

การจดทะเบียนเวนคืน

การเวนคืนมี ๒ กรณี คือ การเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ความหมาย

“เวนคืน” (มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) หมายถึง การเวนคืนด้วยความสมัครใจของเจ้าของที่ดิน โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ

“เวนคืน” (ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) หมายถึง กรณีที่รัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น รัฐดำเนินการบังคับเวนคืน

กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

๑. มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๐
๓. มาตรา ๑๑, ๒๐, ๓๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐
๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑
๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

สาระสำคัญ

๑. การเวนคืนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ บัญญัติว่า “ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่อรัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๑” การเวนคืนตามมาตรานี้ เป็นกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินจะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่อรัฐด้วยความสมัครใจ โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ ซึ่งมีวิธีการดำเนินการ ดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้ประสงค์จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่อรัฐให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดินมาแสดงและยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ ท.ด.๕ ระบุว่าที่ดินแปลงใดจะเวนคืนให้แก่อรัฐด้วยความสมัครใจ

(๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วที่ดินไม่มีการจดทะเบียนการผูกพัน หรือขัดข้องอย่างอื่นให้ขีดเส้นคู่ขนานสีแดงด้านหน้าหนังสือสำคัญ ๆ นั้น ทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของที่ดิน หมายเหตุ

อักษรแดงว่า “การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามคำขอลงวันที่ ...เดือน..... พ.ศ.” แล้วลงชื่อ วัน เดือน ปี พร้อมตำแหน่งกำกับไว้ และให้หมายเหตุดังกล่าวในเอกสารอื่น ๆ ด้วย อักษรสีแดงด้วย

(๓) โฉนดที่ดินเมื่อดำเนินการหมายเหตุ แล้วให้ตัดโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากเล่ม ส่วนที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้ขีดฆ่าชื่อผู้ครอบครองที่ดินและเขียนหมายเหตุดังกล่าว ในทะเบียนครอบครองที่ดินในช่องหมายเหตุ แล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปกรมที่ดิน

(๔) การแก้สารบัญที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อเครื่องหมายที่ดิน ตลอดจนทั้งบรรทัดด้วยหมึกสีแดง เว้นแต่เลขที่ดิน ไม่ต้องขีดฆ่า แต่หมายเหตุในช่องหมายเหตุว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือออกโฉนดใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้

(๕) การลงบัญชี บ.ท.ด. ๒๑ และ บ.ท.ด. ๒๖ ให้ลงในช่องงานของส่วนทะเบียนที่ดินประเภทไม่มีทุนทรัพย์เฉพาะในช่องราย ส่วนช่องบาทไม่ต้องลงและระบุในช่องหมายเหตุว่า “เวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๐)

๒. การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันหลายฉบับ ได้แก่ พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๗๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๘๐ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๘๕ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดย พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๘๗ ซึ่งใช้บังคับมาจนถึงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ ก็ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ก็ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทาง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางพิเศษ และการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสาธารณูปโภคตามกฎหมายพิเศษต่าง ๆ เช่น พระราชบัญญัติการชลประทานฯ พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฯ พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย ฯลฯ กฎหมายพิเศษเหล่านั้น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ นั้นเอง

๓. ผลของการออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๑) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับ แต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ต่อเมื่อได้จ่ายหรือวางเงินทดแทนแล้ว (มาตรา ๑๖)

ในกรณีการเวนคืนที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน เพียงในชั้นพระราชกฤษฎีกาเจ้าหน้าที่ก็มีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ได้แต่ต้องจ่ายหรือวางเงินทดแทนก่อนเช่นเดียวกัน

(๒) จำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนเป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือบุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ยังคงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือรับการชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป (มาตรา ๑๖ วรรคสอง)

(๓) หากมีการเวนคืนที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ให้ถือว่าพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ (มาตรา ๑๗)

การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทน และจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกา

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

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่จะต้องเวนคืนแล้ว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับ ตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๑๒ ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย โดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขาย

หรือแบ่งเวนคืน จึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออกและลงเนื้อที่ที่ถูกต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๖๘)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการเวนคืน

๑. เมื่อได้มี พ.ร.บ. เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่..... จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ออกใช้บังคับแล้ว ที่ดินที่ถูกเวนคืนย่อมตกเป็นของกรมเจ้าท่าแล้วนับแต่วันที่ พ.ร.บ. ดังกล่าวออกใช้บังคับ ทั้งนี้เป็นการตกไปโดยผลของกฎหมายโดยไม่ต้องมีการจดทะเบียน เพียงแต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองที่ดินนั้นได้ ก็ต่อเมื่อได้ใช้เงินหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ตามนัยมาตรา ๑๐ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๓ และกรณีเช่นนี้ไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องมีการจดทะเบียน การจดทะเบียนเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแต่เพียงการจดทะเบียนให้ทราบว่าที่ดินแปลงใดได้มี พ.ร.บ. เวนคืนเพื่อเป็นหลักฐานในทางทะเบียนเท่านั้น ดังนั้น เมื่อที่ดินที่ถูกเวนคืนตาม พ.ร.บ. เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่..... จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ตกเป็นของกรมเจ้าท่าโดยผลของกฎหมายแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องให้ผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิใน

ที่ดิน เช่น ที่ดินมือเปล่า ที่ดินที่มี ส.ก.๑ หรือที่ดินที่มีแต่หลักฐาน ภบท. ๕ มาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียนเวนคืนให้ปรากฏหลักฐานในทางทะเบียน แต่อย่างไรก็ดีหากกรมเจ้าท่าต้องการจะให้มีการจดทะเบียนให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียน ก็ต้องให้เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนไปขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเสียก่อน แล้วจึงมาจดทะเบียนเวนคืน ซึ่งการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่มี พ.ร.บ. เวนคืนแล้ว เช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมออกให้ได้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๕ (๒) (ก)

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในเขตที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่จะต้องขออนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนก่อนนั้น จะต้องเป็นกรณีที่พระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัตินั้น ๆ กำหนดไว้ให้ต้องขออนุญาต เช่น ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๕ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยทางหลวง ข้อ ๖๕ และประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๐ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยการทางพิเศษ ข้อ ๒๓ แต่ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่.....จังหวัดชัยภูมิ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่มีบทบัญญัติไว้เป็นพิเศษเช่นประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๕ และ ๒๕๐ แต่อย่างใด จึงเห็นว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวไม่ต้องขออนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนก่อน

๓. เมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. ๒๕๒๗ ซึ่งบัญญัติให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่..... จังหวัดระยอง ใช้บังคับแล้ว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนย่อมตกเป็นของกรมอุตสาหกรรมการแห่งประเทศไทยทันทีโดยผลของกฎหมาย นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ การขอลดทะเบียนครั้งนี้มิใช่การโอนกรรมสิทธิ์กัน แต่เป็นการบันทึกหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้องตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๒๗ ประกอบกับในคดีที่ฟ้องร้องกันศาลมิได้มีคำสั่งให้อายัดหรือห้ามจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินแปลงนี้แต่อย่างใด จึงดำเนินการให้ผู้ขอได้ โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ทั้งนี้ ไม่ต้องรอฟังคำพิพากษาถึงที่สุดแต่อย่างใด

๔. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ กำหนดแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว และระเบียบกรมที่ดินฯ ข้อ ๑๐ และ ข้อ ๑๕ ได้กำหนดวิธีการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนสำหรับที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นผูกพันอยู่ว่าให้แนะนำคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองหรือภาระผูกพันดังกล่าวเสียก่อน แต่มิได้กล่าวถึงทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินที่มีการจดทะเบียนเช่าแต่อย่างใด

กรณีที่เป็นการตกลงซื้อขายที่ดินที่มีการเช่าในระหว่างที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่จะเวนคืน โดยตกลงซื้อขายกันแล้วแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๑ แห่ง พ.ร.บ. เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ดินดังกล่าวยังไม่มี พ.ร.บ. เวนคืนแต่อย่างใดนั้น เห็นว่าการจดทะเบียนเช่าที่ดินเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า การเช่าย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๕ ดังนั้น ถ้าจะให้การเช่าระงับสิ้นไปก็ต้องมีการจดทะเบียนเลิกเช่าก่อน แต่ถ้าไม่มีการจดทะเบียนเลิกเช่ากันโดยการทางพิเศษๆ จะให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนก็ชอบที่จะทำได้ แต่การเช่าก็ย่อมตกติดไปกับที่ดินด้วย

๕. กรณีที่ดินมีชื่อ ข. เป็นเจ้าของซึ่งบางส่วนอยู่ในแนวเขตที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ฯลฯ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งจะต้องทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินตามมาตรา ๑๐ และ ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แต่ปรากฏว่า ข. ได้ถึงแก่กรรม ผู้ร้องได้ขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก หลังจากนั้นผู้ร้องจึงได้ไปติดต่อสำนักงานโยธาธิการ จังหวัดเชียงใหม่ และทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่ถูกเวนคืนพร้อมรับเงินค่าเวนคืนดังกล่าวแล้ว และต่อมาผู้ร้องได้มาพิจารณาเห็นว่า แม้ไม่จดทะเบียนโอนมรดกผู้ร้องในฐานะ ผู้จัดการมรดกก็มีสิทธิตกลงทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าหน้าที่เวนคืนได้อยู่แล้ว จึงขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดก กรณีดังกล่าวเห็นว่าแม้ผู้ร้องในฐานะผู้จัดการมรดกจะมีสิทธิจัดการเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ได้โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนมรดกก็ตาม แต่เมื่อผู้ร้องได้มาขอจดทะเบียนโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามกฎหมาย การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนเป็นการดำเนินการไปถูกต้องแล้ว การที่เจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ได้แจ้งให้ผู้ร้องทราบว่า ที่ดินอยู่ในเขตเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฯ ทำให้ผู้ร้องหลงผิดมาจดทะเบียนโอนมรดก ไม่เป็นเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ร้องแต่อย่างใด

๖. แม้จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่.....จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่เมื่อยังไม่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนั้นจึงยังไม่ตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน และพระราชกฤษฎีกานี้ ออกโดยอาศัยพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งตามพระราชกฤษฎีกาฉบับดังกล่าวและพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดห้ามเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือกำหนดเงื่อนไขว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่เวนคืน ดังนั้น เจ้าของที่ดินในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่.....จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงชอบที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในบริเวณนั้นได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๐๕/๒๔๘๗ โจทก์ฟ้องขอให้ที่ที่ขายฝาก จำเลยต่อสู้ว่ากรรมสิทธิ์ตกเป็นของรัฐบาลแล้วตามพระราชกำหนดเวนคืนอสังหาริมทรัพย์สร้างนครหลวง พ.ศ. ๒๔๘๕ จึงขอให้ถอนไม่ได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าพระราชกำหนดที่จำเลยกล่าวอ้างนั้นมิได้ ลบล้างสิทธิและหน้าที่ระหว่างโจทก์จำเลยในเรื่องขายฝากนี้เลย แม้มีกฎหมายดังกล่าว เจ้าของก็มีสิทธิในที่ดินไปทันที ยังมีภาระคิดพื้นที่จะต้องว่ากล่าวกันตามเชิงการ จำเลยจะถือโอกาสเอาเป็นเจ้าของที่ดินเสียเลยไม่รับรองสิทธิและหน้าที่อันมีอยู่ต่อโจทก์หาถูกต้องไม่ จึงให้โจทก์ได้ถอนได้

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๒๒-๑๐๒๔/๒๕๐๖ แม้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทที่ต้องการเวนคืนจะตกมาเป็นของเจ้าหน้าที่ตั้งแต่วันใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนแล้วก็ตาม แต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองที่ดินพิพาทนั้นได้ก็ต่อเมื่อได้ใช้หรือได้วางเงินค่าทดแทนแล้ว หากยังไม่ได้ใช้หรือวางเงิน ก็จะอ้างว่าครอบครองได้สิทธิแล้วหาได้ไม่

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๕๓/๒๕๒๑ ที่พิพาทเป็นที่ดินที่ได้มาจากการเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ พ.ศ. ๒๔๘๕ และเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ในการกำจัดมูลฝอยจึงมีลักษณะสำคัญครบถ้วนตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๐๔ (๑) แล้ว ย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จำเลยจึงยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินไม่ได้ ทั้งนี้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๖

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๑๕/๒๕๒๘ จำเลยทำสัญญาซื้อที่ดินจากผู้ขายโดยวางเงินให้ผู้ขายแล้วบางส่วน แล้วได้ทำสัญญาจ้างเหมาโจทก์ให้ปลูกสร้างอาคารบนที่ดินนั้น ระหว่างก่อสร้างมีพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างทางหลวงแผ่นดินใช้บังคับคลุมถึงที่ดินและอาคารพิพาท แต่ข้อเท็จจริงยังไม่แน่นอนว่าที่ดินนั้นต้องถูกเวนคืนหรือไม่ เพราะยังไม่ได้มีการสำรวจโดยเฉพาะเจาะจงและยังไม่มีข้อห้ามจำหน่ายจ่ายโอนโดยเด็ดขาด โดยให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ได้เมื่อได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก่อน ดังนั้นที่ดินแปลงที่จำเลยซื้อและจ้างเหมาโจทก์ปลูกอาคารยังอยู่ในวิสัยที่ผู้ขายจะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขายให้จำเลยได้ หากได้ตกเป็นการพ้นวิสัยที่จะโอนแก่กันไม่ จำเลยจึงจะยกข้ออ้างที่ว่าที่ดินและอาคารถูกเวนคืนจึงไม่ต้องชำระค่าจ้างเหมาแก่โจทก์หาได้ไม่

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๗๐-๓๔๗๕/๒๕๓๐ เมื่อที่พิพาทยังมีได้มีพระราชบัญญัติเพิกถอนการเวนคืนจึงยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จำเลยไม่อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน แม้ทางราชการยังมีได้นำที่ดินพิพาทไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในการเวนคืน จำเลยก็ไม่มีสิทธิที่จะครอบครองปรปักษ์

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๓๘/๒๕๓๔ ขณะที่จำเลยสำรวจที่ดินเพื่อเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ กิ่งอำเภอบ้านฉาง อำเภอเมืองระยอง และอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๒๕ ที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในแนวเขตที่จะถูกเวนคืนด้วยมีชื่อ บ. เป็นเจ้าของเมื่อสำรวจเสร็จได้มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ตำบลห้วยโป่ง และ ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ.๒๕๒๗ ออกใช้บังคับ โดยระบุชื่อ บ. เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินพิพาทท้ายพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ทั้งที่โจทก์ได้ซื้อที่ดินพิพาทมาจาก บ. ก่อนแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๖

พระราชบัญญัติฉบับนี้จึงมีเจตนารมณ์มุ่งบังคับเอาแก่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งอยู่ในแนวเขตที่จะต้องเวนคืนโดยเฉพาะ หาได้ถือเอาตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองเป็นสาระสำคัญไม่ เหตุที่ให้ระบุชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไว้ ก็เพื่อประโยชน์ในการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนเท่านั้น ดังนั้น แม้จะไม่ปรากฏชื่อโจทก์เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินพิพาทท้ายพระราชบัญญัติดังกล่าว ก็ห้ามผลทำให้ที่ดินพิพาทไม่อยู่ได้บังคับที่จะถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๓-๕๐๔/๒๕๓๕ ที่ดินของโจทก์ที่ถูกเวนคืน อยู่ในแนวเขตที่พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างทางหลวงเทศบาลสายรัชดาภิเษก ตอนแขวงวัดท่าพระ - แขวงสามเสนนอก พ.ศ. ๒๕๒๔ และอยู่แนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตบางขุนเทียน เขตราชบุรีบูรณะและเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๕ ข้อ ๑๖ จะต้องกำหนดค่าทดแทนให้แก่โจทก์ให้เท่าราคาของที่ดินตามราคารัชมรดกที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๒๔ และวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๒๕ ซึ่งเป็นวันที่พระราชกฤษฎีกาทั้งสองฉบับดังกล่าวใช้บังคับตามลำดับ มิใช่กำหนดค่าทดแทนโดยถือตามอัตราในบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นราคาคงที่ตลอดเวลาที่ใช้นิติบัญญัตินี้ดังกล่าว

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๑๕/๒๕๓๖ การออก พ.ร.ฎ. กำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ก็เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจก่อนที่จะมีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ออกมาใช้บังคับ กระมลสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.ฎ.ดังกล่าวจึงยังไม่ตกเป็นของรัฐ

ขณะมีการขายทอดตลาด กระมลสิทธิในที่ดินที่ขายทอดตลาดยังเป็นของจำเลยที่ ๒ และเมื่อไม่อยู่ในข่ายห้ามโอนตาม พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๕ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้ว ก็สามารถทำนิติกรรมซื้อขายกันได้ตามกฎหมาย แม้ต่อมาภายหลังจะได้มี พ.ร.บ. เว้นคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินใช้บังคับและรวมที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในเขตที่ดินที่ถูกเวนคืนด้วยก็ตาม เพราะเป็นกรณีที่เกิดขึ้นหลังการขายทอดตลาดที่เสร็จสิ้นไปแล้ว การขายทอดตลาดจึงชอบแล้ว

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๔๗/๒๕๓๗ คดีก่อนศาลฎีกามีคำพิพากษาให้จำเลยที่ ๑ และ ที่ ๔ ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนให้แก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขาย หากจำเลยที่ ๑ และที่ ๔ ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา คำพิพากษาดังกล่าวเป็นเพียงการบังคับให้จำเลยที่ ๑ และ ที่ ๔ ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย หาใช่ทำให้โจทก์มีกรรมสิทธิ์ไม่ แต่เมื่อก่อนที่ศาลฎีกาจะมีคำพิพากษานั้น ที่ดินพิพาทถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ กรณีจึงมีเหตุรอนสิทธิในที่ดินพิพาทเกิดขึ้นที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๔ ไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ได้ โจทก์จึงมีฐานะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานั้น กรรมสิทธิ์ยังเป็นของจำเลยที่ ๑ และที่ ๔ อยู่ และตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๑๘ กำหนดให้เงินค่าทดแทนแก่เจ้าของทรัพย์สินผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน

เท่านั้น โจทก์จึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนดังกล่าว ไม่มีอำนาจฟ้องเรียกเงินค่าทดแทนจาก กรมที่ดินจำเลยที่ ๑ และอธิบดีกรมที่ดินจำเลยที่ ๒

คำธรรมเนียม

๑. การเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีผลให้เจ้าหน้าที่ต้องจัดการ จำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียนที่ดินมิใช่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๒. การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายและให้ได้รับการยกเว้น ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๑ และ ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณี การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตาม กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดิน ที่ต้องเวนคืน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลง วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)

๒. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติบุคคลไม่ได้ รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยการคำนวณจากเงินได้หรือราคา ให้ถือตามจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (จำนวนเงินค่าทดแทน) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ทั้งนี้ ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย และ นำส่งในอัตราร้อยละ ๑ บาท ตามมาตรา ๖๕ ทวิ และมาตรา ๖๕ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหา กำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๔ (๖) (ก)

๒. กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ต้องเสียภาษี ธุรกิจเฉพาะ เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลไม่ขอรับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืน ได้รับการ ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๕๕) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๓

ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์กรณีวัดโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์

ที่ดินของวัดเฉลิมพระเกียรติฯ ถูกเวนคืนโดยกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เพื่อดำเนินโครงการจัดสร้างพระราชอุทยานเฉลิมพระเกียรติฯ ผ่านความเห็นชอบของมหาเถรสมาคม โดยวัดได้รับค่าพาติกรรมเป็นการตอบแทนในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ของวัดให้แก่กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ เมื่อมีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนที่ดินดังกล่าวของวัดฯ ให้แก่กระทรวงการคลัง จะต้องเสียค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าธรรมเนียม ที่ธรณีสงฆ์ของวัดเฉลิมพระเกียรติฯ กระทรวงการคลังโดยกรมธนารักษ์ได้ถูกเวนคืนไม่ว่าโดยการซื้อขาย หรือตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๑ และ ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ แต่การออกพระราชกฤษฎีกาโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์เป็นการโอนในกรณีอื่น หากไม่มีกฎหมายเฉพาะกำหนดให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ต้องเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

ภาษีเงินได้นิติบุคคล วัดเฉลิมพระเกียรติฯ ไม่เข้าลักษณะบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามบทนิยามในมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร วัดเฉลิมพระเกียรติฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เมื่อกระทรวงการคลังโดยกรมธนารักษ์จ่ายเงินค่าพาติกรรมให้แก่วัดเฉลิมพระเกียรติฯ ตามมาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ และได้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกาโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ของวัดเฉลิมพระเกียรติวรวิหาร ตำบลบางศรีเมือง อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ให้แก่กระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๔๖ ผู้จ่ายเงินจึงไม่มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร และไม่มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๕ ตริ แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ วัดเฉลิมพระเกียรติฯ เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร การโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์วัดเฉลิมพระเกียรติฯ ซึ่งเป็นสมบัติของวัด และเป็นสถานที่ทางศาสนาตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ฯ ให้แก่กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นหน่วยงานของทางราชการ เพื่อดำเนินโครงการจัดสร้างพระราชอุทยานเฉลิมพระเกียรติฯ ได้รับเงินค่าพาติกรรมตามข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการตามมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ กรณีวัดเฉลิมพระเกียรติฯ จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร

อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าพาติกรรมจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ฯ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (๖) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่เนื่องจากวัดความอารามเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากร อากรจึงเป็นอันไม่ต้องเสียตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

พ.ศ. ๒๕๓๑

โดยที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืน หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืน แจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย และให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์ กรมที่ดินจึงวางระเบียบปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๑ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๔๕๑ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๔๕๑ เรื่อง การจดทะเบียนเวนคืนที่ดินตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

บรรดาคำสั่งหรือระเบียบการอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ เมื่อมีการได้ที่ดินมาโดยการซื้อขาย หรือโดยการเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือนบุคคลอื่นใดผู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของรัฐ ซึ่งมีอำนาจในการเวนคืนหรือควบคุมการเวนคืน อันเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนดังกล่าว จะแจ้งการได้มาซึ่งที่ดินและส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) มายังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๕ เมื่อได้รับแจ้งตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยจดบันทึกในช่องผู้ให้สัญญา ผู้รับสัญญา เนื้อที่ดินตามสัญญา และเนื้อที่ดินคงเหลือ ในสารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมตามแบบข้อความดังนี้

๕.๑ กรณีซื้อขายทั้งแปลง

“บันทึกการขายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ตกเป็น.....โดยการซื้อขายตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่ เดือน พ.ศ.”

๕.๒ กรณีแบ่งขาย

“บันทึกการแบ่งขายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ไร่.....งาน ตารางวา
ตกเป็น โดยการซื้อขาย ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่ไร่งานตารางวา

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.”

๕.๓ กรณีเวนคืนทั้งแปลง

“บันทึกการเวนคืนที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นโดยการเวนคืนตามนัยมาตรา ๑๕ และ ๓๒ แห่ง
พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.”

๕.๔ กรณีแบ่งเวนคืน

“บันทึกการแบ่งเวนคืนที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ไร่งาน ตารางวา
ตกเป็น..... ตามนัยมาตรา ๑๕ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่.....ไร่งานตารางวา

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่เดือน..... พ.ศ.”

ข้อ ๖ การจดบันทึกข้อความตามข้อ ๕ ในช่องที่เว้นว่าง (ตกเป็น.....) ให้ลงข้อความดังนี้

๖.๑ การซื้อขายหรือเวนคืนที่ดินมาเป็นที่สาธารณประโยชน์ ถ้าที่สาธารณประโยชน์มีชื่ออยู่แล้วให้ลงชื่อที่สาธารณประโยชน์นั้น เช่น “ถนนจรดวิถีถวัติ” ถ้าไม่มีชื่อให้ใช้ว่า “สาธารณประโยชน์” ต่อท้ายที่นั้น ๆ เช่น “ถนนสาธารณประโยชน์”

๖.๒ การซื้อขายหรือเวนคืนที่ดินซึ่งตกเป็นที่ราชพัสดุ ให้ลงว่า “ของกระทรวงการคลัง” ถ้าเป็นที่ราชพัสดุซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ในกิจการใดโดยเฉพาะ ให้ระบุกิจการที่ทำประโยชน์ต่อท้ายด้วย เช่น “ของกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน.....)”

๖.๓ การซื้อขายหรือเวนคืนนอกจากข้อ ๖.๑ และ ๖.๒ ให้ลงว่า “ของ (บุคคลที่เป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดิน)” เช่น “ของการรถไฟแห่งประเทศไทย”

ข้อ ๗ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามข้อ ๕ กรณีที่เป็นการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้ทำการรังวัดแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนมาแล้ว ให้กันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ถูกต้องตามระเบียบและวิธีการด้วย

ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินยังมิได้ทำการรังวัด ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนได้เฉพาะการแบ่งเวนคืนเท่านั้น โดยไม่ต้องกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ว่า “ยังไม่กันเขต” เมื่อเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ในภายหลัง ให้แนะนำเจ้าของที่ดินขอรังวัดกันเขตส่วนที่ถูกเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อน ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ยอมแจ้งคู่กรณีทราบ หากคู่กรณีทราบแล้ว แต่ยังประสงค์จะจดทะเบียนก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วจดทะเบียนต่อไปได้ อย่างไรก็ดี ถ้ามีการรังวัดใด ๆ ในภายหลังให้กันเขตส่วนที่ถูกเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย และเมื่อได้มีการกันเขตดังกล่าวแล้วให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ในรายการบันทึกการแบ่งเวนคืนว่า “กันเขตแล้ว” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

ข้อ ๘ ถ้าเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๘.๑ กรณีซื้อขายหรือเวนคืนที่ดินทั้งแปลง ให้หมายเหตุไว้ให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือเอกสารไว้ ส่วนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้ลงไว้ในเล่มตามเดิม

๘.๒ กรณีแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน ให้หมายเหตุไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน และไม่ต้องออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก

ข้อ ๙ กรณีเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาตามข้อ ๔ แต่ไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือมา ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินฉบับเดียวกัน และพร้อมกันนั้นให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมาทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน ซึ่งการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เจ้าของหรือผู้ครอบครองจะส่งมอบต่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือจะส่งโดยทางไปรษณีย์ตอบรับก็ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวแล้วให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดิน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๐ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งจะต้องทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนมีการจดทะเบียนจําเองเป็นประกันผูกพันอยู่ ให้ดำเนินการดังนี้

๑๐.๑ กรณีซื้อขาย ก่อนที่จะดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้แนะนำคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจําเองเสียก่อน โดย

กรณีขายทั้งแปลง ให้จดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจําเองตามระเบียบวิธีการ

กรณีแบ่งขายโดยผู้รับจําเองยินยอมให้ที่ดินส่วนที่แบ่งขายปลอดจากการจําเอง ให้จดทะเบียนในประเภท “ปลอดจําเองบางส่วน”

กรณีแบ่งขายโดยผู้รับจําเองยินยอมให้ที่ดินส่วนที่แบ่งขายพ้นจากการจําเองเนื่องจากมีการชำระหนี้ที่จําเองเป็นประกันบางส่วน ให้จดทะเบียนในประเภท “ไถ่ถอนจากจําเองบางส่วน”

อนึ่ง การจดทะเบียนประเภทปลอดจําเองบางส่วน และไถ่ถอนจากจําเองบางส่วนดังกล่าว ให้ใช้เฉพาะกรณีที่เป็นการซื้อขายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่กล่าวถึงในระเบียบนี้เท่านั้น

๑๐.๒ กรณีเวนคืน ให้จัดบันทึกข้อความเพิ่มเติมต่อการบันทึกการเวนคืนและแบ่งเวนคืน ตามข้อ ๕.๓ และ ๕.๔ อนุโลมตามแบบข้อความดังนี้

การเวนคืนทั้งแปลง

“ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจําเองตามสัญญาจําเอง ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ. ตามนัยมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐”

กรณีแบ่งเวนคืน

“ที่ดินส่วนที่ตกเป็นพ้นจากการจําเองตามสัญญาจําเอง ฉบับลงวันที่เดือน พ.ศ. ตามนัยมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐”

ข้อ ๑๑ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามข้อ ๕ ให้จัดทำหน้ารายงานตามแบบเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เพื่อเป็นหลักฐานรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยอนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๑ สำหรับการจดบันทึกในสารบัญชจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๒

ส่วนการบันทึกตามข้อ ๑๐.๒ ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๓ และ ๔

ข้อ ๑๒ การจดทะเบียนประเภทปลอดจําเองบางส่วน และประเภทไถ่ถอนจากจําเองบางส่วนตามข้อ ๑๐.๑ ให้ยื่นคำขอตามแบบเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) จัดทำบันทึกข้อความ และจดบันทึกในสารบัญชจดทะเบียน อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๕ ถึง ๑๐

ข้อ ๑๓ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามข้อ ๕ และการบันทึกตามข้อ ๑๐.๒ ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนอง และการจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองบางส่วน และประเภทไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน ตามข้อ ๑๐.๑ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามกฎหมายออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ ข้อ ๒ (๓) (จ)

ข้อ ๑๕ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งจะต้องทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิหรือทรัพย์สินอย่างอื่นผูกพันอยู่ ให้ถือปฏิบัติตามข้อ ๑๐, ๑๑, ๑๒, ๑๓ และ ๑๔ โดยอนุโลม

ข้อ ๑๖ ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๑

(ลงนาม) นายทวี ชุทรัพย์

(นายทวี ชุทรัพย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๓๔

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ ข้อ ๗ วรรคสอง ได้กำหนดทางปฏิบัติในการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนว่า ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินยังมิได้ทำการรังวัด ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนได้เฉพาะการแบ่งเวนคืนเท่านั้น บัดนี้ เห็นสมควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีที่มีการแบ่งขายได้ด้วย กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๗ วรรคสอง ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ถ้าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินยังมิได้ทำการรังวัด ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยไม่ต้องกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ว่า “ยังไม่กันเขต” เมื่อเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ในภายหลัง ให้แนะนำเจ้าของที่ดินขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อน ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ยอม ให้แจ้งผู้กรณีทราบ หากผู้กรณีทราบแล้วแต่ยังประสงค์จะจดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วจดทะเบียนต่อไปได้ อย่างไรก็ดี ถ้ามีการรังวัดใด ๆ ในภายหลังให้กันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย และเมื่อได้มีการกันเขตดังกล่าวแล้ว ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนว่า “กันเขตแล้ว” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้”

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

(ลงนาม) นายผัน จันทรปาน

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๕/๒๕๑๐
เรื่อง การเวนคืนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยที่มาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้ผู้มีความประสงค์จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๑ จึงให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดมีความประสงค์จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้นำหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นต้น มาแสดง และให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ ท.ด.๕ ในคำขอให้ระบุว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงใดและมีความประสงค์จะเวนคืนที่ดินแปลงนั้นให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ

ข้อ ๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและที่ดินแปลงนั้นมีการจดทะเบียนการผูกพันอยู่ เช่น เช่าหรือจำนอง เป็นต้น หรือไม่มีข้อขัดข้องอย่างอื่น เช่น ไม่มีการอายัด เป็นต้น ก็ให้ขีดเส้นขนานคู่สีแดง ณ ด้านหน้าหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงนั้นทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของที่ดิน แล้วเขียนหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำขอ ลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อวัน เดือน ปี พร้อมด้วยตำแหน่งกำกับไว้ แล้วเก็บหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานในเรื่องกับให้หมายเหตุดังกล่าวด้วยตัวอักษรสีแดงในเอกสารอื่น ๆ ด้วย

ข้อ ๓ การเวนคืนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๒ แล้ว ให้ตัดโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากเล่ม (การตัดให้มีลิ้นสำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) แล้วเก็บรวมไว้เป็นหลักฐานในเรื่อง ส่วนที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้ขีดฆ่าชื่อผู้ครอบครองที่ดิน และเขียนหมายเหตุตามความในข้อ ๒ ในทะเบียนการครอบครองที่ดินในช่องหมายเหตุ แล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปยังกรมที่ดินตามระเบียบ

ข้อ ๔ การแก้สารบัญที่ดินให้ขีดฆ่าชื่อและเครื่องหมายที่ดินตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกแดง เว้นแต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือออกโฉนดใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้ในแปลงอื่นต่อไป

ข้อ ๕ การแก้สารบัญรายชื่อ ให้ขีดฆ่าด้วยหมึกแดงตลอดรายการ แล้วหมายเหตุด้วยอักษรย่อว่า “ว.ก.”

ข้อ ๖ การลงบัญชีสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ค. ๒๑) และบัญชีรายงานสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ค.๒๖) ให้ลงในช่องงานของส่วนทะเบียนที่ดินประเภทไม่มีทุนทรัพย์ โดยลงแต่เฉพาะ

ในช่งราย ส่วนช่งบาทไม่ต้องลง และให้ระบุในช่งหมายเหตุว่า “เวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน”

ข้อ ๗ เนื่องจากการขอเวนคืน เป็นการเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่วัฒนซึ่งมีผลให้เจ้าหน้าที่ต้องจัดการจำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียนที่ดินมิใช่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด ถ้าเป็นการแบ่งเวนคืนซึ่งต้องไปทำการรังวัดแบ่งแยกตามระเบียบ ให้เรียกเก็บเฉพาะค่าใช้จ่ายของเจ้าหน้าที่ที่ต้องออกไปทำการรังวัดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ข้อ ๕

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๐

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน