

การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

ความหมาย

การโอนตามคำสั่งศาล คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาให้โอน ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามนัยมาตรา ๑๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๘
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๓) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓ ข้อ ๕
- คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

ประเภทการจดทะเบียน แบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ

๑. ประเภทการจดทะเบียนที่ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล
๒. ประเภทที่ไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล”

สาระสำคัญ

วิธีการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล แบ่งเป็น ๒ กรณี

๑. กรณีโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนี้รวมกับที่ดิน

(๑) ใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๕ เป็นคำขอบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี ส่วน ท.ด.๑ ให้ถือเสมือนเป็นรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) การจดทะเบียนฯ ไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำโดยใช้ชื่อผู้โอน และผู้รับโอนเป็นฝ่ายในหนังสือสัญญา การลงชื่อตอนท้ายของหนังสือสัญญา ถ้าศาลไม่ได้แจ้งว่าผู้ใดเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้โอน ให้เขียนในช่องลายมือชื่อผู้โอนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “โอนตามคำสั่งศาลที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อตามที่ปรากฏในคำสั่งศาล ถ้าในคำสั่งไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” ใช้อักษรย่อ “อ.ศ.” และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงต่อท้ายชื่อประเภทใน ท.ด.๑ และในสารบัญชจดทะเบียนว่า “ตามคำสั่งศาล (หรือคำพิพากษา) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๒. กรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินด้วย ให้ดำเนินการตามข้อ ๑(๑), (๒), (๓) โดยอนุโลม เว้นแต่คำขอให้ใช้ พ.ศ.๑ เป็นคำขอ และให้สลักหลังประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงไว้ใน น.ส.๓ ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนในสารบัญโฉนดที่ดิน

๓. กรณีโอนเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

(๑) การจดทะเบียนทำนองเดียวกับข้อ ๒

(๒) หากศาลไม่ได้สั่งให้ทำหนังสือสัญญา ให้คัดสำเนาคำสั่งศาลและหมายเหตุว่าได้จดทะเบียนแล้ว พร้อมวันเดือนปีและลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

๑. แม้ว่าตามคำพิพากษาของศาลจะไม่ได้กล่าวไว้ชัดเจนว่าให้จำเลยจดทะเบียนโอนให้โจทก์ในประเภทใดก็ตาม แต่การที่ศาลพิเคราะห์ข้อเท็จจริงแล้วได้ความว่า โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นตัวแทนไปปรับโอนที่ดินและจำเลยที่ ๑ ได้ไปปรับโอนที่ดินโดยลงชื่อรับโอนไว้แทนโจทก์ย่อมหมายความว่า โจทก์และจำเลยที่ ๑ มีนิติสัมพันธ์กันในฐานะตัวการตัวแทน แม้ต่อมาจำเลยที่ ๑ จะมีเจตนาทุจริตสมคบกับจำเลยที่ ๒ และ ที่ ๓ นอกลโจทก์ และศาลได้พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรม การโอนระหว่างจำเลยทั้งสามก็ตาม ก็หาทำให้นิติสัมพันธ์ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ เปลี่ยนแปลงเป็นประการอื่นที่ไม่ใช่ตัวการตัวแทนไม่ ซึ่งในเรื่อง การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามคำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ ว่า ให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนตามที่ปรากฏในคำสั่งศาล ถ้าในคำสั่งศาลไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ก็ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” และตามคำสั่งกรมที่ดินฉบับดังกล่าวไม่ได้กล่าวถึงในเรื่องค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลไม่ได้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เสมอไปทุกกรณี การจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาลรายใดจะเป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์หรือไม่มีทุนทรัพย์ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป สำหรับเรื่องนี้ เมื่อตามคำพิพากษาของศาลข้างต้น ไม่ปรากฏว่าให้จดทะเบียนโอนประเภทใด จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” และการที่ศาลให้จำเลยไปจดทะเบียนใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ถือว่าเป็นกรณีให้ตัวแทนโอนทรัพย์สินคืนให้แก่ตัวการ จึงควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ (๗) (๓) และเป็นกรณีที่ไม้อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้แต่อย่างใด

๒. แม้ ส. จะยื่นคำขอแบ่งให้ที่ดินแก่ ข. โดยการขอแบ่งให้ที่ดินรายนี้เป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ซึ่งตามคำพิพากษานี้ ศาลฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า ส. และ ข. เป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวร่วมกัน โดยซื้อที่ดินด้วยเงินที่บุคคลทั้งสองทำมาหาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินเป็นสามีภรรยา การที่ ส. ลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพียงผู้เดียวและครอบครองที่ดินไว้ ถือได้ว่าเป็นการครอบครองที่ดินแทน ข. ดังนั้น การ

ที่ ส. แบ่งแยกที่ดินให้แก่ ย. นี้ จึงเป็นการโอนทรัพย์สินที่ตัวแทนได้มาคืนให้แก่ตัวการตามนัย ป.พ.พ. มาตรา ๘๑๐ ในการจดทะเบียนจึงควรใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “แบ่งโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา.....ลงวันที่.....)” สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓) ส่วนภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ไม่ต้องเรียกเก็บแต่อย่างใด

๓. กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินจากชื่อของจำเลยกลับคืนมาเป็นชื่อของโจทก์ทั้งสามตามเดิมโดยปราศจากภาระผูกพัน หากจำเลยไม่ยินยอมหรือไม่ปฏิบัติตามการโอนเปลี่ยนชื่อทางทะเบียนดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่โจทก์ทั้งสาม ดังนั้น การจดทะเบียนดังกล่าวเป็นประเภทโอนตามคำสั่งศาล แต่ปรากฏว่ามีรายการจดทะเบียนจำนองผูกพันอยู่ จึงได้มีหนังสือสอบถามศาลไปว่าจะให้ปฏิบัติอย่างไร แต่ศาลไม่แจ้งทางปฏิบัติมา เห็นว่าการจดทะเบียนให้ที่ดินกลับคืนมาเป็นชื่อของโจทก์ทั้งสาม ควรจดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”

๔. กรณีของเรื่องนี้ศาลฎีกาได้พิพากษาให้ ส. ลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินในฐานะภรรยาของ พ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นสามีตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่ง ป.พ.พ. อันมิใช่เป็นการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในกรณี ที่หย่าขาดจากกันแต่อย่างใด แม้การเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีคำตอบแทน) จะมีลักษณะเช่นเดียวกับการให้ก็ตาม แต่ที่ดินดังกล่าวก็ขาดเป็นส่วนส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่ง ป.พ.พ. ไม่ เพราะคำพิพากษาของศาลฎีกาได้ระบุไว้แจ้งชัดอยู่แล้วว่าเป็นสินสมรส ดังนั้น จึงต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา.....) โดยคิดค่าธรรมเนียมตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ง) กล่าวคือ เรียกเก็บตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕๐ ส่วนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย

๕. กรณีมีผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนบุคคลต่างด้าว ถึงแม้มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะบัญญัติให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่เรื่องนี้เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษา ให้ถอนชื่อ อ. จำเลย จากผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้จำเลยแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสิบ คนละ ๑ ใน ๑๑ ส่วน แล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสิบและจำเลยในโฉนดดังกล่าว โดยศาลฎีการับฟังข้อเท็จจริงว่าโจทก์ทั้งสิบกับจำเลยเป็นพี่น้องร่วมบิดาเดียวกัน บิดามารดาโจทก์และจำเลยเป็นคนต่างด้าว จำเลยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแทนบิดา และที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย โจทก์ทั้งสิบและจำเลยจึงมีสิทธิได้รับมรดกคนละส่วนเท่าๆ กัน การจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลของคำพิพากษาดังกล่าวจึงต้องดำเนินการโดยจดทะเบียนโอนที่ดินทั้งแปลง ซึ่งมีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา.....)” ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ ซึ่งการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปตามผลคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวย่อมเป็นการจำหน่ายที่ดินที่ อ. ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนบิดาซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าว ตามนัยมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม

๖. น. (ภรรยา) เป็นโจทก์ฟ้อง ก. (สามี) อ. กับพวก เป็นจำเลย โดยฟ้องว่า ก. นำเงินสินสมรสระหว่างไปซื้อทรัพย์สินใส่ชื่อ อ. กับพวก เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความแบ่งทรัพย์สินกัน โดย อ. ตกลงโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้แก่ น. และศาลได้พิพากษาตามยอม คำพิพากษาดังกล่าวจึงไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน (เทียบฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๑๐๒๘/๒๕๓๒) ดังนั้น เมื่อศาลยังไม่ได้วินิจฉัยว่าที่ดินที่มีชื่อ อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นสินสมรสระหว่าง น. กับ ก. จึงต้องสันนิษฐานว่า อ. เป็นผู้มิสิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๓ และพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” เมื่อศาลได้พิพากษาตามยอมให้ อ. โอนที่ดินให้แก่ น. แต่ในคำพิพากษาดังกล่าวไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงควรจดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑

๗. การที่ ต. เป็นโจทก์ฟ้อง ท. ในฐานะทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิรับมรดกของ บ. แล้วได้ประนีประนอมยอมความกันโดย ท. ยินยอมจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ ต. คำพิพากษาดังกล่าวย่อมไม่มีผลผูกพัน บ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดดังกล่าว และทายาทอื่นของ บ. แต่อย่างใด เพราะสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ได้ตกลงประนีประนอมยอมความเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) เมื่อ ท. ทายาทของ บ. ยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดก ท. จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง แม้สัญญาประนีประนอมยอมความจะระบุไว้ว่าหากจำเลยไม่ยอมไปโอนให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยด้วย ก็ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ เพราะแม้ ท. จะมาขอจดทะเบียนก็ยังทำไม่ได้เนื่องจากขัด ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง กรณีนี้ทายาทของ บ. จะต้องรับมรดกหรือผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนจึงจะจดทะเบียนใด ๆ ต่อไปได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๕/๒๔๘๖ มรดกโจทก์ได้ถูกจำเลยฟ้องในคดีก่อน ซึ่งพิพาทกันเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินรายพิพาท มรดกโจทก์ตายระหว่างคดีโดยไม่มีผู้รับมรดกความ จำเลยซึ่งเป็นโจทก์ในคดีนั้นได้ขอถอนชื่อ มรดกโจทก์ออกจากเป็นจำเลย คงดำเนินคดีกับจำเลยอื่นต่อไป ในที่สุดศาลพิพากษาให้จำเลยในคดีนี้ชนะคดีได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท คำพิพากษาในคดีก่อนนั้นย่อมไม่ผูกพันมรดกโจทก์ และโจทก์ซึ่งอ้างว่าเป็นทายาทผู้สืบสิทธิในที่ดินพิพาทนี้

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๕/๒๔๘๖ผู้ที่สืบสิทธิจากคู่ความโดยทางมรดก ในคดีที่มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดแล้ว ย่อมต้องผูกพันตามคำพิพากษานั้นเช่นเดียวกัน

คำพิพากษาที่ชี้ขาดกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ครอบครองเป็นส่วนสำคัญที่ดินอันอยู่ในกรรมสิทธิ์ร่วมกัน คู่ความไม่ต้องจดทะเบียนก็ยังคงมีสิทธิตามที่ได้อครอบครองอยู่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ คำพิพากษามาตามยอมความว่า จำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕ สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอมในคดีย่อมมีผลผูกพัน เฉพาะคู่ความในกระบวนการพิจารณา

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๕๒๗ การยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ และ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่าผู้ร้องจะต้องเป็นผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขณะยื่นคำร้องขอต่อศาลและคำสั่งของศาลที่แสดงว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามคำร้องขอนั้น ก็เป็นเพียงคำสั่งที่รับรองว่าการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ร้องตามที่ได้ครอบครองมาแล้วนั้น เป็นผลให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แล้ว เพื่อที่ผู้ร้องจะได้นำคำพิพากษาไปจดทะเบียนสิทธิต่อเจ้าพนักงานที่ดินต่อไปเท่านั้น หากมีผู้คัดค้านก็ถือได้ว่าเป็นคดีที่ผู้ร้องฟ้องเรียกที่พิพาทจากผู้คัดค้าน ถ้าผู้ร้องชนะคดี ศาลอาจพิพากษาให้ขับไล่ผู้คัดค้านด้วยก็ได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ (๑)

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗๖/๒๕๒๕ โจทก์ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดตาม คำพิพากษามาตามยอม เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่าโอนให้โจทก์ไม่ได้ เพราะจำเลยจำนองที่ดินไว้กับธนาคาร และธนาคารไม่ยอมส่งโฉนดที่ดินมาให้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเป็นบุคคลภายนอก และกรณีไม่ต้องด้วยข้อยกเว้นที่ให้คำพิพากษาของศาลมีผลผูกพันบุคคลภายนอกตามที่บัญญัติไว้ใน ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๕ ศาลจึงไม่อาจสั่งบังคับเจ้าพนักงานที่ดินให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่ต้องมีโฉนดคู่ฉบับมาแสดงตามที่โจทก์ประสงค์ได้ หากโจทก์เห็นว่าเจ้าพนักงานที่ดินไม่กระทำตามที่โจทก์ประสงค์นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ ก็ชอบที่โจทก์จะดำเนินการว่ากล่าวกับเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายต่อไป

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๖/๒๕๓๑ การที่ศาลมีคำสั่งว่าที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองนั้น แม้โฉนดที่ดินอยู่ที่จำเลย โจทก์ก็จะขอให้จำเลยส่งมอบโฉนดดังกล่าวแก่โจทก์เพื่อไปจดทะเบียนสิทธิหาได้ไม่ เพราะกรณีนี้ไม่มีนิติกรรม นิติเหตุ หรือบทกฎหมายใดที่กำหนดให้จำเลยต้องส่งมอบโฉนดที่ดินแก่โจทก์ ทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ กำหนดไว้แล้วว่าจะต้องทำอะไร โจทก์ย่อมสามารถที่จะปฏิบัติตามและได้รับผลตามความประสงค์ของโจทก์อยู่แล้ว

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๘/๒๕๓๒ จำเลยที่ ๔ เคยฟ้องจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน และศาลพิพากษามาตามยอมให้จำเลยที่ ๔ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเกินกว่าส่วนที่ควรจะได้ ดังนี้ ไม่ใช่คำพิพากษาแสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ย่อมไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก แม้ว่าโจทก์เป็นผู้จะซื้อที่ดินแปลงนั้นจากจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๓ ก็ตาม คำพิพากษามาตามยอมบังคับโจทก์ไม่ได้ และไม่กระทบถึงสิทธิของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขาย แต่โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนคำพิพากษามาตามยอม

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๖๓/๒๕๓๓ สิทธิในที่ดินที่โจทก์ทั้งสองในฐานะเป็นผู้ชนะคดีตามคำพิพากษานั้นถึงที่สุด และข้อตกลงในชั้นบังคับคดีระหว่างโจทก์ทั้งสองกับผู้แพ้คดีนั้น เป็นการได้สิทธิโดยผลของคำพิพากษา จึงแตกต่างจากสิทธิในที่ดินที่โจทก์ได้มาโดยทางมรดกในฐานะที่เป็นทายาทซึ่งถือว่าโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของที่ดินแทนที่เจ้ามรดก แม้การได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวตามคำพิพากษาโจทก์ทั้งสองจะอ้างว่าเป็นทายาทของเจ้ามรดกก็หาใช่การได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยทางมรดกโดยทั่วไปอันจะต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามลำดับขั้นตอนตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๑ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และระเบียบของกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๑๖ ให้เสร็จสิ้นเสียขั้นหนึ่งก่อนไม่ โจทก์ทั้งสองขอที่จะขอจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมได้ทันที

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๕๓๗ จำขอให้จำเลยร่วมกันส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทคืนแก่โจทก์นั้น ตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) บัญญัติไว้แล้วว่า จะต้องดำเนินการอย่างไร โจทก์สามารถปฏิบัติตามและได้รับผลตามความประสงค์ของโจทก์อยู่แล้ว โดยไม่จำเป็นต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสองส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทแต่อย่างใด จึงต้องยกคำขอในส่วนนี้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๓๓/๒๕๓๗ ศาลให้ได้ครอบครองปรปักษ์ มาตรา ๑๓๗๒ โดยระบุเนื้อที่ ทิศ ความกว้างยาว อาณาเขตไว้แล้ว โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ตามที่ศาลชั้นต้นระบุไว้ดังกล่าวแตกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ มิใช่เป็นการได้มาในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับเจ้าของอื่น กรมที่ดิน จำเลยต้องจดทะเบียนแบ่งแยกให้โจทก์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๗๘/๒๕๓๕ การที่จำเลยทราบคืออยู่แล้วว่าที่ดินพิพาทและทรัพย์สินอื่นเป็นของผู้เสียหาย ผู้เสียหายยังครอบครองมิได้ทั้งร้าง จำเลยยังขึ้นไปยื่นคำขอต่อทางราชการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ ผู้เสียหายคัดค้านไม่ยอมให้เข้าไปในที่ดิน จึงไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้ จำเลยได้ให้ถ้อยคำยืนยันตามคำขอ ซึ่งเจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ได้บันทึกข้อความไว้ในบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) อันเป็นเอกสารซึ่งมีสาระสำคัญว่าที่ดินพิพาทเป็นของผู้เสียหาย ผู้เสียหายทั้งร้างไว้ไม่ได้ทำประโยชน์ จำเลยเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์มานาน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิได้มาโดยการครอบครองอันเป็นเท็จ ซึ่งจำเลยมีวัตถุประสงค์สำหรับใช้เป็นพยานหลักฐานในการที่จำเลยจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท อันน่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้เสียหาย การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐ คำพิพากษาของศาลฎีกาในคดีก่อนวินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ ดังนั้น ผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจึงผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษา นับแต่วันที่คำพิพากษานั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไขกลับหรือดลเสียตาม ป.วิ.พ.

มาตรา ๑๔๕ ซึ่งตามคำให้การของจำเลยทั้งสามในคดีนี้ก็ไม่ปรากฏว่าหลังจากศาลฎีกาพิพากษาในคดีดังกล่าวแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังโจทก์ว่าจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จะยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเจ้าของต่อไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๑ และจำเลยที่ ๓ ก็มีได้ให้การต่อสู้ว่าตนมีสิทธิดีกว่าโจทก์แต่ประการใด กรณีจึงต้องถือว่าจำเลยทั้งสามไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดีไปกว่าโจทก์ คดีจึงสามารถวินิจฉัยชี้ขาดได้โดยไม่ต้องสืบพยานต่อไป การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งสืบพยานจึงชอบแล้ว แต่การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพื่อดำเนินการแบ่งแยกนั้น ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ กำหนดไว้แล้วว่า จะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งโจทก์สามารถนำคำพิพากษาไปดำเนินการตามขั้นตอนได้อยู่แล้วโดยไม่ต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินให้แต่อย่างใด จึงต้องยกคำขอในส่วนนี้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยทั้งสามมิได้ฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยแก้ไขเสียให้ถูกต้องได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบมาตรา ๒๔๖ และ ๒๔๗

ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล ถ้าเป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒ (๗)(ก)

หากเป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒ (๗)(ข)

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล ในกรณีที่มีทุนทรัพย์ถือเป็นการขาย จึงต้องเสียภาษีเงินได้ตามนัยระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๒

ค่าอากรแสตมป์

ในกรณีการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕๐ บาท ของราคาประเมินที่ดิน หรือตามราคาที่สูงกว่าแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔

คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑
เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาล ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ข้อ ๕ (๒) เพื่อถือเป็นหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ สำหรับกรณีโอนที่ดินมีโฉนดที่ดินหรือมีใบได้สวนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(๑) ให้ผู้ได้มาขึ้นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ค.๕ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล อันถึงที่สุด โดยบรรยายข้อความในคำขออนุญาตในคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วแต่กรณี ส่วนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ ทำหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือสัญญาตามคำสั่งศาล โดยใช้ชื่อผู้โอนและผู้รับโอนเป็นฝ่ายในหนังสือสัญญา เว้นแต่การลงลายมือชื่อในตอนท้ายของหนังสือสัญญา ถ้าศาลมิได้แจ้งมาว่าผู้ใดจะเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้โอนแล้ว ก็ให้เขียนในช่องลายมือชื่อผู้โอนด้วยอักษรสีแดงว่า “โอนตามคำสั่งศาลที่.....ลงวันที่ ...เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล เป็นต้น ถ้าในคำสั่งศาลไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ก็ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” ใช้ อักษรย่อ “อ.ศ.” และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายชื่อประเภทใน ท.ค.๑ และในสารบัญญัตินั้นว่า “ตามคำสั่งศาล (หรือคำพิพากษา) ที่..... ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.”

ข้อ ๒ สำหรับกรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือไม่มีใบได้สวนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับ ที่ดินด้วยนั้น ให้ดำเนินการตามข้อ ๑.(๑) , (๒) , (๓) โดยอนุโลม เว้นแต่คำขอให้ใช้เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม (ท.ค.๑) เป็นคำขอ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สลักหลังประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงไว้ใน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนในสารบัญญัตินั้น โฉนดที่ดิน

ข้อ ๓ สำหรับกรณีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

(๑) ให้ผู้ได้มาขึ้นคำขอและจดทะเบียนทำนองเดียวกับข้อ ๒. โดยอนุโลม

(๒) โดยที่อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่มีหนังสือสำคัญเพื่อมอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐาน ฉะนั้น ถ้าเป็นกรณีที่ศาลมิได้สั่งให้ทำหนังสือสัญญา ก็ให้คัดสำเนาคำสั่งศาล และหมายเหตุว่าได้จดทะเบียนแล้ว พร้อมด้วย วัน เดือน ปี และลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นสำคัญ มอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐานด้วย ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

ตั้ง ณ วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน