

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

ความหมาย

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ คือ การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. (ครอบครองปรปักษ์) มีได้เฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น การครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ (ครอบครองปรปักษ์) คือการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ผู้ครอบครองนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนประเภทนี้กับสำนักงานที่ดินมีได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้น หากเป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) หากมีการแย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี จะต้องขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓

ถ้าที่ดินมีเพียงหลักฐานใบไต่สวน ยังถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์จึงไม่อาจจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๐/๒๕๐๕, ๑๘๖/๒๕๐๘, ๑๓๓๑/๒๕๐๘)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๑. ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘
๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๘

ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ได้มาโดยการครอบครอง** หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง
๒. **ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง
๓. **กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) หรือ กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ได้มาโดยการครอบครอง)** หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนด

ที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุกคนในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครอง ได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย

๔. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ตกลงให้ผู้ได้มามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่

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

๖. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบจำนอง), แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม เป็นต้น ซึ่งต้องระงับการครอบภาระผูกพันแล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนไว้ด้วย

(ปรับปรุงชื่อประเภทให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑)

สาระสำคัญ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ มีวิธีดำเนินการ ดังนี้

๑. ผู้ได้มาโดยการครอบครองต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น คำพิพากษานำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้น อาจไม่ใช่คดีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นโจทก์หรือเป็นผู้ร้องขอ

ได้มาโดยการครอบครองก็ได้ คดีดังกล่าวอาจเป็นกรณีที่ผู้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นจำเลย ถูกฟ้องขับไล่ออกจากที่ดิน แต่ศาลวินิจฉัยแล้วรับฟังได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. จำเลยก็สามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๕๖๓ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๒) แต่ถ้าเป็นคำพิพากษายอมที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาว่าผู้จดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครอง ก็ไม่อาจนำมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

๒. ถ้าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินก็ให้จดทะเบียนประเภท “ได้มาโดยการครอบครอง”

๓. ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ไม่เต็มแปลงให้สอบสวนว่า ต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่

๓.๑ ถ้าตกลงกันได้โดยเจ้าของโฉนดที่ดินยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม (ได้มาโดยการครอบครอง)”

๓.๒ ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน และจดทะเบียนประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

คำว่า “ไม่ตกลงกัน” มีตัวอย่าง เช่น มีผู้ได้มาโดยการครอบครองของจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้มีหนังสือเรียกให้เจ้าของโฉนดที่ดินส่งมอบ และมาให้อธิบายว่าจะยอมให้ผู้ได้มาลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ปรากฏว่าเจ้าของโฉนดที่ดินไม่ยอมมา กรณีนี้ก็ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ตกลงกัน

กรณีที่มีปัญหาว่าไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดินได้ตายไปนานแล้วไม่อาจหาตัวทายาทได้ กรณีนี้หากผู้ได้มาโดยการครอบครองได้มาไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ก็ควรดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอ ในกรณีนี้เมื่อไม่ทราบว่าผู้ใดเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอไม่อาจดำเนินการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ข้อ ๘ (๓) ที่กำหนดให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้เพื่อให้การปฏิบัติทางทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งศาล จึงแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องระวางรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขรูปแผนที่ เนื้อที่ อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยดำเนินการรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ยื่นขอขึ้นทะเบียนได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ยื่นขอขึ้นทะเบียนได้มาโดยการครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันมาว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้ว

ให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดินว่า “เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน” แต่ถ้าผู้กรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกทราบแล้วจึงจดทะเบียนให้ไป

๓.๓ ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

๔. ในการดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓ ข้อ ๘ (๔) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหายให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณีในกรณีเช่นนี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป แม้ตามข้อเท็จจริงโฉนดที่ดินจะไม่ได้สูญหาย แต่เจ้าของที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้ก็ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๕๘๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๔

๕. ในระหว่างดำเนินการออกใบแทน ให้ลงบัญชีอาชัฎไว้ โดยระบุให้ชัดเจนว่าอยู่ระหว่างออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ และหากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๕.๑ กรณีได้มาโดยการครอบครองเต็มตามโฉนดที่ดิน ให้แจ้งผู้กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีอาชัฎไว้ และระงับการจดทะเบียนทันที

๕.๒ กรณีได้มาโดยการครอบครองที่ดินบางส่วนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ และแจ้งให้ผู้กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีอาชัฎไว้ หากผู้กรณีทราบแล้วยังมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนที่เหลือซึ่งมิได้ถูกครอบครองให้นำผู้กรณีมาขอจดทะเบียนหลังจากที่ได้รับจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเสร็จแล้ว

๕.๓ กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลหลายคนและผู้ที่ได้ที่ดินมาโดยการครอบครองได้มาเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนของบุคคลที่ถูกครอบครอง ให้ดำเนินการตาม ๕.๑ ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลที่มีได้ถูกครอบครอง ให้แจ้งให้ผู้กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีอาชัฎไว้ หากผู้กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกผู้กรณีไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้

เมื่อได้ออกใบแทนและจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ แล้ว ให้จำหน่ายบัญชีอาชัฎ หรือถ้ามีกรณีจะต้องยกเลิกการออกใบแทนโดยที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ ก็ให้จำหน่ายบัญชีอาชัฎเช่นเดียวกัน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๖๓๓๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๓ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๕๒๓๔ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๔)

๖. ถ้าผู้ได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมาให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดที่ดินเดิมแสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศโฉนดที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

เกี่ยวกับการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนด และผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่ยินยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดิน ข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินบางแห่งยังเข้าใจสับสนว่าจะปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗)ฯ ข้อ ๘ (๓) หรือ ข้อ ๘ (๕) โดยเคยมีการจดทะเบียนให้ไปโดยดำเนินการตามกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗)ฯ ข้อ ๘ (๕) ซึ่งเป็นการไม่ถูกต้อง กรณีผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนด และผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่ยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมโฉนดที่ดินดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗)ฯ ข้อ ๘ (๓) วรรคแรก ในการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้แก่ผู้ได้มาโดยการครอบครองตามกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗)ฯ ข้อ ๘ (๕) ให้ส่งเรื่องไปหารือกรมที่ดินทุกเรื่อง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๑๐๕ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐)

๗. ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๘)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

๑. กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลอันถึงที่สุด มาขอจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาเจ้าหน้าที่ได้เรียกให้ พ. ซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนการได้มาตามคำสั่งศาล แต่ พ. ไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้ และได้ขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องผู้ได้มาโดยการครอบครองเป็นคดีขึ้นใหม่ เช่นนี้ย่อมถือได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหาย เพราะไม่ได้โฉนดที่ดินมาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ข้อ ๘(๔)

ส่วนกรณีที่ พ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมขออายัดไว้และได้ฟ้องคดีขึ้นใหม่แล้ว เมื่อศาลสั่งให้ พ. ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ ก็ย่อมจดทะเบียนลงชื่อ ว. ผู้จัดการมรดกของ พ. ลงในโฉนดที่ดินได้ เพราะคำสั่งศาลที่สั่งให้ได้มาโดยการครอบครองถึงที่สุดแล้ว คำสั่งย่อมมีผลบังคับแม้จะมีการฟ้องร้องคดีกันใหม่ก็ตาม แต่เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อ ว. ผู้จัดการมรดกของ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เนื่องจากการได้มาโดยการครอบครองแล้ว ว. จะจดทะเบียนอย่างอื่นเพื่อเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปไม่ได้ เนื่องจากผลของการอายัดของ พ.

๒. กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อโจทก์ และ บ. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยโจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินส่วนที่ บ. ครอบครองทำประโยชน์ทางด้านทิศเหนือได้ขายให้แก่โจทก์แล้ว แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนกัน ต่อมาจำเลยบุกรุกที่ดินด้านทิศเหนือที่โจทก์ซื้อมาจาก บ. ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จึงขอให้ศาลพิพากษาว่าที่ดินด้านทิศเหนือเป็นของโจทก์ ห้ามจำเลยเข้าเกี่ยวข้องระหว่างการศึกษาของศาล โจทก์จำเลยได้ตกลงประนีประนอมยอมความกัน โดยจำเลยยอมรับว่าที่ดินดังกล่าวโจทก์เป็นเจ้าของผู้มียกรรมสิทธิ์ จำเลยและบริวารจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้อง ศาลได้พิพากษาให้คดีเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยศาลมิได้วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันจะมีผลใช้ขึ้นต่อผู้มีชื่อกรรมสิทธิ์ ในที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ คงมีผลผูกพันเฉพาะจำเลย ซึ่งเป็นคู่ความไม่ให้เข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๕วรรคแรกเท่านั้น (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๒๐๘/๒๕๒๖) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามคำพิพากษามาตามยอมของศาลโดยถือว่า โจทก์ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมได้ หากโจทก์มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของ บ. ก็ต้องให้ บ. มาดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ต่อไป

๓. ศาลพิพากษาให้ ป. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ แต่ ผ. และ ห. ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินได้เสียชีวิตไปแล้ว ผู้ได้มากับผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมไม่อาจตกลงกันได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับดำเนินการให้โดยรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก แล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง โดยแจ้งให้ทายาทผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ซึ่งเสียชีวิตไปแล้ว ไปดูแลระวางแนวเขตที่ดิน หากทายาทของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ไม่ระวางแนวเขตที่ดิน หรือไม่สามารถแจ้งให้ทายาทของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์ไปดูแลระวางแนวเขตได้ ก็ให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนของผู้ได้มาออก โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทาน ตามโครงการของกรมชลประทาน โดยไม่ต้องทำการรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้ไขเขตจำนวนที่ดินและรูปแผนที่แต่อย่างใด แต่ให้ผู้ได้มาเป็นผู้นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ดินได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล เมื่อรังวัดเสร็จแล้วให้ชี้แจงพร้อมส่งรูปแผนที่ตามที่รังวัดได้สอบถามไปศาลก่อน ถ้าศาลยืนยันว่าเป็นการถูกต้องตามคำสั่งศาล ก็ให้จดทะเบียนต่อไปได้ ส่วนแปลงคงเหลือให้เจ้าหน้าที่บันทึกถกถัดคิดไว้ในโฉนดที่ดินดังกล่าวว่า “หากเจ้าของที่ดินจะทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน แต่ถ้ากรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียนโดยยินยอมรับผิดชอบกันเองก็ให้บันทึกความรับผิดชอบไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้”

๔. ที่ดินที่ ส. ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ ตามคำสั่งศาลที่สั่งให้ ส. เป็นผู้มียกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทับกับที่ดิน น.ส.๓ จึงเป็นเรื่องที่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ไม่เต็มทั้งโฉนด ที่ดินมีชื่อ ว. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ ว. ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงนี้ไว้กับธนาคาร และยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งให้ ว. นำโฉนดที่ดินไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการให้ ส. และสอบถามว่าจะยินยอมให้ ส. มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ แต่ ว. มิได้นำโฉนดที่ดินไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่ กลับมีหนังสือโต้แย้งว่า การรังวัดออกหนังสือ

รับรองการทำประโยชน์ของ ส. ได้ออกทับโฉนดที่ดิน ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของ ว. ว่าไม่ประสงค์จะให้ ส. ผู้ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินด้วย จึงชอบที่จะดำเนินการแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกตามกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๓) ข้อ ๘ (๓) โดยจะต้องแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไปดูและระวางเขตด้วย หากผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่ไปดูและระวางเขต หรือไม่สามารแจ้งให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไปดูและระวางเขตได้ ก็ให้รังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกโดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

ส่วนกรณีมีการจดทะเบียนจำนองผูกพันอยู่นั้น เมื่อการได้มาโดยการครอบครองบางส่วนดังกล่าว เป็นการได้มาภายหลังการจดทะเบียนจำนอง ส. จึงได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองโดยมีภาระการจำนองติดไปด้วย การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองรายนี้จึงต้องจดทะเบียนในประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบจำนอง)” โดยอนุโลมปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนครอบจำนอง ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ เรื่อง วิธีการจดทะเบียนครอบจำนองและวิธีการจดทะเบียนปลดจำนอง

๕. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ หมายถึงการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น และหมายรวมถึงการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยเข้าใจว่าเป็นทรัพย์สินของตนด้วย ดังนั้น ผู้ที่ทำประโยชน์ในที่ดินของผู้อื่นโดยสำคัญคิดว่าเป็นที่ดินของตนเอง หากครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา ๑๐ ปีแล้ว ก็ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๑๕/๒๕๓๗) อย่างไรก็ดี การที่ผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองดังกล่าว จะมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ ผู้ได้มาต้องร้องขอต่อศาลให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่าผู้ได้มามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามนัยกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓ ข้อ ๘(๑) ซึ่งในการที่ศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวย่อมขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและดุลยพินิจของศาล

๖. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. กล่าวคือ ย่อมได้กรรมสิทธิ์ครอบครองครบ ๑๐ ปี มิใช่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาจึงได้กรรมสิทธิ์ การที่จะต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาก็เพื่อจะได้จดทะเบียนให้ตามนัยกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓ ข้อ ๘ กรณีของเรื่องนี้ปรากฏข้อเท็จจริงตามคำสั่งศาลว่า ท. ครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนของ ม. เป็นเวลา ๑๗ ปี ท. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. ก่อนที่ พ. จะจดทะเบียนรับโอนมรดก การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. ดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นแม้ไม่จดทะเบียนก็ไม่เสียไป แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ (มาตรา ๑๒๕๕ วรรค ๒ แห่ง ป.พ.พ.) การที่ พ. จดทะเบียนรับมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของ ท. ไม่ถือว่า พ. เป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรค ๒ (เทียบคำ

พิพากษาฎีกาที่ ๔๐๕-๔๑๒/๒๕๐๗ และ ๑๐๖๕,๑๐๗๐/๒๕๒๒) ดังนั้น จึงดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามคำสั่งศาลได้

๗. ศาลได้มีคำสั่งถึงที่สุด กรณี ม. ได้รับรองต่อศาลให้ตนมีกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองในโฉนดที่ดิน ม. ย่อมมีสิทธิที่จะมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อไม่ได้โฉนดที่ดินมา พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อดำเนินการให้ผู้ขอได้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ แม้ ส. จะได้ขอให้ระงับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวไว้แล้วก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจะระงับการจดทะเบียนได้ เพราะคำสั่งศาลที่สั่งให้ ม. ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงที่สุดแล้ว คำสั่งย่อมมีผลบังคับ เมื่อไม่มีเหตุที่จะระงับการจดทะเบียนได้ ดังนั้น เมื่อได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ขอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้ได้มาโดยการครอบครองลงในโฉนดที่ดินได้

๘. อ. ครอบครองที่ดินแปลงนี้มา ๒๗ ปี จากข้อเท็จจริงฟังได้ว่า อ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนที่ ส. จะจดทะเบียนรับมรดกและขายให้แก่ ข. เมื่อ อ. ยังมีได้มีการจดทะเบียนสิทธิให้ปรากฏย่อมจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ ข. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ เรื่องนี้จึงไม่อาจจดทะเบียนให้ อ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยการครอบครองตามคำสั่งศาลได้ เว้นแต่ศาลจะได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าการซื้อขายดังกล่าว ข. ผู้ซื้อมิใช่เป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนโดยสุจริต จึงจะจดทะเบียนให้ต่อไปได้

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗ - ๑๘/๒๔๕๗ การครอบครองที่ดินปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ นั้น ไม่ใช่เป็นเรื่องการแสดงเจตนาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๑ จึงใช้ยื่นผู้เยาว์ได้ (เพราะเป็นการได้ที่ดินโดยอายุความ)

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๕,๑๐๗๐/๒๕๒๒ จำเลยครอบครองปรปักษ์ที่พิพาทเกินกว่า ๑๐ ปี ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตนครอบครอง โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการรับมรดก แม้โจทก์จะเป็นผู้ไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์แล้วก็ตาม โจทก์ก็มีฐานะบุคคลภายนอกผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทนตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ จำเลยจึงยกกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทขึ้นต่อสู้โจทก์ได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๕ - ๑๔๘๐/๒๕๒๔ จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดียกที่ดินส่วนที่พิพาทให้วัด โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เข้าอาวาสได้ลงชื่อรับเอาที่ดินนั้น เป็นการรับประโยชน์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๔ จำเลยยึดถือตามสิทธิเก็บกิน ต่อมาวัดครอบครองตั้งแต่วันที่รับที่ดิน จำเลยยึดถือแทนเมื่อ ๑๐ ปี วัดได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ โดยไม่ต้องจดทะเบียน กรรมสิทธิ์ไม่สิ้นไป เพราะไม่เรียกร้องตามสัญญาประนีประนอมยอมความภายใน ๑๐ ปี

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๑/๒๕๒๕ โจทก์ครอบครองที่พิพาทในระหว่างที่บิดามารดาโจทก์กำลังเป็นความกับจำเลยอยู่ในศาลและอยู่ในระหว่างคดีตามคำพิพากษา แม้จะเกิน ๑๐ ปี โจทก์ก็อ้างเป็นการครอบครองปรปักษ์ยื่นจำเลยผู้เป็นเจ้าของไม่ได้ เพราะโจทก์มิใช่บุคคลภายนอก แต่เป็นบุตรและบริวาร

ของบิดามารดา เมื่อบิดามารดาได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับจำเลยตกลงยกที่พิพาทให้เป็นของจำเลย และศาลได้พิพากษาไปตามยอมแล้ว คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลย่อมผูกพันโจทก์ด้วย

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖๘/๒๕๓๓ ที่ดินของผู้ร้องและผู้คัดค้านอยู่ติดกัน ที่พิพาทมีเนื้อที่ ๘.๖ ตารางเมตร อยู่ในเขตที่ดินของผู้คัดค้าน ในวันที่เจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดที่พิพาท ผู้ร้องกับผู้คัดค้านได้ตกลงกันว่าในขณะนั้นยังไม่ทราบว่าย้ายใครกล้าของฝ่ายใด หากเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดแล้วปรากฏว่าย้ายใครกล้าก็ให้คืนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง แสดงว่าผู้ร้องมีเจตนาจะครอบครองที่ดินเฉพาะที่เป็นของผู้ร้องจริง ๆ เท่านั้น หากเป็นของบุคคลอื่นผู้ร้องก็ไม่มีเจตนาที่จะครอบครองและยึดถือเป็นผู้ร้อง เมื่อผู้ร้องไม่มีเจตนาที่จะครอบครองและยึดถือที่ดินของผู้คัดค้านเป็นผู้ร้อง แม้ผู้ร้องจะครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี ผู้ร้องก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๔/๒๕๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายมีข้อตกลงจะจดทะเบียนโอนเมื่อแบ่งแยกโฉนดเรียบร้อยแล้ว แม้ว่าโจทก์กับ จ. จะปล่อยเวลาล่วงเลยไปนาน มิได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดในเวลาอันสมควรเพื่อแบ่งแยกโฉนด โดย จ. ยอมให้โจทก์เข้าทำประโยชน์แสดงตนเป็นเจ้าของอย่างเต็มที่ แสดงว่าทั้งโจทก์และ จ. มิได้คำนึงถึงการที่จะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้ถูกต้องตามกฎหมายกันต่อไป ถือได้ว่า จ. สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยเด็ดขาด การครอบครองของโจทก์จึงเป็นการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของ หาใช่ครอบครองตามสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนี้ เมื่อครบสิบปีโจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๒/๒๕๓๕ การที่จำเลยปลูกบ้านในที่พิพาทโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่พิพาทอนุญาตให้จำเลยอยู่อาศัย แม้จำเลยจะอยู่เรื่อยมาโดยไม่มีผู้ใดได้แย้งนั้นถือได้ว่าจำเลยครอบครองที่พิพาทแทนเจ้าของ แม้จะครอบครองนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๘/๒๕๓๕ เจ้าของที่ดินไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมต้องไปจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ครอบครองปรปักษ์

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๒/๒๕๓๕ จำเลยครอบครองปลูกบ้านและทำประโยชน์ในที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีโฉนดด้วยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเรื่อยมาเป็นเวลานานหลายสิบปี ที่พิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยการครอบครองตามกฎหมาย แม้โจทก์จะจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่พิพาทโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลไปก่อนแล้ว โจทก์ก็หาสิทธิดีกว่าอันจะเป็นเหตุให้มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยไม่ เพราะโจทก์มิใช่ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๐๒/๒๕๓๕ ที่ดินพิพาทมีการจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินตลอดมาเกือบทุกปีนับแต่ที่ฝ่ายผู้ร้องอ้างว่าได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาท การอ้างว่าได้เข้าครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลาสิบปีตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ การครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากผู้คัดค้านจดทะเบียนรับโอนมาจนถึงวันยื่นคำร้องขอก็ยังไม่ครบสิบปี แม้จะฟังว่าฝ่ายผู้ร้องได้ครอบครองทำกินในที่ดินพิพาทมาโดยตลอด ผู้ร้องทั้งสองก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๘/๒๕๓๖ โจทก์บรรยายฟ้องว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยใส่ชื่อจำเลยที่ ๑ ในโฉนดที่ดินแทน แล้วโจทก์ทั้งสองได้ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาจนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ขอให้ศาลพิพากษาว่าโจทก์ทั้งสองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ แม้การบรรยายฟ้องและคำขอบังคับของโจทก์ทั้งสองมุ่งในเรื่องการครอบครองปรปักษ์ แต่การครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ จะต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น ศาลไม่อาจพิพากษาให้โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเองได้ โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๑/๒๕๓๖ เมื่อผู้ร้องได้ครอบครองที่ดินพิพาทจนได้กรรมสิทธิ์แล้วไม่มีกฎหมายใดบัญญัติให้กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องสิ้นสุดลงโดยการไม่ใช้ ดังนั้น แม้จะปรากฏว่าผู้ร้องไม่ได้ยึดถือครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทเป็นเวลา ๒ ปี ตรานใดที่ยังไม่มีผู้อื่นมาแย่งกรรมสิทธิ์ ผู้ร้องหาเสียกรรมสิทธิ์ไปไม่

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๒๗/๒๕๓๖ การครอบครองที่ดินของผู้อื่นอันจะเป็นเหตุให้ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ นั้น ต้องเป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่นที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้วติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีเท่านั้น เมื่อนับแต่วันออกโฉนดครั้งแรกถึงวันยื่นคำร้องขอ ผู้ร้องครอบครองที่ดินมายังไม่ถึงสิบปี ผู้ร้องจึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๗๕/๒๕๓๖ โจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสามต่างรับโอนที่ดินที่มีโฉนดไขว้สับกัน และต่างฝ่ายต่างครอบครองที่ดินที่ตนรับโอนมาเกินกว่า ๑๐ ปี ดังนี้ ทั้งสองฝ่ายจึงต่างได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้รับโอนและครอบครองมา แม้จำเลยทั้งสามจะมีชื่อในโฉนดที่ดินที่โจทก์ครอบครองก็จะอ้างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จำเลยทั้งสามมิได้มีเจตนารับโอนไม่ได้ โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดโดยแลกเปลี่ยนกันและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสองแปลงให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๕/๒๕๓๗ แม้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท ผู้คัดค้านได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องตั้งแต่วันทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปีนับแต่วันที่ผู้คัดค้านได้รับโฉนดตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา ๓๑ บทบัญญัติดังกล่าวเจตนาจะปกป้องราษฎรให้มีที่พำนักเป็นเวลานานอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ ยังไม่ปล่อยให้เป็นที่ริบขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาห้ามโอน ผู้คัดค้านจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องได้ ผู้ร้องจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ หาได้ไม่

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๕๓๗ หลังจากมารดาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ แล้วมารดาโจทก์ได้ครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา จำเลยที่ ๑ ไม่เคยเข้าทำประโยชน์ ต่อมามารดาโจทก์ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์ แม้การซื้อขายและการยกที่ดินพิพาทดังกล่าวจะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โจทก์ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของสืบต่อจากมารดาโจทก์มาเป็นเวลากว่า ๒๐ ปี โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ การ

ที่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนที่ดินยกที่พิพาทให้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุตร เป็นการกระทำโดยไม่สุจริตเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองได้

๑๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๕/๒๕๓๗ ตราบใดที่ยังไม่มีการแบ่งแยกที่ดินกันเป็นสัดส่วน การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดเข้าครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดิน ก็ต้องถือว่าครอบครองที่ดินส่วนนั้นๆ ในฐานะเจ้าของรวมคนหนึ่งเท่านั้น หากก่อให้เกิดสิทธิที่จะอ้างว่าตนครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเสียแต่คนเดียวไม่ เว้นเสียแต่จะได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยังเจ้าของรวมคนอื่นๆ ว่าไม่มีเจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนเจ้าของรวมคนอื่นๆ อีกต่อไป

๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๑๕/๒๕๓๗ ที่พิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดของจำเลย แต่โจทก์ครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา ๑ ปีแล้วแม้โจทก์จะครอบครองโดยสำคัญผิดว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์ ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์ครอบครองที่ดินของโจทก์เอง หากแต่ต้องถือว่าโจทก์ครอบครองที่ดินของผู้อื่น โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่พิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ หากต้องเป็นการครอบครองโดยโจทก์ต้องรู้ว่าที่พิพาทเป็นที่ดินของจำเลยด้วยไม่

๑๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๑๐ - ๑๓๑๑/๒๕๓๘ ในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีเอกสารสิทธิเพียง น.ส.๓ จำเลยชำระเงินให้ ส. ผู้จะขายครบถ้วน และผู้จะขายได้มอบที่พิพาทให้จำเลยเข้าครอบครองแล้วตั้งแต่วันทำสัญญา แสดงว่าผู้จะขายได้สละการครอบครองและได้มอบการครอบครองให้แก่จำเลยแล้วตั้งแต่วันทำสัญญา เมื่อได้รับโฉนดที่ดินมาแล้วจำเลยยังครอบครองทำนาในที่พิพาทตลอดมาโดยไม่มีผู้ใดได้แย่งคัดค้าน พฤติการณ์เช่นนี้เห็นได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่พิพาทโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี แล้ว จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาท

๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๕๑/๒๕๓๘ แม้การที่บิดาโจทก์ยกที่พิพาทให้โจทก์ โดยมิได้จดทะเบียนการยกให้ตามกฎหมายทำให้เป็นโมฆะก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทมานับตั้งแต่บิดาโจทก์ยกที่พิพาทให้โดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๕๑/๒๕๓๘ จำเลยที่ ๒ ครอบครองที่พิพาทในระหว่างคดี จะอ้างว่าเป็นการครอบครองปรปักษ์ต่อคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งหาได้ไม่ จึงไม่อาจนับระยะเวลาดังกล่าวรวมเข้ากับระยะเวลาที่ได้ครอบครองมาก่อนวันยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ได้ และเมื่อหลังจากที่คดีดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว จำเลยที่ ๒ ก็เพิ่งครอบครองที่พิพาทมาเพียง ๗ ปีเศษ จึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง

๒๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๖๘/๒๕๓๘ ที่ดินที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง ปรปักษ์ต้องเป็นที่ซึ่งบุคคลอื่นมิกรรมสิทธิ์อยู่ เมื่อขณะซื้อขายผู้ขายมีแต่สิทธิครอบครองที่พิพาทโดยทางราชการเพิกถอนโฉนดที่ดินให้ภายหลัง ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์จึงต้องเริ่มนับเมื่อทางราชการออกโฉนดที่ดินให้ เมื่อนับถึงวันยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ไม่เกิน ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

ทำนองเดียวกับการเริ่มนับเวลาครอบครองปรปักษ์ในที่ดินที่เป็นที่อกริมตลิ่งของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน จะเริ่มต้นนับได้ต่อเมื่อที่ดินนั้นพ้นจากสภาพเป็นที่ชายตลิ่งมาสู่สภาพเป็นที่อกริมตลิ่งแล้วส่วนการครอบครองในขณะที่เป็นที่ชายตลิ่งจะนำมานับรวมเข้าใน ๑๐ ปีตามมาตรา ๑๓๘๒ ด้วยไม่ได้ เพราะที่ชายตลิ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒)

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘๖/๒๕๓๘ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ กล่าวถึงเฉพาะด้านผู้ครอบครองว่า ถ้าได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นติดต่อกันนาน ๑๐ ปี แล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์ การนับระยะเวลาการครอบครองที่ดินของจำเลยในระหว่างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ติดต่อมาจนตกเป็นของโจทก์ สามารถนับรวมกันได้ เมื่อรวมเป็นระยะเวลาเกือบ ๒๐ ปี จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๘๗/๒๕๓๘ จ. ครอบครองที่ดินโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาจนถึงแก่ความตาย เป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี แล้ว จ. จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็น ทรัพย์สินอันเป็นสิทธิอย่างหนึ่งที่เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทได้ตามมาตรา ๑๕๕๕ และ ๑๖๐๐ จึงตกทอดได้แก่โจทก์ซึ่งเป็นบุตรของ จ. แม้โจทก์มิได้ครอบครองต่อเนื่องในที่ดินที่ จ. ได้กรรมสิทธิ์ โจทก์ก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ จ. ครอบครองมาโดยทางมรดก

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๕/๒๕๓๕ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งแสดงว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ ไว้แล้ว แต่ผู้ร้องไม่สามารถจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ได้ เนื่องจากศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งในอีกคดีหนึ่งว่า พ. ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดดังกล่าวโดยการครอบครองเช่นเดียวกันและสำนักงานที่ดินได้ออกใบแทนโฉนดให้แล้วก่อนที่ผู้ร้องจะมายื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ คำสั่งศาลดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว ไม่อาจเพิกถอนได้ แต่ก็เป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้ร้อง เมื่อผู้ร้องมิได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าว จึงเป็นบุคคลภายนอกมีอำนาจพิสูจน์ได้ว่าตนมีสิทธิในที่ดินดังกล่าวดีกว่า พ. ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) จึงชอบที่เสนอคดีต่อศาลอย่างคดีมีข้อพิพาทไม่อาจร้องขอเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทขอให้ศาลมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่ผู้ร้องได้

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๕๒/๒๕๓๕ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินของโจทก์เพราะเข้าใจว่าเป็นที่ดินของบุตรจำเลยที่ยินยอมให้จำเลยอยู่อาศัย แสดงว่าจำเลยครอบครองที่ดินชั่วคราวโดยไม่ได้เจตนาเป็นเจ้าของ แม้ครอบครองเกินกว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ และเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์ตลอดเวลาที่จำเลยยังอยู่ในที่ดิน การที่โจทก์ขอให้รื้อถอนบ้านออกไปจึงไม่ขาดอายุความ

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๕๓/๒๕๔๐ ครอบครองที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่าอยู่ ย่อมครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ จะครอบครองปรปักษ์ได้ก็ต่อเมื่อเป็นที่ดินมีโฉนด เพราะที่ดินมีโฉนดเท่านั้นที่บุคคลอาจมีกรรมสิทธิ์ได้ ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ต้องเริ่มนับแต่วันที่ที่ดินพิพาทมีโฉนด เมื่อที่ดินพิพาทเพิ่งออกโฉนด และระยะเวลาที่ผู้ร้องครอบครองจนถึงวันที่ยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อศาล

ยังไม่ถึง ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง ประปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ ผู้ร้องคงมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทเท่านั้น

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๕๕/๒๕๔๑ จำเลยเข้าครอบครองและปลูกบ้านอยู่ในที่ดินพิพาทมากกว่า ๑๐ ปี จนจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์มาก่อนที่โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทมาจาก ว. เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม แม้จำเลยจะมีได้จดทะเบียนสิทธินั้น จึงไม่อาจยกขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินนั้นมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง ได้ก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าโจทก์เองก็ได้ดำเนินการเพื่อแสดงสิทธิดังกล่าวแก่จำเลย กลับปล่อยปละละเลยให้จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทจนกลายเป็นการครอบครองปรปักษ์ต่อโจทก์มาอีก ฉะนั้น เมื่อจำเลยได้ครอบครองที่ดินพิพาทต่อมานับตั้งแต่โจทก์ซื้อ ที่ดินพิพาทโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลายาวนานกว่า ๑๐ ปี แล้ว จำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ และยกขึ้นใช้ยันโจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๕๓/๒๕๔๑ แม้ น. บิดาจำเลยไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และจำเลยได้รับที่ดินพิพาทโดยการยกให้จาก น. จำเลยไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการยกให้เท่านั้น ไม่มีบทกฎหมายห้ามมิให้จำเลยครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทในทำนองนี้และไม่มีบทกฎหมายกำหนดไว้ว่าการครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทดังกล่าว แม้ครอบครองเกิน ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทเกิน ๑๐ ปี จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์โดยทางครอบครอง ประปักษ์ แม้โจทก์มีสิทธิเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ น. ได้มาโดยไม่ชอบและจำเลยได้รับโอนที่ดินพิพาทดังกล่าวมาโดยการยกให้ทางทะเบียนได้ก็ตาม คงมีผลเฉพาะเป็นการเพิกถอนทางทะเบียนในส่วนที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยได้รับและเป็นผลให้จำเลยไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามโฉนดเท่านั้น แต่การเพิกถอนไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของจำเลยซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยทางครอบครองปรปักษ์แต่อย่างใด แม้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของจำเลยยังมีได้จดทะเบียน จำเลยย่อมมีสิทธิยกขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งมิใช่บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตได้เพราะมิใช่กรณีต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๕๐/๒๕๔๑ จำเลยผู้ซื้อครอบครองที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อขาย ถือว่าเป็นการครอบครองแทนโจทก์ผู้ขาย จำเลยจึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง แม้ว่าศาลจะมีคำสั่งว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองแล้วก็ตาม ก็ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้ยันโจทก์ทั้งห้าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทได้ จำเลยไม่มีสิทธิที่จะขับไล่โจทก์ทั้งห้าออกจากที่ดินพิพาท

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗/๒๕๔๒ ผู้คัดค้านซื้อที่ดินโฉนดพิพาทซึ่งรวมที่ดินพิพาทมาด้วยจาก ส. ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์โดยสุจริต ดังนั้น แม้ผู้ร้องจะได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว ก่อนที่ผู้คัดค้านจะจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ร้องจึงยกเอาสิทธิที่ได้มาอยู่ก่อนและยังมิได้จดทะเบียนนั้นขึ้นใช้ยันผู้คัดค้านซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง แม้ผู้ร้องจะยังครอบครอง

ที่ดินพิพาทต่อมาก็ต้องเริ่มต้นนับระยะเวลาครอบครองใหม่ เมื่อยังไม่ถึง ๑๐ ปี สิทธิของผู้ร้องจึงยกขึ้นอ้างต่อผู้คัดค้านไม่ได้

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๖/๒๕๔๒ พฤติการณ์ที่จำเลยเข้าไปล้อมรั้วลวดหนามในที่ดินพิพาท เพราะจำเลยเชื่อที่ดินซึ่งอยู่ติดกันและเป็นที่ดินแปลงใหญ่มาเพื่อขยายโรงงาน และที่ดินดังกล่าวมีบุคคลอื่นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมอีก ๑๒ คน จำเลยจึงฟ้องคดีเพื่อแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม ขณะที่จำเลยให้ลูกจ้างไปทำรั้วลวดหนามเพื่อแสดงอาณาเขตที่ดินก็ไม่ปรากฏว่ามีการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินก่อนที่ดินพิพาทเป็นที่ดินว่างเปล่ามีห้วยารกปกคลุมแนวรั้วไม่มีสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ไม่ปรากฏว่าจำเลยได้เข้าครอบครองทำประโยชน์อย่างจริงจัง แสดงให้เห็นเจตนาของจำเลยว่าได้ครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของแม้จะทำรั้วรุกล้ำเข้าไปในที่ดินพิพาทของโจทก์ติดต่อกันนานเกินกว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๐/๒๕๔๒ การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ จะต้องแสดงอาการยึดถือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อตนจริงๆ โดยสงบและโดยเปิดเผยติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าฟังการมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดและการเสียภาษีบำรุงท้องที่ย่อมมิใช่เป็นการครอบครองที่ดิน

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๕/๒๕๔๓ เดิมที่พิพาทเป็นที่ชายตลิ่งที่น้ำท่วมถึง จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ที่พิพาทเพ่งกลายเป็นท้องอก หลังจากมีการสร้างถนน ดังนั้น ก่อนหน้าที่พิพาทเป็นท้องอกแม้โจทก์จะครอบครองมานานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ หลังจากที่ดินพิพาทกลายเป็นท้องอกอันเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแล้ว โจทก์ครอบครองไม่ถึง ๑๐ ปี โจทก์ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๔๓/๒๕๔๓ ที่ดินพิพาทเป็น ส.ก.๑ ป. เจ้าของที่ดินได้ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินระหว่างเดินสำรวจเพื่อออกโฉนด ป. ได้ยกที่ดินพิพาทให้ ย. เมื่อ ป. ตาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้ออกโฉนดแล้วส่งมอบให้ ค. บุตรของ ป. แต่ ย. ยังไม่ทราบการดำเนินการออกโฉนดจึงนำ ส.ก.๑ ไปขออนุญาตออกโฉนดรับรองการทำประโยชน์ซ้ำซ้อนขึ้นอีก ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทจาก ย. โดยทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วเข้าครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาจาก ย. ผู้โอนเป็นเวลาเกินกว่าสิบปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๐๑/๒๕๔๔ จำเลยได้ครอบครองและได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนแต่เมื่อ ส. ขออนุญาตโฉนดที่ดินจำเลยไม่ได้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ ส. ที่ดินตามโฉนดที่ดินซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. ต้องเริ่มต้นนับระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ตั้งแต่วันที่ออกโฉนดที่ดินคือวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เป็นต้นไป ต่อมาเกิดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของโจทก์เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๓๓ เนื่องจากโจทก์ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ซึ่งยังไม่ถึง ๑๐ ปี เมื่อโจทก์เป็นบุคคลภายนอกได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง การครอบครองปรปักษ์ที่มีอยู่ก่อนนั้นจึงสิ้นไป แม้จำเลยครอบครองต่อมาก็ต้องเริ่มต้นนับระยะเวลาการครอบครองใหม่ ตั้งแต่ปี ๒๕๓๓ จนถึง

วันที่โจทก์ทั้งสองฟ้องคดีนี้วันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๓๕ ยังไม่ถึง ๑๐ ปี จำเลยจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๖/๒๕๔๔เอกสารการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยระบุชื่อว่า “หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำ” แต่ไม่ได้ระบุข้อตกลงที่เป็นการแน่นอนว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันหรือไม่ เมื่อใด ประกอบกับโจทก์ได้ชำระค่าที่ดินให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา และจำเลยได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์เข้าครอบครองนับแต่วันดังกล่าว เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าโจทก์กับจำเลยไม่มีเจตนาจะจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แม้จะตกเป็นโมฆะเนื่องจากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก แต่โจทก์เข้าครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒

ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองถือเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินของทางราชการร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๓) (ก) (หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๑๕๔๕๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้แต่ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากรของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ (คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่องการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์กรณีขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์)

อากรแสตมป์

ไม่ต้องเรียกเก็บ



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง

พ.ศ. ๒๕๕๑

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

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

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๘๖๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๔๙๘
- (๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๙๖๗ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๑๒
- (๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗/๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗
- (๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๕๘๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๔
- (๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๓๗/๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๓
- (๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๒๓๔ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๔
- (๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๑๐๙ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐
- (๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๐๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมโฉนดที่ดิน คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ เพื่อเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๗ กรณีที่ผู้ได้มาโดยการครอบครองยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว นั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำพิพากษาที่ผู้ขอนำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง โดยคำวินิจฉัยของศาลต้องรับฟังได้ว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งคำวินิจฉัยดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นคดีที่ผู้ขอจดทะเบียนฟ้องได้มาโดยการครอบครอง แต่อาจเป็นคดีการฟ้องขับไล่ออกจากที่ดินก็ได้ ซึ่งผู้ขอสามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโดยอาศัยคำพิพากษามาตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาในข้อเท็จจริงว่าผู้ขอจดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

ข้อ ๘ กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าโฉนดที่ดินที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองมีการจดทะเบียนผูกพันไว้ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบเมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ข้อ ๙ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครอง”

(๒) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

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

(๔) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ตกลงให้ผู้ได้มามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

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

(๖) กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุงการครอบภาระผูกพันแล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนไว้ด้วย เช่น มีการจำนองติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบจำนอง)” หรือมีภาระจำยอมติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ครอบภาระจำยอม)” เป็นต้น

กรณีการเขียนประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองในกรณีอื่น นอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ข้อ ๑๐ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การจัดทำคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ ให้จัดทำจำนวนหนึ่งฉบับ และให้เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

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

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๙ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น หากมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขอที่แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

(๔) กรณีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่งทั้งหมด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในสารบัญ

-/จดทะเบียน...

จดทะเบียนทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันว่า ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ข. นาย ม. เป็นเจ้าของ นาย ก. มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย ข. ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ – ๔)

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

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

ข้อ ๑๓ กรณีทายาทที่เข้าเป็นคู่ความแทนที่ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองอันเนื่องมาจากระหว่างดำเนินคดีผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองตาย ต่อมาศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ถือเป็นกรณีที่ศาลพิพากษาหรือสั่งให้ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองและเป็นมรดกของผู้ได้มาโดยการครอบครองที่ตกได้แก่ทายาท ซึ่งทายาทย่อมเข้าสวามิภักดิ์ได้ในการจดทะเบียนโอนมรดกการได้มาโดยการครอบครอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามนัยข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๔ กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน แต่ไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ หรือเป็นกรณีไม่ทราบว่าเป็นผู้ใดเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ถือเป็นกรณีที่ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่เหลือไม่ตกลงให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๓) แต่โดยที่ไม่อาจให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องรังวัดรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขเขตและจำนวนเนื้อที่ดินเดิม ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทานโดยอนุโลมเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ยุ้มนำชี้เขตได้มาโดยการครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกกลัดติดไว้ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดินว่า “หากเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน แต่ถ้ากรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขต และยืนยันให้จดทะเบียนโดยยินยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกความรับผิดชอบไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้”

กรณีศาลสั่งให้ได้มาโดยการครอบครองบางส่วน แต่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองถูกต้องตามระเบียบและขั้นตอนของกฎหมายแล้วปรากฏว่าไม่มีเนื้อที่ตามโฉนดที่ดินที่ศาลสั่งได้มาโดยการครอบครองเหลืออยู่อีก เป็นเหตุให้ผู้ขอได้มาโดยการครอบครองเต็มโฉนดไม่ใช่บางส่วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอยื่นคำขอแก้ไขคำขอเป็นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองไปพร้อมกับยื่นคำขอสอบเขตโดยให้ใช้ผลการรังวัดที่ได้จากการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เป็นผลการรังวัดสอบเขตเพื่อแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ไปในคราวเดียวกัน และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้ว จึงส่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ต่อไป

กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนทั้งหมดของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งโฉนดที่ดินโดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเป็นการสั่งให้ได้มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งโดยระบุตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ที่แน่นอน ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองแยกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่น ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แบ่งแยกที่ดินส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออก โดยให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน หากไม่สามารถให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นมาดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้ ให้หาวิธีการแบ่งแยกตามความในวรรคหนึ่งมาใช้โดยอนุโลม โดยให้ใช้ชื่อประเภทการแบ่งแยกว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน” และให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.จ.๑) และในรายการจดทะเบียนว่า “นาย.....ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย.....ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม” วิธีการแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างทำระเบียนนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

ข้อ ๑๕ กรณีที่ต้องมีการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครอง โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก โฉนดที่ดินนั้นมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หาวิธีการจดทะเบียนการครอบภาระผูกพันในแต่ละประเภทตามระเบียบกรมที่ดินที่ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้มาบังคับใช้

ข้อ ๑๖ ในการดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกไปแทนโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๔) โดยไม่ต้องเรียกให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดิน

ข้อ ๑๗ เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ซึ่งจะต้องดำเนินการออกไปแทนโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๔) ในระหว่างดำเนินการออกไปแทนให้ลงบัญชีอายุัด โดยให้ระบุไว้ให้ชัดเจนว่าอยู่ระหว่างออกไปแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๒ หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีได้มาโดยการครอบครองเต็มตามโฉนดที่ดิน หากมีผู้มาขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีทราบถึงการมีผู้ได้มาโดยการครอบครองซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวแล้วตามที่ลงบัญชีอายุัดไว้ และระงับการจดทะเบียน

(๒) กรณีได้มาโดยการครอบครองที่ดินบางส่วนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ และแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการมีผู้ได้มาโดยการครอบครองบางส่วนตามที่ลงบัญชีเอาไว้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนที่เหลือ ซึ่งมีได้ถูกครอบครอง ให้แนะนำคู่กรณีมาขอจดทะเบียนหลังจากที่ได้รับจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเสร็จแล้ว หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานแล้ว ดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

(๓) กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลหลายคนและผู้ได้ที่ดินมาโดยการครอบครองได้มาเฉพาะส่วนของคนเดียวคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนของบุคคลที่ถูกครอบครอง ให้ดำเนินการตาม (๑) ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลที่มีได้ถูกครอบครอง ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีเอาไว้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน ให้บันทึกคู่กรณีตามนัย (๒) แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

กรณีที่ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินและจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้ว หรือกรณียกเลิกเรื่องการออกใบแทนหรือเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน โดยที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายบัญชีเอาไว้เสีย

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

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ซึ่งไม่ตรงตามหลักฐานในโฉนดที่ดินปัจจุบัน เช่น ที่ดินที่ขอได้มาโดยการครอบครองเป็นที่ดินส่วนหนึ่งที่เคยอยู่ในโฉนดที่ดิน แต่เนื่องจากความผิดพลาดในการรังวัดแบ่งแยกในอดีตทำให้ที่ดินบางส่วนถูกแยกออกมาจากหลักฐานรูปแผนที่ของโฉนดที่ดินโดยไม่มีการออกโฉนดที่ดินให้ใหม่ กลายเป็นที่ดินที่เคยเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินแต่ปัจจุบันเป็นที่ดินไม่มีหลักฐานรองรับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้ใหม่ ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๕) โดยก่อนดำเนินการในกรณีนี้ให้ส่งเรื่องหารือกรมที่ดินก่อนทุกครั้ง

หมวด ๒

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๒๐ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก เพื่อเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ข้อ ๒๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๒๒ การรับคำขอและสอบสวนการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงที่ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองอยู่จริง ทั้งนี้ ไม่จำเป็นต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด

ข้อ ๒๓ การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการได้ ยกเว้นเป็นกรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถขอออกไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ตามข้อ ๓๒

ข้อ ๒๔ เมื่อได้รับคำขอแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่า มีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เพียงใด การดำเนินการดังกล่าวให้อนุโลมตามระเบียบว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๒๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้ร้องการครอบครองของผู้ขอตี ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน และผู้ปกครองท้องถิ่นที่ร่วมเป็นพยานด้วย

ข้อ ๒๖ เมื่อดำเนินการสอบสวนตามข้อ ๒๕ แล้วเสร็จ ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

กรณีที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้ประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเพื่อหาผู้คัดค้านด้วย โดยให้ถือว่าการประกาศดังกล่าวเป็นวิธีการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้ครอบครองจริงหรือไม่

กรณีผู้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยเป็นกรณีที่ได้พิจารณาวินิจฉัยข้อเท็จจริงและมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดไว้ชัดเจนเกี่ยวกับผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นเป็นผู้มีสิทธิครอบครองแล้ว เมื่อนับถึงวันที่ผู้ขอมายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองยังไม่เกินหนึ่งปี การดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ขอไปตามคำพิพากษาได้ โดยไม่ต้องดำเนินการสอบสวนพยานเกี่ยวกับการครอบครองของผู้ขอและไม่ต้องดำเนินการประกาศการจดทะเบียนตามนัยวรรคหนึ่ง หากเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยเกี่ยวกับระยะเวลาหนึ่งปีข้างต้น หรือเป็นระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งปีแล้ว อันเป็นกรณีที่อาจถูกบุคคลอื่นแย่งสิทธิครอบครองไปแล้วอีกทอดก็ได้ ให้ดำเนินการประกาศตามนัยวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒๗ ในการประกาศตามข้อ ๒๖ เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านให้ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

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

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้าน แล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่อาจจะรับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่อง

-/ที่ผู้คัดค้าน...

ที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ โดยถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

(๓) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบสิทธิของทั้งสองฝ่ายแล้วพยายามไกล่เกลี่ยคู่กรณี ถ้าตกลงกันได้ให้ทำเป็นหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

ข้อ ๒๘ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗”

(๒) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือสิทธิครอบครองคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะส่วน”

(๓) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยผู้ได้มาโดยการครอบครองได้สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗”

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีการผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการครอบภาระผูกพันแล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไว้ด้วย เช่น มีการจำนองติดอยู่ ให้เขียนชื่อ

-/ประเภทว่า...

ประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบจำนอง)” หรือมีภาระจำยอมติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบภาระจำยอม)” เป็นต้น

กรณีการเขียนประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการดำเนินการเกี่ยวกับ
การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๒๙ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การจัดทำคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ ให้จัดทำจำนวนหนึ่งฉบับ และให้เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

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

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๒๘

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองที่เกี่ยวข้องเท่านั้น หากมีผู้ถือสิทธิครอบครองหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขอที่แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

(๔) กรณีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่งทั้งหมด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันว่าผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย จ. นาย ม. เป็นเจ้าของ นาย ก. มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการ

-/ครอบครอง...

ครอบครองเฉพาะส่วนของ นาย จ. ทั้งหมด ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
ของ นาย จ. ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๘ – ๑๐)

ข้อ ๓๑ กรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗ โดยมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดว่าผู้ได้มามีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ แต่ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ตายเสียก่อนจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏ
หลักฐานทางทะเบียนที่ดิน หรือกรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗ โดยการฟ้องคดีต่อศาล แต่ระหว่างดำเนินคดีผู้ได้มาโดยการครอบครองผู้ฟ้องคดีได้ตายลง
แต่มีทายาทเข้าเป็นคู่ความแทน และศาลมีคำพิพากษาคดีถึงที่สุด ให้ผู้ขอได้มาโดยการครอบครองชนะคดี
เป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง ให้หาวิธีการจดทะเบียนตามความในข้อ ๑๒ และ ข้อ ๑๓ มาใช้โดยอนุโลม
และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไปพร้อมกับการประกาศเรื่องมรดก

ข้อ ๓๒ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ได้ กรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจออกไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ แต่หาก
เป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็น
กรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษา
หรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือ
จำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกไปแทน
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้

หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยัง
บุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง พนักงาน
เจ้าหน้าที่ไม่สามารถออกไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มีได้
เป็นคู่ความในคดีด้วย

ข้อ ๓๓ กรณีที่ได้มีการออกไปแทนตามข้อ ๓๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายุัดและ
ถือปฏิบัติตามข้อ ๑๗ และข้อ ๑๘ โดยอนุโลม

หมวด ๓

การแก้ทะเบียน การลงลายมือชื่อ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๓๔ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง ในช่อง ผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลข ลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ได้มาโดยการครอบครองลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียน ประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไป ตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) คำขอ บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบตามประเภทการจดทะเบียน แต่ละประเภท

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

ข้อ ๓๖ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามใน แบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๓๗ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าว ลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับ ว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์ นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อ ของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มี เครื่องหมาย เช่น ลูกศร ชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๓๘ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอ ไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๓๙ ก่อนลงนามจดทะเบียนในคำขอ และสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่แสดงว่าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวนั้น (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน หลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง รวมทั้งผลการรังวัด (ถ้ามี) ให้ถูกต้องและตรงตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด หรือหลักฐานการครอบครอง แล้วแต่กรณี

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยดว่ามีการอาัยดที่ดินที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่
ประการใด

หมวด ๔

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๔๐ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

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

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

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

เลขที่.....๑๕๓.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ได้มาโดยการครอบครอง ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และ
หนังสือรับรองที่ดินถึงที่สุด ลงนับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
- (๔)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ
 ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่รวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ใบจดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

คิงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง

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

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

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

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จำพวก..... นาย ก.

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

.....

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่คนแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ปัจจุบันข้าพเจ้าได้ครอบครอง
ที่ดินแปลงนี้มาเป็นเวลานานเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และข้าพเจ้าได้ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ต่อศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้า
ได้มาซึ่งที่ดินนี้ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดง
ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ซึ่งข้าพเจ้าได้นำยื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏใน...
โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมีเสียดำธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ก. ผู้ขอ

๑
..ผู้ขอ

.พยาน

..พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๑)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

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

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ข. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

เจ้าพนักงานที่ดิน

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

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ได้มาโดยการครอบครอง

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ลงรับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
- (๔)

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ
 ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

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

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

ลงชื่อ
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



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

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

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

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย.ภ..... ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัจจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ข. และนาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้า
ได้ครอบครองในที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ข. มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และบัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้า
ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนด
ที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....นาย ก.ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โนนคหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ป. □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปริมาณตนและให้ด้วยคำต่อ...เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งบัดนี้ ศาล.....มีคำสั่งให้

นาง ส. ได้ที่ดินโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๕๐ ตารางวา

ของที่ดินแปลงนี้ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ.

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าตกลงยินยอมให้ นางสาว ส. ลงชื่อในโฉนดที่ดินแปลงนี้ เนื่องจากการได้มาโดยการครอบครอง ตามคำสั่งศาล

ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้วถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ป..... ผู้ให้ข้อมูล

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม (ได้มาโดยการครอบครอง)

ที่ดิน

โฉนดที่.....๓๕๓.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

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

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาง ส. } { } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม อายุ { ๔๐ } ปี

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ป.

ได้ตกลงกันยินยอมให้..... นาง ส.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน..... ๕๐ ตารางวา

หรือเฉพาะส่วนของ ที่ดินแปลงนี้..... จำนวน..... ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า..... นาง ส. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล.....

คดีหมายเลขแดงที่ ...ลงวันที่...เดือน...พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ลงรับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่..... เป็นจำนวนเงิน..... บาท

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

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์)..... นาย ป.

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม)..... นาง ส.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้พิมพ์

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



คำขอแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

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

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่..... ๓๕๓จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

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

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดสั่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ แล้วจดทะเบียน
 แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

..... นาย ก.ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครอง

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

ระวาง..... 5136 IV 7228-1ตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๑๕อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๓๓๖จังหวัด.....

เลขที่.....๓๕๓.....เล่ม.....๕.....หน้า.....๕๓.....
จำนวนที่ดิน.....๕.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๓) ได้มาโดยการครอบครอง จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามคำขอ
ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

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

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....๓๕๓.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย จ. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ ได้นำโดยการครอบครอง.

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. จำนวนเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมเป็นเงิน	บาท	สตางค์

၁၃. အသုံးပြုသည့် အမျိုးအမည် ဟု ဖော်ပြပါမည်။

୧. ପ୍ରାଥମିକ ପରୀକ୍ଷା

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ก. ได้มาโดยการครอบครอง ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และ...

หนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(๔) นาย ข. ในฐานะทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนาย ก. เจ้ามรดก เข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง

ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

คงใช้ - ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

()

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน	ไร่	งาน	ตารางวา
-------------	-----	-----	---------

คงเหลือ ๒๖,๐๐๐ บาท

๓) ได้ลดทอนปริมาณแล้วแต่ยังไม่เพียงพอ

ကျေးဇူးတင်ပါသည်။

()

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท.....โอนมรดก.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนด

น.ส.ด

ใบได้สวน

เลขที่.....๓๕๑..... จังหวัด.....

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { นาย ข. } { } 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..... ผู้ได้มาโดยการครอบครอง..... ที่ดินแปลงหมายเลขข้างตนนี้ ได้ ถึงแก่กรรม

เมื่อ..... ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ตามหลักฐาน..... ใบมรดกเลขที่..... ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ ข้าพ ซึ่งได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้ด้วยแล้ว

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ..... ข้าพเจ้าเป็นผู้สรวมสิทธิการรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง

โดยเหตุผลดังนี้คือ ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนาย ก. ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล..... ลงวันที่.....

เดือน..... พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ข้าพเจ้าในฐานะ

ทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนาย ก. ดังปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังแบบบันทึกนี้ และมรดกรายนี้เจ้ามรดกมิได้ทำ

พินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด และไม่มีทายาทอื่นมีสิทธิรับมรดกอีก ข้าพเจ้าจึงขอรับมรดกและขอสรวมสิทธิการได้มาโดยการ

ครอบครองดังกล่าวแทนนาย ก. เจ้ามรดก

ข้อ ๔.

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

(ลงชื่อ)..... นาย ข.

(ลงชื่อ).....

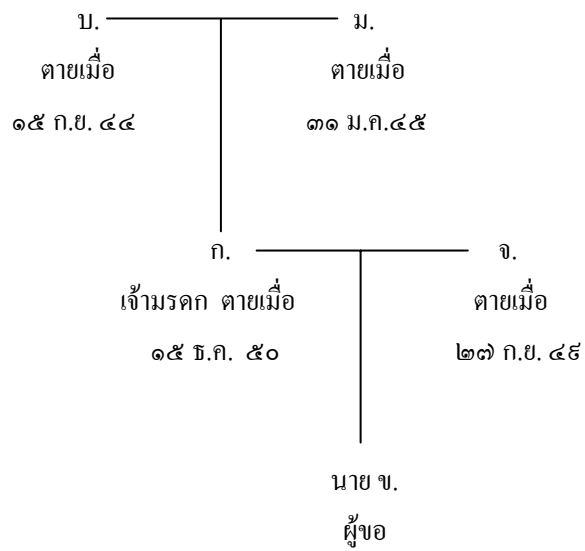
(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ)..... ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



ประกาศสำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง โอนมรดกที่ดินที่นาย ก.เจ้ามรดกได้มาโดยการครอบครอง

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

มีอาณาเขตดังนี้ คือ:-

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

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

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

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

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

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



(ท.ด. ๕)

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

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ นาย ก. ได้ครอบครอง
ที่ดินแปลงนี้มาประมาณ ๑๐ ปีเศษ และศาล.....ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง ปรากฏตาม
คำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่
เดือน.....พ.ศ. แต่บัดนี้นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรมแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ตามใบมรณบัตรฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ข้าฯ นาย ข. เป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนาย ก.
จึงเข้าสวามิภักดิ์รับมรดกการได้มาโดยการครอบครองแทนนาย ก.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏใน
โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

.....นาย ข.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)
สารบัญจดทะเบียน

[illegible]

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



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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย น. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

๑. ข้าพเจ้า นาย ก.
ผู้จัดการมรดกนาย ก.

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

ผู้ได้มาโดยการครอบครอง

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) นาย ก. ได้มาโดยการครอบครอง ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และ
หนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
- (๔) นาย ก. ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และศาล.....ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....
แต่งตั้งให้นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดก วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ
 ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง
 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.....

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ติดแปลง^{๒๕}เป็นมรดกของ นาย ก. ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.
และศาล.....ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่^{๒๕}..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ตั้งให้ นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก.

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

ที่ดิน

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ก. ผู้จัดการมรดกนาย ก. □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. เข้ามรดกได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้มาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และศาล..... ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ลงฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... แต่นาย ก. เข้ามรดกยังไม่ได้มาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินแปลงนี้ บัดนี้ นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรมแล้ว ตามหลักฐานมรณบัตรฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... และศาล..... ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ดังให้ข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ข้าพเจ้าจึงมีความประสงค์จะจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง โดยลงชื่อข้าพเจ้าในฐานะผู้จัดการมรดกของนาย ก. เป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏใน.....
โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

..... นาย ค. ผู้ขอ
..... พยาน
..... พยาน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ฉบับที่.....

5136 IV 7228-1
 เลขที่ ๑๕ หน้าสำรวจ ๑๓๖ อำเภอ
 โฉนดหมายเลขที่ ๓๕๓ จังหวัด
 วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า..... นาย ม. □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง ส. และนาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของนาง ส. มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี และบัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้ที่ดินโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง ส. ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ปรากฏตามรูปแผนที่ตามคำตั้งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้แล้ว จึงขอร่วจัดแบ่งแยกส่วนที่ข้าพเจ้าครอบครองออก

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดส่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ แล้วจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

..... นาย ก. นาย ม.ผู้ขอ
..... พยาน
..... พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๗)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล..... แยก ๑

เลขที่ดิน.....๑๕.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....๓๓๖.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

จำนวนที่ดิน.....๕.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาง ศ. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๒. นาย ม.

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ได้มาโดยการครอบครอง

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอเสนอรางวัลที่มอบทำนิติกรรมนี้ไปเป็น

[illegible]

८८. ॐ नमो भगवते वासुदेवाय ॥ १ ॥

(๑) ขาไฟเผาไหม้ได้รับไฮโดรเจนหรือฟลูออรีนไฮโดรเจนแก๊สพิษอันตราย

(๒) ราคาทรัพย์สินแสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาแท้จริง

(๓)
.....

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

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

.....

ลงชื่อ นาย ม. ผู้ขอ บัณฑิตวิทยาลัย

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ให้นำโดยการควบคุมครอง

คิงซอ ผู้สอบ

()

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ร่วาง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๖ หน้าสำรวจ..... ๓๗๓

ใบคนที่ดินเลขที่ ๓๕๔ เล่ม ๔ หน้า ๕๕

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

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

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นางข. ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาง ส. ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นเดิม

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ได้มาโดยการครอบครอง

□ ^๓อื่น ๆ

☐ ใบเบต

ทะเลเบี๊ยน

๖. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ม. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือสิทธิครอบครอง

☐ ก่อสมรสชื่อ

เลขประจำตัวประชาชน _____ ม.ร.ว.ค.

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

□ **คุณสมบัติข้อ**

๔	ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านบริจาคครั้งนี้เป็นเงิน	บาท	สตางค์
---	--	-----	--------

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้ครอบครองทำประโยชน์ โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเองเป็นเวลานาน ๑ ปีแล้ว ตามคำขอฉบับที่.....

(๕) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ตั้งชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

២) ☐ ប.វ. ៣

☐ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่.....

□ อิน ๖.

ทะเบียนเล่ม.....หน้า.....

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

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

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

ลงชื่อ

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่



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

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

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

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการประกาศจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก.ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๘)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



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

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

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

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการประกาศจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เล่น.....๑.....หน้า.....๕.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ก.

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้บางส่วน โดยเจตนารครอบครองเป็นของตนเอง มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินในส่วนที่ข้าพเจ้าครอบครอง เนื่องจากผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองในที่ดินไม่ยอมให้ข้าพเจ้าเข้ามีชื่อร่วมใน น.ส. ๓ ทั้งนี้ ข้าพเจ้าได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดินของข้าพเจ้า มาเพื่อทำการสอบสวนด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และประกาศจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

..... นาย ก.ผู้ขอ
.....
..... พยาน
..... พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๑๐)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ก. ที่ดิน

☒ น.ส. ๓

☐ น.ส. ๓ ก.

ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓

☐ อื่น ๆ

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑ ก)

☐ ที่สวน/ไร่

☐ ที่นา

☐ ที่

☐ นอกเขต

☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

หมู่ที่.....๑..... เลขที่.....๑๕.....

ตำบล..... เล่ม.....๑..... หน้า.....๕.....

อำเภอ..... เลขที่ดิน.....๑.....

จังหวัด.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ..... หมายเลข..... แผ่นที่.....

จำนวนที่ดิน.....๔.....ไร่..... งาน.....ตารางวา

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

☐ โสด

☐ หม้าย

☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

☐ โสด

☐ หม้าย

☐ คู่สมรสชื่อ.....

สัญชาติ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินบางส่วน โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง เป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว

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

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... ผู้ขอ

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

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) ☒ น.ส. ๓

☐ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่.....๑๖.....

☐ อื่น ๆ.....

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

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

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

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

ลงชื่อ.....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

