือนอกพินัยกรรม ย่อมตกอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะจัดการต่อไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการ ดังนั้น แม้ว่าพินัยกรรมของ น. จะระบุเฉพาะโรงเรือนให้ตกแก่ ม. แต่เมื่อในพินัยกรรมมิได้ระบุยกที่ดินให้แก่ผู้ใด ที่ดินนั้นจึงเป็นทรัพย์นอกพินัยกรรมซึ่งตกทอดแก่ทายาทโดยธรรม อันอยู่ในอำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะจัดการต่อไป เมื่อ ท. และ ม. ในฐานะผู้จัดการมรดกยืนยันให้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินดังกล่าวแก่ ม. ซึ่งเป็นทั้งทายาทตามพินัยกรรมและทายาทโดยธรรม เจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากทายาทอื่นของเจ้ามรดกเสียก่อน

๗. ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๐๑๔๕ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓ ที่ว่าในกรณีมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจดทะเบียนผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามความประสงค์ของผู้ขอได้โดยไม่ต้องให้ผู้ขอนำหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงแต่อย่างใดนั้น เป็นการวางแนวทางปฏิบัติทั้งกรณีคดีมีข้อพิพาทและคดีไม่มีข้อพิพาท ในกรณีมีข้อพิพาทและคดียังไม่ถึงที่สุด เช่น มีการอุทธรณ์ การยื่นอุทธรณ์ ย่อมไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลชั้นต้น หากผู้อุทธรณ์มิได้ขอให้ศาลทุเลาการบังคับหรือขอให้ใช้วิธีการชั่วคราว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้จัดการมรดกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกได้ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้ว เมื่อศาลได้แต่งตั้งให้ พ. เป็นผู้จัดการมรดก แม้คำพิพากษายังไม่ถึงที่สุดเพราะมีการอุทธรณ์คำพิพากษาก็ตาม แต่หากผู้อุทธรณ์มิได้ขอให้ศาลทุเลาการบังคับหรือขอให้ใช้วิธีการชั่วคราว พ. ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกตามสิทธิและหน้าที่แล้ว ด้วยเหตุนั้นจึงไม่ต้องรอให้ผู้ขอนำหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๘. การที่ ส. มีความประสงค์จะโอนโฉนดที่ดิน (เดิมเป็นทรัพย์มรดก) ซึ่งในปัจจุบันมีชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์กลับคืนไปให้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้ามรดกตามเดิมนั้น การโอนโฉนดที่ดินดังกล่าวถือว่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๙ ซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วยกันสองฝ่าย คือฝ่ายผู้โอนและฝ่ายผู้รับโอน แต่ตามข้อเท็จจริงข้างต้นปรากฏว่าผู้รับโอน (เจ้ามรดก) ไม่มีสภาพเป็นบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕ เนื่องจากเสียชีวิตไปแล้ว จึงไม่อาจเข้าเป็นคู่กรณี (ผู้รับโอน) ในการทำนิติกรรมได้

ส่วนกรณีที่ ส. มีความประสงค์จะโอนโฉนดที่ดิน (เดิมเป็นทรัพย์มรดก) ซึ่งในปัจจุบันมีชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์กลับคืนไปเป็นกรรมสิทธิ์ของตนในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ กำหนดหน้าที่ของผู้จัดการมรดกไว้แล้วว่ามีสิทธิและหน้าที่โดยทั่วไปเพื่อจัดการและแบ่งปันทรัพย์มรดกแก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก ดังนั้น การที่ผู้จัดการมรดกจะไปรับโอนที่ดินจากบุคคลอื่น จึงไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้

๙. เมื่อศาลมีคำสั่งตั้งให้ ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ก. แล้ว ส. ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ที่จะกระทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการทรัพย์มรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ เมื่อปรากฏว่า ก. เจ้ามรดก ได้ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินซึ่งตนเองมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น ต่อมาได้แบ่งแยกเป็นโฉนดให้แก่กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโรงเรียน และกรุงเทพมหานครได้สร้างโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวแล้วนับแต่รับให้ที่ดินมาจาก ก. โดยเปิดทำการเรียนการสอนเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๐ เป็นต้นมาก่อนที่ ก. ผู้ยกให้จะถึงแก่กรรม โดยใช้ชื่อว่า “โรงเรียนประชาอุทิศ” ที่ดินดังกล่าวจึงมิอาจนำไปใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นได้ นอกจากเป็นที่ตั้งโรงเรียน ดังนั้น การที่ ส. (ผู้จัดการมรดกของ ก.) ขอจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่กรุงเทพมหานครเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนประชาอุทิศ ตามความประสงค์ของ ก. เจ้ามรดก ถือเป็นการจัดการทรัพย์มรดกโดยทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ มิใช่เป็นการใช้อำนาจหน้าที่โอนทรัพย์มรดกให้แก่บุคคลอื่นที่มิใช่ทายาทแต่อย่างใด เมื่อคู่กรณียืนยันว่าเจ้ามรดกประสงค์ยกที่ดินให้กับกรุงเทพมหานคร ที่มีฐานะเป็นนิติบุคคล และเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ ซึ่งสามารถรับโอนทรัพย์สินจากการที่มีผู้อุทิศให้ได้ ตามมาตรา ๑๑๗ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ประกอบกับตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔ และ ๕ บัญญัติให้อสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือเป็นที่ราชพัสดุที่ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จึงควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้โดยลงชื่อ “กรุงเทพมหานคร (เพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งโรงเรียนประชาอุทิศ)” ได้ แต่ในช่องประเภทการจดทะเบียนควรใช้ชื่อประเภท “ให้”

๑๐. โฉนดที่ดินมีชื่อ ล. และ ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อ ม. เสียชีวิต ศาลได้มีคำสั่งตั้ง ฟ. เป็นผู้จัดการมรดกของ ม. เป็นคำสั่งแรก และได้แต่งตั้ง ล. เป็นผู้จัดการมรดก ม. ตามคำสั่งศาลเป็นคำสั่งที่สอง ซึ่งคำสั่งศาลฉบับหลังไม่ได้เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข หรือให้ยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกในคำสั่งฉบับแรก คำสั่งศาลทั้งสองคำสั่งจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีเช่นนี้ต้องถือว่าศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้หลายคน และเมื่อศาลไม่ได้กำหนดสิทธิหรือหน้าที่ของผู้จัดการมรดกไว้โดยเฉพาะการจัดการมรดก ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด มิใช่มีอำนาจจัดการเฉพาะทรัพย์ที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐/๒๕๐๑) และผู้จัดการมรดกแต่ละคนจะจัดการไปโดยลำพังไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๖ – ๓๒๐/๒๕๐๖)

ต้องร่วมกันจัดการ หากตกลงกันไม่ได้จะต้องให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ กรณีนี้การจดทะเบียนลงชื่อ ฟ. และ ล. เป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินสามารถแยกเป็น

(๑) โฉนดแปลงที่ได้จดทะเบียนลงชื่อ ล. เป็นผู้จัดการมรดกแล้ว ให้จดทะเบียนในประเภท “เปลี่ยนผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน” โดยใส่ชื่อ ๑. ฟ. ๒. ล. (๑-๒) ผู้จัดการมรดก ม. ๓. ล. ในช่องผู้รับสัญญา

(๒) โฉนดแปลงที่มีชื่อ ๑. ม. ๒. ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ยังมิได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของ ม. ให้จดทะเบียนลงชื่อ ล. และ ฟ. เป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน โดยใส่ชื่อ ๑. ฟ. ๒. ล. (๑-๒) ผู้จัดการมรดก ม. ๓. ล. ในช่องผู้รับสัญญา

๑๑. กรณีที่ศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ๖ คน ตายไป ๑ คน ผู้จัดการมรดกที่เหลือ ๕ คน หากจะจัดการมรดกต่อไปจะต้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่มีอำนาจจัดการมรดกได้ต่อไปก่อน ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๑/๒๕๑๔ และตามที่ศาลมีคำสั่งไว้ในคำร้องว่า “การจัดการมรดก ให้เป็นไปตามคำสั่งและกฎหมาย” นั้น เห็นว่าไม่ใช่คำสั่งอนุญาตให้ผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่ ๕ คน มีอำนาจจัดการมรดกได้ต่อไป ในกรณีนี้ต้องไปดำเนินการร้องขอต่อศาลใหม่เพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ชัดแจ้ง

๑๒. ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิและหน้าที่ในการจัดการมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ กรณีที่เจ้ามรดกไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกซึ่งผู้จัดการมรดกมีอำนาจทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์มรดกได้ หากมีความจำเป็นและไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒ ดังนั้น การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้จัดการมรดกเป็นการกำหนดเขตและเนื้อที่ให้เป็นการแน่นอนว่าของใคร อยู่ตรงไหนเนื้อที่เท่าใด ย่อมเห็นได้ชัดว่าผู้จัดการมรดกจะเลือกเอาอย่างไรก็ได้จึงถือได้ว่ามีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก จึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ไม่ได้ ควรแนะนำให้ผู้ขอไปขออนุญาตต่อศาลก่อน

๑๓. กรณีผู้จัดการมรดกซึ่งมีฐานะเป็นทั้งผู้จัดการมรดกและผู้รับพินัยกรรมมีความประสงค์ที่จะโอนทรัพย์สินในกองมรดกตามพินัยกรรมในฐานะผู้จัดการมรดกให้แก่บุคคลนอกพินัยกรรมเป็นไปด้วยความสมัครใจของผู้รับพินัยกรรม ไม่มีทายาทโต้แย้งสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรม หรือกล่าวหาว่าพินัยกรรมปลอมนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นว่า ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่มีอำนาจนำทรัพย์สินในกองมรดกซึ่งพินัยกรรมระบุให้ตกแก่ผู้รับพินัยกรรมไปจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่บุคคลภายนอก ซึ่งมิได้ระบุไว้ให้เป็นผู้รับพินัยกรรม เพราะอำนาจการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมมีเพียงเท่าที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ เท่านั้น คือมีสิทธิและหน้าที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมเท่านั้น ถึงแม้ผู้จัดการมรดกจะมีสองฐานะ คือ มีฐานะเป็นผู้จัดการ

มรดกและเป็นผู้รับพินัยกรรม เมื่อจะใช้อำนาจในฐานะผู้จัดการมรดกก็ชอบแต่จะจัดการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินในกองมรดกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมตามที่ระบุไว้ในพินัยกรรมนั้น จะโอนให้แก่บุคคลอื่นซึ่งพินัยกรรมมิได้ระบุให้เป็นผู้รับพินัยกรรมหาได้ไม่

หากเป็นกรณีมีการตกลงประนีประนอมระหว่างทายาทตามพินัยกรรมกับทายาทโดยธรรมก็ไม่ควรนำความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกามาพิจารณา เพราะเห็นว่า คำร้องคัดค้านการตั้ง พ. ทายาทตามพินัยกรรมเป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกแสดงให้เห็นว่า ต่างฝ่ายต่างอ้างสิทธิในฐานะทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดก กล่าวคือ พ. ร้องศาลขอเป็นผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดกโดยอ้างสิทธิการเป็นทายาทตามพินัยกรรม ส่วน ก. กับ ป. ร้องคัดค้าน โดยอ้างสิทธิของการเป็นทายาทโดยธรรม กล่าวหา พ. เบียดบังทายาทและยักยอกทรัพย์มรดกของผู้ตายและพินัยกรรมปลอม จึงอยู่ที่ว่าใครจะมีสิทธิดีกว่ากัน พินัยกรรมปลอมจริงดังที่ผู้ร้องคัดค้านกล่าวอ้างหรือไม่ หากเป็นพินัยกรรมปลอม ทรัพย์มรดกของ บ. เจ้ามรดก ย่อมไม่ใช่ตกได้กับ พ. เพียงผู้เดียว แต่จะตกไปยังทายาทโดยธรรมของผู้ตาย เมื่อปรากฏว่าคู่กรณีไม่ติดใจสู้คดีกันต่อไป โดยต่างฝ่ายต่างตกลงประนีประนอมยอมผ่อนปรนให้แก่กัน โดย พ. ทายาทตามพินัยกรรมยอมสละสิทธิเรียกร้องตามพินัยกรรมโดยยอมโอนโฉนดที่ดินให้แก่ ก. พร้อมเงินสดจำนวนหนึ่งให้แก่ ก. และ ป. ผู้ร้องคัดค้านทั้งสองฝ่าย ก. กับ ป. ผู้ร้องคัดค้าน ก็ยอมถอนคำร้องคัดค้านคำขอตั้งผู้จัดการมรดก บันทึกข้อตกลงในรายงานกระบวนพิจารณาชั้นศาลที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันไว้ดังกล่าวทำให้ข้อพิพาทที่มีอยู่ทั้งหมดระงับสิ้นไปรวมทั้งสิทธิเรียกร้องของ พ. ทายาทตามพินัยกรรม ซึ่งต่อมาได้เป็นผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดกด้วย (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐, ๘๕๒) และต่างฝ่ายต่างได้สิทธิเรียกร้องใหม่ตามที่ได้ตกลงประนีประนอมไว้ ดังนั้น เมื่อสิทธิเรียกร้องตามพินัยกรรมระงับไปแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่จำเป็นต้องให้ พ. ผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดกโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ตนเองในฐานะทายาทตามพินัยกรรมอีกต่อไป แต่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ ก. ทายาทโดยธรรมตามคำขอของ พ. ผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดก ได้โดยตรง

การที่ พ. ทายาทตามพินัยกรรมตกลงประนีประนอมโอนที่ดินให้แก่ ก. ถือว่าเป็นการสละมรดกตามพินัยกรรมอันทำให้มรดกตกได้แก่ทายาทโดยธรรมหรือไม่นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๓ วรรคหนึ่ง การสละมรดกจะสละแต่เพียงบางส่วนไม่ได้ เมื่อตามคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดก ปรากฏว่าทรัพย์สินของผู้ตายนอกจากจะมีที่ดินแปลงที่จะโอนให้แก่ ก. แล้วยังมีทรัพย์สินอื่นอีก ประกอบกับการที่ พ. ตกลงยินยอมโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ ก. ก็เนื่องจาก ก. และ ป. คัดค้านคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ พ. เพื่อไม่ต้องมีข้อพิพาทสู้คดีกับผู้ร้องคัดค้านทั้งสองให้เป็นการยุ่งยากต่อไปจึงยอมรับที่จะโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ ก. และเงินสดอีกจำนวนหนึ่งให้แก่ ก. กับ ป. การตกลงยินยอมโอนทรัพย์มรดกเพียงบางส่วนดังกล่าวจึงมิใช่การสละมรดก ส่วนปัญหาว่าพินัยกรรมชอบด้วยกฎหมายใช้บังคับได้หรือไม่ เมื่อศาลยังมิได้พิจารณาวินิจฉัยในประเด็นนี้ ก็ต้องถือว่ามีผลบังคับอยู่ เพียงแต่ พ. ไม่ติดใจจะโต้แย้งและเรียกร้อง

ตามพินัยกรรมนั้นต่อไป ซึ่งข้อตกลงในรายงานกระบวนพิจารณาชั้นศาลดังกล่าวถือได้ว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความอันมีผลใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีทั้งสองฝ่ายเท่านั้น (มาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง) ทายาทอื่นจะอ้างสิทธิเรียกร้องด้วยไม่ได้ ข้อตกลงประนีประนอมของ พ. จึงไม่ใช่การสละมรดกตามพินัยกรรม และไม่ทำให้มรดกตกได้แก่ทายาทโดยธรรมแต่อย่างใด

๑๔. เมื่อศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้ ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ อ. แม้คำสั่งดังกล่าวจะยังไม่ถึงที่สุด เนื่องจากอยู่ในระหว่างอุทธรณ์ แต่การยื่นอุทธรณ์ไม่เป็นการทุเลาการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลชั้นต้น อีกทั้งศาลอุทธรณ์ได้สั่งยกคำร้องขอทุเลาการบังคับของ ง. ผู้คัดค้านแล้ว โดยวินิจฉัยว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ทายาทย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายอยู่แล้ว ดังนั้น ตราบใดที่ ง. ผู้ยื่นอุทธรณ์มิได้ขอให้ใช้วิธีการชั่วคราว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ส. ผู้จัดการมรดกของ อ. ก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกโดยอาศัยสิทธิและหน้าที่ที่มีอยู่ตามกฎหมายได้

๑๕. การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้ามรดกจะต้องมีชื่อเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงจะจดทะเบียนให้ได้ สำหรับเรื่องนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่ พ. ผู้จัดการมรดกของ ง. ตามคำสั่งศาลนำมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกนี้มีชื่อบุคคลอื่นซึ่งมิใช่เจ้ามรดกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมได้รับข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ ประกอบกับในการร้องขอตั้งผู้จัดการมรดกนั้น แม้จะมีการระบุบัญชีเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวแสดงต่อศาลโดยอ้างว่าเป็นทรัพย์สินของเจ้ามรดกก็ตาม แต่ศาลก็มิได้มีคำสั่งให้ปรากฏว่าเป็นทรัพย์สินของเจ้ามรดกแต่อย่างใด จึงรับฟังไม่ได้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์มรดกของ ง. เจ้ามรดก พ. ผู้จัดการมรดกจึงไม่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙

แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า ภายหลังที่เจ้ามรดกเสียชีวิตแล้ว ทายาทได้นำเงินของกองมรดกไปซื้อที่ดินดังกล่าวและลงชื่อทายาทแต่ละคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ ก็ต้องถือว่าทายาทแต่ละคนซื้อที่ดินเพื่อตนเอง ส่วนเงินที่นำมาซื้อนั้นทายาทก็มีหน้าที่ต้องชำระคืนให้แก่กองมรดกซึ่งอาจจะชำระเป็นตัวเงินหรือจะโอนที่ดินเป็นการชำระหนี้ก็ได้

๑๖. ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งโดยที่มิได้มีพินัยกรรมตั้งผู้จัดการมรดกไว้ เมื่อผู้จัดการมรดกคนหนึ่งคนใดถึงแก่กรรมไป ผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการต่อไปได้ ก็จะต้องให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตก่อน แต่เรื่องนี้ศาลได้มีคำพิพากษาให้ผู้จัดการมรดกของ พ. ที่เหลือ ๓ คน (จำเลย) ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ จึงถือได้ว่าศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้จัดการมรดกที่เหลือ ๓ คน มีอำนาจจัดการมรดก เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาฎีกานี้ได้ ไม่จำเป็นจะต้องไปขอให้ศาลสั่งอนุญาตอีก แต่ถ้าเป็นการจัดการมรดกที่ไม่เกี่ยวกับคำพิพากษานี้ ผู้จัดการมรดกที่เหลือไม่มีอำนาจจะกระทำได้ จะต้องไปขอให้ศาลสั่งอนุญาตเป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก

การดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาดังกล่าวจะต้องมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว จึงจดทะเบียนโอนให้แก่โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. สำหรับโฉนดที่ดินที่โอนไปทั้งแปลง จึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดการมรดกต่อไป แต่โฉนดที่ดินที่มีการโอนมรดกบางส่วน (ครึ่งหนึ่ง) เมื่อโอนมรดกให้แก่โจทก์แล้ว จะมีชื่อผู้จัดการมรดกของ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ด้วย การจัดการมรดกส่วนที่เหลือของผู้จัดการมรดกดังกล่าวต่อไป ไม่ถือว่าเป็นการจัดการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการต่อไปได้จะต้องให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตก่อน

๑๗. กรณีนี้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกของ บ. ไว้จำนวน ๘ คน ผู้จัดการทั้ง ๘ คน ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน และเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนให้แล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกจำนวน ๖ คน ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วนของโฉนดแปลงหนึ่ง และยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกโฉนดที่ดินอีกแปลงหนึ่งให้แก่ทายาทของเจ้ามรดกบางคน โดยไม่มีผู้จัดการมรดกอีกผู้หนึ่งยื่นคำขอดำเนินการด้วย และผู้จัดการมรดกอีกผู้หนึ่งมีหนังสือคัดค้านไว้ก่อนแล้ว การตกลงดำเนินการขอจดทะเบียนของผู้จัดการมรดกจำนวน ๖ คนดังกล่าว ถ้าได้มีการแจ้งให้ผู้จัดการมรดกอีกสองคนได้ทราบแล้ว ถึงแม้ผู้จัดการมรดกที่มิได้มายื่นคำขอจดทะเบียนจะคัดค้านก็ถือได้ว่าการจัดการมรดกทั้ง ๖ คน เป็นการจัดการของผู้จัดการมรดกที่เห็นด้วยเป็นส่วนมาก ซึ่งถือเป็นเสียงข้างมากสามารถที่จะดำเนินการได้ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๒/๒๕๑๑ และ ๒๕๑๖ – ๒๕๑๗/๒๕๒๑

๑๘. กรณีผู้จัดการมรดกนาง ข. ได้ยื่นขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อให้เป็นไปตามหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตาย แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนโดยอ้างว่าหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตายไม่ใช่พินัยกรรม เนื่องจากไม่มีข้อกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน และการให้ทรัพย์สินจะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อผู้ให้ถึงแก่ความตายโดยยังไม่มีการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัด การให้ก็ไม่สมบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงเป็นมรดกตกได้แก่ทายาท ผู้จัดการมรดกไม่อาจนำที่ดินดังกล่าวไปยกให้แก่วัดได้ กรมที่ดินได้วินิจฉัยแยกเป็น ๒ ประเด็น ดังนี้

(๑) ประเด็นแรก หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตายเป็นพินัยกรรมหรือไม่ โดยที่ตามมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติลักษณะสำคัญของพินัยกรรมไว้ประการหนึ่งว่าต้องมีการแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตนเองหรือในการต่างๆ อันจะเกิดเป็นผลบังคับได้ตามกฎหมายเมื่อตนตาย ซึ่งหมายความว่าพินัยกรรมย่อมต้องมีข้อความตอนใดตอนหนึ่งแสดงให้เห็นว่าเป็นการแสดงเจตนาของผู้ตายในการกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน ให้เกิดผลบังคับเมื่อผู้ทำพินัยกรรมได้ถึงแก่ความตายไปแล้ว เมื่อพิจารณาความในหนังสือแสดงเจตนาของเจ้ามรดกรายนี้ไม่มีข้อความตอนใดแสดงให้เห็นว่าผู้ตายประสงค์ยกให้ที่ดินดังกล่าวแก่วัดเมื่อตนตายไปแล้ว ตรงกันข้ามกลับมีข้อความระบุว่า ให้การแสดง

เจตนายกให้ที่ดินแก่วัดมีผลตั้งแต่วันที่ปรากฏในหนังสือแสดงเจตนา หนังสือดังกล่าวจึงไม่ใช่พินัยกรรมตามความในมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินธรรมดา

(๒) ประเด็นที่สอง เมื่อหนังสือแสดงเจตนาดังกล่าวเป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินธรรมดา ผู้จัดการมรดกจะโอนที่ดินให้แก่วัดได้หรือไม่ เพราะเหตุใด โดยที่ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การให้อสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ แต่สำหรับการยกให้ที่ดินแก่วัด ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานตลอดมารวมถึงคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ ว่า การทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินให้เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันทีโดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

กรณีที่ต้องพิจารณาก็คือ การอุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อขยายเขตวัด จะมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดินดังเช่นการอุทิศที่ดินเพื่อใช้สร้างวัด ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ หรือไม่ โดยที่ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่วัดไม่ได้หมายถึงเฉพาะแต่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งหรือสร้างวัดเท่านั้น แต่ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เป็นเขตของวัดนั้นด้วย การอุทิศที่ดินเพื่อขยายเขตวัดจึงมีผลให้ที่ดินนั้น ตกเป็นของแผ่นดินโดยเป็นที่วัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนั้น การที่ก่อนตายเจ้ามรดกได้ทำหนังสือแสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้ขยายเขตวัดไว้สำหรับประกอบศาสนกิจต่างๆ ย่อมมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดิน เช่น การอุทิศที่ดินเพื่อใช้สร้างวัดตามคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อผู้ยกให้ตายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัดย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินนั้นให้แก่วัดต่อไปและเมื่อที่ดินตกได้แก่วัดตั้งแต่มีการอุทิศ (ขณะอุทิศที่ดินวัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลแล้ว) ที่ดินจึงมิใช่มรดกที่จะตกได้แก่ทายาทของผู้ตาย กรณีผู้จัดการมรดกประสงค์โอนที่ดินให้แก่วัด และวัดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในประเภท “ให้” โดยในคำขอฯ (ท.ด. ๑) หนังสือสัญญาให้ และสารบัญจดทะเบียนช่องเนื้อที่ให้หมายเหตุลงไว้ว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัดโดยการอุทิศตามหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินของ .....ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....”

๑๙. การที่ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งนายแดงเป็นผู้จัดการมรดกของนางมะลิ เป็นคำสั่งแรก และแต่งตั้งนายดำเป็นผู้จัดการมรดกของนางมะลิ เป็นคำสั่งที่สอง ซึ่งคำสั่งฉบับหลังไม่ได้เปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกในคำสั่งฉบับแรก คำสั่งศาลทั้งสองจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีเช่นนี้ต้องถือว่าศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้หลายคน และเมื่อศาลไม่ได้กำหนดสิทธิ

หรือหน้าที่ผู้จัดการมรดกไว้โดยเฉพาะ การจัดการมรดกผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด มิใช่มีอำนาจจัดการเฉพาะทรัพย์ที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐/๒๕๐๑) และผู้จัดการมรดกแต่ละคนจะจัดการไปโดยลำพังไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๖-๓๒๐/๒๕๐๖) ต้องร่วมกันจัดการ หากตกลงกันไม่ได้จะต้องให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด ตามความในมาตรา ๑๗๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในทางปฏิบัติเมื่อมีกรณีเช่นนี้เกิดขึ้นควรจดทะเบียนลงชื่อ นายแดง และนายดำ เป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินร่วมกัน ซึ่งเรื่องนี้แม้พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้จดทะเบียนลงชื่อนายดำในฐานะผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่เมื่อเป็นการจดทะเบียนไปตามคำพิพากษาที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่มีกรณีต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน แต่เพื่อให้นายดำกับนายแดงเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน จึงต้องจดทะเบียนในประเภท “เปลี่ยนผู้จัดการมรดก” โดยใส่ชื่อ ๑. นายแดง ๒. นายดำ (๑ - ๒. ผู้จัดการมรดกของนางมะลิ) ในช่องผู้รับสัญญา

๒๐. นาย ส. นำคำสั่งศาลซึ่งแต่งตั้งให้เด็กชาย ว. โดยนาย ส. ผู้แทนโดยชอบธรรมเป็นผู้จัดการมรดกของนาง จ. ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินของนาง จ. โดยมีประเด็นพิจารณาว่าการที่ศาลแต่งตั้งให้ผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดกจะขัดกับมาตรา ๑๗๑๘ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

กรณีนี้ เมื่อศาลได้มีคำสั่งแล้ว ย่อมมีผลบังคับจนกว่าคำสั่งนั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไข กลับ หรืองดเสีย อย่างไรก็ดี ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ ควรสอบถามศาลไปใหม่โดยระบุให้ชัดว่า ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้เด็กชาย ว. เป็นผู้จัดการมรดกโดยให้นาย ส. ในฐานะผู้แทนโดยชอบธรรมดำเนินการแทนผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามนัยมาตรา ๑๗๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้นาย ส. เป็นผู้จัดการมรดก การที่สอบถามศาลไปเช่นนี้ก็เพื่อขอทราบเพิ่มเติมจากคำสั่งศาล ซึ่งศาลได้สั่งไว้ไม่แจ้งชัดเท่านั้น หากศาลได้แจ้งยืนยันเป็นประการใดในประเด็นที่ถามไป ก็ดำเนินการต่อไปได้

๒๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในใบจองตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้เฉพาะการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ประเด็นปัญหาดังกล่าวจึงมีกรณีพิจารณาว่า ใบจองถือเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ โดยที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑ คำว่า “สิทธิในที่ดิน” หมายความว่ากรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย และ คำว่า “ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ประกอบกับมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติว่า “ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองทำประโยชน์ หรือใบจองฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่.....” ใบจองจึง

ถือได้ว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในใบจองตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

๒๒. ศาลมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ระหว่าง นางสาว น. กับ นาง พ. ในฐานะผู้จัดการมรดกนาย ธ. ว่า นาง พ. ตกลงโอนที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. ในอัตราร้อยละ ๒๕ เด็กชาย ท. ในอัตราร้อยละ ๒๕ นางสาว น. ในอัตราร้อยละ ๒๕ และนาง ป. ในอัตราร้อยละ ๒๕ ของที่ดินทุกแปลง แต่ปรากฏว่า นาย ธ. เจ้ามรดก ได้ทำพินัยกรรมระบุยกที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. เนื้อที่ร้อยละ ๓๐ และเด็กชาย ท. เนื้อที่ร้อยละ ๗๐ ของที่ดินแต่ละแปลง และตั้งนางสาว น. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม นาง พ. ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ธ. ตามคำสั่งศาลได้ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล และโอนมรดกที่ดินตามคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจะดำเนินการให้ได้ เนื่องจากกรณีนี้ เมื่อศาลมีคำสั่งแต่งตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดกนาย ธ. แม้คำร้องระบุว่าผู้ตายไม่ได้ทำพินัยกรรมหรือตั้งบุคคลใดเป็นผู้จัดการมรดกไว้ แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่านาย ธ. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. เนื้อที่ร้อยละ ๓๐ และเด็กชาย ท. เนื้อที่ร้อยละ ๗๐ ของที่ดินแต่ละแปลง และได้แต่งตั้งนางสาว น. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ซึ่งพินัยกรรมของนาย ธ. ก็ได้ทำถูกต้องตามแบบแห่งพินัยกรรมตามกฎหมายและไม่มีคำสั่งศาลที่วินิจฉัยว่า เป็นพินัยกรรมปลอมหรือตกเป็นโมฆะ พินัยกรรมจึงมีผลใช้ได้ ส่วนคำสั่งศาลที่ตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดก เมื่อไม่มีคำสั่งศาลเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข หรือให้ยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล การที่ศาลแต่งตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดกจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย นาง พ. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลและนางสาว น. ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมย่อมต้องร่วมกันจัดการทรัพย์มรดกของนาย ธ. และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ คือ จะต้องกระทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม เพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก โดยมีหน้าที่จะต้องทำการโอนมรดกให้แก่เด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ไปตามพินัยกรรมและจะโอนมรดกดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกพินัยกรรมไม่ได้ ตามมาตรา ๑๗๑๙ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๕๑ (๓)

ในส่วนที่ นาง พ. และนางสาว น. ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความเกี่ยวกับทรัพย์มรดกของนาย ธ. ขัดกับเจตนาของนาย ธ. เจ้ามรดกที่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ประกอบกับการทำสัญญาประนีประนอมยอมความแบ่งทรัพย์มรดก ไม่ใช่การจัดการทรัพย์มรดกของผู้จัดการมรดก แม้ศาลจะมีคำพิพากษาตามยอมก็ไม่อาจใช้ยันกับบุคคลภายนอก คือ เด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ซึ่งมิใช่คู่ความได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และการที่นางสาว น. ซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ผู้เยาว์ จะทำสัญญาประนีประนอมยอมความเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ ต้องได้รับอนุญาตจากศาลที่มีอำนาจตามกฎหมายก่อน

ตามนัยมาตรา ๑๕๗๔ (๑๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๗๖/๒๕๑๖ และที่ ๔๘๖๐/๒๕๔๘ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรณีประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ มิฉะนั้นเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อข้อตกลงในสัญญาประนีประนอมยอมความ มีผลให้นางสาว น. ผู้จัดการมรดกได้รับประโยชน์ในทรัพย์มรดกของ นาย ธ. เจ้ามรดกซึ่งทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่ผู้เยาว์ จึงเป็นกรณีประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ เมื่อไม่ปรากฏหลักฐานว่านางสาว น. ผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดยได้รับอนุญาตจากศาล สัญญาประนีประนอมยอมความจึงเป็นโมฆะและไม่มีผลผูกพันเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนมรดกตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวได้

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับพินัยกรรม

๑. ตามพินัยกรรมมีข้อหนึ่งซึ่งระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงไว้เพียงว่า ให้ที่ดินแปลงนี้ตกแก่ทายาทโดยธรรม เช่นนี้ ถือเป็นพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๒) ดังนั้น ผู้มีสิทธิรับมรดกแปลงนี้จึงได้แก่ผู้ที่เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกทุกคน โดยรวมถึงผู้มีสิทธิรับมรดกแทนที่ด้วย ซึ่งผู้จัดการมีหน้าที่จะต้องจัดการให้เป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดในพินัยกรรมนั้น การที่ผู้จัดการมรดกขอโอนมรดกให้แก่ทายาทเพียงบางคน จึงเป็นการขัดต่อพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ มิอาจกระทำได้

๒. การรับรองลายมือชื่อของพยานนั้น แม้จะไม่มีข้อความรับรองลายมือชื่อไว้ด้วย ถ้าปรากฏว่าผู้ทำพินัยกรรมได้ลงลายมือชื่อต่อหน้าพยานก็ต้องถือว่าพินัยกรรมสมบูรณ์ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๙/๒๔๙๑) แม้พินัยกรรมของ บ. จะไม่มีข้อความว่าพยานรับรองลายมือชื่อผู้ทำพินัยกรรม แต่ก็ปรากฏข้อความว่า ผู้ทำพินัยกรรมได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยาน ดังนั้น หากไม่มีหลักฐานหรือมีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านว่า ผู้ทำพินัยกรรมไม่ได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานและพยานไม่ได้ลงลายมือชื่อในขณะนั้น ก็ไม่มีเหตุที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะยกเป็นเหตุขัดข้องที่จะไม่จดทะเบียนให้ตามพินัยกรรมดังกล่าว

๓. การที่ น. ซึ่งเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมได้ลงลายมือชื่อเป็นผู้เขียนพินัยกรรม ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่กำหนดให้ น. เป็นผู้รับทรัพย์มรดกย่อมเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคหนึ่ง และ มาตรา ๑๗๐๕ แต่ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่เกี่ยวกับทายาทอื่นยังคงสมบูรณ์ใช้ได้อยู่ ไม่ตกเป็นโมฆะไปด้วย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๖/๒๕๐๗)

๔. คู่สมรสของผู้เขียนหรือพยานในพินัยกรรมที่จะรับทรัพย์ตามพินัยกรรมไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคสอง หมายถึงคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายในขณะที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมเท่านั้น กรณีนี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในขณะที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรม ส. ยังไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับ ม. พยานในพินัยกรรม ก็ยังถือไม่ได้ว่า ส. เป็นคู่สมรส

ที่ชอบด้วยกฎหมายของ ม. จึงไม่ต้องห้าม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ จึงดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้ผู้ขอต่อไปได้

๕. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้จำกัดไว้ว่าพินัยกรรมจะทำเป็นภาษาอื่นนอกจากภาษาไทยไม่ได้ หากข้อความในหนังสือนั้นเป็นการกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน หรือในการอื่นๆ เพื่อให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว ก็ย่อมจะถือเป็นพินัยกรรมได้

น. ได้ทำเป็นหนังสือภาษายาวี คณะกรรมการอิสลามประจำจังหวัดปัตตานีได้แปลเป็นภาษาไทยว่า “หนังสือนาซาร์” ทำขึ้นเพื่อเป็นหลักฐานว่าได้ยกทรัพย์สินให้แก่บุคคลที่ระบุชื่อไว้..... โดยผู้ทำหนังสือต้องการให้ทรัพย์สินตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้รับก่อนวันที่ตนถึงแก่ความตาย ๓ วัน แต่การที่จะทราบว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับในวันใดแน่นอนก็จะต้องมีความตายของผู้ทำเกิดขึ้นเสียก่อน แสดงว่าหนังสือนี้จะมีผลเมื่อผู้ทำตายแล้ว จึงน่าจะถือได้ว่าข้อความดังกล่าวเป็นการกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินอันมีผลเมื่อตนตายแล้ว เข้าลักษณะเป็นพินัยกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖ หนังสือฉบับนี้ผู้ทำได้ลงลายมือชื่อลงวัน เดือน ปี ที่ทำ พร้อมทั้งมีพยานลงชื่อครบถ้วน ถูกต้องตามแบบพินัยกรรมธรรมดา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ ประกอบกับเคยมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๖๙/๒๕๐๕ วินิจฉัยเกี่ยวกับหนังสือนาซาร์ไว้แล้วว่าเป็นพินัยกรรมตามกฎหมายอิสลาม ไม่ใช่การยกให้ เพราะหนังสือนี้มีผลเมื่อผู้ทำตายแล้ว แต่ไม่ใช่พินัยกรรมธรรมดาเพราะมีผลย้อนหลังไปถึงวันที่กำหนด คือก่อนเจ็บตาย ๓ วัน ดังนั้น จึงเห็นว่าหนังสือนาซาร์ของ น. เป็นพินัยกรรมสมบูรณ์ตามกฎหมาย สามารถจดทะเบียนโอนมรดกให้ผู้ขอได้

๖. กรณีที่ดินตามพินัยกรรมดังกล่าวไม่ได้ระบุเลขที่โฉนดที่ดิน แต่ก็ได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินว่ามีทิศใดติดต่อกับที่ดินของใครบ้างก็ย่อมจะสอบสวนได้ว่าเป็นที่ดินแปลงใด ฉะนั้น หากสอบสวนแล้วปรากฏว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ผู้รับพินัยกรรมนำมาขอจดทะเบียน เช่น ข้างเคียงถูกต้อง หรือที่ดินที่เป็นที่นาในตำบล อำเภอดังกล่าวของเจ้ามรดกมีเพียงแปลงเดียว ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๗. ตามพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองของ ง. ปรากฏว่าเจ้ามรดกทำพินัยกรรมมีข้อกำหนดยกที่ดินพร้อมบ้านให้แก่ น. และ จ. คนละเท่ากัน แม้ จ. จะลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จัดทำพินัยกรรมไว้ด้วย แต่ในพินัยกรรรมฉบับดังกล่าวมีข้อความระบุว่า ง. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมต่อหน้าปลัดอำเภอ ป. กับ ร. พยาน แสดงว่า จ. ไม่ใช่พยานในการทำพินัยกรรม การที่ จ. ลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ทำพินัยกรรม จึงถือไม่ได้ว่า จ. ได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองพินัยกรรม ไม่มีผลให้ข้อกำหนดในพินัยกรรมของ ง. ฉบับนี้ในเรื่องยกทรัพย์มรดกให้แก่ จ. เป็นโมฆะ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๔๐/๒๕๓๙)

๘. กรณีพินัยกรรมของ ญ. มีข้อความว่า “เมื่อข้าฯ ถึงแก่กรรมลง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของข้าฯ ขอยกให้แก่ พ. สามีแต่เพียงผู้เดียว หาก พ. ถึงแก่กรรมก่อนข้าฯ และเมื่อข้าฯ ถึงแก่กรรมลงทรัพย์สินของข้าฯ ขอยกให้ น.” นั้น มีความหมายว่า ถ้า พ. สามีตายก่อน ญ.

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ตกแก่ น. แต่ถ้า พ. สามีตายหลัง ญ. ให้ พ. ได้มรดกดังกล่าวโดยเด็ดขาด ไม่ให้ตกเป็นทรัพย์ของ น. ดังนี้ เมื่อ พ. ตายหลัง ญ. ทรัพย์มรดกดังกล่าวย่อมตกได้แก่ พ. โดยสิ้นเชิง นับแต่ ญ. ผู้ทำพินัยกรรมถึงแก่กรรมเป็นต้นไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๗๓ (ฎีกาที่ ๑๖๑๙/๒๕๐๖) พ. ในฐานะผู้จัดการมรดกจึงมีหน้าที่ทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามพินัยกรรมที่จะต้องโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ตนเอง ในฐานะทายาทตามพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ และโดยที่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หากยังมิได้จดทะเบียนการได้มา จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปไม่ได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ดังนั้น หาก พ. ประสงค์จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ น. ก็ต้องขอรับมรดกให้ปรากฏชื่อของตนในทางทะเบียนเสียก่อน มิฉะนั้นแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ น. ได้

๙. กรณีในพินัยกรรมของ ว. ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาอังกฤษ ผู้ทำพินัยกรรมระบุในพินัยกรรมฉบับนี้ว่าเป็นพินัยกรรมฉบับสุดท้าย และมีข้อกำหนดให้มีผลยกเลิกพินัยกรรมฉบับก่อนๆ ที่ผู้ทำพินัยกรรมได้ทำไว้ทั้งหมด ส่วนในพินัยกรรมลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาไทย ผู้ทำพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นพินัยกรรมฉบับสุดท้าย อันแสดงให้เห็นว่า ว. ได้ทำพินัยกรรมฉบับภาษาไทยขึ้นก่อนพินัยกรรมฉบับภาษาอังกฤษ เมื่อผู้ทำพินัยกรรมได้แสดงเจตนาไว้ในพินัยกรรมภาษาอังกฤษดังกล่าวย่อมมีผลเป็นการเพิกถอนพินัยกรรม ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาไทยด้วย ส. จึงมีสิทธิรับมรดกบ้านและที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านดังกล่าว ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมของ ว. ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาอังกฤษ แต่ไม่มีสิทธิรับมรดกห้องแถวตามที่ระบุไว้ในพินัยกรรมฉบับภาษาไทย และที่ดินที่เป็นที่ตั้งห้องแถวดังกล่าว

๑๐. กรณี ส. ซึ่งเป็นผู้รับทรัพย์มรดกตามพินัยกรรมเป็นผู้เขียนพินัยกรรมด้วยตนเอง ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่กำหนดให้ ส. เป็นผู้รับทรัพย์มรดกย่อมเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคแรก และมาตรา ๑๗๐๕ แต่ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่เกี่ยวกับทายาทอื่นยังสมบูรณ์ใช้ได้อยู่ไม่ตกเป็นโมฆะด้วย สำหรับมรดกส่วนที่ ส. จะได้รับตามพินัยกรรมนั้น เมื่อข้อกำหนดในพินัยกรรมเป็นโมฆะไปแล้วเช่นนี้มรดกในส่วนนี้ถ้าพินัยกรรมมิได้กำหนดไว้ให้ตกเป็นของผู้ใด ก็ย่อมตกแก่ทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๙ ดังนั้น หาก ส. ผู้เขียนพินัยกรรม และ ป. กับ ท. ผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรมเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้าของมรดกแล้ว บุคคลทั้งสามก็ย่อมมีสิทธิได้รับมรดกในส่วนนี้ร่วมกับทายาทอื่นๆ (ถ้ามี) ด้วย สำหรับวิธีการจดทะเบียนนั้น ดำเนินการได้ดังนี้

๑) กรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรม และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกในส่วนที่พินัยกรรมไร้ผลในฐานะทายาทโดยธรรมมาขอจดทะเบียนโอนมรดกในคราวเดียวกัน ให้ทายาทผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนในฉบับเดียวกัน และระบุไว้ในคำขอให้ชัดเจนถึงความเป็นมาและ

สิทธิในการขอรับมรดกของผู้ขอแต่ละคนว่า ผู้ขอคนใดขอรับโอนมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอคนใดขอรับโอนมรดกในส่วนที่พินัยกรรมไร้ผลในฐานะทายาทโดยธรรม รวมทั้งระบุไว้ให้ชัดเจนในการประกาศขอรับโอนมรดกด้วย แล้วจึงจดทะเบียนให้รับมรดกร่วมกันไปในคราวเดียวกัน

๒) กรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรม และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกในส่วนที่พินัยกรรมไร้ผลในฐานะทายาทโดยธรรม มิได้มาขอจดทะเบียนโอนมรดกในคราวเดียวกัน ก็ชอบที่จะดำเนินการให้แก่ผู้ขอไปตามที่ขอในแต่ละคราวได้

๑๑. พินัยกรรมที่มีเงื่อนไขให้ผู้รับพินัยกรรมจำหน่ายทรัพย์สินที่ยกให้โดยพินัยกรรมนั้นแก่บุคคลอื่น อันเป็นกรณีต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๗ ซึ่งบัญญัติไว้ชัดแจ้งว่า เงื่อนไขเช่นว่านั้นให้ถือว่าเป็นอันไม่มีเลย ดังนั้น เมื่อ ท. ผู้จัดการมรดก พ. ยื่นคำขอโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทซึ่งเป็นผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามข้อกำหนดในพินัยกรรมนั้น ก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ ท. ต่อไปได้ ส่วนเมื่อ ท. ได้รับโอนมรดกแล้วจะโอนต่อให้ ส. หรือไม่นั้นย่อมเป็นสิทธิของ ท.

๑๒. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า พินัยกรรมที่ผู้ขออ้างเป็นพินัยกรรมแบบผู้ทำพินัยกรรมเขียนเองทั้งฉบับ ซึ่งพินัยกรรมแบบนี้กฎหมายบังคับว่า ผู้เขียนจะต้องลง วัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๗ เมื่อผู้ทำพินัยกรรมมิได้ ลง วัน เดือน ปีที่ทำพินัยกรรมทั้งสองฉบับจึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๕

โดยที่ข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏตามคำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดก ส. ผู้จัดการมรดกก็เป็นทายาทโดยธรรมอยู่ด้วย กรณีนี้จึงควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า ส. เป็นทายาทโดยธรรมมีสิทธิรับโอนมรดกของเจ้ามรดกรายนี้หรือไม่ ถ้าเป็นทายาทโดยธรรม ส. ผู้จัดการมรดกจะโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ ส. ในฐานะทายาทโดยธรรม ก็ดำเนินการให้ได้

๑๓. กรณีพินัยกรรมได้ระบุยกที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและบรรดาทรัพย์สินทั้งหมดให้ น. ก. และ ฉ. คนละหนึ่งส่วนเท่าๆ กัน หากแปลความพินัยกรรมดังกล่าวว่า เจ้ามรดกมีเจตนายกทรัพย์สินทุกอย่างรวมถึงที่ดินให้แก่ทุกคนโดยให้ทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์แต่ละอย่างคนละหนึ่งส่วนเท่าๆ กัน แม้ผู้รับโอนมรดกจะมีผู้เยาว์รวมอยู่ด้วยกันก็ตาม ก็สามารถจะจดทะเบียนบรรยายส่วนได้เพราะเป็นการบรรยายส่วนไปตามเจตนาของเจ้ามรดกที่ระบุในพินัยกรรม การบรรยายส่วนมิได้ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้เยาว์เปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด

แต่ในกรณีนี้ ถ้าพินัยกรรมได้ระบุไว้ดังกล่าว แต่ไม่ได้เป็นการระบุเฉพาะเจาะจงว่าจะต้องโอนมรดกให้ทายาททุกคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินทุกอย่างร่วมกันอย่างละเท่าๆ กัน การแบ่งปันมรดก ผู้จัดการมรดกอาจใช้ดุลยพินิจแบ่งปันมรดกอย่างไรก็ได้โดยให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งคิดเป็นมูลค่าเท่าๆ กัน ถึงแม้จะจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาททั้ง ๓ คนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ผู้รับโอนมรดกแต่ละคนก็อาจได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่เท่ากันก็ได้ หากผู้จัดการมรดกมีเจตนาจะแบ่งปันมรดกโดยให้ทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินคนละเท่าๆ กัน ก็ควรจะต้องมีการบรรยายส่วน

ไว้ในขณะที่จดทะเบียนโอนมรดกด้วย เมื่อผู้จัดการมรดกได้โอนมรดกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมเรียบร้อยแล้ว ถือว่าการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกเสร็จสิ้นแล้ว ผู้จัดการมรดกไม่อาจมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกไปเสร็จสิ้นแล้วได้อีก หากจะมีการบรรยายส่วนก็ต้องให้ผู้เป็นเจ้าของมายื่นคำขอบรรยายส่วนร่วมกัน แต่โดยที่การบรรยายส่วนเป็นเรื่องที่ผู้เป็นเจ้าของรวมตกลงกันกำหนดส่วนที่ดินของแต่ละคน เพื่อให้ทราบว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์คนละมากน้อยเท่าใด อันถือว่าเป็นการระงับข้อพิพาทที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ ซึ่งในกรณีที่เป็นทรัพย์สินของผู้เยาว์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๑๒) บัญญัติว่า ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต พนักงานเจ้าหน้าที่จึงยังไม่อาจจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ตามที่ร้องขอได้

๑๔. กรณีพินัยกรรมของ ช. ระบุว่า “ข้าฯ มีเจตนาประสงค์ที่จะยกทรัพย์สินทั้งหมดของข้าฯ ให้แก่ บ. ซึ่งเป็นภรรยาของข้าฯ และ ล. ซึ่งเป็นมารดาของข้าฯ ข้าฯ ขอแต่งตั้งให้บุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการมรดกของข้าฯ และให้มีสิทธิเท่าเทียมกันทุกประการ” มิได้กำหนดเจาะจงให้ บ. และ ล. รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเป็นเจ้าของรวม แต่กำหนดว่าให้ทรัพย์สินทั้งหมดตกเป็นของใครบ้างเท่านั้น จึงเป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๑) ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิจัดแบ่งทรัพย์มรดกแก่ทายาทให้ได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กันได้ ไม่จำเป็นต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาททุกคน จะโอนให้แก่ทายาทคนใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่จะเข้าไปควบคุมการจัดการมรดกจะจัดแบ่งกันอย่างไร ใครได้เปรียบเสียเปรียบอย่างไร ดังนั้น บ. และ ล. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ช. จึงมีอำนาจที่จะทำการโอนมรดกที่ดินให้แก่ ล. ทายาทโดยธรรมรับไปแต่ผู้เดียวได้

๑๕. พินัยกรรมแบบทำด้วยวาจาของนางสาวดาว ตามคำบอกกล่าวของนายหนึ่งและนายสอง พยานผู้รับคำสั่งจากเจ้ามรดก โดยข้อความในพินัยกรรมระบุให้ที่ดินเลขที่ ๑๑๑ พร้อมบ้านเลขที่ ๑ ตกได้แก่นายหนึ่ง และนายหนึ่งได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานผู้รับคำสั่งจากผู้ทำพินัยกรรมในพินัยกรรม ตามมาตรา ๑๖๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดที่ให้ทรัพย์สินตามพินัยกรรมตกได้แก่นายหนึ่งพยานในพินัยกรรม จึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแก่นายหนึ่งในฐานะผู้รับทรัพย์มรดกตามข้อกำหนดในพินัยกรรมแบบทำด้วยวาจาได้ เพราะต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๓

๑๖. พินัยกรรมแปลความได้ว่า ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนายกทรัพย์สินที่มีอยู่ทั้งในขณะนี้และในภายหน้าให้เป็นกรรมสิทธิ์ของนายดำ นายขาว นายแดง คนละเท่าๆ กัน มิได้กำหนดเจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างหรือให้ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเป็นเจ้าของรวม จึงเป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามมาตรา ๑๖๕๑ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาเพียงต้องการแจกแจงรายละเอียดเป็นข้อๆ ไว้ในพินัยกรรม เพื่อให้ผู้รับพินัยกรรมทราบว่าที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ทำพินัยกรรมที่จะตกได้แก่ผู้รับพินัยกรรมมีจำนวนเท่าไร ที่ดินตามพินัยกรรมจึงมิใช่ทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างซึ่งเจาะจงไว้โดยเฉพาะ หรือแยกต่างหากเป็นพิเศษจากกองมรดก แต่เป็นทรัพย์สินซึ่งรวมอยู่ในทรัพย์สินทั้งหมดที่จะตกได้แก่นายดำ นายขาว และนายแดง คนละเท่าๆ กัน ดังนั้น ผู้รับพินัยกรรมที่ดินดังกล่าวจึงมิใช่ผู้รับพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ แต่เป็นผู้รับพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ซึ่งการจัดการแบ่งทรัพย์มรดกโดยพินัยกรรมลักษณะทั่วไป กรมที่ดินเคยตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี และเวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๑๖๖๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๘ ว่าเหมือนกับการจัดแบ่งมรดกแก่ทายาทโดยธรรม ผู้จัดการมรดกย่อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองได้ว่าจะจัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกอย่างไร จึงจะให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กัน ไม่จำเป็นว่าผู้จัดการมรดกจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมทุกคนรับร่วมกันไป อำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะโอนมรดกที่ดินแปลงใดให้แก่ทายาทคนใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกจึงสามารถขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแปลง ข. ตามพินัยกรรมให้แก่นายขาวเพียงคนเดียวได้ (ปัจจุบันกำหนดไว้ในข้อ ๔๙ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘)

๑๗. มาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ที่ดินที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองซึ่งต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนสามารถตกทอดได้ทางมรดก คำว่า “ตกทอดทางมรดก” นี้หมายรวมถึงตกทอดทางมรดกแก่ทายาทตามพินัยกรรมด้วย เนื่องจากการตกทอดทางมรดกตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๓๑ ดังกล่าว หมายถึงการตกทอดทางมรดกทั้งแก่ทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม ตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะถ้าหากบทบัญญัติมาตรา ๓๑ มีเจตนาที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้ให้ชัดเจนดังเช่นมาตรา ๙๓ ที่กำหนดให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม (แต่กรณีนี้ต้องสอบสวนข้อเท็จจริงกับเจตนาทำนิติกรรมด้วยว่า มีเจตนาหลบเลี่ยงกฎหมายในลักษณะการโอนที่หลีกเลี่ยงการซื้อขายระหว่างห้ามโอน ซึ่งต้องห้ามตามกฎหมายหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนให้ชัดเจนถึงเจตนาตามพินัยกรรมว่าเกี่ยวข้องอย่างไรกับเจ้ามรดกประกอบด้วย)

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับมรดก

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๙/๒๔๗๙ พระภิกษุถึงแก่มรณภาพโดยไม่มีพินัยกรรม ก่อนที่มรดกจะตกเป็นของวัดจะต้องใช้หนี้แก่เจ้าหนี้ของพระภิกษุผู้มรณภาพเสียให้สิ้นเชิงก่อน เพราะมรดกจะตกเป็นของสงฆ์ต่อเมื่อได้ชำระหนี้สินของพระภิกษุผู้มรณภาพเสียก่อน.....

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘/๒๔๙๑ บุตรบุญธรรมจะมีสิทธิรับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรมได้ก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนการรับบุตรบุญธรรมไว้แล้วก่อนเจ้ามรดกตาย.....

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๐/๒๔๙๑ ในกรณีที่ศาลพิพากษารับรองว่าเป็นบุตรนั้น มีผลนับแต่วันคำพิพากษาถึงที่สุด

ศาลพิพากษารับรองว่าเป็นบุตรภายหลังที่บิดาตายแล้วย่อมไม่มีสิทธิได้รับมรดกของบิดา.....

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๔/๒๔๙๑ น้าหรืออาซึ่งเป็นญาติในลำดับ ๖ นั้น มิได้แยกเป็นญาติชิดหรือห่างดังญาติในลำดับ ๓ หรือ ๔ แม้เป็นอาหรือน้าที่ร่วมบิดาหรือมารดาอย่างเดียวกับบิดาหรือมารดาของเจ้ามรดก ก็คงมีสิทธิได้รับมรดกอย่างเดียวกับผู้ที่ร่วมทั้งบิดามารดาเดียวกัน

ญาติในลำดับ ๖ แห่งมาตรา ๑๖๒๙ ย่อมรับมรดกแทนที่กันได้ ตามมาตรา ๑๖๓๙

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๒/๒๔๙๒ น้าของเจ้ามรดกเป็นทายาทของเจ้ามรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๖) อยู่แล้ว แม้จะตายไปก่อนเจ้ามรดก ผู้สืบสันดานของเขาย่อมมีสิทธิรับมรดกแทนที่ตามมาตรา ๑๖๓๙ โดยตรง

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๙/๒๔๙๒ ภรรยาได้ประกาศรับมรดกที่ดินของสามีแล้วโอนขายให้บุคคลอื่น แม้จะปรากฏว่าภรรยามิได้จดทะเบียนสมรสก็ดี แต่ได้มีการไหว้ผีตามประเพณีและอยู่ร่วมกันโดยเปิดเผย จนมีบุตรด้วยกัน ๓ คน การที่โอนขายให้แก่บุคคลผู้นั้น ก็เนื่องจากสัญญาเดิมที่สามีได้ทำไว้ ซึ่งเป็นการชอบด้วยศีลธรรม เมื่อภรรยามาประกาศรับมรดก โจทก์ก็ไม่มาคัดค้านปล่อยให้ภรรยารับมรดกมาโอนขายแก่บุคคลผู้นั้น ผู้นั้นรับซื้อไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน โจทก์จึงขอให้เพิกถอนนิติกรรม ดังนี้ ย่อมได้ชื่อว่า โจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕ จะมาขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นไม่ได้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๕/๒๔๙๒ เจ้ามรดกทำพินัยกรรมมีความว่า เมื่อตนถึงแก่ความตายแล้ว ขอยกทรัพย์มรดกสมบัติให้แก่ ร. และ ส. โดยให้คนละครึ่งเท่าๆ กัน ผู้อื่นจะเรียกร้องขอแบ่งปันทรัพย์ของตนไม่ได้ ปรากฏว่า ร. ถึงแก่ความตายก่อนเจ้ามรดก ข้อกำหนดในพินัยกรรมที่ยกให้ ร. จึงเป็นอันตกไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๘ (๑) และต้องบังคับตามมาตรา ๑๖๙๙ ประกอบกับมาตรา ๑๖๒๐ วรรคสอง คือเมื่อเจ้ามรดกมีทายาทโดยธรรมก็ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก การรับมรดกแทนที่ตามมาตรา ๑๖๔๒ ให้ใช้แต่เฉพาะในระหว่างทายาทโดยธรรม ไม่รวมถึงผู้รับพินัยกรรม

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๖/๒๔๙๓ บุตรนอกกฎหมาย ซึ่งมีหลักฐานฟังได้ว่าบิดาได้รับรองว่าเป็นบุตรนั้น ย่อมมีสิทธิรับมรดกของบิดา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๗๔/๒๔๙๓ ชายมีภรรยาอยู่แล้วตั้งแต่ก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ครั้นเมื่อใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ แล้วมีภรรยาอีกคนหนึ่ง แม้จะได้ทะเบียนสมรสกับภรรยาคนหลังนี้ การสมรสนั้นก็เป็นโมฆะ ภรรยาคนหลังจึงไม่มีสิทธิได้รับมรดกของชายผู้เป็นสามี

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๕/๒๔๙๔ บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้ว ไม่จำเป็นต้องเป็นการรับรองในทางจดทะเบียนรับรองบุตร การรับรองโดยกิริยาความประพฤติเป็นที่เปิดเผยก็ย่อมเพียงพอให้บุตรนอกกฎหมายนั้นมีสิทธิรับมรดกเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๘/๒๔๙๔ ผู้รับพินัยกรรมคนหนึ่งทำหนังสือยอมมอบสิทธิการรับมรดกของตนตามพินัยกรรมซึ่งมรดกนั้นตกอยู่กับจำเลยให้แก่โจทก์ผู้รับพินัยกรรมอีกคนหนึ่ง ดังนี้ มิใช่เป็นการสละมรดก การโอนสิทธิเช่นนี้ย่อมใช้ได้ โจทก์ผู้รับโอนย่อมมีสิทธิฟ้องเรียกมรดกส่วนที่โอนนั้นจากจำเลยผู้ยึดถือทรัพย์มรดกนั้นอยู่ได้

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๐/๒๔๙๔ บุตรบุญธรรมนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ ให้ถือเป็นผู้สืบสันดานเหมือนบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงเป็นทายาทโดยธรรมอันดับ ๑ ตามความในมาตรา ๑๖๒๙ เมื่อบุตรบุญธรรมตายก่อนผู้รับบุตรบุญธรรม บุตรของบุตรบุญธรรมย่อมมีสิทธิรับมรดกแทนกันได้ตามสิทธิที่กฎหมายให้ไว้ตามมาตรา ๑๖๓๙

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐/๒๔๙๔ ย่าของโจทก์เป็นป้าผู้ตาย เมื่อผู้ตายไม่มีทายาทในอันดับ ๑ ถึง ๕ และไม่มีผู้รับมรดกแทนที่แล้ว ย่าของโจทก์เป็นป้าผู้ตายย่อมเป็นทายาท (อันดับที่ ๖) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ มีสิทธิได้รับมรดกผู้ตาย และเมื่อย่าของโจทก์และบิดาของโจทก์ตายแล้ว โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิได้รับมรดกแทนที่ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๙

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๑ - ๑๑๕๓/๒๔๙๔ บุตรที่เกิดจากมารดาซึ่งมิได้จดทะเบียนสมรสกับบิดานั้น เมื่อบิดาได้ไปแจ้งให้อำเภอลงทะเบียนสำมะโนครัวว่าเด็กนั้นเป็นบุตรตนและอยู่กับตนนั้นย่อมเป็นการเพียงพอที่จะฟังว่าบิดาได้รับรองแล้วว่าเด็กนั้นเป็นบุตรของเขา และบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้ว เช่นนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ ให้ถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย.....

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๘๐/๒๔๙๔ บุตรที่เกิดในระหว่างที่บิดามารดาสมรสอยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และจดทะเบียนสมรสกันแล้ว จนกระทั่งบิดาถึงแก่กรรม แล้วจึงมีคำพิพากษาชี้ขาดว่าการจดทะเบียนสมรสระหว่างบิดามารดานั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะขณะนั้นบิดายังมีภรรยาเดิมอยู่มิได้หย่าขาดกัน ดังนี้ ก็ต้องถือว่าบุตรนั้นเป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของบิดามารดาตลอดมา และมีสิทธิได้รับมรดกของบิดา

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๔๙/๒๔๙๔ ทายาทด้วยกันต่างโต้แย้งคัดค้านการประกาศรับมรดกที่ดินซึ่งกันและกัน เจ้าพนักงานที่ดินจึงเปรียบเทียบซึ่งเป็นการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๕๒ โดยสั่งให้ลงชื่อทายาทบางคนลงในโฉนดแปลงหนึ่ง และสั่งให้ลงชื่อทายาทอื่นลงในโฉนดอีกแปลงหนึ่ง และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปฟ้องศาลภายใน ๓๐ วัน เมื่อถึงกำหนดไม่มีใครไปฟ้องร้องเจ้าพนักงานที่ดินจึงได้ลงชื่อทายาทในโฉนดตามที่สั่งแล้วนั้น ดังนี้ จะถือว่าทายาทคนที่ไม่ถูกลงชื่อในโฉนดได้สละมรดกส่วนของตนในโฉนดนั้นยัง

ไม่ได้และจะว่าเป็นการประนีประนอมยอมความก็ไม่ได้ ทายาทผู้ไม่ลงชื่อในโฉนดนั้นย่อมมีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินต่อศาลได้ภายในอายุความ

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๑๙/๒๔๙๕ เมื่อเจ้ามรดกถึงแก่กรรม สิทธิในทางทรัพย์สินของผู้ตายย่อมตกทอดไปยังทายาททันที ซึ่งย่อมรวมตลอดทั้งสิทธิไถ่ถอนทรัพย์สินที่ขายฝากด้วย ฉะนั้น ทายาทจึงมีสิทธิที่จะไถ่ถอนทรัพย์สินที่ผู้ตายขายฝากไว้ได้ โดยไม่ต้องรอให้รับโอนมรดกก่อน

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๕/๒๔๙๕ พระภิกษุมรณภาพในขณะที่เป็นพระภิกษุอยู่ โดยมิได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้ใคร มรดกของพระภิกษุนั้นย่อมตกได้แก่วัดที่พระภิกษุนั้นอยู่ แม้ทายาทจะครอบครองที่ดินมรดกของพระภิกษุนั้นเกิน ๑๐ ปี นับแต่วันมรณภาพ ทายาทนั้นก็จะเอาที่ดินมรดกนั้นไม่ได้ เพราะที่ดินมรดกนั้นเป็นของวัด จะใช้อายุความ ๑๐ ปี ยันวัดให้เสียสิทธิหาได้ไม่

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐/๒๔๙๖ เด็กเกิดเมื่อบิดาตายไปแล้ว ไม่มีโอกาสที่บิดาจะรับรองว่าเป็นบุตรได้ จึงไม่มีทางที่จะเป็นทายาทตามมาตรา ๑๖๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๑/๒๔๙๗ เมื่อปรากฏมีทายาทอันดับแรกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ แล้ว ทายาทที่อยู่ในลำดับถัดลงไป ก็ไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตายตามมาตรา ๑๖๓๐ วรรคแรก

บิดาได้เลี้ยงดูบุตรตลอดมา แสดงว่าได้รับรองเด็กนั้นเป็นบุตรของตน เด็กนั้นจึงมีสิทธิได้รับมรดกของบิดาในฐานะผู้สืบสันดาน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ และ ๑๖๒๙ (๑) โจทก์ซึ่งเป็นทายาทในลำดับถัดลงไป จึงไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตายตามมาตรา ๑๖๓๐ วรรคแรก

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๘/๒๔๙๗ ภรรยาไม่มีสิทธิรับมรดกแทนที่สามีซึ่งถึงแก่ความตาย เพราะมิใช่ผู้สืบสันดาน

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๕/๒๔๙๗ การสละสิทธิการรับมรดก ถึงแม้ต้องแสดงเจตนาชัดแจ้งเป็นหนังสือหรือทำเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความก็ตาม แต่ทายาทคนหนึ่งยินยอมให้ผู้อื่นลงชื่อรับมรดกในโฉนดที่ดินรวมทั้งส่วนของตนด้วย ถือได้ว่าผู้มีชื่อในโฉนดย่อมได้รับกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว จะมาร้องขอให้เพิกถอนหาได้ไม่

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๐/๒๔๙๗ .....คำสั่งศาลว่าเป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายนั้นมีผลตั้งแต่วันที่คดีถึงที่สุด แต่ทรัพย์มรดกย่อมตกทอดแก่ทายาทโดยทันทีที่เจ้ามรดกตาย ฉะนั้นเมื่อศาลสั่งว่าโจทก์เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายภายหลังเจ้ามรดกตายแล้ว ไม่มีทรัพย์มรดกเหลืออยู่ โจทก์ก็ไม่มีทางได้รับส่วนแบ่ง

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๐/๒๔๙๗ พินัยกรรมข้อ ๓ ระบุที่ดินแปลงหนึ่งให้ตกได้แก่ น. ข้อ ๔ ระบุทรัพย์นอกจากที่ระบุในข้อ ๓ ให้ตกได้แก่ ก. ข. ค. น. ฯลฯ น. ตายก่อนผู้ทำ

พินัยกรรม ที่ดินตามข้อ ๓ และส่วนของ น. ในพินัยกรรมข้อ ๔ ต้องตกเป็นมรดกแก่ทายาทโดยธรรม (ที่ไม่ถูกตัดมรดก) ไม่เอาไปรวมแบ่งให้ ก. ข. ค. ฯลฯ ตามพินัยกรรมข้อ ๔

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๐๓/๒๔๙๗ บุตรเกิดจากบิดามารดาแต่งงานอยู่กินกันหลายปีโดยไม่จดทะเบียน บิดาไปแจ้งทะเบียนคนเกิดว่าเป็นบุตรเกิดแต่บิดา แต่อยู่ด้วยกันจนบิดาตายเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้ว ตามมาตรา ๑๖๒๗ และเป็นทายาทอันดับ ๑ ตัดโจทก์ซึ่งเป็นญาติห่างกว่าออกไปจากกองมรดก โจทก์จึงไม่สิทธิรับมรดกรายนี้

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๘/๒๕๐๑ พินัยกรรมยกทรัพย์ให้ทายาท ๕ คน โดยระบุทรัพย์เป็นรายๆ ส่วนที่เหลือระบุให้ได้แก่ ๒ คนใน ๕ คนนั้นด้วย ถ้าทายาทคนหนึ่งตายก่อนผู้ทำพินัยกรรม ส่วนของทายาทที่ตายนี้ตกได้แก่ทายาทโดยธรรม ซึ่งรวมอยู่ใน ๕ คนนั้นด้วย ไม่ตกได้แก่ทายาทที่ระบุให้ได้ทรัพย์ส่วนที่เหลือจากยกให้ผู้อื่น เพราะทรัพย์นั้นได้ระบุให้ผู้รับพินัยกรรมคนหนึ่งแล้วแต่ตายไปเสียก่อนผู้ทำพินัยกรรมเท่านั้น

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๑/๒๕๐๒ บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองตามมาตรา ๑๖๒๗ นั้น ย่อมหมายถึงทารกที่อยู่ในครรภ์มารดาขณะที่บิดาตาย มีสิทธิเป็นทายาทได้ ถ้าหากภายหลังได้เกิดมารอดอยู่และโดยมีพฤติการณ์ที่บิดารับรองทารกในครรภ์ว่าเป็นบุตรตน

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๘/๒๕๐๓ การประกาศขอรับมรดกที่ดิน (มีโฉนด) ของผู้วายชนม์นั้น แม้ทายาทอื่นจะทราบประกาศแล้วไม่ไปคัดค้านเสียภายในกำหนดก็ดี ก็ไม่ตัดสิทธิทายาทนั้นที่จะฟ้องขอแบ่งมรดกรายนี้ตามประกาศนั้น เพราะไม่มีกฎหมายห้ามว่าไม่คัดค้านการประกาศรับมรดกเช่นคดีนี้แล้วฟ้องไม่ได้

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๖/๒๕๐๕ การสละมรดกก่อนเจ้ามรดกถึงแก่กรรมเป็นการขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๙ ย่อมเสียไปและไม่มีทางแสดงเจตนาให้กลับมีผลขึ้นได้อีกแต่อย่างไร ถ้าหากภายหลังที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมแล้วยังมีความตั้งใจสละมรดกอยู่เช่นเดิม ก็ต้องมีการแสดงเจตนาใหม่ให้ถูกต้องตามวิธีการ ตามมาตรา ๑๖๑๒ อีกชั้นหนึ่งจึงจะผูกพัน

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๙/๒๕๐๖ ทารกที่อยู่ในครรภ์มารดาขณะที่บิดาตายมีสิทธิเป็นทายาทได้ ถ้าหากภายหลังได้เกิดมารอดอยู่และโดยมีพฤติการณ์ที่บิดารับรองทารกในครรภ์ว่าเป็นบุตรตน.....

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๐/๒๕๐๖ จำเลยไปยื่นคำขอรับมรดกที่ดินของพี่ชาย ณ หอทะเบียน โจทก์ซึ่งเป็นน้องต่างบิดาคัดค้าน ภายหลังโจทก์จำเลยตกลงกัน โดยจำเลยยอมแบ่งที่บ้านให้โจทก์ครึ่งหนึ่ง ส่วนที่นาโจทก์ไม่เกี่ยวข้อง ดังนี้ การที่โจทก์ลงชื่อขอถอนคำคัดค้านโดยเจ้าพนักงานที่ดินบันทึกไว้ว่า โจทก์ไม่ติดใจเกี่ยวกับที่พิพาท ยอมให้จำเลยรับมรดกไปได้ผู้เดียวนั้นบันทึกดังกล่าวแม้โจทก์จะทำกับเจ้าพนักงานผู้ไกล่เกลี่ยเปรียบเทียบก็ตาม ก็ย่อมถือว่าเป็นหลักฐานของสัญญาประนีประนอมยอมความอันมีผลบังคับได้อย่างหนึ่ง

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๑/๒๕๐๖ การที่บิดากับบุตรเป็นทายาทและมีสิทธิรับมรดกซึ่งกันและกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ นั้น หมายถึงบิดาและเป็นบุตรต่อกันตามกฎหมาย มาตรา ๑๖๒๗ เป็นบทยกเว้นให้บุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่บิดาได้รับรองแล้วมีสิทธิได้รับมรดกของบิดาจึงต้องตีความโดยเคร่งครัด มาตรานี้ให้ถือว่าบุตรนั้นเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่จะถือว่าบิดานั้นเป็นบิดาโดยชอบด้วยกฎหมายไม่ได้ บิดาจึงไม่มีสิทธิรับมรดกของบุตรที่ตนได้รับรอง

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๙/๒๕๐๖ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ ทายาทย่อมได้สิทธิในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ก็ตาม ฉะนั้น แม้ทรัพย์พิพาทซึ่งตกได้แก่โจทก์ตามพินัยกรรมจะยังไม่ได้โอนแก้ทะเบียนโฉนดก็ดี อำนาจฟ้องของโจทก์ก็ย่อมมีอยู่โดยสมบูรณ์แล้ว

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๓๗/๒๕๐๖ บุตรบุญธรรมตามกฎหมายเก่าและไม่ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘๕ (มาตรา ๑๕๙๘/๒๗ บรรพ ๕ ปัจจุบัน) ไม่มีสิทธิรับมรดก ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ บัญญัติว่าบุตรบุญธรรมรับมรดกได้นั้น หมายถึง บุตรบุญธรรมที่ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘๕ (มาตรา ๑๕๙๘/๒๗ บรรพ ๕ ปัจจุบัน) เท่านั้น

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๑/๒๕๐๘ ในกรณีที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้แก่สถานที่สักการะบรรพบุรุษ เมื่อสถานที่นั้นไม่ใช่บุคคลจึงไม่อาจเป็นผู้ทรงสิทธิเหนือทรัพย์สินได้ ดังนั้น ข้อกำหนดตามพินัยกรรมจึงไม่มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ไม่ว่าในฐานะพินัยกรรมธรรมดาหรือพินัยกรรมก่อตั้งทรัสต์

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๙/๒๕๐๘ การสละมรดกจะต้องแสดงเจตนาชัดแจ้งเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่หรือทำเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ

การที่มารดาจะสละมรดกแทนผู้เยาว์ได้ จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน จึงจะสละมรดกได้ตามกฎหมาย ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๖๑๑ (๑)

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๘/๒๕๐๙ ไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติว่าการรับเด็กซึ่งเป็นบุตรของผู้อื่นมาเลี้ยงเหมือนกับบุตรของตนแล้วให้ถือว่าเป็นบุตรตามกฎหมายของตน

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๓/๒๕๐๙ บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้ว มีสิทธิรับมรดกของบิดาและมีสิทธิฟ้องคดีขอไถ่ถอนการขายฝาก โดยไม่จำเป็นต้องขอให้ศาลสั่งแสดงว่าเป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของบิดาก่อน

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๖-๖๖๗/๒๕๐๙ เมื่อเจ้ามรดกตาย ที่ดินของเจ้ามรดกจึงตกได้แก่บุตรของเจ้ามรดกซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมอันดับแรก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ ตัวพี่สาวเจ้ามรดกย่อมถูกตัดออกจากทายาทตามมาตรา ๑๖๓๐

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๑-๑๒๓๒/๒๕๑๐ บุตรบุญธรรมที่มิได้มีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ไม่มีสิทธิรับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรม เพราะการรับบุตรบุญธรรมจะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้จดทะเบียนตามกฎหมาย.....

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๒๔/๒๕๑๑ มารดาโจทก์เช่าที่ดินและให้จำเลยอาศัยอยู่ในที่ดินที่เช่าบางส่วน ต่อมามารดาโจทก์ตายและสัญญาเช่าก็ระงับ แต่โจทก์คงมีสิทธิและหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ (ตามสัญญาเช่า) ตกทอดมาจากมารดาโจทก์ เมื่อโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินอยู่และได้ทำสัญญาเช่าที่ดินต่อจากผู้ให้เช่าแล้ว จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้โดยผู้ให้เช่าไม่จำต้องส่งมอบที่ดินให้โจทก์อีก

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๔๒/๒๕๑๑ .....บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วย่อมมีสิทธิได้รับมรดกของบิดาผู้วายชนม์ตามกฎหมายโดยชอบแล้ว จึงไม่มีบทกฎหมายบัญญัติให้ต้องมายื่นคำร้องเพื่อให้ศาลมีคำสั่งเป็นผู้มีสิทธิรับมรดกของบิดาผู้วายชนม์อีก.....

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒/๒๕๑๒ .....ที่ดินและเรือนเป็นทรัพย์มรดก แต่หนังสือสัญญาแบ่งปันมรดกกล่าวถึงเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับเรือนจึงมิใช่เอกสารสละมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ เพราะการสละมรดกจะทำแต่เพียงบางส่วนมิได้ ตามมาตรา ๑๖๑๓ แต่ถึงกระนั้นหนังสือนี้ก็เป็นหลักฐานแห่งสัญญาแบ่งปันมรดกซึ่งโจทก์ลงลายมือชื่อว่าโจทก์เป็นทายาทของเจ้าของมรดกมีสิทธิรับมรดกที่ดิน แต่โจทก์ไม่พึงประสงค์จะรับโอนมรดกต่อไป โจทก์ตกลงยินยอมให้จำเลยผู้เป็นภริยาของเจ้ามรดกเป็นผู้รับโอนไปแต่ผู้เดียวนั้น ย่อมมีผลบังคับเฉพาะที่ดินเท่านั้น ไม่เกี่ยวกับเรือน

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๘/๒๕๑๒ โจทก์เป็นน้องชายเจ้ามรดก โจทก์ย่อมเป็นทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ แต่โจทก์ไม่มีสิทธิรับมรดกในเมื่อยังมีทายาทโดยธรรมในลำดับก่อนตนยังมีชีวิตอยู่ตามมาตรา ๑๖๓๐ และทั้งนี้ต้องต่อเมื่อเจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้โจทก์

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๘๒/๒๕๑๔ จำเลยที่ ๒ มิใช่บุตรของผู้ตาย แต่ได้ไปขอยื่นรับมรดกที่ดินมีโฉนดของผู้ตายโดยแจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าเป็นบุตร แล้วจดทะเบียนขายฝากที่ดินดังกล่าวไว้แก่จำเลยที่ ๑ และต่อมาได้จดทะเบียนสละสิทธิการไถ่คืน โดยโจทก์ผู้เป็นบุตรและทายาทที่แท้จริงของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย แม้โจทก์จะมิได้นำสืบว่าจำเลยทั้งสองสมคบคิดกันกระทำมิชอบในเรื่องนี้ โจทก์ก็มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมที่จำเลยทั้งสองกระทำต่อกันนั้นได้ เพราะจำเลยที่ ๒ ได้สิทธิทางทะเบียนโดยไม่ชอบ จำเลยที่ ๑ ผู้รับโอนที่ดินจากจำเลยที่ ๒ ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๒/๒๕๑๕ บุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว ถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายและมีสิทธิได้รับมรดกของบิดาในฐานะเป็นทายาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๑)

เมื่อผู้ตายมีทายาทโดยธรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๑) แล้ว พี่สาวของผู้ตาย ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๑๖๒๙ (๔) จึงไม่มีสิทธิได้รับมรดกของผู้ตาย

บุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว ถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๑)

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๘๔/๒๕๑๕ เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินแปลงหนึ่งให้ ท. ซึ่งเป็นบุตร แต่ ท. ตายก่อนเจ้ามรดก ข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้จึงเป็นอันตกไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๘ (๑) และต้องบังคับตามมาตรา ๑๖๙๙ ประกอบกับมาตรา ๑๖๒๐ วรรคสอง กล่าวคือที่ดินตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกซึ่งมีแต่ ท. แต่ ท. ตายไปก่อนแล้ว ผู้สืบสันดานของ ท. จึงเข้ารับมรดกแทนที่เฉพาะที่ดินแปลงนี้

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗๓/๒๕๑๗ บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้ว ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ ให้ถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรชอบด้วยกฎหมายมีสิทธิเกี่ยวกับมรดกของชายผู้ให้กำเนิดเท่านั้น ยังไม่ถือเป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย การที่บุตรนอกกฎหมายจะเป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของชายผู้ให้กำเนิด ก็ต่อเมื่อได้มีการฟ้องคดีให้รับรองบุตรและศาลได้มีคำพิพากษาว่าเป็นบุตร ตามมาตรา ๑๕๒๙ (มาตรา ๑๕๕๕ (๓) มาตรา ๑๕๕๗ บรรพ ๕ ปัจจุบัน) เท่านั้น

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๙/๒๕๑๗ การที่ผู้ร้องเจาะจงสละที่ดินมรดกส่วนของผู้ร้องให้จำเลยโดยเฉพาะไม่ใช่สละมรดก ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ แต่การที่ผู้ร้องและจำเลยตกลงกันโดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อไว้ทั้งสองฝ่าย ให้จำเลยเป็นผู้ใช้หนี้ของเจ้ามรดกส่วนของตนให้จำเลย เช่นนี้มีลักษณะเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความใช้บังคับได้ และเมื่อผู้ร้องยอมสละส่วนมรดกของตนให้จำเลยไปแล้ว จึงไม่มีสิทธิขอกันส่วนจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินรายนี้

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๒๘/๒๕๑๘ ผู้ร้องซื้อที่ดินที่มีโฉนดใส่ชื่อ ส. ซึ่งเป็นบุตรเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แล้วส่ง ส. ไปเล่าเรียนในต่างประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๙๑ และผู้ร้องครอบครองที่ดินนี้แทน ส. ต่อมาประมาณ พ.ศ. ๒๔๙๕ ผู้ร้องเข้าใจว่า ส. ถึงแก่กรรม ดังนี้ แม้ได้ความว่า ส. ถึงแก่กรรมจริง ที่ดินนั้นก็ย่อมเป็นมรดกตกทอดไปยังทายาทของ ส. ซึ่งผู้ร้องยังมีหน้าที่ต้องครอบครองในฐานะเป็นผู้แทนของทายาท ส. ต่อไป ถ้าหากผู้ร้องประสงค์จะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือมาเป็นการครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ ก็ต้องบอกกล่าวไปยังทายาทของ ส. เสียก่อน เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงในคำร้องและในการนำสืบว่า ส. ถึงแก่กรรมไปโดยไม่มีทายาท แม้ผู้ร้องจะครอบครองที่ดินนี้มาด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๙๕ จนบัดนี้เกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว ผู้ร้องก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๖๗/๒๕๑๘ การสละมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกระทำได้ต่อเมื่อหลังจากที่เจ้ามรดกตายแล้ว และผู้สละเป็นผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นด้วย

หากเจ้ามรดกยังไม่ตายก็ย่อมจะไม่มีมรดกตกทอดเพื่อให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกสละได้ ดังจะเห็นได้จากการที่มาตรา ๑๖๑๕ บัญญัติให้การสละมรดกมีผลย้อนหลังไปถึงเวลาที่เจ้ามรดกตาย.....

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๑/๒๕๑๙ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ บัญญัติว่า "เมื่อบุคคลใดตายมรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท" นั้น เห็นได้ว่า ทรัพย์มรดกของผู้ตายย่อมตกทอดเป็นกรรมสิทธิ์ของทายาทตั้งแต่เจ้ามรดกตาย ผู้จัดการมรดกเอาไปโอนให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่ทายาท ทายาทติดตามเอาคืนได้ ในกรณีเช่นนี้ไม่ใช่เพิกถอนการฉ้อฉล และไม่ใช่คดีเกี่ยวกับการจัดการมรดกและไม่มีอายุความเรียกคืนจนกว่าจะหมดสิทธิตามมาตรา ๑๓๘๒, ๑๓๘๓

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๑/๒๕๒๒ เจ้ามรดกได้จดทะเบียนรับจำเลยที่ ๒ เป็นบุตรบุญธรรม จำเลยที่ ๒ จึงมีฐานะอย่างเดียวกับบุตรชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘๖ (เดิม) , ๑๖๒๗ เมื่อเจ้ามรดกถึงแก่กรรมโดยมิได้ทำพินัยกรรมมรดกจึงตกได้แก่จำเลยที่ ๒ แต่ผู้เดียว โจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดากับเจ้ามรดกหามีสิทธิได้รับมรดกไม่

ก่อนเจ้ามรดกถึงแก่กรรม โจทก์ที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ได้ทำสัญญาแบ่งทรัพย์มรดกกัน แม้สัญญาดังกล่าวจะกระทำเพื่อระงับข้อพิพาทอันจะมีขึ้นในภายหน้าเข้าลักษณะเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่ก็เป็นสัญญาที่ให้จำเลยที่ ๒ ผู้มีสิทธิได้รับมรดกของเจ้ามรดกแต่ผู้เดียวจำหน่ายจ่ายโอนสิทธิในการรับมรดกในทรัพย์มรดกบางส่วนให้แก่โจทก์ เป็นการต้องห้าม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๙ ไม่มีผลใช้บังคับ

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๔/๒๕๒๒ โจทก์ตกลงแลกเปลี่ยนที่พิพาท ซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่ากับที่ดินของจำเลย ขณะตกลงแลกเปลี่ยนโจทก์ยังไม่มีสิทธิในที่พิพาท และที่พิพาทเป็นทรัพย์มรดกตามพินัยกรรมที่บิดายกให้โจทก์ ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่มีผลเป็นการแลกเปลี่ยน ทั้งเป็นการจำหน่ายโอนมรดกก่อนเจ้ามรดกตาย ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๙ แต่ภายหลังที่บิดาตายแล้วจำเลยได้ครอบครองที่พิพาทเป็นของตนตลอดมาโดยโจทก์ไม่เกี่ยวข้อง ย่อมเป็นปริยายว่าโจทก์สละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้แก่จำเลยภายหลังที่ที่พิพาทตกเป็นของโจทก์แล้ว โดยมีเจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกันดังเดิม จำเลยย่อมได้สิทธิครอบครองที่พิพาท โจทก์ต้องไปจดทะเบียนการโอนที่พิพาทให้จำเลยและจำเลยต้องไปจดทะเบียนโอนที่นาของตนที่แลกเปลี่ยนกับที่พิพาทให้โจทก์

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๙-๑๐๗๐/๒๕๒๒ โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาโดยการรับมรดกต้องรับไปทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดต่างๆ โจทก์จึงไม่ใช่บุคคลภายนอกผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทนตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ จำเลยย่อมยกกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทอันได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ขึ้นต่อสู้โจทก์ได้

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๔/๒๕๒๔ บุตรบุญธรรมตามกฎหมายเก่าและมิได้จดทะเบียนตามบรรพ ๕ มีฐานะอย่างเดียวกับบุตรชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่มีสิทธิรับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรมจึงไม่ใช่ทายาท และไม่มีส่วนได้เสียที่จะขอตั้งและถอนผู้จัดการมรดก เพราะตาม

กฎหมายเก่า บุตรบุญธรรมไม่มีสิทธิรับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรม ต่อมาเมื่อประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ และ ๖ แล้ว แม้จะมีบทบัญญัติให้บุตรบุญธรรมมีฐานะอย่างเดียวกับบุตรชอบด้วยกฎหมายของผู้รับบุตรบุญธรรม และไม่ถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น มิได้รวมถึงบุตรบุญธรรมตามกฎหมายเก่าด้วย ดังนั้น ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิรับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรมซึ่งถึงแก่กรรมหลังจากที่ใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ แล้ว

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖๑/๒๕๒๔ จ. เจ้าของที่ดินยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อทางอำเภอ แสดงว่าประสงค์จะยกที่พิพาทซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่จำเลย โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีที่ จ. แสดงเจตนาสละการครอบครองและส่งมอบที่พิพาทให้แก่จำเลยโดยสมบูรณ์ไม่ เมื่อ จ. ถึงแก่กรรรมโดยยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การให้ย่อมไม่สมบูรณ์ ที่พิพาทยังเป็นมรดกของ จ. อยู่ โจทก์และโจทก์ร่วมมีสิทธิขอแบ่งได้

แต่การที่จะยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทยกให้ต่อทางอำเภอเป็นกรณีที่ จ. แสดงเจตนาสละการครอบครองและส่งมอบที่พิพาทให้แก่จำเลยโดยสมบูรณ์แล้ว แม้การให้ยังไม่ได้จดทะเบียนจำเลยก็ย่อมได้สิทธิครอบครองนั้น

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๘๙/๒๕๒๔ บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ หาใช่มุ่งหมายเฉพาะบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้จดทะเบียนรับรองบุตรแล้วเท่านั้น แต่ยังหมายความรวมถึงบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองโดยพฤติการณ์ที่ปรากฏแก่บุคคลทั่วไปว่าเป็นบุตรด้วย.....

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๓๗/๒๕๒๖ โจทก์ซึ่งเป็นบุตรบุญธรรมตามกฎหมายเก่าและมิได้จดทะเบียนเป็นบุตรบุญธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ มาตรา ๑๕๙๘/๒๗ ไม่มีสิทธิรับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรมซึ่งถึงแก่กรรมหลังจากที่ใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ที่ได้ตรวจชำระใหม่แล้ว

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑๒/๒๕๒๖ ที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินที่ ผ. จดทะเบียนยกให้พระภิกษุ ฮ. ระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ เมื่อพระภิกษุ ฮ. ถึงแก่มรณภาพ ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสมบัติของวัดโจทก์ซึ่งเป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุ ฮ. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓.....

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๓/๒๕๒๘ โจทก์ทั้งสามกับจำเลยทั้งสามและ น. กับ ส. ต่างเป็นทายาทของเจ้ามรดก จำเลยทั้งสามไปขอรับมรดกที่ดินพิพาทโดยระบุบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดก ว่ามีเฉพาะจำเลยทั้งสามกับ น. และ ส. โดยไม่ระบุโจทก์ทั้งสามด้วย ดังนี้ ยังถือไม่ได้ว่าเป็นเรื่องปิดบังทรัพย์มรดกอันจะเป็นเหตุให้จำเลยทั้งสามถูกกำจัดมิให้รับทรัพย์มรดก ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๕

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๓/๒๕๒๘ ผู้สืบสันดานโดยตรง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๓ หมายถึง ผู้สืบสันดานในทางสืบสายโลหิตโดยแท้จริง หาใช่ผู้สืบสันดานโดยอ้อมเพียงการสมมุติของกฎหมายเท่านั้นไม่

บุตรบุญธรรมนั้นกฎหมายถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย มีสิทธิได้รับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรม แต่บุตรบุญธรรมหาใช่ผู้สืบสันดานโดยตรงของผู้รับบุตรบุญธรรมไม่ จึงไม่มีสิทธิรับมรดกของมารดาผู้รับบุตรบุญธรรมแทนที่ผู้รับบุตรบุญธรรมได้

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๒๘/๒๕๒๙ การเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันโดยชอบด้วยกฎหมายบิดามารดาไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนสมรสกัน แต่ต้องถือตามความเป็นจริง.....

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๒๖/๒๕๓๑ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่ถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว แม้คู่สัญญาตาย สิทธิและหน้าที่ดังกล่าวก็ต้องตกทอดไปยังทายาท

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๒๗/๒๕๓๓ สิทธิตามนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมที่สามีโจทก์มีสิทธิที่จะใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยตามสัญญาที่ทำไว้กับจำเลย และจำเลยได้รับค่าตอบแทนไปแล้วนั้น แม้จะมิได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ยังไม่เป็นทรัพยสิทธิที่บริบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา และมิใช่สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของสามีโจทก์โดยแท้ เมื่อสามีโจทก์ตายไปสิทธิดังกล่าวย่อมตกทอดแก่โจทก์ซึ่งเป็นทายาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐

๖๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐/๒๕๓๕ โจทก์ฟ้องว่าหลังจาก ห. ตาย โจทก์และ ล. ได้รับมรดกที่พิพาทและร่วมกันครอบครองโดยมิได้แบ่งแยก ต่อมาโจทก์ไปอุปสมบทเป็นพระภิกษุ และ ล. ตาย จำเลยซึ่งเป็นบุตรของ ล. ไปขอออก น.ส.๓ ก. เป็นของตนฝ่ายเดียว ขอให้ศาลบังคับให้จำเลยแบ่งที่พิพาทให้ เป็นกรณีโจทก์ฟ้องในฐานะที่โจทก์เป็นเจ้าของรวมมิใช่ในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมเรียกร้องเอาทรัพย์มรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๒ เพราะเมื่อ ห. ตาย โจทก์และ ล. ได้รับมรดกมาแล้ว ที่พิพาทจึงมิใช่มรดกของ ห. อีกต่อไป แต่เป็นทรัพย์สินร่วมกันของโจทก์และ ล. เมื่อจำเลยไม่ยอมแบ่งที่พิพาทให้โจทก์ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ในกรณีเช่นนี้โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง แม้โจทก์จะเป็นพระภิกษุก็ไม่มีกฎหมายห้ามฟ้อง

๖๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๓-๕๘๔/๒๕๓๕ การที่เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกให้ผู้ใดโดยอ้างว่าเป็นทรัพย์ของเจ้ามรดกนั้น มิใช่จะถือว่าทรัพย์ที่ระบุในพินัยกรรมเป็นของเจ้ามรดกเสมอไป ต้องพิจารณาจากพยานหลักฐานต่างๆ ว่าเป็นทรัพย์ของเจ้ามรดกหรือไม่ เมื่อคดีฟังได้ว่าเจ้ามรดกได้ยกทรัพย์บางส่วนให้จำเลยทั้งสองก่อนตาย ทรัพย์ส่วนที่ยกให้ย่อมไม่เป็นของเจ้ามรดกที่จะทำพินัยกรรมยกให้โจทก์ทั้งสองได้

๖๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๓/๒๕๓๖ การที่ ช. เช่าซื้อที่พิพาท และชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนก่อนบวชเป็นพระภิกษุ แต่ผู้ให้เช่าซื้อโอนที่พิพาทให้ขณะ ช. บวชเป็นพระภิกษุนั้น ต้องถือว่า ช. ได้ที่พิพาทมาแล้วก่อนที่จะบวช เพราะการจดทะเบียนการได้มาภายหลังเป็นเพียงทำให้การได้มา

สมบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก เท่านั้น แม้ ช. จะถึงแก่กรรมในระหว่างที่อยู่ในสมณเพศ ที่พิพาทก็ไม่ตกเป็นสมบัติของวัดตามมาตรา ๑๖๒๓

๖๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๙๒/๒๕๓๖ ขณะทำบันทึกการสละมรดกนั้น มรดกมีแต่ที่ดินกับบ้านพิพาทซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินเท่านั้น ฉะนั้น แม้บันทึกการสละมรดกจะไม่มีข้อความระบุถึงบ้านพิพาท ก็ต้องถือว่าบรรดาทายาทผู้ให้ถ้อยคำทุกคนมีเจตนาสละบ้านซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินด้วย การสละมรดกจึงมีผลใช้บังคับได้ มิใช่เป็นการสละมรดกเพียงบางส่วน

๗๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๒/๒๕๓๗ ผู้ตายจดทะเบียนรับโจทก์ทั้งสองเป็นบุตรบุญธรรมโดยภริยาผู้ตายไม่ได้ให้ความยินยอม การจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรมจึงไม่สมบูรณ์ตามกฎหมายไม่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์รวมทั้งสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายระหว่างผู้ตายกับโจทก์ทั้งสองในฐานะผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๘/๒๘ โจทก์ทั้งสองจึงไม่เป็นทายาทที่จะมีสิทธิรับมรดกของผู้ตายได้

๗๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๘/๒๕๓๗ สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าย่อมเป็นอันสิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าตายไม่เป็นมรดกที่จะตกทอดแก่ทายาท โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของ บ. ผู้เช่า จึงไม่อาจสงวนสิทธิการเช่าของ บ. ได้ และไม่มีอำนาจฟ้องบังคับจำเลยเกี่ยวกับสิทธิการเช่าดังกล่าวได้อีก เพราะสิทธิการเช่าของ บ. เป็นอันสิ้นสุดไปแล้วตั้งแต่ บ. ตาย ไม่มีสิทธิการเช่าที่จะบังคับแก่จำเลยได้อีกต่อไป

๗๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๘๕/๒๕๓๗ แม้ บ. มีสิทธิเช่าอาคารพิพาทจากโจทก์ร่วม แต่สิทธิดังกล่าวเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อ บ. ตาย สิทธิการเช่าย่อมระงับหรือสิ้นสุดลง ไม่ตกทอดไปยังจำเลย ซึ่งเป็นทายาท

๗๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๘๐/๒๕๓๘ แม้สิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อโจทก์ผู้ได้รับสิทธิอาศัยถึงแก่ความตาย สิทธิอาศัยย่อมระงับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๔ แต่คำพิพากษาของศาลชั้นต้นที่พิพากษาให้โจทก์มีสิทธิได้รับชดใช้ค่าเสียหายจากจำเลยนอกเหนือจากที่ให้ขับไล่นั้นมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่อาจเป็นมรดกตกทอดให้แก่ทายาทของโจทก์ได้ ตามมาตรา ๑๕๙๙ มิใช่สิทธิเฉพาะตัวอันทำให้ความมรณะของคู่ความฝ่ายโจทก์ยังผลให้คดีมีประโยชน์ต่อไป แต่เมื่อพ้นกำหนด ๑ ปี แล้วไม่มีผู้เข้ามาเป็นคู่ความแทนที่ ศาลจึงต้องมีคำสั่งจำหน่ายคดี

๗๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๕๐/๒๕๓๘ การสละมรดกจะต้องแสดงเจตนาชัดแจ้งเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่หรือทำเป็นหนังสือประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ โดยกฎกระทรวงกับพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๙๕ มาตรา ๔๐ กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในกรณีแรก ได้แก่ผู้อำนวยการเขตถ้าทำในกรุงเทพมหานคร หรือนายอำเภอถ้าทำในต่างจังหวัด ฉะนั้น การที่โจทก์กับ ศ. ทำหนังสือสละมรดกไว้แก่เจ้าพนักงานที่ดิน จึงไม่ใช่หนังสือสละมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒

๗๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๖/๒๕๓๘ การสละมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ ต้องทำเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ คือ นายอำเภอ ตามกฎกระทรวงมหาดไทย พ.ศ.๒๔๘๑ และพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดินฯ หรือทำเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามมาตรา ๘๕๐ ดังนั้น แม้เจ้าพนักงานที่ดินมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจดังกล่าว แต่เมื่อข้อความในเอกสารเป็นการประนีประนอมยอมความ โดยโจทก์ผู้รับผิดในฐานะผู้สละมรดกและในฐานะผู้รับมรดกได้ลงชื่อไว้ จึงเป็นการสละมรดกโดยชอบ

๗๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๘๕/๒๕๓๘ แม้ข้อตกลงตามบันทึกถ้อยคำเอกสารหมาย จ.๑๐ ที่โจทก์ตกลงยินยอมให้จำเลยเป็นผู้รับมรดกที่ดินมิใช่การสละมรดก เพราะไม่ได้แสดงเจตนาเป็นหนังสือมอบให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือทำเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ แต่เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า หลังจากเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย โจทก์จำเลยต่างเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตาม น.ส.๓ จึงเป็นของโจทก์จำเลยร่วมกัน เมื่อโจทก์ได้แสดงความประสงค์ตามบันทึกถ้อยคำเอกสารหมาย จ.๑๐ ให้จำเลยเป็นเจ้าของที่ดินแต่เพียงผู้เดียว จึงถือได้ว่าโจทก์ได้แสดงเจตนาสละสิทธิครอบครองในที่ดินตาม น.ส.๓ ให้แก่จำเลยและจำเลยตกลงรับไว้แล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอแบ่งที่ดินตาม น.ส.๓ ในฐานะที่เป็นทรัพย์มรดกอีก

๗๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๓๗/๒๕๓๘ เอกสารมีใจความว่า โจทก์และ ส. ทายาทโดยธรรมของ ล. ยินยอมให้ผู้จัดการมรดกแบ่งสรรที่ดินมรดกแปลงพิพาทให้แก่ทายาทคนใดก็ได้ โดยโจทก์และ ส. ไม่ขอรับและไม่คัดค้านแต่ประการใดทั้งสิ้น โจทก์ ส. และ บ. ได้ลงชื่อไว้ต่อหน้าพยาน ดังนี้ เมื่อปรากฏว่านอกจากที่ดินดังกล่าวแล้วยังมีบ้านพิพาทเป็นทรัพย์มรดกอีกส่วนหนึ่งด้วย เอกสารทั้งสองฉบับกล่าวถึงที่ดินแต่ไม่กล่าวถึงบ้านด้วย จึงเป็นการสละสิทธิบางส่วน ถือว่าเป็นการสละมรดกไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๓ แต่การที่โจทก์ ส. และ บ. ทำเอกสารทั้งสองฉบับดังกล่าวไว้นั้น แสดงถึงเจตนาของโจทก์ที่จะไม่รับมรดกที่ดินพิพาทและยอมให้ผู้จัดการมรดกแบ่งให้ทายาทคนใดก็ได้ จึงเป็นสัญญาแบ่งปันมรดกระหว่างโจทก์ ส. และ บ. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ แม้จำเลยไม่ได้ลงชื่อด้วย สัญญาดังกล่าวก็ไม่เสียไปและมีผลผูกพันโจทก์ผู้ต้องรับผิดที่ลงชื่อในสัญญาไว้ให้ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ บ. ผู้จัดการมรดก โอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยไม่แบ่งให้โจทก์ก็เป็นไปตามเจตนาของโจทก์ตามสัญญาดังกล่าว จึงเป็นการโอนโดยชอบแล้ว โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ แต่บ้านพิพาทโจทก์มิได้สละสิทธิด้วย โจทก์มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยแบ่งให้โจทก์ตามส่วน

๗๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๘๗/๒๕๓๘ จ. ครอบครองที่ดินโดยสงบและเปิดเผยโดยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาจนถึงแก่ความตายเป็นเวลาเกินกว่าสิบปีแล้ว จ. จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็น ทรัพยสิทธิอย่างหนึ่งซึ่งเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทได้ตามมาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐ จึงตกทอดแก่โจทก์ซึ่งเป็นบุตรของ จ. แม้โจทก์มิได้ครอบครองต่อเนื่องในที่ดินนั้น โจทก์ก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางมรดก

๗๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๒๕/๒๕๓๙ ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทเป็นสัญญาระหว่าง พ. กับจำเลย กำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๕ พ. ถึงแก่ความตายก่อนวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้น สิทธิการรับโอนกรรมสิทธิ์และหน้าที่การชำระเงินที่เหลือของที่ดินและบ้านพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวย่อมเป็นกองมรดกของ พ. ผู้ตาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๐ การเรียกร้องสิทธิของจำเลยในฐานะเจ้าหนี้กองมรดกต้องบังคับต่อทายาทหรือผู้จัดการมรดก

๘๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๙๘/๒๕๓๙ การรับมรดกแทนที่กันจะมีได้เฉพาะผู้สืบสันดานรับมรดกแทนที่บิดามารดาเท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๙ และมาตรา ๑๖๔๒ โจทก์ที่ ๑ เป็นภรรยาของ ส. มิใช่ผู้สืบสันดานของ ส. จึงไม่มีสิทธิรับมรดกแทนที่ ส.

ส. มีบุตร ๓ คน คือ พ. โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ พ. สละมรดกของ ส. เท่านั้น ไม่ได้สละสิทธิในการรับมรดกของ ก. อันเป็นการรับมรดกแทนที่ ส. ดังนี้ พ. มีสิทธิรับมรดกแทนที่ ส. ในการสืบมรดกของ ก. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๕ โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ จึงมีสิทธิรับมรดกแทนที่ ส. ในการสืบมรดกของ ก. คนละหนึ่งในสาม

๘๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๘๒ – ๕๓๘๓/๒๕๓๙ จำเลยที่ ๒ ไปรับโอนมรดกแต่ผู้เดียว และนำที่ดินทรัพย์มรดกซึ่งตกได้แก่โจทก์ทั้งสามและ จ. ซึ่งเป็นทายาทด้วยไปโอนให้แก่จำเลยที่ ๑ ซึ่งไม่ใช่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดก เป็นการยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดกเท่าส่วนที่ตนจะได้หรือมากกว่า จำเลยที่ ๒ จึงถูกกำจัดมิให้รับมรดกเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๕ ส่วนจำเลยที่ ๑ ไม่ใช่ทายาท การกระทำของจำเลยที่ ๑ จึงไม่เป็นการยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดก

๘๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๒๕/๒๕๓๙ แม้ ซ. เป็นบุคคลต่างด้าว ได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖ แต่การได้ที่ดินมานั้นก็มิใช่ว่าจะไม่มีผลใดๆ เสียเลย เพราะ ซ. ยังมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา ๙๔ ในอันที่จะจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นได้ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดหรืออธิบดีอาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ จึงต้องถือว่าตราบใดที่ ซ. หรืออธิบดียังไม่ได้จำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก็ยังเป็นของ ซ. เมื่อ ซ. ถึงแก่ความตาย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นย่อมเป็นทรัพย์มรดกของ ซ. โจทก์ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมของ ซ. จึงมีอำนาจฟ้องขอแบ่งทรัพย์มรดกดังกล่าวจากจำเลยได้

๘๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๖/๒๕๔๐ ป. กับบิดามารดาจำเลยได้ทำหนังสือสัญญาให้ผ่านที่ดิน ซึ่งมีข้อความว่าบิดาจำเลยยินยอมให้ทำทางพิพาทในที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๒๑ เพื่อให้เป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๕๘๗ โดยได้รับค่าตอบแทน และตกลงจะไปจดทะเบียนภาระจำยอมให้ ข้อความที่ระบุไว้ดังกล่าวแม้จะยังมิได้ไปจดทะเบียนทางพิพาทเป็นภาระจำยอม แต่เมื่อจำเลยได้รับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๒๑ มาโดยทางมรดก จำเลยก็ต้องรับภาระผูกพันตามสัญญาดังกล่าวด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๐ แม้โจทก์มิใช่คู่สัญญาตาม

หนังสือสัญญาให้ผ่านที่ดินเอกสารหมาย จ. ๔ และกรณีไม่อาจทราบได้ว่าโจทก์เป็นผู้สืบสิทธิจาก ป. เพราะโจทก์ทั้งสิบเก้าเป็นผู้รับโอนที่ดินมาโดยทางนิติกรรม มิใช่รับโอนมาโดยผลของกฎหมายในฐานะทายาทหรือทางมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐ ก็ตาม แต่การที่จำเลยเป็นผู้รับมรดกที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๒๑ โดยโจทก์ใช้ทางพิพาทอยู่ จำเลยย่อมจะทราบดีกว่าบิดามารดาจำเลยมีข้อตกลงหรือสัญญายอมให้บุคคลอื่นผ่านทางพิพาทได้ตามหนังสือสัญญาให้ผ่านที่ดินดังกล่าว ย่อมถือเป็นปริยายว่าจำเลยยอมรับที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวด้วย จำเลยจึงไม่มีสิทธิปิดกั้นทางพิพาทและต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในทางพิพาทออกไป

๘๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙๕/๒๕๔๐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๓ ที่กำหนดให้สิทธิที่จะรับมรดกแทนที่กันได้เฉพาะแก่ผู้สืบสันดานโดยตรงนั้น หมายความถึง ผู้สืบสันดานโดยสายโลหิตอันแท้จริงเท่านั้น ส่วนบุตรบุญธรรม แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ จะให้ถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายก็ตาม ก็หมายความเพียงว่า บุตรบุญธรรมเป็นทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๑) และมีสิทธิได้รับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรมเท่านั้น หามีผลทำให้บุตรบุญธรรมมีสิทธิรับมรดกแทนที่ผู้รับบุตรบุญธรรมด้วยไม่ เพราะไม่ใช่เป็นผู้สืบสันดานโดยตรง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๓ ดังนั้น เมื่อผู้ร้องเป็นบุตรบุญธรรมของ จ. ซึ่งเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันกับเจ้ามรดก และ จ. ถึงแก่ความตายไปก่อนเจ้ามรดกแล้วเช่นนี้ ผู้ร้องย่อมไม่มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกแทนที่ จ. ได้ เพราะผู้ร้องไม่ใช่ผู้สืบสันดานโดยตรงของ จ.

๘๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๓/๒๕๔๐ การเช่าทรัพย์สินนั้น ปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมเพ่งเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ ฉะนั้น สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับไปไม่ตกทอดไปถึงทายาท ที่สัญญาเช่าข้อ ๔ ระบุว่า ในระหว่างสัญญาเช่ายังไม่ครบกำหนดอายุสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิที่จะโอนการเช่าให้แก่ผู้อื่นได้แต่ต้องจ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินให้แก่ผู้ให้เช่านั้นเป็นข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนการเช่าระหว่างที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ายังมีชีวิตอยู่ ซึ่งอาจทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๔ และเป็นเพียงบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่สัญญา หาได้ตกทอดมายังจำเลยแต่อย่างใดไม่

๘๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๒๑/๒๕๔๐ ก่อนตายผู้ตายได้ยกที่ดิน ส.ค.๑ ให้แก่บุตรโดยสละการครอบครองที่ดิน ที่ดินนั้นจึงไม่ใช่ทรัพย์สินของผู้ตาย โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องให้ศาลพิพากษาที่ดินเป็นทรัพย์มรดกและให้จดทะเบียนโอนให้โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดก

๘๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๗๕/๒๕๔๐ สิทธิที่จะได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาเช่าซื้อไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าซื้อตาย ทายาทจึงสืบสิทธิของผู้เช่าซื้อได้ และจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องจัดการแบ่งปันทรัพย์มรดก จึงมีสิทธิจะเข้าสืบสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อ เพื่อดำเนินการแบ่งปันให้ทายาทต่อไปได้

๘๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๑๔/๒๕๔๑ .....ในขณะเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ร. มารดาของเจ้ามรดกแม้จะมีอายุถึง ๙๕ ปี แต่เมื่อ ร. ยังมีชีวิตอยู่ ร. จึงเป็นทายาทโดยธรรมลำดับที่ ๒ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ วรรคหนึ่ง ส่วนผู้ร้องเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันกับเจ้ามรดก เป็นทายาทโดยธรรมลำดับที่ ๓ อันเป็นลำดับถัดลงมา ผู้ร้องย่อมไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๐ วรรคหนึ่ง.....

๘๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๕๔/๒๕๔๑ แม้จำเลยที่ ๒ จะได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับพระภิกษุ ส. ไว้แล้ว ตั้งแต่ปี ๒๕๒๘ และชำระราคาครบถ้วนแล้วก็ตาม แต่พระภิกษุ ส. ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ ๒ จนพระภิกษุ ส. ถึงแก่มรณภาพในปี ๒๕๓๐ เมื่อชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยังเป็นพระภิกษุ ส. อยู่ ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินของพระภิกษุ ส. ที่ได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓ ให้ทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาในขณะที่พระภิกษุนั้นมรณภาพ ดังนั้น เมื่อพระภิกษุ ส. ถึงแก่มรณภาพ กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสมบัติของวัด และถือว่าเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัด จะโอนได้ก็แต่พระราชบัญญัติฯ และห้ามมิให้บุคคลใดยกอายุความขึ้นต่อสู้ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ฯ มาตรา ๓๔ จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของพระภิกษุ ส. หรือวัดจึงไม่มีอำนาจทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่บุคคลใดๆ ได้ การที่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ ๒ จึงเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ นิติกรรมดังกล่าว จึงเสียเปล่ามาแต่แรกโดยศาลไม่จำเป็นต้องเพิกถอน และโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอบังคับให้จำเลยที่ ๑ หรือวัดจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์ โดยอ้างว่าโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทและชำระราคาแก่พระภิกษุ ส. ครบถ้วนแล้วได้ เพราะวัดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นนิติบุคคลต่างหากจากพระภิกษุ ส. ผู้เป็นคู่สัญญากับโจทก์

๙๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๘/๒๕๔๒ เมื่อโจทก์และทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ตกลงแบ่งปันมรดก แม้มรดกส่วนที่โจทก์จะได้รับยังไม่เข้าครอบครองในฐานะเจ้าของ แต่โจทก์ได้ให้ผู้อื่นครอบครองแทน ซึ่งเปรียบเสมือนโจทก์ได้รับส่วนแบ่งและได้ครอบครองที่ดินพิพาทด้วยตัวเองแล้ว การแบ่งปันมรดกจึงเสร็จสิ้นแล้ว

โจทก์และ บ. มารดาจำเลยเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาท โดย บ. ครอบครองที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์ไว้แทน การที่จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทต่อมาหลังจาก บ. ถึงแก่ความตาย จึงเป็นการครอบครองแทนโจทก์ด้วย โจทก์จึงยังคงเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทอยู่ครึ่งหนึ่ง และมีสิทธิขอแบ่งที่ดินพิพาทตามฟ้อง

๙๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๔๒ สัญญาแบ่งมรดกที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยทำขึ้นก่อนมีโฉนดที่ดิน ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นสิทธิของโจทก์ก่อนมีโฉนดที่ดิน แม้ที่ดินโฉนดที่พิพาทมีข้อความระบุว่าห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ก็ตาม กรณีก็ไม่ต้องห้ามมิให้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทแก่โจทก์

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า เพราะไม่ใช่กรณีที่ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น แต่เป็นการโอนให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง

๙๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๕๒/๒๕๔๒ ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์และ ส. ร่วมกัน และเป็นทรัพย์มรดกที่ยังมิได้แบ่งกัน เมื่อโจทก์ครอบครองทรัพย์มรดกส่วนของตนตลอดมา โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์มรดกนั้นได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๔๘ วรรคหนึ่ง แม้จะล่วงพ้นอายุความมาตรา ๑๗๕๔ คดีโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ

๙๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๕๑/๒๕๔๒ ท. เช่าที่ดินพิพาทจาก จ. แม้ จ. ถึงแก่กรรมแล้ว ท. ก็ยังเช่าติดต่อกันเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน ถือได้ว่า ท. ครอบครองที่ดินพิพาทแทนทายาทของ จ. ซึ่งก็คือโจทก์กับจำเลย มิได้ครอบครองแทนเฉพาะจำเลยที่เป็นผู้เก็บค่าเช่าเท่านั้น

การที่จำเลยได้จดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินพิพาทโดยโจทก์ไม่ทราบประกาศกับมิได้คัดค้านนั้น ยังถือไม่ได้ว่ามีการแบ่งมรดกที่ดินพิพาทแล้ว เพราะการปิดประกาศการขอรับมรดกของเจ้าพนักงานที่ดินก็เพื่อให้ผู้ที่มีสิทธิเกี่ยวข้องได้ทราบและมีการกำหนดเวลาไว้เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถดำเนินการเกี่ยวกับคำขอรับมรดกได้หากไม่มีผู้คัดค้าน เมื่อถือว่าโจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์มรดกที่ยังมิได้แบ่งกัน โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์มรดกนั้นได้ แม้ว่าจะล่วงพ้นกำหนดอายุความหนึ่งปี ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๔๘ วรรคหนึ่ง

๙๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๑๖/๒๕๔๒ ....แม้ก่อนถึงแก่มรณภาพพระภิกษุ ส. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยร่วม และจำเลยร่วมได้ผ่อนชำระค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว แต่เมื่อพระภิกษุ ส. ถึงแก่มรณภาพ ที่ดินพิพาทตกเป็นสมบัติของวัดจำเลยที่ ๑ โดยเป็นที่ธรณีสงฆ์ ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๓๓ (๒) และมาตรา ๓๔ การที่จำเลยที่ ๒ ในฐานะผู้จัดการมรดกพระภิกษุ ส. จดทะเบียนโอนขายที่พิพาทให้จำเลยร่วม แม้โดยความเห็นชอบของวัดจำเลยที่ ๑ จึงเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ หากจำเลยที่ ๒ ได้นำที่พิพาทไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์ โจทก์ก็ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้โจทก์

๙๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๐๔/๒๕๔๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ ซึ่งบัญญัติถึงบิดามารดากับบุตรว่าเป็นทายาทซึ่งกันและกันนั้น หมายถึง บิดาและบุตรต่อกันตามกฎหมาย ถ้ามิใช่ก็ไม่เป็นทายาทและไม่มีสิทธิรับมรดกของบุตร

๙๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕๕/๒๕๔๒ ข้อความในหนังสือสละมรดกที่ ถ. และโจทก์ยอมสละสิทธิในที่ดินพิพาท โดยมีเงื่อนไขว่าต้องสร้างอนุสรณ์สำหรับฝังอัฐิ ฮ. ในที่ดินพิพาทเนื้อที่ ๒ ไร่ และเจาะจงให้ที่ดินที่เหลือตกแก่ ส. และจำเลยที่ ๑ โดยเฉพาะ นั้น ไม่ใช่การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ และ ๑๖๑๓ เพราะการสละมรดกจะทำแต่เพียงบางส่วนหรือทำโดยมีเงื่อนไขหรือเจตนาให้มรดกนั้นตกได้แก่ทายาทคนใดคนหนึ่งไม่ได้ แต่หลังจากที่ ฮ. ตายแล้ว ทายาทของ ฮ. ได้เจรจาตกลงกันโดยทำบันทึกข้อตกลงว่าที่ดินของ ฮ. ๒ แปลง

ถ. มารดาโจทก์ตกลงเอาไว้เป็นของตนก็เพื่อเป็นหลักฐานว่า ถ. และโจทก์สละสิทธิในที่ดินพิพาท จึงมีลักษณะเป็นการแบ่งปันทรัพย์มรดกโดยสัญญาประนีประนอมยอมความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ และมาตรา ๑๗๕๐ โจทก์จึงฟ้องขอให้แบ่งที่ดินพิพาทให้แก่ตนไม่ได้

๙๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๓๘/๒๕๔๒ ผ. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินมรดกให้แก่จำเลยเพียงผู้เดียว โจทก์เป็นทายาทโดยธรรมของ ผ. แต่โจทก์มิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมดังกล่าว จึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดก โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินมรดกของ ผ.

๙๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๑๔/๒๕๔๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๐ ที่กำหนดให้ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาประกอบด้วยสินส่วนตัวและสินสมรสนั้น หมายถึงทรัพย์สินที่สามีภริยามีอยู่ในขณะที่เป็นสามีภริยากัน ณ. ถึงแก่กรรมย่อมทำให้การสมรสระหว่าง ณ. กับโจทก์สิ้นสุดลง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐๑ เงินชดเชยเป็นเงินที่เกิดขึ้นเนื่องจากความตายของ ณ. และได้รับมาหลังจาก ณ. ถึงแก่กรรมไปแล้ว จึงไม่เป็นสินสมรสระหว่าง ณ. กับโจทก์ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๐ ที่กำหนดให้ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดต่างๆ เป็นมรดกของผู้ตายนั้น ทรัพย์สินหรือสิทธิเช่นว่านี้ต้องเป็นของผู้ตายอยู่แล้วในขณะที่ผู้ตายถึงแก่กรรม แต่สิทธิที่จะได้รับเงินค่าชดเชยเป็นสิทธิที่เกิดขึ้นเนื่องจากความตายของ ณ. มิใช่เป็นเงินหรือสิทธิเรียกร้องที่ ณ. มีอยู่แล้วในระหว่างมีชีวิตหรือขณะถึงแก่กรรม จึงไม่เป็นทรัพย์มรดกของ ณ.

สิทธิในการรับเงินเพื่อนช่วยเพื่อนเกิดขึ้นเนื่องจากความตายของ ณ. มิใช่เงินหรือสิทธิเรียกร้องที่ ณ. มีอยู่แล้วในระหว่างมีชีวิตหรือขณะถึงแก่กรรม แม้วิธีการที่จะได้รับเงินจำนวนนี้มาจาก ณ. จะต้องเคยชำระเงินในอัตราร่วมกับพนักงานของจำเลยคนอื่นๆ เพื่อรวบรวมส่งให้แก่ทายาทของพนักงานผู้ถึงแก่กรรมรายก่อนๆ ก็มิใช่เป็นมรดกของ ณ. โจทก์จึงไม่มีสิทธิมาขอแบ่งเงินประกันชีวิตที่เกิดจากสัญญาระหว่างผู้ตายกับบุคคลภายนอกและจำเลย เพื่อให้ใช้เงินแก่ผู้รับประโยชน์สืบเนื่องจากความมรณะของผู้ตายอันมีลักษณะเป็นการประกันชีวิต สิทธิตามสัญญาเกิดขึ้นเมื่อผู้ประกันชีวิตถึงแก่กรรม จึงมิใช่มรดกของผู้ตายที่มีอยู่ในขณะถึงแก่กรรมที่โจทก์จะใช้สิทธิแบ่งได้

๙๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๙๑/๒๕๔๒ บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๑ หมายถึง ชายผู้เป็นสามีหรือเคยเป็นสามีจะฟ้องคดีไม่รับเด็กเป็นบุตร ตามมาตรา ๑๕๓๙ ซึ่งเป็นกรณีที่สันนิษฐานว่า เด็กเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของชายผู้เป็นสามีหรือเคยเป็นสามีตามมาตรา ๑๕๓๖ และมาตรา ๑๕๓๗ หรือมาตรา ๑๕๓๘

โจทก์เป็นบุตรของ ร. และ อ. ซึ่งมีตัวตนแน่นอน ส. และ ค. ไม่ใช่บิดาผู้ให้กำเนิดโจทก์โดยแท้จริง การที่ ส. ไปแจ้งการเกิดลงในสูติบัตรของโจทก์ว่าบิดาโจทก์เป็นคนไทย มารดาเป็นคนกัมพูชา เมื่อมีบุตรเกิดมาก็แจ้งเกิดไม่ได้ ส. จึงรับสมอ้างไปแจ้งเกิดแทนโดยระบุว่าเป็นบิดา ดังนี้เป็นคนละเรื่องกับกรณีแจ้งเกิดของเด็กในทะเบียนคนเกิดเองว่าเป็นบุตรของตนเอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๑ เมื่อโจทก์ไม่ใช่บุตรที่แท้จริงของ ส. จึงไม่ใช่บุตรนอกกฎหมายตามความเป็นจริงที่บิดาได้รับรองแล้ว ทั้งมิใช่ผู้สืบสันดานและไม่ใช่ทายาทโดยธรรมของ ส.

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ และมาตรา ๑๖๒๙ (๑) โจทก์จึงไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของ ส. ผู้ตายและไม่มีอำนาจฟ้อง

๑๐๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗-๑๑๐/๒๕๔๓ พ.ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทแก่จำเลย เมื่อ พ. ถึงแก่กรรม ทรัพย์มรดกของ พ. ตกทอดแก่โจทก์ โจทก์จึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของ พ. เมื่อ พ. มีหน้าที่ต้องโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามหน้าที่ของ พ. สืบต่อไป

๑๐๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๔/๒๕๔๓ การแบ่งปันทรัพย์มรดกนั้นอาจทำได้โดยทายาทต่างเข้าครอบครองทรัพย์สินเป็นส่วนสัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ วรรคหนึ่ง ซ. และ น. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย มีบุตรด้วยกัน ๖ คน คือ โจทก์ จำเลย ต. ป. ส. และ ภ. ซ. ถึงแก่ความตายก่อน น. โดย ซ. มิได้ทำพินัยกรรมไว้ มีทรัพย์มรดกเป็นที่ดินหลายแปลงรวมทั้งที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๑๒๑ หลังจาก น. ถึงแก่ความตาย ต. จำเลย และ ภ. ยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๒๑ ดังกล่าว ทางราชการออก น.ส. ๓ ก ให้เป็น ๒ ฉบับ มีชื่อ ต. จำเลยและ ภ. เป็นเจ้าของเนื่องจากที่ดินมีทางสาธารณะตัดผ่าน คือ น.ส. ๓ ก เลขที่ ๒๔๖ และเลขที่ ๒๔๗ จากนั้น ต. กับ ภ. ยกส่วนของตน ในที่ดินตาม น.ส. ๓ ก เลขที่ ๒๔๖ ให้จำเลยทั้งหมด ส่วนจำเลยกับ ภ. ยกส่วนของตนในที่ดินตาม น.ส. ๓ ก เลขที่ ๒๔๗ ให้ ต. ทั้งหมดเช่นเดียวกัน การที่จำเลย ต. และ ภ. ขอออก น.ส. ๓ ก ในที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๒๑ จนได้ น.ส. ๓ ก เลขที่ ๒๔๖ และเลขที่ ๒๔๗ ดังกล่าว ถือได้ว่าจำเลย ต. และ ภ. เข้าครอบครองทรัพย์สินอันเป็นมรดกของ ซ. เป็นส่วนสัด การแบ่งปันทรัพย์มรดกเฉพาะที่ดินแปลงนี้จึงเสร็จสิ้นแล้ว

๑๐๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘๗/๒๕๔๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๒ วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่าพระภิกษุนั้นจะเรียกร้องเอาทรัพย์มรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมไม่ได้ เว้นแต่จะได้สึกจากสมณเพศมาเรียกร้องภายในกำหนดอายุความตามมาตรา ๑๗๕๔ ต้องหมายถึงกรณีเจ้ามรดกตายโดยมิได้ทำพินัยกรรมไว้ และพระภิกษุเป็นทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิในการรับมรดกด้วยได้ฟ้องทายาทคนอื่นๆ ขอแบ่งมรดก

โจทก์ได้รับการยกให้ซึ่งบ้านและที่ดินจาก ล. ในขณะ ล. มีชีวิตอยู่ โจทก์จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินดังกล่าว การฟ้องขับไล่จำเลยออกจากบ้านและที่ดินของโจทก์จึงมิใช่ฟ้องเรียกเอาส่วนแบ่งทรัพย์มรดกในฐานะทายาทโดยชอบธรรม แม้โจทก์เป็นพระภิกษุก็ย่อมมีอำนาจฟ้อง

๑๐๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๖/๒๕๔๔ จ. ถึงแก่กรรม ที่ดินจึงตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทโดยธรรมรวมทั้ง ส. ซึ่งเป็นพระภิกษุด้วย ที่ดินที่ ส. ได้รับมรดกมาเช่นนี้มิใช่ที่ดินของวัด แม้จะได้มาระหว่างที่อยู่ในสมณเพศ ส. จึงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินส่วนของตนที่ยังมิได้แบ่งแยกที่ดินเดิมให้แก่โจทก์ได้ การที่ ส. ดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเสร็จในเวลาต่อมาแต่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่โจทก์และถึงแก่มรณภาพเสียก่อน ที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นสมบัติของวัดจำเลยโดยผลของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓

๑๐๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๕๘/๒๕๔๔ การสละมรดก หมายถึง การสละส่วนของตนโดยไม่เจาะจงว่ามรดกที่สละนั้นตกได้แก่บุคคลอื่นใด เพราะมิเช่นนั้นแล้วบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๕ วรรคสอง จะไม่มีผลบังคับ ดังนั้น หนังสือที่ผู้ร้องและผู้คัดค้านทำขึ้นโดยมีเจตนาจะไม่รับทรัพย์มรดกของผู้ตาย โดยจะยกให้ ด. ผู้เดียว จึงมิใช่เป็นการสละมรดก ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกผู้ตายได้

๑๐๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๐๓/๒๕๔๔ จำเลยที่ ๑ ขอออกโฉนดที่ดินได้ให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าตนได้รับมรดกที่ดินจากบิดามารดาประมาณ ๑๕ ปี แล้วครอบครองตลอดมาเป็นการยอมรับต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่า จำเลยที่ ๑ ได้ที่บ้านโดยรับมรดกจากบิดามารดา เป็นการกระทำโดยเปิดเผยตามระเบียบราชการ ส่วนที่ต่อมาจำเลยที่ ๑ จดทะเบียนโอนให้จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ซึ่งเป็นบุตรของตนที่ได้ปลูกบ้านแยกครอบครัวออกไป ย่อมเป็นเรื่องปกติของผู้เป็นมารดายกทรัพย์อันเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทรุ่นถัดไปของตนตามประเพณีนิยมทั่วไป เพราะจำเลยที่ ๑ เชื่อว่าเป็นสิทธิของตนที่ได้รับทรัพย์มรดกนี้ ไม่มีพฤติการณ์ใดที่ส่อให้เห็นว่าจำเลยที่ ๑ มีความมุ่งหมายที่จะยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดก โดยฉ้อฉลหรือรู้อยู่ว่าตนทำให้เสื่อมประโยชน์ของทายาทอื่น จึงไม่ถูกกำจัดมิให้รับมรดกแต่อย่างใด

๑๐๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๔๘/๒๕๔๔ หลังจากที่ ศ. เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้ง ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ศ. ต่อมา ส. ถึงแก่ความตาย ผู้ร้องยื่นคำร้องว่าการจัดการมรดกยังไม่แล้วเสร็จ ยังมีที่ดินอีกสองแปลงที่ยังไม่แบ่งแก่ทายาท ศาลชั้นต้นไต่สวนคำร้องแล้ว มีคำสั่งตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดก ผู้คัดค้านยื่นคำร้องขอให้ถอดถอนผู้ร้องจากการเป็นผู้จัดการมรดก อ้างว่าการจัดการมรดกเสร็จสิ้นแล้ว และผู้ร้องมิได้จัดทำบัญชีทรัพย์มรดกยื่นต่อศาลตามกำหนด ดังนี้ เมื่อปรากฏว่า ในระหว่างที่ ส. เป็นผู้จัดการมรดกยังมีทรัพย์มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งปัน คือ ที่ดินอีก ๒ แปลง และไม่ปรากฏว่า ส. ได้จัดการโอนที่ดินให้แก่ผู้คัดค้านแล้ว แม้บรรดาทายาทอื่นได้ไปให้ถ้อยคำสละไม่รับมรดกต่อเจ้าพนักงานที่ดินและยินยอมให้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ผู้คัดค้านก็ตาม แต่ก็เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกแล้ว โดยผู้ร้องมิได้ร่วมตกลงด้วย จึงไม่ผูกพันผู้ร้อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ วรรคสอง กรณีจึงต้องถือว่ายังมีทรัพย์มรดกที่ยังแบ่งปันไม่แล้วเสร็จในขณะที่ ส. ผู้จัดการมรดกยังมีชีวิตอยู่และมีเหตุต้องจัดการทรัพย์มรดกต่อไป

๑๐๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๔๙/๒๕๔๔ หลังจากเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย จำเลยเท่านั้นที่เข้าครอบครองที่ดินพิพาทอันเป็นทรัพย์มรดกโดยโจทก์มิได้เข้ามาเกี่ยวข้องเลยเกิน ๑๐ ปี จึงต้องห้ามมิให้ฟ้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ ทรัพย์มรดกย่อมตกทอดแก่จำเลยโดยสมบูรณ์ แม้ ช. จะเคยยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดก แต่ก็เป็นภายหลังจากการที่สิทธิของโจทก์ขาดอายุความ อีกทั้งคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ ช. ก็มิได้ระบุว่าโจทก์เป็นทายาท จึงถือไม่ได้ว่า ช. และจำเลยครอบครองทรัพย์มรดกของเจ้าของมรดกแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่โจทก์ โจทก์จะยกเอาประโยชน์แห่งมาตรา ๑๗๔๘ มาเรียกร้องให้จำเลยแบ่งทรัพย์มรดกให้โจทก์หาได้ไม่

๑๐๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๖๘/๒๕๔๔ ที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกที่ยังไม่ได้มีการแบ่งปัน การที่จำเลยมีชื่อในโฉนดที่ดินต้องถือว่าได้ถือไว้แทนทายาทอื่นด้วย เมื่อโจทก์เป็นทายาทคนหนึ่ง จึงเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทอันเป็นทรัพย์มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งปันกันให้เสร็จสิ้นไป โจทก์จึงมีสิทธิเรียกร้องให้แบ่งมรดกนี้ได้ แม้ว่าจะล่วงพ้นกำหนดอายุความมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ กรณีต้องตามมาตรา ๑๗๔๘ ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

๑๐๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๖๑/๒๕๔๔ ป. ซึ่งเป็นเจ้ามรดกและ บ. อยู่กินฉันสามีภริยากันโดยเปิดเผยเป็นที่รับรู้ของบุคคลอื่นทั่วๆ ไป และมีบุตรด้วยกันก่อนโจทก์แล้วคนหนึ่งซึ่งถึงแก่ความตายไปก่อนแล้ว ป. ถึงแก่ความตายขณะ บ. ตั้งครรภ์โจทก์ พฤติการณ์ของ ป. และ บ. ที่ปฏิบัติต่อกันแสดงให้เห็นได้ชัดเจนว่า ป. ยกย่อง บ. เป็นภริยาและยอมรับว่าเด็กที่เกิดจาก บ. เป็นบุตร บ. ตั้งครรภ์โจทก์ขณะที่ ป. ยังไม่ถึงแก่ความตายและไม่ปรากฏข้อเท็จจริงอื่นให้เห็นว่า ป. ปฏิเสธหรือไม่ยอมรับว่าเด็กในครรภ์ บ. ไม่ใช่บุตรของ ป. จึงต้องถือว่า ป. ได้รับรองว่าโจทก์เป็นบุตร และต้องถือว่า ป. ได้รับรองว่าโจทก์เป็นบุตรตั้งแต่อยู่ในครรภ์ บ. แล้ว โจทก์จึงอยู่ในฐานะผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของ ป. และเป็นทายาทของ ป. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ และมาตรา ๑๖๐๔

เมื่อ ป. ถึงแก่ความตาย ที่ดินพิพาทจึงเป็นมรดกของ ป. ที่จะตกทอดไปยังทายาทของ ป. ตามกฎหมาย บ. อยู่กินฉันสามีภริยากับ ป. โดยมิได้จดทะเบียนสมรสตามกฎหมายจึงไม่มีสิทธิได้รับมรดกของ ป. โจทก์จึงเป็นทายาทของ ป. แต่เพียงผู้เดียว ที่ดินพิพาทจึงตกได้แก่โจทก์ซึ่งยังเป็นเด็กเล็กและอาศัยอยู่กับ บ. มารดา ดังนั้น จึงต้องถือว่า บ. ครอบครองดูแลที่ดินพิพาทแทนโจทก์ซึ่งเป็นผู้เยาว์มาตลอด แม้ต่อมา บ. จะได้ ส. เป็นสามีและรับ ส. เข้ามาอยู่ร่วมกันในที่ดินพิพาทก็ตาม แต่ก็ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า บ. และ ส. ครอบครองที่ดินพิพาทโดยไม่มีเจตนาจะยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป บ. และ ส. จึงไม่เกิดสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทและยังต้องถือว่าบุคคลทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์มาตลอด เมื่อ บ. โอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้จำเลย จำเลยก็ไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทดีไปกว่า บ. ผู้ครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จำเลยจึงเป็นเพียงผู้ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนเท่านั้น

๑๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๐๔/๒๕๔๔ บันทึกข้อตกลงตามรายงานประจำวันเกี่ยวกับคดีที่ผู้ร้อง ผู้คัดค้าน และ ว. ทำกันต่อหน้าเจ้าหน้าที่ตำรวจมีข้อความชัดแจ้งว่า ผู้ร้องและ ว. ขอสละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกให้แก่ผู้คัดค้านและยอมให้ผู้คัดค้านเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์มรดกแต่เพียงผู้เดียว แต่การเจาะจงให้ทรัพย์มรดกแก่ผู้คัดค้านเช่นนี้ เป็นการยกทรัพย์มรดกส่วนของตนให้แก่ทายาทคนใดคนหนึ่ง ไม่ใช่การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ อย่างไรก็ดี แม้ข้อตกลงระหว่างผู้ร้องและ ว. ฝ่ายหนึ่ง กับผู้คัดค้านอีกฝ่ายหนึ่งดังกล่าว จะไม่ใช่หนังสือสละมรดกตามกฎหมาย แต่มีลักษณะเป็นสัญญาแบ่งปันทรัพย์มรดก เมื่อทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อไว้ในหนังสือดังกล่าวแล้วย่อมผูกพันคู่สัญญาตามมาตรา ๑๗๕๐ วรรคสอง

ผู้ร้องจึงไม่ใช่ทายาทผู้มีสิทธิรับทรัพย์มรดกหรือผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดก และไม่มีอำนาจยื่นคำร้องขอต่อศาลขอให้ตั้ง ว. เป็นผู้จัดการมรดก

๑๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๙/๒๕๔๕ ท. เป็นหนี้โจทก์อยู่และถึงแก่ความตายลงจำเลยทั้งสามซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของ ท. ย่อมรับไปทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดต่อโจทก์ โจทก์มีสิทธิเรียกร้องบังคับชำระหนี้เอาจากจำเลยทั้งสามในฐานะทายาทโดยธรรมได้เท่าที่ไม่เกินทรัพย์มรดกที่ได้รับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๑ ส่วนการที่จำเลยจะได้รับทรัพย์มรดกของ ท. และ ท. จะมีทรัพย์มรดกหรือไม่ เป็นเรื่องที่ต้องว่ากันในชั้นบังคับคดี

๑๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๒๔/๒๕๔๕ ทายาทที่จะถูกกำจัดมิให้รับมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๕ มุ่งเฉพาะบุคคลที่เป็นทายาทของเจ้ามรดกขณะที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ฉะนั้น เมื่อขณะที่ผู้ตายถึงแก่กรรมมีทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิได้รับมรดก คือ พ. ซึ่งเป็นสามีโจทก์ที่ ๑ จำเลย อ. และ ช. มารดาของผู้ตาย แม้ว่าโจทก์ที่ ๑ จะเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ พ. แต่จะมีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตายก็เพียงในฐานะผู้สืบสิทธิของ พ. โดยรับมรดกเฉพาะส่วนของ พ. เท่านั้น ถือไม่ได้ว่าโจทก์ที่ ๑ เป็นทายาทอันถูกกำจัดมิให้รับมรดกของผู้ตาย

๑๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๕๒/๒๕๔๕ โจทก์ บ. และทายาทอื่นของ ส. ได้ขายส่วนของตนในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย เป็นการแสดงเจตนาขายสิทธิในทรัพย์มรดกส่วนของทายาทแต่ละคนให้แก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งของ ส. และมีการโอนทางทะเบียนเป็นชื่อของจำเลยแล้วย่อมมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย เนื่องจากทายาทแต่ละคนมีอำนาจขายทรัพย์มรดกส่วนของตนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๑๗๔๕ ทั้งถือได้ว่าโจทก์ที่ ๑ จำเลย บ. และทายาทอื่นตกลงแบ่งทรัพย์สิน โดยการขายทรัพย์มรดกแล้วเอาเงินที่ขายได้มาแบ่งปันกันระหว่างทายาทตามมาตรา ๑๗๕๐ วรรคหนึ่ง จึงไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง

๑๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐๑/๒๕๔๕ โจทก์ฟ้องเรียกที่ดินพิพาทอันเป็นทรัพย์มรดกของ ผ. ภายหลังจากถึงแก่ความตายเป็นเวลาถึง ๓๗ ปีเศษ จึงพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เจ้ามรดกตายหรือนับแต่เมื่อทายาทโดยธรรมได้รู้หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้ามรดกซึ่งต้องห้ามไม่ให้ฟ้องคดีมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ แต่หากโจทก์ซึ่งเป็นทายาทได้ครอบครองทรัพย์มรดกที่ยังมิได้แบ่งกันก็ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์มรดกนั้นได้ แม้ว่าจะล่วงพ้นกำหนดอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๔๘ โจทก์จึงต้องนำสืบให้ได้ความโดยแน่ชัดว่าที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกที่ยังมิได้แบ่งกันและทายาทอื่นได้ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์

ทรัพย์มรดกที่ดินของ ผ. เจ้ามรดกได้แบ่งปันให้แก่ ร. บ. และ ส. ทายาทของ ผ. และบุคคลทั้งสามดังกล่าวเข้าครอบครองที่ดินพิพาทเป็นสัดส่วน อันเป็นการแบ่งปันทรัพย์มรดก ตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ วรรคแรก จึงถือว่าการแบ่งปันมรดกเสร็จสิ้นแล้ว และนับแต่นั้นมาย่อมถือว่าบุคคลทั้งสามครอบครองที่ดินพิพาทเพื่อตน มิใช่ครอบครองแทนโจทก์ซึ่งเป็นทายาท ดังนั้น โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องเอาส่วนแบ่งมรดกอีก

๑๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๖/๒๕๔๕ การที่ผู้คัดค้านที่ ๑ ทำบันทึกมีข้อความว่าได้รับเงินจากผู้ร้องในนามผู้จัดการมรดกแล้วและจะไม่เรียกร้องใดๆ อีกนั้น เป็นข้อตกลงระงับข้อพิพาทในทรัพย์มรดกที่จะมีขึ้นในเรื่องการแบ่งปันทรัพย์มรดกของผู้ตายในอนาคตให้หมดไป จึงเป็นการประนีประนอมยอมความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ ทั้งยังปรากฏว่าเงินที่ผู้คัดค้านที่ ๑ รับไปนั้น เป็นเงินฌาปนกิจสงเคราะห์ซึ่งมิใช่ทรัพย์มรดกเพราะมิใช่ทรัพย์สินที่ผู้ตายมีอยู่ก่อนหรือขณะถึงแก่ความตาย ดังนั้น การที่ผู้คัดค้านที่ ๑ ทำบันทึกดังกล่าวจึงเป็นการสละมรดกทั้งหมดมิใช่เพียงบางส่วน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ ไม่เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๑๖๑๓ ซึ่งมีผลย้อนหลังไปถึงเวลาที่เจ้ามรดกตายตามมาตรา ๑๖๑๕ ผู้คัดค้านที่ ๑ จึงไม่ใช่ทายาท และผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดก ไม่มีอำนาจมาร้องขอถอนผู้จัดการมรดก

๑๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๑๒/๒๕๔๕ โจทก์และ ส. ได้ตกลงแบ่งมรดกของเจ้าของมรดกทั้งที่มีพินัยกรรมและไม่มีพินัยกรรมตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งระบุโจทก์ยอมเสียสละที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๙๓ พร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ ส. จึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ วรรคสอง เมื่อโจทก์และ ส. ลงลายมือชื่อไว้จึงต้องผูกพันตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ย่อมถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่โจทก์ฟ้องได้แบ่งปันไปเสร็จแล้ว โจทก์จึงไม่มีส่วนได้เสียในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอีก ไม่ว่าในฐานะส่วนตัวหรือในฐานะผู้จัดการมรดกที่จะใช้สิทธิขอแบ่งหรือมีอำนาจจัดการอีกต่อไปไม่ ดังนั้น หากจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๙๓ ก่อให้เกิดความเสียหายหรือไม่ประการใด ก็เป็นเรื่องของเจ้าของที่ดินจะไปว่ากล่าวแก่จำเลยต่างหาก หาเกี่ยวข้องกับโจทก์ไม่ จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยได้โต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ของโจทก์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลย

๑๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๓/๒๕๔๖ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖๔ บิดามีหน้าที่อุปการะเลี้ยงดูบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น ส่วนบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ ให้ถือเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งมีผลทำให้เป็นผู้มีสิทธิรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมเท่านั้น เมื่อ ช. ผู้ตายไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายในการอุปการะเลี้ยงดูเด็กชาย ส. และเด็กชาย ว. บุตรของโจทก์ โจทก์ในฐานะผู้แทนโดยชอบธรรมของเด็กชายทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องเรียกค่าอุปการะจากจำเลยผู้ทำละเมิดแก่ผู้ตายได้

๑๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๘๐/๒๕๔๖ แม้โจทก์จะฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองแบ่งทรัพย์มรดกให้แก่โจทก์ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยที่ ๑ เป็นทายาทอยู่ในฐานะอันควร

ได้มรดกเช่นเดียวกับโจทก์ ศาลจึงมีอำนาจแบ่งมรดกให้แก่จำเลยที่ ๑ ด้วย เนื่องจากจำเลยที่ ๑ เป็นคู่ความในคดีตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๔๙ วรรคสอง อยู่แล้วโดยไม่จำต้องร้องสอดเข้ามาขอส่วนแบ่งในคดี

๑๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๘๔/๒๕๔๖ โจทก์เป็นบุตรของ พ. ซึ่งเป็นพี่สาวของผู้ตาย เมื่อขณะผู้ตายถึงแก่ความตายผู้ตายไม่มีคู่สมรสและบุตร ทั้งบิดามารดาก็ถึงแก่ความตายไปก่อนแล้ว มรดกของผู้ตายจึงตกทอดแก่พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันกับผู้ตาย ซึ่งรวมทั้ง พ. ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๓) เมื่อ พ. ถึงแก่ความตายก่อนผู้ตาย โจทก์ซึ่งเป็นบุตรและผู้สืบสันดานของ พ. ย่อมมีสิทธิรับมรดกแทนที่ พ. โจทก์ซึ่งเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ตายเฉพาะส่วนแบ่งของ พ. ตามมาตรา ๑๖๓๙.....

๑๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๙๙/๒๕๔๗ โจทก์ฟ้องให้จำเลยที่ ๒ ในฐานะทายาทของ ช. ให้รับผิดตามสัญญาค้ำประกันที่ ช. ค้ำประกันหนี้เงินกู้ของ ป. ไว้แก่โจทก์ ความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันในหนี้ที่จะต้องชำระแก่เจ้าหนี้กับหนี้ที่ลูกหนี้จะต้องชำระเป็นการชำระหนี้ซึ่งแบ่งแยกจากกันมิได้ การที่จำเลยที่ ๑ ในฐานะทายาทของ ป. ผู้กู้ ยกอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๔๕ วรรคสาม ขึ้นเป็นข้อต่อสู้ และปรากฏว่าสิทธิเรียกร้องของโจทก์อันมีต่อ ป. ขาดอายุความแล้วทำให้จำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดแก่โจทก์ตามฟ้อง กรณีจึงอยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๙ (๑) เมื่อสิทธิเรียกร้องของโจทก์สำหรับความรับผิดของจำเลยที่ ๑ ขาดอายุความ ศาลย่อมพิพากษาให้มีผลถึงความรับผิดของจำเลยที่ ๒ ที่ขาดนัดด้วยได้ แม้โจทก์นำคดีมาฟ้องให้จำเลยที่ ๒ รับผิดภายหลังโจทก์ได้รู้ถึงความตายของ ช. ยังไม่พ้นกำหนดหนึ่งปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๑๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗๑/๒๕๔๘ ที่ดินพิพาททั้ง ๔ แปลง และเงินสดจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ที่ ล. แบ่งให้จำเลยเป็นทรัพย์มรดกของ ก. โจทก์ทั้งสามในฐานะทายาทโดยธรรมเช่นเดียวกับจำเลยย่อมมีสิทธิที่จะได้รับมรดกดังกล่าวด้วย การที่ ล. ฟ้องจำเลยเป็นอีกคดีหนึ่งแล้ว ล. กับจำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกันตกลงแบ่งปันทรัพย์มรดกและจำเลยถอนตัวจากการเป็นผู้จัดการมรดก แม้ศาลจะพิพากษาตามยอม เมื่อโจทก์ทั้งสามไม่ได้ลงลายมือชื่อให้ความยินยอมในสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวย่อมไม่มีผลผูกพันโจทก์ทั้งสาม ดังนั้น เมื่อจำเลยและ ล. แบ่งปันทรัพย์มรดกโดยไม่แบ่งให้แก่โจทก์ทั้งสามซึ่งมีสิทธิรับมรดกจึงเป็นการปฏิบัติผิดหน้าที่ของผู้จัดการมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ โจทก์ทั้งสามย่อมฟ้องขอแบ่งทรัพย์มรดกที่จำเลยได้รับไปได้ ตามมาตรา ๑๗๔๕ ประกอบมาตรา ๑๓๖๓

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๓ บัญญัติว่า การสละมรดกจะทำแต่เพียงบางส่วนหรือทำโดยมีเงื่อนไขหรือเงื่อนเวลาไม่ได้ การที่ ล. ยอมแบ่งทรัพย์พิพาทซึ่งเป็นของ ก. ให้แก่จำเลยก็เพื่อให้จำเลยพ้นจากการเป็นผู้จัดการมรดก และจะไม่ยุ่งเกี่ยวกับทรัพย์มรดกส่วนอื่นๆ อีก เป็นการต้องห้ามตามบทกฎหมายดังกล่าว จึงถือไม่ได้ว่า ล. สละมรดก เมื่อ ก. มี ล. เป็นคู่สมรส ล. ย่อมมีสิทธิได้รับทรัพย์พิพาทกึ่งหนึ่งตามมาตรา ๑๖๓๕ (๒) อีกกึ่งหนึ่งคงตกได้แก่โจทก์ทั้งสามและจำเลย คนละส่วนเท่าๆ กัน

๑๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๗๒/๒๕๔๘ กองมรดกของ ส. ที่ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ วรรคหนึ่ง ได้แก่ทรัพย์สินทุกชนิดของ ส. ตลอดทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดต่างๆ ซึ่งมิได้มีกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของ ส. โดยแท้ตามมาตรา ๑๖๐๐ จำเลยที่ ๓ และที่ ๕ ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของ ส. จึงต้องรับทั้งสิทธิและหน้าที่ตลอดทั้งความรับผิดต่างๆ ในกองมรดกของ ส. โดยผลของกฎหมายอันเป็นเหตุให้โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้ของ ส. จำต้องฟ้องจำเลยที่ ๓ และที่ ๕ ให้ร่วมกันรับผิดต่อโจทก์สิทธิและหน้าที่ตลอดทั้งความรับผิดต่างๆ ของจำเลยที่ ๓ และที่ ๕ ในฐานะทายาทโดยธรรมย่อมเป็นคนละส่วนกับสิทธิและหน้าที่โดยส่วนตัวซึ่งจำเลยที่ ๓ และที่ ๕ มีอยู่ก่อนถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ฉะนั้น บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ มาตรา ๒๗ จะนำมาบังคับใช้แก่หน้าที่ และความรับผิดของจำเลยที่ ๓ และที่ ๕ ในฐานะทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิได้รับมรดกของ ส. ซึ่งยังมิได้มีการแบ่งอันพึงมีต่อโจทก์มิได้ โจทก์จึงมีสิทธิขอให้ศาลออกคำบังคับแก่จำเลยที่ ๓ และที่ ๕ ซึ่งต้องรับผิดตามคำพิพากษาในฐานะทายาทโดยธรรมของ ส.

๑๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๓๔/๒๕๔๙ การฟ้องคดีมรดก ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ หมายถึงคดีที่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกด้วยกันพิพาทกันด้วยเรื่องสิทธิเรียกร้องในส่วนแบ่งทรัพย์มรดก

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นภรรยาและเป็นผู้จัดการมรดกของ ม. ซึ่งมีชื่อเป็นผู้มีสิทธิครอบครองร่วมกับจำเลยในที่ดินและมีคำขอบังคับให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินให้แก่โจทก์ครึ่งหนึ่งทางด้านทิศตะวันตกตามที่ ม. มีสิทธิครอบครอง จำเลยให้การว่า ม. ยกที่ดินส่วนของ ม. ให้แก่จำเลย และจำเลยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินส่วนที่ ม. ยกให้จนได้สิทธิครอบครองแล้ว ซึ่งเท่ากับเป็นการต่อสู้ว่า ม. มิใช่เจ้าของรวม แม้จำเลยจะให้การว่า ม. กับโจทก์ไม่มีบุตรด้วยกัน และจำเลยเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันกับ ม. ก็เป็นการยกขึ้นอ้างเพื่อสนับสนุนว่า ม. ยกที่ดินส่วนของ ม. ให้จำเลยเท่านั้น จำเลยมิได้ให้การว่าจำเลยเป็นทายาท มีสิทธิรับมรดกของ ม. ด้วยผู้หนึ่ง จึงมิใช่เรื่องที่โจทก์และจำเลยพิพาทกันด้วยเรื่องสิทธิเรียกร้องในส่วนแบ่งทรัพย์มรดก แต่พิพาทกันในเรื่องความเป็นเจ้าของรวมที่โจทก์อาศัยเป็นเหตุมาฟ้องขอแบ่งทรัพย์ซึ่งไม่มีกำหนดอายุความ หาใช่การฟ้องคดีมรดกไม่ จึงไม่อาจนำอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ มาใช้บังคับได้

๑๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๗๙/๒๕๕๐ การสละมรดกนั้นกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๔๘๑ ข้อ ๑๔ และข้อ ๑๕ และพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๙๕ มาตรา ๔๐ กำหนดให้ผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอเป็นเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ เจ้าพนักงานที่ดินจึงมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ในเรื่องการสละมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒

๑๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕๒/๒๕๕๐ จ. เจ้ามรดกถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ ตั้งแต่วันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๒ ต่อมาศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้เพิกถอน

คำสั่งที่สั่งให้เจ้ามรดกเป็นคนไร้ความสามารถ แต่ศาลฎีกาพิพากษากลับเป็นให้ยกคำร้อง ซึ่งเป็นผลให้ จ. ยังคงเป็นคนไร้ความสามารถอยู่ตามเดิม แม้ในระหว่างที่คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด ศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งให้ จ. เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ คำสั่งที่ให้ จ. เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถดังกล่าวก็ไม่อาจเปลี่ยนแปลง ยกเลิก เพิกถอนหรือลบล้างคำสั่งศาลชั้นต้นศาลเดียวกันที่ได้สั่งให้ จ. เป็นคนไร้ความสามารถมาก่อน ทั้งไม่มีผลทำให้สถานภาพการเป็นคนไร้ความสามารถตามคำสั่งศาลต้องขาดช่วงไปหรือสะดุดหยุดอยู่ชั่วคราวในระหว่างที่คดียังไม่ถึงที่สุด การที่ จ. โดยความยินยอมของผู้พิทักษ์ได้ทำพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง เมื่อวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๕ ซึ่งอยู่ในช่วงเวลาที่ จ. ตกเป็นคนไร้ความสามารถ พินัยกรรมดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๔

๑๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๙๕/๒๕๕๑ โจทก์ทั้งสองเป็นบุตรนอกกฎหมายที่ ป. บิดารับรองแล้ว การที่โจทก์ทั้งสองฟ้องคดีในฐานะเป็นทายาท ผู้มีสิทธิได้รับมรดกในที่ดินพิพาท ป. ถูกโต้แย้งสิทธิจากการกระทำของจำเลยที่ ๑ และใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นมรดกตกทอดแก่โจทก์ทั้งสองคืน มิใช่ฟ้องร้องเรื่องที่จำเลยที่ ๑ กระทำละเมิดโดยการแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินขอรับโอนที่ดินพิพาทมาเป็นของตนแต่ผู้เดียว ทำให้โจทก์ทั้งสองได้รับความเสียหายแต่เพียงอย่างเดียว โจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง

๑๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๗๑/๒๕๕๑ เมื่อ ส. ถึงแก่ความตาย ทายาทของ ส. ตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินของ ส. ว่าบุคคลใดได้รับยกให้ที่ดินแปลงใดก่อน ส. ถึงแก่ความตาย และทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นก็ให้ตกเป็นของบุคคลนั้น จำเลยได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่ ส. ถึงแก่ความตายแต่ผู้เดียว กรณีจึงต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ วรรคหนึ่ง โจทก์ทั้งสามจะเรียกร้องเอาส่วนแบ่งให้ผิดไปจากที่ได้แบ่งปันกันไปแล้วอีกไม่ได้ แม้ภายหลังจำเลยไปยื่นขอจัดการมรดกก็ไม่ทำให้ที่ดินพิพาทกลับกลายเป็นทรัพย์มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งปันกันระหว่างทายาท เพราะจำเลยประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงหลักฐานทางทะเบียนให้ได้สิทธิโดยสมบูรณ์ในที่ดินพิพาทเท่านั้น มิใช่เพื่อประโยชน์แก่โจทก์ทั้งสามซึ่งสิ้นสิทธิในที่ดินพิพาทแล้ว การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นความผิดฐานยักยอก

๑๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๐๕/๒๕๕๑ เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะให้ชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้จนสิ้นเชิง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๔ เมื่อ จ. ลูกหนี้ถึงแก่ความตาย โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยในฐานะทายาทโดยธรรมของ จ. ชำระหนี้จากทรัพย์สินในกองมรดกของ จ. ได้ แม้หนี้เงินกู้ซึ่งเป็นหนี้ประธานจะขาดอายุความ โจทก์ก็มีสิทธิบังคับเอาจากทรัพย์สินที่จำนองได้ ตามมาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม และมาตรา ๑๙๓/๒๗ แต่คงบังคับได้เฉพาะทรัพย์สินที่จำนองเท่านั้น ไม่อาจบังคับถึงทรัพย์สินอื่นในกองมรดกได้ด้วย แม้สัญญาจำนองจะมีข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองระบุให้เจ้าหนี้มีสิทธิยึดทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้มาชำระหนี้ได้ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองไม่พอชำระหนี้ เพราะเมื่อหนี้เงินกู้ซึ่งเป็นหนี้ประธานขาดอายุความแล้ว ทรัพย์สินอื่นในกองมรดกย่อมไม่ตกอยู่ในความรับผิดทางแพ่งอีกต่อไป

๑๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๓๔/๒๕๕๑ พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ วรรคแรก บัญญัติให้ผู้เสียหายฟ้องหน่วยงานของรัฐได้โดยตรง แต่จะฟ้องเจ้าหน้าที่ไม่ได้ เมื่อฟ้องเจ้าหน้าที่หน่วยงานของรัฐไม่ได้ ย่อมฟ้องเรียกค่าเสียหายในผลแห่งละเมิดจากทายาทของเจ้าหน้าที่หน่วยงานของรัฐไม่ได้

๑๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๓/๒๕๕๒ กรมสรรพากรโจทก์รู้ถึงความตายของ อ. แล้ว การที่โจทก์ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันให้ชำระหนี้ภาษีอากรพ้นกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่โจทก์รู้ถึงความตาย อ. สิทธิเรียกร้องของโจทก์ต่อกองมรดกของ อ. จึงขาดอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม จำเลยในฐานะผู้ค้ำประกันย่อมยกข้อต่อสู้ดังกล่าวได้ตามมาตรา ๖๙๔

๑๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๗๔/๒๕๕๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม อยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๑๙๓/๒๗ เป็นผลให้เจ้าหนี้จำนองยังคงมีสิทธิฟ้องบังคับชำระหนี้ แม้ว่าสิทธิเรียกร้องส่วนที่เป็นประธานจะขาดอายุความแล้ว แต่ก็ต้องเป็นกรณีที่เจ้าหนี้จำนองฟ้องบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนอง อันเป็นการบังคับตามทรัพยสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น แม้โจทก์กล่าวอ้างมาในคำฟ้องว่า บ. ร่วมกับจำเลยที่ ๑ จำนองที่ดิน เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ แต่โจทก์เพียงแต่ขอให้บังคับจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ ในฐานะทายาทโดยธรรมของ บ. ชำระหนี้อันเป็นตัวเงินคือ ต้นเงิน และดอกเบี้ย มิได้ขอให้บังคับชำระหนี้จากที่ดินที่จำนองจึงเป็นเรื่องที่โจทก์ใช้สิทธิฟ้องเรียกให้ชำระหนี้เงินกู้อย่างเจ้าหนี้สามัญ มิใช่ฟ้องบังคับจำนอง กรณีจึงไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๙๓/๒๗ จึงต้องนำอายุความ ๑ ปี ตามมาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม มาใช้บังคับแก่คดี

๑๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๒๑/๒๕๕๒ บุตรของจำเลยกับ ห. ทั้งเจ็ดคนไปให้ถ้อยคำโดยทำหลักฐานเป็นหนังสือแจ้งโดยชัดแจ้งไม่ขอรับโอนมรดกที่ดิน โดยระบุให้โอนมรดกส่วนของตนให้แก่จำเลยไว้ต่อ ส. เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอซึ่งเป็นหัวหน้าส่วนราชการประจำสำนักงานที่ดิน และ ส. ได้ลงนามในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่โดยประทับตราระบุตำแหน่งว่าเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอปฏิบัติราชการแทนนายอำเภอ ซึ่งนายอำเภอมีอำนาจตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ มาตรา ๓๘ (๑๐) ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ที่จะมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการประจำอยู่ในอำเภอปฏิบัติราชการแทนได้ เป็นการแจ้งสละมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ แต่การที่ระบุด้วยว่าให้โอนมรดกส่วนของตนให้แก่จำเลย ทำให้การจัดแบ่งทรัพย์มรดกไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นการทำโดยมีเงื่อนไขต้องห้ามตามมาตรา ๑๖๑๓ เป็นผลให้ไม่เป็นการสละมรดกโดยชอบ อย่างไรก็ตามบันทึกหลักฐานการไม่ขอรับโอนมรดก มีทั้งบุตรของจำเลยทั้งเจ็ดคนผู้ให้และจำเลยผู้รับลงลายมือชื่อไว้ มีลักษณะเป็นการประนีประนอมยอมความแบ่งปันทรัพย์มรดกกันย่อมผูกพันคู่สัญญามีผลบังคับได้ตามมาตรา ๘๕๐, มาตรา ๘๕๒ และมาตรา ๑๗๕๐

๑๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๑๓/๒๕๕๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๒ บัญญัติว่าบุคคลซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้เป็นคนสาบสูญ ให้ถือว่าถึงแก่ความตาย เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังที่ระบุไว้ในมาตรา ๖๑ ดังนั้น ผลแห่งความตายเพราะสาบสูญจึงมีเช่นเดียวกับการตายธรรมดาคือสิ้นสภาพบุคคล และเกิดผลตามมาในเรื่องทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์มรดกได้แก่ทายาท รวมตลอดถึงสิทธิหน้าที่ความรับผิดที่ผู้ตายจะต้องได้รับนับแต่มีคำสั่งศาลแสดงว่าเป็นคนสาบสูญ ทั้งตามพระราชบัญญัติการฌาปนกิจสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๕ มาตรา ๔ การฌาปนกิจสงเคราะห์ หมายความว่า กิจการที่บุคคลหลายคนตกลงเข้าร่วมกันเพื่อทำการสงเคราะห์ซึ่งกันและกันในการจัดการศพ หรือจัดการศพและสงเคราะห์ครอบครัวของบุคคลใดบุคคลหนึ่งที่ตกลงเข้าร่วมกันนั้น ซึ่งถึงแก่ความตาย และมิได้ประสงค์จะหากำไรหรือรายได้เพื่อแบ่งปันกัน ดังนั้น การที่ ล. ถูกศาลสั่งให้เป็นคนสาบสูญ มีผลเท่ากับ ล. ถึงแก่ความตาย เมื่อ ล. เป็นสมาชิกของสมาคมฌาปนกิจสงเคราะห์ จำเลยย่อมมีสิทธิที่ได้รับเงินฌาปนกิจสงเคราะห์เพื่อจัดการศพและสงเคราะห์ครอบครัว โดยโจทก์ซึ่งเป็นภริยา ล. เป็นผู้ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว แม้ไม่มีศพที่จะต้องจัดการก็ต้องจ่ายเงินค่าจัดการศพ

๑๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๗๗/๒๕๕๒ นับแต่วันที่ ส. ตาย ทายาทของ ส. คือโจทก์ จำเลย และ อ. ได้ครอบครองที่ดินทรัพย์มรดกเป็นส่วนสัด อันเป็นการแบ่งปันมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ วรรคหนึ่งแล้ว และถือได้ว่าการแบ่งปันมรดกเสร็จสิ้นแล้ว นับแต่วันที่ได้มีการครอบครองเป็นส่วนสัด จึงไม่มีปัญหาเรื่องคดีโจทก์ขาดอายุความมรดก ๑ ปี

๑๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๗๕/๒๕๕๓ น. เสนอขายที่ดินโดยนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดิน มาแสดงแก่โจทก์เพื่อยืนยันรับรองว่า หากโจทก์ซื้อที่ดินของ น. โจทก์ก็มีสิทธิใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกและใช้ประโยชน์เกี่ยวแก่การสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้ เมื่อโจทก์ตกลงซื้อที่ดินตามที่ น. เสนอ จึงเกิดเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอม การที่ น. ไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์ คงมีผลทำให้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่เป็นทรัพยสิทธิที่สมบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา และไม่ใช่สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของ น. โดยแท้ เมื่อ น. ถึงแก่ความตาย สิทธิหน้าที่และความรับผิดต่างๆ ตามสัญญาภาระจำยอมย่อมตกทอดแก่จำเลย ซึ่งเป็นทายาท ตามมาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม และบังคับให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูนและลวดหนามที่ปิดกั้นทางพิพาทซึ่งเป็นภารยทรัพย์ออกได้

๑๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๕๘/๒๕๕๓ โจทก์ที่ ๑ ถึงที่ ๓ มีสิทธิรับมรดกแทนที่ ก. ซึ่งเป็นบุตรของ ย. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๙ โจทก์ที่ ๑ ถึงที่ ๓ จึงเป็นทายาทของ ย. ส่วนโจทก์ที่ ๔ เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายจึงเป็นทายาทของ ย. เช่นกัน เมื่อศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งตั้ง น. เป็นผู้จัดการมรดก น. จึงเป็นผู้แทนตามกฎหมายของทายาท มีหน้าที่ต้องแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาททุกคนตามกฎหมาย มีผลให้โจทก์ทั้งสี่ซึ่งเป็นทายาทของ ย. ไม่จำต้อง

ฟ้องร้องภายในอายุความมรดก ๑ ปี เพราะอายุความย่อมสะดุดหยุดลง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๑๔ และถือได้ว่า น. ครอบครองทรัพย์มรดกที่ยังมิได้แบ่งปันแทนทายาทของ ย. ทุกคน แม้ต่อมา น. ในฐานะผู้จัดการมรดกได้โอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งก็เป็นการแบ่งปันทรัพย์มรดกที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จำเลยจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ และการจัดการมรดกที่ไม่ชอบนั้นย่อมทำให้การจัดการทรัพย์มรดกยังไม่สิ้นสุดลง ที่ดินพิพาทจึงยังเป็นทรัพย์สินในกองมรดกของ ย. และยังคงอยู่ในระหว่างการจัดการแบ่งทรัพย์มรดก ถือได้ว่าผู้จัดการมรดกครอบครองที่พิพาทแทนทายาททุกคน และเมื่อจำเลยรับโอนที่ดินพิพาทมาจาก น. ก็ต้องถือว่าจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทนทายาทอื่นทั้งหมด โจทก์ทั้งสี่มีสิทธิเรียกร้องให้แบ่งที่พิพาทได้ตามมาตรา ๑๗๔๘ วรรคหนึ่ง

๑๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๙๑/๒๕๕๔ จำเลยทั้งสองให้การว่าคดีขาดอายุความเนื่องจากจำเลยทั้งสองได้รับโอนที่ดินพิพาทมาเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี ได้ทำประโยชน์ในที่ดินโดยสงบเปิดเผยและเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมา ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน คำให้การของจำเลยทั้งสองไม่ได้แสดงเหตุแห่งการขาดอายุความให้ชัดแจ้งว่า คดีขาดอายุความเรื่องฟ้องคดีมรดก และโจทก์ที่ ๑ มีสิทธิเรียกร้องตั้งแต่เมื่อใด นับแต่วันใด ถึงวันฟ้อง คดีจึงขาดอายุความแล้ว ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๗๗ วรรคสอง คดีไม่มีประเด็นเรื่องอายุความ การที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยว่าคดีโจทก์ขาดอายุความฟ้องคดีมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคท้าย จึงเป็นการวินิจฉัยนอกประเด็น ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ วรรคหนึ่ง ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความใดยกขึ้นอ้าง ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้เอง ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕) ที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกของนาย ย. ตกทอดแก่ ท. ภริยาและบุตรทั้งเจ็ดซึ่งเป็นทายาท โดย ท. ไปขอรับโอนมรดกที่ดินพิพาทแทนทายาท เมื่อ ท. ยกที่ดินพิพาทให้จำเลยทั้งสอง ต้องถือว่าจำเลยทั้งสองถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแทนโจทก์ที่ ๑ และทายาทคนอื่น เพราะจำเลยทั้งสองเป็นผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทดีไปกว่า ท. ผู้โอน ท. เป็นภริยาของ ย. เจ้ามรดก มีสิทธิได้ส่วนแบ่งในการรับมรดกเสมือนหนึ่งว่าตนเป็นทายาทชั้นบุตร ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๕ (๑) โจทก์ที่ ๑ จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทหนึ่งในแปดส่วน และชอบที่จะฟ้องขอให้จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นตัวแทนจดทะเบียนใส่ชื่อโจทก์ที่ ๑ ลงในโฉนดที่ดินพิพาทได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๑๐ วรรคหนึ่ง

๑๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๖/๒๕๕๕ ปัญหานี้ปรากฏว่าโฉนดที่ดินพิพาทมีชื่อนางรอดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ย่อมได้ประโยชน์จากข้อสันนิษฐาน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ ว่า นางรอดเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยต่อสู้ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นการโต้แย้งข้อสันนิษฐานดังกล่าว ภาระการพิสูจน์ในปัญหานี้ย่อมตกแก่จำเลย

จำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิของตนที่ได้รับการยกให้จากนางรอด มิใช่ครอบครองที่ดินพิพาทแทนทายาทอื่น อันแสดงว่านางรอดได้ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยครอบครองแล้วโดยโจทก์ไม่ได้เกี่ยวข้อง ซึ่งขณะที่นางรอดแสดงเจตนายกที่ดินพิพาทนั้น ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง การที่นางรอดส่งมอบที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ประกอบมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ที่ดินพิพาทมีแต่สิทธิครอบครอง จึงถือได้ว่านางรอดสละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทต่อไป เมื่อจำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้วจำเลยย่อมได้สิทธิครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๗๗ และมาตรา ๑๓๗๘ อันเป็นการได้สิทธิครอบครองตามกฎหมาย การออกโฉนดที่ดินพิพาทจัดทำโดยทางราชการออกให้แก่นางรอดซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ฉบับเดิม แม้ความจริงนางรอดไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแล้วขณะออกโฉนด ก็หาทำให้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทของจำเลยเสียไปไม่ ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ทรัพย์มรดกของนางรอดที่จะตกทอดทายาทอีกต่อไป

๑๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๓๕/๒๕๕๕ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอว่า ว. มารดาของผู้ร้องได้เข้าครอบครองที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๑๗ และที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินที่ ๙๑๘ ทางทิศตะวันตกของ ท. โดยสงบเปิดเผยและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่วันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๒๙ ต่อเนื่องกันเป็นเวลานานกว่า ๒๒ ปี หากข้อเท็จจริงฟังได้ตามคำร้องขอ ว. มารดาผู้ร้องย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนทางทิศตะวันตกของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๗ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๑๘ โดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ อันเป็นการได้มาซึ่งทรัพยสิทธิ จึงเป็นมรดกตกทอดทายาทได้และตกทอดผู้ร้องและทายาทอื่นที่เป็นบุตรของ ว. ตามมาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐ แม้ผู้ร้องกับทายาททั้งหมดเพิ่งทราบว่า ว. มารดาผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองภายหลัง ก็ไม่ทำให้ทรัพยสิทธิที่มารดาของผู้ร้องได้มาและเป็นมรดกตกทอดผู้ร้องกับทายาทอื่นเสียไป ทั้งการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้ครอบครอง ประกอบกับผู้ร้องมีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑ โดยที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่าเจ้ามรดกได้มา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งต้องดำเนินการขอจดทะเบียนสิทธิตามมาตรา ๗๘ ก่อน ผู้ร้องในฐานะทายาทผู้รับมรดกจาก ว. มารดาของผู้ร้องจึงมีสิทธิตามกฎหมายที่จะยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทที่เป็นมรดกตกทอดมายังผู้ร้องและทายาทอื่นได้

๑๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗๘๘/๒๕๕๕ โจทก์ไม่เคยครอบครองที่ดินพิพาทอันเป็นทรัพย์มรดกซึ่งยังมิได้แบ่งกันระหว่างทายาท จึงมิใช่กรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๔๘ ที่โจทก์จะใช้สิทธิเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์มรดกได้แม้พ้นอายุความมรดก สิทธิเรียกร้อง

ของโจทก์ให้จำเลยแบ่งทรัพย์มรดกจึงอยู่ในบังคับอายุความมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ การที่โจทก์ยื่นฟ้องเมื่อพ้นกำหนด ๑๐ ปี นับแต่เจ้ามรดกตาย ย่อมต้องห้ามมิให้ฟ้อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคท้าย และสิทธิในทรัพย์มรดกย่อมตกแก่จำเลยผู้สืบสิทธิ ต. ซึ่งเป็นทายาทของ จ. เจ้ามรดกโดยสมบูรณ์ การที่จำเลยร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกในเวลาต่อมาก็เพื่อจะดำเนินการให้มีอำนาจเปลี่ยนแปลงหลักฐานทางทะเบียนให้ได้สิทธิโดยสมบูรณ์ในที่ดินพิพาทอันเป็นทรัพย์มรดก หาใช่เพื่อประโยชน์แก่โจทก์ซึ่งสิ้นสิทธิในการฟ้องคดีเกี่ยวกับทรัพย์มรดกไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ แล้วไม่ แม้จำเลยเบิกความรับว่าเหตุที่โอนทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นชื่อจำเลยเพื่อความสะดวกในการแบ่งมรดกแก่ทายาทของ จ. ก็ตาม ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการแสดงเจตนาสละประโยชน์แห่งอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๒๔ โจทก์จึงไม่อาจยกเอาประโยชน์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๒๔ และมาตรา ๑๗๔๘ เพื่อเรียกร้องให้จำเลยแบ่งทรัพย์มรดกเมื่อล่วงพ้นกำหนดอายุความมรดก ตามมาตรา ๑๗๕๔ แล้วได้ จำเลยจึงมีสิทธิยกอายุความมรดกใช้ยันโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๑๐

๑๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๐๒/๒๕๕๖ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งว่าจำเลยที่ ๒ เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๗ ย่อมมีผลนับแต่วันมีคำพิพากษาถึงที่สุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕๗ (๓) (เดิม) ทั้งไม่มีบทกฎหมายสารบัญญัติใดให้สิทธิแก่บุคคลภายนอกที่จะฟ้องขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนคำพิพากษาว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมาย และไม่เข้าข้อยกเว้นกรณีคำพิพากษาหรือคำสั่งไม่ผูกพันบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ วรรคสอง ถือไม่ได้ว่าโจทก์ถูกโต้แย้งสิทธิ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

จำเลยที่ ๒ เป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของผู้ตายซึ่งเป็นทายาทลำดับแรกที่มีสิทธิได้รับมรดกของผู้ตาย โจทก์ซึ่งเป็นทายาทลำดับถัดลงไปย่อมไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๐ วรรคแรก ถือไม่ได้ว่าโจทก์ถูกโต้แย้งสิทธิในการรับมรดกของผู้ตาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๑๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๗๙/๒๕๕๖ โจทก์ฟ้องว่า ที่ดินตามระวางแผนที่ทางอากาศกับที่ดินตามหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) เป็นมรดก จำเลยให้การว่า ที่ดินตามหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) เป็นมรดก แต่ได้ตกลงแบ่งปันกันแล้ว ส่วนที่ดินตามระวางแผนที่ทางอากาศ จำเลยให้การว่าได้สิทธิการถือครองจากนิคมสร้างตนเองเป็นการส่วนตัว ไม่ได้เป็นการรับสิทธิถือครองทางมรดกจาก ส. คำให้การของจำเลยไม่ชัดแจ้งว่าได้สิทธิการถือครองจากนิคมสร้างตนเองเป็นการส่วนตัวอย่างไร และในชั้นสืบพยานจำเลยกลับนำสืบว่าได้สิทธิในที่ดินหลังจาก ส. ตายประมาณ ๕ ปี ดังนั้น อุทธรณ์ของจำเลยที่ว่าได้รับที่ดินตามภาพถ่ายระวางแผนที่ทางอากาศจาก ส. ขณะ ส. ยังมีชีวิต แตกต่างจากคำให้การและทางนำสืบของจำเลย จึงเป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากล่าวมาโดยชอบในศาลชั้นต้น

โจทก์ฟ้องว่าที่ดินพิพาทตามหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓) เดิม ส. ไม่ได้ออกเอกสารสิทธิแต่ได้ครอบครองทำประโยชน์เนื่องจากเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเอง เมื่อ ส. ถึงแก่ความตาย ทายาททุกคนร่วมกันไปขอรับมรดกจากผู้ปกครองนิคมสร้างตนเอง แต่เนื่องจากทายาทยังไม่ได้เป็นสมาชิกของนิคม จึงตกลงให้จำเลยขอเป็นสมาชิกนิคมแทนโจทก์และทายาท เมื่อได้รับเอกสารสิทธิแล้วจึงให้นำมาแบ่งให้แก่โจทก์และทายาทอื่น จำเลยให้การว่า จำเลยมิได้ถือครองที่ดินแทนโจทก์และทายาทอื่น เนื่องจากโจทก์และทายาทอื่นสละสิทธิถือครองที่ดิน ได้ทำบันทึกการสละสิทธิไว้ตามเอกสารบันทึกคำยินยอมของทายาทท้ายคำให้การ ดังนี้ เอกสารท้ายคำให้การถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของคำให้การที่มีข้อความว่าโจทก์และทายาทอื่นได้รับรองต่อผู้ปกครองนิคมว่าโจทก์และทายาทอื่นรวม ๕ คน ไม่ประสงค์จะรับมรดกรายนี้ ยินยอมให้จำเลยรับไปฝ่ายเดียว โจทก์และทายาทอื่นรวม ๕ คน ได้ลงชื่อไว้ คำให้การจำเลยย่อมมีประเด็นว่าโจทก์และทายาทอื่นสละสิทธิในที่ดินพิพาท ทั้งเป็นข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากล่าวมาโดยชอบในศาลชั้นต้น

โจทก์และทายาทอื่นยกเว้นจำเลยไม่ประสงค์จะรับมรดกที่ดินพิพาท โดยยินยอมให้จำเลยรับมรดกฝ่ายเดียว และจำเลยได้ขอรับสิทธิทำกินในที่ดินแทน ส. แต่ฝ่ายเดียว โดยมิได้ขอรับสิทธิทำกินในที่ดินแทนโจทก์และทายาทอื่นเพื่อออกเอกสารสิทธิ แล้วนำมาแบ่งแก่โจทก์และทายาทอื่น แม้บันทึกคำยินยอมของทายาทไม่ใช่การสละมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ เพราะเป็นการสละมรดกให้แก่จำเลยผู้เดียวซึ่งไม่เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๕ วรรคสอง แต่เมื่อโจทก์ จำเลยและทายาทอื่นได้ลงลายมือชื่อไว้ในบันทึกอันถือว่าโจทก์ จำเลยและทายาทอื่นตกลงแบ่งปันทรัพย์มรดกโดยมีหลักฐาน เป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่รับผิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ วรรคสอง โจทก์และทายาทอื่นจึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกร้องที่ดินพิพาท

● **คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดก**

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๖/๒๔๙๑ ผู้ตายทำพินัยกรรมยกที่ดินให้เด็กและตั้งบิดาเด็กเป็นผู้จัดการมรดก บิดาลงชื่อในโฉนดในฐานะผู้จัดการมรดกแล้วโอนขายที่ดินนั้นให้แก่บุคคลภายนอก ซึ่งรับโอนทางทะเบียนไปโดยสุจริต ดังนี้ เด็กย่อมมีความผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการทั้งหลายอันผู้จัดการมรดก ได้ทำไปในขอบอำนาจในฐานะที่เป็นผู้จัดการมรดก เด็กจะนำมาฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินไม่ได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๒/๒๕๐๑ ผู้จัดการมรดกหรือทายาทของผู้ตายย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาซื้อขายที่ผู้ตายเป็นคู่สัญญาได้ เพราะสัญญาซื้อขายไม่ใช่เป็นการเฉพาะตัวของผู้ตาย

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐/๒๕๐๑ การที่โจทก์ได้รับแต่งตั้งจากศาลให้เป็นผู้จัดการมรดก มิได้หมายความว่า จัดการมรดกได้เฉพาะตามบัญชีที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น โจทก์มีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของผู้วายชนม์ทั้งหมด แม้จะไม่ได้ระบุไว้ต่อศาลก็ตาม

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕ เมื่อศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้หลายคน และมิได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของแต่ละคนไว้โดยเฉพาะ การทำหน้าที่ของผู้จัดการมรดกนั้นจะต้องถือเอาเสียงข้างมาก และนับแต่วันที่ศาลตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว บรรดาทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก แม้จะไม่มีกฎหมายบัญญัติห้ามไว้ชัดแจ้งก็ต้องถือดังนี้ เพราะมิฉะนั้นจะเป็นการจัดการมรดกซ้อนอำนาจผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้ง

จำเลยเช่าที่ดินมรดกจากผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งคนหนึ่ง โดยผู้จัดการมรดกร่วมคนอื่นมิได้รู้เห็นด้วย ดังนี้ ถือว่าเป็นการเช่าจากบุคคลที่ไม่มีอำนาจให้เช่าได้ตามกฎหมาย จำเลยจึงอ้างสิทธิการเช่านั้นไม่ได้ การที่จำเลยยังคงอยู่ในที่พิพาทต่อไปภายหลังที่โจทก์บอกกล่าวให้รื้อถอนย่อมเป็นการอยู่โดยละเมิด

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑/๒๕๐๖ คดีเรื่องแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการมรดกไม่เป็นคดีที่ทายาทจะรับมรดกความได้ เพราะไม่เป็นมรดก

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๖-๓๒๐/๒๕๐๖ ในกรณีที่มีผู้จัดการมรดกหลายคน ผู้จัดการแต่ละคนจะจัดการไปโดยลำพังไม่ได้ จึงลงชื่อในฎีกาแต่ผู้เดียวไม่ได้ เพราะการดำเนินคดีเป็นส่วนหนึ่งของการจัดการมรดกและผู้จัดการมรดกเป็นผู้ทำการแทนกองมรดก

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๘/๒๕๐๗ ผู้จัดการมรดกทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล และศาลได้พิพากษาตามยอม ผลของคำพิพากษาย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกในฐานะคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ นับแต่วันพิพากษา จนกว่าคำพิพากษานั้นถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไข

ผู้จัดการมรดกคนใหม่ย่อมถูกผูกพันตามสัญญาประนีประนอมยอมความ และคำพิพากษาตามยอมซึ่งผูกพันผู้จัดการมรดกคนก่อนในฐานะเป็นคู่ความต่อไป จะอ้างความไม่รู้เห็นในการทำสัญญาประนีประนอมยอมความขึ้นเป็นเหตุให้พ้นความผูกพันไม่ได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๔/๒๕๐๙ ผู้จัดการมรดกมิใช่จัดการทรัพย์มรดกเพื่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ และ ๑๗๒๐ บัญญัติให้ผู้จัดการมีหน้าที่ทำตามคำสั่งแห่งพินัยกรรมจัดการมรดกทั่วไปและแบ่งปันทรัพย์มรดก ทั้งยังต้องรับผิดต่อทายาทอีกด้วย ผู้จัดการมรดกย่อมเป็นตัวแทนของทายาททั้งปวง ทายาทไม่จำต้องครอบครองมรดก เพราะผู้จัดการมรดกครอบครองแทนอยู่แล้ว ผู้จัดการมรดกจะอ้างอายุความใดๆ มาตัดฟ้องมิให้ทายาทฟ้องขอแบ่งมรดกซึ่งตนครอบครองแทนไว้หาได้ไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๒/๒๕๑๑ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ นั้น การทำการตามหน้าที่ของผู้จัดการมรดกต้องเป็นไปตามเสียงข้างมาก และเสียงข้างมากดังกล่าวนี้มิได้มีกฎหมายบังคับว่าต้องจัดให้มีการประชุมผู้จัดการมรดกเพื่อปรึกษาออกเสียงกันโดยตรง ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกเห็นควรดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในการจัดการมรดก และปรากฏว่าได้แจ้งไปยังผู้จัดการมรดกทุกคนแล้ว มีผู้เห็นด้วยเป็นส่วนมาก ความเห็นส่วนข้างมากนั้น

ก็ถือได้ว่าเป็นเสียงข้างมาก ตกเป็นหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะต้องจัดการไปตามนั้น ผู้จัดการมรดกส่วนข้างมากก็อาจดำเนินการไปในนามของผู้จัดการมรดกทั้งคณะได้ การรวบรวมทรัพย์มรดกก็เป็นการจัดการมรดก บุคคลภายนอกหากได้ทราบความเห็นหรือเสียงข้างมากที่ให้เรียกทรัพย์มรดกนั้นแล้ว ก็ต้องรับรู้และยินยอมให้ผู้จัดการมรดกส่วนข้างมากรับทรัพย์มรดกไปจะเกี่ยงให้ผู้จัดการมรดกส่วนข้างมากนำผู้จัดการมรดกส่วนข้างน้อยเข้าร่วมจัดการด้วยหาได้ไม่

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๖/๒๕๑๖ การเป็นผู้จัดการมรดกเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้ที่ได้รับการตั้ง...

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒/๒๕๑๘ เมื่อการแบ่งมรดกมิได้กระทำโดยผู้จัดการมรดกและมิได้เป็นไปตามพินัยกรรม แม้เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนลงชื่อจำเลยมีส่วนร่วมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกที่ดินพิพาทแล้ว ผู้จัดการมรดกก็ยังฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนเสียได้ จำเลยต้องคืนให้ผู้จัดการมรดกเพื่อนำไปจัดการแบ่งมรดกให้เป็นไปตามพินัยกรรม

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๐/๒๕๑๙ ข้อความในพินัยกรรมมีว่า ขอมอบพินัยกรรมให้แก่ ม. และขอตั้งให้ ม. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม เป็นการชัดเจนอยู่ในตัวแล้วว่าตั้ง ม. เป็นผู้จัดการมรดกโดยไม่จำกัดว่าเป็นทรัพย์มรดกสิ่งใดบ้าง

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๐๑/๒๕๒๐ ผู้จัดการมรดกมีอำนาจขายฝากทรัพย์มรดก เมื่อขายแล้วไม่แบ่งเงินให้ทายาทก็เป็นเรื่องระหว่างผู้จัดการมรดกกับทายาทที่จะว่ากล่าวกันต่างหาก หาทำให้นิติกรรมซื้อขายที่ผู้จัดการมรดกทำไปเป็นโมฆะไม่

การที่เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนขายฝากให้แก่ผู้จัดการมรดกโดยมิได้สอบสวนว่าทายาทได้ยินยอมและผู้จัดการมรดกมีเหตุผลในการขายสมควรอย่างไรหรือไม่นั้น ไม่เป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อเพราะไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติเช่นนั้น

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๗/๒๕๒๔ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการมรดกนั้น โดยสภาพมิใช่สิทธิและหน้าที่ที่จะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา

บุคคลที่ต้องห้ามมิให้เป็นผู้จัดการมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๘ ย่อมนำมาใช้แก่นิติบุคคลได้เท่าที่ไม่ขัดกับสภาพของนิติบุคคล

ไม่มีบทกฎหมายใดห้ามนิติบุคคลมิให้เป็นผู้จัดการมรดก ฉะนั้น ถ้าไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งของนิติบุคคลนั้นแล้ว ศาลย่อมตั้งนิติบุคคลเป็นผู้จัดการมรดกได้ตามที่เห็นสมควร ผู้ร้องซึ่งเป็นวัดขอเป็นผู้จัดการมรดกจัดการมรดกซึ่งเป็นสมบัติของวัด วัดจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ย่อมกระทำโดยเจ้าอาวาสซึ่งเป็นผู้แทนของวัดเป็นผู้แสดงให้ปรากฏ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๕ จึงเห็นสมควรตั้งเป็นผู้จัดการมรดกได้

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๔๐/๒๕๒๙ ทรัพย์มรดกในส่วนที่มิได้จำหน่ายโดยพินัยกรรมหรือส่วนที่พินัยกรรมไม่มีผลบังคับย่อมตกได้แก่ทายาทโดยธรรมตามกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๐ ทั้งอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดก ตามมาตรา ๑๗๑๙

หาได้จำกัดอยู่เฉพาะทรัพย์ที่กำหนดไว้ในพินัยกรรมไม่ ทรัพย์ที่มิได้ระบุไว้ในพินัยกรรมก็ตกอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะต้องจัดการแบ่งปันให้แก่ทายาท ดังนั้น แม้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือสัญญากู้ที่ฟ้องจะมิได้ระบุไว้ในพินัยกรรม ก็ตกอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะต้องจัดการนำมาแบ่งปันให้แก่ทายาทโดยธรรม.....

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒/๒๕๔๒ ในการจัดตั้งผู้จัดการมรดกนั้น ถ้าไม่มีข้อกำหนดพินัยกรรมก็ให้ศาลตั้งเพื่อประโยชน์แก่กองมรดกตามพฤติการณ์และโดยคำนึงถึงเจตนาของผู้ตาย แม้ปรากฏว่าผู้ร้องเคยถูกดำเนินคดีฐานเข้าเมืองโดยไม่ได้รับอนุญาตและมีคำพิพากษาให้ออกนอกราชอาณาจักรมาแล้ว ก็เป็นเรื่องที่ไม่เกี่ยวกับข้อห้ามมิให้เป็นผู้จัดการมรดก

เมื่อกรณีมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับทรัพย์มรดกของผู้ตาย การที่จะให้ผู้คัดค้านที่ ๒ จัดการมรดกร่วมกับผู้ร้องจึงมีข้อแสดงให้เห็นเบื้องต้นว่าไม่อาจที่จะจัดร่วมกันได้ ผู้ร้องเป็นทายาทโดยชอบธรรมประเภทคู่สมรสซึ่งต้องระวังรักษาประโยชน์ของบุตรผู้เยาว์อีกสามคนที่เป็นทายาทโดยชอบธรรมในลำดับที่ (๑) ส่วนผู้คัดค้านทั้งสี่เป็นทายาทโดยธรรมในลำดับที่ (๓) ซึ่งไม่มีสิทธิได้รับมรดกของผู้ตาย จึงไม่สมควรที่จะตั้งผู้คัดค้านที่ ๒ เป็นผู้จัดการมรดกร่วมกับผู้ร้อง

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๑/๒๕๔๒ โจทก์ทั้งสามเป็นผู้จัดการมรดกของ พ. ได้ร่วมกันเป็นโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารให้ออกไปจากตึกแถวพิพาท จนมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ทั้งสาม เป็นฝ่ายชนะคดีและได้มีการบังคับคดีในเวลาต่อมา โดยไม่ปรากฏว่าโจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ ไม่สามารถหรือไม่เต็มใจที่จะจัดการ กรณีเป็นเรื่องมีผู้จัดการมรดกหลายคน โจทก์ทั้งสามแต่ละคนจะจัดการโดยลำพังไม่ได้ การกระทำตามหน้าที่ของผู้จัดการมรดกต้องถือเอาเสียงข้างมาก ดังนั้น เมื่อโจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ คัดค้านคำร้องของโจทก์ที่ ๓ ที่ขอให้งดการบังคับคดี กรณีต้องด้วยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ โจทก์ที่ ๓ ไม่อาจกระทำได้โดยลำพัง

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๒ เมื่อผู้คัดค้านไม่ส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์มรดกให้ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้จัดการมรดก ผู้ร้องย่อมไม่สามารถจัดการแบ่งทรัพย์มรดกให้แก่ทายาทได้ การที่ผู้คัดค้านเป็นผู้ไถ่ถอนจำนองที่ดินจากธนาคารไม่ใช่สาเหตุที่จะอ้างไม่ส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ดังนั้น ที่ผู้ร้องไม่สามารถจัดการแบ่งทรัพย์มรดกให้แก่ทายาท จึงไม่ใช่ความผิดของผู้ร้อง

ผู้คัดค้านเป็นบุตรเจ้ามรดก ทั้งผู้ร้องเป็นมารดาผู้คัดค้านและเป็นภริยาเจ้ามรดก ทุกฝ่ายจึงทราบดีอยู่แล้วว่าทรัพย์มรดกมีอะไรบ้าง การที่ผู้ร้องไม่จัดทำบัญชีทรัพย์มรดกจึงไม่พอฟังว่าผู้ร้องมีเจตนาปิดบังทรัพย์มรดก ส่วนเรื่องผู้ร้องไม่เรียกประชุมทายาทนั้นก็ปรากฏว่าทายาทบางคนอยู่ต่างประเทศ บางคนอยู่ต่างจังหวัด จึงเป็นการยากที่จะจัดประชุม ดังนั้น แม้ผู้ร้องไม่จัดทำบัญชีทรัพย์มรดกตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๘ และมาตรา ๑๗๒๙ บัญญัติไว้ก็ตาม แต่ตามมาตรา ๑๗๓๑ ก็ให้อำนาจศาลที่จะให้ดุลพินิจพิจารณาว่ามีเหตุสมควรจะถอนผู้จัดการมรดกเพียงใดหรือไม่ ซึ่งตามพฤติการณ์เท่าที่ปรากฏยังไม่มีเหตุผลสมควรที่จะสั่งถอนผู้ร้องจากการเป็นผู้จัดการมรดก

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๒๑/๒๕๔๒ ผู้จัดการมีอำนาจทำการแทนทายาทเกี่ยวกับทรัพย์มรดกได้ และการฟ้องเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนเป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษาไว้ซึ่งภาระจำยอมแทนทายาทผู้เป็นเจ้าของสามยทรัพย์ ถือได้ว่าเป็นการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๑๑/๒๕๔๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ บัญญัติให้ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปและเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกได้ โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของ ส. ผู้ตาย ย่อมมีอำนาจจัดการเกี่ยวแก่ที่พิพาทซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ ส. โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้โดยไม่จำต้องได้รับความยินยอมจากทายาททุกคนก่อน

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๐๔/๒๕๔๒ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมรดกนั้นจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปจริงและเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระตามกฎหมายจึงสามารถนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายจากกองมรดกได้ แม้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอาจจะมีค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่ายอย่างอื่นตามที่จำเลยกล่าวอ้าง แต่เมื่อไม่มีหลักฐานมาแสดงว่าได้เสียไปจริงและเป็นสิ่งที่ต้องชำระตามกฎหมายแล้ว ถึงโจทก์มิได้คัดค้านจำเลยก็ไม่อาจนำค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาหักจากกองมรดกได้ สำหรับค่าบำเหน็จผู้จัดการมรดกนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๑ ผู้จัดการมรดกไม่มีสิทธิได้รับบำเหน็จจากกองมรดก เว้นแต่พินัยกรรมหรือทายาทโดยจำนวนข้างมากจะได้กำหนดไว้ เมื่อเจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมไว้และทายาทจำนวนข้างมากมิได้ยินยอมให้จำเลยหักค่าใช้จ่าย ผู้จัดการมรดกจึงไม่มีสิทธิหักค่าใช้จ่ายได้ แต่สำหรับค่าจัดการศพซึ่งรวมอยู่ในค่าทำบุญสร้างศาลาการเปรียญนั้น เนื่องจากการจัดการศพเป็นสิ่งจำเป็นอันต้องจัดการตามประเพณี ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ผู้จัดการมรดกย่อมนำมาหักจากกองมรดกก่อนแบ่งปันแก่ทายาทได้ตามกฎหมาย

การที่ทายาทในสายเดียวกันกับโจทก์จะยอมรับเงินทรัพย์มรดกจำนวนเพียงใด ก็เป็นเรื่องเฉพาะของทายาทแต่ละคน เมื่อโจทก์ยังมิได้รับทรัพย์มรดก สิทธิของโจทก์จะมีเพียงใดย่อมต้องเป็นไปตามกฎหมาย

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๓๐/๒๕๔๒ ณ. เคยเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายโดยคำสั่งศาลมาก่อน ต่อมาผู้ร้องซึ่งเป็นบุตรของผู้ตายฟ้องขอให้ศาลเพิกถอน ณ. จากการเป็นผู้จัดการมรดกแล้วถอนฟ้อง โดยตกลงกันให้ ณ. ทำหน้าที่ผู้จัดการมรดกของผู้ตายต่อไป ซึ่ง ณ. ยอมแบ่งเงินจากกองมรดกของผู้ตายจำนวน ๑๘๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ผู้ร้องและผู้ร้องไม่ติดใจเรียกร้องทรัพย์มรดกอื่นใดอีก ข้อตกลงดังกล่าวจึงเข้าลักษณะสัญญาประนีประนอมยอมความอันเป็นการระงับข้อพิพาทซึ่งมีอยู่หรือจะมีขึ้นนั้นให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน ซึ่งทำให้การเรียกร้องของแต่ละฝ่ายที่ยอมสละนั้นระงับไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ และมาตรา ๘๕๒ ผู้ร้องย่อมไม่มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของผู้ตายอีก จึงมาร้องต่อศาลขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกของผู้ตายไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๗๓/๒๕๔๒ ที่ดินตามคำร้องขอไม่ใช่ทรัพย์ที่เป็นมรดกของผู้ตาย ผู้ร้องจึงไม่อาจกล่าวอ้างว่าเป็นกรณีมีเหตุขัดข้องในการจัดการมรดกของผู้ตายเพื่อขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกรายนี้ได้ ส่วนผู้คัดค้านก็มิได้กล่าวอ้างว่ามีเหตุขัดข้องในการจัดการทรัพย์มรดกของผู้ร้องแต่อย่างใด ผู้ร้องและผู้คัดค้านต่างโต้เถียงกันว่าฝ่ายใดมีสิทธิในที่ดินตามคำร้องขอเท่านั้น เมื่อฝ่ายใดเห็นว่าตนถูกอีกฝ่ายโต้แย้งสิทธิในที่ดินดังกล่าวก็ชอบที่จะเสนอคดีของตนเรียกร้องเอาที่ดินจากฝ่ายที่โต้แย้งโดยตรงอย่างคดีมีข้อพิพาท ไม่จำเป็นต้องตั้งผู้จัดการมรดกเพราะไม่เป็นประโยชน์แก่กองมรดกแต่อย่างใด กรณีไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ (๑) (๒) ที่จะใช้สิทธิร้องขอต่อศาลให้ตั้งผู้จัดการมรดก ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ ได้

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๑๗/๒๕๔๓ ผู้จัดการมรดกที่ศาลมีคำสั่งตั้งมีอำนาจและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมและเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก และเป็นหน้าที่ของผู้จัดการมรดกจะต้องจัดการโดยตนเอง จะให้ผู้ใดทำแทนไม่ได้ เว้นแต่กรณีเข้าข้อยกเว้นให้ผู้จัดการมรดกมอบให้ตัวแทนทำการได้ตามอำนาจที่ให้ไว้โดยชัดแจ้ง หรือโดยปริยายในพินัยกรรม หรือโดยคำสั่งศาล หรือพฤติการณ์เพื่อประโยชน์แก่กองมรดก ผู้จัดการมรดกที่ศาลมีคำสั่งตั้งมิใช่ตัวแทนของทายาท ซึ่งอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดกต่อทายาทเกิดขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมาย จึงมีฐานะเป็นผู้แทนตามกฎหมายของทายาทที่จะต้องจัดการมรดกเพื่อประโยชน์แก่กองมรดกและทายาท ทายาทหามีอำนาจที่จะสั่งการให้ผู้จัดการมรดกกระทำการใดได้ เพียงแต่ผู้จัดการมรดกจะต้องรับผิดชอบต่อทายาทโดยกฎหมายอนุโลมให้นำบทบัญญัติบางมาตราของลักษณะตัวแทนมาใช้ และทายาทย่อมอยู่ในฐานะเป็นผู้ควบคุมการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกให้อยู่ในขอบอำนาจที่พินัยกรรมและกฎหมายกำหนดไว้ รวมทั้งมีอำนาจที่จะขอให้ศาลสั่งถอนผู้จัดการมรดกที่ละเลยไม่ทำการตามหน้าที่ ส่วนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๙, ๑๗๓๑, ๑๗๒๖, ๑๗๓๒ และมาตรา ๑๗๒๗ วรรคสอง เป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้ศาลเป็นผู้ดูแลให้ผู้จัดการมรดกปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เพื่อให้การจัดการมรดกเป็นไปโดยเรียบร้อย ดังนั้น วิธีการจัดการมรดกซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำเอง ทายาทและศาลไม่มีอำนาจที่จะบังคับให้ผู้จัดการมรดกปฏิบัติตามมติที่ประชุมทายาทได้

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๒๔/๒๕๔๓ แม้มรดกจะมีผู้จัดการมรดกแล้ว ทายาทก็ยังมีสิทธิฟ้องให้บุคคลภายนอกชำระหนี้สินของกองมรดกได้

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๙๑/๒๕๔๓ การที่ผู้คัดค้านจงใจไม่ปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการมรดกร่วมกับผู้ร้องเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาทเจ้าของมรดกให้เสร็จสิ้นลุล่วงไปตามภาระหน้าที่ของตน ทั้งมีพฤติการณ์โต้แย้งเกี่ยวกับทรัพย์สินของเจ้ามรดกที่ผู้คัดค้านอ้างว่าทรัพย์มรดกที่ตนจะต้องจัดการแบ่งปันนั้นเป็นของมารดาตนเองมิใช่ของเจ้าของมรดก นับว่าผู้คัดค้านกระทำการ

เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก และมีเหตุให้เห็นได้ว่าผู้คัดค้านจะไม่จัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกให้เป็นไปโดยสุจริต ทั้งผู้คัดค้านต้องโทษจำคุกอยู่ย่อมไม่สามารถทำหน้าที่เป็นผู้จัดการมรดกร่วมกับผู้ร้องได้ จึงไม่สมควรที่จะให้ผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการร่วมกับผู้ร้องต่อไป

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๒๖/๒๕๔๓ สัญญาที่ผู้ตายต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ร้องหลังจากออกโฉนดที่ดินแล้วเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย หากที่ดินของผู้ตายต้องห้ามไม่ให้โอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ทำให้ผู้ตายหลุดพ้นจากการชำระหนี้ ผู้ตายก็หามีสิทธิได้รับชำระราคาที่ดินตอบแทนไม่ จึงต้องคืนเงินราคาที่ดินแก่ผู้ร้อง เมื่อผู้ตายยังไม่ได้คืนเงินย่อมถือได้ว่า ผู้ร้องเป็นเจ้าหนี้ผู้มีส่วนได้เสียและมีสิทธิร้องขอให้ตั้งตนผู้จัดการมรดกได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๔๑/๒๕๔๓ ผู้จัดการมรดกต้องจัดการโดยตนเองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๓ โจทก์ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก จึงไม่อาจจัดการมรดกได้โดยตนเอง ทั้งเหตุที่ต้องโทษจำคุกก็เนื่องมาจากการเบียดบังทรัพย์ของผู้อื่นเป็นของตนในฐานะผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์ ถือได้ว่ามีพฤติการณ์ไม่เหมาะสมที่จะเป็นผู้จัดการมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒ ที่ห้ามผู้ที่ศาลตั้งเป็นผู้จัดการมรดกแล้วทำนิติกรรมใดๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์กับกองทรัพย์มรดกที่ตนเองเป็นผู้จัดการ มิใช่หมายความว่ากฎหมายเปิดโอกาสให้ตั้งผู้เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกเป็นผู้จัดการมรดกได้

ผู้ร้องสอดที่ ๑ อ้างว่ารู้ถึงทรัพย์มรดกทั้งหมดมากยิ่งกว่าทายาทคนอื่นๆ ก็ไม่มีใครเบิกความสนับสนุน และผู้ร้องสอดที่ ๒ คัดค้านการที่ผู้ร้องสอดที่ ๑ ขอเป็นผู้จัดการมรดก นอกจากนี้ผู้ร้องสอดที่ ๑ ถูกดำเนินคดีอาญาเกี่ยวกับเรื่องยักยอกทรัพย์มรดก แม้ศาลพิพากษายกฟ้องก็ตาม แต่ผู้ร้องสอดที่ ๑ ไม่ได้รับความไว้วางใจจากทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก เมื่อคำนึงถึงพฤติการณ์ต่างๆ ตามปกติและเหตุอันควรในปัจจุบันแล้ว ผู้ร้องสอดที่ ๑ ยังไม่เหมาะสมที่จะเป็นผู้จัดการมรดก

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๙๗/๒๕๔๓ โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสามโดยอ้างว่าจำเลยที่ ๑ เป็นผู้จัดการมรดกของ ป. ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการมรดกโดยไม่แบ่งมรดกให้แก่โจทก์ซึ่งเป็นทายาท สำหรับจำเลยที่ ๑ จึงเป็นการฟ้องคดีเกี่ยวกับการจัดการมรดก เมื่อทรัพย์มรดกมีเพียงที่ดินสองแปลง จำเลยที่ ๑ ได้จดทะเบียนโอนที่ดินทั้งสองแปลงให้จำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ไปแล้วถือว่าการจัดการมรดกสิ้นสุดลงในวันดังกล่าว โจทก์มาฟ้องเกินกว่า ๕ ปี คดีย่อมขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๓๓ วรรคสอง

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๓/๒๕๔๔ จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ ห. ทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โดยไม่ได้รับความยินยอมจาก ข. ผู้จัดการมรดกอีกคนหนึ่ง จึงไม่ใช่นิติกรรมที่ได้รับความเห็นชอบด้วยเสียงส่วนมาก ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ จึงไม่ผูกพันกองมรดกตามมาตรา ๑๗๒๔ การที่ ข. ให้ความยินยอมในภายหลัง ไม่ทำให้นิติกรรมที่ไม่ชอบกลับเป็นนิติกรรมสมบูรณ์ขึ้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิร้องขอให้จำเลยที่ ๑ และ ข. ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย เมื่อจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ทำสัญญาซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย

ที่ ๑ ในภายหลังโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนแล้ว จึงไม่ใช่เป็นการกระทำที่ทำลงโดยรู้อยู่ว่าจะเป็นทางให้โจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ตามมาตรา ๒๓๗

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๐๔/๒๕๔๔ การที่มีผู้จัดการมรดก แต่ผู้จัดการมรดกไม่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับมรดกย่อมไม่ทำให้สิทธิของทายาทในฐานะทายาทผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกที่จะดำเนินการฟ้องคดีเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองมรดกเสียไป

การที่มีผู้จัดการมรดกอยู่ไม่ทำให้สิทธิของทายาทที่จะดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองมรดกเสียไป ทายาทผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกมีสิทธิฟ้องคดีได้ โดยไม่จำต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ฟ้องคดีเสมอไป

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๙๕ – ๒๒๙๖/๒๕๔๔ การจัดการมรดกนั้นหาใช่ว่ามุ่งจะรับทรัพย์มรดกโดยฝ่ายเดียวหาได้ไม่ หากผู้ตายมีหนี้สินก็มีหน้าที่ต้องรวบรวมทรัพย์มรดกใช้หนี้ด้วยเหลือจากการชำระหนี้เท่าใดจึงเป็นมรดกที่จะนำมาแบ่งกันได้ เหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้ร้องซึ่งเป็นบิดาของผู้ตายกับผู้คัดค้านซึ่งเป็นภริยาของผู้ตายตกลงกันไม่ได้ เพราะทางฝ่ายผู้ร้องจะรับเฉพาะทรัพย์สินส่วนที่เป็นหนี้สินจะให้ทางฝ่ายผู้คัดค้านเป็นผู้รับไปฝ่ายเดียว ฉะนั้น หากให้ผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกย่อมมีปัญหาในการจัดการมรดก ประการแรก คือ ผู้ร้องไม่อาจทราบได้ว่าผู้ตายมีทรัพย์สินอะไรและอยู่ที่ใดบ้าง และประการที่สอง คือ เจ้าหนี้ก็มุ่งที่จะทวงหนี้ต่อผู้คัดค้านซึ่งเป็นภริยาร่วมรู้เห็นในการสร้างหนี้กันมาในระหว่างสมรส จึงย่อมไม่สะดวกต่อการจัดการทรัพย์มรดก ผู้คัดค้านจึงสมควรที่จะเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายแต่เพียงผู้เดียว

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๗๒/๒๕๔๔ คดีขอถอนผู้จัดการ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๗ วรรคหนึ่ง ไม่ใช่คดีเกี่ยวกับการจัดการมรดกที่จะต้องฟ้องภายในห้าปีนับแต่การจัดการมรดกสิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๗๓๓ วรรคสอง ซึ่งเป็นเรื่องสิทธิเรียกร้อง คดีจึงไม่มีประเด็นเรื่องอายุความที่ผู้ร้องยกขึ้นคัดค้าน ที่ศาลชั้นต้นยกเรื่องอายุความการจัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๓๓ วรรคสอง ขึ้นวินิจฉัยจึงเป็นการไม่ชอบ แต่เมื่อการปันมรดกเสร็จสิ้นลงแล้วการใช้สิทธิขอถอนผู้จัดการมรดกย่อมพ้นกำหนดเวลา มาตรา ๑๗๒๗ วรรคหนึ่ง ทายาทของเจ้ามรดกจึงไม่มีสิทธิร้องขอถอนผู้จัดการมรดก

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๑๐/๒๕๔๔ ผู้ร้องเป็นทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๒) แม้จะปรากฏข้อกล่าวอ้างในทางนำสืบของผู้ร้องว่าทรัพย์สินบางรายการในบัญชีทรัพย์มรดกของผู้ตายเป็นของผู้ร้องซึ่งเพียงแต่ใส่ชื่อผู้ตายถือกรรมสิทธิ์แทนก็จะถือว่าผู้ร้องกระทำการเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกของผู้ตายอันเป็นพฤติการณ์ที่ไม่เหมาะสมหาได้ไม่เพราะหากความจริงเป็นประการใดก็ย่อมจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เกี่ยวข้อง อีกทั้งเป็นเรื่องในชั้นจัดการแบ่งปันมรดกซึ่งเป็นอีกขั้นหนึ่ง และสำหรับผู้คัดค้านนั้น เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าแม้ผู้คัดค้านและผู้ตายจดทะเบียนหย่าต่อกัน แต่ภายหลังก็อยู่กินร่วมฉันสามีภริยาจนกระทั่งผู้ตายถึงแก่

ความตาย ทรัพย์สินที่มีอยู่อาจเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างผู้คัดค้านกับผู้ตาย จึงชอบที่จะว่ากล่าวกันในชั้นจัดการแบ่งปันมรดก

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๔๘/๒๕๔๔ หลังจากที่ ศ. เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้ง ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ศ. ต่อมา ส. ถึงแก่ความตาย ผู้ร้องยื่นคำร้องว่าการจัดการมรดกยังไม่แล้วเสร็จ ยังมีที่ดินอีกสองแปลงที่ยังไม่แบ่งปันแก่ทายาท ศาลชั้นต้นไต่สวนคำร้องแล้วมีคำสั่งตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดก ผู้คัดค้านยื่นคำร้องขอให้ถอดถอนผู้ร้องจากการเป็นผู้จัดการมรดก อ้างว่าการจัดการมรดกเสร็จสิ้นแล้ว และผู้ร้องมิได้จัดทำบัญชีทรัพย์มรดกยื่นต่อศาลตามกำหนด ดังนี้ เมื่อปรากฏว่าในระหว่างที่ ส. เป็นผู้จัดการมรดก ยังมีทรัพย์มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งปันคือที่ดินอีก ๒ แปลง และไม่ปรากฏว่า ส. ได้จัดการโอนที่ดินให้แก่ผู้คัดค้านแล้ว แม้บรรดาทายาทอื่นได้ไปให้ถ้อยคำสละไม่รับมรดกต่อเจ้าพนักงานที่ดินและยินยอมให้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ผู้คัดค้านก็ตาม แต่ก็เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกแล้ว โดยผู้ร้องมิได้ร่วมตกลงด้วย จึงไม่ผูกพันผู้ร้อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ วรรคสอง กรณีจึงต้องถือว่ายังมีทรัพย์มรดกที่ยังแบ่งปันไม่แล้วเสร็จในขณะที่ ส. ผู้จัดการมรดกยังมีชีวิตอยู่และมีเหตุต้องจัดการทรัพย์มรดกต่อไป

แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๘ และมาตรา ๑๗๒๙ จะกำหนดให้ผู้ร้องต้องทำบัญชีทรัพย์มรดกให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามที่กฎหมายระบุไว้ และรูปแบบบัญชีจะต้องทำตามแบบในมาตรา ๑๗๒๙ ก็ตาม แต่ขณะผู้ร้องได้รับแต่งตั้งเป็นเป็นผู้จัดการมรดกต่อจาก ส. มีทรัพย์มรดกที่ยังไม่ได้จัดการอยู่เพียง ๒ รายการ คือ ที่ดิน ๒ แปลงเท่านั้น และผู้ร้องได้ทำบัญชีไว้แล้ว แม้จะไม่ทำตามรูปแบบที่กฎหมายกำหนดก็ตาม เมื่อทรัพย์มรดกที่ผู้ร้องจะต้องจัดการมีเพียง ๒ รายการ และมิได้มีข้อยุ่งยากแก่การจัดการ ดังนั้น การที่ผู้ร้องมิได้จัดทำบัญชีทรัพย์มรดกตามรูปแบบและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา ๑๗๒๙ กรณียังไม่พอถือว่าผู้ร้องมิได้ทำบัญชีทรัพย์สินอันเป็นการเพิกเฉยไม่ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการมรดกกรณียังไม่เป็นเหตุเพียงพอที่จะถอดถอนผู้ร้องจากการเป็นผู้จัดการมรดก

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๐๗/๒๕๔๔ ที่ดินประทานบัตรทำเหมืองแร่เป็นทรัพย์มรดก การที่ผู้จัดการมรดกนำมาเป็นทุนจัดตั้งบริษัทจำเลยที่ ๘ แล้วให้ทายาททุกคนเป็นผู้ถือหุ้นตามส่วนสัดที่ทายาทแต่ละคนมีสิทธิได้รับมรดก เป็นการจัดการตามที่จำเป็นเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกซึ่งอยู่ในขอบอำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ และมาตรา ๑๗๓๖ วรรคสอง เนื่องจากไม่สามารถจัดการให้ทายาทเข้าครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดได้ เพราะทายาททุกคนจะเอาแต่ที่ดินที่อยู่ติดกับทะเล ดังนั้น แม้ทายาทบางคนยังเป็นผู้เยาว์อยู่ขณะนำที่ดินมรดกมาเป็นทุนของจำเลยที่ ๘ ผู้จัดการมรดกก็ไม่ต้องขออนุญาตจากศาล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ เพราะไม่ใช่เรื่องผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์ แต่เป็นเรื่องผู้จัดการมรดกทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติไว้

เมื่อโจทก์ได้รับหุ้นและผลประโยชน์ตอบแทนจากจำเลยที่ ๘ เรื่อยมาจนกระทั่งโจทก์ขายหุ้นทั้งหมดให้แก่ผู้อื่น แสดงว่าโจทก์และทายาททุกคนให้ความยินยอมในการกระทำดังกล่าว ถือว่าโจทก์ได้รับแบ่งมรดกตามสิทธิครบถ้วนและผู้จัดการมรดกได้แบ่งปันมรดกเสร็จสมบูรณ์แล้วตั้งแต่จดทะเบียนจัดตั้งจำเลยที่ ๘ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องเอาส่วนแบ่งอีก

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๘๖/๒๕๔๔ ครั้งแรกที่ ล. โอนที่ดินมรดกของ ท. มาเป็นของตนในฐานะผู้จัดการมรดกเป็นการครอบครองทรัพย์มรดกแทนทายาทอื่นทุกคน แม้จะมีการโอนที่ดินมรดกดังกล่าวมาเป็นของ ล. ในฐานะส่วนตัวแล้วก็ตาม ก็ยังถือไม่ได้ว่าเปลี่ยนเจตนาการครอบครองที่ดินมรดกแทนทายาททุกคนมาเป็นการครอบครองในฐานะส่วนตัวโดยเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียว เพราะ ล. ยังมิได้บอกกล่าวไปยังทายาททุกคนว่าไม่มีเจตนายึดถือทรัพย์แทนทายาททุกคนต่อไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ ทั้งปรากฏว่าก่อนหน้านี้ ล. ได้ถูก ป. ยื่นฟ้องในอีกคดีหนึ่งของศาลชั้นต้นเรื่องขอแบ่งมรดก คดีถึงที่สุดตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ว่า ล. ครอบครองทรัพย์มรดกร่วมกับ ส. และ ป. ทายาทผู้ตาย ต้องถือว่าครอบครองแทนทายาทของ ส. คำพิพากษาจึงผูกพัน ล. และจำเลยซึ่งเป็นทายาทของ ล. ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ ต้องถือว่า ล. ครอบครองทรัพย์มรดกแทนทายาทอื่นอยู่เช่นเดิม ล. ยังคงมีหน้าที่ต้องจัดแบ่งทรัพย์มรดกให้แก่ทายาททุกคนตามสิทธิของทายาทที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น การจัดการมรดกยังมิได้เสร็จสิ้น จึงจะนำอายุความ ๕ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๓๓ วรรคสอง มาใช้บังคับไม่ได้

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๙/๒๕๔๕ ทรัพย์อันเป็นสินสมรสที่ยังไม่ได้แบ่งนั้น โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกมีสิทธิติดตามเอาคืนมาเพื่อจัดการแบ่งแก่ทายาทได้แม้เกิน ๑๐ ปี นับแต่ ห. ถึงแก่กรรม คดีหาขาดอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๔๘ ไม่

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๑/๒๕๔๕ คดีขอตั้งผู้จัดการมรดกศาลมีอำนาจพิจารณาเกี่ยวกับเอกสารตั้งและถอนผู้จัดการมรดกเท่านั้น แต่ตามคำร้องของผู้ร้องได้ความว่าผู้ร้องในฐานะผู้จัดการมรดกกับทายาทบางคนไม่สามารถตกลงแบ่งที่ดินมรดกได้ ผู้ร้องขอนำที่ดินมรดกออกขายโดยประมูลราคากันเองหรือนำออกขายทอดตลาดนั้น ล้วนเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจัดการมรดกทั้งสิ้นซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่โดยตรงของผู้จัดการที่สามารถกระทำได้เอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ อยู่แล้ว กรณีที่ไม่ใช่อำนาจของศาลที่จะสั่งให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการตามขอ หากผู้ร้องไม่อาจจัดการเช่นนั้นได้เพราะเหตุทายาทบางคนขัดขวาง ก็เป็นเรื่องมีข้อโต้แย้งสิทธิในการจัดการแบ่งทรัพย์มรดกของผู้จัดการมรดกซึ่งผู้ร้องชอบที่จะไปดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีหนึ่ง หาใช่มายื่นคำร้องในคดีที่ตั้งผู้จัดการมรดกไม่

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑๐/๒๕๔๕ ผู้ร้องมิใช่ภริยาที่ชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย แต่ผู้ตายได้ที่ดินมาหลังจากอยู่กินด้วยกันฉันสามีกับผู้ร้องและไม่ปรากฏว่าเป็นทรัพย์ที่ได้มาโดยการให้โดยเสน่หา ที่ดินจึงเป็นทรัพย์สินที่ผู้ตายและผู้ร้องเป็นเจ้าของร่วมกัน ถือได้ว่าผู้ร้องเป็นผู้มีส่วน

ได้เสีย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ ผู้ร้องจึงมีอำนาจยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกผู้ตายได้

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๔๒/๒๕๔๕ การเป็นทายาทโดยธรรมในฐานะพี่น้องร่วมบิดาเดียวกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๔) ต้องถือความเป็นพี่น้องร่วมบิดาเดียวกันตามความเป็นจริง เมื่อผู้ร้องเกิดจาก น. มารดา ผู้ตายเกิดจาก ท. มารดา โดยมีบิดาเดียวกัน แม้ผู้ร้องกับผู้ตายเป็นบุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของ ก. ก็ถือได้ว่าผู้ร้องกับผู้ตายเป็นพี่น้องร่วมบิดาเดียวกัน ผู้ร้องจึงอยู่ในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๑๖๒๙ (๔) เมื่อผู้ตายไม่มีทายาทโดยธรรมในลำดับอื่นที่สูงกว่าผู้ร้อง ผู้ร้องจึงเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตาย ผู้คัดค้านเข้ารับมรดกแทนที่บิดาซึ่งเป็นลุงผู้ตายและถือว่าเป็นทายาทโดยธรรมที่อยู่ในลำดับถัดลงไปไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตายเลย ตามมาตรา ๑๖๓๐ จึงไม่มีส่วนได้เสียที่จะยื่นคำร้องคัดค้านการที่ผู้ร้องขอจัดการทรัพย์มรดกของผู้ตาย

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๐๘/๒๕๔๕ เจ้าหนี้กองมรดกที่จะเป็นผู้มีส่วนได้เสียและมีสิทธิร้องต่อศาลขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ นั้น ต้องเป็นกรณีที่กองมรดกไม่มีทายาทหรือผู้จัดการมรดก เพราะหากไม่มีทายาทหรือผู้จัดการมรดกอยู่ตราบใด เจ้าหนี้ก็ไม่มีทางได้รับชำระหนี้เลย แต่เมื่อกองมรดกมีทายาทร้องขอตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว ก็มีตัวทายาทที่จะต้องรับผิดชำระหนี้จากกองมรดกให้แก่เจ้าหนี้ได้ ฉะนั้น เมื่อผู้ร้องซึ่งเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตายได้ยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายแล้ว จึงมีผู้รับผิดชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ก่อนการแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาท ไม่กระทบถึงส่วนได้เสียของผู้คัดค้านซึ่งเป็นเจ้าหนี้กองมรดกแต่อย่างใด ผู้คัดค้านจึงมิใช่ผู้มีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิคัดค้านและขอให้ตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการของผู้ตายได้

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๔๔/๒๕๔๕ ผู้ตายไม่มีทายาทและไม่มีผู้รับพินัยกรรม หุ้นของผู้ตายย่อมตกทอดแก่แผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๓ แผ่นดินหาใช่ทายาทของผู้ตายไม่ ดังนั้น แม้หุ้นของผู้ตายจะตกเป็นของแผ่นดิน แต่หากไม่มีผู้จัดการมรดกอยู่ตราบใด ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของผู้ตายย่อมไม่สามารถบังคับชำระหนี้ของตนได้ จึงต้องถือว่าผู้ร้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียและมีสิทธิร้องขอต่อศาลให้ตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๖/๒๕๔๖ ผู้ตายได้โอนที่ดินให้บุคคลอื่นไปในขณะที่ยังมีชีวิตอยู่ ส่วนเงินฝากของผู้ตายในธนาคาร ผู้มีอำนาจในการถอนเงินได้ปิดบัญชีไปก่อนที่ผู้ร้องจะยื่นคำร้องขอให้ตั้งผู้จัดการมรดก จึงไม่มีเหตุขัดข้องในการจัดการหรือในการแบ่งปันมรดกของผู้ตาย เพราะไม่มีทรัพย์มรดกของผู้ตายที่จะต้องจัดการ กฎหมายมิได้กำหนดเหตุให้ตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อสืบหาทรัพย์มรดกของผู้ตายเพื่อนำมาจัดการแต่อย่างใด กรณีไม่มีเหตุตามกฎหมายที่ผู้ร้องจะร้องขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกได้

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๘๔/๒๕๔๖ โจทก์เป็นบุตรของ พ. ซึ่งเป็นพี่สาวของผู้ตาย เมื่อขณะผู้ตายถึงแก่ความตายไม่มีคู่สมรสและบุตร ทั้งบิดามารดาถึงแก่ความตายไปก่อนแล้ว มรดกของผู้ตายจึงตกทอดแก่พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันกับผู้ตาย ซึ่งรวมทั้ง พ. ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๓) เมื่อ พ. ถึงแก่ความตายก่อนผู้ตาย โจทก์ซึ่งเป็นบุตรและผู้สืบสันดานของ พ. ย่อมมีสิทธิรับมรดกแทนที่ พ. โจทก์จึงเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ตายเฉพาะส่วนแบ่งของ พ. ตามมาตรา ๑๖๓๙

โจทก์เป็นทายาทฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินทรัพย์มรดกของผู้ตายระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และให้จำเลยที่ ๒ คืนเงิน ๔๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นทรัพย์มรดกของผู้ตาย สำหรับจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกจะยกอายุความมรดก ๑ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ ขึ้นต่อสู้โจทก์หาได้ไม่ เพราะกฎหมายได้บัญญัติเรื่องอายุความเกี่ยวกับการจัดการมรดกที่ผู้จัดการมรดกจะต้องรับผิดชอบต่อทายาทไว้โดยเฉพาะแล้ว ตามมาตรา ๑๗๓๓ วรรคสอง ซึ่งมีกำหนดอายุความ ๕ ปี นับตั้งแต่การจัดการมรดกสิ้นสุดลง ส่วนจำเลยที่ ๒ นั้น เมื่อผู้ตายมิได้ทำพินัยกรรม จำเลยที่ ๒ จึงไม่ใช่ผู้รับพินัยกรรมอันจะถือว่าเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้ตาย เมื่อโจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินและให้คืนเงินสดเพื่อนำมาแบ่งปันแก่ทายาท จึงเป็นการฟ้องเรียกทรัพย์คืนจากจำเลยที่ ๒ ซึ่งไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ จำเลยที่ ๒ จึงไม่มีสิทธิยกอายุความมรดก ตามมาตรา ๑๗๕๔ ขึ้นสู้ต่อโจทก์ได้

โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกกับจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นกรณีที่วัตถุแห่งหนี้ให้กระทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง ดังนั้น เมื่อศาลพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดิน ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาโดยระบุเงื่อนไขแห่งการบังคับคดีว่า หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสองได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๓ ดังที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗๖ บัญญัติไว้

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๕/๒๕๔๗ ผู้ร้องที่ ๒ และผู้คัดค้านต่างขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย คดีจึงมีประเด็นที่ศาลต้องวินิจฉัยเพียงว่าสมควรตั้งผู้ร้องที่ ๒ หรือผู้คัดค้าน เป็นผู้จัดการมรดกหรือไม่เท่านั้น ส่วนประเด็นที่โต้เถียงกันเกี่ยวกับทรัพย์มรดกของผู้ตายนั้น ศาลไม่อาจก้าวล่วงไปวินิจฉัยได้ ผู้ร้องที่ ๒ และผู้คัดค้านชอบที่จะไปดำเนินคดีเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหาก ทั้งนี้ ทายาทที่จะร้องขอต่อศาลให้ตั้งผู้จัดการมรดกได้นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ หมายความถึงทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกหรือผู้มีส่วนได้เสีย แม้ผู้ร้องที่ ๒ เป็นภริยาไม่ชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย แต่ได้อยู่กินร่วมกันจนผู้ตายถึงแก่ความตาย เมื่อมีทรัพย์สินได้มาในระหว่างนั้น ย่อมถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๖/๒๕๔๗ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ บัญญัติว่า ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียจะร้องต่อศาลขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกก็ได้ ดังนั้น ผู้มีส่วน

ได้เสียที่จะร้องขอให้ตั้งผู้จัดการมรดก ตามมาตรา ๑๗๑๓ หาจำเป็นต้องมีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของผู้ตายโดยเป็นทายาทโดยตรงของผู้ตายทุกกรณีไม่ เมื่อผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกของ ก. แทนที่ ช. บิดาผู้ร้อง และหลังจากที่ ก. ถึงแก่ความตายยังมิได้จัดแบ่งที่ดินตามกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของรวมระหว่าง ก. กับ ส. ผู้ตายทั้งสอง ดังนั้น ผู้ร้องจึงมีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ด้วยส่วนหนึ่ง ถือว่าผู้ร้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันเป็นมรดกของ ส. ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะที่ดินอันเป็นมรดกของ ส. ได้

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๑/๒๕๔๗ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ให้ผู้จัดการมรดกมีหน้าที่รวบรวมทรัพย์มรดกเพื่อนำมาแบ่งปันให้แก่ทายาท เมื่อ ส. เจ้ามรดกเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทคนหนึ่ง โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. ย่อมมีสิทธิฟ้องขอให้แบ่งที่ดินพิพาทได้เพื่อนำที่ดินส่วนที่เป็นมรดกดังกล่าวมาแบ่งปันให้แก่ทายาทต่อไป การที่โจทก์ฟ้องคดีนี้จึงไม่เป็นการกระทำนอกเหนืออำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดก จึงมีอำนาจฟ้อง

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๒๓/๒๕๔๗ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ วรรคหนึ่ง คำว่า ผู้มีส่วนได้เสียหาจำต้องเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมโดยตรงทุกกรณีไม่ การที่ผู้คัดค้านอยู่กินเป็นสามีของผู้ตายโดยมิได้จดทะเบียนสมรสและถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้ตายในที่ดิน ๓ แปลง จึงมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในที่ดินดังกล่าวร่วมกับผู้ตายถือได้ว่าผู้ร้องมีส่วนได้เสีย

การยื่นคำร้องขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกเป็นเรื่องที่ผู้ร้องในฐานะผู้มีส่วนได้เสียมีอำนาจกระทำเพื่อประโยชน์แก่กองมรดก มิใช่เรื่องการจัดการทรัพย์สิน การฟ้องร้องหรือต่อสู้คดีใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลายจึงไม่เป็นการกระทำของคนล้มละลายที่ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๔ และ มาตรา ๒๕ และการที่ ฐ. จะเป็นผู้จัดการมรดกก็ไม่จำต้องเป็นทายาทหรือมีสิทธิรับมรดก เพียงแต่มีคุณสมบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๘ เท่านั้น

การที่ผู้ร้องและ ฐ. ปกปิดจำนวนทายาทไม่ใส่รายชื่อทายาทซึ่งมีทั้งหมด ๙ คน ลงในบัญชีเครือญาติ คงใส่เพียง ๒ คน เท่านั้น มิใช่กรณีปิดบังทรัพย์มรดกเพื่อฉ้อฉลทายาทอื่น ไม่เป็นเหตุอันจะถูกกำจัดมิให้ได้รับมรดก อันจะทำให้ขาดคุณสมบัติในการร้องขอเป็นผู้จัดการมรดก

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๙๕/๒๕๔๗ โจทก์เป็นบุตรนอกกฎหมายของ ส. แต่ ส. ก็ได้รับรองแล้ว ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ ให้ถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์จึงเป็นทายาทโดยธรรมลำดับที่ (๑) มีสิทธิได้รับมรดกก่อน ป. ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมลำดับที่ (๓) ตามมาตรา ๑๖๒๙ และส่งผลให้ ป. ไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของ ส. เลย ตามมาตรา ๑๖๓๐ วรรคหนึ่ง ป. ในฐานะผู้จัดการมรดกคงมีเพียงสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งส่วนมรดกให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิในมรดกตามที่กฎหมายบัญญัติเท่านั้น การที่ ป. ในฐานะผู้จัดการมรดกโอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงให้แก่ตนเองทั้งที่ไม่มีสิทธิรับมรดกดังกล่าว จึงเป็นการกระทำโดยปราศจากอำนาจไม่มีผลผูกพัน

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๒๔-๗๘๒๕/๒๕๔๗ กรณีที่ศาลมีคำสั่งตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน ผู้จัดการมรดกจะต้องจัดการร่วมกันโดยถือเอาเสียงข้างมากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ หากผู้จัดการมรดกร่วมคนใดคนหนึ่งถึงแก่ความตาย ผู้จัดการมรดกที่เหลือย่อมไม่อาจจัดการมรดกต่อไปได้ เมื่อ ศ. ได้ถึงแก่ความตายไปแล้วในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ที่ตั้ง ศ. เป็นผู้จัดการมรดกย่อมไม่มีผลต่อไป ทั้งการเป็นผู้จัดการมรดกเป็นการเฉพาะตัวของ ศ. ไม่อาจรับมรดกความกันได้ จึงไม่มีประโยชน์ที่ศาลฎีกาจะต้องวินิจฉัยปัญหาตามที่ผู้ร้องฎีกาขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกับ ศ. ต่อไป

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๐๓/๒๕๔๗ ผู้ร้องไม่ได้เป็นบุตรของผู้ตาย ผู้ตายเพียงแต่เลี้ยงดูผู้ร้องเสมือนเป็นบุตรคนหนึ่ง ทั้งผู้ตายไม่ได้จดทะเบียนรับรองผู้ร้องเป็นบุตรบุญธรรม ผู้ร้องจึงมิใช่ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิรับมรดกของผู้ตายและมิได้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในกองมรดก อันจะมีสิทธิยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๖/๒๕๔๘ โจทก์ที่ ๑ ยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย โดยมิได้ระบุว่ามีที่ดิน ๒ แปลงด้วย แต่ไม่มีบทบัญญัติตามกฎหมายใดที่บัญญัติให้คำร้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกจะต้องระบุถึงทรัพย์มรดกของผู้ตายทั้งหมด และตามคำร้องก็ระบุเพียงว่าผู้ร้องไปติดต่อกับเจ้าหน้าที่ของกรมการขนส่งทางบก เพื่อโอนชื่อผู้ครอบครองรถยนต์กระบะเป็นของทายาทตามเจตนาของเจ้ามรดก แต่เจ้าหน้าที่แจ้งว่าต้องมีคำสั่งแต่งตั้งโจทก์ที่ ๑ เป็นผู้จัดการมรดกเสียก่อนเท่านั้น โจทก์ที่ ๑ ไม่ได้ระบุว่านอกจากทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ตายไม่มีทรัพย์มรดกอื่นอีก จึงมิใช่เป็นการปิดบังทรัพย์มรดกที่ดินดังกล่าว อันจะเป็นเหตุให้โจทก์ทั้งสองถูกกำจัดมิให้ได้มรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๕

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๓๓/๒๕๔๘ ผู้ตายไม่มีบุตรและภริยา บิดามารดาของผู้ตายก็ถึงแก่กรรมไปหมดแล้ว ทรัพย์มรดกของผู้ตายจึงตกได้แก่พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันกับผู้ตาย ซึ่งรวมถึง ล. ด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ (๓) เมื่อ ล. ถึงแก่กรรมโดยยังมิได้รับส่วนแบ่งมรดก ทรัพย์มรดกส่วนที่ ล. จะได้รับจึงตกแก่ ป. ผู้สืบสันดาน แต่ ป. ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว ทรัพย์มรดกส่วนที่ ป. จะได้รับจึงตกแก่ผู้ร้องและ ฉ. ผู้สืบสันดานซึ่งเป็นผู้รับมรดกแทนที่ ป. ตามมาตรา ๑๖๓๙ ผู้ร้องจึงมีส่วนได้เสียในกองมรดกมีสิทธิร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกได้ ตามมาตรา ๑๗๑๓ (๒) เมื่อผู้ร้องและ ฉ. มีสิทธิรับมรดกของผู้ตายเช่นเดียวกับพี่ของ ป. แต่ไม่ได้ยื่นคำร้องขอจัดการมรดกของผู้ตายหรือยื่นคำคัดค้านเข้ามาในคดี ทั้งๆ ที่ผู้ตายถึงแก่กรรมไปก่อนยื่นคำร้องถึง ๑๕ ปี ประกอบกับ ฉ. ก็มิได้ยื่นคำคัดค้าน ผู้ร้องจึงสมควรเป็นผู้จัดการมรดกและศาลมีอำนาจแต่งตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกได้ ตามมาตรา ๑๗๑๑

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑๘/๒๕๔๘ ผู้ร้องเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย แม้จะแยกกันอยู่ แต่เมื่อยังมิได้หย่าขาดจากกันตามกฎหมาย ก็ไม่สิ้นสิทธิโดยธรรมในการสืบมรดกของผู้ตาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๘ ผู้ร้องจึงเป็นทายาทโดยธรรมมีสิทธิรับมรดกของผู้ตาย

ผู้มีส่วนได้เสียที่จะร้องขอต่อศาลขอให้ตั้งผู้จัดการมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ ไม่จำต้องมีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของผู้ตายโดยเป็นทายาทโดยตรงของผู้ตาย เมื่อผู้คัดค้านที่ ๑ อยู่กินฉันสามีภริยากับผู้ตายเป็นเวลานานถึง ๑๐ ปีเศษ จนกระทั่งผู้ตายถึงแก่ความตาย มีทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินของผู้ตาย ศาลตั้งเป็นผู้จัดการมรดกได้

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๙๘/๒๕๔๘ บุคคลที่จะร้องขอให้ศาลพิพากษาว่าการสมรสที่ฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๕๘ ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๔๙๕ ได้แก่ คู่สมรส บิดามารดา หรือผู้สืบสันดานของคู่สมรส หรืออัยการ เมื่อผู้คัดค้านไม่ใช่บุคคลดังกล่าวจึงไม่อาจขอให้ศาลพิพากษาว่าการสมรสระหว่างผู้ตายกับผู้ร้องเป็นโมฆะได้

ผู้ร้องจดทะเบียนสมรสตามกฎหมายกับผู้ตาย ผู้ร้องย่อมเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย หากการสมรสไม่ถูกต้องตามกฎหมาย คำพิพากษาของศาลเท่านั้นที่จะแสดงว่าการสมรสนั้นเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๙๖ เมื่อยังไม่มีฝ่ายใดฟ้องและศาลไม่มีคำพิพากษาว่าการสมรสระหว่างผู้ร้องกับผู้ตายเป็นโมฆะ การสมรสระหว่างผู้ร้องกับผู้ตายจึงยังคงมีอยู่ ผู้ร้องจึงยังเป็นคู่สมรสของผู้ตาย เป็นทายาทโดยธรรมคนหนึ่ง มีสิทธิรับมรดกของผู้ตายตามมาตรา ๑๖๒๙ วรรคสอง และมีสิทธิขอตั้งผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๖๑/๒๕๔๘ ผู้คัดค้านเป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย ผู้คัดค้านจึงเป็นผู้สืบสันดานของผู้ตายเป็นทายาทโดยธรรมลำดับ (๑) ส่วนผู้ร้องเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันกับผู้ตายเป็นทายาทโดยธรรมลำดับ (๓) ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตายเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ และมาตรา ๑๖๓๐ วรรคหนึ่ง ผู้ร้องจึงมิใช่ทายาทผู้มีส่วนได้เสียที่จะร้องต่อศาลขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกได้ แม้ผู้ร้องจะอ้างว่าเป็นผู้ออกเงินค่าทำศพผู้ตายและเป็นเจ้าหนี้กองมรดกผู้มีส่วนได้เสียก็ตาม

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๗๓/๒๕๔๘ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๗ วรรคหนึ่ง ผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใดจะร้องขอให้ศาลสั่งถอนผู้จัดการมรดกเพราะเหตุผู้จัดการมรดกละเลยไม่ทำตามหน้าที่ หรือเพราะเหตุอย่างอื่นที่สมควรก็ได้ แต่เหตุที่ผู้คัดค้านยกขึ้นอ้างว่าทรัพย์สินตามคำร้องมิใช่ทรัพย์ของเจ้ามรดกแต่เป็นของผู้คัดค้านมิใช่เหตุตามกฎหมายดังกล่าวอันจะร้องขอให้ศาลสั่งถอนผู้ร้องออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกได้

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๐๖/๒๕๔๘ ที่ดินพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เมื่อ ม. เจ้ามรดกเป็นผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ม. จึงมีเพียงสิทธิครอบครอง การที่ ม. ยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และจำเลยที่ ๑ และต่างฝ่ายต่างเข้าครอบครองเป็นส่วนสัด เป็นการโอนไปซึ่งการครอบครองให้แก่โจทก์และจำเลยที่ ๑ แล้ว ม. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอีกต่อไป เมื่อ ม. ถึงแก่ความตายที่ดินพิพาทจึงมิใช่ทรัพย์มรดกของ ม. การที่จำเลยที่ ๑ ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ จึงมิใช่เป็นการขายทรัพย์มรดกของ ม. โจทก์ซึ่งเป็นทายาทของ ม. ไม่อาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทได้ พฤติการณ์ของจำเลยที่ ๑ ยังไม่มีเหตุสมควรที่จะถอนจำเลยที่ ๑ ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของ ม. ทั้งไม่อาจกำจัดมิให้จำเลยที่ ๑ ได้รับมรดกของ ม. ฐานยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดก

โจทก์ตั้งประเด็นมาในฟ้องขอให้เพิกถอนจำเลยที่ ๑ จากการเป็นผู้จัดการมรดก กำจัดจำเลยที่ ๑ มิให้รับมรดกและเพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายระหว่างจำเลยทั้งสอง โดยมิได้ฟ้องเรียกคืนที่ดินพิพาทในฐานะโจทก์เป็นเจ้าของ ศาลจะพิพากษาให้เพิกถอนการโอนในฐานะโจทก์เป็นเจ้าของไม่ได้ เพราะเป็นเรื่องนอกฟ้องนอกประเด็นต้องห้าม ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ จึงพิพากษายกฟ้องโดยไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะนำคำฟ้องมายื่นใหม่ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยอายุความ

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐/๒๕๔๙ ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาทนายผู้ร้องยื่นคำร้องว่า ผู้ร้องและผู้คัดค้านตกลงกันได้ โดยผู้คัดค้านยินยอมให้ผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายแต่ผู้เดียว แต่ข้อตกลงดังกล่าวมีผลเป็นการตกลงกันในประเด็นแห่งคดีเพียงบางข้อ เพราะมีประเด็นที่ศาลจำต้องพิจารณาถึงข้อเท็จจริงในสำนวนแล้ววินิจฉัยถึงสิทธิและคุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นผู้จัดการมรดกตามกฎหมายเสียก่อน ศาลฎีกาจึงไม่อาจพิพากษาตามยอมให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวได้

ผู้ร้องเป็นภริยาของผู้ตายเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ วรรคแรก มีสิทธิที่จะยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายได้ ประกอบกับในชั้นฎีกาผู้ร้องและผู้คัดค้านตกลงกันให้ผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายแต่เพียงผู้เดียว ศาลฎีกาเห็นควรตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายฝ่ายเดียว

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๑๔/๒๕๔๙ คดีก่อนผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้นขอให้ตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายและศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งถึงที่สุดแต่งตั้งให้ผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกแล้ว ผู้ร้องยื่นคำร้องคดีนี้อีกขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการของผู้ตาย ผู้คัดค้านยื่นคำคัดค้านกับขอให้ตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกด้วย คำคัดค้านของผู้คัดค้านจึงเป็นการร้องซ้อนกับคำร้องขอที่ตนได้ยื่นไว้แล้วต้องห้ามมิให้ผู้คัดค้านร้องขอในเรื่องเดียวกันอีก ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๗๓ วรรคสอง (๑) ส่วนคำร้องขอของผู้ร้องนั้น เมื่อมรดกรายนี้มี

คำสั่งถึงที่สุดตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจที่จะยื่นคำร้องขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกรายนี้อีก เนื่องจากเหตุจะสั่งถอนผู้คัดค้านจากการเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายนั้นไม่ใช่ประเด็นคดีนี้ ผู้ร้องชอบที่จะร้องขอให้เพิกถอนผู้คัดค้านจากการเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายเสียก่อน คำพิพากษาของศาลล่างทั้งสองที่ตั้งผู้จัดการมรดกรายเดียวกันนี้อีกจึงไม่ชอบ

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๑๖/๒๕๕๐ โจทก์ทั้งสี่ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ บ. ตามคำสั่งศาล อ้างว่าจำเลยจัดการมรดกโดยทำบัญชีทรัพย์มรดกและแบ่งมรดกไม่ถูกต้อง จึงเป็นคดีเกี่ยวกับการจัดการมรดก กำหนดอายุความต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๓๓ วรรคสอง เมื่อยังมีทรัพย์มรดกที่จำเลยจะต้องแบ่งให้แก่ทายาทและการจัดการมรดกยังไม่สิ้นสุดลง จึงยังไม่เริ่มนับอายุความตามบทกฎหมายดังกล่าว และโดยเหตุที่จำเลยเป็นผู้จัดการมรดกต้องรับผิดต่อทายาท ตามมาตรา ๑๗๒๐ ในลักษณะตัวการตัวแทนตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๘๐๙ ถึง ๘๑๒, ๘๑๙ และมาตรา ๘๒๓ การที่จำเลยครอบครองที่ดินซึ่งมีส่วนเป็นทรัพย์มรดกกึ่งหนึ่ง ถือได้ว่าเป็นการครอบครองแทนทายาท จำเลยจะยกอายุความตามมาตรา ๑๗๕๔ ขึ้นต่อสู้ทายาทหาได้ไม่

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๙๓/๒๕๕๑ ผู้คัดค้านที่ ๒ เป็นทายาทโดยธรรมลำดับที่มีสิทธิรับมรดกของ ป. แต่ที่ดินอันเป็นทรัพย์มรดกที่ผู้คัดค้านที่ ๒ ขอเป็นผู้จัดการมรดก ป. ได้ทำพินัยกรรมยกให้ผู้ร้อง และผู้คัดค้านที่ ๑ แล้ว ผู้คัดค้านที่ ๒ ไม่มีสิทธิได้รับทรัพย์มรดกดังกล่าว การที่ ป. อนุญาตให้ผู้คัดค้านที่ ๒ ปลูกสร้างบ้านลงในที่ดินอันเป็นทรัพย์มรดกไม่มีผลผูกพันผู้ร้องและผู้คัดค้านที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้รับพินัยกรรม ถือไม่ได้ว่าผู้คัดค้านที่ ๒ เป็นผู้มีส่วนได้เสีย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ จึงไม่มีสิทธิคัดค้านและขอให้ตั้งผู้คัดค้านที่ ๒ เป็นผู้จัดการมรดก

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๖๐/๒๕๕๑ โจทก์เป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายคนหนึ่งของ ช. จึงมีสิทธิรับมรดกในที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของ ช. ส่วนจำเลยเป็นผู้รับพินัยกรรมของ ม. ซึ่งยกที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของ ม. ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรม การที่โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ช. ฟ้องจำเลยเพื่อขอให้แบ่งที่ดินพิพาทออกเป็นสัดส่วนของแต่ละฝ่าย จึงมิใช่คดีมรดก ไม่อาจนำอายุความมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ มาใช้ได้

ม. ทำพินัยกรรมยกที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของ ม. ให้จำเลยหลังจาก ม. ถึงแก่กรรม จำเลยยังไปรับโอนที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของ ม. ตามพินัยกรรมดังกล่าว โดยไม่ได้โต้แย้งเกี่ยวกับที่ดินพิพาทในส่วนของ ช. ที่โจทก์รับโอนมาในฐานะผู้จัดการมรดก อันเป็นการยอมรับว่าที่ดินพิพาทอีกส่วนหนึ่งเป็นของ ช. ที่ตกทอดแก่ทายาทของ ช. รวมทั้งโจทก์ด้วย โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องเรียกให้จำเลยแบ่งที่ดินพิพาทให้ครึ่งหนึ่ง ส่วนวิธีการแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ได้กำหนดขั้นตอนไว้ชัดเจนแล้ว จึงต้องเป็นไปตามนั้น

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๔๐/๒๕๕๑ สิทธิของผู้ร้องที่จะขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายเกี่ยวกับบัญชีเงินฝากในธนาคารเป็นคนละส่วนกับสิทธิในการร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกในที่ดินที่ผู้ร้องได้รับตามพินัยกรรม การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกในบัญชีเงินฝากดังกล่าว จึงเป็นการยื่นคำร้องขอใหม่เข้ามาในคดีเดิม มิใช่เป็นคำร้องขอที่เสนอภายหลังเกี่ยวเนื่องกับคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาลชั้นต้น ผู้ร้องชอบที่จะยื่นคำร้องขอเป็นคดีใหม่ การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอในคดีเดิมจึงเป็นการมิชอบ

๖๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๓๙/๒๕๕๑ จำเลยที่ ๒ เป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายร่วมกับจำเลยที่ ๑ ตามคำสั่งศาล มีอำนาจยื่นคำให้การต่อสู้คดีและฟ้องแย้ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๓๖ วรรคสอง แต่การที่จำเลยที่ ๒ ยื่นคำให้การและฟ้องแย้งในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายเพียงคนเดียวโดยไม่มีจำเลยที่ ๑ ร่วมด้วย ขัดต่อมาตรา ๑๗๒๖ จำเลยที่ ๒ แต่เพียงผู้เดียวจึงไม่มีอำนาจยื่นคำให้การต่อสู้คดีและฟ้องแย้ง

ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจฟ้องและยื่นคำให้การและฟ้องแย้งของจำเลยที่ ๒ เป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลยกขึ้นวินิจฉัยได้เอง

โจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินกองมรดกครึ่งหนึ่งของผู้ตายในฐานะเป็นเจ้าของร่วม ซึ่งจำเลยที่ ๒ ในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายก็ยื่นคำให้การต่อสู้ว่าทรัพย์มรดกผู้ตายไม่ใช่ทรัพย์สินที่โจทก์ทำมาหาได้ร่วมกันกับผู้ตายที่จะต้องแบ่งให้แก่โจทก์ครึ่งหนึ่ง แม้จำเลยที่ ๒ ไม่มีอำนาจยื่นคำให้การต่อสู้คดี ศาลชั้นต้นก็ควรต้องฟังพยานโจทก์ให้ได้ความก่อนว่าทรัพย์กองมรดกของผู้ตายตามที่โจทก์ฟ้องเป็นทรัพย์สินที่โจทก์ร่วมกับผู้ตายทำมาหาได้ร่วมกันมาในระหว่างที่เป็นสามีภริยากันจริงตามที่โจทก์ฟ้องหรือไม่

๖๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๘/๒๕๕๒ จำเลยที่ ๑ ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ข. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทของ ข. ให้ ท. เพื่อนำเงินที่ขายได้ไปชำระหนี้กองมรดกของ ข. อันเป็นอำนาจของผู้จัดการมรดกที่กระทำได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๔ ทายาทรวมทั้งจำเลยที่ ๒. จึงต้องผูกพันต่อ ท. ในการที่จำเลยที่ ๑ กระทำไปดังกล่าว การที่จำเลยที่ ๑ กลับไปทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลพิพากษาตามยอม โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ โดยไม่มีค่าตอบแทนและรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๑ ในฐานะผู้จัดการมรดกได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทให้ ท. ไปก่อนและได้รับชำระราคาครบถ้วนแล้ว ทั้งยังได้ไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทให้แก่ ท. และอยู่ในระหว่างการดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดิน ท. จึงอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ตามมาตรา ๑๓๐๐ จึงเป็นทางเสียเปรียบแก่ ท. โจทก์ในฐานะทายาทและผู้จัดการมรดกของ ท. จึงมีสิทธิฟ้องจำเลยทั้งสองขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินพิพาทได้ ตามมาตรา ๑๓๐๐ ประกอบ มาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐

๖๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๑/๒๕๕๓ จ. ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับโจทก์ทั้งสองและมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองครอบครองแล้วในวันเดียวกัน เมื่อการซื้อขายมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่เป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จ. จึงมีแต่สิทธิครอบครอง เมื่อ จ. ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองเป็นการสละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไป โจทก์ทั้งสองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๗๗ และมาตรา ๑๓๗๘ แล้ว จึงเป็นการได้มาด้วยการครอบครองฟ้องบังคับให้จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ จ. ส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และจดทะเบียนคัดชื่อจำเลยออกแล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสอง เป็นผู้ถือสิทธิครอบครองแทนชื่อจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดก อันเป็นการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายหาได้ไม่ และเมื่อโจทก์ทั้งสองไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวแก่จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ จ. เจ้ามรดกแล้ว ก็ไม่มีปัญหาว่าคดีของโจทก์ขาดอายุความ ๑ ปี ตามมาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม หรือไม่ แต่โจทก์ทั้งสองได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว จึงชอบที่จะขอให้ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาทได้

๖๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๕๗/๒๕๕๓ คำว่า “ถ้ามีผู้จัดการมรดกหลายคน” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๕ วรรคสอง หมายถึง ผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นโดยพินัยกรรมเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งขึ้นโดยไม่มีพินัยกรรม

ศาลมีคำสั่งตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน การกระทำการตามหน้าที่ของผู้จัดการมรดกต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ หากผู้จัดการมรดกร่วมคนใดคนหนึ่งถึงแก่ความตาย ผู้จัดการมรดกที่เหลือต้องร้องขอต่อศาลให้เปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิม ในระหว่างนี้ผู้จัดการมรดกที่เหลือยังไม่อาจจัดการมรดกต่อไปได้ เมื่อการฟ้องคดีเป็นการใช้อำนาจหน้าที่ในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายตามมาตรา ๑๗๓๖ วรรคสอง และมีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล กรณีที่มีผู้จัดการมรดกหลายคนต้องดำเนินการตามมาตรา ๑๗๒๖ วรรคสอง ที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะแล้ว ไม่ใช่กรณีไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีตามมาตรา ๔ จึงไม่อาจนำวิธีการตามมาตรา ๑๗๑๕ ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่ใช้เฉพาะผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมมาใช้บังคับได้

๗๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๔/๒๕๕๔ ช. ทำพินัยกรรมยกที่ดินพิพาทแก่ อ. เมื่อ ช. ตาย ที่ดินพิพาทตกเป็นของ อ. ต่อมา อ. ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินของตนทั้งหมดแก่โจทก์ทั้งห้า เมื่อ อ. ตาย ที่ดินพิพาทตกเป็นของโจทก์ทั้งห้า แม้ศาลมีคำสั่งตั้งจำเลยที่ ๑ เป็นผู้จัดการมรดกของ ช. จำเลยที่ ๑ ก็เพียงแต่มีอำนาจจัดการทรัพย์มรดกของ ช. แทนทายาททุกคนเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกแก่ทายาททุกคน ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทที่ตกเป็นของโจทก์ทั้งห้าไปขายโดยทายาทผู้ได้รับมรดกไม่ยินยอม การที่จำเลยที่ ๑ นำที่ดินพิพาทไปขายให้จำเลยที่ ๒ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์

ทั้งห้า แม้จำเลยที่ ๒ จะซื้อที่ดินโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนแล้วก็ตาม จำเลยที่ ๒ ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามหลักที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โจทก์ทั้งห้าย่อมมีสิทธิฟ้องเรียกเอาที่ดินพิพาทคืน อันเป็นการใช้สิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ กรณีไม่ใช่เรื่องการเพิกถอนการฉ้อฉล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ เพราะจะเป็นเรื่องการเพิกถอนการฉ้อฉลได้ จำเลยที่ ๑ ผู้โอนต้องมีสิทธิโอนอยู่แล้ว และการโอนทำให้โจทก์ทั้งห้าซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบ

๗๑. คำสั่งคำร้องศาลฎีกาที่ ท. ๔๓/๒๕๕๔ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งคำร้องของผู้คัดค้านที่ขอถอดถอนผู้ร้องออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายแล้ว ผู้คัดค้านจึงไม่มีสิทธิขอถอนคำร้องคัดค้านได้ ผู้คัดค้านขอถอนตัวจากการเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายตามคำสั่งศาลชั้นต้น มีผลเท่ากับผู้คัดค้านประสงค์ขอลาออกจากตำแหน่ง การที่ผู้คัดค้านไม่สมัครใจทำหน้าที่ผู้จัดการมรดกของผู้ตายตามคำสั่งศาลอีกต่อไป กรณีนับว่ามีเหตุอันสมควรอนุญาตให้ผู้คัดค้านลาออกจากตำแหน่งได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๗ วรรคสอง

๗๒. คำสั่งคำร้องศาลฎีกาที่ ท. ๓๑๓/๒๕๕๔ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอเข้าเป็นผู้จัดการมรดกของ ล. ผู้ตาย อันเป็นเรื่องเฉพาะตัวของผู้ร้อง เมื่อผู้ร้องถึงแก่ความตายในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา จึงไม่มีกรณีที่จะต้องจัดให้มีการเข้ามาเป็นคู่ความแทนผู้ร้องซึ่งมรณะ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๔๓

ศาลอุทธรณ์ภาค ๑ มีคำสั่งให้ผู้ร้องและผู้คัดค้านทั้งสามร่วมกันเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย เป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน และผู้จัดการมรดกคนหนึ่งถึงแก่ความตาย เมื่อการทำหน้าที่ของผู้จัดการมรดกดังกล่าวจะต้องจัดการร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ ผู้จัดการมรดกที่เหลือย่อมไม่อาจจัดการมรดกต่อไปได้ อันมีผลทำให้อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่เหลือคือผู้คัดค้านทั้งสามสิ้นสุดลงไปโดยผลของกฎหมาย กรณีเป็นเรื่องที่ผู้มีส่วนได้เสียชอบที่จะยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายใหม่ คดีจึงไม่มีประโยชน์ที่จะพิจารณาฎีกาของผู้คัดค้านที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๓ ต่อไป ให้จำหน่ายคดีจากสารบบความของศาลฎีกา

๗๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๘/๒๕๕๕ ผู้ตายตลอดจนบุคคลในครอบครัวถูก อ. ใช้อาวุธปืนยิงถึงแก่ความตายในเวลาต่อเนื่อง ถือได้ว่าเป็นการตายในเหตุภยันตรายร่วมกันและเป็นการพ้นวิสัยที่จะกำหนดได้ว่าคนไหนตายก่อนหลัง ต้องถือว่าทุกคนถึงแก่ความตายพร้อมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗ ทรัพย์มรดกของผู้ตายจึงไม่ตกไปยัง ม. และ ธ. ซึ่งเป็นบุตรผู้ตาย แต่จะตกได้แก่ผู้คัดค้านซึ่งเป็นน้าของผู้ตาย ประกอบกับ อ. สามีผู้ตายเป็นผู้กระทำโดยเจตนาให้ผู้ตายถึงแก่ความตายโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และไม่อาจดำเนินคดีแก่ อ. ได้ เนื่องจาก อ. ฆ่าตัวตายไปเสียก่อน ถือได้ว่า อ. เป็นบุคคลที่ต้องถูกกำจัดมิให้รับมรดกของผู้ตายฐานเป็นผู้ไม่สมควร

ผู้ร้องจึงไม่ใช่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ตาย แม้ทรัพย์ซึ่งเป็นมรดกของผู้ตายจะต้องแบ่งแก่ อ. ครึ่งหนึ่งในฐานะสินสมรสก่อน และส่วนของ อ. จะตกเป็นมรดกของ อ. ต่อไป ผู้ร้องย่อมมิใช่ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของผู้ตาย จึงไม่มีสิทธิยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย ศาลเห็นสมควรให้ถอนผู้ร้องจากการเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

๗๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๙/๒๕๕๕ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ วรรคสอง ให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อประโยชน์แก่กองมรดกตามพฤติการณ์และโดยคำนึงถึงเจตนาของเจ้ามรดกแล้วแต่ศาลเห็นสมควร แม้ผู้ร้องไม่มีลักษณะต้องห้ามที่จะเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย แต่เมื่อพิเคราะห์ทางได้เสียของกองมรดกและทายาทของเจ้ามรดกแล้ว ศาลฎีกายังไม่เห็นสมควรที่จะตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายหรือตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายร่วมกับ ป.

๗๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓/๒๕๕๖ ก่อนถึงแก่ความตาย ช. กู้ยืมเงินประมาณ ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท จากธนาคาร พ. และจำนองที่ดินเป็นประกันการชำระหนี้และยังมิได้มีการชำระหนี้ จำเลยที่ ๑ ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ช. จึงมีหน้าที่ต้องจัดการชำระหนี้ เมื่อหนี้ดังกล่าวมีจำนวนมากและจำเลยทั้งสี่ไม่มีรายได้มากพอที่จะรวบรวมเงินไปชำระหนี้ได้ ทำให้จำเลยที่ ๑ ต้องการขายที่ดินจำนอง เพื่อนำเงินไปชำระหนี้แก่ธนาคาร พ. การที่จำเลยที่ ๑ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนองกับโจทก์ จึงเป็นการกระทำภายในขอบอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดก จำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ ในฐานะทายาท ย่อมมีความผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อโจทก์ซึ่งเป็นคู่สัญญาและเป็นบุคคลภายนอก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๔ วรรคหนึ่ง จำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ จึงต้องร่วมกับจำเลยที่ ๑ รับผิดต่อโจทก์

๗๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๐๑/๒๕๕๖ แม้ผู้ร้องไม่ได้เป็นทายาทของผู้ตาย แต่ผู้ตายทำพินัยกรรมตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดก ย่อมทำให้ผู้ร้องมีหน้าที่ที่จะต้องทำการอันจำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมและเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก และอาจต้องรับผิดต่อทายาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ และมาตรา ๑๗๒๐ ถือว่าผู้ร้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียมีสิทธิร้องขอให้ตั้งตนเองเป็นผู้จัดการมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ แม้พินัยกรรมจะยกทรัพย์สินให้แก่บุคคลอื่นก็ตาม

๗๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๔/๒๕๕๖ ตามสภาพแห่งข้อหาของคำฟ้องแสดงสิทธิของโจทก์ ฟ้องคดีโดยฐานะเป็นผู้จัดการมรดกของ ส. ผู้ตาย จำเลยที่ ๑ เป็นคู่สัญญาผู้เช่าที่ดินจากผู้ตาย ผู้ให้เช่าสิทธิตามสัญญาเช่าของผู้ตายที่มีต่อจำเลยที่ ๑ ก่อนถึงแก่ความตาย รวมทั้งสิทธิตามสัญญาเช่าเมื่อผู้ตายถึงแก่ความตายแล้ว ย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของผู้ตาย และอยู่ในกรอบอำนาจของโจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกที่จะฟ้องร้องบังคับเอาผู้ที่โต้แย้งสิทธิกองมรดกได้ สำหรับข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหา ตามคำฟ้องอันเป็นข้อโต้แย้งสิทธิโจทก์ให้เกิดอำนาจฟ้อง คือ จำเลยที่ ๑ ผิดสัญญาเช่าไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ตายก่อนถึงแก่ความตายและไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ทายาท

ผู้สืบสิทธิผู้ตาย รวมทั้งการที่จำเลยที่ ๑ ร่วมกับจำเลยที่ ๒ นำที่ดินที่เช่าไปแบ่งให้ผู้อื่นปลูกบ้านอยู่อาศัยโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ตายหรือจากโจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดก เป็นการกระทำที่โต้แย้งสิทธิกองมรดกของผู้ตาย ซึ่งโจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกชอบที่จะฟ้องบังคับตามสิทธิอันเกิดแต่การผิดสัญญา รวมทั้งขอปลดเปลื้องการกระทำอันเป็นการรบกวนทรัพย์มรดกได้ และแม้ขณะฟ้องโจทก์จะได้โอนที่ดินพิพาทมาเป็นของโจทก์โดยส่วนตัวและขายฝากต่อไปให้แก่ผู้อื่นแล้ว ก็ไม่ทำให้ข้อโต้แย้งสิทธิที่มีอยู่ก่อนฟ้องระงับไปเพราะเหตุการโอนทรัพย์ที่เช่า โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกจึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสอง

๗๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๓๙/๒๕๕๖ ขณะยื่นคำร้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกของ บ. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓ ศาลยังมิได้มีคำสั่งว่า บ. เป็นคนสาบสูญตามมาตรา ๖๑ และมาตรา ๖๒ ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกของ บ. มาพร้อมกับคำขอให้ศาลสั่งให้ บ. เป็นคนสาบสูญได้

๗๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๔๓/๒๕๕๖ คำฟ้องของโจทก์ทั้งสามบรรยายว่า โจทก์ทั้งสามเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์มรดกของ ส. โดยโจทก์ทั้งสามบรรยายฟ้องว่า เมื่อ ส. ถึงแก่ความตาย ทรัพย์สินของ ส. เป็นมรดกตกได้แก่ ธ. กับทายาทของ ส. แต่จำเลยยังไม่ทันได้แบ่งทรัพย์มรดกให้แก่ทายาท ธ. ก็ถึงแก่ความตายเสียก่อน โจทก์ทั้งสามซึ่งเป็นทายาทของ ธ. จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์มรดกของ ส. แต่จำเลยบิดพลิ้วไม่ยอมแบ่งมรดกให้แก่โจทก์ทั้งสาม อันเป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์ทั้งสามให้ได้รับความเสียหาย ดังนี้ หากได้ความตามคำฟ้อง จำเลยย่อมมีหน้าที่แบ่งทรัพย์มรดกให้โจทก์ทั้งสาม โดยมิพักต้องคำนึงว่าจำเลยเป็นผู้จัดการมรดกของ ธ. หรือไม่ การที่จำเลยไม่แบ่งทรัพย์มรดกให้แก่โจทก์ทั้งสาม เป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์ทั้งสามอยู่ในตัว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับพินัยกรรม

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๖/๒๔๗๙ สามีทำพินัยกรรมยกทรัพย์ให้ผู้อื่น พินัยกรรมสมบูรณ์เฉพาะในส่วนของสามีเท่านั้น ไม่ครอบไปถึงส่วนของภริยา

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘/๒๔๘๑ พินัยกรรมซึ่งพิมพ์ด้วยเครื่องพิมพ์ธรรมดา แต่ผู้พิมพ์ได้เซ็นชื่อเป็นผู้พิมพ์ไว้นั้น ไม่ตกเป็นโมฆะ.....

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๙–๑๑๕๐/๒๔๘๑ พยานผู้ลงลายมือชื่อในพินัยกรรมนั้นถือด้วยว่าเป็นผู้รับรองลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ทำพินัยกรรมด้วย

พินัยกรรมที่ผู้ทำพินัยกรรมลงลายพิมพ์นิ้วมือ แล้วมีพยานลงลายมือชื่อ ๓ คน ดังนี้ย่อมสมบูรณ์ตามมาตรา ๑๖๕๖ เพราะมาตรา ๙ และมาตรา ๑๖๕๖ ก็ไม่มีข้อความให้เห็นว่าพยานตามมาตราทั้งสองนี้จะเป็นคนเดียวกันไม่ได้ ทั้งไม่มีพยานจะต้องลงชื่อรับรองแยกกันคนละคราวด้วย

หนังสือพินัยกรรมที่พยานลงนามรับรองถูกต้องครบถ้วนแล้ว แม้จะมีพยานอื่นลงนามเพิ่มขึ้นไม่ถูกต้องก็ตาม ก็ไม่ทำให้พินัยกรรมนั้นเสียไป

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๘/๒๔๘๓ ผู้เขียนพินัยกรรมเว้นช่องว่างไว้ แล้วกรอกลงภายหลัง แต่เป็นเวลาก่อนผู้ทำพินัยกรรมและพยานลงชื่อนั้น ไม่ต้องมีการลงลายชื่อกำกับตรงที่กรอกลงนั้น.....

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๕/๒๔๘๘ หนังสือระบุว่าพินัยกรรมและมีข้อความแสดงว่าผู้ตายตั้งใจยกทรัพย์ให้เมื่อตายแล้ว แม้ไม่ได้ระบุการเผื่อตายไว้โดยตรงก็ถือว่าเป็นพินัยกรรม

หนังสือมีข้อความเป็นพินัยกรรม แต่ระบุว่าได้มอบทรัพย์ให้และได้ลงชื่อผู้มอบผู้รับมอบและพยานกับผู้เขียนด้วยนั้น ก็คงถือว่าสมบูรณ์เป็นพินัยกรรม

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๗ – ๓๘๘/๒๔๘๘ พยานสองคนที่ลงชื่อรับรองลายพิมพ์นิ้วมือผู้ทำพินัยกรรมนั้น ถือว่าเป็นพยานรับรองลายมือชื่อในพินัยกรรมด้วย ไม่จำต้องมีพยานเพิ่มใหม่อีก ๒ คน เพราะพยานที่รับรองลายนิ้วมือนี้ใช้เป็นพยานรับรองลายมือชื่อในพินัยกรรมไปด้วยได้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๐/๒๔๘๙ พยานที่ลงชื่อในพินัยกรรมซึ่งอยู่รู้เห็นในเวลาผู้ทำพินัยกรรมพิมพ์ลายนิ้วมือนั้น ถือว่าเป็นพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือด้วย

การที่ผู้รับพินัยกรรมลงชื่อเป็นพยานในพินัยกรรมนั้น ไม่ทำให้พินัยกรรมเป็นโมฆะทั้งฉบับคงเป็นโมฆะแต่เฉพาะที่เกี่ยวกับคนนั้นเท่านั้น เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๗๐๕ บัญญัติว่า พินัยกรรมหรือข้อกำหนดพินัยกรรมนั้น ถ้าได้ทำขึ้นขัดต่อบทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๖๕๓ เป็นโมฆะนั้น หมายความแต่เฉพาะข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งเกี่ยวกับผู้ลงชื่อเป็นพยานเท่านั้น

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๗/๒๔๙๐ พินัยกรรมนั้นจะต้องมีข้อความอันเป็นคำสั่งกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตน ถ้าเป็นการมอบทรัพย์ให้ตั้งแต่ขณะยังมีชีวิตอยู่ก็ไม่ถือว่าเป็นพินัยกรรม

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖/๒๔๙๑ พินัยกรรมระบุยกทรัพย์สิ่งใดให้แก่ผู้ใดแล้ว ถือว่าเป็นผู้รับพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ ผู้รับย่อมต้องรับภาระผูกพันในทรัพย์นั้น เช่น การจำนองด้วย

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖/๒๔๙๑ ในพินัยกรรมมีข้อความว่า ถ้าตนถึงแก่กรรมก่อนสามีแล้ว ให้แบ่งทรัพย์ดังนี้ ฯลฯ เมื่อปรากฏว่าสามีกลับตายก่อนเช่นนี้ ข้อความในพินัยกรรมนั้นย่อมเป็นอันไร้ผล ผู้ใดจะถือสิทธิตามพินัยกรรมนั้นไม่ได้ เพราะตามพินัยกรรมผู้ตายมีเจตนาจะให้คำสั่งมีผลต่อเมื่อตนตายก่อนสามี ถ้าหากตายภายหลังสามีแล้ว ย่อมไม่ประสงค์จะให้แบ่งปันทรัพย์ตามพินัยกรรมนั้น

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๔๙๒ หนังสือระบุว่าทำพินัยกรรมมีพยานและผู้เขียนอย่างแบบพินัยกรรม แต่ข้อความในหนังสือเป็นสัญญา ไม่มีใจความแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายดังนี้ ไม่ถือว่าเป็นพินัยกรรม เพราะที่จะเป็นพินัยกรรมต้องเป็นการแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายจะใช้ถ้อยคำว่าอย่างใด แม้จะไม่ใช้ถ้อยคำว่าพินัยกรรมก็อาจเป็นพินัยกรรมได้ และโดยนัยอย่างเดียวกัน แม้จะใช้คำว่าพินัยกรรม แต่ว่าไม่ใช่กระทำเพื่อกำหนดการเผื่อตายแล้ว ก็หาใช่พินัยกรรมไม่

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๙/๒๔๙๒ เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่ผู้รับพินัยกรรม แต่ก่อนเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ผู้รับพินัยกรรมต่างตกลงแบ่งทรัพย์ตามพินัยกรรมนั้นกันใหม่ โดยไม่ถือสิทธิที่จะได้ตามพินัยกรรม ดังนี้ สัญญาแบ่งทรัพย์ย่อมไม่มีผล เพราะพินัยกรรมนั้นเป็นหนังสือยกทรัพย์ให้ผู้รับพินัยกรรม เมื่อผู้ทำพินัยกรรมตาย โดยปกติผู้ทำพินัยกรรมอาจเพิกถอนเปลี่ยนแปลงได้ ผู้รับพินัยกรรมยังไม่มีสิทธิประการใด จนกระทั่งผู้ทำพินัยกรรมตาย โจทก์ซึ่งเป็นผู้จะได้รับพินัยกรรมจะเอาทรัพย์ตามพินัยกรรมไปจากพินัยกรรมใดๆ ย่อมไม่เป็นผล เพราะขัดต่อมาตรา ๑๖๑๙

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑/๒๔๙๓ พินัยกรรมที่ไม่ลงวันที่ทำพินัยกรรมเป็นโมฆะ จึงใช้ไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๙/๒๔๙๓ พินัยกรรมที่พยานลงชื่อไม่ถูกต้องเสียคนหนึ่ง แต่ยังมีพยานอีกคนหนึ่งและผู้เขียนซึ่งเป็นพยานด้วยอีกคนหนึ่งรวมเป็น ๒ คน ดังนี้ ก็ถือได้ว่าพินัยกรรมนั้นมีพยานครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายแล้ว

พยาน ๒ คน ลงชื่อเป็นพยานในพินัยกรรมขณะที่ทำพินัยกรรมนั้น ไม่จำต้องลงชื่อรับรองลายพิมพ์นิ้วมืออีกหนหนึ่ง ก็มีผลเท่ากับรับรองลายพิมพ์นิ้วมือผู้ทำพินัยกรรมไปในตัว

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๙/๒๔๙๓ พินัยกรรมที่ระบุในตอนต้นว่ายกทรัพย์ที่มีอยู่และที่จะเกิดมีมาในภายหน้าให้ผู้รับพินัยกรรมคนเดียวนั้น แต่ในตอนต่อไปมีรายการทรัพย์ว่ายกทรัพย์สิ่งใดให้บ้าง แต่ทรัพย์พิพาทไม่มีระบุไว้ในพินัยกรรม ซึ่งมีเหตุให้เห็นได้ว่าเจ้ามรดกมิได้มีเจตนาจะยกทรัพย์ที่พิพาทนี้ให้แก่ผู้รับพินัยกรรมด้วย ดังนี้ ทรัพย์พิพาทจึงเป็นทรัพย์มรดกนอกพินัยกรรม

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๔/๒๔๙๓ หนังสือระบุว่าเป็นพินัยกรรมและมีพยานกับผู้เขียนอย่างแบบพินัยกรรม แต่เมื่ออ่านข้อความตลอดแล้ว เห็นได้ว่าผู้ยกทรัพย์ไม่ได้แสดงเจตนาจะยกทรัพย์ให้เมื่อตาย แต่กลับยกให้ทันทีตั้งแต่วันทำหนังสือนั้น จึงไม่ใช่พินัยกรรม แต่เป็นลักษณะสัญญาให้

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๘/๒๔๙๓ ความในพินัยกรรมข้อหนึ่งกล่าวว่า ผู้ตายเจตนายกทรัพย์ให้ผู้มีชื่อตั้งแต่วันทำพินัยกรรมฉบับนี้ มีข้อความเริ่มต้นระบุไว้ชัดว่า ขอทำหนังสือพินัยกรรมเป็นคำสั่งเผื่อตายไว้ และตอนท้ายก็ยังกล่าวยืนยันว่า ผู้ตายได้ทำพินัยกรรมไว้ด้วยความเต็มใจและมีสติดี มีพยานลงชื่ออย่างพินัยกรรมทุกประการ เช่นนี้ย่อมถือว่าเป็นพินัยกรรมที่ผู้ตายมุ่งหมายจะยกทรัพย์ให้เมื่อผู้ตายตายลง หาใช่เป็นหนังสือยกทรัพย์ให้โดยเสน่หาไม่

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๗/๒๔๙๔ พินัยกรรมฝ่ายเมืองนั้น แม้จะไม่ถูกต้องตามแบบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๘ ถ้าเป็นการถูกต้องอย่างแบบพินัยกรรมธรรมดาแล้ว ก็ต้องถือว่าพินัยกรรมนั้นสมบูรณ์ตามแบบธรรมดาได้

พินัยกรรมมีรอยขีดฆ่าแล้วมิได้เซ็นชื่อกำกับไว้ ถ้าปรากฏว่าข้อความที่ขีดฆ่านั้นเป็นข้อหยุมหยิมเล็กน้อยไม่ใช่ข้อสำคัญ มิได้ทำให้เสียถ้อยกระทงความตรงไหนแต่อย่างใด เพียงเท่านี้หาทำให้พินัยกรรมทั้งฉบับนั้นเสียไปไม่ คงต้องถือว่าพินัยกรรมฉบับนั้นมีผลสมบูรณ์อยู่

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๕/๒๔๙๕ พระภิกษุมรณภาพในขณะที่เป็นพระภิกษุอยู่ โดยมิได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้ใคร มรดกของพระภิกษุนั้นย่อมตกได้แก่วัดที่พระภิกษุนั้นอยู่ แม้ทายาทจะครอบครองที่ดินมรดกของพระภิกษุนั้นเกิน ๑๐ ปี นับแต่วันมรณภาพ ทายาทก็จะเอาที่ดินมรดกนั้นไม่ได้ เพราะที่ดินมรดกนั้นเป็นของวัด จะใช้อายุความ ๑๐ ปี ยันวัดให้เสียสิทธิหาได้ไม่

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๘๒/๒๔๙๖ พินัยกรรมทุกฉบับทำเหมือนกันและพร้อมกันถือเป็นต้นฉบับทุกฉบับ การเพิกถอนโดยทำลายพินัยกรรมแต่บางฉบับ ไม่บริบูรณ์เป็นการเพิกถอนพินัยกรรม

การขีดฆ่าตกเติมพินัยกรรมโดยไม่มีพยานลงชื่อรับรองลายมือชื่อให้ถูกต้องนั้น จะเสียก็เสียเฉพาะการที่ขีดฆ่าตกเติม ส่วนข้อความที่ยกที่ดินให้ซึ่งไม่มีขีดฆ่าตกเติมยังใช้ได้ดี

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๔๙๗ ผู้ทำพินัยกรรมทำพินัยกรรมเองทั้งฉบับลงวันเดือนปีและลงลายมือชื่อแล้ว แต่ให้พยานลงชื่อลับหลังผู้ทำพินัยกรรม พินัยกรรมยังคงสมบูรณ์ตามมาตรา ๑๖๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗/๒๔๙๘ ข้อกำหนดในพินัยกรรมที่ยกทรัพย์ให้ภริยาของผู้ที่ลงชื่อเป็นพยานในพินัยกรรมเป็นโมฆะ เพราะสามีของผู้รับพินัยกรรมลงชื่อเป็นพยานขัดต่อมาตรา ๑๖๕๓ แต่ไม่ใช่เพราะวัตถุประสงค์ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนไม่ ทายาทจึงทำสัญญาประนีประนอมรับรองตามพินัยกรรมนั้นได้โดยสมบูรณ์

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๔/๒๔๙๘ พินัยกรรมระบุยกที่ดินนั้นให้ผู้รับพินัยกรรม ผู้รับพินัยกรรมหลอกลวงให้ผู้ทำพินัยกรรมโอนขายที่ดินนั้นให้ผู้รับพินัยกรรม ดังนี้ เป็นการฉ้อฉลอันไม่เกี่ยวกับพินัยกรรมไม่เป็นเหตุกำจัดมิให้รับมรดก

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๐ พินัยกรรมทำขึ้นในคราวเดียวกัน ข้อความอย่างเดียวกันฉบับหนึ่งสมบูรณ์ แม้ฉบับอื่นไม่สมบูรณ์เพราะพยานลงชื่อไม่ครบ ก็เป็นเรื่องที่เกี่ยวกับพินัยกรรมนั้นโดยเฉพาะไม่ทำให้พินัยกรรมฉบับที่สมบูรณ์เสียไป

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๖/๒๕๐๐ เจ้ามรดกลงชื่อไว้ท้ายพินัยกรรม และมีรายการทรัพย์ต่อท้ายพินัยกรรมอีก แม้เจ้ามรดกมิได้ลงชื่อในรายการทรัพย์นี้ก็ไม่ทำให้พินัยกรรมเสีย เพราะสืบเนื่องเป็นฉบับเดียวกันอยู่แล้ว จึงนับได้ว่าเป็นพินัยกรรมที่สมบูรณ์แบบใช้ได้ตามกฎหมาย

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๓/๒๕๐๕ การกำหนดเผื่อตายนั้น ผู้ทำพินัยกรรมไม่จำต้องระบุไว้ตามถ้อยคำนั้นๆ โดยเฉพาะเจาะจงเสมอไป ถ้าหากถ้อยคำและความหมายในเอกสารทั้งฉบับรวมกันแสดงให้เห็นชัดว่าเป็นการกำหนดการเผื่อตายแล้ว ก็ย่อมเข้าลักษณะตามบทกฎหมาย

นี้โดยชอบ เพียงแต่ใช้คำว่าพินัยกรรมอย่างเดียวอาจจะไม่เป็นการเพียงพอในกรณีที่ความอื่นๆ ในเอกสารนั้นมุ่งแสดงไปในทางอื่นโดยชัดแจ้ง เช่นการยกให้เมื่อยังมีชีวิตอยู่

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๖/๒๕๐๖ เอกสารซึ่งมีข้อความเป็นคำสั่งเมื่อตายอันเข้าลักษณะเป็นพินัยกรรม แม้จะไม่มีคำว่าพินัยกรรมก็เป็นพินัยกรรม

การที่ผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมลงนามเป็นพยานในพินัยกรรมด้วยนั้น มีผลทำให้เป็นผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมไม่ได้ แต่สภาพแห่งการลงนามเป็นพยานนั้นใช้ได้สำหรับผู้อื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรมนั้นด้วย

การลงชื่อเป็นผู้รับมอบ ซึ่งหมายความว่าเป็นผู้รับพินัยกรรม ไม่ถือว่าได้ลงชื่อเป็นพยานหรือผู้เขียนด้วย

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๖/๒๕๐๗ พินัยกรรมที่ทำขึ้นโดยผู้ทำพินัยกรรมป่วยมาก แม้จะพูดไม่ได้ แต่ถ้ายังมีสติสมบูรณ์ดีใช้กริยาแสดงออกตอนอ่านพินัยกรรมให้ฟัง เมื่อเห็นด้วยหรือตรงกับเจตนาของตนก็พยักหน้าถ้าไม่เห็นด้วยหรือไม่ตรงกับเจตนาก็ส่ายหน้า เช่นนี้ ฟังได้ว่าพินัยกรรมนั้นทำขึ้นโดยผู้ตายและเป็นพินัยกรรมถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ตายทำพินัยกรรมฉบับหลังถ้าไม่ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบัญญัติไว้ จนเป็นโมฆะแล้วย่อมไม่ถือว่าเป็นการเพิกถอนพินัยกรรมฉบับก่อน

พินัยกรรมที่คู่สมรสของผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมลงชื่อเป็นพยานย่อมเป็นโมฆะเสียไปเฉพาะผู้รับพินัยกรรมผู้นั้นเท่านั้น ส่วนข้อกำหนดในพินัยกรรมที่ให้แก่ผู้รับพินัยกรรมคนอื่นๆ นั้นยังคงสมบูรณ์อยู่

พินัยกรรมที่ผู้พิมพ์พินัยกรรมไม่ได้ลงชื่อในพินัยกรรม ตามมาตรา ๑๖๗๑ ด้วยนั้นหาเป็นโมฆะไม่เพราะมาตรา ๑๗๐๕ ไม่ได้บัญญัติให้เป็นโมฆะ

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๕/๒๕๐๙ บุคคลจะทำพินัยกรรมกำหนดการเผื่อตายได้ก็แต่เฉพาะทรัพย์สินของตนเท่านั้นจะกำหนดเผื่อตายในทรัพย์สินของคนอื่นไม่ได้ หากเป็นทรัพย์สินที่สามีภริยามีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน สามีหรือภริยาไม่มีอำนาจทำพินัยกรรมยกสินบริคณห์ให้ผู้อื่นเกินกว่าส่วนของตน

แม้ในพินัยกรรมจะปรากฏข้อความว่า “เพื่อมิให้ยุ่งยากจึงให้นางจ้อยภริยาของข้าพเจ้าเป็นพยานยกให้ด้วย” และภริยาได้พิมพ์ลายนิ้วมือไว้ในช่องพยานด้วยก็ตาม ก็ไม่ใช่ในฐานะผู้ทำพินัยกรรม หากเป็นเพียงพยานรับรู้ว่าสามีได้ทำพินัยกรรมจริงเท่านั้น แม้จะถือว่าภริยายินยอมให้สามีทำพินัยกรรม พินัยกรรมก็ไม่มีผลผูกพันถึงสินบริคณห์ส่วนของภริยา

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๒๔/๒๕๑๑ เจ้ามรดกทำพินัยกรรม ๒ ฉบับ ลงวันเดือนปีเดียวกัน แต่ฉบับที่ยกทรัพย์ให้จำเลยเขียนชื่อผู้รับไว้ครบถ้วนแล้ว ส่วนฉบับที่ยกทรัพย์ให้โจทก์เว้นชื่อผู้รับพินัยกรรมไว้ เจ้ามรดกเพิ่งกรอกชื่อโจทก์เป็นผู้รับทรัพย์ในภายหลัง ถือว่าพินัยกรรม

ที่ยกทรัพย์ให้โจทก์เพิ่งทำเสร็จเป็นพินัยกรรมในภายหลัง จึงมีผลเป็นการเพิกถอนพินัยกรรมฉบับของจำเลย และการกรอกชื่อผู้รับพินัยกรรมในช่องที่ว่างมิใช่เป็นการขูดลบตกเติมหรือเปลี่ยนแปลงพินัยกรรม จึงไม่ต้องเซ็นชื่อกำกับไว้

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๑๕/๒๕๑๒ การแสดงเจตนาที่จะเป็นพินัยกรรมได้ จะต้องมีลักษณะเป็นคำสั่งครั้งสุดท้ายกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของบุคคลนั้นและในการต่างๆ อันจะให้เกิดเป็นผลบังคับได้ตามกฎหมายที่ตนตาย

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘๓/๒๕๑๒ บันทึกการแบ่งทรัพย์ที่เจ้ามรดกทำขึ้นมิได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้ามรดก จึงไม่มีผลเป็นพินัยกรรม แม้จะถือว่าเจ้ามรดกแสดงเจตนากำหนดข้อพินัยกรรมด้วยวาจาต่อหน้า ค. และ อ. เพราะเจ้ามรดกไม่สามารถจะทำพินัยกรรมตามแบบอื่นที่กำหนดไว้ได้ แต่ ค. และ อ. ก็มิได้ไปแสดงตนต่อกรมการอำเภอและแจ้งข้อความที่ผู้ทำพินัยกรรมได้สั่งไว้ตลอดจนวัน เดือน ปี สถานที่ที่ทำพินัยกรรม และพฤติการณ์พิเศษ บันทึกการแบ่งทรัพย์ย่อมตกเป็นโมฆะไม่มีผลเป็นพินัยกรรม จำเลยซึ่งมิได้เป็นภรรยาเจ้ามรดกโดยชอบด้วยกฎหมายไม่มีสิทธิอ้างเอาประโยชน์จากบันทึกนี้ได้ และไม่มีสิทธิรับมรดก เจ้ามรดกยังไม่ได้ยกทรัพย์พิพาทให้จำเลย การให้ย่อมยังไม่สมบูรณ์

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔/๒๕๑๕ เอกสารซึ่งมีหัวข้อข้างบนระบุว่าเป็นหนังสือพินัยกรรมแล้วยังมีข้อความว่า “ขอทำพินัยกรรม” ด้วย ย่อมเข้าใจว่าเจตนาจะยกทรัพย์ให้เมื่อตายแล้วอันเป็นการกำหนดการเผื่อตาย เอกสารนี้จึงเป็นพินัยกรรมตามกฎหมาย หาใช่เป็นการยกทรัพย์ให้โดยเสน่หาไม่ เพราะการยกทรัพย์ให้เมื่อยังมีชีวิตอยู่ สามัญชนทั่วไปหาใช้คำว่าพินัยกรรมไม่

บุคคลสองคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดิน แสดงว่ามีสิทธิฝ่ายละครึ่ง ต่างฝ่ายมีสิทธิจะเรียกให้แบ่งทรัพย์สินส่วนของตนออกมาได้ ฉะนั้น การที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมผู้หนึ่งทำพินัยกรรมยกที่ดินส่วนของตนให้ผู้อื่น จึงมิใช่กรณีที่ทรัพย์สินที่ยกให้โดยพินัยกรรมระบุไว้ไม่ชัดแจ้งจนไม่อาจจะทราบแน่นอนได้

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๐/๒๕๑๕ เอกสารที่ผู้ตายทำไว้ ไม่มีข้อความตอนใดที่แสดงให้เห็นว่าเป็นพินัยกรรมหรือแสดงเจตนาของผู้ตายในการกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินว่า ให้เกิดผลบังคับเมื่อตนถึงแก่ความตายไปแล้วเลย แม้เอกสารดังกล่าวจะมีข้อความว่า “เวลาทำหนังสือฉบับนี้มีสติสัมปชัญญะดีเป็นปกติดี” ก็ดี หรือ “ขอเจตนาครั้งสุดท้าย” ก็ดี ก็หาทำให้แปลความได้ว่าผู้ตายมีเจตนาที่จะยกทรัพย์ของตนให้เมื่อตนถึงแก่ความตายไปแล้วไม่ ข้อความในตอนท้ายของเอกสารที่ว่า “ข้าพเจ้าขอยกให้ (ระบุชื่อผู้รับ) ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป” กลับแสดงแจ้งชัดว่าผู้ตายเจตนาที่จะยกทรัพย์ให้แก่ผู้รับทันทีในระหว่างที่ตนยังมีชีวิต เอกสารดังกล่าวจึงไม่ใช่พินัยกรรม

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๑/๒๕๑๖ พินัยกรรมกำหนดให้ยกมรดกส่วนหนึ่งให้แก่หลานๆ ของเจ้ามรดก เมื่อเจ้ามรดกไม่มีบุตร มรดกนั้นก็ย่อมตกได้แก่ลูกที่ยังมีชีวิตอยู่ทุกคนของ

พี่และน้องเจ้ามรดก พินัยกรรมดังกล่าวได้กำหนดผู้รับมรดกซึ่งอาจทราบตัวได้แน่นอนแล้ว หาเป็นโมฆะไม่

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๖๔/๒๕๑๖ การโอนทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งข้อกำหนดแห่งนิติกรรมโดยผู้ทำพินัยกรรม ซึ่งจะมีผลให้ข้อกำหนดเป็นอันเพิกถอนไปนั้น ต้องเป็นการโอนโดยสมบูรณ์และมิได้ถูกเพิกถอนในภายหลัง

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗๕/๒๕๑๗ ผู้ทำพินัยกรรมลงชื่อต่อหน้าพยานเพียงคนเดียว ส่วนพยานอีกคนหนึ่งมาถึงและลงชื่อเป็นพยานภายหลังที่ผู้ทำพินัยกรรมลงชื่อแล้วประมาณ ๕ นาที แม้ว่าขณะนั้นผู้ทำพินัยกรรมและพยานจะยังอยู่พร้อมหน้ากัน ก็ถือว่าพินัยกรรมนั้นเป็นพินัยกรรมที่ไม่ชอบด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ และไม่มีทางที่จะตีความหรือแปลความให้เป็นอย่างอื่นได้ เพราะบทบัญญัติแห่งมาตราดังกล่าวได้บัญญัติไว้ชัดแจ้งให้ผู้ทำพินัยกรรมลงชื่อในพินัยกรรมต่อหน้าพยานอย่างน้องสองคนพร้อมกัน

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๕๙/๒๕๑๗ แม้เอกสารได้กล่าวความไว้คล้ายๆ กับจะเป็นการยกที่ดินให้แก่จำเลยตั้งแต่ในขณะที่ผู้ทำพินัยกรรมยังมีชีวิตอยู่ก็ตาม แต่มีถ้อยคำปรากฏอยู่ว่า “ขอทำหนังสือสัญญาพินัยกรรม” ไว้ให้แก่จำเลย และลงท้ายว่า “เมื่อข้าตายไป ขอให้นางน้อย (จำเลย) นำหนังสือฉบับนี้ไปจดทะเบียนรับมรดกให้สมบูรณ์ตามกฎหมาย” ถ้อยคำทั้งหมดแสดงให้เห็นเจตนาของผู้ทำพินัยกรรมอย่างเด่นชัดว่าประสงค์จะยกทรัพย์ของตนให้ผู้รับพินัยกรรมเมื่อผู้ทำพินัยกรรมตายแล้วถือได้ว่าเป็นพินัยกรรม

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖/๒๕๑๘ พินัยกรรมแบบเอกสารลับนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐ หาได้บังคับให้ผู้ทำพินัยกรรมต้องลงวันเดือนปีที่ทำพินัยกรรมในพินัยกรรมไม่ แต่เมื่อได้ปฏิบัติการถูกต้องครบถ้วน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐ บัญญัติไว้ทุกประการแล้ว ก็เป็นพินัยกรรมที่สมบูรณ์ตามกฎหมายใช้บังคับได้

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๓/๒๕๒๑ ข. และ น. เจ้ามรดกร่วมกันทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่มูลนิธิ “ขุนและนางนิกรนรารักษ์” (โดยได้ระบุทรัพย์มรดกไว้โดยเฉพาะหลายอย่าง) ทั้งได้ระบุไว้ในพินัยกรรมด้วยว่า “ทรัพย์สินอื่นๆ ของข้าพเจ้านอกจากที่ระบุไว้ข้างต้นถ้าผู้ทำพินัยกรรมคนใดคนหนึ่งวายชนม์ลงให้ตกเป็นของผู้ทำพินัยกรรมคนที่ยังมีชีวิตอยู่แต่เพียงผู้เดียวผู้อื่นจะเกี่ยวข้องมิได้เป็นอันขาด” เช่นนี้เห็นได้ว่าทรัพย์สินอื่นนอกจากที่ระบุยกให้แก่มูลนิธิ ถ้าผู้ทำพินัยกรรมคนใดคนหนึ่งวายชนม์ลง ให้ตกเป็นของผู้ทำพินัยกรรมคนที่ยังมีชีวิตอยู่แต่เพียงผู้เดียว เมื่อ ข. ตายไปก่อน น. ทรัพย์สินที่ไม่ได้ระบุไว้จึงตกได้แก่ น. เมื่อ น. ตายโดยมิได้ทำพินัยกรรมไว้ก็ตกได้แก่ทายาทโดยธรรมของ น. โจทก์และบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นคณะกรรมการจัดการทรัพย์มรดกของมูลนิธิตามพินัยกรรมจึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของ น. ส่วนที่มิได้ทำพินัยกรรมไว้ และไม่มีสิทธิขอเพิกถอนจำเลยจากการเป็นผู้จัดการดังกล่าวของ น.

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๑๕/๒๕๒๒ จำเลยที่ ๑ นำพินัยกรรมปลอมไปจดทะเบียนรับมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกมาเป็นของตนโดยทุจริต จำเลยที่ ๑ ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนนั้น และไม่มีสิทธิใดๆ ที่จะทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนั้นได้ จำเลยที่ ๒ รับซื้อฝากที่ดินดังกล่าวจากจำเลยที่ ๑ แม้จะพ้นกำหนดเวลาไถ่ถอนการขายฝากแล้ว จำเลยที่ ๒ ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์และจะยกเหตุที่กระทำโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนขึ้นอ้างหาได้ไม่

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๖๓/๒๕๒๓ เจ้ามรดกทำพินัยกรรมฉบับแรกระบุให้โจทก์กับพวกเป็นผู้จัดการมรดก ต่อมาได้ทำพินัยกรรมอีกฉบับหนึ่งซึ่งมิได้กล่าวถึงการเป็นผู้จัดการมรดกและมิได้ระบุไว้ให้ยกเลิกหรือเพิกถอนพินัยกรรมฉบับที่ทำขึ้นก่อนแต่ประการใด ฉะนั้น โจทก์จึงยังมีสิทธิเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมฉบับแรก

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๗๙/๒๕๒๔ พยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ทำพินัยกรรมหาจำต้องเขียนบอกไว้ว่ารับรองลายพิมพ์นิ้วมือไว้ในพินัยกรรม เพียงแต่มีลายพิมพ์นิ้วมือแล้วมีพยาน ๒ คน ที่รู้เห็นการพิมพ์นิ้วมือ ลงลายมือชื่อกำกับไว้เป็นการเพียงพอแล้ว

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๓–๑๘๔๔/๒๕๒๕ ผู้ตายเขียนกรอกข้อความในแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน แสดงเจตนากำหนดเผื่อตายในเรื่องทรัพย์ของตนไว้โดยเจตนายกทรัพย์สินของตนให้แก่โรงเรียน วัด มูลนิธิ และบุคคลต่างๆ ตามที่ระบุไว้ เมื่อตนได้ถึงแก่กรรมไปแล้วโดยให้ผู้ร้องเป็นผู้จัดการให้เป็นไปตามเจตนาของตน เอกสารนี้จึงเป็นพินัยกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖

แม้แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจจะมีข้อความบางตอนพิมพ์อยู่แล้ว แต่ถ้าตัดข้อความตามแบบพิมพ์นี้ออกไปคงเหลือแต่เฉพาะใจความที่ผู้ตายเขียนด้วยมือตนเองก็มีสาระสำคัญครบถ้วนเป็นพินัยกรรมเอกสารเขียนเองทั้งฉบับที่สมบูรณ์ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๗ หาเป็นโมฆะไม่

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๒๔/๒๕๒๕ หนังสือที่ผู้ตายทำขึ้นระบุว่าเป็นพินัยกรรมแต่ข้อความกลับมีเพียงว่า ผู้ตายตกลงยกที่ดินให้เท่านั้น ไม่มีข้อความกำหนดการเผื่อตายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖ บัญญัติบังคับไว้ จึงไม่ใช่พินัยกรรม

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๗/๒๕๒๘ พินัยกรรมทำขึ้นในขณะเจ้ามรดกมีสติดีสามารถแสดงเจตนาทำพินัยกรรมได้ แม้จะเป็นบุคคลผู้เสมือนไร้ความสามารถ ก็เพียงไม่สามารถจัดการงานบางประการของตนเองได้เท่านั้น การทำพินัยกรรมเป็นกิจการเฉพาะตัวที่จะต้องแสดงเจตนาด้วยตนเองและผู้พิทักษ์ก็ได้ให้ความยินยอมแล้ว พินัยกรรมจึงสมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๙๒/๒๕๒๘ ผู้ตายทำพินัยกรรมยกที่ดินจำนวน ๕ ไร่ให้แก่จำเลยและจำเลยก็ทราบดีเพราะได้เซ็นชื่อเป็นผู้รับทรัพย์ในพินัยกรรมด้วย แต่เมื่อโจทก์และจำเลยไปยื่นคำร้องขอรับมรดกที่ดินนั้น ปรากฏว่ามีบันทึกข้อตกลงของทายาทว่า โจทก์และจำเลย

มิได้ขอรับมรดกตามพินัยกรรม แต่ขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมและมีทายาทของผู้ตายอีก ๒ คน ขอสละมรดก เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้จดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาท โดยมีโจทก์และจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทร่วมกัน ในกรณีเช่นนี้ถือว่าตามคำร้องขอรับมรดกและบันทึกข้อตกลงนั้นเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ โจทก์จำเลยซึ่งขอรับมรดกอย่างทายาทโดยธรรมเพียง ๒ คน ย่อมมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทคนละครึ่งหนึ่งและต่างก็ครอบครองที่ดินพิพาทร่วมกันและแทนกัน จำเลยจึงต้องแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ครึ่งหนึ่ง

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๐๔/๒๕๓๓ พยานในพินัยกรรมซึ่งจะเป็นผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมนั้นไม่ได้ ตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคหนึ่ง หมายถึงพยานซึ่งต้องลงลายมือชื่อในแบบพินัยกรรมที่ทำขึ้นนั้น การที่จำเลยซึ่งเป็นผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมนั่งอยู่ด้วยในขณะที่ผู้ทำพินัยกรรมทำพินัยกรรม แต่มิได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานในพินัยกรรม หาเป็นพยานในพินัยกรรมตามบทบัญญัติดังกล่าวไม่ ดังนี้ พินัยกรรมดังกล่าวจึงไม่ตกเป็นโมฆะ

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕๗/๒๕๓๖ เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่ผู้ร้องเพียงผู้เดียว โดยตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดก และในพินัยกรรมได้ระบุตัดผู้คัดค้านมิให้รับมรดกไว้ด้วย ถือว่าเจ้ามรดกแสดงเจตนาชัดแจ้งตัดผู้คัดค้านมิให้รับมรดก ผู้คัดค้านจึงไม่ใช่ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียในกองมรดกที่จะร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกได้ แม้ผู้ร้องและผู้คัดค้านจะทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันเพื่อให้ผู้คัดค้านได้รับทรัพย์มรดกของเจ้ามรดกบางส่วนและยอมให้ผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกแทนผู้ร้องก็ตาม ก็หาใช่เป็นการสละมรดกหรือสละพินัยกรรมไม่เพราะการสละมรดกเพียงบางส่วน หรือสละพินัยกรรมเพื่อไม่รับมรดกตามพินัยกรรมเพียงบางส่วนกระทำไม่ได้ เมื่อพินัยกรรมระบุตั้งให้ผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกไว้โดยเฉพาะแล้ว ก็ไม่ชอบที่จะตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกอันเป็นการฝืนเจตนารมณ์ของเจ้ามรดก

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐/๒๕๓๙ จำเลยไม่ใช่พยานในการทำพินัยกรรม การที่จำเลยลงชื่อเป็นพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือผู้ทำพินัยกรรม ถือไม่ได้ว่าได้ลงชื่อเป็นพยานรับรองพินัยกรรม ไม่มีผลให้ข้อกำหนดพินัยกรรมยกที่ดินแก่จำเลยเป็นโมฆะ

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๐๔/๒๕๓๙ ส. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองยกที่ดินเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกให้แก่โจทก์ ๓๐ ไร่ ให้แก่จำเลยที่ ๑ จำนวน ๙ ไร่ ๑ งาน ๓๔ ตารางวา ระหว่างมีชีวิตอยู่เจ้ามรดกได้จำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวบางส่วนไป คงเหลือที่ดินเป็นทรัพย์มรดกอยู่ ๘ ไร่ ๑ งาน ๔๐.๕ ตารางวา กรณีเป็นเรื่องที่ทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งพินัยกรรมได้โอนไปโดยสมบูรณ์ด้วยความตั้งใจของผู้ทำพินัยกรรม ข้อกำหนดพินัยกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นเป็นอันเพิกถอนไปเฉพาะบางส่วนเท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๖

ส่วนพินัยกรรมยังใช้ได้อยู่ไม่ได้สิ้นผลลงทั้งฉบับหรือข้อกำหนดในส่วนของโจทก์ได้ถูกเพิกถอนไป คงมีผลอยู่เฉพาะส่วนของจำเลยที่ ๑ และไม่ใช่พินัยกรรมที่อาจตีความเป็นหลายนัย อันจะต้องถือเอาตามนัยที่จะสำเร็จผลตามความประสงค์ของผู้ทำพินัยกรรมตามมาตรา ๑๖๘๔ โจทก์ยังคงมีสิทธิตามพินัยกรรมตามส่วนของที่ดินที่เหลืออยู่จำนวน ๘ ไร่ ๒ งาน ๔๐.๕ ตารางวา

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒๐/๒๕๓๙ ผู้ตายทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่ บ. และระบุไว้ในพินัยกรรมว่า บุคคลอื่นใดมิได้ระบุไว้ในพินัยกรรมนี้ ไม่มีสิทธิรับมรดกของข้าฯ มิได้ระบุไว้ให้ชัดเจนว่า ตัดผู้คัดค้านมิให้รับมรดกจึงถือมิได้ว่าเป็นการตัดผู้คัดค้านมิให้รับมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๘

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๓/๒๕๔๐ ในการทำพินัยกรรมเกี่ยวกับสินสมรสระหว่างสามีภริยาต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๑ ที่ระบุว่า สามีหรือภริยาไม่มีอำนาจทำพินัยกรรมยกสินสมรสที่เกินกว่าส่วนของตนให้แก่บุคคลใดได้ ดังนั้นแม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ว่าโจทก์ตกลงยินยอมให้ ช. สามี ทำพินัยกรรมยกสินสมรสของตนให้บุคคลอื่น ข้อตกลงยินยอมนั้นย่อมฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติดังกล่าว และยังขัดต่อความมุ่งหมายของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖ ที่กำหนดให้บุคคลใดๆ มีสิทธิทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้บุคคลอื่นได้ก็แต่เฉพาะทรัพย์สินที่เป็นของตนเท่านั้น เหตุนี้ข้อตกลงยินยอมดังกล่าวจึงไม่ทำให้พินัยกรรมที่ ช. จัดทำมีผลผูกพันไปถึงที่ดินสินสมรสที่เป็นส่วนของโจทก์ด้วย โจทก์ย่อมฟ้องขอให้ศาลพิพากษาแสดงว่าพินัยกรรมไม่มีผลผูกพันสินสมรสที่เป็นส่วนของโจทก์ได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๑๒/๒๕๔๒ นอกจากหัวข้อด้านบนจะระบุว่าพินัยกรรมแล้ว ยังมีข้อความต่อไปว่า “ข้าพเจ้า อ. ขอแสดงเจตนาเพื่อทำพินัยกรรมขึ้นไว้ดังต่อไปนี้ ที่ดินตาม..... ข้าพเจ้าขอยกให้แก่.....แต่เพียงผู้เดียว” และ “ข้อกำหนดพินัยกรรมนี้เป็นไปตามเจตนาของข้าพเจ้าทุกประการ” บุคคลทั่วไปย่อมเข้าใจได้ว่า อ. มีเจตนาจะยกทรัพย์สมบัติให้แก่ผู้มีชื่อในพินัยกรรมนั้นเมื่อ อ. ตาย หาใช่มีเจตนายกให้ขณะยังมีชีวิตอยู่ไม่ ทั้งตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ ให้ความหมายคำว่า “พินัยกรรม” ไว้ว่า “เอกสารแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินหรือในการต่างๆ อันจะเกิดเป็นผลบังคับได้ตามกฎหมายเมื่อผู้ทำพินัยกรรมตาย” ถือได้ว่า อ. ได้กำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตนไว้แล้ว

บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖ มิใช่แบบของพินัยกรรมที่บังคับให้ต้องระบุข้อความกำหนดการเผื่อตายโดยต้องมีคำว่า “เผื่อตาย” ระบุไว้โดยชัดแจ้ง

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๗/๒๕๔๔ การทำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองจะต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๘ ที่บัญญัติว่า “(๑) ผู้ทำพินัยกรรมต้องไปแจ้งข้อความที่ตนประสงค์จะให้ใส่ไว้ในพินัยกรรมของตนแก่กรมการอำเภอต่อหน้าพยานอีกอย่างน้อยสองคนพร้อมกัน (๒) กรมการอำเภอต้องจดข้อความที่ผู้ทำพินัยกรรมแจ้ง

ให้ทราบนั้นลงไว้และอ่านข้อความนั้นให้ผู้ทำพินัยกรรมและพยานฟัง....." เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าในการทำพินัยกรรมมีเฉพาะ ส. เข้าไปในบ้านเพื่อทำพินัยกรรมให้กับ บ. ตามที่ได้ยื่นคำร้องไว้โดยปลัดอำเภออาวุโสรักษาราชการแทนนายอำเภอกับ ถ. นั่งรับประทานอาหารอยู่ที่ร้านอาหารตรงกันข้ามกับปากตรอกทางเข้าบ้าน บ. เมื่อทำพินัยกรรมเสร็จแล้ว ส. จึงนำพินัยกรรมนั้นมาให้ปลัดอำเภออาวุโสรักษาการแทนนายอำเภอ และ ถ. ลงลายมือชื่อที่ร้านอาหาร แม้ในหน้าสุดท้ายของพินัยกรรมจะระบุว่า ปลัดอำเภอรักษาการแทนนายอำเภอรับรองว่าเป็นผู้ทำหน้าที่จดข้อความ แต่ข้อเท็จจริงกลับปรากฏว่าผู้ทำหน้าที่จดข้อความคือ ส. แม้จะฟังว่าปลัดอำเภอรักษาราชการแทนนายอำเภอสั่งให้ ส. ช่วยจดข้อความ แต่ขณะจดข้อความนั้นมิได้กระทำต่อหน้าพยานอย่างน้อยสองคนพร้อมกัน พินัยกรรมนี้จึงขัดต่อบทบัญญัติมาตรา ๑๖๕๘ และตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๗๐๕

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๖๗/๒๕๔๔ จ. ทำพินัยกรรมไว้ที่อำเภอระบุว่า ขอมอบที่ดินให้เป็นที่สาธารณสมบัติแก่สุเหร่าคันนายาวเพื่อเก็บเงินซึ่งได้จากค่าเช่าที่ดินใช้เป็นประโยชน์ในทางกุศลของสุเหร่าคันนายาว จะทำการหักโอนให้เป็นสิทธิโดยสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อสุเหร่าคันนายาวได้จดทะเบียนเป็นมูลนิธิถูกต้องตามกฎหมายแล้ว เป็นการแสดงถึงเจตนาโดยแน่ชัดของ จ. ว่าจะยกที่ดินให้แก่สุเหร่าคันนายาวเมื่อได้จดทะเบียนเป็นมูลนิธิแล้ว แม้ภายหลังจำเลยมิได้จดทะเบียนเป็นมูลนิธิแต่ก็ได้จดทะเบียนเป็นมัสยิด ซึ่งลักษณะเป็นองค์การสาธารณกุศลตรงตามวัตถุประสงค์ของ จ. ที่ดินจึงตกเป็นของจำเลย โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ จ. ไม่มีอำนาจนำมาแบ่งปันแก่ทายาทโดยธรรมอีกต่อไป

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๒๙/๒๕๔๔ พินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองระบุว่าเจ้ามรดกยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง แม้ขณะทำพินัยกรรมเจ้ามรดกมีสิทธิในที่ดินพิพาทตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นที่ให้เพิกถอนการให้ที่ดินระหว่างเจ้ามรดกกับจำเลยที่ ๑ ในคดีก่อน และเจ้ามรดกมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรม ระหว่าง จำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ สิทธิทั้งสองประการก็เป็นสิทธิเกี่ยวกับที่ดินพิพาท จึงเป็นทรัพย์สินของเจ้ามรดก พินัยกรรมของเจ้ามรดกดังกล่าวเห็นได้ว่า เจ้ามรดกมีเจตนาทำพินัยกรรมให้โจทก์ทั้งสองมีสิทธิตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นในคดีก่อน รวมทั้งสิทธิในการขอให้เพิกถอนนิติกรรมอันเป็นสิทธิเกี่ยวกับที่ดินพิพาทด้วย เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่ดินตามที่ระบุไว้ในพินัยกรรม จึงถือไม่ได้ว่าเจ้ามรดกทำพินัยกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้อื่น พินัยกรรมดังกล่าวจึงสมบูรณ์บังคับได้ตามกฎหมาย สิทธิตามที่กล่าวในที่ดินพิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ทั้งสองในฐานะผู้รับพินัยกรรมตามกฎหมาย โจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมดังกล่าว

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๔๕/๒๕๔๔ การทำพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๘ (๑) บัญญัติว่า ผู้ทำพินัยกรรมต้องไปแจ้งข้อความที่ตนประสงค์จะใส่ไว้ในพินัยกรรมของตนแก่กรมการอำเภอต่อหน้าพยานอีกอย่างน้อยสองคนพร้อมกัน แต่ขณะปลัดอำเภอ ค. สอบถามความประสงค์ของผู้ตายในการทำพินัยกรรมนั้น ผู้ตายนอนป่วยอยู่

บนรถพยาบาลไม่สามารถลงจากรถได้และ พ. ซึ่งเป็นผู้พิมพ์ข้อความในพินัยกรรมและลงลายมือชื่อเป็นพยานในพินัยกรรม ไม่ได้เห็นตัวผู้ทำพินัยกรรม ปลัดอำเภอ ค. กับผู้ร้องเป็นคนบอกให้ พ. พิมพ์พินัยกรรม จากนั้นปลัดอำเภอ ค. กับผู้ร้องได้นำพินัยกรรมไปอ่านให้ผู้ทำพินัยกรรมฟังแล้วนำกลับมาให้ พ. ลงลายมือชื่อเป็นพยาน จึงฟังได้ว่าผู้ตายมิได้แจ้งข้อความที่ตนประสงค์ จะให้ใส่ไว้ในพินัยกรรมของตนต่อหน้าพยานสองคนพร้อมกัน ซึ่งการอยู่ต่อหน้าพยานนั้นจะต้องอยู่ต่อหน้า โดยพยานได้เห็นได้ยินผู้ทำพินัยกรรมแจ้งข้อความ มิใช่เพียงแต่เห็นมีการทำพินัยกรรมและข้อความในพินัยกรรมเท่านั้น ดังนั้น พินัยกรรมดังกล่าวจึงไม่สมบูรณ์ ไม่มีผลบังคับ

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๘๑/๒๕๔๕ หนังสือยืนยันรับรองที่ผู้ตายทำขึ้น ไม่มีถ้อยคำที่ระบุเป็นพินัยกรรมและคำสั่งเผื่อตาย ข้อความที่ระบุให้พินัยกรรมฝ่ายเมืองฉบับแรกถือเป็นพินัยกรรมที่ใช้ได้ และข้อความที่ไม่รับรองเอกสารซึ่งผู้ตายลงลายมือชื่อไว้ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๐ และขอยกเลิกเอกสารดังกล่าวเป็นเรื่องการยืนยันและเพิกถอนพินัยกรรมของตนที่ได้ทำไว้เท่านั้น มิใช่มีลักษณะเป็นพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖

ผู้ทำพินัยกรรมจะเพิกถอนพินัยกรรมของตนเสียทั้งหมดหรือแต่บางส่วนในเวลาใดก็ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๓ แต่ในการเพิกถอนพินัยกรรมนั้นกฎหมายกำหนดวิธีการไว้ ๔ กรณี ตามมาตรา ๑๖๙๔ ถึงมาตรา ๑๖๙๗ คือ การทำพินัยกรรมฉบับหลังขึ้นมาเพิกถอนพินัยกรรมฉบับก่อน การทำลายหรือขีดฆ่าพินัยกรรมด้วยความตั้งใจ การโอนหรือทำลายทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งข้อกำหนดพินัยกรรมด้วยความสมัครใจ และการทำพินัยกรรมฉบับหลังมีข้อความขัดกันกับพินัยกรรมฉบับก่อน กฎหมายมิได้กำหนดวิธีการอื่นใดนอกจากนี้มีผลเป็นการเพิกถอนพินัยกรรมได้ ฉะนั้น การที่ผู้ตายทำหนังสือยืนยันรับรองมีข้อความว่าไม่รับรองเอกสารฉบับลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๐ ที่มีผู้นำมาให้ลงชื่อ แม้จะแปลได้ว่า ผู้ตายมีเจตนาเพิกถอนหรือไม่รับรองพินัยกรรมลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๐ ของตนนั้น แต่เมื่อหนังสือยืนยันรับรองดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นพินัยกรรมจึงไม่มีผลเป็นการเพิกถอนพินัยกรรมได้

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๖/๒๕๔๕ พินัยกรรมที่มีพยานลงลายมือชื่อสองคนแต่มิได้ลงวัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรม ถือว่าเป็นพินัยกรรมที่ทำขึ้นโดยขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ ย่อมเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๗๐๕

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗๙/๒๕๔๕ พินัยกรรมซึ่งยกทรัพย์มรดกให้ผู้ร้องมีผู้ลงลายมือชื่อเป็นพยานแต่ผู้ที่ตายมิได้ลงลายมือชื่อในพินัยกรรมต่อหน้าพยานอย่างน้อยสองคนพร้อมกันจึงมิได้ทำตามแบบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติไว้ย่อมเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๗๐๕ ทรัพย์มรดกของผู้ตายตกทอดได้แก่ทายาทโดยธรรมของผู้ตายเสมือนหนึ่งมิได้มีการทำพินัยกรรมไว้ ผู้ร้องซึ่งเป็นภริยาไม่ชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย จึงไม่มีอำนาจร้องขอต่อศาลขอให้ตั้งตนเองเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายตามพินัยกรรม

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓๓/๒๕๔๖ ผู้ตายซึ่งเป็นพระภิกษุเขียนพินัยกรรมขึ้นเอง ทั้งฉบับมีการลงวัน เดือน ปี และลายมือชื่อของผู้ตายไว้ครบถ้วนถูกต้องตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๗๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติไว้ โดยเฉพาะข้อกำหนดในพินัยกรรมข้อ ๑ ที่ระบุว่า "ทรัพย์สินเงินทองและข้าวของต่างๆ ของข้าพเจ้าที่อยู่ในห้องของข้าพเจ้านี้มอบให้กับทายาทของข้าพเจ้า ในเมื่อข้าพเจ้าตายไปแล้ว" นั้น ก็มีความหมายชัดแจ้งอยู่ในตัวแล้วว่า ผู้ตายประสงค์จะยกทรัพย์สินเงินทองทั้งหมดซึ่งรวมทั้งเงินในสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารที่พบในห้องนอนของผู้ตายให้แก่ทายาทเมื่อผู้ตายมรณภาพ การที่ผู้ตายเขียนข้อความเพิ่มเติมต่อไปว่า "และสมุดเงินฝากในธนาคารต่างๆ ด้วย" แม้จะไม่ชอบตามมาตรา ๑๖๕๗ วรรคสอง เพราะผู้ตายมิได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ ก็มีผลเพียงว่าไม่มีการเติมข้อความดังกล่าวเท่านั้น ส่วนข้อความอื่นยังคงสมบูรณ์ หามีผลทำให้พินัยกรรมที่สมบูรณ์อยู่แล้วต้องตกเป็นโมฆะไม่

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๗๕/๒๕๔๗ พินัยกรรมที่ทำขึ้นขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายที่จะทำให้เป็นโมฆะนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๕ บัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้วว่ามีกรณีใดบ้าง แต่ไม่ได้บัญญัติให้พินัยกรรมที่ทำไม่ถูกต้องตามมาตรา ๑๖๗๑ เป็นโมฆะ พินัยกรรมที่ผู้ตายทำไว้โดยไม่ปรากฏผู้เขียนหรือผู้พิมพ์พินัยกรรมและไม่มีลายมือชื่อผู้เขียนหรือผู้พิมพ์พินัยกรรมจึงไม่เป็นโมฆะ ประกอบกับขณะทำพินัยกรรม พยานในพินัยกรรมทั้งสี่คนอยู่พร้อมกันและผู้ตายลงลายมือชื่อในพินัยกรรมต่อหน้า พ. และ ป. พินัยกรรมดังกล่าวจึงถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๑๖๕๖ กำหนดไว้ และมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๓๖/๒๕๔๘ การขีดฆ่าคำว่า "ดังนี้" ในพินัยกรรมออกไปเพราะเป็นการพิมพ์ข้อความตกไปแล้วพิมพ์ใหม่เป็นว่า "ให้มีผลเมื่อข้าพเจ้าตายแล้วดังนี้" การขีดฆ่าคำว่า "ดังนี้" ไม่มีผลต่อความสมบูรณ์ของข้อความในพินัยกรรม เพราะแม้ไม่มีการขีดฆ่าคำดังกล่าวและไม่พิมพ์ข้อความใหม่ข้อความที่พิมพ์ก่อนหน้านั้นก็ระบุชัดเจนว่าเป็นใบมอบทรัพย์สิน (มรดก) ให้แก่จำเลยผู้รับมรดกเพียงผู้เดียว การรับมรดกย่อมจะมีผลต่อเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตายอยู่แล้ว ส่วนการขีดฆ่าคำว่า "ผู้รับมอบ" แล้วพิมพ์ข้อความใหม่เป็นว่า "พยาน" ก็เพื่อให้ตรงกับความเป็นจริงว่า จ. ลงลายมือชื่อเป็นพยานในการทำพินัยกรรมมิใช่เป็นผู้รับมอบ การแก้ไขดังกล่าวมิใช่เป็นการตก เติม แก้ไข เปลี่ยนแปลง พินัยกรรมที่ต้องมีการลงลายมือชื่อกำกับ ทั้งเป็นการแก้ไขก่อนที่ผู้ทำพินัยกรรมและพยานลงลายมือชื่อในพินัยกรรมจึงไม่ต้องปฏิบัติ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ วรรคสอง ไม่ทำให้พินัยกรรมเป็นโมฆะ

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๔๕/๒๕๔๘ เจ้ามรดกไม่ได้แจ้งข้อความที่ประสงค์จะให้ใส่ไว้ในพินัยกรรมของตนต่อหน้าพยานทั้งสองคนพร้อมกัน พินัยกรรมที่ทำเป็นเอกสารฝ่ายเมืองย่อมตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๕

ภ. และ ก. ไม่ได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานพร้อมกันในขณะจัดทำพินัยกรรม ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้ทำพินัยกรรมต้องลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานสองคนพร้อมกันซึ่งพยานสองคนนั้นต้องลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อของผู้ทำพินัยกรรมไว้ในขณะนั้น ดังนี้ พินัยกรรมจึงมิได้ทำขึ้นตามแบบที่บทกฎหมายดังกล่าวบัญญัติไว้ ย่อมเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๗๐๕

๖๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๘๑/๒๕๔๙ พินัยกรรมข้อ ๒ ที่มีข้อกำหนดยกที่ดินให้แก่ผู้ร้องโดยนำที่ดินดังกล่าวไปจัดการอย่างใดๆ เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์และนำผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นไปดำเนินการก่อตั้งมูลนิธิ เป็นการได้กำหนดยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้รับพินัยกรรมแล้ว เพียงแต่ให้ผู้รับพินัยกรรมนำผลประโยชน์ที่ได้จากที่ดินไปก่อตั้งมูลนิธิซึ่งเป็นกรณีที่จะดำเนินการต่อไปหลังจากทรัพย์มรดกเป็นของผู้รับพินัยกรรม และมรดกได้ก่อเกิดผลประโยชน์แล้ว ข้อกำหนดตามพินัยกรรมข้อนี้จึงไม่ตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๖ (๓)

๖๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๒๘/๒๕๔๙ ผู้ตายได้เขียนบันทึกและลงลายมือชื่อไว้มีข้อความว่า “บอกเอ๋ย (หมายถึงโจทก์) ให้ขยันทำงานบ้านบ้าง ไปไหนให้กลับเร็วหน่อย อย่ากลับค่ำอย่างที่เคยทำ ได้แบ่งที่ดินให้เอ๋ยครึ่งหนึ่ง เขาจะได้ไม่คัดค้านเรา” ข้อความในบันทึกดังกล่าวไม่ได้แสดงให้เห็นว่าผู้ตายมีเจตนาจะยกที่ดินของตนครึ่งหนึ่งให้แก่โจทก์เมื่อผู้ตายถึงแก่กรรมแล้ว จึงมิใช่เป็นการแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของผู้ตาย ย่อมไม่มีผลสมบูรณ์เป็นพินัยกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖

๖๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๙๙/๒๕๕๒ ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมเขียนเองระบุว่าเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตายแล้วบ้านและที่ดินพิพาทนั้น เจ้ามรดกขอยกให้สิทธิอยู่อาศัยและสิทธิเก็บกินแก่จำเลยมีอำนาจครอบครองและเก็บกินได้จนตลอดชีวิต แต่ถ้าจำเลยถึงแก่ความตายลงเมื่อใดแล้ว ให้บ้านและที่ดินดังกล่าวนี้ตกเป็นกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์แก่บุตรที่เกิดจาก ฉ. ทุกคนโดยให้บุตรของ ฉ. ทุกคนมีส่วนกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินดังกล่าวนี้เท่ากัน ข้อกำหนดในพินัยกรรมดังกล่าว เจ้ามรดกมิได้ยกกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย เพียงแต่ให้สิทธิอยู่อาศัยและเก็บกินตลอดชีวิตแก่จำเลยเท่านั้น สิทธิของจำเลยในฐานะผู้รับพินัยกรรมก็มีเพียงตามที่กำหนดไว้ในพินัยกรรมเท่านั้น ส่วนกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินพิพาทจะต้องตกทอดได้แก่โจทก์ทั้งสามซึ่งเป็นบุตรของ ฉ. เมื่อจำเลยถึงแก่ความตายแล้ว ตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ผู้ทำพินัยกรรมระบุให้พินัยกรรมมีผลบังคับให้เรียกร้องกันได้ภายหลัง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๗๓ ประกอบมาตรา ๑๖๗๔ วรรคสอง จึงต้องถือว่านับแต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายและข้อกำหนดในพินัยกรรมเฉพาะส่วนของจำเลยมีผลนั้นก็มีผลเพียงให้จำเลยมีสิทธิอยู่อาศัยและเก็บกินในบ้านและที่ดินพิพาทจนตลอดชีวิตของจำเลยเท่านั้น จึงต้องถือว่าจำเลยครอบครองบ้านและที่ดินพิพาทแทนโจทก์ทั้งสามผู้รับพินัยกรรมซึ่งมีเงื่อนไขบังคับก่อนและเงื่อนไขนั้นยังไม่สำเร็จเท่านั้น จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะยก

อายุความขึ้นต่อสู้โจทก์ทั้งสามได้ ทั้งนี้เพราะมาตรา ๑๗๕๕ รับรองสิทธิของบุคคลที่จะยกอายุความขึ้นต่อสู้ได้ก็แต่เฉพาะบุคคลซึ่งเป็นทายาทหรือบุคคลซึ่งชอบที่จะใช้สิทธิของทายาทหรือโดยผู้จัดการมรดกเท่านั้น

จำเลยไม่มีสิทธิที่จะยื่นคำขอรับมรดกบ้านและที่ดินพิพาทมาเป็นของตน เนื่องจากบ้านและที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกที่เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมระบุยกให้แก่โจทก์ทั้งสามแล้ว เพียงแต่เงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดให้บ้านและที่ดินพิพาทตกทอดได้แก่โจทก์ทั้งสามยังไม่สำเร็จเพราะจำเลยยังไม่ถึงแก่ความตายเท่านั้น บ้านและที่ดินพิพาทจึงมิใช่ทรัพย์นอกพินัยกรรมอันจะตกทอดแก่จำเลยในฐานะทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๐

๖๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๓๔/๒๕๕๓ ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทไว้ประเด็นเดียวว่า พินัยกรรมตามฟ้องปลอมหรือไม่ แต่ในคำฟ้องนอกจากจะอ้างว่าพินัยกรรมตามฟ้องเป็นพินัยกรรมปลอมแล้ว โจทก์ยังบรรยายฟ้องมาด้วยว่า บุคคลที่ลงลายมือชื่อเป็นพยานในพินัยกรรมต่างมิได้รู้เห็นขณะที่ ส. ลงลายมือชื่อในพินัยกรรม พินัยกรรมจึงตกเป็นโมฆะทั้งฉบับ ข้ออ้างของโจทก์ดังกล่าว ถือเป็นการยกเอาแบบของพินัยกรรมมาเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้พินัยกรรมไม่มีผลใช้บังคับด้วย แม้ศาลชั้นต้นจะมิได้กำหนดเป็นประเด็นข้อพิพาท แต่เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลอุทธรณ์ภาค ๕ ยกขึ้นวินิจฉัยได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๒๕ วรรคสอง

พยานในพินัยกรรมลงลายมือชื่อในพินัยกรรมโดยไม่เห็นเหตุการณ์ขณะทำพินัยกรรม แต่มาลงลายมือชื่อในภายหลัง ย่อมไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ วรรคแรก และทำให้พินัยกรรมเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๗๐๕ ไปในทันที แม้ต่อมาภายหลังพยานในพินัยกรรมจะมาสอบถามผู้ทำพินัยกรรมและได้ความว่าผู้ทำพินัยกรรมมีความประสงค์จะทำพินัยกรรมจริง ก็ไม่มีผลทำให้การลงลายมือชื่อในพินัยกรรมที่ไม่ชอบหรือพินัยกรรมที่เป็นโมฆะไปแล้วกลับกลายเป็นการลงลายมือชื่อที่ชอบทำให้พินัยกรรมมีผลสมบูรณ์ชอบด้วยกฎหมายไปได้

๗๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๕๗/๒๕๕๔ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๒ กำหนดหลักเกณฑ์ในการเก็บรักษาพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองว่าโดยปกติจะต้องเก็บไว้ที่ที่ว่าการอำเภอ แต่ถ้าผู้ทำพินัยกรรมประสงค์จะเก็บรักษาเองกรมการอำเภอก็ต้องส่งมอบให้ แต่ก่อนส่งมอบพินัยกรรมคืน กรมการอำเภอจะต้องคัดสำเนาไว้พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญแล้วเก็บรักษาไว้ที่ที่ว่าการอำเภอนั้น

พ. และ ส. ผู้ทำพินัยกรรมต้องการจะรับพินัยกรรมกลับไปเก็บไว้เอง และเจ้าพนักงานกรมการอำเภอก็ได้คัดถ่ายสำเนาพินัยกรรมเก็บไว้ที่ที่ว่าการอำเภอ เป็นการปฏิบัติถูกต้อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๒ แล้ว การที่พินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองที่ พ. และ ส. เป็นผู้ทำพินัยกรรมไม่ได้เก็บไว้ที่ที่ว่าการอำเภอ จึงไม่ขัดต่อกฎหมายอันจะมีผลทำให้พินัยกรรมนั้นไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๒ เป็นบทบัญญัติที่ห้ามกรมการอำเภอเปิดเผยต้นฉบับหรือสำเนาพินัยกรรมส่วนที่ผู้ทำพินัยกรรมขอรับพินัยกรรมกลับคืนไป แล้วนำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่น ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายใดห้ามไว้

พ. และ ส. ต่างทำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองไม่มีเนื้อความระบุว่าหากฝ่ายใดไม่ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้อีกฝ่าย อีกฝ่ายก็จะไม่ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้ พ. และ ส. เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันต่างไม่มีสามีและบุตร การที่บุคคลทั้งสองมีเจตนาตรงกันและยกทรัพย์สินบางส่วนของตนให้อีกฝ่ายหนึ่งเมื่อตนถึงแก่ความตายไปก่อน หาใช่เป็นการทำพินัยกรรมโดยมีเงื่อนไขบังคับว่าผู้รับพินัยกรรมต้องทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินส่วนของตนให้แก่ผู้ทำพินัยกรรม พินัยกรรมของผู้ทำพินัยกรรมจึงจะมีผลไม่ พินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองที่ พ. และ ส. เป็นผู้ทำพินัยกรรมจึงสมบูรณ์ไม่เป็นโมฆะ

๗๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๒๖/๒๕๕๕ ร. ยกที่ดินให้แก่ผู้ร้องโดยทำหนังสือยกให้มีข้อความว่า ร. ขอทำพินัยกรรมให้ไว้แก่ผู้ร้องว่า ร. อนุญาตให้ผู้ร้องปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเป็นตึกสองชั้นบนที่ดินพิพาทในโฉนดเลขที่ ๙๑๘๓ โดยให้คำมั่นสัญญาว่าพินัยกรรมฉบับนี้ยกที่ดินพิพาทให้ผู้ร้องปลูกสร้างบ้าน โดยผู้ร้องออกเงินค่าปลูกสร้างเอง โดย ร. และผู้ร้องตกลงกันว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๑๘๓ จะไม่ทำการซื้อขายเป็นอันขาด ท้ายหนังสือ ร. และผู้ร้องต่างได้ลงลายมือชื่อไว้ในฐานะผู้ให้และผู้รับคำมั่นสัญญาตามลำดับ แสดงว่า ร. แสดงเจตนาเป็นคำมั่นสัญญาว่าเมื่อ ร. ถึงแก่ความตาย ร. ยกที่ดินพิพาทให้ผู้ร้อง ขณะเดียวกัน ร. ได้แสดงเจตนาที่ก่อให้เกิดผลผูกพันแก่ผู้ร้องในขณะที่ ร. ยังมีชีวิตอยู่ว่าอนุญาตให้ผู้ร้องมีสิทธิเข้าไปปลูกบ้านในที่ดินของ ร. ได้ โดยมีข้อตกลงว่า ร. จะไม่ขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๘๓ ข้อตกลงนี้รวมตลอดถึงการแสดงเจตนาล่วงหน้าของ ร. ที่ว่าจะยกที่ดินพิพาทให้ผู้ร้องเมื่อตนถึงแก่ความตาย แสดงว่า ร. ต้องการให้ผู้ร้องปลูกสร้างบ้านในที่ดินพิพาทได้ด้วยความมั่นใจว่าจะไม่ถูกกระทบกระเทือนสิทธิหรือได้รับความเดือดร้อนเมื่อ ร. ถึงแก่ความตายแล้ว แต่หาได้มีความหมายไปถึงว่า ร. ยกที่ดินพิพาทให้ผู้ร้องตั้งแต่วันทำหนังสือยกให้ ดังนั้น ขณะ ร. มีชีวิตอยู่ ที่ดินพิพาทจึงยังเป็นของ ร. การที่ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทย่อมเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ ร. เมื่อผู้ร้องมิได้แสดงเจตนาเปลี่ยนแปลงการยึดถือครอบครองต่อ ร. ว่าจะยึดถือเพื่อตน ถือว่าผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทแทน ร. ตลอดมา แม้ผู้ร้องจะครอบครองนานเพียงใด ผู้ร้องก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๗๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๕๕/๒๕๕๕ พินัยกรรมฉบับที่จำเลยใช้เป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งจำเลยเป็นผู้จัดการมรดกของ ม. เป็นพินัยกรรมปลอม เมื่อ ม. ถึงแก่ความตายโดยไม่มีทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม ที่ดินมรดกโฉนดเลขที่ ๑๖๓๓ ของ ม. จึงตกทอดแก่แผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๓ นับแต่

วันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗ ซึ่งเป็นวันที่ ม. ถึงแก่ความตาย จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จำเลยจดทะเบียนขายให้จำเลยที่ ๒ แม้จำเลยที่ ๒ รับโอนมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน จำเลยร่วมที่ ๒ ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕ ทั้งจำเลยร่วมที่ ๒ จะครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมานานเพียงใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ และจะยกอายุความขึ้นต่อสู้กับกระทรวงการคลังโจทก์ไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖

๗๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๖๒/๒๕๕๕ ผู้ทำพินัยกรรมกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินตามพินัยกรรมฉบับแรก และพินัยกรรมฉบับที่ ๒ ในพินัยกรรมฉบับแรกผู้ทำพินัยกรรมทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๘๖, ๘๔๔๘, ๓๑๘๓ และ ๑๑๑๕ และบ้านเลขที่ ๔/๖ ให้แก่จำเลย ล. น. จ. และ ต. ซึ่งเป็นพี่น้องของผู้ทำพินัยกรรม โดยโจทก์ไม่ได้เป็นผู้รับพินัยกรรม และผู้ทำพินัยกรรมได้ระบุตัดทายาทอื่น ที่ไม่ได้ระบุไว้ในพินัยกรรมไม่ให้รับมรดกด้วย ส่วนพินัยกรรมฉบับที่ ๒ ผู้ทำพินัยกรรมทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๐๑๐, ๙๐๐๙ และ ๑๒๑๓ ให้บุคคลซึ่งเป็นพี่น้องของผู้ทำพินัยกรรมรวม ๕ คน เช่นพินัยกรรมฉบับแรกและไม่ให้บุคคลอื่นรับมรดก โดยที่พินัยกรรมฉบับที่ ๒ ซึ่งเป็นพินัยกรรมฉบับหลังไม่มีข้อความให้เพิกถอนพินัยกรรมฉบับแรกหรือข้อกำหนดใดในพินัยกรรมฉบับแรก จึงยังถือว่าพินัยกรรมหรือข้อกำหนดพินัยกรรมฉบับแรกยังคงมีอยู่ และกรณีไม่ใช่พินัยกรรมฉบับก่อนและฉบับหลังขัดกัน เมื่อพินัยกรรมฉบับแรกสมบูรณ์ ทรัพย์สินในพินัยกรรมฉบับแรกจึงไม่ใช่ทรัพย์สินนอกพินัยกรรมฉบับที่ ๒ แต่เป็นเรื่องที่ผู้ทำพินัยกรรมกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินแต่ละรายการไว้ในพินัยกรรมแต่ละฉบับ

๗๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๐๗/๒๕๕๖ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ส่งสำเนาคำร้องขอแก้ไขคำให้การให้โจทก์และโจทก์ได้ลงชื่อรับสำเนาคำร้องแล้วแถลงขอพิจารณาคำร้องก่อน ซึ่งศาลชั้นต้นได้ให้โอกาสโจทก์ด้วยการให้เลื่อนการชี้สองสถานไป และทนายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านไว้แล้วเมื่อวันชี้สองสถาน ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นพิพาทข้อแรกว่า ผู้ตายทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่จำเลยทั้งสี่หรือไม่ ซึ่งเป็นประเด็นพิพาทที่จำเลยทั้งสี่ยกข้อต่อสู้ขึ้นใหม่ตามคำร้องขอแก้ไขคำให้การ แสดงว่าศาลชั้นต้นพิจารณาและมีคำสั่งอนุญาตให้จำเลยทั้งสี่แก้ไขคำให้การโดยพิจารณาตามคำคัดค้านของโจทก์แล้ว ดังนี้ การที่ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค ๙ วินิจฉัยคดีในประเด็นที่ว่าผู้ตายทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่จำเลยทั้งสี่จึงชอบแล้ว

ผู้ตายทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกทั้งหมดให้แก่จำเลยทั้งสี่ โจทก์ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมคนหนึ่งของผู้ตาย ย่อมไม่ได้รับประโยชน์จากพินัยกรรม จึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกของผู้ตายและไม่มีสิทธิฟ้องคดีขอแบ่งมรดก

๗๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๕๕/๒๕๕๖ แม้จำเลยมิได้ส่งสำเนาพินัยกรรมให้โจทก์ แต่ส่งสำเนาไว้ต่อศาล เมื่อพินัยกรรมเป็นพยานหลักฐานอันสำคัญซึ่งเกี่ยวกับประเด็นข้อสำคัญในคดี ศาลชั้นต้นก็ชอบที่จะรับพินัยกรรมเพื่อฟังเป็นพยานหลักฐานได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๘๗ (๒)

เมื่อ ด. ได้รับเงินส่วนแบ่งมรดกของ ธ. ด. หาได้ระบุกันเงินไว้ให้ต่างหากเป็นพิเศษไม่ เงินที่ ด. ได้รับจากกองมรดกของ ธ. จึงระคนกับเงินส่วนอื่นที่ ด. มีอยู่ เงินดังกล่าวจึงไม่อาจถือเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างได้ การที่ ด. ทำพินัยกรรมยกเงินดังกล่าวแก่โจทก์ จึงมิใช่เป็นพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๒)

ด. ทำพินัยกรรมยกทรัพย์เป็นเงินมรดกให้โจทก์ แล้วยังทำพินัยกรรมฉบับหลังยกทรัพย์มรดกซึ่งหมายถึงเงินจำนวนเดียวกันให้จำเลยอีก ถือว่าข้อความของพินัยกรรมทั้งสองฉบับที่ระบุให้เงินของ ด. ตกแก่ทายาทต่างคนกันขัดกัน และ ด. ผู้ทำพินัยกรรมมิได้แสดงเจตนาไว้ในพินัยกรรมเป็นอย่างอื่น จึงต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๗ ที่ให้ถือว่าพินัยกรรมฉบับก่อนเป็นอันเพิกถอนโดยพินัยกรรมฉบับหลัง โจทก์จึงไม่มีสิทธิใดๆ ในทรัพย์มรดกของ ด. เพราะสิทธิของโจทก์กับพวกตามพินัยกรรมฉบับก่อนถูกยกเลิกไปแล้ว

● ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนโอนมรดก เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) แต่ถ้าเป็นการโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๒. การจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรมให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

๓. การจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างบิดากับบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วโดยพฤติการณ์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๔. ผู้รับมรดกหลายคน ทายาทบางคนไม่ได้เป็นบุพการีหรือผู้สืบสันดานของเจ้ามรดก หรือในทางกลับกันเมื่อจดทะเบียนในวาระเดียวกันให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยแยกเก็บตามส่วน

๕. การจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ผู้ขอได้แสดงการมีส่วนในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) โดยคิดค่าเฉลี่ยตามส่วนที่ขอรับ

๖. การจดทะเบียนผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก และเลิกผู้จัดการมรดก เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแปลงละ ๕๐ บาท

๗. การจดทะเบียนโอนมรดกและผู้จัดการมรดก เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ต่อเรื่อง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกและผู้จัดการมรดก ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ

๒. การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือทายาทตามพินัยกรรม ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

๓. กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก (ทายาทจดทะเบียนรับโอนมรดกแล้วจดทะเบียนขาย) การนับวันเริ่มปีที่ถือครองเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๔๘ (๔) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร ให้เริ่มนับปีที่ถือครองตั้งแต่วันที่มรดกได้ตกแก่ทายาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ ซึ่งได้แก่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๗๑๐ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙)

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมาเกิน ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือโดยพินัยกรรมก็ตาม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมายังไม่เกิน ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทแยกเป็น

(๑) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม แต่ไม่ได้เป็นทายาทโดยธรรม ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม และเป็นทายาทโดยธรรมด้วย ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) ทายาทผู้รับโอนมรดกไม่มีพินัยกรรม ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๓. กรณีผู้รับโอนมรดก ตาม ๒ (๑) – (๓) ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมรดกมา แม้จะขายภายในระยะเวลา ๕ ปี หรือเกินกว่า ๕ ปี นับแต่รับโอนมรดกมา ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔. การนับระยะเวลาการถือครองของผู้โอนตาม ๒ (๑) ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ถึงวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ส่วนการนับระยะเวลาการได้มาของทายาทผู้รับโอนให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ว่าจะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนแก้ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทะเบียนที่ดินก็ตาม

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๑๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

● อากรแสตมป์

การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือทายาทตามพินัยกรรม ไม่เสียอากรแสตมป์ใบรับ (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
พ.ศ. ๒๕๔๘
(แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)*, **, *

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้สอดคล้องกับหลักการมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปในคราวเดียวกัน ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.๒๕๔๘”

การบังคับใช้

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ระเบียบคำสั่งที่ยกเลิก

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งที่ ๑๕/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๖๓

(๒) คำสั่งที่ ๑๖/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๖๓

(๓) คำสั่งที่ ๒/๒๔๗๕ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๗๕

(๔) คำสั่งที่ ๑๐/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๗๙

(๕) คำสั่งที่ ๔/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๔๘๘

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๖๓๘/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๔๙๐

** ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙*

*** ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓*

**** ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

(๗) คำสั่งที่ ๑/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๔๙๘

(๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๖๗๗ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๑๓

(๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘ / ว ๒๒๒๗๕ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๑๓

(๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๒๕๗๐ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๑๓

(๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๒๕๘๑ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๔

(๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๒๔๑๘ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๑๕

(๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๑๗๙ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๑๕

(๑๔) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๑๖

(๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๔๙ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๑๖

(๑๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๘๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๖

(๑๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๑๔๑๑ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๑๖

(๑๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๑๕๙๗ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๖

(๑๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๙๘๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๑๗

(๒๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๐๔๗ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๑๗

(๒๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๑๖๖๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๘

(๒๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๒๖๖ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐

(๒๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๗๕ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๒๐

(๒๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๓๑๕ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๒๑

(๒๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒

(๒๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๐๖๕ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๒๒

(๒๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๒๑๐ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖

(๒๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๕๐๘๕ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๒๗

(๒๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๕๗๘ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๒๗

(๓๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๐๗๕๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๒๗

(๓๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๐๓๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๘

(๓๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๘๐๐๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๙

(๓๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๙

(๓๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๕๕๔ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๔๐

(๓๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๗๘๔ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๓

(๓๖) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๘๑๗ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๔๓

(๓๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๖๕๑๒ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔

(๓๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๖๑๓๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕

**(๓๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๘๔๒ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

**(๔๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๐๑๑๙ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๘

กรณีมีข้อขัดแย้งกัน

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ผู้รักษาการระเบียบ

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

การรับมรดกทั่วไป

หมวด ๑
การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนที่ ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน

การยื่นคำขอ

***ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นและหลักฐานในการได้รับมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การตรวจและสอบสวน

***ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจชื่อเจ้ามรดกในหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นและหลักฐานในการได้รับมรดก พร้อมทั้งให้สอบสวนเกี่ยวกับที่ตั้งของที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ว่าตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอและจังหวัดใด

ตัวอย่างการบันทึกคำขอ

เมื่อสอบสวนพยานหลักฐานแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้บันทึกลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) และแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) ดังนี้

*** ข้อ ๓ (๓๙) และ (๔๐) เพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓*

**** ข้อ ๕ และข้อ ๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

เจ้ามรดกคนเดียวมีทายาทรับมรดกคนเดียว

(๑) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกคนเดียวและมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกคนเดียว เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตรคนเดียว คือ จ. เป็นต้น

เจ้ามรดกคนเดียวมีทายาทรับมรดกหลายคน

(๒) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกคนเดียวและมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตรหลายคน คือ จ. ฉ. ช. และ ญ. ภรรยา เป็นต้น

เจ้ามรดกหลายคนมีทายาทรับคนเดียว

(๓) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกหลายคนแต่มีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกคนเดียว เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. สามีและ ข. ภรรยาเป็นเจ้าของ ก. และ ข. ตาย มีบุตรคนเดียว คือ จ. เป็นต้น

เจ้ามรดกหลายคนมีทายาทรับหลายคน

(๔) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกหลายคนและมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน ซึ่งทายาทหลายคนนั้นต่างก็เป็นผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกร่วมกัน เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. สามีและ ข. ภรรยา ก. และ ข. ตาย มีบุตรหลายคน คือ จ. ฉ. และ ช. เป็นต้น

เจ้ามรดกหลายคนทายาทของแต่ละคนรับมรดกเฉพาะส่วน

(๕) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกหลายคน ทายาทของเจ้ามรดกแต่ละคนประสงค์จะขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกแต่ละคน ไม่ว่าจะขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนทั้งหมด หรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนก็ตาม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. และ ต. เป็นเจ้าของ ก. และ ต. ตาย จ. ขอรับมรดกของ ก. ส่วน ฉ. ขอรับมรดกของ ต. หรือ ก. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับ ต. โดย ฉ. ขอรับมรดกเฉพาะส่วนของ ต.เพียงบางส่วนโดยทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกยังมิได้ขอจดทะเบียนรับมรดก เป็นต้น

จำนวนการจัดทำคำขอ

ในกรณีตาม (๑) (๒) (๓) (๔) ให้ใช้คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) และบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) อย่างละ ๑ ฉบับ ส่วนในกรณีตาม (๕) ให้ใช้รายละอย่างละ ๑ ฉบับ

ชื่อประเภท

ข้อ ๗ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ให้เขียนดังนี้

"โอนมรดก"

(๑) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกทั้งแปลง เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. ฉ. บุตร ญ. ภรรยา ขอจดทะเบียนมรดกที่ดินแปลงนั้นทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนมรดก"

"โอนมรดกบางส่วน"

(๒) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน เช่น ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. หรือ ฉ. หรือ ญ. มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน โดยคงส่วนของทายาทอื่นไว้ในนามของเจ้ามรดกต่อไป ทำนองเดียวกับเรื่องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนมรดกบางส่วน"

"โอนมรดกเฉพาะส่วน"

(๓) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกคนใดคนหนึ่งทั้งหมด เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. ฉ. เป็นทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนมรดกเฉพาะส่วน"

"โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน"

(๔) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกคนใดคนหนึ่งเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. หรือ ฉ. คนใดคนหนึ่งมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เพียงบางส่วนตามสิทธิของตน โดยทายาทอื่นยังมิได้มาขอจดทะเบียนมรดกด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน" ทำนองเดียวกับเรื่องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน

"โอนมรดกประเภทสิทธิ"

(๕) การขอจดทะเบียนมรดกในกรณีอื่นนอกจากที่กล่าวข้างต้น ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้ตรงตามรูปเรื่อง เช่น "โอนมรดกสิทธิการไถ่" "โอนมรดกผู้รับจำนอง" "โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน" เป็นต้น

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือบางส่วน ก็ให้นำวิธีเขียนชื่อประเภทตาม (๒) (๓) หรือ (๔) แล้วแต่กรณีมาใช้โดยอนุโลม

การเขียนคำขอ

ข้อ ๘ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) นั้น ให้ปฏิบัติดังนี้ ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทที่ขอจดทะเบียนตามข้อ ๗ แล้วแต่กรณี การเขียนชื่อเจ้าของที่ดินในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) ถ้าที่ดินที่ขอจดทะเบียนมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน ให้เขียนเฉพาะชื่อและหมายเลขลำดับเจ้าของที่ดินที่เป็นเจ้ามรดก พร้อมทั้งให้เขียนว่า "ผู้ตาย"ไว้ท้ายชื่อเจ้ามรดกด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑)

มีตัวอย่างที่ ๑

การเขียนชื่อผู้ขอ

การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

ขอจดทั้งแปลง

(๑) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกทั้งแปลง หรือมรดกเฉพาะส่วน โดยมีชื่อผู้ขอรับมรดกหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย ส่วนชื่อเจ้ามรดกไม่ต้องยกมาอีก

ขอจดเพียงบางส่วน

(๒) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วน หรือมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนการเขียนชื่อผู้ขอให้ยกชื่อเจ้ามรดกลงมาไว้ต่อไปอีก เนื่องจากมีส่วนของเจ้ามรดกยังคงเหลืออยู่ โดยให้ดำเนินการทำนองเดียวกับเรื่องขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมหรือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนจนกว่าจะมีทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกส่วนที่เหลือไปจนหมด จึงไม่ต้องยกชื่อเจ้ามรดกลงมาไว้

***ในการสอบสวนที่ตั้งของที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นว่าตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอ และจังหวัดใด ตามข้อ ๖ ของระเบียบนี้ ให้ระบุไว้ในข้อ ๕ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) ให้ชัดเจน

สอบสวนว่าตั้งอยู่หมู่ที่...

ข้อ ๙ กรณีที่การจดทะเบียนโอนมรดกนั้น เป็นการขอจดทะเบียนมรดกในประเภทโอนมรดกเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันว่าผู้ขอขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงเดิมอยู่อีกเช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตร ๓ คน คือ จ. ฉ. ช. ถ้า จ. ฉ. ช. ขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ไปทั้งหมด ให้หมายเหตุว่า “จ. ฉ. ช. รับมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม”

แทงข้าง กรณีโอนมรดกเฉพาะส่วน

ในกรณีที่ทายาทคนใดคนหนึ่งขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ไปทั้งหมด โดยแสดงหลักฐานการยินยอมเป็นหนังสือของทายาทอื่นซึ่งได้ระบุไว้ในบัญชีเครือญาติ ให้หมายเหตุว่า “จ. หรือ ฉ.หรือ ช. (แล้วแต่กรณี) รับมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒)

มีตัวอย่างที่ ๒

กรณีที่การจดทะเบียนมรดกนั้น เป็นการจดทะเบียนมรดกในประเภทโอนมรดกบางส่วน หรือโอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ให้หมายเหตุการจดทะเบียนมรดกดังกล่าวว่า เป็นการจดทะเบียนมรดกบางส่วน หรือมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย เช่นที่ดินทั้งแปลงมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตร ๓ คน คือ จ. ฉ. ช. ถ้า จ. หรือ ฉ. หรือ ช. คนใดคนหนึ่งขอรับมรดกบางส่วนตามที่ตนมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย ให้หมายเหตุว่า “จ. หรือ ฉ. หรือ ช. (แล้วแต่กรณี) รับมรดกบางส่วนของ ก.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

แทงข้างกรณีโอนมรดกบางส่วน

มีตัวอย่างที่ ๓

กรณีที่เจ้ามรดกเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับบุคคลอื่น ให้ระบุให้ชัดแจ้งว่าผู้ขอขอจดทะเบียนมรดกบางส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินร่วมคนอื่นยังคงเดิมอยู่ เช่น ตามตัวอย่างหมายเลข ๓ ถ้า ก. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับ ข. ค. ดังนี้ ให้หมายเหตุว่า “จ. หรือ ฉ. หรือ ช. (แล้วแต่กรณี)

****ข้อ ๘ วรรคสาม เพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

รับมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เพียงบางส่วนเท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

มีตัวอย่างที่ ๔

ลงชื่อกำกับ

เมื่อหมายเหตุดังกล่าวข้างต้นแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

การสอบสวน ท.ด.๘

*** ข้อ ๑๐ การสอบสวนผู้ขอและจดบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ให้สอบสวนและจดบันทึกให้ได้ความครบถ้วนตามแบบพิมพ์ โดย

– กรณีเอกสารสิทธิอยู่ที่ผู้อื่น

(๑) ในข้อ ๒ ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับบุคคลอื่นและผู้ขอไม่สามารถนำมายื่นได้ ให้สอบสวนและบันทึกโดยละเอียดว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับบุคคลใดมีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่ใด ผู้ขอจะนำมาเองหรือจะให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

– สอบเกี่ยวกับพินัยกรรม

(๒) ในข้อ ๓ ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ให้สอบสวนและบันทึกเกี่ยวกับสิทธิและเหตุผลในการขอจดทะเบียนมรดก เช่น ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดก และเมื่อเจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่มิได้ทำพินัยกรรมยกให้ผู้ใดหรือผู้ขอเป็นผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดกตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่..... เป็นต้น นอกจากนั้นถ้ามีเหตุผลอื่นใดเกี่ยวกับเรื่องขอจดทะเบียนมรดกอีกก็ให้จดบันทึกไว้

– บันทึกเรื่องที่ตั้งของที่ดิน

(๓) ในข้อ ๔ ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ให้บันทึกคำรับรองของผู้ขอในเรื่องที่ตั้งของที่ดินดังนี้ “ข้าพเจ้าขอรับรองว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับมรดกตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... จริง”

– สอบฐานะประเภททายาท

การสอบสวนสิทธิในการขอจดทะเบียนมรดกนั้น ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่า ผู้ขอจะขอรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม หรือในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรม ถ้าเป็นการขอรับมรดกในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรมให้เรียกต้นฉบับพินัยกรรมมาตรวจดู แล้วให้ผู้ขอส่งสำเนาหรือภาพถ่ายพินัยกรรมซึ่งผู้ขอรับรองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบกับต้นฉบับพินัยกรรม แล้วลงชื่อรับรองการตรวจกับต้นฉบับเป็นหลักฐานในสำเนาหรือภาพถ่ายพินัยกรรมนั้นเก็บรวมเรื่องไว้ ส่วนต้นฉบับคืนให้ผู้ขอโดยให้ลงนามรับไปเป็นหลักฐาน

– การดำเนินการกรณีมีพินัยกรรม

– การตรวจพินัยกรรม

การตรวจแบบพินัยกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเฉพาะรูปแบบของพินัยกรรมว่าถูกต้องตามแบบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้แล้วหรือไม่ และหากการสอบสวนเชื่อได้ว่าพินัยกรรมดังกล่าวเป็นพินัยกรรมของเจ้ามรดก ให้ดำเนินการต่อไปได้

**** ข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

ในกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถนำต้นฉบับพินัยกรรมมาประกอบการยื่นคำขอได้เนื่องจากสูญหายหรือถูกทำลาย ผู้ขอสามารถนำสำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้องมาใช้เป็นหลักฐานแทนต้นฉบับพินัยกรรมก็ได้ *– กรณีพินัยกรรมสูญหาย*

เมื่อจดบันทึกการสอบสวนเสร็จแล้ว และผู้ขอรับรองว่าถูกต้องจึงให้ผู้ขอลงชื่อไว้ในช่องผู้ให้ถ้อยคำท้ายแบบบันทึกการสอบสวน *– การลงชื่อใน ท.ด.๘*

แบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ให้ใช้ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)*** *– มีตัวอย่างที่ ๕*

การทำบัญชีเครือญาติ

ข้อ ๑๑ การสอบสวนและจดบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) นั้น ให้ผู้ขอแสดงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามลำดับและชั้นของทายาทตามกฎหมาย เช่น ชื่อบิดามารดา ชื่อผู้สืบสันดานหรือผู้รับมรดกแทนที่และชื่อคู่สมรส เมื่อได้เขียนชื่อทายาทของเจ้ามรดกดังกล่าวแล้วใต้ชื่อเจ้ามรดกให้เขียนว่า “เจ้ามรดกตายเมื่อ.....” ให้เขียนคำว่า “ผู้ขอ” ไว้ใต้ชื่อผู้ขอ ในกรณีผู้ขอขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกเป็นผู้รับมรดกร่วมกับผู้ขอด้วยให้เขียนคำว่า “ผู้ขอขอให้ลงชื่อ” ไว้ใต้ชื่อทายาทนั้นๆ และถ้าทายาทคนใดเป็นผู้เยาว์ หรือเป็นคนไร้ความสามารถ หรือตาย ให้เขียนอายุผู้เยาว์หรือการเป็นคนไร้ความสามารถหรือตาย และวัน เดือน ปี ที่ตายไว้ใต้ชื่อทายาทนั้นๆ ด้วย

กรณีไม่ทราบเครือญาติทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้ขอไม่ทราบเครือญาติของเจ้ามรดกโดยครบถ้วน ก็ให้แสดงบัญชีเครือญาติเท่าที่ทราบและให้บันทึกเหตุผลที่ไม่ทราบไว้โดยชัดแจ้ง เช่น มีบิดาอยู่ต่างประเทศ อาจมีภรรยาและบุตรที่ต่างประเทศอีกหรือไม่ ผู้ขอไม่ทราบ

การลงชื่อรับรองบัญชี

เมื่อได้ทำบัญชีเครือญาติเสร็จแล้ว ให้ผู้ขอลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือรับรองบัญชีเครือญาติที่ให้ไว้ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖) และในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องส่งประกาศให้แก่ทายาท ให้จัดทำบัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาทซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดกไว้ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗) *บัญชีชื่อ/ที่อยู่ทายาท – มีตัวอย่างที่ ๖, ๗*

การดำเนินการกรณีมีพินัยกรรม

ในกรณีผู้ขอเป็นผู้รับพินัยกรรม ผู้ขอไม่จำเป็นต้องแจ้งบัญชีเครือญาติและพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องส่งประกาศมรดกแจ้งให้ทายาทอื่นทราบ

**** ตัวอย่างหมายเลข ๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

การยกเลิกคำขอ กรณีนำหลักฐานไม่รับมาแสดงหลังครบประกาศแล้ว

ข้อ ๑๒ กรณีผู้ขอนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายหลังที่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้วเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เนื่องจากคำขอถูกยกไปโดยอำนาจของกฎหมายนับแต่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว ทั้งนี้ ตามที่กฎกระทรวงว่าด้วยการโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ แต่หากผู้ขอยังประสงค์จะยื่นขอรับมรดกต่อไปอีกให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำให้ผู้ขอยื่นคำขอใหม่ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสั่งยกเลิกคำขอเดิม แต่ให้หมายเหตุถึงการที่คำขอถูกยกเลิกไว้ในคำขอว่า “คำขอนี้ถูกยกเลิกเนื่องจากผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

การหมายเหตุคำขอที่ถูกยกเลิกข้างต้น

การแจ้งผู้ขอทราบ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอทราบถึงเหตุที่คำขออาจจะถูกยกเลิกในกรณีตามวรรคหนึ่งไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในเวลาที่ผู้ขอยื่นคำขอด้วยทุกราย

กรณีหาหลักฐานการตายของพ่อแม่เจ้ามรดกไม่ได้

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่ออายุมากแล้ว และผู้ขอรับมรดกแจ้งว่าไม่อาจนำหลักฐานการตายของบิดามารดาเจ้ามรดกซึ่งมีอายุมาก เช่น อายุร่วมร้อยปีและถึงแก่กรรมไปแล้วมาแสดงได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานว่า หากปรากฏในภายหลังว่าถ้อยคำที่ให้ไว้เป็นเท็จเพราะปิดบังทายาท การจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไขได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และผู้ขอจะต้องมีความผิดอาญาฐานแจ้งความเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายอาญาตลอดจนต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการปิดบังทายาทนั้นด้วย แล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปโดยไม่ต้องให้ผู้ขอไปขอหนังสือรับรองการตายของบุคคลดังกล่าวมาแสดงอีก

สมรสก่อน ป.พ.พ.

ข้อ ๑๔ กรณีคู่สมรสของเจ้ามรดกมาขอรับโอนมรดกโดยไม่มีทะเบียนสมรสมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน หากปรากฏว่าเป็นการสมรสก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ใช้บังคับ คือก่อนวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๔๗๘ โดยมิได้มีการจดทะเบียนสมรสกันไว้ ถือว่าเป็นคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

กรณีไม่ทราบเลขที่เอกสารสิทธิ

ข้อ ๑๕ ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นพร้อมกับคำขอได้ ทั้งไม่ทราบเครื่องหมายที่ดินแปลงที่จะขอจดทะเบียนมรดก ก็ให้ผู้ขอยื่นคำขอขอตรวจหลักฐานที่ดินนั้นเสียก่อน

ในกรณีที่ทราบเครื่องหมายที่ดินที่จะขอรับมรดก เมื่อได้ตรวจสอบกับหลักฐานที่ดินแปลงนั้นได้ก็ให้ดำเนินการไปได้ *กรณีทราบเครื่องหมายที่ดิน*

ในกรณีที่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นไม่ได้เพราะเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้ผู้ขอขอออกใบแทนด้วย แล้วจึงดำเนินเรื่องประกาศขอจดทะเบียนมรดกและประกาศขอออกใบแทนไปพร้อมกันแต่ให้แยกเรื่องประกาศแต่ละเรื่องต่างหากจากกัน *กรณีขอออกใบแทนพร้อมรับมรดก*

ส่วนที่ ๒
การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือและการเก็บรักษาไว้ระหว่างรอการจดทะเบียน

ข้อ ๑๖ เมื่อผู้ขอจดทะเบียนมรดกแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับผู้อื่น ไม่สามารถนำมาขอจดทะเบียนได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอไว้และตรวจสอบหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เมื่อเห็นว่าถูกต้องแล้วก็ให้ดำเนินการประกาศมรดกไปก่อนโดยบันทึกถ้อยคำผู้ขอให้จัดการนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมายื่นในวันจดทะเบียน แต่ถ้าในวันนัดจดทะเบียนยังไม่สามารถนำมาได้อีก จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือมาดำเนินการต่อไป *การดำเนินการกรณีต้องเรียกเอกสารสิทธิจากผู้อื่น*

ข้อ ๑๗ การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกต่อเมื่อเรื่องที่ขอจดทะเบียนนั้นพร้อมที่จะทำการจดทะเบียนได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งทางไปรษณีย์ตอบรับถึงผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการของพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันที่กำหนด แต่อย่างช้าไม่เกินสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก *การเรียกเอกสารสิทธิ – เมื่อพร้อมจด – ส่งทางไปรษณีย์*

เมื่อครบกำหนดตามที่เรียกให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และมีหลักฐานการได้รับหนังสือของผู้ยึดถือแล้ว แต่ผู้ยึดถือไม่ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่และไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบภายในกำหนด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานต่อไป *ไม่ยอมส่งให้แจ้งความคดีอาญา*

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนมรดกและผู้ยึดถือนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาพร้อมกันในวันจดทะเบียน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเสร็จแล้ว ให้คืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแก่ผู้ที่นำมามอบรับไปในวันจดทะเบียนนั้น *คืนเอกสารสิทธิแก่ผู้ยึดถือในวันจดฯ*

กรณีมีเหตุขัดข้อง

ในกรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่อาจจดทะเบียนได้ในวันที่ผู้ยึดถือนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดวันจดทะเบียนให้ใหม่อีกครั้งหนึ่งไม่เกินสิบห้าวัน และแจ้งเหตุขัดข้องในการที่จดทะเบียนไม่ได้ และสั่งให้ผู้ที่ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในวันนัดจดทะเบียนใหม่นั้นด้วย โดยบันทึกให้ผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรับทราบไว้เป็นหลักฐาน

กรณีไม่ยอมส่งตามนัด

เมื่อถึงวันกำหนดนัดใหม่ หากผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบและไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๑๗

การออกใบรับ กรณีส่งมอบไว้ก่อนจดฯ (ท.ด.๕๓)

ในกรณีที่ผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในวรรคสอง แต่มีเหตุขัดข้องยังไม่อาจจดทะเบียนได้ เมื่อผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประสงค์จะมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ยึดถือรวมเรื่องไว้แล้วเก็บรักษาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ในที่ปลอดภัย โดยออกใบรับ (ท.ด.๕๓) ให้ผู้ที่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบยึดถือไว้เป็นหลักฐาน เมื่อได้จดทะเบียนมรดกเสร็จแล้ว ให้แจ้งผู้ยึดถือนำใบรับ (ท.ด. ๕๓) มารับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนไปโดยเร็ว ในระหว่างที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในความครอบครองของพนักงานเจ้าหน้าที่ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นอีก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

ห้ามจดทะเบียนประเภทอื่น

จำนวน ท.ด. ๕๓

การออกใบรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๕๓) ให้ทำ ๒ ฉบับ มอบให้ผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง ๑ ฉบับ และเก็บไว้เป็นหลักฐานของสำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ ถ้าใบรับที่มอบให้ผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้มาขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืน รวมเรื่องไว้

กรณี ท.ด. ๕๓ หาย

ต้องคืนเอกสารสิทธิในวันรับคำขอ

ข้อ ๑๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนรับคำขอการขอจดทะเบียนมรดกรายใดแล้วให้ผู้ขอถือใบเสร็จรับเงินไว้เป็นหลักฐานเพื่อนำมาติดต่อกับพนักงานเจ้าหน้าที่ และในกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นด้วยตนเอง เมื่อทำคำขอและสอบสวนเสร็จแล้วให้บันทึกผู้ขอว่าได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และจะนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาในวันจดทะเบียนอีกครั้งหนึ่ง

ส่วนที่ ๓
การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยกประเภทคุมเรื่องมรดก

การลงบัญชี – กรณี สนง.ที่ดินที่ยังไม่ได้ใช้คอมฯ

ข้อ ๒๐ ให้นำเรื่องราวขอจดทะเบียนมรดก ลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) บัญชีสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ด.๒๑) และบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.๒๗) การลงบัญชีฯ (บ.ท.ด.๒๗) ให้ใช้สมุดบัญชีเป็นอำเภอๆ ละหนึ่งเล่ม การลงบัญชีให้ลงเรียงตามลำดับเรื่องที่มาขอให้จดทะเบียนมรดกเป็นปีๆ (ปีงบประมาณ) เมื่อสิ้นปีแล้วจึงให้ตั้งต้นเลขที่ใหม่ บัญชีหน้าหนึ่งๆ ให้เว้นช่องบรรทัดไว้โดยกำหนดให้ลงหน้าละ ๕ รายการ

– กรณี สนง.ที่ดินที่ใช้คอมฯ

สำนักงานที่ดินที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วและสามารถพิมพ์รายงานตามแบบบัญชีดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้ ให้ใช้รายงานที่พิมพ์จากระบบคอมพิวเตอร์แทนสมุดบัญชีตามวรรคหนึ่งได้

ส่วนที่ ๔
การประกาศ

การจัดทำประกาศ

*** ข้อ ๒๑ การเขียนหรือพิมพ์ประกาศ ให้ปฏิบัติดังนี้

– ชื่อเจ้าของหน่วยงานที่ประกาศ

(๑) ชื่อประกาศ.....ให้กรอกชื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่กรณี

– ชื่อเรื่องประกาศ

(๒) เรื่องมีผู้ขอ.....ให้กรอกชื่อประเภทที่ขอให้จดทะเบียนและชื่อเจ้ามรดก เช่น “.....จดทะเบียนมรดกที่ดินของนาย ก. ผู้ตาย” หรือ “.....จดทะเบียนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนของนาย ก. ผู้ตาย” เป็นต้น

– รายละเอียดของประกาศ

(๓) ข้อความที่จะกรอกต่อไป ในแบบพิมพ์ประกาศให้กรอก ดังนี้

– ด้วย.....ให้กรอกชื่อผู้ขอ ถ้าผู้ขอมีหลายคนให้กรอกเฉพาะชื่อผู้ขอคนแรก นอกนั้นไม่ต้องระบุชื่อ ให้ใช้คำว่า “กับพวก” แทน

– ได้ยื่นเรื่องราวขอ.....ให้กรอกตาม (๒)

– หนังสือสำคัญ.....เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ให้กรอกรายละเอียดตามเครื่องหมายที่ดินที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น โดยต้องระบุที่ตั้งหมู่ที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับมรดกให้ชัดเจน

**** ข้อ ๒๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

– โดยอ้างว่า.....ให้กรอกเหตุที่ผู้ขอยกขึ้นอ้างขอจดทะเบียน เช่น ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดกหรือมรดกรายนี้เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ขอ เป็นต้น ถ้าผู้ขอขอให้ลงชื่อทายาทอื่นรับมรดกร่วมด้วยก็ให้ระบุชื่อทายาทอื่นนั้นพร้อมทั้งเหตุผลที่ขอให้ลงชื่อไว้ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๘)

มีตัวอย่างที่ ๘

– ภายใน.....วัน ให้กรอกจำนวนวันที่กฎหมายกำหนดในเรื่องมรดกมีกำหนดสามสิบวันก็เขียน “สามสิบ”

– ประกาศ ณ วันที่.....ให้กรอกวันเดือนปีที่ทำการประกาศนั้น

– ตำแหน่ง ให้ขีดฆ่าคำว่า “ตำแหน่ง” ออก แล้วเขียนคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” แทน

สถานที่ปิดประกาศ

*** ข้อ ๒๒ ประกาศให้ปิดในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน และให้ปิดทุกแห่งที่กฎหมายกำหนดได้แก่ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละ ๑ ฉบับ เก็บรวมเรื่องไว้ ๑ ฉบับ

กรณีไม่มีสถานที่ปิดประกาศบางแห่ง

ในกรณีที่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ไม่มีสถานที่บางแห่งนั้นให้ปิดเนื่องจากการแบ่งเขตความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนดทำให้ไม่มีหน่วยงานดังกล่าวในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ ให้ปิดเฉพาะสถานที่ที่มีอยู่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่เท่านั้น เช่น ที่ดินตั้งอยู่เฉพาะในเขตเทศบาลซึ่งจะมีแต่สำนักงานเทศบาลเท่านั้น โดยไม่มีที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลตั้งอยู่ด้วย กรณีนี้ให้ปิดประกาศเฉพาะที่สำนักงานเทศบาล โดยไม่ต้องปิดที่ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลข้างเคียงซึ่งที่ดินไม่ได้ตั้งอยู่ในท้องที่นั้นด้วยแต่อย่างใด เป็นต้น เมื่อผู้ปิดประกาศได้รายงานการปิดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้

กรณีสำนักงานที่ดินส่วนแยกดำเนินการ

กรณีอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยกในการปิด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยกซึ่งเป็นสถานที่ดำเนินการเพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ

**** ข้อ ๒๒ เดิมถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ และปัจจุบันได้ถูกยกเลิกและแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอดำเนินการ

กรณีเป็นการขอจดทะเบียนมรดกในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินอำเภอ หากสำนักงานที่ดินอำเภอแห่งนั้นตั้งอยู่แยกต่างหากจากที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ในการปิด ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่นอกจากปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งเป็นสถานที่ดำเนินการเพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ

การส่งประกาศแบบพิมพ์

*** ข้อ ๒๓ การส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่างๆ ตามข้อ ๒๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด.๔) เป็นหนังสือนำส่งประกาศ สำหรับแบบพิมพ์ (ท.ด.๔) ที่จะส่งไปเพื่อปิดประกาศ ณ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกคำรับรองของผู้ใหญ่บ้านในเรื่องที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ว่าตั้งอยู่หมู่ที่ตำบล อำเภอ และจังหวัดใด ไว้ด้านหลังรายงานการปิดประกาศตามแบบพิมพ์ (ท.ด.๔) ฉบับที่นำส่งให้ผู้ใหญ่บ้านเพื่อให้ผู้ใหญ่บ้านท้องที่ลงนามรับรองไว้เป็นหลักฐาน ดังนี้

บันทึกผู้ใหญ่บ้าน

"ข้าพเจ้า.....ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่.....ตำบล..... ขอรับรองว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับมรดกนี้ ตั้งอยู่หมู่ที่....ตำบล.....อำเภอ..... จังหวัด.....ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของข้าพเจ้าจริง

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่.....ตำบล....."

การนำส่งประกาศ

การนำส่งประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่ง ห้ามผลักภาระการนำส่งประกาศไปให้กับผู้ขอจดทะเบียน เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้องนำประกาศไปส่งยังสถานที่ใด และเมื่อส่งประกาศแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกต่อไป และในกรณีที่ได้นำส่งประกาศให้ผู้ใหญ่บ้านแล้วปรากฏว่า ผู้ใหญ่บ้านตามที่ระบุยืนยันว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับมรดกนั้น ไม่ได้ตั้งอยู่ในหมู่ที่ระบุไว้

**** ข้อ ๒๓ เดิมถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ และปัจจุบันได้ถูกยกเลิกและแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

ในประกาศให้ผู้ขอนำประกาศดังกล่าวมาคืนให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบให้ถูกต้องต่อไป โดยให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน

ห้ามเรียกร้องค่าจัดส่งเพิ่มเติม

ในการนำส่งประกาศห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกร้องค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนดหรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดยไม่สมัครใจ

ตรวจสอบเขตปกครองเพื่อนำส่งประกาศ

ก่อนส่งประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบันโดยในการนำส่งประกาศให้มีหนังสือส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ ดังต่อไปนี้

– กรณีเขต/อำเภอ

(๑) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ให้นำส่งถึงผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี

– กรณีเทศบาล/อบต.

(๒) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลท้องที่ให้นำส่งถึงนายกเทศมนตรี หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบลแล้วแต่กรณี

– กรณีแขวง/ที่ทำการกำนัน

(๓) กรณีปิดที่ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ ให้นำส่งถึงกำนัน

– กรณีที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน

(๔) กรณีปิดที่ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ และในบริเวณอสังหาริมทรัพย์ให้นำส่งถึงผู้ใหญ่บ้าน

– กรณีไม่มีกำนัน/ผู้ใหญ่บ้าน

(๕) กรณีท้องที่ใดไม่มีกำนันและผู้ใหญ่บ้านท้องที่ให้ปิดประกาศเฉพาะในบริเวณอสังหาริมทรัพย์โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ไปปิด เมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดพร้อมรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้เก็บหลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้

– ส่วนแยก/อำเภอรับคำขอ

(๖) เฉพาะกรณีที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอเกี่ยวกับการจดทะเบียนมรดกในความรับผิดชอบซึ่งต้องส่งประกาศไปปิดที่สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้ว ให้นำส่งถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี

– กรณีผู้ใหญ่บ้านได้รับแต่งตั้งเป็นกำนัน

กรณีตาม (๓) และ (๔) หากท้องที่ใดที่ผู้ใหญ่บ้านได้รับแต่งตั้งเป็นกำนัน ให้กำนันรายงานการปิดประกาศทั้งฉบับของผู้ใหญ่บ้านและฉบับของกำนันท้องที่ โดยระบุให้ทราบว่าเป็นผู้ใหญ่บ้านหรือกำนันหมู่ใด ตำบลใด

การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิด โดยต้องปิดไว้ในที่สำหรับปิดประกาศ เมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดและรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้ ส่วนการปิดประกาศที่สถานที่อื่นๆ เป็นอำนาจหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นๆ เป็นผู้ปิด และออกหลักฐานรายงานการปิดประกาศ ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหลักฐานรายงานการปิดประกาศแล้วให้ตรวจสอบด้วยว่าผู้ลงนามในรายงานการปิดประกาศเป็นผู้มีอำนาจปิดประกาศตามกฎหมายหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อสงสัยให้สอบถามไปยังหน่วยงานที่ปิดประกาศนั้น

– ปิดประกาศที่สำนักงานที่ดิน

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วัน นับแต่วันที่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนดได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับแต่ไม่ครบทุกหน่วยงาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังหน่วยงานตามที่จัดส่งประกาศแล้วยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศนั้น โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่เมื่อใด

นำส่งประกาศทางไปรษณีย์

ข้อ ๒๔ การนับวันปิดประกาศว่าจะครบกำหนดตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเมื่อใด ให้เริ่มนับ ๑ ตั้งแต่วันรุ่งขึ้นของวันปิดประกาศฉบับหลังสุดเป็นต้นไป

การนับวันปิด

*** ข้อ ๒๕ การทำหนังสือส่งประกาศให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด.๔) เป็นหนังสือนำส่งประกาศให้กับทายาทเฉพาะผู้มีสิทธิควรได้รับมรดกตามที่ปรากฏในบัญชีเครือญาติและมิได้มาด้วยในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้เท่านั้น ในการนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่ง เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเอง ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าเมื่อส่งประกาศแล้วให้นำใบรับของทายาทนั้นๆ มามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนจดทะเบียน

การส่งประกาศให้แก่ทายาทอื่น

– กรณีเจ้าหน้าที่ส่ง

– กรณีผู้ขอนำส่งเอง

**** ข้อ ๒๕ เดิมถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ และปัจจุบันได้ถูกยกเลิกและแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

ส่วนที่ ๕
การรับคำขอโต้แย้งและการเปรียบเทียบมรดก

ผู้มีสิทธิโต้แย้ง

ข้อ ๒๖ ผู้มีสิทธิโต้แย้งการขอรับมรดกจะต้องเป็นทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดก คือ ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น

การดำเนินการกรณีมีผู้โต้แย้ง

ข้อ ๒๗ ในระหว่างประกาศถ้ามีผู้โต้แย้งให้ดำเนินการดังนี้

การสอบสวนสิทธิของผู้โต้แย้ง

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงสิทธิการรับมรดกของผู้โต้แย้ง โดยต้องสอบสวนทำนองเดียวกับการสอบสวนผู้ขอจดทะเบียนรับโอนมรดก กล่าวคือ ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่า ผู้โต้แย้งเป็นทายาทโดยธรรมหรือเป็นผู้รับพินัยกรรม และให้ผู้โต้แย้งตรวจดูบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดกที่ผู้ขอแสดงไว้ ถ้าบัญชีเครือญาตินั้นไม่ถูกต้องครบถ้วน ก็ให้ผู้โต้แย้งแสดงบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดกประกอบคำขอโต้แย้งด้วยหากผู้โต้แย้งรับว่าบัญชีเครือญาติที่ผู้ขอแสดงไว้นั้นถูกต้อง ก็ให้ผู้โต้แย้งรับรองความถูกต้องของบัญชีเครือญาตินั้นไว้ในคำขอโต้แย้งเป็นหลักฐานด้วย คำขอโต้แย้งให้ใช้แบบพิมพ์คำขอ (ท.ด.๙)

คำขอโต้แย้ง (ท.ด.๙)

การลงบัญชีและการหมายเหตุ

(๒) เมื่อรับคำขอโต้แย้งแล้วให้ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) บัญชีสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ด.๒๑) และให้หมายเหตุการโต้แย้งในบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.๒๗) ในรายที่ขอจดทะเบียนมรดกในช่องหมายเหตุว่า ผู้ใดเป็นผู้โต้แย้ง ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) ให้บันทึกไว้ตอนบนด้านขวาว่า “มีการโต้แย้ง” และในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ก็ให้เขียนข้อความอย่างเดียวกัน ณ ที่เดียวกันด้วย สำหรับด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด. ๘) ให้หมายเหตุให้เห็นได้ชัดเจนต่อท้ายบัญชีเครือญาติที่ผู้ขอแสดงไว้นั้นว่าผู้ใดโต้แย้งการจดทะเบียนมรดกของผู้ใดเมื่อวันเดือนปีใด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

การกำหนดวันสอบสวนเปรียบเทียบ

(๓) เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบเป็นหนังสือให้ผู้ขอและผู้โต้แย้งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งหนังสือโดยทางไปรษณีย์ตอบรับ หรือมอบหมายให้ผู้ที่ควรเชื่อถือได้เป็นผู้นำส่ง โดยให้มีหลักฐานการรับหนังสือของผู้ขอและผู้โต้แย้งรวมเรื่องไว้

วิธีการเปรียบเทียบ

ข้อ ๒๘ การเปรียบเทียบให้ดำเนินการดังนี้

– การแจ้งสิทธิแต่ละฝ่ายตามกฎหมาย

(๑) กรณีที่ผู้ขอและผู้โต้แย้งได้มาพร้อมกันตามกำหนดนัดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในข้อ ๒๗ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำขอและคำโต้แย้งให้ทั้งสองฝ่ายทราบ แล้วชี้แจงถึงสิทธิของผู้ขอและผู้โต้แย้งอันจะพึงมี

ตามกฎหมาย โดยพิจารณาจากหลักฐานที่ปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าตกลงกันได้ให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ในแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) โดยให้ทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมายก็ให้ดำเนินการไปตามข้อตกลงนั้น

– กรณีตกลงกันได้

ถ้าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีพยานบุคคลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อประกอบการพิจารณา แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการไปตามพยาน หลักฐาน ข้อเท็จจริงและหลักกฎหมาย โดยให้สั่งไว้ด้วยว่า ถ้าฝ่ายใดไม่พอใจคำสั่งฝ่ายนั้นต้องไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และต้องนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเวลาดังกล่าวด้วย หากไม่ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการไปตามที่สั่งการไว้ แล้วให้คู่กรณีลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ที่รับทราบคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐาน

– กรณีตกลงกันไม่ได้

การสั่งการและแจ้งสิทธิฟ้องศาล

(๒) กรณีที่ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดแต่เพียงฝ่ายเดียว ย่อมถือได้ว่าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะดำเนินการเปรียบเทียบสั่งการโดยถือเอาหลักฐานที่มีอยู่เป็นหลักในการพิจารณาได้ตามที่เห็นสมควร เสร็จแล้วแจ้งให้ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดทราบเช่นเดียวกับ (๑) ส่วนผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ส่งหนังสือแจ้งไปให้ทราบในทำนองเดียวกัน

– กรณีมาฝ่ายเดียวถือว่าตกลงกันไม่ได้

(๓) เมื่อฝ่ายที่ไปฟ้องได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ก็ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ถ้าไม่นำหลักฐานที่ฟ้องร้องภายในกำหนดดังกล่าวมาแสดง ก็ให้ดำเนินเรื่องตามที่ได้สั่งการไว้ต่อไปได้

– การดำเนินการกรณีนำและไม่นำหลักฐานยื่นฟ้องมาแสดงภายในกำหนด

(๔) ในกรณีที่คู่กรณีได้ทราบคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วแต่ไม่ยอมลงลายมือชื่อรับทราบก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการที่ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งไม่ยอมลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมด้วยพยานรู้เห็น

– กรณีไม่ยอมลงชื่อรับทราบคำสั่ง

(๕) สำหรับกรณีที่ทั้งผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัด ให้ทำหนังสือนัดคู่กรณีมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบอีกครั้งหนึ่ง โดยให้แจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบให้ผู้ขอและผู้โต้แย้งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และให้ระบุไปด้วยว่า ถ้าผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อสอบสวนเปรียบเทียบตามกำหนดและ

– กรณีไม่มาพบทั้ง ๒ ฝ่าย

มิได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สั่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดกนั้นเสีย เมื่อถึงกำหนดนัดแล้ว คู่กรณีไม่มาตามกำหนดและมิได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดกโดยหมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) ในบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.๒๗) ว่า "ยกเลิกเรื่องเพราะผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาติดต่อ" แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วเก็บเรื่องเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น พร้อมทั้งแจ้งสิทธิตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

– การยกเลิกคำขอและการหมายเหตุฯ

– การแจ้งต้องแจ้งทุกคน

(๖) การส่งหนังสือแจ้งผู้ที่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม (๒) และนัดคู่กรณีตาม (๕) ให้ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ กรณีผู้ขอหรือผู้โต้แย้งหลายคนให้ส่งหนังสือแจ้งและนัดไปถึงทุกคน

การลงชื่อของเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๙ ในการสอบสวนหรือบันทึกถ้อยคำเกี่ยวกับเรื่องมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ไว้ในบันทึกนั้นด้วย

การรอเรื่องกรณีทายาทฟ้องศาลก่อนจดทะเบียนโอนมรดก

ข้อ ๓๐ ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลตามข้อ ๒๘ หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้อง พร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัด และหมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินเป็นการชั่วคราวว่า "ที่ดินแปลงนี้ได้มีการฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลตามคำฟ้องศาล..... คดีหมายเลขดำที่.....ลงวันที่.....ให้ระงับการจดทะเบียนไว้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด" และเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

การโต้แย้งหลังครบประกาศ

ข้อ ๓๑ หากมีผู้ขอโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้โต้แย้งทราบว่า ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดตามกฎหมายแล้ว

ส่วนที่ ๖
การจดทะเบียนมรดก

ผู้สั่งการโอนมรดก

*ข้อ ๓๒ ก่อนจดทะเบียนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเรื่องโดยละเอียด เมื่อเห็นว่าไม่มีข้อขัดข้องประการใด ให้บันทึกเสนอพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

–กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

–กรณีส่วนแยก

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

–กรณีอำเภอ

(๓) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอเป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

การบันทึกจดทะเบียน

เมื่อได้จดทะเบียนแล้วให้บันทึกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ว่า “ได้จดทะเบียนมรดกลงชื่อ (ชื่อผู้ขอ, ชื่อที่ผู้ขอให้ลงชื่อ หรือผู้โต้แย้งแล้วแต่กรณี) ไปแล้วแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ. ....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งให้ผู้ขอรับมรดกลงชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย

กรณีโอนตามศาลสั่ง ไม่ต้องเสนอสั่งโอนมรดก

กรณีโอนมรดกให้แก่ทายาทตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องบันทึกเสนอให้สั่งโอนมรดกแต่อย่างใด

** ข้อ ๓๒ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙*

กรณีผู้เยาว์รับมรดกติดจำนอง

ข้อ ๓๓ กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกโดยที่ทรัพย์มรดกมีการจดทะเบียนจำนองไว้และในสัญญาจำนองมีข้อความว่า "ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินยังขาดจำนวนที่ค้างชำระอยู่อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ" กรณีดังกล่าวไม่เป็นการรับมรดกโดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) หรือตามมาตรา ๑๖๑๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้

กรณีบุตรนอกกฎหมายที่เจ้ามรดกรับรองแล้ว

ข้อ ๓๔ กรณีบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วมาขอรับมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงว่า เป็นผู้สืบสันดานของเจ้ามรดกจริง โดยให้พิจารณาจากหลักฐาน เช่น การยอมให้ใช้ชื่อสกุล การแจ้งเป็นบิดาตามสูติบัตร การให้การอุปการะเลี้ยงดู เป็นต้น เมื่อสามารถรับฟังได้ว่าเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้

กรณีพระขอรับมรดกหรือคัดค้าน

ข้อ ๓๕ กรณีพระภิกษุมาขอรับมรดกหรือคัดค้านเพื่อขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมกรณีดังกล่าวไม่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา ๑๖๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับคำขอไว้ดำเนินการตามกฎหมายได้

โอนมรดกสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๓๖ การจดทะเบียนโอนมรดกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐาน เช่น ใบขออนุญาตปลูกสร้าง หรือหลักฐานอื่นที่แสดงว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นของเจ้ามรดกจริง เพื่อประกอบการพิจารณาในการจดทะเบียนมรดกด้วย เมื่อสอบสวนพยานหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นดังกล่าวเป็นของเจ้ามรดกจริง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมายต่อไป

การขอถ่ายหลักฐานการโอนมรดกเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง

การจดทะเบียนโอนมรดกอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพียงอย่างเดียวซึ่งไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน ถ้าผู้ขอต้องการหลักฐานก็ให้ผู้ขอยื่นคำขอคัดสำเนารายการจดทะเบียนมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารและรับรองสำเนาให้โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย

ส่วนที่ ๗
การแจ้งเตือนผู้ขอมาจดทะเบียนและการยกเลิกคำขอ

การแจ้งเตือนให้ผู้ขอมาดำเนินการ

ข้อ ๓๗ เรื่องมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินเรื่องเสร็จแล้ว แต่ยังรอผู้ขอมาจดทะเบียนนั้นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือเตือนไปโดยกำหนดเวลาให้มาจดทะเบียนภายในเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือน และให้ระบุไปด้วยว่าถ้าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกไม่มาจดทะเบียนตามกำหนด และมิได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สั่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดกนั้นเสีย การส่งหนังสือแจ้งให้ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ

การยกเลิกคำขอกรณีผู้ขอไม่มาดำเนินการต่อ

เมื่อผู้ขอไม่มาจัดการตามกำหนดและมิได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกเรื่องและให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) และในบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.๒๗) ว่า “ยกเลิกเรื่องเพราะผู้ขอไม่มาติดต่อ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมด้วยวันเดือน ปี กำกับไว้ และเก็บเรื่องเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น การสั่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดก การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

หมวด ๒
การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิและจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การจดทะเบียนกรณีมีผู้จัดการมรดก

ส่วนที่ ๑
การยื่นคำขอ การสอบสวนและการจดทะเบียน

การยื่นคำขอ

ข้อ ๓๘ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยการยื่นคำขอและสอบสวนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการมรดกให้ใช้แบบคำขอและบันทึกการสอบสวน ดังนี้

แบบคำขอและบันทึกสอบสวน
– กรณีผู้จัดการมรดก

(๑) กรณีขอลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๘๒ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก แล้วแต่กรณี และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยาน

หลักฐานโดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) โดยอนุโลม

– กรณีโอนมรดกโดยผู้จัดการมรดก

(๒) กรณีผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และให้จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน สำหรับกรณีต้องแสดงบัญชีเครือญาติก็ให้จัดทำบัญชีเครือญาติไว้หลังคำขอ ท.ด.๙ ด้วย

– กรณีเปลี่ยนผู้จัดการมรดก

(๓) กรณีที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วแต่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนประเภทเปลี่ยนผู้จัดการมรดก หรือโอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก หรือเลิกผู้จัดการมรดก ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และให้จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ชื่อประเภท

ข้อ ๓๙ การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือโดยคำสั่งศาลใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน ดังนี้

“ผู้จัดการมรดก”

(๑) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกทั้งแปลง เช่น โฉนดที่ดินที่มีชื่อ ก.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ก. ถึงแก่กรรม มี ข. เป็นผู้จัดการมรดกของ ก. เมื่อ ข. ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผู้จัดการมรดก”

“ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน”

(๒) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของบางคน เช่น โฉนดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ก. ถึงแก่กรรม มี ค. เป็นผู้จัดการมรดกของ ก. โดย ค. ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ไม่เกี่ยวกับส่วนของ ข. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน”

“เปลี่ยนผู้จัดการมรดก”

(๓) ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้วต่อมาศาลสั่งถอนการเป็นผู้จัดการมรดกแล้วตั้งผู้อื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกคนใหม่มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เปลี่ยนผู้จัดการมรดก”

“โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก”

(๔) ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้วต่อมาผู้จัดการมรดกถึงแก่กรรม ศาลได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ ผู้ได้รับตั้งเป็นผู้จัดการมรดกคนใหม่มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก”

"เลิกผู้จัดการมรดก"

(๕) ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทไม่ประสงค์ให้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ต้องการจะขอจดทะเบียนโอนมรดกไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทายาทที่มาขอรับมรดกจะขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดกให้ใช้ชื่อประเภทว่า "เลิกผู้จัดการมรดก"

ตัวอย่างการเขียนคำขอ, แบบสอบสวน และสารบัญจดทะเบียน – มีตัวอย่างที่ ๙

การเขียนคำขอ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก แบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด. ๘) คำขอ ท.ด. ๙ และสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๙)

การบันทึกการจดทะเบียนเกี่ยวกับผู้จัดการ

กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดกแล้ว ให้บันทึกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) หรือคำขอ ท.ด.๙ แล้วแต่กรณีว่า "ได้จดทะเบียน (ลงชื่อผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดกเลิกผู้จัดการมรดก แล้วแต่กรณี) ไปแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...." และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งให้ผู้ขอลงชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย

ผู้จัดการมรดกโอนมรดกให้ทายาท

ข้อ ๔๐ กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้แล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกประสงค์จะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท ให้ใช้ชื่อประเภทเช่นเดียวกับข้อ ๗ การเขียน ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก, ท.ด.๙ และสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๐)

– มีตัวอย่างที่ ๑๐

การบันทึกการจดทะเบียนโอนมรดก

กรณีที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว ให้บันทึกไว้ด้านหลังคำขอ (ท.ด.๙) ว่า "ได้จดทะเบียนมรดกลงชื่อ (ชื่อผู้ขอ) ไปแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...." และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งให้ผู้ขอลงชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย

จดผู้จัดการมรดกไม่จำเป็นต้องคดีถึงที่สุด

ข้อ ๔๑ กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก แม้คำสั่งของศาลนั้นยังไม่ถึงที่สุด ผู้จัดการมรดกก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกได้ตามอำนาจหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอนำหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

การแนะนำผู้ขอกรณีควรมีผู้จัดการมรดกหรือไม่

ข้อ ๔๒ กรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการมรดกและพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าการดำเนินการอาจมีปัญหายุ่งยาก พนักงานเจ้าหน้าที่ควรชี้แจงหลักเกณฑ์ วิธีการ และความ

แตกต่างของการขอโอนมรดกตามนัยมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกรณีที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท โดยมีชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอไม่ประสงค์จะแต่งตั้งผู้จัดการมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการโอนมรดกให้ตามนัยมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องให้ผู้ขอไปตั้งผู้จัดการมรดก

ส่วนที่ ๒
การลงบัญชีรับทำการและการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การลงบัญชีและสอบสวนก่อนจดทะเบียน

ข้อ ๔๓ กรณีขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดก เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐานแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด.๒) และดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ

กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม

ข้อ ๔๔ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่นซึ่งมิใช่กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน โดยให้ทำการสอบสวน การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง การประกาศ การทำหนังสือส่งประกาศในหมวด ๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กรณีมีผู้โต้แย้งผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม

ในกรณีที่ไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ส่วนที่ ๓
การจัดการทรัพย์มรดกของผู้จัดการมรดก

การยกเลิกคำขอ ม. ๘๑ กรณีมีคำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดแล้ว

ข้อ ๔๕ ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นคำขอโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้แล้วและเรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการตามขั้นตอน เช่น การประกาศ การคัดค้าน การสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการไปแล้ว ก่อนจดทะเบียนโอนมรดกหากปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า มรดกดังกล่าวศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้แล้ว การจัดการมรดกต่อไปย่อมเป็นอำนาจ

หน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกคำขอ โดยให้หมายเหตุในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ว่า "คำขอโอนมรดกรายนี้ได้ถูกยกเลิกเนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว" และแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

อำนาจจัดการของผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล

ข้อ ๔๖ ผู้จัดการมรดกที่ได้รับแต่งตั้งจากศาล ย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินตามบัญชีที่ระบุไว้ต่อศาลหรือทรัพย์สินอื่น เว้นแต่ทรัพย์มรดกนั้นเจ้ามรดกจะได้ตั้งผู้จัดการมรดกไว้เป็นการเฉพาะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ข้อยุติเกี่ยวกับทรัพย์มรดกที่ขอจดทะเบียนนั้นก่อนแล้วจึงดำเนินการต่อไปตามกฎหมาย

กรณีพินัยกรรมตั้งให้ผู้จัดการหลายคนจัดการมรดกร่วมกันแล้ว คนใดคนหนึ่งตาย

ข้อ ๔๗ กรณีตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกโดยมีข้อกำหนดพินัยกรรมว่า ในการจัดการมรดกนั้นให้ผู้จัดการมรดกจัดการร่วมกัน แม้ต่อมาจะได้มีคำสั่งศาลตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือไม่ก็ตาม อำนาจในการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกต้องเป็นไปตามพินัยกรรม คือ ต้องจัดการร่วมกัน ถ้าผู้จัดการมรดกคนหนึ่งคนใดถึงแก่กรรมไปก่อนที่การจัดการมรดกจะแล้วเสร็จผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่ย่อมไม่มีอำนาจจัดการมรดกต่อไป ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอของผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่จนกว่าจะมีการแก้ไขเรื่องอำนาจให้เป็นไปตามกฎหมายก่อน

การจัดการมรดกโดยผู้จัดการมรดกเสียงข้างมาก

ข้อ ๔๘ ในการดำเนินการจดทะเบียนใดๆ เกี่ยวกับที่ดินที่มีผู้จัดการมรดกหลายคนผู้จัดการมรดกทุกคนต้องมาร่วมดำเนินการด้วยกัน เว้นแต่จะมีข้อกำหนดพินัยกรรมเป็นอย่างอื่น กรณีที่ผู้จัดการมรดกบางคนไม่เห็นด้วยแต่ผู้จัดการมรดกที่มาขอดำเนินการเป็นผู้จัดการมรดกส่วนข้างมากก็ดำเนินการในนามของผู้จัดการมรดกทั้งคณะได้

หลักฐานประกอบเสียงข้างมาก

การทำหน้าที่ของผู้จัดการมรดกนั้นต้องถือเอาเสียงข้างมาก หากมีรายงานการประชุมผู้จัดการมรดก หรือปรากฏหลักฐานว่าได้มีการแจ้งไปยังผู้จัดการมรดกทุกคนได้ทราบแล้ว มีผู้เห็นด้วยเป็นส่วนมาก ความเห็นส่วนข้างมากถือเป็นเสียงข้างมากแล้ว แต่ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานว่ามีการแจ้งให้ผู้จัดการมรดกทุกคนได้ทราบถึงการจัดการมรดกก็ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการจัดการมรดกตามเสียงข้างมาก ก่อนดำเนินการตามคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนก่อนดำเนินการต่อไปตามกฎหมาย

การจัดการมรดกตามพินัยกรรมลักษณะทั่วไป

ข้อ ๔๙ การจัดแบ่งมรดกโดยพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจว่าจะจัดแบ่งทรัพย์มรดกให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กัน อย่างไร เช่น กรณีพินัยกรรมมิได้กำหนดเจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะอย่างหรือให้ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเป็นเจ้าของรวม แต่กำหนดไว้เพียงลอยๆ ว่าให้ทรัพย์สินทั้งหมดตกเป็นของใครบ้างเท่านั้น เป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไปตามมาตรา ๑๖๕๑ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่จำเป็นว่าจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมทุกคนรับร่วมกัน กรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการให้ผู้ขอได้ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่เข้าไปตรวจสอบการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกว่าจัดแบ่งอย่างไร

กรณีผู้จัดการมรดกตายหมด

ข้อ ๕๐ กรณีที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วต่อมาผู้จัดการมรดกคนเดียวหรือหลายคนแล้วแต่กรณีตายหมดทุกคนและทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรมไม่ประสงค์จะตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนมรดกโดยไม่มีผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรับจดทะเบียนในประเภท “เลิกผู้จัดการมรดก” ไปพร้อมกับการจดทะเบียนโอนมรดก โดยการจดทะเบียนประเภท “เลิกผู้จัดการมรดก” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องรอผลการประกาศโอนมรดกก่อนแต่อย่างใด

กรณีที่ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้

ข้อ ๕๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการรับจดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในกรณีดังต่อไปนี้

– ผู้จัดการฯ เป็นปฏิปักษ์

(๑) ผู้จัดการมรดกจะทำนิติกรรมใดๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก เว้นแต่พินัยกรรมจะได้อนุญาตไว้หรือได้รับอนุญาตจากศาลหรือเป็นการโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรม

– ขายให้ผู้จัดการฯ ร่วม

(๒) ผู้จัดการมรดกขายที่ดินกองมรดกให้แก่ผู้จัดการมรดกร่วมโดยพินัยกรรมมิได้อนุญาตและมิได้รับอนุญาตจากศาล ซึ่งเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก

– จัดการไม่เป็นไปตามพินัยกรรม

(๓) ผู้จัดการมรดกดำเนินการไม่เป็นไปตามเจตนาของเจ้ามรดกผู้ทำพินัยกรรม เช่น กรณีที่เจ้ามรดกระบุในพินัยกรรมว่าให้นำทรัพย์มรดกไปจัดตั้งมูลนิธิ แต่ผู้จัดการมรดกประสงค์จะขายทรัพย์มรดกเพื่อนำเงินไปจัดตั้งมูลนิธิแทน เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งไม่ตรงตามเจตนาของเจ้ามรดก

(๔) กรณีที่ศาลตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน แสดงว่าศาลไม่มีความประสงค์จะให้มีผู้จัดการมรดกแต่ลำพังผู้เดียว ดังนั้น หากผู้จัดการมรดกร่วมคนใดคนหนึ่งไม่เต็มใจจะจัดการมรดกหรือตาย ผู้จัดการมรดกที่เหลือไม่มีอำนาจจะจัดการมรดกตามลำพังได้ หากผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการมรดกต่อไป จะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตจึงจะจัดการมรดกต่อไปได้

– ต้องจัดการร่วมกัน จะจัดการเพียงลำพังไม่ได้

(๕) กรณีที่ผู้จัดการมรดกขายที่ดินกองมรดกซึ่งมีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมมีเพียงคนเดียว ผู้จัดการมรดกจะอ้างความจำเป็นเพื่อแบ่งปันให้แก่ทายาทโดยไม่โอนมรดกให้แก่ทายาทก่อนไม่ได้ทั้งนี้ ไม่ว่าทายาทผู้นั้นจะยินยอมให้ขายได้หรือไม่ก็ตาม

– ทายาทมีคนเดียว แต่ขายโดยอ้างแบ่งปันทายาท

ข้อ ๕๒ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในกรณีดังต่อไปนี้

กรณีที่สามารถจดทะเบียนได้

(๑) ผู้จัดการมรดกที่ไม่มีพินัยกรรม จะจัดแบ่งทรัพย์มรดกให้แก่ทายาทโดยผู้จัดการมรดกนั้นจะมีส่วนได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมด้วยหรือไม่ก็ตาม ไม่เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกและไม่ถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกับทายาท ดังนั้น แม้จะมีผู้เยาว์เป็นทายาทอยู่ด้วยผู้จัดการมรดกจะขอโอนมรดกลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิเพียงคนใดคนหนึ่งนั้น ย่อมรับดำเนินการได้

– ผู้จัดการฯ เป็นทายาทด้วย

(๒) ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนขายทรัพย์มรดกตามพินัยกรรมเพื่อนำเงินไปแบ่งปันให้แก่ทายาทนั้น จะต้องเป็นกรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมมีหลายคน โดยไม่จำเป็นต้องให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกมาให้ถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ไม่ว่าทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมนั้นจะเป็นผู้เยาว์หรือไม่ก็ตาม

– ขอขายอ้างแบ่งปันทายาทหลายคน

(๓) ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนขายทรัพย์มรดกเพื่อนำเงินไปชำระหนี้กองมรดก ไม่ว่าผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมจะมีเพียงคนเดียวหรือหลายคนก็ตาม ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจที่จะขายเพื่อนำเงินไปชำระหนี้กองมรดกได้

– ขอขายชำระหนี้กองมรดก

** ข้อ ๕๒/๑ กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วยขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมโอนมรดกตรงไปยังทายาท

*** ข้อ ๕๒/๑ เพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓*

ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมายื่นคำขอ

(๑) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมรดกมายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกให้ได้ความชัดเจนว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม และยินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้โดยตรง โดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) แล้วดำเนินการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑)

ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มายื่นคำขอ

(๒) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มายื่นคำขอพร้อมกับผู้ขอโอนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอโอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอนำมายื่นให้มีข้อความแสดงชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้ และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าวไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (๑) (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๒)

ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่ขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทไม่ได้

** ข้อ ๕๒/๒ กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตามขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับดำเนินการได้ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์มรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกตามที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก กรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอยืนยันให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

*** ข้อ ๕๒/๓ (ยกเลิก)

*** ข้อ ๕๒/๒ เพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓*

**** ข้อ ๕๒/๓ เดิมเพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ และถูกยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

*** ข้อ ๕๒/๔ กรณีทรัพย์มรดกตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมแล้ว แต่ปรากฏว่าทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นถึงแก่กรรมไปก่อนที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดก และทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมประสงค์ขอรับมรดก เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้ดำเนินการโอนมรดกได้ด้วยวิธีการ ดังนี้

ทายาทโดยธรรมหรือโดยพินัยกรรมตายก่อนที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดก และลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว

(๑) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมไม่มีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกซึ่งถึงแก่กรรมเป็นผู้รับมรดก โดยถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามนัยมาตรา ๘๒ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อปรากฏชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงให้ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

– ทายาทไม่มีผู้จัดการมรดก

มีตัวอย่างที่ ๑๓

(๒) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมมีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นเป็นผู้รับมรดกในช่องผู้รับโอน แล้วจึงให้ผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมโอนมรดกให้แก่ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นต่อไป (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔)

ทายาทมีผู้จัดการมรดก

*** หมวด ๓
การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก

*** ข้อ ๕๓ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นไม่รวมกับที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นและหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติว่า อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเป็นของเจ้ามรดก

ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นไม่รวมกับที่ดิน

*** ข้อ ๕๒/๔ เพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓*

**** หมวด ๓ และข้อ ๕๓ – ๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

ลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นไม่รวมกับที่ดินจดใน ท.อ.๑๓

*** ข้อ ๕๔ การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นไม่รวมกับที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓)

ลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดิน จดในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) อีกแต่อย่างใด

จดลงชื่อผู้จัดการมรดกใน ท.อ.๑๓ แล้วโอนมรดกไม่ต้องประกาศ

*** ข้อ ๕๕ ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) แล้ว ไม่ว่าเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

จดลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้วทำนิติกรรมอื่นต่อไปอีกต้องประกาศ

กรณีผู้จัดการมรดกไม่ได้โอนมรดกให้แก่ทายาท แต่ประสงค์จะทำนิติกรรมประเภทอื่น เช่น ขาย เป็นต้น ต้องมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ก่อน

ขอหลักฐานการจดทะเบียนใน ท.อ.๑๓

*** ข้อ ๕๖ กรณีมีผู้ขอหลักฐานเกี่ยวกับการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกซึ่งได้จดทะเบียนลงในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) ให้ผู้ขอยื่นคำขอถ่ายสำเนารายการจดทะเบียนในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) และ/หรือคำขอ (ท.ด.๙) และ/หรือแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

ถ่ายสำเนา ท.อ.๑๓

(๑) ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ให้ถ่ายสำเนาเฉพาะรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

คำขอ ท.ด.๙ และแบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘)

(๒) คำขอ (ท.ด.๙) และแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘) ให้ถ่ายสำเนาให้ปรากฏคำขอและหลักฐานการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่

นำความในหมวด ๒ มาใช้โดยอนุโลม

*** ข้อ ๕๗ การยื่นคำขอ การสอบสวน การจดทะเบียน การลงบัญชีรับทำการและการจัดการทรัพย์มรดกของผู้จัดการมรดก ให้นำความในหมวด ๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

*** หมวด ๔
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

การเก็บค่าธรรมเนียม กรณีมีทุนทรัพย์และไม่มีทุนทรัพย์

*** ข้อ ๕๘ การจดทะเบียนโอนมรดกเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดก เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

เก็บตามส่วนที่รับโอน

*** ข้อ ๕๙ การจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ผู้ขอได้แสดงการมีสิทธิในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) โดยคิดเฉลี่ยตามส่วนที่ขอรับมรดก

ประกาศ ณ วันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘
(ลงชื่อ) **บัญญัติ จันทน์เสนะ**
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

<u>หมายเหตุ</u>

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ใช้บังคับเมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๘

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ใช้บังคับเมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗ ใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๗

**** หมวด ๔ เพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗*

**** ข้อ ๕๘ และข้อ ๕๙ เพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗ (เดิมคือ หมวด ๓ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ข้อ ๕๓ และข้อ ๕๔ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘)*

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๘๑ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วบันทึกลงในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) ด้วย

ข้อ ๒ มรดกมีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และวันตายของเจ้ามรดกตลอดจนสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรมด้วย

ข้อ ๓ มรดกไม่มีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาการเป็นทายาท สิทธิในการรับมรดก และวันตายของเจ้ามรดก โดยให้ผู้ขอแสดงบัญชีเครือญาติและหลักฐานอื่นประกอบด้วย

ข้อ ๔ การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไม่มีพินัยกรรมและมีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกหลายคน นอกจากจะต้องดำเนินการตามข้อ ๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้ด้วย

(๑) ในกรณีที่ทายาทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกตามสิทธิของตนหรือขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกทุกคนตามที่ผู้ขอแสดงไว้ในบัญชีเครือญาติ เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย

(๒) ในกรณีที่ทายาทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ถ้าผู้ขอนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอเสีย

ในกรณีที่จะต้องมีคำสั่งศาลเพื่อเป็นหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทให้ผู้ขอนำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับการให้ถ้อยคำยินยอมของทายาทนั้นด้วย แต่ถ้ายังไม่มีคำสั่งศาลดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่องไว้จนกว่าจะมีคำสั่งศาลถึงที่สุด ในกรณีเช่นนี้ให้ผู้ขอนำหลักฐานการดำเนินการทางศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ทายาทนั้นมาให้ถ้อยคำยินยอม ถ้าผู้ขอไม่นำหลักฐานการดำเนินการทางศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดดังกล่าวก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอนั้นเสีย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๖
(ลงชื่อ) **พลเอก ป. จารุเสถียร**
(ประภาส จารุเสถียร)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๐ ตอนที่ ๒๒ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๑๖)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากมาตรา ๘๑ วรรคสามแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้บัญญัติให้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไว้ในกฎกระทรวง

ตัวอย่างหมายเลข ๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๘ วรรค ๑

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดก

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ผู้ตาย) เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดก

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้รับมรดกเป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของเจ้ามรดก

(๔) เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๕) มรดกรายนี้ไม่มีพินัยกรรม

(๖) โอนมรดกเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ รับมรดก

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

ตัวอย่างบันทึกฯ ประเภท โอนมรดก

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท โอนมรดก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { ..... / .....นาย ข..... / ..... } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....๑ ธันวาคม ๒๕๔๘.....ตามหลักฐาน....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ ข้าพเจ้าซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว.....

.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ....ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยโอนมรดกเฉพาะที่ดิน.....

ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.ข้าพเจ้าเป็นบุตร นาย ก. เจ้ามรดก ดังปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังแบบบันทึกนี้ และมรดกรายนี้เจ้ามรดก

มิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด.....

ข้อ ๔. .....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....นาย ข.....

(ลงชื่อ).....

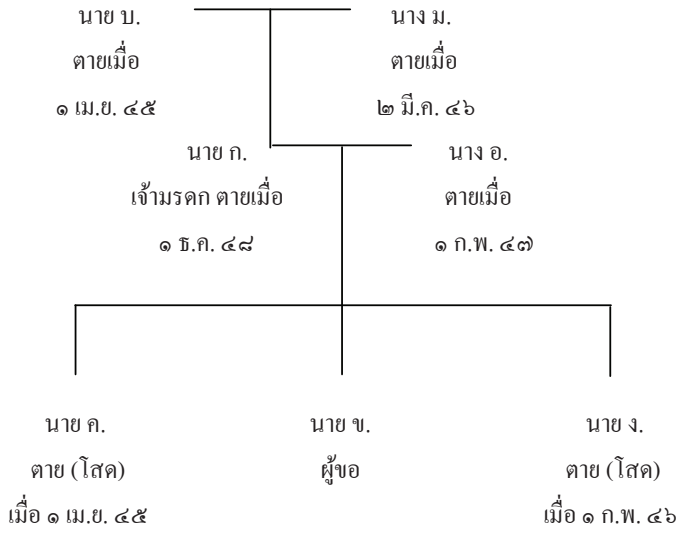
(ลงชื่อ).....

} ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ……นาย ข.……..ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ……..เจ้าพนักงานที่ดิน

<u>หมายเหตุ</u> กรณีมีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกหลายคน ต้องแสดงบัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาท ซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดกด้วย

วิธีการบันทึกสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	โอนมรดก	นาย ก. (ผู้ตาย)	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๙ วรรค ๒

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกเฉพาะส่วน……

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. (ผู้ตาย) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

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. นาย จ. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดก

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้รับมรดกเป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของเจ้ามรดก

(๔) เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๕) มรดกรายนี้ไม่มีพินัยกรรม

(๖) โอนมรดกเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ รับมรดก

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 จ. รับมรดกเฉพาะส่วนของนาย ก. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และนาย ค. คงอยู่ตามเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกฯ ประเภท โอนมรดกเฉพาะส่วน

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท....โอนมรดกเฉพาะส่วน.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด
น.ส.๓
ใบไต่สวน
} เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { ..... / .....นาย จ. ..... / ..... } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐ อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....๑ ธันวาคม ๒๕๔๘.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ .....ข้าพเจ้าซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว.....

.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของผู้ตาย โดยโอนมรดกเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....ข้าพเจ้าเป็นบุตรของ นาย ก. เจ้ามรดก ดังปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังแบบบันทึกนี้และมรดกรายนี้เจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด.....

ข้อ ๔. .....

.....

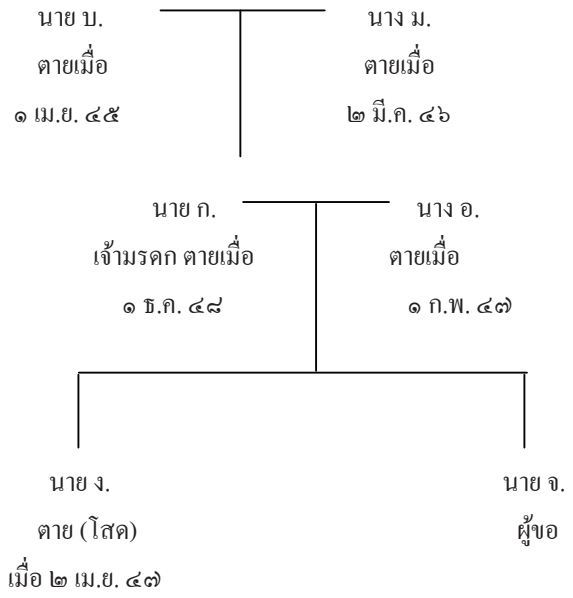
ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....นาย จ.....
(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....
} ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ……นาย จ.……..ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ……..เจ้าพนักงานที่ดิน

<u>หมายเหตุ</u> กรณีมีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกและจดทะเบียน ต้องแสดงบัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาท ซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดกด้วย

วิธีการบันทึกสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. (ผู้ตาย) ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑. นาย จ. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑	–	–	–	–	–	–	(ลงชื่อ).....
				นาย จ. รับมรดกเฉพาะส่วนของนาย ก. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และ นาย ค. คงอยู่ตามเดิม เจ้าพนักงานที่ดิน							

ตัวอย่างหมายเลข ๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๙ วรรค ๓

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

(ท.ด. ๑)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....โอนมรดกบางส่วน.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ฮันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. (ผู้ตาย)..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....๑. นาย จ. ๒. นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดก.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย จ. ผู้ขอรับมรดกเป็นทายาทโดยธรรม โดยเป็นบุตรของเจ้ามรดก.....

(๔) เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๕) มรดกรายนี้ไม่มีพินัยกรรม.....

(๖) โอนมรดกเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย จ.....ผู้ขอ รับมรดก

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 จ. รับมรดกบางส่วนของนาย ก.

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกฯ ประเภทโอนมรดกบางส่วน

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท.....โอนมรดกบางส่วน.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด
น.ส.๓
ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { .....
.....นาย จ.....
..... } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐
☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐
☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ { .....
.....
..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ถึงแก่กรรม

เมื่อ.....๑ ธันวาคม ๒๕๔๘.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ .....ข้าพเจ้าซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว.....

.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์บางส่วนของ นาย ก. โดยโอนมรดกเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....ข้าพเจ้าเป็นบุตร นาย ก. เจ้ามรดก ดังปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังแบบบันทึกนี้ และมรดกรายนี้เจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด.....

ข้อ ๔. .....

.....

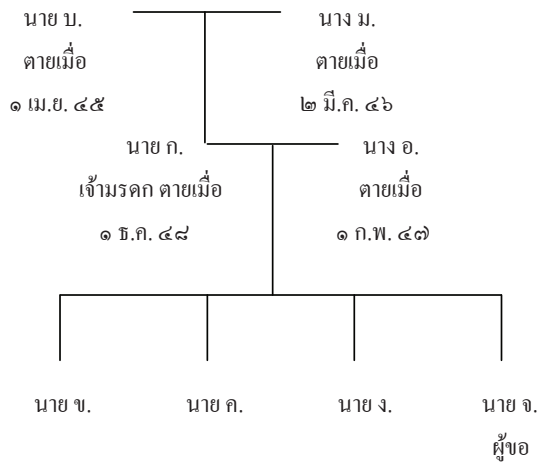
ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....นาย จ.....
(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ)..... } ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ส่วนภูมิลำเนาของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามที่กล่าวข้างต้นปรากฏตามบัญชีแนบท้ายบันทึกนี้

ลงชื่อ……นาย จ.……..ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ……..เจ้าพนักงานที่ดิน

<u>บัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาทซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดก</u>

เลขที่	ชื่อทายาท	ที่อยู่					จังหวัด	หมายเหตุ
		เลขที่	หมู่ที่	ถนน	ตำบล	อำเภอ		
๑.	ข.	๙	-	จรัลสนิทวงศ์	บางเสาธง	บางกอกน้อย	กรุงเทพมหานคร	
๒.	ค.	๑๐	๕	-	คงพระราม	เมือง	ปราจีนบุรี	
๓.	ง.	๑	-	ราชินี	พระบรมมหาราชวัง	พระนคร	กรุงเทพมหานคร	
					(ลงชื่อ)……	……	……ทายาทผู้ขอ	

วิธีการบันทึกสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	โอนมรดกบางส่วน	นาย ก. (ผู้ตาย)	๑. นาย จ. ๒. นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
				นาย จ. รับมรดกบางส่วนของ นาย ก. เจ้าพนักงานที่ดิน							

ตัวอย่างหมายเลข ๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๙ วรรค ๔

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ก. (ผู้ตาย)..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....๑. นาย จ. ๒. นาย ฉ. ๓. นาย ค. ๔. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดก.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้ขอรับมรดกเป็นทายาท โดยเป็นบุตรของเจ้ามรดก

(๔) เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๕ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๕) มรดกรายนี้ไม่มีพินัยกรรม ผู้ขอขอให้ลงชื่อ ฉ. บุตรของเจ้ามรดก และ ค. หลานของเจ้ามรดก รับมรดกร่วมด้วย

(๖) โอนมรดกเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย จ..... ผู้ขอ รับมรดก

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 จ. ฉ. และ ค. รับมรดกเฉพาะส่วนของนาย ก. เพียงบางส่วนเท่านั้น ส่วนของนาย ข. และนาย ค. คงอยู่ตามเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๐ ***

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท.โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า { ..... / .....นาย จ. ..... / ..... } เลขประจำตัวประชาชน □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....ไทย.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....๑ ธันวาคม ๒๕๔๕.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ .....นาย ค. อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....เนื่องจากนาย ค. ซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ นาย ก. ได้ยึดถือ

โฉนดไว้ และข้าพเจ้าจะนำมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียน ถ้าไม่สามารถนำมาจาก นาย ค. ได้ จะได้ขอให้

พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือเรียกให้ นาย ค. ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ต่อไป

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.ข้าพเจ้า กับ ฉ. และ ด.เป็นผู้รับมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน

ของ ก. โดยโอนมรดกเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....ข้าพเจ้า และ ฉ. เป็นบุตรของเจ้ามรดก ส่วน ด. เป็นหลานของเจ้ามรดก ดังปรากฏตามบัญชีเครือญาติ

หลังแบบบันทึกนี้ และมรดกรายนี้เจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด

ข้อ ๔. **ข้าพเจ้าขอรับรองว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับมรดกตั้งอยู่ หมู่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....จริง**

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....นาย จ.....

(ลงชื่อ)..... } ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....

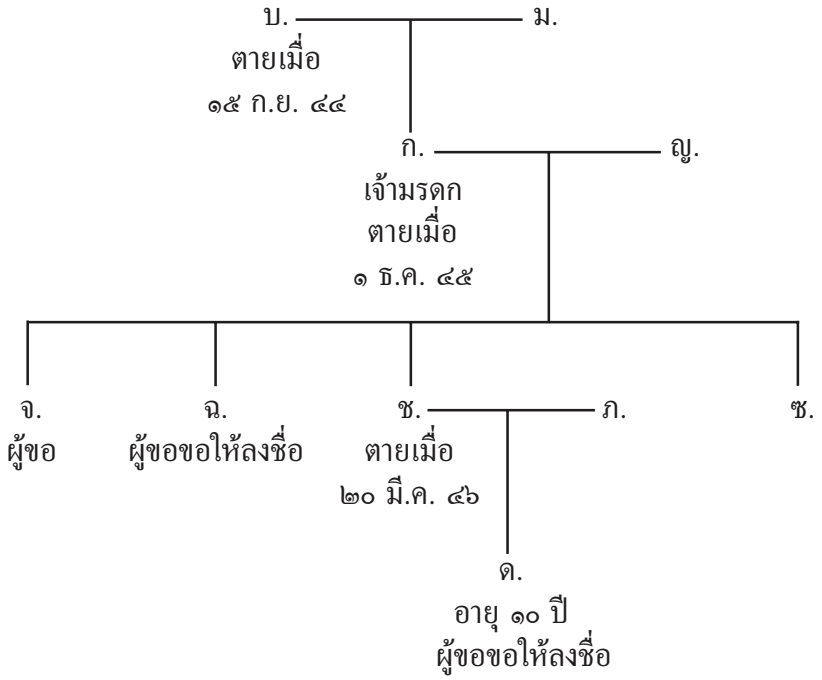
(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

***ตัวอย่างหมายเลข ๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๗

ตัวอย่างหมายเลข ๖ (หลัง ท.ด.๘) ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๑

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่า บัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ส่วนภูมิลำเนาของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามที่กล่าวข้างต้น ปรากฏตามบัญชีแนบท้ายบันทึกนี้

(ลงชื่อ).....นาย จ...... ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ)..... พนักงานเจ้าหน้าที่

มรดกรายนี้ ม. ซ. ญ. โต้แย้งการรับมรดกของ จ. เมื่อ ๑๕ ม.ค. ๔๗

มีคำอธิบายต่อเนื่อง

คำอธิบายตามตัวอย่างหมายเลข ๖

๑. ที่ดินแปลงนี้มีชื่อ ก. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ ต.

๒. ตามตัวอย่างเครือญาตินี้ ก. เจ้ามรดก มี จ. ฉ. ช. และ ซ. เป็นผู้สืบสันดาน เฉพาะ ช. ตายแล้ว แต่มี ด. และ ภ. เป็นผู้รับมรดกตกทอด กับมี ม. มารดา และ ญ. คู่สมรส ทายาทดังกล่าวนี้มีสิทธิรับมรดกทุกคน จ. ผู้ขอ ได้ขอให้ลงชื่อ ฉ. และ ด. รับมรดกร่วมด้วย ส่วน ม. ซ. และ ญ. นั้น จ. มิได้ขอให้ลงชื่อรับมรดกร่วมด้วย จึงโต้แย้ง สำหรับ ภ. ได้ให้ถ้อยคำยินยอมไม่รับมรดกของ ก. ไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว

๓. ในการสอบสวนบัญชีเครือญาติให้สอบสวนแสดงไว้แต่เพียงทายาทของเจ้ามรดกซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกชั้นที่สนิทกับเจ้ามรดกหรือรับมรดกแทนที่หรือตกทอดเท่านั้น ส่วนทายาทลำดับหลังซึ่งถูกตัดโดยทายาทลำดับต้น ไม่ต้องแสดงไว้.

ตัวอย่างหมายเลข ๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๑

<u>บัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาทซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดก</u>

เลขที่	ชื่อทายาท	ที่อยู่					จังหวัด	หมายเหตุ
		เลขที่	หมู่ที่	ถนน	ตำบล	อำเภอ		
๑.	ม.	๙	–	จรัลสนิทวงศ์	บางเสาธง	บางกอกน้อย	กรุงเทพ-มหานคร	
๒.	ญ.	๑๐	๕	–	คงพระราม	เมือง	ปราจีนบุรี	
๓.	ภ.	๑	–	ราชินี	พระบรมมหาราชวัง	พระนคร	กรุงเทพ-มหานคร	
๔.	ด.	”	”	”	”	”	”	
๕.	ฉ.	๑๙	”	สุทธิสาร	สามเสนใน	พญาไท	”	
				(ลงชื่อ).....ทายาทผู้ขอ				

ตัวอย่างหมายเลข ๘ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๑

(ท.ด.๒๕)

ประกาศ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง จดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนของนาย ก. ผู้ตาย

ด้วย.....นาย จ.....ได้ยื่นเรื่องราวขอ...จดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วน.....
ของนาย ก. ผู้ตาย.....หนังสือสำคัญ.....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.....ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดก และขอให้ลงชื่อ ฉ. ซึ่งเป็นบุตรเจ้ามรดก กับ ด. หลานของเจ้ามรดก รับมรดกร่วมด้วย.....
มรดกรายนี้เจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด.....
.....
.....

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

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

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง .....พนักงานเจ้าหน้าที่.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วิธีการบันทึกสารบัญจดทะเบียน ตามตัวอย่างหมายเลข ๔

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.	โอนมรดก เฉพาะส่วนเพียง บางส่วน	๑. นาย ก. (ผู้ตาย) ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑. นาย จ. ๒. นาย ฉ. ๓. นาย ด. ๔. นาย ก. ๕. นาย ข. ๖. นาย ค.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย จ., ฉ. และ ค. รับมรดกเฉพาะส่วนของนาย ก. เพียงบางส่วนเท่านั้น ส่วนของนาย ข. และนาย ค. คงอยู่ตามเดิม เจ้าพนักงานที่ดิน							

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(ท.ด.๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ผู้จัดการมรดก

(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ผู้ตาย) เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์.....

.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. (ผู้จัดการมรดกนาย ก.) เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอ.....

.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ก. ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....และศาล.....ได้มีคำสั่งคดีแดงที่.....

ลงวันที่.....แต่งตั้งให้นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดก.....

.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....นาย 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

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(ท.ด.๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท.ผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ข้าพเจ้า { .....นาย ข. (ผู้จัดการมรดกนาย ก.)..... } เลขประจำตัวประชาชน { □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ } อายุ { .....๓๕..... } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ.....ดังต่อไปนี้

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....

เมื่อ.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล.....

ลงวันที่.....ซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้ด้วยแล้ว.....

.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล.....

ต่อไปด้วย.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....ศาล.....ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....

.....

ข้อ ๔. .....มรดกรายนี้.....พินัยกรรม.....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....นาย ข.....
(ลงชื่อ).....
} ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

วิธีการบันทึกสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๙

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล..... ..... คดีแดงที่..... ลงวันที่..... .....)	นาย ก.	นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	๑	–	–	–	–	–	–	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(ท.ด.๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนผู้จัดการมรดก

(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ง. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ศาล.....มีคำสั่งแต่งตั้งนาย ง. เป็นผู้จัดการมรดกนาย ก. แทนนาย ข. ผู้จัดการมรดกเดิม

(๔) .....

(๕) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....นาย ง.....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

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(ท.ด.๙)

คำขอ เปลี่ยนผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า.....นาย ง. ผู้จัดการมรดกนาย ก. เลขประจำตัวประชาชน □ □□□□ □□□□□ □□ □

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดก บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ได้ขอถอนการเป็นผู้จัดการมรดกและศาลได้มีคำสั่งแต่งตั้งให้ข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกรายนี้ขึ้นใหม่ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งข้าพเจ้าได้ยื่นมาพร้อมคำขอนี้แล้ว.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้จัดการจดทะเบียนเปลี่ยนผู้จัดการมรดก ลงนามข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกที่ดินรายนี้ต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....นาย ง.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

วิธีการบันทึกสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๙

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เปลี่ยนผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล..... ..... คดีแดงที่..... ลงวันที่..... .....)	นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	นาย ง. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	๑	–	–	–	–	–	–	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(ท.ด.๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก

(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

<u>ตำแหน่งที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

<u>โฉนดที่ดิน</u>

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ง. ผู้จัดการมรดกนาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ถึงแก่กรรม ศาลตั้งนาย ง. เป็นผู้จัดการมรดกนาย ก. ตามคำสั่งศาล.....
คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ที่แนบมาพร้อมคำขอนี้.....

.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....นาย ง.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

<u>สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่</u>

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

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(ท.ด. ๙)

คำขอ.....**โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)**

ฉบับที่.....

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า.....นาย ง. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน □ □□□□ □□□□□ □□ □

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกของนาย ก. ได้ถึงแก่กรรม และศาลได้แต่งตั้งให้ข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งข้าพเจ้าได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ได้จัดการโอนเปลี่ยนนามให้ข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....นาย ง.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

วิธีการบันทึกสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๙

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนเปลี่ยนนาม ผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล..... ..... คดีแดงที่..... ลงวันที่.....)	นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	นาย ง. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	๑	–	–	–	–	–	–	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(ท.ด. ๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกผู้จัดการมรดก

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์
.....
อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก / ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์
.....
อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก / ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ได้ถึงแก่กรรมแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
(๔) ผู้ขอเป็นทายาทโดยธรรม/ผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดก ไม่มีการตั้งผู้จัดการมรดกใหม่จึงขอถอนชื่อผู้จัดการมรดก
.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... นาย ค. ..... 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

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(ท.ด. ๙)

คำขอ.....เลิกผู้จัดการมรดก.....

ฉบับที่.....

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า.....นาย ค. ..... เลขประจำตัวประชาชน □ □□□□ □□□□□ □□ □

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อ นาย ก. ถึงแก่กรรม นาย ข. ได้ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกนาย ก. ตามคำสั่งศาล.....(หรือพินัยกรรม.....) ไว้แล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้อ ๒. นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ได้ถึงแก่กรรมแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... ตามหลักฐาน.....(เช่น สำเนามรณบัตร) ที่แนบมาประกอบการพิจารณาพร้อมคำขอนี้

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าเป็นทายาทโดยธรรม/ผู้รับพินัยกรรมของ นาย ก. เจ้ามรดก ไม่มีความประสงค์จะตั้งผู้จัดการมรดกแทนนาย ข. ผู้ตายจึงประสงค์จะขอถอนชื่อนาย ข. ผู้จัดการมรดกออกจากโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว

.....

ข้อ ๔. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....จดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดกให้ปรากฏในโฉนดที่ดินต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....

.....

.....

.....นาย ค. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

วิธีการบันทึกสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๙

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกผู้จัดการมรดก	นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	นาย ก.	๑	–	–	–	–	–	–	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐ ตามระเบียบฯ ข้อ ๔๐

(ท.ด.๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดก

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์.....

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดก.....

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ขอโอนมรดกให้แก่นาย ค. ผู้เป็นทายาทตามพินัยกรรมของนาย ก. เจ้ามรดก.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....นาย ค.....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

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐ ตามระเบียบฯ ข้อ ๔๐

(ท.ด.๙)

คำขอ ไอนมรดก

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. ..... □ □□□□ □□□□□ □□ □

.....นาย ค. ผู้รับมรดก ..... □ □□□□ □□□□□ □□ □

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะโอนมรดกที่ดินรายนี้ให้แก่นาย ค. ผู้เป็นทายาทของเจ้ามรดก ตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกต่อไป

.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้านาย ค. ขอให้ถ้อยคำว่า ข้าพเจ้าเป็นบุตรของนาย ก. นาย ก. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้ให้แก่ข้าพเจ้า ปรากฏตามพินัยกรรมลงวันที่.....บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกจะโอนมรดกให้แก่ข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่มีข้อขัดข้องแต่อย่างใด

ข้อ ๓. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้จัดการโอนมรดกที่ดินรายนี้ให้แก่นาย ค. ผู้เป็นทายาทของเจ้ามรดกต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....

.....

.....

นาย ข. นาย ค. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

วิธีการบันทึกสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๑๐

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดก	นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	นาย ค.	๑	–	–	–	–	–	–	(ลงชื่อ).....

กรณีผู้จัดการมรดกกับทายาท มายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ....โอนมรดก.....

<u>ตำแหน่งที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

<u>โฉนดที่ดิน</u>

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ....นาย ก. (ผู้ตาย).... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....ถือกรรมสิทธิ์....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า ....๑. นาย ค. ๒. นาง ง.... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....รับมรดก....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) <u>นาย ค. และ นาง ง. เป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมของนาย ก. เจ้ามรดก</u>.....

(๔) <u>เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๒ ตามใบมรณบัตรเลขที่</u>.....

(๕) <u>มรดกรายนี้มีนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่</u>.....<u>แต่ผู้จัดการมรดกไม่มีความประสงค์ให้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและจัดการทรัพย์มรดกที่ดินแปลงนี้ โดยยินยอมให้จดทะเบียนมรดกลงชื่อนาย ค. และนาง ง. ทายาทเป็นผู้รับมรดกโดยตรง</u>.....

(๖) โอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย ค. นาง ง..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

<u>สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่</u>

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

กรณีผู้จัดการมรดกกับทายาท มายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๑)

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท..โอนมรดก**.....**

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า { นาย ค. ..... / นาง ง. ..... / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ } อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....ตามหลักฐาน...ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ .ข้าพเจ้าซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ..นาย ค. และ นาง ง. ซึ่งเป็นทายาทตามพินัยกรรม และเป็นบุตรและภรรยาถูกต้องตามกฎหมายของเจ้ามรดก เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยโอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจาก ข้าพเจ้า นาย ค. และนาง ง. เป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมของนาย ก. ซึ่งมีนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่..... โดยการขอรับมรดกรายนี้ผู้จัดการมรดกยินยอมให้จดทะเบียนมรดกลงชื่อข้าพเจ้านาย ค. และนาง ง. รับมรดกโดยตรงตามคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกหลังบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกนี้.....

.....

.....

.....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....นาย ค.....

(ลงชื่อ).....นาง ง.....

(ลงชื่อ).....

} ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๑)

บันทึกคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้จัดการมรดกของ.....นาย ก.....
ตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ..... ข้าพเจ้ายินยอมให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนที่ดิน
โฉนดที่ดินเลขที่.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....ให้แก่.....นาย ค. และ นาง ง.....ซึ่งเป็นทายาทตามพินัยกรรม
ของ.....นาย ก.....รับมรดกของ.....นาย ก.....โดยตรง โดยข้าพเจ้าไม่มีความประสงค์
ให้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และจัดการทรัพย์มรดกที่ดินแปลงนี้ตามพินัยกรรมของ.....นาย ก.....
แต่อย่างใด และหากมีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้น ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองในฐานะผู้จัดการมรดก

(ลงชื่อ).....นาย ข.....ผู้จัดการมรดก

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

<u>หมายเหตุ</u> **ต้องทำไว้หลังบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) เท่านั้น**

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๑)

(ท.ด. ๒๕)

ประกาศ.....สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง.....จดทะเบียนโอนมรดก.....

ด้วย.....นาย ค. และ นาง ง.....ได้ยื่นเรื่องราวขอ...จดทะเบียนโอนมรดก.....
.....หนังสือสำคัญ.....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....ผู้ขอเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมของนาย ก. มีนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่.....
แต่นาย ข. ไม่ประสงค์จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและจัดการทรัพย์มรดกที่ดินแปลงนี้ โดยยินยอมให้จดทะเบียนมรดก
ลงชื่อนาย ค. และนาง ง. เป็นผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมโดยตรง โดยเป็นการขอโอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
.....
.....
.....
.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน.....สามสิบ.....วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

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

ลงชื่อ.....
ตำแหน่ง.....พนักงานเจ้าหน้าที่.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑ (๑)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดก	นาย ก. (ผู้ตาย)	๑. นาย ค. ๒. นาง ง.	๑	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ.....

กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ไม่ได้มายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน มีหนังสือยินยอมและคำรับรอง ของผู้จัดการมรดก

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๒)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....โอนมรดก.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. (ผู้ตาย)..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ถือกรรมสิทธิ์.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ค. ๒. นาง ง..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....รับมรดก.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ค. และนาง ง. เป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมของ นาย ก. เจ้ามรดก

(๔) เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๕) มรดกรายนี้มีนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่.....แต่ผู้จัดการมรดกไม่มีความประสงค์ให้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและจัดการทรัพย์มรดกที่ดินแปลงนี้ โดยยินยอมให้จดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อนาย ค. และนาง ง. เป็นผู้รับมรดกโดยตรง ตามหนังสือคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก ฉบับลงวันที่.....

(๖) โอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย ค. นาง ง..... 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

กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ไม่ได้มายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน มีหนังสือยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๒)

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท.....โอนมรดก.....

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า { นาย ค. ..... / นาง ง. ..... / ..... } เลขประจำตัวประชาชน □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ .....ข้าพเจ้าซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.....ข้าพเจ้านาย ค. และ นาง ง . ซึ่งเป็นทายาทตามพินัยกรรม และเป็นบุตรและภรรยาถูกต้องตามกฎหมายของเจ้ามรดก เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยโอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง โดยเหตุผลดังนี้ คือ ข้าพเจ้า นาย ค. และนาง ง. เป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมของ นาย ก. ซึ่งมีนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่.....โดยการขอรับมรดกรายนี้ผู้จัดการมรดกยินยอมให้จดทะเบียนมรดกลงชื่อข้าพเจ้านาย ค. และ นาง ง. รับมรดกโดยตรง โดยไม่ประสงค์จะจัดการทรัพย์มรดกที่ดินแปลงนี้ ตามคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกฉบับลงวันที่.....ที่ได้แนบมาพร้อมกับบันทึกฉบับนี้.....

.....

.....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....นาย ค.....

(ลงชื่อ).....นาง ง.....

(ลงชื่อ).....

} ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑ (๒)

คำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้จัดการมรดกของ...นาย ก.....ตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่.....ยินยอมให้..นาย ค. และ นาง ง. ซึ่งเป็น.....ผู้รับมรดกตามพินัยกรรมของนาย ก. ..รับมรดกที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ไปโดยตรง ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการโอนมรดกที่ดินดังกล่าวลงชื่อ.....นาย ค. และ นาง ง.....เป็นผู้รับมรดกไปตามคำขอได้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้าพเจ้า.....นาย ข.....ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่.....ไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกที่ดินแปลงนี้ตามพินัยกรรมของ.....นาย ก.....แต่อย่างใด และหากมีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้น ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองในฐานะผู้จัดการมรดก

(ลงชื่อ).....นาย ข.....ผู้จัดการมรดก

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

ข้าพเจ้า.....นาย ค. และ นาง ง.....ขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อและคำยินยอมและคำรับรองของ.....นาย ข.....ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมของ.....นาย ก.....จริง

(ลงชื่อ).....นาย ค. นาง ง.....ผู้ขอ

<u>หมายเหตุ</u>

คำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกนี้ ใช้ในกรณีผู้จัดการมรดกไม่มายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน โดยแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔ (๑)

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

(ท.ด. ๑)

โอนมรดกโดยลงชื่อผู้ตายรับมรดก

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....โอนมรดก.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ .....ถือกรรมสิทธิ์.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ค. (ตาย) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ .....รับมรดก.....
๒. นาง ง.

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นายข. เป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ก. ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ขอโอนมรดกลงชื่อนาย ค. (ตาย) และ นาง ง. ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตร และภรรยาโดยถูกต้องตามกฎหมายของเจ้ามรดก ซึ่งนาย ค. ได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....ก่อนผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกขอจดทะเบียนโอนมรดก

(๔) เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ..... ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๕) โอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นายข.ผู้จัดการมรดก.นาย.ก..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาง ง..... 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

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔ (๑)

โอนมรดกโดยลงชื่อผู้ตายรับมรดก

(ท.ด. ๙)

คำขอโอนมรดก**.....**

ฉบับที่.....

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. (ตาย) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / นาย ค. ผู้ขอรับมรดก / นาง ง. ผู้ขอรับมรดก ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะโอนมรดกที่ดินรายนี้ให้แก่นาย ค. และนาง ง. ผู้เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก ปรากฏรายละเอียดตามบัญชีเครือญาติท้ายคำขอนี้ โดยโอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง นาย ก. เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ..... ตามใบมรณบัตรเลขที่.....และมิได้ทำพินัยกรรมไว้ ทั้งนี้ นาย ค. เป็นทายาทโดยธรรม (บุตร) ที่มีสิทธิรับมรดกได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....ตามใบมรณบัตรเลขที่ ..... โดยถึงแก่กรรมหลังเจ้ามรดก แต่ก่อนจดทะเบียนรับโอนมรดก และนาย ค. ไม่มีผู้จัดการมรดกแต่อย่างใด.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้านาง ง. ขอให้ถ้อยคำว่า ข้าพเจ้าเป็นภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ นาย ก. เจ้ามรดกตามทะเบียนสมรสเลขที่.....ลงวันที่..... บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกจะโอนมรดกให้แก่ข้าพเจ้า และนาย ค. (บุตรซึ่งถึงแก่กรรมแล้ว) ข้าพเจ้าไม่มีข้อขัดข้องแต่อย่างใด.....

ข้อ ๓. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จัดการโอนที่ดินรายนี้ลงชื่อนาย ค. (ตาย) และนาง ง. ผู้เป็นทายาทของเจ้ามรดกต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

.....นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. .....ผู้ขอ

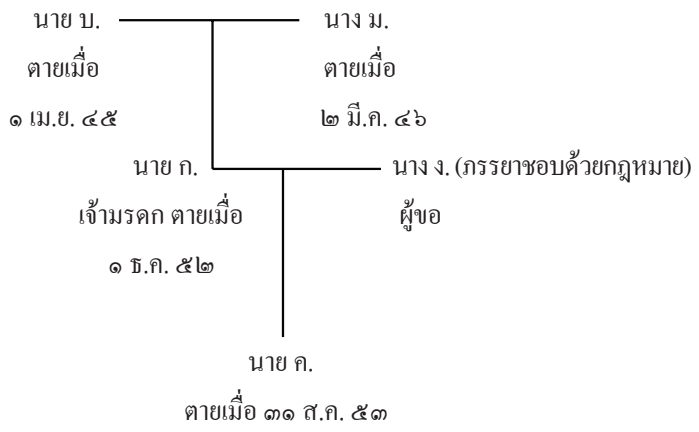
.....นาง ง. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔(๑)

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ…นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.…ผู้ให้ถ้อยคำ
ลงชื่อ…นาง ง.……ผู้ให้ถ้อยคำ
ลงชื่อ……..เจ้าพนักงานที่ดิน

<u>หมายเหตุ</u> กรณีมีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกหลายคน ต้องแสดงบัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาทซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดกด้วย

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔ (๑)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	ผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล…….. คดีแดงที่…….. ลงวันที่……)	นาย ก. (ผู้ตาย)	นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก.	๑	-	-	-	-	-		ลงชื่อ นาย ส.
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	โอนมรดก	นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	๑. นาย ค. (ตาย) ๒. นาง ง.	๑	-	-	-	-	-		ลงชื่อ……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔ (๒)

โอนมรดกโดยลงชื่อผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรม

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

(ท.ด. ๑)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....โอนมรดก.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ .....ถือกรรมสิทธิ์.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย จ. ผู้จัดการมรดก นาย ก..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ .....รับมรดก.....
๒. นาง ง.

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ก. ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ขอโอนมรดกลงชื่อนาย จ. ผู้จัดการมรดกของนาย ค. ซึ่งถึงแก่กรรมไปก่อนรับโอนมรดก โดยนาย ค.เป็นบุตรของเจ้ามรดก และลงชื่อ นาง ง. ทายาทโดยธรรม โดยเป็นภรรยาที่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดก

(๔) เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อวันที่..... ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๕) โอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....๑. นาย จ. ผู้จัดการมรดก นาย ค..... ผู้ขอ
๒. นาง ง.

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

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔ (๒)

โอนมรดกโดยลงชื่อ
ผู้จัดการมรดกของทายาท
ที่ถึงแก่กรรม

(ท.ด. ๙)

คำขอโอนมรดก**.....**

ฉบับที่.....

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / นาย จ. ผู้จัดการมรดก นาย ค. ผู้ขอรับมรดก / นาง ง. ผู้ขอรับมรดก ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่..... บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะโอนมรดกที่ดินแปลงนี้ โดยลงชื่อนาย จ. ผู้จัดการมรดกของนาย ค. ซึ่งถึงแก่กรรมไปก่อนรับโอนมรดก โดยนาย ค. เป็นบุตรของเจ้ามรดก และลงชื่อ นาง ง. ภรรยาชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดก โดยโอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง นาย ก. เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อวันที่..... ตามใบมรณบัตรเลขที่.....และมิได้ทำพินัยกรรมไว้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้านาย จ. ขอให้ถ้อยคำว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ค. ซึ่งเป็นบุตรของ นาย ก. บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจะโอนมรดกให้แก่นาย ค. และ นาง ง. แต่ นาย ค. ซึ่งเป็นทายาทเจ้ามรดกได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่..... ตามใบมรณบัตรเลขที่ .....โดยได้ถึงแก่กรรมหลังเจ้ามรดก แต่ก่อนรับโอนมรดก และมีข้าพเจ้านาย จ. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ค.

ข้อ ๓. ข้าพเจ้านาง ง. ขอให้ถ้อยคำว่า ข้าพเจ้าเป็นภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ นาย ก. เจ้ามรดก ตามทะเบียนสมรสเลขที่.....ลงวันที่.....บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจะโอนมรดกให้แก่ข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่มีข้อขัดข้องแต่อย่างใด

ข้อ ๔. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จัดการโอนที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างรายนี้ให้แก่นาย ค. โดยลงชื่อนาย จ. ผู้จัดการมรดกของนาย ค. และนาง ง. ผู้เป็นทายาทของเจ้ามรดกต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....

.....นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก.....ผู้ขอ

.....นาย จ. ผู้จัดการมรดกนาย ค.....ผู้ขอ

.....นาง ง.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔(๒)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	ผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล…….. คดีแดงที่…….. ลงวันที่……)	นาย ก. (ผู้ตาย)	นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก.	๑	-	-	-	-	-		ลงชื่อ นาย ส.
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	โอนมรดก	นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	๑. นาย จ. ผู้จัดการมรดก นาย ค. ๒. นาง ง.	๑	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ……..

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งโอนมรดก

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....แบ่งโอนมรดก.....
ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๒๒.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๕.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ง. ผู้จัดการมรดก นาย ก..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ถือกรรมสิทธิ์.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....รับมรดก.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้ขอแบ่งโอนมรดกเป็นทายาทโดยธรรม โดยเป็นบุตรของเจ้ามรดก

(๔) เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๕) มรดกรายนี้ไม่มีพินัยกรรม

(๖) แบ่งโอนมรดกเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ง..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ .....นาย ข..... ผู้ขอ รับมรดก

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....5136 IV 7228-1.....เลขที่ดิน.....๑๐.....หน้าสำรวจ.....-.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....๑๒๓.....เล่ม.....-.....หน้า.....-.....

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

คงเหลือ.....๓.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

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

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งโอนมรดก

(ท.ด. ๙)

คำขอแบ่งโอนมรดก

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ง. ผู้จัดการมรดก นาย ก. นาย ข. ผู้รับมรดก..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะโอนมรดกที่ดินรายนี้ให้แก่นาย ข. ผู้เป็นทายาทของเจ้ามรดก เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์บางส่วน โดยเป็นการแบ่งโอนมรดกเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้านาย ข. ขอให้ถ้อยคำว่า ข้าพเจ้าเป็นบุตรของ นาย ก. เจ้ามรดก บัดนี้ นาย ง. ผู้จัดการมรดกจะโอนมรดกให้แก่ข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่มีข้อขัดข้องแต่อย่างใด.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๓. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้จัดการโอนที่ดินรายนี้ให้แก่นาย ข. ผู้เป็นทายาทของเจ้ามรดกต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

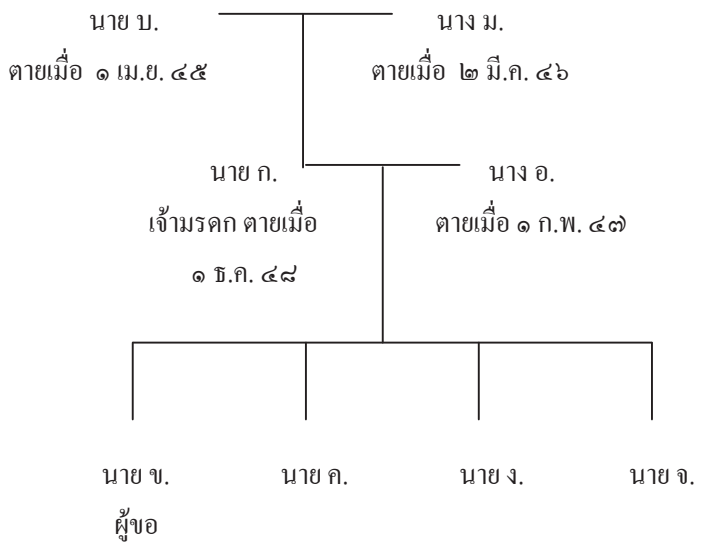
.....

.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ……นาย ง.……..ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ……นาย ข.……..ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ……..เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งโอนมรดก

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…….. เดือน…… พ.ศ. ……	แบ่งโอนมรดก	นาย ง. ผู้จัดการมรดกนาย ก.	นาย ข.	๒	-	-	๓	-	-	1536 IV7228-1 ๑๐ ๑๒๓	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่

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

(ท.ด. ๑)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกสิทธิการไถ่

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. (ตาย)..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ฉ.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดกสิทธิการไถ่

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ม. ตามสัญญาขายฝากมีกำหนดห้าปี ฉบับลงวันที่.....

(๔) ข้าพเจ้าเป็นทายาทโดยธรรม โดยเป็นบุตรของ นาย ก. ผู้ตาย

(๕) นาย ก. ถึงแก่กรรมเมื่อ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๖) มรดกรายนี้ไม่มีพินัยกรรม

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย ฉ.....ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการไถ่

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

ตัวอย่างบันทึกฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { ..... / .....นาย ฉ. ..... / ..... } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ขายฝาก.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....๑๕ มกราคม ๒๕๔๘.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ .....นาย ม. ผู้รับซื้อฝาก ซึ่งได้มายื่นพร้อมคำขอนี้.....

.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิการไถ่ที่ดินแปลงนี้ต่อไป.....

.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....นาย ก. ผู้ขายฝากเป็นบิดาของข้าพเจ้าปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังคำขอนี้ และมรดกนี้ไม่มีพินัยกรรม.....
ที่ดินรายนี้ยังอยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งข้าพเจ้ายังมีสิทธิไถ่คืนตามอายุสัญญาขายฝาก.....

ข้อ ๔. .....

.....

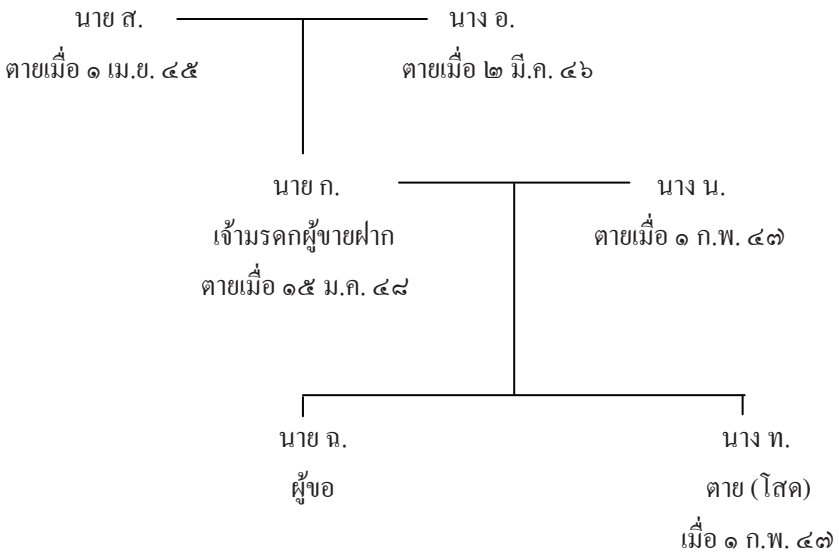
ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....นาย ฉ. .....
(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....
} ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ……นาย ฉ.……..ผู้ขอ

ลงชื่อ……..เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	ขายฝากมีกำหนดห้าปี	นาย ก.	นาย ม. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
วันที่…….. เดือน…….. พ.ศ. ……	โอนมรดกสิทธิการไถ่	นาย ก. (ผู้ตาย)	นาย ฉ.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการรับจำนอง

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ม. (ตาย)..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ฉ. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดกสิทธิการรับจำนอง

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) รวาคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. ได้จำนองไว้กับ นาย ม. ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....

(๔) ข้าพเจ้าเป็นทายาทโดยธรรม โดยเป็นบุตรของ นาย ม. ผู้ตาย.....

(๕) นาย ม. ถึงแก่กรรมเมื่อ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๖) มรดกรายนี้ไม่มีพินัยกรรม

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย ฉ. ..... ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการรับจำนอง

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

ตัวอย่างบันทึกฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการรับจำนอง

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภทโอนมรดกสิทธิการรับจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { ..... / .....นาย ฉ..... / ..... } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย...นาย ม.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ผู้รับจำนอง.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้...ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....๑๕ มกราคม ๒๕๔๘.....ตามหลักฐาน...ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ ข้าพเจ้าซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้.....

.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิการรับจำนองที่ดินตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....แปลงนี้ด้วย.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.ข้าพเจ้าเป็นบุตร นาย ม. ผู้รับจำนอง ปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังคำขอนี้และมรดกรายนี้ไม่มีพินัยกรรม.....

ข้อ ๔. .....

.....

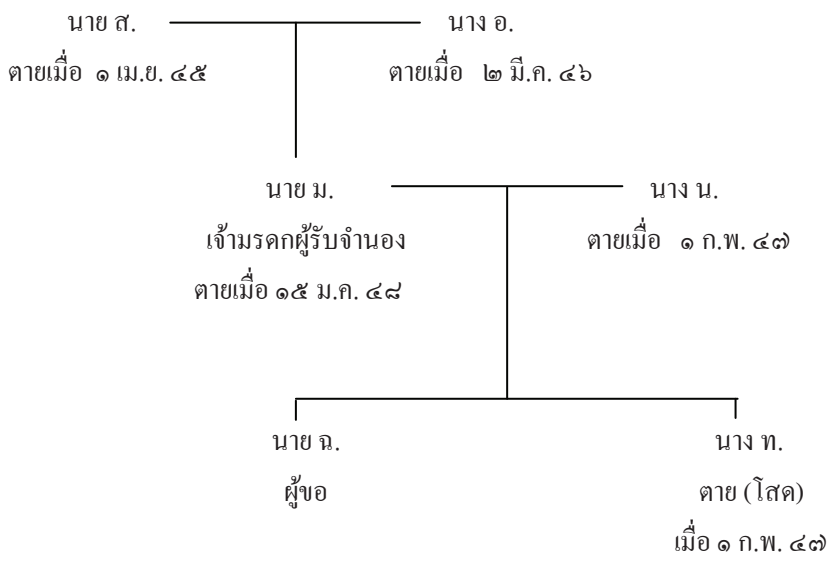
ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....นาย ฉ.....
(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....
} ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ……นาย ฉ.……..ผู้ขอ

ลงชื่อ……..เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนมรดกสิทธิการรับจำนอง

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง	นาย ก.	นาย ม. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง	นาย ม. ผู้รับจำนอง (ตาย)	นาย ฉ.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทโอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. (ตาย)..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดก

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้มี นาย ก. เป็นผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน ตามสัญญาสิทธิเหนือพื้นดิน มีกำหนดสิบปี เมื่อวันที่.....

(๔) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิเหนือพื้นดินตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๕ โดยเป็นบุตรของ นาย ก. ผู้ทรงสิทธิ

(๕) นาย ก. ถึงแก่กรรมเมื่อ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ รับมรดก

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

ตัวอย่างบันทึกฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { .....นาย ข. ..... } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ { ..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....๑๕ มกราคม ๒๕๔๘.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ .....นาย ช. ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิเหนือพื้นดินที่ดินแปลงนี้.....

.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....ข้าพเจ้าเป็นบุตร นาย ก. ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินที่ดินแปลงนี้ มีกำหนด ๑๐ ปี (ตั้งแต่ ๑ ม.ค. ๒๕๔๕ ถึง ๓๑ ธ.ค. ๒๕๕๕) เนื่องจาก นาย ก. ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘ โดยได้ทำพินัยกรรมยกสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินแปลงนี้ให้แก่ข้าพเจ้า ปรากฏตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๕ ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้.....

ข้อ ๔. .....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....นาย ข. ..... } ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเหนือพื้นดินมีกำหนดสิบปี	นาย ช.	นาย ก. ผู้ทรงสิทธิ	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน	นาย ก. ผู้ทรงสิทธิ (ตาย)	นาย ข. ผู้รับมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการเช่า

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

(ท.ด. ๑)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกสิทธิการเช่า

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ตาย) เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ เช่า

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดกสิทธิการเช่า

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. เป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่ามีกำหนดสิบห้าปี ฉบับลงวันที่.....ซึ่งระบุให้สิทธิการเช่าสามารถตกทอดเป็นมรดกได้

(๔) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิการเช่า ตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่..... โดยเป็นบุตรของ นาย ก. ผู้เช่า

(๕) นาย ก. ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย ข..... ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการเช่า

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

ตัวอย่างบันทึกฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการเช่า

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท...โอนมรดกสิทธิการเช่า.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { ..... / .....นาย ข. ..... / ..... } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ผู้เช่า.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....๑๕ มกราคม ๒๕๔๘.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ .....นาย ป. ผู้ให้เช่า ซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิการเช่าที่ดินแปลงนี้ต่อไป.....

.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....ข้าพเจ้าเป็นบุตร นาย ก. ผู้เช่าที่ดินแปลงนี้ มีกำหนด ๑๕ ปี (ตั้งแต่ ๑ ม.ค. ๒๕๔๕ ถึง ๓๑ ธ.ค. ๒๕๖๐)
โดยระบุในสัญญาเช่ามีกำหนด ๑๕ ปี ข้อ.....ว่า “ในระหว่างการเช่าถ้าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดถึงแก่กรรมลง สัญญานี้โอนให้ผู้รับ
มรดกตกทอดดำเนินการตามสัญญานี้ต่อไปได้” นาย ก. ได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘ โดยได้ทำพินัยกรรม
ยกสิทธิการเช่าให้แก่ข้าพเจ้า ปรากฏตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๕.....

.....

ข้อ ๔. .....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....นาย ข.....
(ลงชื่อ).....
} ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนมรดกสิทธิการเช่า

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	เช่ามีกำหนดสิบห้าปี	นาย ป.	นาย ก. ผู้เช่า	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
วันที่……. เดือน……. พ.ศ. …….	โอนมรดกสิทธิการเช่า	นาย ก. ผู้เช่า (ตาย)	นาย ข. ผู้รับมรดกสิทธิการเช่า	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนมรดกผู้รับซื้อฝาก

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกผู้รับซื้อฝาก

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย จ. (ตาย) เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดก

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับนาย จ. ตามสัญญาขายฝาก มีกำหนดห้าปี ฉบับลงวันที่.....

(๔) ข้าพเจ้าเป็นทายาทโดยธรรม โดยเป็นบุตรของนาย จ. ผู้ตาย.....

(๕) นาย จ. ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๖) มรดกรายนี้ไม่มีพินัยกรรม

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย ข...... ผู้ขอ รับมรดก

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

ตัวอย่างบันทึกฯ ประเภทโอนมรดกผู้รับซื้อฝาก

(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท.....โอนมรดกผู้รับซื้อฝาก.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { .....นาย ข. ..... } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย จ.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ผู้รับซื้อฝาก.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....๑๕ มกราคม ๒๕๔๘.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตรเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ .....ข้าพเจ้าซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้.....

.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกการรับซื้อฝากที่ดินแปลงนี้.....

.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....ข้าพเจ้าเป็นบุตรของ นาย จ. ผู้รับซื้อฝาก ปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังคำขอนี้ และมรดกนี้ไม่มีพินัยกรรม.....

.....

ข้อ ๔. .....

.....

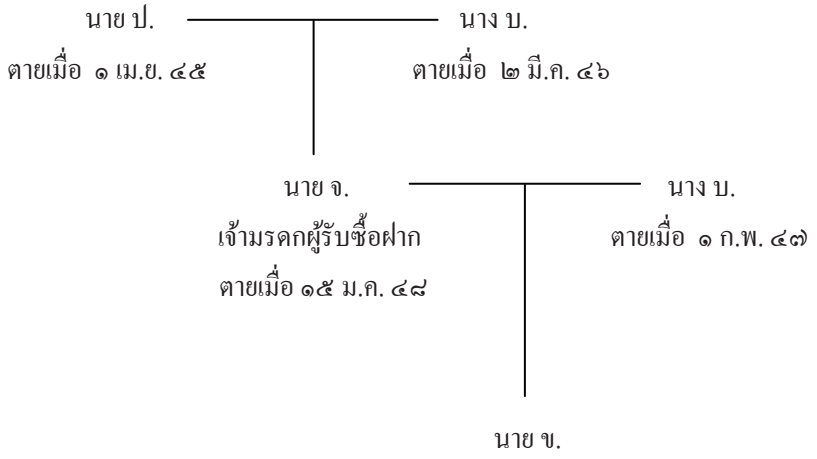
ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....นาย ข. ..... } ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่า บัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ……นาย ข.……..ผู้ขอ

ลงชื่อ……..เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนมรดกผู้รับซื้อฝาก

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	ขายฝากมีกำหนดห้าปี	นาย ช.	นาย จ. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……..…
วันที่……. เดือน……. พ.ศ. …….	โอนมรดกผู้รับซื้อฝาก	นาย จ. ผู้รับซื้อฝาก (ตาย)	นาย ข.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

คณะผู้อำนวยการจัดทำคู่มือ

๑. ที่ปรึกษาโครงการ

นายพีระศักดิ์ หินเมืองเก่า	ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร รักษาการในตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน

๒. ผู้อนุมัติโครงการ

นายพินิจ หาญพาณิชย์	อธิบดีกรมที่ดิน (เดิม)

๓. ผู้เห็นชอบโครงการ

นายธรรมศักดิ์ ชนะ	รองอธิบดีกรมที่ดิน

๔. ผู้เสนอโครงการ

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๕. คณะผู้จัดทำ

นางปภาวดี ธรรมสนอง	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน
นายสยุมภู สุรเกียรติ	ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
นางปราณี บุญโพธิ์ทอง	หัวหน้ากลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน
นายณัฏฐ์ทิพัฒณ์ กุลเพิ่มทวีรัชต์	หัวหน้ากลุ่มเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๑
นางยุพา แตงเส็ง	หัวหน้ากลุ่มพิจารณาข้อหารือและร้องเรียน ๑
นางสาวชัญญา มั่นคง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวสุวรีย์ จินดา	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวสุรดา สิทธิมงคล	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นายศุภวุฒิ ชิตมณี	นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
นางสาววาสิตา นามชุ่ม	พนักงานบันทึกข้อมูล
ว่าที่ร้อยตรีหญิงภคมณ เอกวารีย์	พนักงานพิมพ์ ระดับ ๓

ตุลาคม ๒๕๕๖ – กันยายน ๒๕๕๗