

การอายัดที่ดิน

ความหมาย

อายัดที่ดิน หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินไว้ซึ่งระยะเวลาหนึ่ง

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน

หลักเกณฑ์การอายัดที่ดิน

๑. การยื่นคำขออายัด ผู้ขออายัดต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่
๒. ทรัพย์สินที่ขออายัดได้ มีได้แต่เฉพาะที่ดินเท่านั้น
๓. ประเด็นที่ขออายัดจะต้องยังไม่มีการยื่นคำฟ้องต่อศาลแล้ว
๔. ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้
๕. การพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัด เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนจากหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดง ไม่ต้องสอบสวนเจ้าของที่ดินผู้ถูกอายัดแต่อย่างใด
๖. ผู้ขออายัดจะต้องมีหลักฐานมาแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ไม่รวมถึงพยานบุคคล
๗. การสั่งรับอายัดมีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัด
๘. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดแล้ว ต่อมาถ้าเห็นว่าการรับอายัดนั้นไม่ชอบ จะด้วยเจ้าพนักงานเห็นเองหรือผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานได้ ซึ่งการสอบสวนในที่นี้ชอบที่จะสอบสวนได้ทั้งพยานบุคคลหรือหลักฐานซึ่งผิดกับตอนขออายัดจะนำพยานบุคคลมาสอบสวนเป็นพยานประกอบคำขออายัดไม่ได้
๙. การสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดเป็นคำสั่งทางปกครอง ต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์ด้วย
 - คำสั่งรับหรือไม่รับอายัด หรือการสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลจึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ และเนื่องจากมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีได้กำหนดขั้นตอนหรือระยะเวลาในการอุทธรณ์หรือโต้แย้งไว้เป็นการเฉพาะ กล่าวคือ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อม

ด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วยว่า “หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๗๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๕)

องค์ประกอบของคำขออายัด ควรประกอบด้วย

๑. ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดอย่างไร
 ๒. การมีส่วนได้เสียนั้นมีผลบังคับโดยตรงกับที่ดินที่ขออายัดหรือไม่
 ๓. มีหลักฐานอะไร
 ๔. มีความจำเป็นอย่างไร จึงขออายัด
 ๕. เมื่ออายัดแล้วจะไปฟ้องเป็นคดีต่อศาลในประเด็นใด
 ๖. ถ้าที่ดินที่ขออายัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว จะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร
- หลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอายัดที่ดินเป็นไปตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ดังนี้

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗

เรื่อง การอายัดที่ดิน

โดยที่มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เปลี่ยนแปลงหลักการไปจากเดิมบางประการ ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปด้วยความถูกต้อง เรียบร้อย กระทรวงมหาดไทยจึงได้ออกคำสั่ง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน

ข้อ ๒ บรรดาคำสั่งหรือระเบียบการอื่นใดซึ่งขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้ใช้คำสั่งนี้แทน

หมวด ๑

แบบบัญชีอายัดและแบบคำสั่งห้ามโอน

ข้อ ๓ บัญชีอายัด (บ.ท.ค.๒๗) ให้แยกเป็น ๒ บัญชี ดังนี้

(๑) บัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษร ให้ลงบัญชีตามตัวอักษรชื่อตัวแรกของเจ้าของที่ดิน ในช่อง ๒ (เจ้าของที่ดินหรือผู้ขอ) โดยจัดแบ่งหน้าบัญชีตามลำดับตัวอักษร ก ถึง ฮ

(๒) บัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข ให้ลงบัญชีตามหมายเลขตัวแรกของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในช่อง ๓ (ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่) โดยจัดแบ่งหน้าบัญชีตามลำดับหมายเลข ๑ ถึง ๙

บัญชีอายัดตาม (๑) และ (๒) ให้แยกเล่มกัน และแต่ละบัญชีให้แยกเป็นอำเภอ โดยจะใช้อำเภอละเล่ม หลายอำเภอต่อเล่ม หรืออำเภอละหลายเล่มก็ได้ ตามความเหมาะสม โดยแบ่งหน้าอักษรหรือหมายเลขที่จะต้องใช้มากหรือน้อยตามสมควร และบัญชีหน้าหนึ่ง ๆ ให้ลงเพียง ๕ ราย เว้นบรรทัดให้เท่ากัน

ข้อ ๔ คำสั่งห้ามโอน ให้ใช้แบบพิมพ์คำสั่งห้ามโอน (ท.ค.๓๗)

หมวด ๒

การรับคำขอ

ข้อ ๕ เมื่อผู้ใดมีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามแบบ ท.ค.๕ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน โดยให้ระบุเวลาที่ยื่นคำขอให้ปรากฏ

ข้อ ๖ ในคำขออายัด ให้ผู้ขออายัดระบุให้ชัดเจนว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออายัดอย่างไร มีเอกสารหลักฐานอย่างไร และมีเหตุผลความจำเป็นอย่างไร เมื่อขออายัดแล้วจะไปฟ้องต่อศาลในประเด็นใด ถ้ามีหลายประเด็นให้แยกเป็นประเด็น ในกรณีที่ดินที่ขออายัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ให้ระบุด้วยว่า จะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร

ข้อ ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขออายัดที่ดินตามข้อ ๕ แล้ว ให้ลงบัญชีอายัด (บ.ท.ค.๒๗) ตามข้อ ๓ ทันที โดยจดบันทึกลงในช่อง ๕ (จัดการอย่างไร) ทั้งสองบัญชีว่า “ระหว่างดำเนินการ”

ข้อ ๘ การขออายัดสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่สามารถรับอายัดได้

ข้อ ๙ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือ ขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใด แต่ผู้นั้นมิได้มายื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้นั้นทราบว่า การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด และแนะนำให้หากผู้นั้นประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเช่นนั้นอีก ให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

กรณีตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบแต่อย่างใด

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่มิได้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีส่วนได้เสียแจ้งมานั้นทราบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ ในกรณีเช่นนี้ให้แนะนำผู้นั้นไปใช้สิทธิทางศาล เพื่อขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งต่อไป

ข้อ ๑๑ การมีหนังสือแจ้งตามข้อ ๙ และข้อ ๑๐ ให้ส่งโดยทางไปรษณีย์ตอบรับภายในวันนั้น หรือวันทำการรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า และให้ส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินตามข้อ ๙ หรือหนังสือที่ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบตามข้อ ๑๐ คืนไปด้วย

หมวด ๓

การพิจารณาและสั่งอายัด

ข้อ ๑๒ กรณีที่จะรับอายัด ต้องเป็นกรณีที่ผู้ขอมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรง อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เช่น มีสัญญาจะซื้อจะขาย มีสิทธิรับมรดกที่ดิน ถ้ากรณีไม่เกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง เช่น เรื่องหนี้สินธรรมดา รับอายัดไม่ได้

ข้อ ๑๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขอนำมาแสดงแต่เพียงฝ่ายเดียว ให้ปรากฏถึงสิทธิอันจะพึงขออายัดได้ตามข้อ ๑๒ เมื่อพิจารณาเห็นว่ามีเอกสารหลักฐานอันควรเชื่อถือและสมควรรับอายัดได้ ก็ให้สั่งรับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัด ถ้าหลักฐานไม่สมควรเชื่อถือก็ให้สั่งไม่รับอายัด การสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ขออายัด หรืออย่างช้าในวันทำการรุ่งขึ้น หากเป็นเรื่องที่จะต้องทำการหาหรือหน่วยงานในระดับที่สูงขึ้นไป ก็ให้จัดทำเรื่องหาหรือให้เสร็จสิ้นในวันที่ขออายัดหรืออย่างช้าในวันทำการรุ่งขึ้นด้วย

การพิจารณาเกี่ยวกับการขออายัด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจด้วยความรอบคอบ โดยพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและข้ออ้างที่ผู้ขออายัดกล่าวอ้างในคำขออายัดเท่านั้น ถ้าผู้ขออายัดไม่มีเอกสารหลักฐานมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัด ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดและจะนำพยานบุคคลมาให้สอบสวนเพื่อรับอายัดไม่ได้

เอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงตามวรรคหนึ่ง ให้นำต้นฉบับพร้อมสำเนาที่ผู้ขออายัดลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและรับรองว่าถูกต้องตรงกับต้นฉบับ แล้วเก็บสำเนาเข้าเรื่องไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๔ คำสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัด ให้ส่งตามประเด็นแต่ละประเด็นและต้องมีความชัดเจน มีเหตุผลและกฎหมายอ้างอิง และระบุวัน เดือน ปี พร้อมลงลายมือชื่อและตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สั่งอายัด

ข้อ ๑๕ การนับระยะเวลารับอายัดกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด ให้นำบทบัญญัติของมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ มาใช้บังคับ โดยมีให้นับวันแรกแห่งระยเวลานั้นรวมคำนวณเข้าด้วย

ข้อ ๑๖ หากพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับอายัดตามข้อ ๑๓ ก็ให้ขีดฆ่ารายการอายัดในบัญชีอายัดช่อง ๕ ด้วยหมึกสีแดง และจดบันทึกข้อความว่า “ไม่รับอายัด” ไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี

ข้อ ๑๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัดตามข้อ ๑๓ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในบัญชีอายัด ให้จดบันทึกข้อความลงในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “รับอายัดถึงวันที่.... เดือน..... พ.ศ.” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี

(๒) เจียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ค.๓๗) ปิดปะติดไว้ด้านหลังหน้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน หรือในทะเบียนการครอบครองที่ดินสำหรับที่ดินแปลงที่ถูกอายัดและสารบบที่ดินแปลงที่ถูกอายัด

ข้อ ๑๘ การสั่งรับอายัดให้แจ้งผู้ขออายัด เจ้าของที่ดินทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีและผู้ขออายัดหรือเจ้าของที่ดินอยู่ในเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่ง หรือเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งรับอายัดเมื่อใด และการอายัดมีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด

การสั่งไม่รับอายัดให้แจ้งผู้ขออายัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่ผู้ขออายัดอยู่ในเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่ง หรือเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ

การส่งหนังสือแจ้งให้ส่งภายในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งรับหรือไม่รับอายัด หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น

คำสั่งรับหรือไม่รับอายัดเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่ง ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๕ กรณีที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือกรณีผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมาย เช่น ประมวลรัษฎากรหรือกฎหมายเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ลงบัญชีอายัดตามข้อ ๓ และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ ๑๗ (๒) พร้อมทั้งให้ลงชื่อส่วนราชการ เลขที่ วัน เดือน ปี ของหนังสือที่แจ้งมาในบัญชีอายัดทั้งสองบัญชีในช่อง ๔ (คำขอ)

หมวด ๔

การตรวจอายัด

ข้อ ๒๐ ถ้ามีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินด้วยประการใด ๆ ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบการอายัดจากบัญชีอายัดทั้งสองบัญชี ก่อนทุกราย

(๒) ที่ดินที่ยังมีการอายัดอยู่ ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เว้นแต่ศาลสั่งหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เสียหายแก่ผู้ขออายัด

ข้อ ๒๑ ก่อนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีใบไต่สวน ให้สอบถามไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ อำเภอท้องที่ก่อนว่ามีอายัดหรือไม่ กรณีมีการอายัดอยู่ให้นำข้อมูลอายัดนั้นมาลงบัญชีอายัดตามข้อ ๓ และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ ๑๗ (๒)

ข้อ ๒๒ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีการอายัดอยู่ เมื่อมีการแบ่งแยกและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่แล้วให้นำลงบัญชีอายัดตามข้อ ๓ และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ ๑๗ (๒)

ข้อ ๒๓ ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดินหรือหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษร

ก. การเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดิน ให้ขีดฆ่ารายการเดิมแล้วกรายการอายัดไปลงตามอักษรชื่อที่เปลี่ยนแปลงนั้น และบันทึกการเปลี่ยนแปลงชื่อในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัดทั้งชื่อเดิมและชื่อใหม่โยงถึงกันได้

ข. การเปลี่ยนแปลงหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ขีดฆ่าหมายเลขเดิมแล้วเขียนหมายเลขใหม่ที่เปลี่ยนแปลงแทน และบันทึกการเปลี่ยนแปลงหมายเลขในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัด

(๒) ในบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข

ก. การเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อเดิมแล้วเขียนชื่อใหม่ที่เปลี่ยนแปลงแทน และบันทึกการเปลี่ยนแปลงชื่อในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัด

ข. การเปลี่ยนแปลงหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ขีดฆ่ารายการเดิมแล้วกรายการอายัดไปลงตามหมายเลขที่เปลี่ยนแปลงนั้น และบันทึกการเปลี่ยนแปลงหมายเลขในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัดทั้งหมายเลขเดิมและหมายเลขใหม่โยงถึงกันได้

หมวด ๕ การยกเลิกและสิ้นสุดการอัยค

ข้อ ๒๔ ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอัยคไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอัยคไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้สั่งยกเลิกการอัยคนั้น และแจ้งให้ผู้ขออัยคทราบด้วย

การสั่งยกเลิกอัยคเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่ง ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๒๕ การอัยคสิ้นสุด เมื่อ

(๑) พ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่รับอัยค

(๒) พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกการอัยค ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอัยคไม่ชอบด้วยกฎหมาย และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนพยานหลักฐานแล้วเชื่อได้ว่า ได้รับอัยคไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๓) ผู้ขออัยคขอถอนการอัยคนั้น

ข้อ ๒๖ เมื่อการอัยคสิ้นสุดลง ห้ามมิให้รับอัยคของผู้ขออัยคคนเดียวกันในกรณีเดียวกันนั้นซ้ำอีก

ข้อ ๒๗ กรณีศาลสั่งยึดหรืออัยคที่ดิน หรือผู้มีอำนาจสั่งยึด หรืออัยคทรัพย์สินตามกฎหมายอื่นมาแล้วเป็นเวลานานเกินกว่าสิบปี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือสอบถามไปยังศาลหรือผู้มีอำนาจนั้นว่า การอัยคดังกล่าวได้สิ้นสุดไปแล้วหรือไม่ เพื่อพิจารณาดำเนินการจำหน่ายบัญชีอัยคต่อไป

ข้อ ๒๘ กรณีที่การอัยคสิ้นสุดลงตามข้อ ๒๕ หรือมีการแจ้งเป็นหนังสือให้ยกเลิกหรือครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ ๑๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกกรณีการอัยคสิ้นสุดไว้ในคำขออัยค แล้วให้จัดทำรายการในบัญชีอัยคด้วยหมึกสีแดง และบันทึกการอัยคสิ้นสุดไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ค.๓๗) ออก

หมวด ๖

การบันทึกการอัยคสำหรับสำนักงานที่ดิน
ที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๙ สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีการบันทึกข้อมูลการอัยคลงในระบบคอมพิวเตอร์ โดยต้องพิมพ์รายการอัยคให้มีรายละเอียดตามบัญชีในข้อ ๓ ทั้ง ๒ บัญชี อย่างน้อยเดือนละครั้ง แล้วจัดเก็บไว้เป็นข้อมูล

สำหรับบัญชีอัยค (บ.ท.ค.๒๗) ให้ใช้บัญชีอัยคเรียงตามตัวอักษรตามข้อ ๓ (๑) เพียงบัญชีเดียว โดยไม่ต้องจัดทำบัญชีอัยคเรียงตามหมายเลขตามข้อ ๓ (๒)

ข้อ ๓๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขออายัดที่ดินตามข้อ ๕ แล้วให้บันทึกข้อมูลการขออายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์ทันที

ข้อ ๓๑ กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับอายัดตามข้อ ๑๓ ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๖ แล้วให้ยกเลิกข้อมูลที่ดินที่การอายัดไว้ตามข้อ ๓๐

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรับอายัดตามข้อ ๑๓ ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๗ และให้บันทึกข้อมูลดังกล่าวลงในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมพิมพ์รายงานเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบและลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๕

ข้อ ๓๒ กรณีศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือกรณีที่ผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมาย แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๑๕ แล้วให้บันทึกข้อมูลดังกล่าวลงในระบบคอมพิวเตอร์ และพิมพ์รายงานเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบและลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๕

ข้อ ๓๓ กรณีที่การอายัดสิ้นสุดลงตามข้อ ๒๕ หรือมีการแจ้งเป็นหนังสือให้ยกเลิกหรือครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ ๑๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๒๘ และให้ยกเลิกข้อมูลที่ดินที่การอายัดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมพิมพ์รายงานการยกเลิกข้อมูลเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบ และลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๕

ข้อ ๓๔ กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดินหรือหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ดำเนินการ ตามข้อ ๒๓ (๑) แล้วดำเนินการบันทึกข้อมูลลงในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมทั้งพิมพ์รายงานเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบและลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๕

ข้อ ๓๕ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินด้วยประการใด ๆ นอกจากตรวจสอบการอายัดจากบัญชีอายัดแล้วให้ตรวจสอบจากระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

หมวด ๗

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๖ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอายัดเป็นคำคำขอและคำรับอายัดที่ดินตามกฎหมายที่ตราขึ้น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๙

ข้อ ๓๗ กรณีที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดหรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นสั่งยึดหรืออายัด ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๓๘ อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามคำสั่งนี้ ให้หมายความรวมถึงนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอด้วย จนกว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๑

(ลงชื่อ) โกสิน พลกุล

(นายโกสิน พลกุล)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน

๑. ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันนั้น การที่ผู้จะซื้อเข้าทำสัญญาด้วยนั้นก็ด้วยประสงค์ต้องการได้มาซึ่งที่ดิน แม้ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีได้ระบุข้อความให้ผู้จะซื้อฟ้องบังคับให้โอนที่ดินขายแก่ผู้จะซื้อได้เมื่อฝ่ายผู้จะขายผิดสัญญาก็ตาม ผู้จะซื้อก็น่าจะฟ้องบังคับให้โอนขายตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๓ วรรคหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เมื่อผู้จะซื้อได้มีหลักฐานสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงและข้อเท็จจริงปรากฏว่า มิได้มีการโอนขายที่ดินให้ตามสัญญา โดยผู้จะซื้ออ้างว่าผู้จะขายผิดสัญญาไม่ยอมโอนให้เช่นนี้ ย่อมถือได้ว่าผู้จะซื้อเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ส่วนผู้จะซื้อจะฟ้องให้โอนที่ดินตามสัญญาได้หรือไม่ เป็นเรื่องที่ศาลเป็นผู้วินิจฉัยต่อไป

๒. การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ แต่ในการอายัดครั้งนี้ผู้ขออายัดได้ขออายัดที่ดินเพื่อให้มีการโอนขายกันตามหลักฐาน น.ส. ๓ และ ส.ค.๑ ซึ่งหลักฐาน ส.ค.๑ เป็นเพียงหลักฐานที่เจ้าของที่ดินแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๑ ถือได้ว่า เป็นที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” จึงไม่อาจจะฟ้องศาลบังคับให้จดทะเบียนโอนให้แก่กันได้ตามมาตรา ๘ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๑ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๓๐/๒๕๐๕) ซึ่ง ส.ค.๑ กระทำได้ก็เพียงส่งมอบการครอบครองกันไม่อาจทำการจดทะเบียนหรือ

เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ดังนั้น การขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องให้มีการโอนขายกันตามหลักฐาน ศ.ค. ๑ จึงไม่อาจทำได้ คงอายัดได้เฉพาะที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ เท่านั้น

ที่ดิน ศ.ค.๑ ถ้าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียกับการจ้างหรือเช่า ก็อาจรับอายัดได้เพราะการจ้างหรือเช่าไม่ใช่การโอน จึงชอบที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้

๓. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ กรณีที่จะอายัดที่ดินได้ ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินและต้องเป็นการอายัดไว้เพื่อจะไปฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน ดังนั้น แม้ผู้ขออายัดจะเป็นผู้จะซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เพราะหากมีการโอนหุ้นทั้งหมดตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ผู้ขออายัดนั้นเท่ากับเป็นเจ้าของบริษัท และย่อมเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมทั้งที่ดินที่เป็นของบริษัทด้วยก็ตาม แต่การอายัดรายนี้ผู้ขอขออายัดไว้เพื่อไปฟ้องศาลเพื่อให้โอนหุ้นให้แก่ผู้ขออายัดและห้ามมิให้จำหน่าย จ่ายโอนที่ดินที่ขออายัด มิได้อายัดไว้เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน การอายัดรายนี้จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๔. หนังสือยินยอมที่ ว. ลงลายมือชื่อยินยอมให้บ้านของ น. ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ ใช้พื้นที่ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เป็นที่จอดรถ เป็นคำเสนอ เมื่อ น. ได้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งเท่ากับเป็นการสนองรับ มีผลให้สัญญาระหว่าง ว. กับ น.เกิดขึ้น (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๘๕/๒๕๒๓) และสัญญาเช่นนี้ย่อมถือได้ว่าเป็นข้อสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมอย่างหนึ่ง ซึ่งแม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นทรัพย์สินสมบูรณ์ตามกฎหมาย แต่ก็สมบูรณ์เป็นบุคคลสิทธิซึ่งบังคับกันได้ในระหว่างคู่กรณี โดยคู่กรณีฝ่ายหนึ่งอาจบังคับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้ปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๔๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๓๐๑ เพื่อให้บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินได้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๗/๒๕๓๖) ดังนั้น น. ผู้ขออายัดจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๕. กรณีที่มีการขออายัดที่ดินโดยผู้ขายที่ดินอ้างว่า ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วน เนื่องจากผู้ซื้อได้ชำระเงินเป็นเช็คของธนาคาร เมื่อผู้ขออายัดนำเช็คไปขึ้นเงินที่ธนาคาร ปรากฏว่าธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงินตามเช็คโดยให้เหตุผลว่าเงินในบัญชีไม่พอจ่ายจึงขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องให้ผู้ซื้อโอนที่ดินคืนให้ผู้ขออายัด (ผู้ขาย) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยตรง จึงถือได้ว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๖. เมื่อที่ดินอยู่ในระหว่างการอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ศาลจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษตามยอมก็ตาม เจ้าพนักงานที่ดินก็ไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้คู่กรณีได้ หากคำพิพากษตามยอมนั้นไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินแล้ว ผลคำพิพากษตามยอมดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่อาจใช้ยับยั้งบุคคลภายนอกได้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔) เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษตามยอมนั้นได้

๓. กรณีที่ผู้ขออาศัยนำหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านเลขที่ ๑ อันเป็นบ้านหลังที่ ส. ซ้อมาพร้อมที่ดินที่ขออาศัยเมื่อปี ๒๕๓๘ โดยมีชื่อ น. ผู้ขออาศัยย้ายเข้ามาเป็นเจ้าบ้านเมื่อปี ๒๕๓๘ มาแสดงประกอบคำขออาศัยเพื่อดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลขอแบ่งทรัพย์สินที่ร่วมกันทำมาหาได้ ซึ่งตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๔ ประกอบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘๖/๒๕๓๔ เจ้าบ้านไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน อาจหมายถึงผู้เช่า ผู้ดูแลบ้าน หรือผู้ซึ่งเป็นหัวหน้าครอบครัวครอบครองบ้านในฐานะใดก็ตาม นอกจากนี้การมีชื่อในสำเนาทะเบียนบ้านในฐานะเจ้าบ้านก็มิได้แสดงว่าที่ดินที่ขออาศัยเป็นทรัพย์สินที่ น. กับ ส. ทำมาหาได้ร่วมกัน และมีได้หมายความว่าผู้ขออาศัยจะต้องมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินที่ขออาศัยด้วย เพราะหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินเป็นของ ส. เพียงคนเดียว แม้ผู้ขออาศัยจะเป็นเจ้าบ้านก็มิได้ทำให้ผู้ขออาศัยมีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมด้วย หลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านนี้จึงยังฟังไม่ได้ว่าผู้ขออาศัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออาศัย อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัย

๔. การขออาศัยที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำขอของ ส. มีผลเป็นการห้ามจดทะเบียนขายทอดตลาดที่พิพาทตามคำสั่งศาลหรือไม่ ประเด็นนี้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๘/๒๕๐๕ วินิจฉัยว่า การที่เจ้าพนักงานที่ดินรับอาศัยที่ดินไว้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติห้ามศาลมิให้ยึดหรืออายัดเข้าจึงไม่เป็นเหตุขัดขวางมิให้จำเลยขอให้ศาลบังคับคดี กรณีมิใช่เป็นการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงไม่เป็นการต้องห้ามมิให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอื่นยึดหรืออายัดเข้าตามที่บัญญัติไว้ใน ป.วิ.พ.มาตรา ๒๕๐ ดังนั้น แม้หากข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีการอายัดที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ในคดีแพ่งอีกคดีหนึ่งได้ขอให้ศาลออกหมายบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าวออกขายทอดตลาด และมีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด เจ้าหนี้ที่ก็ต้องจดทะเบียนให้ไปตามนัยคำพิพากษาฎีกาข้างต้น ประกอบกับสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมไม่เสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๓๐ แม้ที่ดินดังกล่าวมิใช่ของจำเลยก็หาทำให้การซื้อจากการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๒/๒๕๓๐) เมื่อยังพิสูจน์ไม่ได้ว่าผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยไม่สุจริตอย่างไรแล้ว ก็ต้องถือว่าเป็นการซื้อโดยสุจริต จึงจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอต่อไปได้

๕. ผู้ขออาศัยไปดำเนินคดีทางศาลก่อนแล้วจึงมาขออาศัย เจ้าพนักงานที่ดินจึงมีคำสั่งไม่รับอาศัย แต่ต่อมาผู้ขออาศัยได้ถอนฟ้องคดี ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความแล้ว ผลแห่งการถอนฟ้องย่อมลบล้างผลแห่งการยื่นคำฟ้องและทำให้คู่ความกลับคืนเข้าสู่ฐานะเดิมเสมือนหนึ่งมิได้มีการฟ้องเลยตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๗๖ ดังนั้น เมื่อผู้ขอมายื่นคำขอใหม่ก็ต้องถือว่าการขออาศัยรายนี้มีมิใช่เป็นการใช้สิทธิทางศาลก่อนแล้วจึงมาขออาศัยใหม่ และเมื่อ ส. ซึ่งเป็นหลานของเจ้ามรดกขออาศัยโดยอ้างว่าการโอนมรดกไม่ชอบ ผู้ขอเป็นผู้มีส่วนได้เสียเพราะเป็นผู้รับมรดกตกทอดในที่ดินที่ขออาศัย ดังนี้ เห็นว่าผู้ขออาศัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัยได้

๑๐. การขายฝากที่ดินนั้นเมื่อพ้นกำหนดไถ่ถอนจากการขายฝากแล้ว ที่ดินที่ขายฝากนั้นย่อมหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับซื้อฝาก ต่อมาผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือกันขึ้นใหม่ว่า ผู้รับซื้อฝากยินยอมให้ผู้ขายฝากซื้อที่ดินนั้นคืนได้ จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขายกำหนดเวลาไถ่ถอนการขายฝากตาม ป.พ.พ.มาตรา ๔๕๖ แต่เป็นคำมั่นจะขายชอบที่จะบังคับกันได้ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๔๕๔ (คำพิพากษาฎีกา ๓๔๓/๒๔๘๘) กรณีที่ จ. ได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินมีกำหนด ๓ ปี ไว้กับ น. ต่อมาพ้นกำหนดไถ่ถอนจากการขายฝากแล้ว จ. ผู้ขายฝาก ซึ่งเป็นโจทก์ และ น. ผู้ซื้อฝาก ซึ่งเป็นจำเลยได้ประนีประนอมกันต่อหน้านายอำเภอ ว่า น. ยินยอมให้ จ. ซื้อที่ดินดังกล่าวคืนได้ การยอมความดังกล่าวจึงเป็นคำมั่นจะขาย ชอบที่ จ. จะฟ้องขอซื้อคืนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๔ การที่ จ. ขออายัดที่ดินดังกล่าวโดยอ้างว่า น. ไม่รับชำระเงินและโอนที่ดินให้ตามที่ได้ตกลงกัน และได้้นำเงินไปวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์แล้ว จึงขออายัดเพื่อไปฟ้องศาลมีคำสั่งให้ น. โอนที่ดินให้ตนต่อไป จึงยอมเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๑๑. กรณีที่ทายาทโดยธรรมสละมรดก ผู้สืบสันดานของทายาทคนนั้นสืบมรดกได้ตามสิทธิของผู้สละมรดก และชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับส่วนแบ่งที่ผู้สละมรดกจะได้รับ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๑๕ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ป. ผู้ขออายัดเป็นบุตรของ ข. ส่วน ข. เป็นบุตรของ ต. เมื่อ ข. ได้แสดงเจตนาเป็นหนังสือสละมรดกของ ต. ป. ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานของ ข. ย่อมมีสิทธิสืบมรดกและชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งจากที่ดินมรดกของ ต. ด้วย ป. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงนี้ การที่ ป. ขออายัดที่ดินนี้ไว้เพื่อไปดำเนินการฟ้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดก และบังคับให้ผู้จัดการมรดกแบ่งปันมรดกที่ดินแปลงนี้ให้แก่ตน และบุตรของ ข. ผู้สละมรดก ย่อมถือได้ว่า ป. ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๑๒. กรณีที่ผู้ขายที่ดินขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลให้บังคับผู้ซื้อชำระราคาที่ดินที่ยังชำระไม่ครบถ้วน ไม่ถือว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัด อีกทั้งการฟ้องบังคับให้ชำระราคาที่ดินก็เป็นการบังคับชำระหนี้ทั่วไป กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่เจ้าพนักงานที่ดินจะรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีที่ผู้ขายที่ดินอ้างว่าผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนจึงได้ขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องบังคับให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายนั้น แสดงให้เห็นว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าผู้ขายที่ดินเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องรับอายัดที่ดินในกรณีดังกล่าว

๑๓. การที่ผู้ขออายัดมิได้นำต้นฉบับสัญญาจะซื้อขายมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน มีเพียงสำเนาสัญญาจะซื้อขายซึ่งมิได้ลงลายมือชื่อผู้จะขาย และหนังสือบอกเลิกสัญญาฯ ของผู้จะขายจะถือว่าเป็นหลักฐานอันสมควรเชื่อถือเจ้าพนักงานที่ดินจะใช้ดุลยพินิจสั่งรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่นั้น กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาข้อกฎหมายของกรม

ที่ดิน ว่า เรื่องนี้เจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งไม่รับอาชั้ที่ดินไปแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาประเด็นที่ว่าเอกสารสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายที่มีการมิได้ลงลายมือชื่อผู้จะขายและหนังสือบอกเลิกสัญญาฯ ของผู้จะขายจะถือว่าเป็นหลักฐานอันควรเชื่อถือหรือไม่ แต่ในการพิจารณาเรื่องนี้ต่อไปควรพิจารณาในประเด็นที่ว่าในกรณีที่ผู้ขออาชั้คัดค้านคำสั่งไม่รับอาชั้ที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะมีอำนาจพิจารณาทบทวนคำสั่งดังกล่าวเพื่อเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอาชั้ดังกล่าวได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาแล้วมีมติว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้สอบสวนหลักฐานที่ผู้ขออาชั้ที่ดินนำมาแสดงในขณะยื่นคำขอและมีคำสั่งไม่รับอาชั้ที่ดินตามที่ขออาชั้ไปแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินย่อมไม่มีอำนาจยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอาชั้ที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เนื่องจากบทบัญญัติตามความในมาตรา ๘๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจพิจารณายกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งเกี่ยวกับการอาชั้ที่ดินได้เฉพาะกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอาชั้ที่ดินเท่านั้น”

๑๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศโอนมรดกตามพินัยกรรมครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนมรดก ดังนี้ หากมีผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกอ้างว่าพินัยกรรมปลอมและขออาชั้ที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อฟ้องศาลให้ทำลายพินัยกรรมและขอเป็นผู้จัดการมรดก เจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอาชั้ได้หรือไม่ นั้น กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินว่า เมื่อทายาทโดยธรรมผู้ซึ่งมีสิทธิรับมรดกมาขึ้นคำขออาชั้ที่ดินแม้จะอ้างว่าขออาชั้เพื่อไปดำเนินการทางศาลในข้อหาพินัยกรรมปลอม เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะมีคำสั่งรับอาชั้ได้ เพราะถือได้ว่าผู้ขออาชั้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามบทบัญญัติมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๕. การที่ผู้ขออาชั้ที่ดินอ้างว่าผู้มิชื่อในโฉนดที่ดินลงชื่อไว้แทนผู้ขออาชั้ จึงขออาชั้ที่ดินเพื่อฟ้องศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมและโอนที่ดินคืนให้แก่ตน โดยผู้ขออาชั้ได้นำสำเนาคำฟ้องคดีอาญาฐานยักยอกทรัพย์และผู้สนับสนุนที่ศาลมีคำสั่งว่าคดีโจทก์มีมูลให้ประทับรับฟ้องไว้พิจารณาประกอบคำขออาชั้ที่ดิน กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน (ฝ่ายที่ ๒) ว่าสำเนาคำฟ้องคดีอาญาดังกล่าวถือว่าเป็นหลักฐาน แต่ยังไม่ควรเชื่อถือว่ามีผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาชั้

๑๖. การที่ทายาทผู้มิสิทธิรับมรดกที่ดินแต่ยังมีได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้รับโอนมรดกที่ดินเพียงบางคนตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมรดกที่ตนเองมิสิทธิรับมรดกเพียงบางส่วนไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมเฉพาะที่ดินที่ทายาททำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ออกเป็นแปลงย่อยหลายแปลง และผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้เพียงบางแปลง ดังนี้ เมื่อทายาทผู้จะขายผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จะซื้อจะขออาชั้ที่ดินรวมไปถึงโฉนดที่ดินแปลงแยกอื่น ๆ และแปลงคงเหลือซึ่งมิได้มีชื่อทายาทผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายได้หรือไม่ กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินว่า ผู้จะซื้อเป็นผู้

มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจึงขอ
อายัดได้ แต่จะขออายัดได้เฉพาะส่วนที่ผู้ขายมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินควรรับอายัดที่ดิน
เฉพาะส่วนที่มีชื่อผู้ขายเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น

๑๗. ในการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดิน ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓
เป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ และกรณีที่จะรับอายัดต้องเป็นกรณีที่ผู้ขออายัดมีส่วนได้เสีย
ผูกพันกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรง อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลง
ทางทะเบียนได้ โดยในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงแต่พิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัด
นำมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัดเท่านั้น เมื่อเรื่องนี้ปรากฏว่า บริษัท เอ ผู้ขออายัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ใน
ที่ดิน ได้กล่าวอ้างในคำขออายัดว่า เดิม ท. ได้แสดงเจตนาขที่ดินแปลงที่ขออายัดให้เป็นทาง
สาธารณประโยชน์ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๔๕ โดยแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวเป็นถนนกว้าง ๑๔ เมตร เพื่อให้ผู้ซื้อ
ที่ดินของ ท. และประชาชนใช้เป็นถนนออกสู่ทางสาธารณะ และผู้ขออายัดก็ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลง
ดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกเป็นประจำตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๑ ด้วยเช่นกัน ซึ่งจากรูปแผนที่แสดงให้เห็น
สภาพของที่ดินแปลงที่ขออายัดว่าเป็นทางและอยู่ติดกับที่ดินแปลงของผู้ขออายัดอย่างไร เมื่อพิจารณา
เปรียบเทียบกับรูปแผนที่หลังสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินและภาพถ่ายระยะวางแล้ว จะเห็นได้ว่ามีลักษณะ
ใกล้เคียงกันและที่ดินของผู้ขออายัดก็อยู่ติดกับที่ดินแปลงที่ขออายัด โดยที่ดินแปลงที่ขออายัดมีลักษณะเป็น
รูปทางเชื่อมต่อออกสู่ถนน แต่ ท. จะเป็นผู้แบ่งขายที่ดินให้จริงตามที่กล่าวอ้างหรือไม่ ในเรื่องนี้เห็นว่า
พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถพิสูจน์ข้อกล่าวอ้างดังกล่าวได้จากการตรวจหลักฐานทางทะเบียนที่เก็บไว้ ณ
สำนักงานที่ดิน หากตรวจแล้วปรากฏว่าเป็นจริงตามข้อกล่าวอ้าง โดยสภาพของการแบ่งขายที่ดินย่อมต้องมี
ทางให้ผู้ซื้อเข้าออกได้ ประกอบกับตามภาพถ่ายระยะวางที่ดินแปลงที่ขออายัดมีลักษณะเป็นทางออกสู่ถนน
จึงควรถือว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือ
ให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ซึ่งหากศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าที่ดินดังกล่าวเป็นถนน
สาธารณประโยชน์ โดยตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ขออายัดย่อมที่จะนำคำพิพากษานั้นมาขอให้
พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้เป็นหลักฐานในทางทะเบียนได้ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของ
แผ่นดิน จึงเห็นว่าการฟ้องขอให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้กรมที่ดินดำเนินการให้
ปรากฏในสารบัญญโฉนดที่ดินว่าที่ดินแปลงนี้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ย่อมถือได้ว่าเป็นการฟ้องคดีเพื่อให้
มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ใน
หลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ แต่ถ้าหากตรวจพิสูจน์หลักฐานทางทะเบียนแล้วไม่เป็นจริงตามข้อกล่าวอ้าง ก็
ถือว่าผู้ขออายัดไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ส่วน
ข้อเท็จจริงว่า ท. ให้ผู้ซื้อและประชาชนใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกจนกระทั่งที่ดินตกเป็นถนน
สาธารณประโยชน์จริงหรือไม่ เป็นข้อเท็จจริงซึ่งต้องไปพิสูจน์กันขึ้นศาลต่อไป แต่อย่างไรก็ดี ในการ

รับอาัยที่ดินเป็นคฤหาสน์ของเจ้าพนักงานที่ดินตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะส่งรับอาัยหรือไม่รับเรื่องอาัย

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๓/๒๔๕๕ ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ ถ้าผู้ขายได้รับเงินหมดแล้ว และส่งมอบที่ดินให้ผู้ซื้อครอบครองแล้ว เท่ากับผู้ขายสละสิทธิในที่ดินแปลงนั้นแล้ว ต่อมาผู้ขายจะเอาที่ดินไปขายต่อบุคคลที่สาม ผู้ซื้ออาัยได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๕/๒๕๐๒ จำเลยที่ ๑ รับมรดกที่ดินซึ่งเจ้าของจะขายให้โจทก์รับชำระราคาแล้ว แต่อยู่ระหว่างขอแบ่งแยกเพื่อโอนทางทะเบียน จำเลยที่ ๑ ขายให้จำเลยที่ ๓ โดยรู้ว่าไม่สามารถชำระหนี้แม้ที่ดินนอกที่พิพาทก็ขายให้คนอื่นไปแล้ว ย่อมเป็นการทำให้โจทก์เสียเปรียบ ถ้าจำเลยที่ ๓ รู้ถึงความข้อนี้ โจทก์ก็ขอเพิกถอนได้ แต่ไม่ใช่ตามมาตรา ๑๓๐๐ เพราะโจทก์มีแต่บุคคลสิทธิไม่มีสิทธิร้องขอจดทะเบียนสิทธิได้เองตามคำพิพากษา

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๐/๒๕๐๕ ศาลจะบังคับให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนที่ดินมือเปล่าซึ่งยังมีได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วไม่ได้

ความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ที่ยอมให้บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินและผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว มีสิทธิขอรับโอนที่ดินได้นั้น คำว่า “ผู้รับโอน” นั้นจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับโอนที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมาย ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินโดยถูกต้องเสียก่อนแล้วผู้รับโอนนั้นจึงจะมีสิทธิมาขอรับโอนโฉนดที่ดิน ฉะนั้น ที่ดินรายพิพาทซึ่งยังมิได้มีการโอนกันโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังเป็นที่ดินที่ไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วจึงโอนกันมิได้.....

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๘/๒๕๑๑ ผู้มีสิทธิได้รับมรดกที่ดินตามพินัยกรรมย่อมมีสิทธิขออาัยที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ และในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น เพียงแต่พิจารณาจากหลักฐานและพฤติการณ์ที่ผู้ขออาัยแสดงก็พอ หากต้องสอบสวนเหมือนคดีอาญาไม่

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๓/๒๕๑๔ ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลย (ผู้ขาย) โอนที่ดินแก่โจทก์ (ผู้ซื้อ) แล้วเมื่อใด ย่อมถือได้ว่าโจทก์อยู่ในฐานะที่จะบังคับให้จดทะเบียนสิทธิได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๐/๒๕๒๒ ศาลชี้สองสถาน กระประเด็นไว้ ๒ ข้อว่าโจทก์มีสิทธิฟ้องให้เพิกถอนการอาัยได้หรือไม่ และฟ้องเคลือบคลุมหรือไม่ แล้วโจทก์จำเลยแถลงข้อเท็จจริงที่รับกันถือว่าสละประเด็นข้อพิพาทที่ศาลกะไว้เดิม เมื่อจำเลยมีส่วนได้เสียในที่ดินโดยอ้างว่าโจทก์ปลอมหนังสือมอบอำนาจของจำเลยโอนขายที่ดินให้โจทก์ จำเลยจึงอาัยที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๖๑/๒๕๓๐ การขออาัยที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ นั้น ให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียที่จะอาัยได้ก่อนที่จะมีการเสนอคดีขึ้นสู่ศาลเท่านั้น ดังนี้ เมื่อโจทก์ได้

ฟ้องร้องผู้จัดการมรดกให้แบ่งทรัพย์สินไว้แล้ว สิทธิของโจทก์มีอย่างไรต้องไปดำเนินการทางศาลจะกลับมาขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ อีกไม่ได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๐๗/๒๕๓๑ บริษัทจำเลยที่ ๑ โดยจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ซึ่งเป็นกรรมการมอบอำนาจให้ ส. ไปแจ้งความต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ขออายัดที่ดินหลายโฉนดของโจทก์โดยอ้างว่าโจทก์เป็นลูกหนี้จำเลย ทั้ง ๆ ที่ศาลฎีกาพิพากษาแล้วว่า โจทก์มิได้เป็นลูกหนี้จำเลย จึงเป็นการกระทำโดยไม่สุจริตเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความเท็จ ลงในเอกสารราชการซึ่งมีวัตถุประสงค์ใช้เป็นพยานหลักฐาน แม้ต่อมากรมที่ดินจะเห็นว่าจำเลยมิได้มีส่วนได้เสียจึงไม่รับอายัด ก็เป็นการกระทำโดยประการที่น่าจะเกิดความเสียหาย

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๔๑-๔๑๔๒/๒๕๓๒ ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยอยู่ในที่ดินไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสีย เพราะผู้เช่า ผู้อาศัยโดยทั่ว ๆ ไปไม่อาจฟ้องร้องบังคับให้จดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘๖/๒๕๓๔ ทะเบียนบ้านที่ระบุว่า ผู้ร้องเป็นเจ้าของบ้าน เป็นเพียงหลักฐานของทางราชการที่ระบุว่าใครเป็นเจ้าของบ้านและมีใครอาศัยอยู่ในบ้านบ้าง ไม่ใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๔๐/๒๕๓๗ การอายัดตาม ป. ที่ดิน มาตรา ๘๓ มิได้มีบทบัญญัติถึงผลของการอายัดโดยชัดแจ้งว่าหากมีการโอนที่ดินยังบุคคลภายนอกในระหว่างอายัดแล้ว นิติกรรมการโอนไม่มีผลบังคับดังเช่นการอายัดตามที่บัญญัติไว้ใน ป.ว.พ. ดังนั้น นิติกรรมโอนที่พิพาทระหว่างการอายัดยังถือไม่ได้ว่าเป็นนิติกรรมการโอนที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายและทำให้นิติกรรมการโอนดังกล่าวเสียไป เพราะถ้าผู้รับโอนมาโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริต ทั้งมิได้รู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบแล้ว นิติกรรมการโอนดังกล่าวย่อมสมบูรณ์มีผลผูกพันบังคับกันได้ หากทำให้นิติกรรมการโอนเสียไปไม่ การได้มาซึ่งที่พิพาทของจำเลยระหว่างอายัด จึงสมบูรณ์มีผลบังคับได้ตามกฎหมาย

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๘๔/๒๕๓๘ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดที่ดินตาม ป. ที่ดิน มาตรา ๘๓ ไว้แล้ว และผู้ขออายัดไปดำเนินคดีทางศาลภายในกำหนดเวลา การอายัดก็ยังคงมีผลอยู่ต่อไป จนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนอายัดหรือมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุด เมื่อคดีดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาและไม่มีคำสั่งศาลให้ถอนการอายัด การอายัดจึงยังคงมีอยู่ตามมาตรา ๘๓ วรรคสอง (แนววินิจฉัยตามมาตรา ๘๓ กฎหมายเก่า)

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๕๕/๒๕๓๘ เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดินตาม ป. ที่ดิน มาตรา ๘๓ มีความมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราวเวลาหนึ่งจนกว่าจะมีการวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นแล้วเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย ผู้ขออายัดและเจ้าของที่ดินมิให้ได้รับความเสียหายเกินกว่าจำเป็น เพราะถ้าไม่มีการอายัดและปล่อยให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เรื่อย ๆ ไป ผู้มีส่วนได้เสียอาจต้องฟ้องร้องเจ้าของที่ดินและผู้รับโอนต่อไป ถ้าชนะคดีก็ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายอีกมาก การอายัดที่ดินจึงมีผลเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินทุกประเภทที่อาจก่อให้เกิด

ความเสียหายแก่ผู้ขออายัดได้ มิได้จำกัดเฉพาะประเภทที่พิพาทกันเท่านั้น ดังนั้น จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่พนักงานที่ดินจึงมีอำนาจปฏิเสธไม่ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทของโจทก์ให้แก่ ก. ได้ เพราะ ศ. ได้ขออายัดที่ดินพิพาทต่อจำเลยที่ ๒ โดยอ้างสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทกับเจ้าของที่ดินและอยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องโจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้าของที่ดินให้จดทะเบียนการให้เช่าต่อไปตามสัญญา

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๕๐/๒๕๔๐ ศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ระงับการนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทจนกว่าคดีที่โจทก์จำเลยถูกฟ้องจะถึงที่สุด โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทและนำไปโอนขายให้แก่ผู้ร้องมาแต่ต้น ผู้ร้องจะอ้างว่าโจทก์ได้ทำการรังวัดแบ่งแยกเสร็จเรียบร้อยแล้ว และโอนขายให้แก่ผู้ร้องก่อนมีคำพิพากษาศาลฎีกาไม่ได้ คดีไม่เกี่ยวกับเรื่องคำพิพากษาผูกพันเฉพาะคู่ความโดยไม่ผูกพันผู้ร้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหรือในฐานะผู้ซื้อซึ่งรับโอนโดยสุจริต จำเลยมีสิทธิขออายัดการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินพิพาทได้

การอายัดห้องชุด

โดยที่มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม ดังนั้น การอายัดห้องชุดจึงต้องนำหลักเกณฑ์อายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับกับการอายัดห้องชุดด้วย

ค่าธรรมเนียม

ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท ค่ารับอายัด แปลงละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) และ (จ)