คู่มือ

การสอบสวนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

คู่มือการสอบสวนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๑ จำนวน ๑๐,๐๐๐ เล่ม

คำนำ

กรมที่ดินได้กำหนดประเด็นยุทธศาสตร์เพื่อการขับเคลื่อนกรมที่ดินไปสู่วิสัยทัศน์ที่วางไว้ ในประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๔ เป็นการขับเคลื่อนการพัฒนาระบบบริการประชาชนด้วยระบบออนไลน์ที่มีมาตรฐานสากล ด้วยบุคลากรที่มีขีดความสามารถสูง มีเป้าประสงค์ให้บุคลากรกรมที่ดินมีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อให้บริการประชาชนอย่างถูกต้อง เป็นไปด้วยความรวดเร็ว โปร่งใส โดยการพัฒนาศักยภาพการปฏิบัติงานด้านการบริการประชาชนโดยยึดหลักสมรรถนะและบริหารจัดการความรู้ให้สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จึงได้จัดทำคู่มือการสอบสวนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ขึ้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยเฉพาะข้าราชการที่บรรจุใหม่ใช้ในการศึกษาและเป็นคู่มือในการปฏิบัติงานสำหรับการบริการประชาชนในการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินต่าง ๆ ทั่วประเทศ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติราชการและเพิ่มศักยภาพในการให้บริการประชาชนตามยุทธศาสตร์กรมที่ดินที่มีเป้าประสงค์ให้บุคลากรกรมที่ดินมีขีดความสามารถสูงขึ้นในการปฏิบัติงาน และบริการประชาชนอย่างถูกต้อง รวดเร็ว โปร่งใส

กรมที่ดินจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือการสอบสวนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เล่มนี้จะอำนวยประโยชน์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำไปใช้ปฏิบัติงานด้านการสอบสวนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเพื่อศึกษาหาความรู้ สามารถนำไปสู่การปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง สะดวก รวดเร็ว

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

สิงหาคม ๒๕๖๑

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
๑. ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน และหลักการทะเบียนที่ดิน	**๑**
- ประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑
- ความสำคัญของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	๒
- หลักการทะเบียนที่ดินและความเป็นมาของการจดทะเบียน	๔
๒. กระบวนการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	**๗**
- ประเภทการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่	๗
- สถานที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	๘
- พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	๙
- การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่	๑๐
- อำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน	๑๐
- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	๑๔
๓. หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	**๓๗**
- ความหมายและลักษณะของนิติกรรม	๓๗
- องค์ประกอบของนิติกรรม	๓๘
- การสอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่สัญญา	๓๙

เรื่อง	หน้า
- ความแตกต่างระหว่างโมฆะกรรมกับโมฆียะกรรม	๔๒
- บุคคลตามกฎหมาย	๔๒
- บุคคลซึ่งกฎหมายคุ้มครองในการใช้สิทธิทำนิติกรรม	๔๓
- การทำนิติกรรมของผู้เยาว์	๔๓
- ประเภทผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์	๔๗
- การสอบสวนสิทธิและความสามารถของผู้เยาว์	๔๗
- แผนภูมิการทำนิติกรรมของผู้เยาว์	๔๙
- สรุปการทำนิติกรรมของผู้เยาว์	๕๐
- การทำนิติกรรมของผู้เยาว์แต่ละประเภทจดทะเบียน	๕๕
- การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ	๖๔
- อำนาจในการทำนิติกรรมของผู้อนุบาลเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถ	๖๕
- แผนภูมิการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ	๖๘
- สรุปการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ	๖๙
- การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถแต่ละประเภทจดทะเบียน	๗๕
- ความสามารถในการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ	๘๔
- แผนภูมิการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ	๘๖
- สรุปการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ	๘๗
- การทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถแต่ละประเภทจดทะเบียน	๙๐
- การทำนิติกรรมของนิติบุคคล	๙๗
- ประเภทของนิติบุคคล	๙๗
- สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคล	๑๐๐

เรื่อง	หน้า

- การจัดการนิติบุคคล ๑๐๐
- การสอบสวนสิทธิและความสามารถของนิติบุคคล ๑๐๒
- ประเภท/ผู้แทน และการดำเนินการของนิติบุคคลแต่ละประเภท ๑๐๓
- ความหมาย และประเภทของวัด ๑๐๙
- ที่ดินของวัด ๑๐๙
- การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด ๑๐๙
- ผู้แทนของวัด ๑๑๑
- การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดแต่ละประเภทจดทะเบียน ๑๑๒

๔. บทบาทและหน้าที่ของนักวิชาการที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๑๒๒

๕. สรุประยะเวลาดำเนินการแล้วเสร็จแต่ละกระบวนงานตามคู่มือสำหรับประชาชน ๑๒๗

๖. ประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- การจดทะเบียนประเภทขาย ๑๓๑
- การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ๑๖๕
- การจดทะเบียนประเภทให้ ๑๘๓
- การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม ๑๙๕
- การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ๒๐๑
- การจดทะเบียนประเภทจำนอง ๒๑๑
- การจดทะเบียนประเภทเช่า ๒๓๕
- การจดทะเบียนประเภทภาระจำยอม ๒๔๗

เรื่อง	หน้า
- การจดทะเบียนประเภทสิทธิเก็บกิน	๒๕๓
- การจดทะเบียนประเภทสิทธิเหนือพื้นดิน	๒๕๗
- การจดทะเบียนประเภทสิทธิอาศัย	๒๕๙
- การจดทะเบียนประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	๒๖๓
- การจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วน	๒๖๗
- การจดทะเบียนประเภทห้ามโอน	๒๗๑
- การจดทะเบียนประเภทบุริมสิทธิ	๒๗๗
- การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน	๒๘๑
- การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น	๒๘๓
- การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ	๒๘๕
- การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีการห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย	๒๘๙
- การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส	๒๙๙
- การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	๓๐๑
- การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น	๓๐๕
- การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย	๓๐๗
- การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล	๓๑๗
- การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล	๓๑๙
- การจดทะเบียนโอนเป็นที่สารณประโยชน์และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	๓๒๑
- การจดทะเบียนเวนคืน	๓๓๑
- การจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์	๓๓๙

เรื่อง	หน้า

- การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ๓๔๓
- การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ๓๔๙
- การสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด ๓๕๕
- การมอบอำนาจ ๓๙๙
- การอายัดที่ดิน ๔๐๗

ภาคผนวก

- **คู่มือและระเบียบกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๔๒๕**
- **กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ๔๒๙**
  - ค่าธรรมเนียม
  - ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย
  - ภาษีธุรกิจเฉพาะ
  - อากรแสตมป์
- **ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ตามประเภทการจดทะเบียน ๔๗๗**

.....

ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน และหลักการทะเบียนที่ดิน

๑. ประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินให้ความหมายคำว่า สิทธิในที่ดิน หมายถึง กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง จึงแบ่งประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ดังนี้

๑.๑ หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

โฉนดที่ดิน มาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้ความหมายไว้ว่า "โฉนดที่ดิน" หมายความว่า หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และหมายความรวมถึง โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

๑.๒ หนังสือสำคัญแสดงสิทธิครอบครอง

๑.๒.๑ ใบจอง (น.ส. ๒)

๑.๒.๒ *หนังสือรับรองการทำประโยชน์*

(๑) น.ส. ๓

(๒) น.ส. ๓ ก.

(๓) น.ส. ๓ ข.

(๔) แบบหมายเลข ๓ ออกตามกฎกระทรวงเกษตราธิการ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ และต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ต่อนายอำเภอตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ด้วย และออกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. ความสำคัญของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๒.๑ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ บัญญัติถึงการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น ๒ กรณี คือ

๑) การได้มาโดยนิติกรรม หมายความว่า การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยการทำนิติกรรม ซึ่งจะสมบูรณ์เพียงใดแค่ไหนย่อมแล้วแต่บทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องนั้น ๆ บัญญัติไว้โดยเฉพาะ เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การจำนอง จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และมาตรา ๗๑๔ ตามลำดับ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ นอกจากนี้ การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่บริบูรณ์ ตามที่บัญญัติไว้ในวรรคแรกของมาตรา ๑๒๙๙ เช่น การได้มาซึ่งทรัพยสิทธิต่าง ๆ ในบรรพ ๔ (ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์) เป็นต้น

๒) การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หมายความว่า การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผลของกฎหมาย โดยคำพิพากษาของศาล และโดยการรับมรดก ถ้ายังมิได้จดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วมิได้ ทั้งนี้ ดังที่บัญญัติไว้ในวรรคท้ายของมาตรา ๑๒๙๙ เช่น การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ เป็นต้น

๒.๒ แบบแห่งนิติกรรม

แบบแห่งนิติกรรมที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ แยกได้เป็น ๕ ประเภท คือ

๑) แบบทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ทำจะเป็นโมฆะทันทีไม่มีผลบังคับตามกฎหมายแต่อย่างใด เช่น การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ ขายฝาก แลกเปลี่ยน จำนอง ให้อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

๒) แบบต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ประเภทนี้กฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ แต่บังคับให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น จดทะเบียนห้างหุ้นส่วนสามัญ จดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัด จดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิ การจดทะเบียนบริษัท การจดทะเบียนสมรส การจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม เป็นต้น

๓) แบบต้องทำเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีนี้แม้จะต้องทำเป็นหนังสือต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ก็มิได้มีกฎหมายบังคับว่าจะต้องจดทะเบียนแต่อย่างใด เช่น การทำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง หรือเอกสารลับ เป็นต้น

๔) แบบต้องทำเป็นหนังสือระหว่างกันเอง คือ เป็นกรณีที่ผู้ทำนิติกรรมจะต้องทำเป็นหนังสือกันเอง เพื่อไม่ให้การแสดงเจตนานั้นเป็นการเลื่อนลอยจนเกินไป ไม่จำเป็นต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับรู้เป็นเพียงเกี่ยวข้องกันเฉพาะระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น เช่น การทำสัญญาเช่าซื้อ การรับสภาพหนี้ ตั๋วเงิน การโอนหุ้น การโอนหนี้ สัญญาหย่าโดยความยินยอม เป็นต้น

๕) แบบอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ เป็นแบบเฉพาะตามที่กฎหมายกำหนดเป็นเรื่อง ๆ ไป ต่างไปจากนิติกรรม ๔ แบบดังกล่าวข้างต้น แต่เป็นนิติกรรมที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษ เช่น เช็คต้องมีรายการตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ตั๋วสัญญาใช้เงินต้องมีรายการระบุไว้ มิฉะนั้นจะเป็นเช็คและตั๋วสัญญาใช้เงินไม่สมบูรณ์ เป็นต้น

๓. หลักการทะเบียนที่ดินและความเป็นมาของการจดทะเบียน

๓.๑ ประวัติความเป็นมาของหลักการทะเบียนที่ดินในประเทศไทย

ระบบทะเบียนที่ดินต่าง ๆ สำหรับประเทศไทยเริ่มในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าอยู่หัว (รัชกาลที่ ๕) โดยได้นำระบบทะเบียนแบบทอร์เรนส์ (Torrens System) ของเซอร์โรเบิต ทอเรนส์ ชาวอังกฤษ มาใช้ ระบบทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์ ถือตัวทะเบียนเป็นหลักในการแสดงสิทธิในที่ดิน โดยจัดทำทะเบียนที่ดินเป็นรายแปลง รัฐรับรองสิทธิของเจ้าของที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นฉบับสำนักงานที่ดินโดยถือเป็นตัวทะเบียน และให้เจ้าของที่ดินหนึ่งฉบับ การส่งต่อกรรมสิทธิ์โดยวิธีการจดทะเบียนหลังหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินก่อนจึงจะมีผลบังคับได้

๓.๒ หลักการ และลักษณะทะเบียนที่ดิน

หลักการทะเบียนที่ดิน หมายถึง การจดบันทึกเพื่อให้ทราบประวัติความเป็นมา ความเปลี่ยนแปลงของที่ดินแปลงนั้น ๆ ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบจอง ใบไต่สวน เป็นต้น

ลักษณะทะเบียนที่ดินตามหลักการทะเบียนที่ดิน มีดังนี้

๑) เป็นหลักประกันมั่นคง ยากต่อการสืบหักล้าง

๒) มีลักษณะเข้าใจง่าย ดูจากโฉนดที่ดินย่อมเข้าใจได้

๓) หลักฐานและรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจะต้องถูกต้องแน่นอน

๔) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนมือจะต้องถูกไม่แพงจนเกินไป

๕) วิธีดำเนินการจะต้องรวดเร็ว เหมาะสมต่อเหตุการณ์

๓.๓ สาเหตุที่ต้องมีการจดทะเบียน

๑) กฎหมายบังคับ ถ้าไม่จดทะเบียนเป็นโมฆะ หรือไม่บริบูรณ์ เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

การจดทะเบียนให้ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน และให้แยกประกาศเป็นเรื่อง ๆ ไป

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่ส่วน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ต้องมีการประกาศการจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า "การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง" ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกรมที่ดินได้วางระเบียบ คำสั่ง และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีต่าง ๆ ไว้ดังต่อไปนี้

๑) กำหนดเวลาการปิดประกาศ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่ส่วน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน *(ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)*

๒) วิธีแก้ทะเบียนแบบพิเศษ

เป็นที่เข้าใจกันว่าเป็นการแก้ทะเบียนแบบร้อยแก้ว

- ใน ท.ด. ๑ จะมีชื่อบุคคลเฉพาะในข้อ ๓ เท่านั้น ไม่ต้องระบุไว้ในข้อ ๔ แต่อย่างใด การบรรยายรายละเอียดจะต้องมีทุกครั้ง โดยบรรยายด้านข้าง ท.ด. ๑ ด้วยอีกษรสีแดง

- การแก้ทะเบียนในโฉนดที่ดิน ไม่ต้องลงชื่อทั้งในช่องผู้โอน และผู้รับโอน การบรรยายในรายการจดทะเบียนบรรยายด้วยอักษรสีน้ำเงินหรือดำ เริ่มตั้งแต่ในช่องผู้โอน

กระบวนการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๑. ประเภทการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อาจแบ่งออกได้ตามวิธีการจดทะเบียนได้ ๓ หลัก ดังนี้

๑) แบ่งตามหลักการทะเบียน โดยแบ่งออกได้เป็น ๒ ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- ประเภทโอนทางทะเบียน หมายถึง การจดทะเบียนโอนไปโดยเด็ดขาด เช่น ขาย ให้ ขายฝาก แลกเปลี่ยน เป็นต้น
- ประเภทแก้ทะเบียน หมายถึง การจดทะเบียนให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียน ไม่ได้โอนเปลี่ยนมือไปโดยเด็ดขาด เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม เป็นต้น

๒) แบ่งตามลักษณะแห่งนิติกรรม

การแบ่งตามลักษณะแห่งนิติกรรมย่อมเป็นไปตามลักษณะที่สำคัญของนิติกรรมนั้น ซึ่งมีอยู่ด้วยกันหลายประเภท เช่น ขาย แลกเปลี่ยน ให้ ขายฝาก จำนอง ภาระจำยอม เป็นต้น และบางประเภทก็ใช้ชื่อการจดทะเบียนตามข้อเท็จจริง เช่น โอนตามคำสั่งศาล เป็นต้น

การแบ่งตามประเภทนี้ จึงไม่อาจกำหนดลงไปได้ว่ามีกี่ประเภท เพราะถ้าข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปไม่ตรงกับประเภทที่มีอยู่แล้ว และไม่อาจอนุโลมโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้ กรมที่ดินก็ต้องวางระบบจดทะเบียนโดยตั้งประเภทขึ้นใหม่ ตามความเหมาะสมเป็นเรื่อง ๆ ไป

๓) แบ่งตามลักษณะของการจดทะเบียนหรือตามจุดมุ่งหมาย แบ่งออกเป็น ๒ ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- *การจดทะเบียนสิทธิ* หมายถึง การจดทะเบียนสิ่งที่บุคคลมีอยู่หรือไม่ได้มาโดยผลของกฎหมายให้ปรากฏหลักฐานในทางทะเบียน แต่กรณีนี้ต้องมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้ด้วย เช่น สิทธิในการรับมรดก การได้สิทธิมาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ภาระจำยอมโดยอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๑ เป็นต้น

- *การจดทะเบียนนิติกรรม* หมายถึง การจดทะเบียนการมีอยู่หรือการได้มาที่เกิดจากการกระทำของบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล ไม่ว่าจะเป็นโดยการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิก็ตาม ส่วนใหญ่มักจะมีคู่กรณี ๒ ฝ่าย คือ ผู้โอนฝ่ายหนึ่งกับผู้รับโอนอีกฝ่ายหนึ่ง เช่น ขาย แบ่งขาย ให้ จำนอง แลกเปลี่ยน เป็นต้น ซึ่งเป็นนิติกรรมที่กฎหมายบังคับให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๒. สถานที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สถานที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมี ดังนี้

๒.๑ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สำนักงานที่ดินสาขา (รวมถึงสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา) เป็นสำนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจัดตั้งขึ้นตามมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๒ สำนักงานที่ดินอำเภอ เป็นส่วนราชการกรมที่ดินประเภทราชการบริหารส่วนภูมิภาคเท่านั้น ตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดินไม่ใช่สำนักงานที่ดินที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๓ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ส่วนแยก เป็นการจัดตั้งตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ไม่มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเป็นส่วนหนึ่งของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาซึ่งกรมที่ดินได้ประกาศให้แยกส่วนออกไป โดยมีสถานที่ตั้งและเขตดำเนินการในพื้นที่ตามที่กรมที่ดินกำหนด

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๑) เจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ซึ่งปัจจุบันเจ้าพนักงานที่ดินในการจดทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

๒) นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน (ท้องที่ที่ยังไม่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอ) เป็นไปตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ที่กำหนดให้นายอำเภอปฏิบัติหน้าที่เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนต่อไปก่อนจนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป เฉพาะที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งในเขตอำเภอของตน

๔. การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขานั้น ๆ คือ

๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

๒) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน

๓) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน

๔) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปในฝ่ายรังวัด

๕) ข้าราชการพลเรือนสามัญประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไป หรือประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไป ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งตาม ๒) ๓) ๔)

๕. อำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน

๑) สอบสวนคู่สัญญาถึงสิทธิและความสามารถตลอดจนความสมบรูณ์แห่งนิติกรรมตามกฎหมาย สอบสวนถึงข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว เป็นต้น รวมทั้งอำนาจหน้าที่ในการกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๒) เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมายื่น เช่น หนังสือมอบอำนาจ หนังสือยินยอมของคู่สมรส บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่จำเป็นในการพิจารณามาตรวจสอบ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการสอบสวน

ให้ทราบแน่ชัดว่าผู้โอนเป็นเจ้าของอันแท้จริงและผู้รับโอนมีความสามารถที่จะทำนิติกรรมได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ส่วนการกำหนดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินกรมที่ดินได้มีคำสั่งกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดินไว้โดยให้อำนาจของแต่ละบุคคลไม่เหมือนกัน ทั้งนี้ เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ ซึ่งให้ถือราคาประเมินทุทรัพย์เป็นเกณฑ์ในการกำหนดทุนทรัพย์ที่อยู่ในอำนาจจดทะเบียนของเจ้าพนักงานที่ดินแต่ละระดับสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

๑) ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ซึ่งมีผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาประเภทอำนวยการระดับสูงหรืออำนวยการระดับต้น ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับงานด้านทะเบียนที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุด ทุกกรณี เว้นแต่การลงลายมือชื่อในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การสั่งเปรียบเทียบการออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๐ การสั่งแก้ไขแผนที่และหรือเนื้อที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การสั่งโอนมรดก การสั่งการเปรียบเทียบมรดก เรื่องใบแทน เรื่องการอายัด การจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจดทะเบียนอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียน เช่น ขาย ขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน ฯลฯ ซึ่งมีทุนทรัพย์เกินทุนทรัพย์หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีอำนาจจดทะเบียน

หรือเกินกว่าสิบล้านบาท ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แล้วแต่กรณี

๒) ในสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอื่น ๆ นอกจากข้อ ๑ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและหัวหน้าฝ่ายทะเบียนปฏิบัติหน้าที่เช่นเดียวกับข้อ ๑ เว้นแต่การสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียน ซึ่งมีทุนทรัพย์ไม่เกินทุนทรัพย์ที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีอำนาจจดทะเบียนหรือเกินกว่าห้าล้านบาทให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

๓) การปฏิบัติงานตามข้อ ๑ หรือข้อ ๒ เกี่ยวกับงานด้านทะเบียนที่ดิน หากเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนปฏิบัติหน้าที่แทน ยกเว้นเรื่องที่กำหนดให้เป็นอำนาจโดยเฉพาะของเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งปฏิบัติหน้าที่แล้วแต่กรณี

๔) การปฏิบัติงานตามข้อ ๑ หรือข้อ ๒ เกี่ยวกับงานด้านทะเบียนที่ดิน หากหัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้โดยไม่มีผู้รักษาราชการแทนหรือไม่มีผู้รักษาราชการในตำแหน่ง สำหรับงานด้านทะเบียนที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่อาวุโสในฝ่ายทะเบียนปฏิบัติหน้าที่แทนตามลำดับ โดยให้มีอำนาจหน้าที่และข้อยกเว้นเช่นเดียวกับหัวหน้าฝ่ายทะเบียนที่ตนปฏิบัติหน้าที่แทน

๕) ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา กำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของหัวหน้าฝ่ายทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินทุกระดับในแต่ละสำนักงานที่ดินให้เหมาะสมกับอัตรากำลัง ปริมาณงาน และระดับตำแหน่ง โดยให้เจ้าพนักงานที่ดิน

กรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ในฐานะเป็นเจ้าพนักงานที่ดินรับผิดชอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ ส่วนเจ้าพนักงานที่ดินอื่นในสำนักงานที่ดินให้จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ลดหลั่นกันตามความเหมาะสม

การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน กรณีเป็นการจดทะเบียนประเภทที่ต้องการประเมินราคาทุนทรัพย์ เช่น ขาย ขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน ฯลฯ ให้ถือเอาราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นเกณฑ์ แต่ถ้าเป็นการจดทะเบียนประเภทที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ เช่น จำนอง เช่า ฯลฯ ให้ถือเอาจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงเป็นเกณฑ์

๖) เจ้าพนักงานที่ดินตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา เห็นว่าเจ้าพนักงานที่ดินระดับใด หรือบุคคลใดไม่สมควรให้จดทะเบียนหรือควรให้จดทะเบียนเฉพาะบางเรื่อง ก็ให้มีอำนาจสั่งได้ตามความเหมาะสมโดยให้มีคำสั่งไว้เป็นลายลักษณ์อักษร

๗) สำหรับสำนักงานที่ดินส่วนแยกให้เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก และหัวหน้างานทะเบียนถือปฏิบัติเช่นเดียวกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอื่น ๆ ตามข้อ ๒ ยกเว้นการปฏิบัติงานที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาโดยเฉพาะ เช่น การสั่งการตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาแล้วแต่กรณีเป็นผู้สั่งการตามกฎหมายและให้ถือปฏิบัติตลอดจนดำเนินการตามข้อ ๓ ถึงข้อ ๖ โดยอนุโลม

๘) เมื่อผู้ดำรงตำแหน่งแต่ละตำแหน่งอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามปกติ ห้ามมอบหมายให้บุคคลอื่นทำหน้าที่แทนเป็นอันขาด

๖. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติการดำเนินการจดทะเบียนไว้ตั้งแต่มาตรา ๗๑ เป็นต้นไป โดยมีสาระสำคัญว่า ผู้ประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องการประกาศหรือต้องการรังวัด ซึ่งกรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๘ ได้กำหนดขั้นตอนและวิธีปฏิบัติไว้ เพื่อให้การดำเนินการในเรื่องนี้เป็นแนวทางเดียวกัน

ขั้นตอนและกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวง และระเบียบคำสั่ง ที่เกี่ยวข้องแล้วพอสรุปขั้นตอนได้ ๔ ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

๑) การรับคำขอ

มาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้ผู้ที่ประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้นำหนังสือแสงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ โดยให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ซึ่งกำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตาม

ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑ พร้อมทั้งส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

คำขอตามแบบ ท.ด. ๑ เป็นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่ประสงค์จะขอจดทะเบียน สำหรับประเภทในการจดทะเบียนกรมที่ดินได้ออกระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือเวียน กำหนดแนวทางปฏิบัติแต่ละเรื่องไว้เป็นการเฉพาะแล้ว เป็นประเภทการจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ จำนวนมาก เช่น ขาย ให้ ขายฝาก จำนอง เช่า เป็นต้น

การลงลายมือชื่อในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และลงลายมือชื่อในบันทึกข้อตกลงหรือในสัญญาทุกประเภท กรมที่ดินได้วางระเบียบคำสั่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า ให้ผู้ขอลงลายมือชื่อในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และลงลายมือชื่อในบันทึกข้อตกลงหรือในสัญญาต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน ห้ามมิให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีที่ผู้ขอไม่ได้มาลงลายมือชื่อในชั้นสอบสวนและไม่ได้ลงลายมือชื่อในบันทึกข้อตกลงหรือในสัญญาต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนเป็นอันขาด (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๗๕๒๙ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๙ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทต่าง ๆ)

๒) การสอบสวน การตรวจสอบ และการประกาศ

๒.๑ การสอบสวน

- เพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียและป้องกันการทุจริตหลีกเลี่ยงกฎหมาย ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ จึงได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการสอบสวน

คู่กรณี และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ระเบียบ คำสั่งของกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดิน ได้กำหนดรายละเอียดว่าจะต้องสอบสวนในเรื่องใดบ้าง และจะต้องทำอย่างไร สรุปได้ดังนี้

๒.๑.๑ <u>มาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน</u> (อำนาจในการสอบสวนของเจ้าพนักงานที่ดิน)

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐาน ที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

๒.๑.๒ <u>กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗</u>

ก่อนจะทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ คือ

(๑) สิทธิและความสามารถของบุคคล รวมตลอดจนถึงความสมบรูณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๒) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

(๓) การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

๒.๑.๓ *<u>คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</u>*

ข้อ ๒ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะที่ดินที่มีหนังสือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) การสอบสวน เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้สาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

ก. ชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ภูมิลำเนา ที่อยู่ของผู้ขอทำนิติกรรมทั้งสองฝ่าย

ข. ความประสงค์ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ค. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิที่จะกระทำกิจการนั้นได้หรือไม่ ถ้ามีเอกสารเกี่ยวข้องให้ตรวจสอบโดยละเอียด

ง. ให้สอบคู่สัญญาตามรายการในแบบพิมพ์การสอบสวนและให้คู่สัญญาลงชื่อ หรือลายมือชื่อไว้ด้วย ข้อสำคัญให้ใช้ดุลพินิจและไหวพริบสอบสวนพยานและหลักฐานเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงโดยถูกต้อง

จ. ถ้ามีการขัดข้องอย่างใด ผู้สอบสวนต้องรายงานให้หัวหน้าการทราบ เพื่อจะได้ชี้แจงเหตุที่ขัดข้องให้คู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายทราบ”

๒.๑.๔ *<u>คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๐๖ เรื่อง การสอบสวนสิทธิของผู้มาทำการเกี่ยวกับที่ดิน</u>*

"ข้อ ๑ เมื่อมีผู้มาขอทำนิติกรรมและจดทะเบียน เจ้าหน้าที่พึงพิจารณาดังต่อไปนี้

(ก) ผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินจริงหรือไม่

(ข) ลายมือชื่อตรงกับของเดิมหรือไม่

ข้อ ๒ ในเรื่องพิจารณาตัวบุคคลผู้ขายหรือผู้จำนอง ฯลฯ ถ้าไม่เป็นที่รู้จักก็ควรให้หาผู้ที่เชื่อถือได้มารับรอง นอกจากนั้นก็ควรได้ตรวจสอบสิ่งอื่น ๆ ประกอบ เช่น บัตรประจำตัวที่มีอยู่ตามกฎหมาย เป็นต้น และให้ผู้รับซื้อ หรือรับจำนองรับรองอีกชั้นหนึ่ง

ข้อ ๓ ในกรณีที่เป็นเจ้าของเองแต่เซ็นชื่อผิดเพี้ยนมาก ก็ควรพยายามขอให้เขาเซ็นให้ตรงกับของเดิม ถ้าทำไม่ได้ดังนั้น ถ้าเป็นคนรู้จักเชื่อถือได้ก็ไม่เป็นไร ถ้าเป็นผู้ที่ไม่รู้จักก็ให้หาหลักฐานหรือหาคนที่เชื่อถือได้รับรองและให้ผู้ซื้อรับรองอีกชั้นหนึ่งด้วย

ในกรณีคนไม่เคยมีลายมือชื่ออยู่แต่เดิม เช่น ได้ที่ดินขณะเป็นผู้เยาว์หรือกรณีรับมรดก ก็ควรจะสอบสวนให้เป็นที่พอใจว่าเป็นผู้มีสิทธิแท้จริงเช่นเดียวกันแล้วจึงทำการให้ต่อไป"

- การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคล

เหตุที่ต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของบุคคลคู่กรณีที่ขอทำนิติกรรมรวมตลอดถึงความสมบรูณ์แห่งนิติกรรมนั้น ทั้งนี้ เพราะเกี่ยวโยงถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใด ๆ ต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน หากฝ่าฝืน นิติกรรมนั้นก็ตกเป็นโมฆียะ หรือบุคคลวิกลจริตทำนิติกรรมใด นิติกรรมนั้นก็เป็นโมฆียะเช่นกัน หรือนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หรือเป็นการพ้นวิสัย หรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

นิติกรรมนั้นเป็นโมฆะ (มาตรา ๑๕๐ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) เป็นต้น ซึ่งนิติกรรมที่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๓ ได้บัญญัติไว้ว่า เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า นิติกรรมที่คู่กรณีมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ หากนิติกรรมนั้นเป็นโมฆียะกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จดทะเบียนเท่านั้น การสอบสวนสิทธิและนิติกรรมและความสามารถของบุคคล ย่อมอาศัยอำนาจและวิธีการตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ คำสั่ง และระเบียบแนวทางปฏิบัติ

- การสอบสวนถึงการหลีกเลี่ยงกฎหมาย

๑) การสอบสวนถึงการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ทั้งนี้ เพราะตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในปัจจุบันนี้คนต่างด้าวไม่อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ไม่ว่าในกรณีใด ๆ เว้นแต่ได้มาหรือมีอยู่ก่อนแล้วโดยชอบ หรือได้มาภายใต้บังคับของกฎหมายอื่น ซึ่งได้สิทธิโดยมิได้อาศัยบทสนธิสัญญาเป็นหลัก เช่น ได้มาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ เป็นต้น

๒) การสอบสวนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ หากข้อเท็จจริงเชื่อได้ว่าจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า จะเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งรัฐมนตรีคำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด (มาตรา ๗๔ วรรคสอง)

๓) การสอบสวนตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง เกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมายในอันที่บุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าวนั้นมีความหมายรวมถึงบุตรผู้เยาว์และภริยาคนต่างด้าวด้วย ซึ่งแม้ว่าบุตรหรือภริยานั้นจะเป็นผู้มีสัญชาติไทยก็ตาม ต้องสอบสวนและขอคำสั่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทุกราย เว้นแต่ภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว ซึ่งเป็นผู้รับให้ที่ดิน (ซึ่งผู้ให้

ระบุในหนังสือสัญญาให้ว่า “ให้เป็นสินส่วนตัวของผู้รับให้” หรือตามกฎหมายให้เป็นสินส่วนตัว ซึ่งมีหลักเกณฑ์การสอบสวนและการพิจารณาโดยละเอียด ตามคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๙๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๔) กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากนิติบุคคลดังกล่าวมีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว กระทรวงมหาดไทยได้วางหลักเกณฑ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ โดยให้สอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น และกรณีซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจำนองที่ดินให้สอบสวนที่มาของเงินที่นำมาซื้อที่ดิน ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ และด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ สำหรับการพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอซื้อที่ดินทุกราย ต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งการทุกเรื่อง ตามหนังสือกรมที่ดิน ลับด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๕/ ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖

มาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงว่า คู่กรณีที่มาขอจดทะเบียนมีสิทธิอย่างใด มีความสามารถทำนิติกรรมหรือไม่ กิจการที่ขอจดทะเบียนชอบด้วยกฎหมายเพียงใด สรุปได้ ๓ ประการ คือ

๑. มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี คือสอบสวนว่าคู่กรณีเป็นตัวจริงหรือตัวปลอม บุคคลนั้นบรรลุนิติภาวะหรือไม่ เป็นนิติกรรมที่มาขอจดทะเบียนชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ มีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมหรือไม่

๒. มีอำนาจเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงตลอดจนรายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนนั้น

๓. มีอำนาจสั่งให้บุคคลใดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น เช่น พินัยกรรม สัญญาเช่า สัญญาจะซื้อจะขาย เป็นต้น

ซึ่งในส่วนการสอบสวนนี้จะรวมไปถึง ที่ดินดังกล่าวเป็นที่อะไร เช่น ที่บ้าน ที่สวน หรือที่นา หากเป็นที่นามีผู้เช่าหรือไม่ ผู้เช่าประสงค์จะซื้อหรือไม่ นอกจากนี้ยังต้องสอบสวนถึงสิ่งปลูกสร้างในที่ดินอีกด้วย

ข้อควรระมัดระวังเพิ่มเติมในการสอบสวน

๑. การจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ตรวจสอบด้วยว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้จำนองหรือไม่

๒. การสอบสวนเกี่ยวกับการขายต้องสอบสวนให้ชัดเจนว่า มีความประสงค์จะขายที่ดินอย่างเดียวหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

๓. การสอบสวนเรื่องโอนมรดกต้องสอบสวนว่าทายาทจะรับมรดกหรือไม่ และขอรับมรดกอะไรบ้างในกองทรัพย์สินของเจ้ามรดก

๔. การโอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ต้องบันทึกถ้อยคำผู้ขอให้ชัดเจนว่ามีความประสงค์จะยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ มิได้ให้เป็นทางภาระจำยอม

๕. การขายที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยผู้จัดสรรเป็นผู้ขายจะต้องตรวจสอบแผนผังโครงการว่า ตามแผนผังโครงการจัดสรรระบุวิธีการจำหน่ายที่ดินนี้ไว้อย่างไร เช่น ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือขายที่ดินเปล่า

๒.๒ การตรวจสอบ

๑) ก่อนจะทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องสิทธิและความสามารถของบุคคล ตลอดจนความสมบรูณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนพร้อมทั้งตรวจสอบจากเอกสารหลักฐานที่ให้ผู้ขอนำมาแสดง เช่น บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส ใบสำคัญการหย่า สูติบัตร มรณบัตร หนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อตัว หนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อสกุล เป็นต้น

- เอกสารหลักฐานสำคัญที่ใช้ในการสอบสวนและตรวจสอบ คือ บัตรประจำตัวประชาชน ซึ่งเป็นหลักฐานในการแสดงตนเพื่อพิสูจน์และยืนยันตัวบุคคลว่าเป็นใคร อายุเท่าไร มีภูมิลำเนาที่ไหน ไม่ผิดตัวบุคคล อีกทั้งผู้ที่มีบัตรประจำตัวประชาชนได้ต้องมีสัญชาติไทยเท่านั้น และมีหน้าที่ต้องพกบัตรติดตัวและแสดงต่อเจ้าหน้าที่ได้เสมอ ในการตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนต้องตรวจสอบจากต้นฉบับ หากสำนักงานที่ดินที่มีระบบเชื่อมโยงข้อมูลกับกรมการปกครองได้ก็ดำเนินการตรวจสอบข้อมูลทะเบียนราษฎร์จากระบบเชื่อมโยงว่าถูกต้องตรงกันหรือไม่

- การตรวจสอบสำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ซึ่งเป็นทะเบียนประจำบ้านแต่ละบ้าน โดยแสดงเลขประจำบ้านและรายการของคนทั้งหมดที่อยู่ในบ้าน เพื่อยืนยันตัวบุคคลและเป็นเอกสารประกอบ การสอบสวนสถานภาพของบุคคลได้อีกทางหนึ่ง โดยตรวจสอบจากทะเบียนบ้านทุกหน้า เช่น ในทะเบียนบ้านปรากฏว่ามีบุตร แสดงว่าไม่โสดมีคู่สมรสแล้ว หรือปรากฏมีบุตรโดยบิดาหรือมารดามิได้มีสัญชาติไทย เป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวหรือไม่ ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น

- ทั้งนี้ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านโดยเด็ดขาด หากมีความประสงค์ต้องใช้สำเนาเอกสารประกอบการพิจารณา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำสำเนาเอกสารเอง เช่น การขอรับมรดก เป็นต้น โดยห้ามมิให้เรียกค่าใช้จ่ายการทำสำเนาจากผู้ขอ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ ว ๑๐๑๑๙ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๐)

- ผู้ขอเป็นนิติบุคคล กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เชื่อมโยงข้อมูลกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานจากระบบ และบันทึกยืนยันตรวจสอบไว้หลังสัญญา/บันทึกข้อตกลงหรือคำขอ (ท.ด. ๙) แล้วแต่กรณี เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ หากเป็นกรณีสำนักงานที่ดินไม่มีการเชื่อมโยง หรือกรณีมีการเชื่อมโยงข้อมูลแล้วมีเหตุขัดข้องไม่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งกรมพัฒนาธุรกิจการค้าหรือสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด เพื่อจัดส่งเอกสารหลักฐานมาเพื่อประกอบคำขอ เว้นแต่ผู้ขอประสงค์นำเอกสารหลักฐานมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๔๑๕๓ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐)

๒) ตรวจสอบทะเบียนอายัดว่ามีการอายัดหรือไม่ หรือมีการห้ามโอนตามกฎหมายหรือไม่ ประการใด

๓) ตรวจสอบสารบบ คือตรวจชื่อบิดามารดา อายุ ลายมือชื่อ หรือลายพิมพ์นิ้วมือ ตลอดจนเครื่องหมายที่ดิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น โดยตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ ในสารบบว่าถูกต้องตรงกันหรือไม่ หากมีข้อขัดข้องประการใด จะต้องชี้แจงเหตุที่ขัดข้องให้ผู้ขอทราบ

๔) กรณีเป็นการจดทะเบียนที่ดินไม่เต็มทั้งแปลง หรือกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ขอจดทะเบียน โดยคู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๓)

๕) การตรวจสอบในกรณีอื่นๆ

- การสอบสวนเรื่องโอนมรดก กรณีสอบสวนทายาทของเจ้ามรดกในการสอบสวนจะสอบสวนจากผู้มาขอรับมรดก แต่ต้องตรวจสอบจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาประกอบการขอจดทะเบียน เช่น ทะเบียนบ้านให้ตรวจสอบหน้าอื่นๆดูว่ามีชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกอีกหรือไม่

- การตรวจสอบกรณีมีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว ให้ตรวจสอบจากสำเนาทะเบียนบ้าน โดยการตรวจสอบบุคคลที่มีชื่อในทะเบียนบ้านว่ามีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กันอย่างไร

.....ฯลฯ.....

๒.๓ การประกาศ

- เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบไม่มีข้อขัดข้องประการใดแล้ว ในกรณีต้องประกาศ

การจดทะเบียนให้ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน และให้แยกประกาศเป็นเรื่อง ๆ ไป

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่ส่วน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ต้องมีการประกาศการจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า "การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง" ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกรมที่ดินได้วางระเบียบ คำสั่ง และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีต่าง ๆ ไว้ดังต่อไปนี้

๑) กำหนดเวลาการปิดประกาศ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่ส่วน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่ส่วน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน *(ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)*

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ)

๒) สถานที่ปิดประกาศ

- การปิดประกาศให้ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ *(ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ)*

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ข้อ ๒๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๓ วางแนวทางปฏิบัติกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่ ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ให้ปิดประกาศเพิ่มอีกฉบับหนึ่ง ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยกด้วย

- กรณีมรดก ให้ปิดประกาศทุกแห่งที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละ ๑ ฉบับ สำหรับท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ไม่มีสถานที่บางแห่งนั้นให้ปิดเนื่องจากการแบ่งเขตความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนดทำให้ไม่มีหน่วยงานดังกล่าวในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่

ให้ปิดเฉพาะสถานที่ที่มีอยู่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่เท่านั้น เช่น ที่ดินตั้งอยู่เฉพาะในเขตเทศบาลซึ่งจะมีแต่สำนักงานเทศบาลเท่านั้น โดยไม่มีที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลตั้งอยู่ด้วย กรณีนี้ให้ปิดประกาศเฉพาะที่สำนักงานเทศบาล โดยไม่ต้องปิดประกาศที่ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลข้างเคียงซึ่งที่ดินไม่ได้ตั้งอยู่ในท้องที่นั้นด้วยแต่อย่างใด เป็นต้น หากอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินส่วนแยก ให้ปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยกด้วย และกรณีสำนักงานที่ดินอำเภอซึ่งตั้งอยู่แยกต่างหากจากที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ให้ปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่และสำนักงานที่ดินอำเภออีก ๑ ฉบับด้วย(ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗ ส่วนที่ ๔ การประกาศ ข้อ ๒๒)

๓) ข้อยกเว้นที่ไม่ต้องประกาศ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่ต้องประกาศตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม มีดังนี้

๓.๑) การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือนิติกรรม เช่น เลิกเช่า เลิกภาระจำยอม เป็นต้น

๓.๒) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับการจำนอง เช่น การไถ่ถอน การขึ้นเงิน การผ่อนต้น การโอนสิทธิ การโอนหลุดเป็นสิทธิ การโอนชำระหนี้จำนอง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกัน เป็นต้น

๓.๓) การไถ่ถอนจากการขายฝาก การปลดเงื่อนไขการไถ่ หรือการโอนสิทธิไถ่จากการขายฝาก

๓.๔) การจดทะเบียนได้มาจากการขายทอดตลาดโดยมีการบังคับคดีทางศาล

๓.๕) การจดทะเบียนตาม ๓.๒) ๓.๓) หรือ ๓.๔) แล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นต่อไปในวันเดียวกัน

๓.๖) เมื่อมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ครบกำหนดแล้ว ต่อมามีการตกลงเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา

๓.๗) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดซึ่งได้กระทำติดต่อในวันเดียวกัน เมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกนั้นมีการประกาศตามข้อ ๓.๕) แล้ว

๓.๘) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งศาล

๓.๙) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

(ข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ฯ และแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ)

๔) การคัดค้านการประกาศ

- ในการประกาศตามความในข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป ในกรณีที่มีผู้คัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำหนังสือ

สัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา *(ข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)*

- กรณีมรดกย่อมเป็นไปตามมาตรา ๘๑ ซึ่งให้ปิดประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน และในกรณีมีการโต้แย้ง พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้มีอำนาจเปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลงให้สั่งการไปตามที่เห็นสมควร หากฝ่ายใดไม่พอใจ ให้ไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ถ้าไม่ฟ้องตามกำหนดให้ดำเนินการตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง แต่ถ้ามีการฟ้องภายในกำหนดให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการตามนั้น

๕) การนับระยะเวลาการปิดประกาศ

การนับระยะเวลาการปิดประกาศ ๓๐ วัน ให้นับจากหลักฐานการปิดประกาศฉบับสุดท้าย โดยมิให้นับวันแรกแห่งระยะเวลา การปิดประกาศรวมเข้าด้วย ถ้าวันที่ครบกำหนด ๓๐ วัน ตรงกับวันหยุดราชการให้นับวันเริ่มทำการใหม่ต่อจากวันที่หยุดทำการนั้นเป็นวันสุดท้ายของการปิดประกาศ และวันรุ่งขึ้นเป็นวันที่จะดำเนินการต่อไป ตามนัยบทบัญญัติของมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และมาตรา ๑๙๓/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓. การทำสัญญา/บันทึกข้อตกลง/แก้ทะเบียน/ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร

๓.๑ การทำสัญญา/บันทึกข้อตกลง/แก้ทะเบียน

- เมื่อสอบสวนและตรวจสอบแล้วไม่มีการอายัด คัดค้าน หรือข้อขัดข้องประการใดแล้ว ให้ดำเนินการทำนิติกรรมโดยทำเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี ถ้าเป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีการทำนิติกรรม เช่น รับมรดก ก็ไม่ต้องมีการทำสัญญาหรือทำบันทึกข้อตกลงกันแต่อย่างใด ในกรณีทำเป็นสัญญาให้ทำเป็นคู่ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้ผู้เป็นฝ่ายที่ต้องถือเป็นหลักฐาน อีก ๑ ฉบับ หรือ ๒ ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ ๑ ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน (ข้อ ๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

- การแก้ทะเบียน เป็นไปตามหลักการทะเบียนที่ดิน ประเภทการจดทะเบียนแต่ละประเภทที่กำหนดไว้

๓.๒ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

- *ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง* บัญญัติไว้ว่า ในการดำเนินการออกหนังสือสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

- *ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓* ทวิ บัญญัติว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

- *ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๔* บัญญัติไว้ว่า ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้กำหนดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทต่าง ๆ ไว้

- หลักเกณฑ์การคิดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ โดยให้คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ กรมที่ดินได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทมีทุนทรัพย์ เช่น ขาย แลกเปลี่ยน หรือให้ เป็นต้น ให้ผู้ขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามความจริง โดยระบุลงในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) ข้อ ๔

๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบ และได้ประกาศใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) ช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินทุนทรัพย์

๓. ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ให้เรียกเก็บ ดังนี้

๓.๑ *บุคคลธรรมดา* ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คำนวณได้ ตาม ๒. ทั้งนี้ ไม่ว่าราคาทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตาม ๑.

จะต่ำหรือสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คำนวณได้ตาม ๒. หรือไม่ก็ตาม

๓.๒ *นิติบุคคล* ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คำนวณได้ตาม ๒. เช่นเดียวกับ ๓.๑ เว้นแต่ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ให้เรียกเก็บตามราคาที่ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแสดงตาม ๑. หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คำนวณได้ตาม ๒. แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

๔. การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บตามราคาที่ผู้ขอแสดงหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

- เหตุที่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ เนื่องจากประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๐) ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ แต่งตั้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าพนักงานประเมินตามมาตรา ๑๖ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๑) ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๒๕ แต่งตั้งให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะกรณีการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- *<u>ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</u>*

๑) การจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์

๑.๑ เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ (เรียกเก็บตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ก)) เช่น ประเภท ขาย ขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน กรรมสิทธิ์รวม โอนชำระหนี้ โอนชำระ

หนี้จำนอง โอนชำระค่าหุ้น ได้มาโดยการครอบครอง โอนตามคำสั่งศาล โอนมรดก เป็นต้น

๑.๒ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ ๐.๕ เช่น โอนมรดกระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน โอนมรดกระหว่างคู่สมรส ให้ระหว่างคู่สมรส ให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน เป็นต้น

๒) ประเภทไม่มีทุนทรัพย์

การจดทะเบียนเลิกและปลอดสิทธิต่างๆ เป็นประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บเป็นรายแปลง แปลงละ ๕๐ บาท เช่น ประเภท ไถ่ถอนจากขายฝาก ไถ่ถอนจากจำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ แก้ไขหนี้จำนองอันเป็นประกัน ปลอดจำนอง ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ลงชื่อคู่สมรส บรรยายส่วน โอนตามกฎหมาย ผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก ห้ามโอน เป็นต้น

๓) ประเภทที่ถือเสมือนว่ามีทุนทรัพย์

- การจำนองและบุริมสิทธิ เรียกตามราคาที่จำนอง หรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน ร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

- การจำนองและบุริมสิทธิ สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด (ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย) เรียกตามราคาที่จำนอง หรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

- การเช่า เรียกตามค่าเช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ตลอดระยะเวลาการเช่า ร้อยละ ๑

๔) ค่าใช้จ่าย

- ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

- ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ ๑๐ บาท (ให้สอบถามผู้ทำนิติกรรมหรือคำขอว่ามีพยานมาแล้วหรือไม่ ถ้ามีครบแล้วก็ให้พยานลงลายมือชื่อ ถ้าไม่มีพยานหรือมีแต่ไม่ครบ จึงให้เจ้าหน้าที่เป็นพยานได้ และไม่ควรให้มีเกิน ๒ คน ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๐๐ เรื่อง การเป็นพยานในนิติกรรมและคำขอต่าง ๆ)

- การยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

๑) ตามประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒) ตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ พระราชบัญญัติว่าด้วยการการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เป็นต้น

๔. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม/แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญา

(๑) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๕ การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินต้องบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้น แล้วให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดิน

และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย หรือที่เรียกกันโดยทั่ว ๆ ไปว่า จดทะเบียนสองขา จะจดทะเบียนขาใดขาหนึ่งเฉพาะฉบับสำนักงานที่ดิน หรือเฉพาะฉบับเจ้าของที่ดินไม่ได้

หากโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดิน เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ด้วยประการใด หรือไม่สามารถนำมาจดทะเบียนได้ จะต้องดำเนินการออกใบแทนเสียก่อนตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ ก่อน

นอกจากนี้ ก่อนจะจดทะเบียนฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนจะต้องตรวจสอบเรื่องราวและหลักฐานต่าง ๆ กับสอบถามคู่กรณี เพื่อความถูกต้องอีกครั้งหนึ่งก่อนที่จะลงชื่อและประทับตราในรายการจดทะเบียน ซึ่งกรมที่ดินได้วางระเบียบไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๑๙๖๖ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๑๖ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนจะลงลายมือชื่อในการจดทะเบียนให้มีการตรวจสอบรายการในหัวข้อต่อไปนี้ด้วยตนเองเสียก่อนทุกครั้ง คือ

- การกรอกรายการใน ท.ด. ๑ ครบถ้วนถูกต้องแล้ว
- ตรวจอายัดแล้ว
- ตรวจสารบบถูกต้องแล้ว
- คิดค่าธรรมเนียมถูกต้องแล้ว
- ปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว
- ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงถูกต้องแล้ว
- แก้สารบัญจดทะเบียนทั้ง ๒ ฉบับ ถูกต้องแล้ว
- คู่สัญญาได้เซ็นชื่อต่อหน้าและให้ถ้อยคำว่ามีการชำระราคาซื้อขายแล้ว

(๒) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๗ และมาตรา ๗๘ ได้บัญญัติถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ซึ่งกำหนดไว้ในข้อ ๘ ข้อ ๙ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ หมวด ๑ ส่วนที่ ๑ และ ๒ ข้อ ๕ - ข้อ ๑๙

ตามกฎกระทรวงดังกล่าวได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ไว้ชัดแจ้งแล้ว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ต่อเมื่อมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดไปแสดง หากคดียังไม่ถึงที่สุด ก็ยังไม่อาจดำเนินการได้

สำหรับการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมนั้น กรณีการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ หมวด ๒ ส่วนที่ ๑ และ ๒ ข้อ ๒๐ - ข้อ ๒๗

(๓) แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญา

เมื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ก่อนแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาให้ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้องก่อนรับกลับไป

.....

หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๑. ความหมายและลักษณะของนิติกรรม

"นิติกรรม" หมายความว่า การใด ๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ

ลักษณะของนิติกรรมประกอบด้วย ดังนี้

๑) เป็นการกระทำ ต้องมีการกระทำของบุคคลที่เกิดจากความคิด การตัดสินใจ และการกระทำเพื่อแสดงให้เห็นความต้องการตามที่ได้ตัดสินใจตามขั้นตอนหรือกระบวนการในการก่อเจตนานั่นเอง ซึ่งการกระทำนั้นจะถือเป็นการกระทำได้ บุคคลนั้นจะต้องกระทำได้โดยรู้สึกในสิ่งที่ตนกระทำ

๒) เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย หมายถึง มีกฎหมายรับรองการกระทำดังกล่าว นิติกรรมนั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๓) ต้องทำโดยสมัครใจ หมายความว่าบุคคลนั้นได้กระทำนิติกรรมไปโดยการตัดสินใจของตนเอง คือตัดสินใจที่จะทำเองมิได้กระทำไปเพราะถูกหลอกลวงหรือเรียกเป็นภาษากฎหมายว่าถูกกลฉ้อฉล มิได้กระทำไปเพราะการถูกบังคับอันเป็นเรื่องของการข่มขู่ หรือมิได้กระทำไปเพราะความเข้าใจผิด แต่ได้กระทำด้วยการตัดสินใจของตนเองโดยไม่มีปัจจัยอื่นมาทำให้ความประสงค์ที่แท้จริงนั้นเปลี่ยนแปลง

๔) ต้องการก่อให้เกิดผลในทางกฎหมาย จะต้องอยู่ที่เจตนาหรือความต้องการของผู้ทำนิติกรรมว่าต้องการมุ่งให้เกิดผลทางกฎหมายหรือไม่ มีเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ในทางกฎหมายหรือไม่

๕) เป็นผลผูกพันระหว่างบุคคล การทำนิติกรรมทำจากบุคคลความผูกพันทางกฎหมายหรือนิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นจึงเกิดระหว่างบุคคลเท่านั้น

๖) ผลนั้นก็คือความเคลื่อนไหวในสิทธิ ซึ่งอาจจะเป็นการ

(๖.๑) การก่อให้เกิดสิทธิที่ยังไม่มี

(๖.๒) การเปลี่ยนแปลงสิทธิที่เคยมีแล้วเป็นอย่างอื่น

(๖.๓) โอนสิทธิที่เคยมีให้กับบุคคลอื่น เช่น การโอนสิทธิเรียกร้อง โอนสิทธิการรับจำนอง โอนสิทธิการเช่า เป็นต้น

(๖.๔) สงวนสิทธิที่เคยมีให้เกิดความมั่นคง เช่น การค้ำประกัน การจำนอง เป็นต้น

(๖.๕) ระงับสิทธิที่เคยมีหรือเคยก่อขึ้นไว้ เช่น การบอกเลิกสัญญา การบอกล้างโมฆียะกรรม เป็นต้น

๒. องค์ประกอบของนิติกรรม

องค์ประกอบของนิติกรรม มี ๒ อย่าง ดังนี้

๒.๑ องค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญ ถ้าขาดองค์ประกอบอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้แล้ว นิติกรรมก็จะไม่เกิด ได้แก่

๒.๑.๑ บุคคล บุคคลกระทำนิติกรรมได้ต้องมีความรู้สำนึกในสิ่งที่ตนกระทำ ต้องเป็นผู้รู้คิดรอบคอบ มีความสามารถดูแลผลประโยชน์ของตนเองได้

๒.๑.๒ วัตถุประสงค์ การทำนิติกรรมนั้นต้องเป็นการกระทำที่ “มุ่ง” ต่อผลอะไรสักอย่าง โดยการกระทำนั้นต้องมีเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์เสมอ

๒.๑.๓ แบบ เป็นวิธีการในการทำนิติกรรม

๒.๑.๔ เจตนา คือ มีการกระทำที่เกิดจากความต้องการโดยสมัครใจของผู้ทำนิติกรรมเอง

๒.๒ องค์ประกอบเสริม เป็นองค์ประกอบที่ผู้ทำนิติกรรมอาจกำหนดเพิ่มเติมเข้ามาในนิติกรรม ซึ่งเมื่อกำหนดเข้ามาแล้วก็จะกลายเป็นเนื้อหาส่วนหนึ่งของนิติกรรม ได้แก่

๒.๒.๑ เงื่อนไข คือ การนำเอาเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่แน่นอนมากำหนดเกี่ยวกับความเป็นผลหรือสิ้นผลของนิติกรรม

๒.๒.๒ เงื่อนเวลา คือ การนำเอา “เวลา” อันเป็นเหตุการณ์ในอนาคตที่แน่นอนมากำหนดเกี่ยวกับความเป็นผลหรือสิ้นผลของนิติกรรม

๓. การสอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่สัญญา

ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลที่มายื่นคำขอ ตลอดจนความสมบูรณ์ของนิติกรรมเป็นลำดับแรก เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถในการใช้สิทธิของคู่สัญญาหรือผู้ยื่นคำขอ ว่ามีสิทธิและความสามารถตามที่จะมาขอให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ตามความประสงค์หรือไม่

“สิทธิ” คือ ประโยชน์ส่วนได้เสียที่กฎหมายรับรองและคุ้มครอง อันเป็นการผูกพันบุคคลผู้มีหน้าที่ให้กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อประโยชน์ผู้ทรงสิทธิ “สิทธิ” เป็น “ประโยชน์” เพราะเจ้าของสิทธิย่อมสามารถใช้สิทธิให้เป็นประโยชน์แก่ตนในทางต่าง ๆ ได้ กล่าวคือสามารถครอบครองใช้สอย จำหน่าย จ่ายโอน หรือจะทำอะไร ๆ

ตามใจชอบได้ ถ้าหากการกระทำนั้นไม่ฝ่าฝืนกฎหมายและไม่ละเมิดสิทธิของบุคคลอื่น

"ความสามารถของบุคคล" บุคคลมีสิทธิแล้วใช่ว่าจะทำอะไรตามใจชอบได้ทุกอย่างโดยไม่มีข้อกำหนด แต่บุคคลนั้นจะต้องมีความสามารถด้วย ซึ่งมี ๒ ประเภท ดังนี้

๑) ความสามารถในการถือสิทธิ หมายถึง ความสามารถของบุคคลที่จะเป็นเจ้าของสิทธิได้ ไม่ว่าจะเป็นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น บุคคลต่างด้าวไม่อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยได้ นอกจากจะมีกฎหมายพิเศษยกเว้นไว้หรือมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ปัจจุบันคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้

๒) ความสามารถในการใช้สิทธิ หมายถึง ความสามารถในการที่บุคคลจะใช้สิทธิที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์แก่ตนเอง แต่ในเรื่องการใช้สิทธินี้กฎหมายกำหนดข้อจำกัดไว้มากมาย เพราะว่าการใช้สิทธิของแต่ละบุคคลอาจกระทบกระเทือนถึงสิทธิของบุคคลอื่นได้

"ความสมบูรณ์ของนิติกรรม" นิติกรรม หมายถึง การกระทำของบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวแห่งสิทธิ นิติกรรมจะมีผลสมบูรณ์ต้องกระทำให้ถูกหลักเกณฑ์ตามกฎหมายกำหนดไว้ คือ วัตถุประสงค์ของนิติกรรมไม่ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ไม่เป็นการพ้นวิสัย ไม่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน หากกระทำการฝ่าฝืนวัตถุประสงค์ดังกล่าว นิติกรรมนั้นเป็นโมฆะ คือเสียเปล่าไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย ความสมบูรณ์ของนิติกรรมที่ทำขึ้นมี ๓ กรณี คือ

๑) กรณีที่นิติกรรมกระทำขึ้นถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดทุกประการ ย่อมสมบูรณ์มีผลใช้บังคับ

๒) กรณีนิติกรรมที่กระทำขึ้นมีข้อที่อาจเสื่อมเสียบางประการ กฎหมายจึงเข้าคุ้มครองปกป้องสิทธิของฝ่ายที่เสียเปรียบ โดยกำหนดให้นิติกรรมนั้นมีผลสมบูรณ์ตลอดไปหรือสิ้นผลไป สุดแท้แต่ฝ่ายที่เสียเปรียบนั้นจะเลือก เรียกว่านิติกรรมที่เป็นโมฆียะ

๓) กรณีนิติกรรมที่กระทำขึ้นไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ จึงตกเป็นโมฆะ ซึ่งเหตุแห่งโมฆะกรรมอันเกิดจากวัตถุประสงค์ของนิติกรรม แบ่งเป็น ๓ กรณี

(๓.๑) นิติกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย

(๓.๒) นิติกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัย คือ ทำในสิ่งที่เป็นไปไม่ได้

(๓.๓) นิติกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๔. ความแตกต่างระหว่างโมฆะกรรมกับโมฆียะกรรม

โมฆะกรรม	โมฆียะกรรม
๑. เป็นการกระทำที่เสียเปล่ามาแต่ต้นไม่มีผลอย่างใดในกฎหมาย ๒. เสียเปล่าทันทีโดยไม่ต้องบอกล้าง ๓. ผู้มีส่วนได้เสียโดยทั่วไปมีสิทธิกล่าวอ้างความเสียเปล่าได้ เช่น เจ้าหนี้ ๔. ไม่อาจให้สัตยาบันได้ เพราะเป็นการกระทำที่เสียเปล่ามาแต่ต้น ๕. การกล่าวอ้างถึงความเสียเปล่าไม่มีกำหนดอายุความหรือกำหนดเวลา	๑. เป็นนิติกรรมที่มีผลใช้ได้จนกว่าจะถูกบอกล้าง ๒. เสียเปล่าเมื่อมีการบอกล้างให้ตกเป็นโมฆะ ๓. ผู้มีสิทธิบอกล้างได้ต้องเป็นบุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ ผู้มีส่วนได้เสียทั่วไปไม่มีสิทธิบอกล้าง ๔. อาจให้สัตยาบันได้ ๕. มีกำหนดเวลาบอกล้าง ถ้าไม่บอกล้างภายในกำหนด เป็นอันหมดสิทธิ

๕. บุคคลตามกฎหมาย

"บุคคล" หมายถึง สิ่งซึ่งสามารถมีสิทธิและหน้าที่ได้ตามกฎหมาย แบ่งเป็น ๒ ประเภท

๑) บุคคลธรรมดา หมายถึง คนซึ่งมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย แต่จะมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายได้ก็ต่อเมื่อมีสภาพบุคคลแล้ว

๒) นิติบุคคล หมายถึง กลุ่มบุคคลหรือองค์กรซึ่งกฎหมายบัญญัติให้เป็นบุคคลอีกประเภทหนึ่งที่ไม่ใช่บุคคลธรรมดาและมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย

- บุคคลซึ่งกฎหมายคุ้มครองในการใช้สิทธิทำนิติกรรม

บุคคลบางประเภทถูกข้อจำกัดโดยธรรมชาติหรือกฎหมายกำหนดความสามารถในการใช้สิทธิทำนิติกรรมไว้ ทำให้เกิดผลต่อนิติกรรมที่ทำไป ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องสอบสวนให้ได้ว่าบุคคลที่มาขอจดทะเบียนนั้นเป็นบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นผู้หย่อนความสามารถในการใช้สิทธิทำนิติกรรมหรือไม่ ผู้หย่อนความสามารถที่กฎหมายกำหนดไว้ในการควบคุมการทำนิติกรรมเพื่อประโยชน์ของบุคคลนั้น มี ๓ ประเภท คือ

๑. ผู้เยาว์
๒. คนไร้ความสามารถ
๓. คนเสมือนไร้ความสามารถ

ผู้เยาว์ คือ บุคคลซึ่งมีอายุไม่ถึงยี่สิบปีบริบูรณ์ โดยจะพ้นจากภาวะผู้เยาว์และบรรลุนิติภาวะเมื่อมีอายุยี่สิบปีบริบูรณ์ หรือเมื่อทำการสมรสอายุสิบเจ็ดปีบริบูรณ์แล้ว เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรศาลอาจอนุญาตให้ทำการสมรสก่อนนั้นได้ (ม. ๑๙, ๒๐ และ ๑๔๔๘ ป.พ.พ.)

๖. การทำนิติกรรมของผู้เยาว์

ก. <u>ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใด ๆ ต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน</u> ถ้าผู้เยาว์ได้ทำลงโดยไม่ได้รับความยินยอม นิติกรรมนั้นเป็นโมฆียะ (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

<u>เว้นแต่</u> นิติกรรมที่ผู้เยาว์สามารถทำได้โดยลำพังโดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม มีนิติกรรม ๓ ประเภท ดังนี้

๑) นิติกรรมที่เป็นคุณประโยชน์แก่ผู้เยาว์ฝ่ายเดียว คือ

(๑.๑) นิติกรรมซึ่งได้มาซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง เช่น การรับให้ที่ดินที่มีผู้ให้โดยเสน่หาหรือรับทรัพย์สินตามพินัยกรรมอันไม่มีภาระติดพันใด (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)

(๑.๒) นิติกรรมซึ่งทำให้ผู้เยาว์หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)

๒) นิติกรรมที่ผู้เยาว์ต้องทำเองเฉพาะตัว (ม. ๒๓ ป.พ.พ.) ตลอดจนผู้เยาว์ทำพินัยกรรมได้เมื่ออายุ ๑๕ ปีบริบูรณ์ (ม. ๒๕ ป.พ.พ.)

๓) นิติกรรมที่จำเป็นในการดำรงชีพของผู้เยาว์ตามสมควรและสมแก่ฐานานุรูป (ม. ๒๔ ป.พ.พ.)

ข. <u>นิติกรรมที่ผู้เยาว์ทำได้ โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน</u> (ตาม ม. ๑๕๗๔ แห่ง ป.พ.พ.) มีดังนี้

๑) นิติกรรมเกี่ยวทรัพย์สินของผู้เยาว์บางประการที่ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองไม่อาจทำได้โดยลำพัง ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ดังนี้

(๑.๑) ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนองซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

(๑.๒) กระทำให้สุดสิ้นลงทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทรัพยสิทธิของผู้เยาว์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(๑.๓) ก่อตั้งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพยสิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์

(๑.๔) จำหน่ายไปทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งสิทธิเรียกร้องที่จะให้ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้ หรือสิทธิเรียกร้องที่จะให้ทรัพย์สินเช่นว่านั้นของผู้เยาว์ปลอดจากทรัพยสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้น

(๑.๕) ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี

(๑.๖) ก่อข้อผูกพันใด ๆ ที่มุ่งให้เกิดผลตามข้อ (๑.๑) (๑.๒) หรือ (๑.๓)

(๑.๗) ให้กู้ยืมเงิน

(๑.๘) ให้โดยเสน่หา เว้นแต่จะเอาเงินได้ของผู้เยาว์ให้แทนผู้เยาว์เพื่อการกุศลสาธารณะ เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา ทั้งนี้พอสมควรแก่ฐานานุรูปของผู้เยาว์

(๑.๙) รับการให้โดยเสน่หาที่มีเงื่อนไข หรือค่าภาระติดพัน หรือไม่รับการให้โดยเสน่หา

(๑.๑๐) ประกันโดยประการใด ๆ อันอาจมีผลให้ผู้เยาว์ต้องถูกบังคับชำระหนี้หรือทำนิติกรรมอื่นที่มีผลให้ผู้เยาว์ต้องรับเป็นผู้รับชำระหนี้ของบุคคลอื่นหรือแทนบุคคลอื่น

(๑.๑๑) นำทรัพย์สินไปแสวงหาผลประโยชน์นอกจากในกรณีที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕๙๘/๔ (๑) (๒) หรือ (๓)

(๑.๑๒) ประนีประนอมยอมความ

(๑.๑๓) มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

หากฝ่าฝืนกระทำไปโดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล กฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้ว่าให้เป็นโมฆะ ผลจะเป็นประการใดแล้วแต่เหตุที่จะอ้าง เช่น อ้างว่ากระทำฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมาย หรือแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนย่อมตกเป็นโมฆะ แต่ถ้าอ้างว่าผู้แทนโดยชอบธรรมกระทำโดยไม่มีอำนาจ นิติกรรมนั้นย่อมไม่สมบรูณ์หรือไม่มีผลใช้บังคับ เป็นต้น

๒) ถ้าในกิจการใดประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองรวมทั้งคู่สมรสหรือบุตร รวมถึงประโยชน์ในกิจการตามมาตรา ๑๕๗๖ ด้วยขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองต้องได้รับ

อนุญาตจากศาลก่อนจึงจะทำกิจการนั้นได้ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ (ฝ่าฝืนมีผลเป็นโมฆะ) (ม. ๑๕๗๕ ๑๕๗๖ และ ๑๕๙๘/๓ ป.พ.พ.)

๓) กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้ปกครองไม่อาจทำได้โดยลำพังแล้ว ก็ไม่อาจให้ความยินยอมให้ผู้เยาว์เป็นผู้ทำเองได้ด้วย หากฝ่าฝืนกระทำนิติกรรมไปย่อมมีผลไม่สมบรูณ์หรือตกเป็นโมฆะใช้ไม่ได้ นิติกรรมดังกล่าวข้างต้นจะกระทำได้ก็แต่โดยได้รับอนุญาตจากศาลเท่านั้น

ค. <u>กรณีผู้แทนโดยชอบธรรมไม่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของผู้เยาว์</u> (นอกจาก ม. ๑๕๗๔, ๑๕๗๕, ๑๕๗๖ ป.พ.พ.) มีดังนี้

๑) กรณีที่ผู้โอนทรัพย์สินให้ผู้เยาว์โดยพินัยกรรมหรือโดยการให้โดยเสน่หาซึ่งมีเงื่อนไขว่าให้บุคคลอื่นนอกจากผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองเป็นผู้จัดการทรัพย์สินที่โอนให้จนกว่าผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะ กรณีเช่นนี้ผู้แทนโดยชอบธรรมไม่มีอำนาจจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สิน (ม. ๑๕๗๗ ป.พ.พ.)

๒) กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองสละมรดกและผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานนั้นสืบมรดกได้ตามสิทธิของตน ผู้ใช้อำนาจปกครองซึ่งสละมรดกนั้นไม่มีสิทธิในส่วนทรัพย์สินอันผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานของตนได้รับมรดกมาในอันที่จะจัดการและใช้ทรัพย์สินที่ผู้เยาว์ได้รับมรดกมา (ม. ๑๖๑๖ ป.พ.พ.)

๓) ผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้ปกครองต้องจัดการทรัพย์สินของผู้เยาว์ด้วยความระมัดระวังเช่นวิญญูชนจะพึงกระทำ จะจัดการตามอำเภอใจให้เสียหายมิได้ (ม. ๑๕๗๑ ป.พ.พ.)

๔) ผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้ปกครองจะทำหนี้ที่บุตรจะต้องทำเองโดยมิได้รับความยินยอมของบุตรไม่ได้ (เป็นหนี้ที่ต้องอาศัยความรู้ความสามารถพิเศษของผู้เยาว์ เช่น สัญญารับจ้างร้องเพลง แสดงภาพยนตร์ เป็นต้น) (ม. ๑๕๗๒ ป.พ.พ.)

- ประเภทผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์ มี ๒ ประเภท คือ

๑) ผู้ใช้อำนาจปกครอง ได้แก่ บิดามารดาเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองร่วมกัน ยกเว้นบางกรณีที่อำนาจปกครองอยู่กับบิดาหรือมารดาเพียงฝ่ายเดียว บิดาหรือมารดาฝ่ายนั้นย่อมเป็นผู้แทนโดยชอบธรรมของบุตรผู้เยาว์

๒) ผู้ปกครอง แต่งตั้งโดยคำสั่งศาล มีขึ้นได้ใน ๒ กรณี

(๒.๑) ผู้เยาว์ไม่มีบิดามารดา (หมายถึง ตายหรือไม่ปรากฏ)

(๒.๒) บิดามารดาถูกถอนอำนาจปกครองตามที่บัญญัติไว้ในบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- **การสอบสวนสิทธิและความสามารถของผู้เยาว์**

- ผู้เยาว์ เป็นผู้ยังไม่บรรลุนิติภาวะอยู่ในความดูแลของผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครอง นิติกรรมที่ผู้เยาว์ไม่สามารถทำได้ด้วยตนเองต้องให้ผู้แทนโดยชอบธรรมทำนิติกรรมแทน เว้นแต่นิติกรรม ตามมาตรา ๑๕๗๔ แห่ง ป.พ.พ. ผู้ใช้อำนาจปกครองจะทำไม่ได้ต้องขออนุญาตจากศาลก่อน

- การยื่นคำขอแสดงตัวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองเพื่อทำการแทนผู้เยาว์ โดยทำคำขอแสดงตัวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองผู้เยาว์ (ท.ด. ๙) ต้องให้บิดามารดายื่นคำขอร่วมกัน เว้นแต่อำนาจปกครองอยู่กับบิดาหรือมารดาในกรณีดังนี้

๑. บิดาหรือมารดาตาย

๒. ไม่แน่นอนว่าบิดาหรือมารดามีชีวิตอยู่หรือตาย

๓. บิดาหรือมารดาถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

๔. บิดาหรือมารดาต้องเข้ารักษาตัวในโรงพยาบาลเพราะจิตฟั่นเฟือน

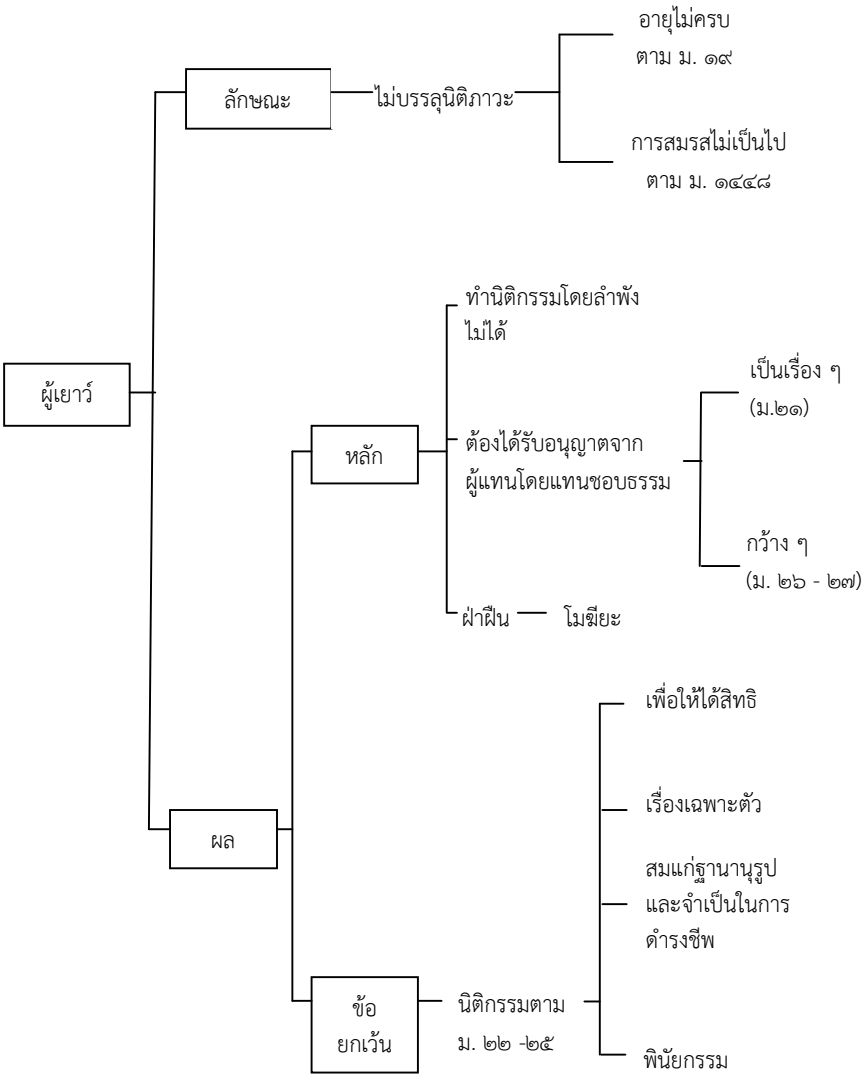
๕. ศาลสั่งให้อำนาจปกครองอยู่กับบิดาหรือมารดา

อำนาจปกครองอยู่กับมารดาในกรณีที่บุตรเกิดจากหญิงที่ไม่ได้มีการสมรสกับชายและยังไม่ได้เป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย

- กรณีผู้เยาว์อายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป ผู้เยาว์จะต้องมาให้ถ้อยคำว่าตนอยู่ในความปกครองและยินยอมให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมแทนตน (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๔๗๕ ลว. ๒๐ มกราคม ๒๔๗๕)

- กรณีผู้เยาว์รับให้ที่ดิน ถ้าผู้เยาว์อายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป สามารถทำเองได้ แต่ถ้าผู้เยาว์อายุไม่ถึง ๗ ปี ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน

แผนภูมิการทำนิติกรรมของผู้เยาว์



- **สรุปการทำนิติกรรมของผู้เยาว์**

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
<u>ผู้เยาว์</u> ผู้เยาว์ คือ บุคคลซึ่งมีอายุไม่ถึงยี่สิบปีบริบูรณ์ <u>เว้นแต่</u> ทำการสมรสเมื่ออายุสิบเจ็ดปีบริบูรณ์แล้ว	- ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใด ๆ ต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน - ประเภทนิติกรรม มีดังนี้ ๑. ขาย (ผู้เยาว์ซื้อ) ๒. ขายฝาก (กรณีผู้เยาว์รับซื้อฝากจำนวนเงินที่รับซื้อฝากต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของราคาตลาดทรัพย์นั้น) ๓. กรรมสิทธิ์รวม (ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)) ๔. เวนคืน (กรณีมีการรังวัดแบ่งเวนคืน) ๕. จำนอง (กรณีผู้เยาว์รับจำนองลำดับแรก จำนวนเงินที่รับจำนองต้องไม่เกินกึ่งของราคาตลาดของทรัพย์นั้น)	๑. ถ้าได้รับคำยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้ ๒. กรณีไม่มีคำยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๖. เช่า (ผู้เยาว์เช่า) ๗. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีผู้เยาว์เป็นผู้ได้รับสิทธิ) ๘. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีไม่มีการคัดค้านรังวัด)	
	- นิติกรรมที่ผู้เยาว์สามารถทำได้โดยลำพังโดยไม่จำเป็น ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม มีดังนี้ ๑. ให้ (กรณีผู้เยาว์รับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน) ๒. กรรมสิทธิ์รวม (ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน)	๑. กรณีผู้เยาว์อายุ ๗ ปีขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนได้ ๒. กรณีผู้เยาว์อายุต่ำกว่า๗ปี พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้แทนโดยชอบธรรมมาทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๓. มรดก (ผู้เยาว์รับมรดก) ๔. โอนชำระค่าหุ้น ๕. โอนตามคำสั่งศาล ๖. จำนอง (ผู้เยาว์ไถ่ถอนจากจำนอง)	
	- นิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์บางประการที่ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองไม่อาจทำได้โดยลำพัง ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (นิติกรรมที่มีผลเป็นการจำหน่าย จ่ายโอน การก่อตั้งสิทธิและนิติกรรมที่ทำให้ผู้เยาว์เสียสิทธิ) มีดังนี้ ๑. ขาย (ผู้เยาว์ขาย) ๒. ขายฝาก (ผู้เยาว์ขายฝาก หรือเป็นผู้รับซื้อฝากกรณีจำนวนเงินที่รับซื้อฝากเกินกึ่งราคาตลาดของทรัพย์นั้น)	๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้นมาประกอบการจดทะเบียน ๒. กรณีไม่มีคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนได้

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๓. ให้ (ผู้เยาว์ให้ หรือกรณีรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น) ๔. กรรมสิทธิ์รวม (ผู้เยาว์ให้ถือกรรมสิทธิ์รวม หรือกรณีผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น กรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีข้อกำหนดห้ามขาย, กรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น ๕. มรดก (ผู้เยาว์สละมรดก) ๖. แลกเปลี่ยน ๗. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๘. จำนอง (ผู้เยาว์จำนอง หรือกรณีผู้เยาว์รับจำนองมิใช่การจำนองลำดับแรกและจำนวนเงินที่รับจำนองเกินกึ่งราคาตลาดของทรัพย์นั้น) ๙. เช่า (ผู้เยาว์ให้เช่าเกินกว่า ๓ ปี) ๑๐. บรรยายส่วน ๑๑. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีผู้เยาว์เป็นผู้ให้สิทธิกับบุคคลอื่น หรือผู้เยาว์จดทะเบียนยกเลิกสิทธิ) ๑๒. ห้ามโอน (ผู้เยาว์รับให้มีข้อกำหนดห้ามโอน (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.) หรือผู้เยาว์รับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน)	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๑๓. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีมีการคัดค้านรังวัด) ๑๔. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม, แบ่งให้, แบ่งขาย	

- **การทำนิติกรรมของผู้เยาว์แต่ละประเภทจดทะเบียน**

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๑. ขาย - ผู้เยาว์ขาย	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์ซื้อ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๒. ขายฝาก - ผู้เยาว์ขายฝาก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
- ผู้เยาว์รับซื้อฝาก	ผู้เยาว์รับซื้อฝากจำนวนเงินที่รับซื้อฝากต้องไม่เกินกึ่งราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นทำได้ (ม. ๑๕๙๘/๔ (๒) ป.พ.พ.) โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้นต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๓. ให้ - ผู้เยาว์ให้	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๘) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์รับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์รับให้โดยมีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนองภาระจำยอม เป็นต้น	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
- ผู้เยาว์รับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๔. กรรมสิทธิ์รวม - ผู้เยาว์ให้ถือกรรมสิทธิ์รวม	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑), (๘) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีข้อกำหนดห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
- ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๕. มรดก - ผู้เยาว์รับมรดก	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์สละมรดก	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม และขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์ทำพินัยกรรม	ผู้เยาว์ทำได้เมื่อมีอายุ ๑๕ ปีบริบูรณ์ (ม. ๒๕ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดก	ผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดกไม่ได้ (ม. ๑๗๑๘ (๑) ป.พ.พ.) แต่หากศาลมีคำสั่งตั้งผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดก ก่อนดำเนินการให้สอบถามศาลโดยระบุให้ชัดเจนว่า คำสั่งศาลดังกล่าวมีคำสั่งตั้งผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดกโดยให้ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้ใช้

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
	อำนาจปกครองดำเนินการแทนผู้เยาว์ หรือศาลมีคำสั่งตั้งผู้แทนโดยชอบธรรม หรือผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดก หากศาลแจ้งยืนยันมาประการใดก็ให้ดำเนินการต่อไป
๖. แลกเปลี่ยน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๗. โอนชำระค่าหุ้น	ทำได้เนื่องจากมีฐานะเสมือนบุคคลที่บรรลุนิติภาวะแล้ว (ม. ๒๗ วรรคสอง ป.พ.พ.)
๘. โอนตามกฎหมาย	เฉพาะกรณีมีกฎหมายกำหนดให้ทรัพย์ของผู้เยาว์ตกเป็นของผู้รับโอน
๙. ลงชื่อคู่สมรส/ แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	ผู้เยาว์ทำได้ เมื่อผู้เยาว์ทำการสมรสโดยถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งถือว่าบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส (ม. ๒๐ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๑๐. โอนตามคำสั่งศาล	ทำได้โดยพิจารณาจากคำสั่งศาล และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๑. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๘) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๒. เวนคืน -กรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน แล้วผู้เยาว์ตกลงขายที่ดิน	ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำสัญญาซื้อขายมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน มีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น (ม. ๑๑ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
- กรณีมีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของผู้เยาว์	เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตกเป็นของผู้เวนคืนแล้ว ตาม ม. ๑๖ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๓. จำนอง - ผู้เยาว์จำนอง	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์รับจำนอง	ผู้เยาว์รับจำนอง ลำดับแรกจำนวนเงินที่รับจำนองต้องไม่เกินกึ่งราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นทำได้ (ม. ๑๕๙๘/๔(๒) ป.พ.พ.) โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้นต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
-ผู้เยาว์ไถ่ถอนจากจำนอง	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)
๑๔. เช่า - ผู้เยาว์ให้เช่าเกินกว่า ๓ ปี	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๕) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์เช่า	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๕. บรรยายส่วน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๒) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๖. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ - ผู้เยาว์เป็นผู้ให้สิทธิกับบุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๓) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
- ผู้เยาว์เป็นผู้ได้รับสิทธิ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์จดทะเบียนยกเลิกสิทธิ	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๒) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๗. ห้ามโอน - ผู้เยาว์รับให้มีข้อกำหนดห้ามโอน (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ. และหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลว. ๓๑ พ.ค. ๒๕๓๔)
- ผู้เยาว์รับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมและต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ (๒) ป.พ.พ.)
๑๘. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.) แต่หากรังวัดแล้วมีการคัดค้าน ต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๒) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๑๙. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๒ (๑), (๘), (๑๒) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

๘. การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ

- คนไร้ความสามารถ ได้แก่ บุคคลวิกลจริตที่ศาลได้มีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและต้องอยู่ในความอนุบาลของผู้อนุบาล (บุคคลวิกลจริตมิได้หมายเฉพาะถึงบุคคลผู้มีจิตผิดปกติเท่านั้น แต่หมายรวมถึงบุคคลที่มีกิริยาอาการผิดปกติเพราะสติวิปลาส คือขาดความรำลึก ขาดความรู้สึก และขาดความรู้สึกรับผิดชอบด้วย เพราะบุคคลดังกล่าวไม่สามารถประครองกิจการของตนหรือประกอบกิจส่วนตัวได้ทีเดียว)

- คนไร้ความสามารถไม่สามารถทำนิติกรรมได้โดยลำพัง หรือแม้จะได้รับความยินยอมจากผู้อนุบาลให้ทำนิติกรรม ก็ไม่สามารถทำนิติกรรมได้ หากฝ่าฝืนกระทำไปย่อมตกเป็นโมฆียะ การทำนิติกรรมต้องให้ผู้อนุบาลเป็นผู้ทำแทน

- ผู้อนุบาลที่ศาลจะมีคำสั่งแต่งตั้งมี ๔ ประเภท คือ

๑. ผู้ใช้อำนาจปกครอง ในกรณีที่คนไร้ความสามารถยังเป็นผู้เยาว์อยู่

๒. บิดามารดา ในกรณีที่คนไร้ความสามารถได้บรรลุนิติภาวะแล้ว แต่ไม่มีคู่สมรส

๓. สามีหรือภริยา ในกรณีที่คนไร้ความสามารถได้ทำการสมรสโดยมีสามีหรือภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่

๔. บุคคลอื่น นอกจาก ๓ กรณีแรก

- อำนาจในการทำนิติกรรมของผู้อนุบาลเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถ

๑. <u>กรณีศาลตั้งบิดามารดาเป็นผู้อนุบาล</u> (บุตรยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๘ วรรคหนึ่ง ป.พ.พ.

๒. <u>กรณีศาลตั้งบิดามารดาเป็นผู้อนุบาล</u> (บุตรบรรลุนิติภาวะแล้ว) ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๘ วรรคหนึ่ง ประกอบ ม. ๑๕๙๘/๓ ป.พ.พ.

๓. <u>กรณีศาลตั้งบุคคลอื่น</u> (ไม่ใช่บิดามารดาหรือคู่สมรส) เป็นผู้อนุบาล ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๘ วรรคสอง ประกอบ ม. ๑๕๙๘/๓ ป.พ.พ.

กรณี ๑. - ๓. กฎหมายให้นำบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองแล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลม จึงนำ ม. ๑๕๗๔ ป.พ.พ. มาใช้บังคับ ดังนั้น นิติกรรมต่อไปนี้ผู้อนุบาลต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนเช่นเดียวกับผู้เยาว์ ได้แก่

๑) ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนองซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

๒) กระทำให้สุดสิ้นลงทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทรัพยสิทธิของผู้เยาว์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๓) ก่อตั้งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์

๔) จำหน่ายไปทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งสิทธิเรียกร้อง ที่จะให้ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

หรือสิทธิเรียกร้องที่จะให้ทรัพยสิทธิเช่นว่านั้นของผู้เยาว์ปลอดจากทรัพยสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้น

๕) ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี

๖) ก่อข้อผูกพันใด ๆ ที่มุ่งให้เกิดผลตาม ๑) ๒) หรือ ๓)

๗) ให้กู้ยืมเงิน

๘) ให้โดยเสน่หา เว้นแต่จะเอาเงินได้ของผู้เยาว์ให้แทนผู้เยาว์เพื่อการกุศลสาธารณะ เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา ทั้งนี้พอสมควรแก่ฐานานุรูปของผู้เยาว์

๙) รับการให้โดยเสน่หาที่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพันหรือไม่รับการให้โดยเสน่หา

๑๐) ประกันโดยประการใด ๆ อันอาจมีผลให้ผู้เยาว์ ต้องถูกบังคับชำระหนี้ หรือทำนิติกรรมอื่นที่มีผลให้ผู้เยาว์ต้องรับเป็นผู้รับชำระหนี้ของบุคคลอื่นหรือแทนบุคคลอื่น

๑๑) นำทรัพย์สินไปแสวงหาผลประโยชน์นอกจากในกรณีที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕๙๘/๔ (๑) (๒) หรือ (๓)

๑๒) ประนีประนอมยอมความ

๑๓) มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

๔. <u>กรณีศาลตั้งสามีหรือภรรยาเป็นผู้อนุบาล</u> ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.

กฎหมายให้นำบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ใช้อำนาจปกครองมาใช้บังคับโดยอนุโลม และ ม. ๑๕๙๘/๑๖ ป.พ.พ. ให้คู่สมรสที่เป็นผู้อนุบาลมีอำนาจจัดการ สินส่วนตัวของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง และอำนาจจัดการสินสมรสแต่ผู้เดียวแต่การจัดการสินส่วนตัวของผู้ไร้ความสามารถ

และสินสมรสต่อไปนี้ คู่สมรสนั้นจะจัดการไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากศาลก่อน รวม ๘ ประการ ตาม ม. ๑๔๗๖ ป.พ.พ. คือ

๔.๑ ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนอง ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

๔.๒ ก่อตั้งหรือกระทำให้สุดสิ้นลงทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

๔.๓ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี

๔.๔ ให้กู้ยืมเงิน

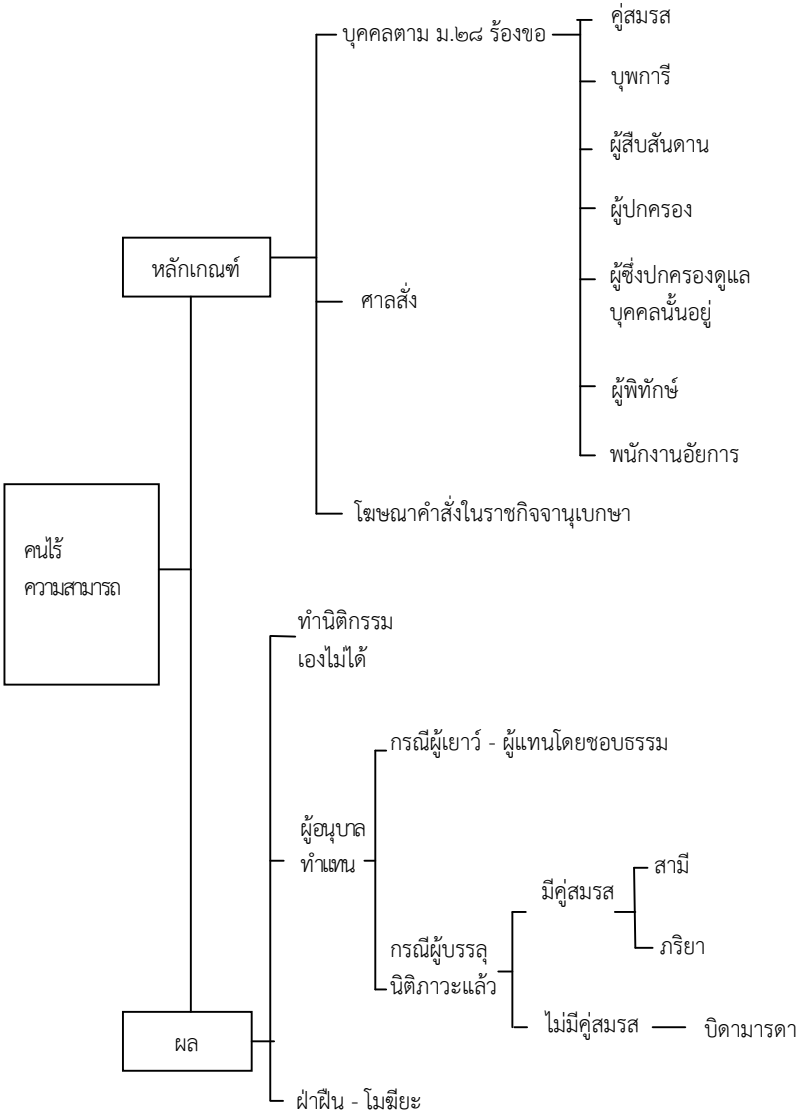
๔.๕ ให้โดยเสน่หา เว้นแต่การให้ที่พอควรแก่ฐานานุรูปของครอบครัวเพื่อการกุศล เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา

๔.๖ ประนีประนอมยอมความ

๔.๗ มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

๔.๘ นำทรัพย์สินไปเป็นประกันหรือหลักประกันต่อเจ้าพนักงานหรือศาล

แผนภูมิการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ



- **สรุปการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ**

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
<u>คนไร้ความสามารถ</u> คนไร้ความสามารถได้แก่ บุคคลวิกลจริตที่ศาลได้มีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและต้องอยู่ในความอนุบาลของผู้อนุบาล (บุคคลวิกลจริตมิได้หมายเฉพาะถึงบุคคลผู้มีจิตผิดปกติเท่านั้น แต่หมายรวมถึงบุคคลที่มีกิริยาอาการผิดปกติเพราะสติวิปลาส คือขาดความรำลึก ขาดความรู้สึก และขาดความรู้สึกรับผิดชอบด้วย เพราะบุคคลดังกล่าว	- คนไร้ความสามารถไม่สามารถทำนิติกรรมได้โดยลำพัง หรือแม้จะได้รับความยินยอมจากผู้อนุบาลให้ทำนิติกรรมก็ไม่สามารถทำนิติกรรมได้ การทำนิติกรรมต้องให้ผู้อนุบาลเป็นผู้ทำแทน มีดังนี้ ๑. ขาย (คนไร้ความสามารถซื้อ) ๒. ขายฝาก (คนไร้ความสามารถรับซื้อฝาก) ๓. ให้ (คนไร้ความสามารถรับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน หรือกรณีรับให้ที่มีภาระ	๑.พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้อนุบาลและผู้อนุบาลต้องมาดำเนินการแทนคนไร้ความสามารถ ๒. กรณีไม่มีคำสั่งศาลและผู้อนุบาลมาดำเนินการแทนคนไร้ความสามารถ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้ (หากมีการจดทะเบียนไปนิติกรรมนั้นจะเป็นโมฆียะตาม ม.๒๙ ป.พ.พ.)

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
ไม่สามารถประคองกิจการของตนหรือประกอบกิจส่วนตัวได้ทีเดียว)	ผูกพันอยู่ เช่น จำนองภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน) ๔. กรรมสิทธิ์รวม (คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีเงื่อนไข หรือค่าภาระติดพัน หรือขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)) ๕. มรดก (คนไร้ความสามารถรับมรดก) ๖. ลงชื่อคู่สมรส ๗. โอนตามคำสั่งศาล ๘. เวนคืน (กรณีมีการรังวัดแบ่งเวนคืน) ๙. จำนอง (คนไร้ความสามารถไถ่ถอนจากจำนอง) ๑๐. เช่า (คนไร้ความสามารถเช่า)	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๑๑. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันใอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีคนไร้ความสามารถเป็นผู้ได้รับสิทธิ) ๑๒. ห้ามโอน (คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.) กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาล ๑๓. สอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด (กรณีไม่มีการคัดค้านหรือการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม)	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	- นิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของคนไร้ความสามารถบางประการที่ผู้อนุบาลไม่อาจทำได้โดยลำพัง ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน มีดังนี้ ๑. ขาย (คนไร้ความสามารถขาย) ๒. ขายฝาก (คนไร้ความสามารถขายฝาก) ๓. ให้ (คนไร้ความสามารถให้ หรือรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น)	๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้อนุบาลพร้อมทั้งมีคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้นมาประกอบการจดทะเบียนและผู้อนุบาลต้องมาดำเนินการแทนคนไร้ความสามารถ ๒. กรณีไม่มีคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้อนุบาลและคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้นมา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนได้

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๔. กรรมสิทธิ์รวม (คนไร้ความสามารถให้ถือกรรมสิทธิ์รวม หรือขอถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทนแต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรมสิทธิ์รวม(รับให้) โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น) ๕. มรดก (คนไร้ความสามารถสละมรดก) ๖. แลกเปลี่ยน ๗. โอนชำระค่าหุ้น ๘. แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ๙. โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๑๐. จำนอง (คนไร้ความสามารถจำนอง) ๑๑. เช่า (คนไร้ความสามารถให้เช่า) ๑๒. บรรยายส่วน ๑๓. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีคนไร้ความสามารถเป็นผู้ให้สิทธิบุคคลอื่น หรือจดทะเบียนยกเลิกสิทธิ) ๑๔. ห้ามโอน (คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.) (กรณีบุคคลอื่นนอกจากสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาล) หรือรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน)	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๑๕. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีมีการคัดค้านรังวัด) ๑๖. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย	

- **การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถแต่ละประเภทจดทะเบียน**

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๑. ขาย - คนไร้ความสามารถขาย	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖(๑) หรือ ม. ๑๕๗๔(๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถซื้อ	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๒. ขายฝาก - คนไร้ความสามารถขายฝาก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถรับซื้อฝาก	- กรณีผู้อนุบาลเป็นคู่สมรส ทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีผู้อนุบาลเป็นบุคคลอื่นรับซื้อฝาก จำนวนเงินที่รับซื้อฝากต้องไม่เกินกึ่งราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้น (ม. ๑๕๙๘/๔ (๒) ป.พ.พ.) ทำได้ต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้น ต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๑) และมาตรา ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๓. ให้ - คนไร้ความสามารถให้	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๕) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๘) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- คนไร้ความสามารถรับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถรับให้ กรณีที่มีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	- กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๔. กรรมสิทธิ์รวม - คนไร้ความสามารถให้ถือกรรมสิทธิ์รวม	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวม ไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีข้อกำหนดห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	- กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาล ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๕. มรดก - คนไร้ความสามารถรับมรดก	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- คนไร้ความสามารถสละมรดก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๖๑๑ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถทำพินัยกรรม	คนไร้ความสามารถทำพินัยกรรมไม่ได้ เนื่องจากเป็นบุคคลที่ไม่สามารถประกอบกิจการส่วนตัวได้ (ม. ๑๗๐๔ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดก	คนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดกไม่ได้ เนื่องจากขาดความสามารถในการเป็นผู้จัดการมรดก (ม. ๑๗๑๘ ป.พ.พ.)
๖. แลกเปลี่ยน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๗. โอนชำระค่าหุ้น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๘. ลงชื่อคู่สมรส/แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส - ลงชื่อคู่สมรส	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๒) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๙. โอนตามคำสั่งศาล	กรณีเป็นผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๐. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๕) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๘) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๑. เวนคืน -กรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนแล้วคนไร้ความสามารถตกลงขายที่ดิน	ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำสัญญาซื้อขายมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินมีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น (ม. ๑๑ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- กรณีมีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของคนไร้ความสามารถ	เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตกเป็นของผู้เวนคืนแล้ว ตาม ม. ๑๖ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๒. จำนอง - คนไร้ความสามารถจำนอง	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถรับจำนอง	- กรณีผู้อนุบาลเป็นคู่สมรสทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาล สามารถรับจำนองลำดับแรกจำนวนเงินที่รับจำนองต้องไม่เกินกึ่งราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้น (ม.๑๕๙๘/๔ (๒) ป.พ.พ.) ทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้นต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๑) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- คนไร้ความสามารถไถ่ถอนจำนอง	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๓. เช่า - คนไร้ความสามารถให้เช่าเกินกว่า ๓ ปี	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๓) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๕) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถเช่า	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๔. บรรยายส่วน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๖) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๕. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ - คนไร้ความสามารถเป็นผู้ให้สิทธิบุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๒) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- คนไร้ความสามารถเป็นผู้ได้รับสิทธิ	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถจดทะเบียนยกเลิกสิทธิ	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๒) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๖. ห้ามโอน - คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.)	- กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม.๑๖๑๑(๒)) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๗. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด	ทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.) แต่หากรังวัดแล้วมีการคัดค้าน ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๖) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑๒) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๑๙. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย	ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑), (๕), (๖) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑), (๘), (๑๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

๘. ความสามารถในการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ

คนเสมือนไร้ความสามารถ คือ บุคคลที่ศาลสั่งให้เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความดูแลของผู้พิทักษ์ เนื่องจากบุคคลนั้นมีกายพิการหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบหรือประพฤติสุรุ่ยสุร่ายเสเพลเป็นอาจิณหรือติดสุรายาเมา หรือมีเหตุอื่นใดทำนองเดียวกันนั้นจนไม่สามารถจะจัดการงานโดยตนเองได้ หรือจัดกิจการไปในทางที่อาจจะเสื่อมเสียแก่ทรัพย์สินของตนเอง หรือครอบครัว

คนเสมือนไร้ความสามารถ สามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่บางกรณีต่อไปนี้จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อนมิฉะนั้นเป็นโมฆียะ (ตาม ม. ๓๔ ป.พ.พ.) คือ

๑. นำทรัพย์สินไปลงทุน

๒. รับคืนทรัพย์สินที่ไปลงทุน ต้นเงินหรือทุนอย่างอื่น

๓. กู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงิน ยืมหรือให้สังหาริมทรัพย์อันมีค่า

๔. รับประกันโดยประการใด ๆ อันมีผลให้ตนเองถูกบังคับชำระหนี้

๕. เช่าหรือให้เช่าสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่ากำหนดหกเดือน หรืออสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามปี

๖. ให้โดยเสน่หา เว้นแต่การให้ที่พอสมควรแก่ฐานานุรูป เพื่อการกุศล การสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา

๗. รับการให้โดยเสน่หาที่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน หรือไม่รับการให้โดยเสน่หา

๘. ทำการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อจะได้มาหรือปล่อยไปซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือในสังหาริมทรัพย์อันมีค่า

๙. ก่อสร้างหรือดัดแปลงโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นหรือซ่อมแซมอย่างใหญ่

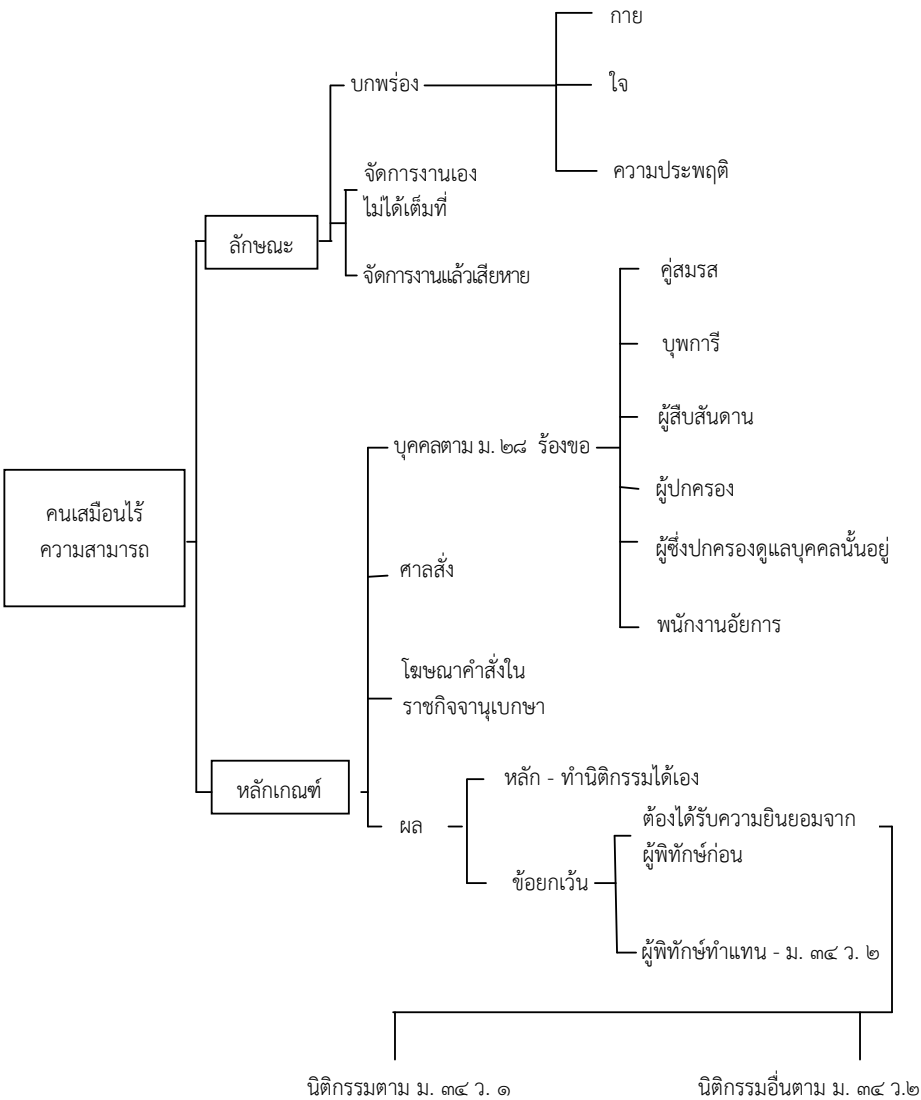
๑๐. เสนอคดีต่อศาลหรือดำเนินกระบวนพิจารณาใด ๆ เว้นแต่การร้องขอต่อศาลกรณีผู้พิทักษ์ไม่ยอมให้กระทำการตามข้อ ๑. - ๑๑. โดยปราศจากเหตุอันควร (ตาม ม. ๓๕ ป.พ.พ.) หรือการร้องขอถอนผู้พิทักษ์

๑๑. ประนีประนอมยอมความหรือมอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

ในบางกรณีนอกจากกิจการข้างต้นซึ่งคนเสมือนไร้ความสามารถจัดการได้เอง แต่อาจจัดการไปในทางที่เสื่อมเสียแก่ทรัพย์สินของตนเองหรือครอบครัว ศาลอาจสั่งให้คนเสมือนไร้ความสามารถต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อนจึงจะทำการนั้นได้ก็ได้

ผู้พิทักษ์ไม่มีอำนาจทำกิจการแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ (มีแต่อำนาจให้ความยินยอมในกิจการตาม ๑. - ๑๑. เท่านั้น) เว้นแต่กรณีคนเสมือนไร้ความสามารถไม่สามารถทำการอย่างใดอย่างหนึ่งได้ด้วยตนเองเพราะเหตุมีกายพิการหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ ศาลจะสั่งให้ผู้พิทักษ์เป็นผู้มีอำนาจกระทำการนั้นแทนคนเสมือนไร้ความสามารถก็ได้ โดยกฎหมายกำหนดให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้อนุบาลมาใช้บังคับกรณีนี้โดยอนุโลม

<u>แผนภูมิการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ</u>



- **สรุปการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ**

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
<u>คนเสมือนไร้ความสามารถ</u> คนเสมือนไร้ความสามารถ คือ บุคคลที่ศาลสั่งให้เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ และให้อยู่ในความดูแลของผู้พิทักษ์ เนื่องจากบุคคลนั้นมีกายพิการหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบหรือประพฤติสุรุ่ยสุร่ายเสเพลเป็นอาจิณหรือติดสุรายาเมา หรือมีเหตุอื่นใดทำนองเดียวกันนั้นจนไม่สามารถจะจัดการงานโดยตนเองได้ หรือจัดกิจการไปในทางที่อาจจะเสื่อมเสียแก่ทรัพย์สินของตนเองหรือครอบครัว	- คนเสมือนไร้ความสามารถสามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่บางกรณีจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน นิติกรรมที่สามารถทำได้ด้วยตนเอง มีดังนี้ ๑. มรดก (คนเสมือนไร้ความสามารถรับมรดก) ๒. เวนคืน (กรณีมี พ.ร.บ. เวนคืนที่ดินของคนเสมือนไร้ความสามารถ) ๓. โอนตามคำสั่งศาล ๔. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีไม่มีการคัดค้านรังวัด)	- พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องมีคำยินยอมจากผู้พิทักษ์

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	- นิติกรรมที่คนเสมือนไร้ความสามารถจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน มีดังนี้ ๑. ขาย ๒. ขายฝาก ๓. ให้ ๔. กรรมสิทธิ์รวม ๕. แลกเปลี่ยน ๖. โอนชำระค่าหุ้น ๗. ลงชื่อคู่สมรส/แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ๘. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ๙. จำนอง ๑๐. เช่า (เกินกว่า ๓ ปี) ๑๑. บรรยายส่วน ๑๒. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ	๑.พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ได้เมื่อมีคำยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน ๒. กรณีไม่มีคำยินยอมจากผู้พิทักษ์พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๑๓. ห้ามโอน (คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่นต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์และกรณีรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอนต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์และต้องขออนุญาตศาลก่อน) ๑๔. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีมีการคัดค้านการรังวัด) ๑๕. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย ๑๖. สละมรดก (ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์และขออนุญาตศาลก่อนด้วย)	

- **การทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถแต่ละประเภทจดทะเบียน**

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
๑. ขาย - คนเสมือนไร้ความสามารถขาย	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถซื้อ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๒. ขายฝาก - คนเสมือนไร้ความสามารถขายฝาก	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับซื้อฝาก	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๓. ให้ - คนเสมือนไร้ความสามารถให้	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๖) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้ กรณีที่มีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๗) ป.พ.พ.)
๔. กรรมสิทธิ์รวม - คนเสมือนไร้ความสามารถให้ถือกรรมสิทธิ์รวม	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๖) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
- คนเสมือนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน เงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๗) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวม โดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๕. มรดก - คนเสมือนไร้ความสามารถรับมรดก	ทำได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
- คนเสมือนไร้ความสามารถสละมรดก	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์และต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถทำพินัยกรรม	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ฎีกา ๑๗๗/๒๕๒๘)
- คนเสมือนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดก	คนเสมือนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดกไม่ได้ (ม. ๑๗๑๘ ป.พ.พ.)
๖. แลกเปลี่ยน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๗. โอนชำระค่าหุ้น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๑) ป.พ.พ.)
๘. ลงชื่อคู่สมรส/แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๙. โอนตามคำสั่งศาล	ทำได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
๑๐. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๖) ป.พ.พ.)
๑๑. เวนคืน - กรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนแล้วคนเสมือนไร้ความสามารถตกลงซื้อขายที่ดิน	ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำสัญญาซื้อขายมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินมีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น โดยสามารถทำได้ด้วยตนเองไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์
- กรณีมีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของคนเสมือนไร้ความสามารถ	เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตกเป็นของผู้เวนคืนแล้วตาม ม. ๑๖ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยสามารถทำได้ด้วยตนเองไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้พิทักษ์

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
๑๒. จำนอง - คนเสมือนไร้ความสามารถจำนอง	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๔) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับจำนอง	สัญญาจำนองต้องมีสัญญาประธาน คือ สัญญากู้ยืมเงินที่ผู้เสมือนไร้ความสามารถเป็นผู้ให้กู้ยืมเงิน ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๓) ป.พ.พ.)
๑๓. เช่า - คนเสมือนไร้ความสามารถให้เช่าเกินกว่า ๓ ปี	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๕) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถเช่าเกินกว่า ๓ ปี	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๕) ป.พ.พ.)
๑๔. บรรยายส่วน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๑๑) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
๑๕. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ - คนไร้ความสามารถเป็นผู้ให้สิทธิกับบุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถเป็นผู้ได้รับสิทธิ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถจดทะเบียนยกเลิกสิทธิ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๑๖. ห้ามโอน - คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๗) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ และต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม.๑๖๑๑ (๒) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
๑๗. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีไม่มีการคัดค้านการรังวัด)	ทำได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์
๑๘. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีมีการคัดค้านการรังวัด) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) หรือ (๑๑) ป.พ.พ.)

๙. การทำนิติกรรมของนิติบุคคล

นิติบุคคล คือ บุคคลตามกฎหมายที่กฎหมายสมมติขึ้นและรับรองให้มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่บางอย่างซึ่งบุคคลธรรมดามีอยู่นั้น นิติบุคคลจะมีไม่ได้ เช่น สิทธิในด้านครอบครัว สิทธิในทางการเมือง เป็นต้น

ประเภทของนิติบุคคล

นิติบุคคลแบ่งตามอำนาจของกฎหมายที่ก่อตั้งขึ้นได้เป็น ๒ ประเภท คือ นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ๆ

๑. นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้แก่

๑.๑ ห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียน ซึ่งแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท ได้แก่ ห้างหุ้นส่วนสามัญ และห้างหุ้นส่วนจำกัด

- ห้างหุ้นส่วนสามัญ คือ สัญญาซึ่งบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปตกลงเข้ากันเพื่อกระทำกิจการร่วมกัน ด้วยประสงค์จะแบ่งปันกำไรจะพึงได้แต่กิจการนั้นและเมื่อนำไปจดทะเบียนต่อนายทะเบียนแล้ว จะมีฐานะเป็นนิติบุคคล นับเป็นบุคคลหนึ่งต่างหากจากผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนจะเป็นหุ้นส่วนประเภทไม่จำกัดความรับผิดทั้งหมด

- ห้างหุ้นส่วนจำกัด คือ ต้องจดทะเบียนต่อนายทะเบียนโดยมีผู้ถือหุ้นส่วนสองประเภท คือ หุ้นส่วนจำกัดความรับผิด และหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด

๑.๒ บริษัทจำกัด คือ บริษัทที่ตั้งขึ้นด้วยการแบ่งทุนเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่า ๆ กัน โดยมีผู้ถือหุ้น ๓ คนขึ้นไป และผู้ถือหุ้นทุกคนต่างรับผิดจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ และบริษัทจำกัดนี้กฎหมายบังคับให้จดทะเบียนซึ่งเมื่อจดทะเบียนแล้วก็จะมีสภาพเป็นนิติบุคคล

๑.๓ สมาคม คือ การที่บุคคลหลายคนตกลงเข้ากันเพื่อทำการอันใดอันหนึ่งอันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกัน และมิใช่เป็นการหากำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน จึงแตกต่างกับบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งมุ่งหากำไร สมาคมที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล

๑.๔ มูลนิธิ คือ ทรัพย์สินอันจัดสรรไว้โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกุศลสาธารณะ การศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น โดยมิได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปันกันและต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย โดยต้องประกาศการจัดตั้งมูลนิธิในราชกิจจานุเบกษา มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนแล้ว

เป็นนิติบุคคล การจัดการทรัพย์สินของมูลนิธิ ต้องมิใช่เป็นการหาผลประโยชน์เพื่อบุคคลใดนอกจากเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นเอง

๒. นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ๆ

นิติบุคคลนั้นจะต้องมีกฎหมายกำหนดไว้เป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น

๒.๑ สหกรณ์ เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๔๗๑ ซึ่งหมายความว่า คณะบุคคลซึ่งร่วมกันดำเนินกิจการ เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยช่วยตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และเมื่อจดทะเบียนต่อนายทะเบียนจึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล

๒.๒ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อยตามแผนผังโครงการรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล

๒.๓ นิติบุคคลอาคารชุด เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกรณีได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว และจะขายห้องชุดต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก่อน เพื่อเป็นผู้ดูแลอาคารชุดนั้น เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล

๒.๔ วัด เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕) วัด คือ สถานที่ทางพระพุทธศาสนาโดยปกติมีพระอุโบสถ พระวิหาร เจดีย์ และมีพระภิกษุสงฆ์อยู่อาศัย เป็นต้น

สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคล

๑. มีสิทธิและหน้าที่ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ ซึ่งย่อมเป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งของนิติบุคคลนั้น จะทำการใดนอกขอบเขตวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ไม่ได้ (ม. ๖๖ ป.พ.พ.)

๒. มีสิทธิและหน้าที่เหมือนกับบุคคลธรรมดา เว้นเสียแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา เช่น ไม่อาจที่จะทำการสมรส ไม่มีหน้าที่รับราชการทหาร ไม่มีสิทธิทางการเมือง เป็นต้น (ม. ๖๗ ป.พ.พ.)

การจัดการนิติบุคคล

- เนื่องจากนิติบุคคลเป็นสิ่งไม่มีชีวิตจิตใจจึงไม่สามารถที่จะแสดงเจตนาหรือทำการโดยตนเองได้ ดังนั้น นิติบุคคลต้องมีผู้แทนและมีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล ตามมาตรา ๗๐ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- ผู้แทนนิติบุคคล คือ ผู้มีอำนาจหน้าที่จัดการแทนนิติบุคคล อาจจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ เช่น รัฐมนตรีเป็นผู้แทนกระทรวง อธิบดีเป็นผู้แทนกรม เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนวัดวาอาราม กรรมการเป็นผู้แทนบริษัท เป็นต้น ซึ่งเมื่อผู้แทนได้จัดการอย่างใดให้แก่นิติบุคคลภายในขอบวัตถุประสงค์ และตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว การนั้นย่อมผูกพันนิติบุคคล อำนาจของผู้แทนนิติบุคคลโดยปกติแล้วย่อมมีกำหนดไว้ในกฎหมายหรือในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งนิติบุคคลนั้น และถ้ามีผู้จัดการหลายคนและมิได้มีข้อกำหนดไว้เป็นประการอื่น การทำความตกลงต่าง ๆ ในทางอำนวยกิจการให้เป็นไปตามเสียงข้างมาก (ม. ๗๑ ป.พ.พ.) ถ้าผู้แทนของนิติบุคคล หรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลได้ทำการตามหน้าที่และทำให้

เกิดความเสียหายอย่างหนึ่งอย่างใดแก่บุคคลอื่น นิติบุคคลนั้นจำต้องเสียค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายนั้น แต่มีสิทธิไล่เบี้ยเอาแก่ตัวผู้เป็นต้นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในภายหลังได้ แต่ถ้าความเสียหายนั้นเกิดจากการกระทำ ซึ่งมิได้อยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล หรืออำนาจหน้าที่ของนิติบุคคล บุคคลทั้งหลายเหล่านั้นที่ได้เห็นชอบให้ทำการนั้นกับผู้จัดการที่ได้เป็นผู้ลงมือทำการจะต้องร่วมกันรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทน (ม. ๗๖ ป.พ.พ.)

- ผู้แทนนิติบุคคลต่างจากตัวแทน ผู้แทนนิติบุคคลย่อมมีอำนาจดำเนินการทุกอย่างแทนนิติบุคคลภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ในฐานะที่เป็นตัวการเสียเอง สามารถทำการทั้งหลายได้โดยไม่ถูกจำกัดเหมือนตัวแทน คือมีอำนาจจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์ นำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาลได้ เพราะเป็นการกระทำของตัวการเอง ต่างจากตัวแทนซึ่งจะต้องได้รับมอบอำนาจจากตัวการ คือ ต้องมีผู้แทนนิติบุคคลขึ้นก่อน นอกจากผู้รับมอบอำนาจทั่วไปจะทำการทั้งหลายแทนตัวการได้ แต่นิติกรรมสำคัญบางประเภทก็ทำแทนตัวการไม่ได้ เว้นแต่จะได้มอบอำนาจไว้เป็นการเฉพาะ ทั้งนี้ ผู้แทนนิติบุคคลมีอำนาจแต่งตั้งตัวแทน หรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทนตนได้ การกระทำของตัวแทนย่อมผูกพันนิติบุคคลซึ่งมีฐานะเป็นตัวการเหมือนนิติบุคคลทำการด้วยตนเอง และผู้แทนนิติบุคคลเป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล

- ข้อห้ามทำการแทนกรณีประโยชน์ได้เสียขัดกับนิติบุคคล หลักสำคัญในการจัดการนิติบุคคล คือ หากประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนในการนั้นไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.) โดยพิจารณาจากสภาพแห่งประโยชน์ในกิจการนั้น ๆ หรือจากมาตรฐานความรู้สึกนึกคิดและประสบการณ์ของวิญญูชน และกฎหมายมุ่งคุ้มครองประโยชน์ของนิติบุคคลโดยตรง เช่น กรณี

ทำนิติกรรมกับตนเอง โดยขายทรัพย์ของนิติบุคคลให้ผู้แทนเอง ผลประโยชน์ของผู้ขายและผู้ซื้อขัดกันอยู่ในตัว ผู้แทนของนิติบุคคลจะกระทำไม่ได้ หากการกระทำดังกล่าวส่งผลให้นิติบุคคลขาดผู้แทน หรือมีผู้แทนไม่เพียงพอที่จะทำการในนามของนิติบุคคลได้ให้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งนิติบุคคลในการหาบุคคลเข้าทำหน้าที่เป็นผู้แทนก่อน แต่ถ้าไม่ได้กำหนดไว้ก็ให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือพนักงานอัยการร้องขอให้ศาลแต่งตั้งผู้แทนเฉพาะการขึ้นเพื่อทำการแทนนิติบุคคล (ม. ๗๕ ป.พ.พ.)

การสอบสวนสิทธิและความสามารถของนิติบุคคล

พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบ ดังนี้

๑. ผู้แทนของนิติบุคคลยังมีอำนาจอยู่หรือไม่ ตรวจสอบจากหนังสือรับรองต่าง ๆ ของนิติบุคคลที่นำมาแสดง โดยให้ผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลรับรองสาระสำคัญต่าง ๆ ในหนังสือรับรอง (ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๘๒๓ ลว. ๒๒ ต.ค. ๒๕๔๒) ถ้ามีการมอบอำนาจให้ตัวแทนมาดำเนินการให้ตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ให้คำรับรองความเป็นปัจจุบันของหนังสือรับรองของนิติบุคคล (มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๕๐๐ ลว. ๓ ธ.ค. ๒๕๔๒)

๒. ผู้แทนของนิติบุคคลทำนอกวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหรือไม่ โดยให้ตรวจดูจากวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล

๓. นิติกรรมที่ผู้แทนของนิติบุคคลทำมีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.) มีคำอธิบายตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลว. ๒๖ มี.ค. ๒๕๓๖

๔. กรณีเลิกนิติบุคคลผู้ชำระบัญชีของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทได้มีการจดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้ว ต่อมาพบว่ายังมีที่ดินของ

นิติบุคคลหลงเหลืออยู่ จะต้องไปร้องต่อศาลสั่งให้ผู้ชำระบัญชีกลับมามีอำนาจการชำระบัญชีของนิติบุคคลอีกครั้ง

<u>ข้อสังเกต</u> "คณะบุคคล" ไม่ใช่นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และ "ห้างหุ้นส่วนสามัญที่ยังไม่ได้จดทะเบียน" ยังไม่มีสภาพนิติบุคคลตามกฎหมาย หาก "คณะบุคคล" หรือ "ห้างหุ้นส่วนสามัญที่ยังไม่ได้จดทะเบียน" มาทำนิติกรรมให้ใส่ชื่อในนามบุคคลธรรมดาร่วมกัน

- **ประเภท/ผู้แทน และการดำเนินการของนิติบุคคลแต่ละประเภท**

ประเภทของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทนไม่สามารถทำได้
๑. ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล	- มีหุ้นส่วนผู้จัดการเป็นผู้แทน - ถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้ ผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนย่อมจัดการห้างหุ้นส่วนได้ (ม. ๑๐๓๓ และ ๑๐๖๔ (๕) ป.พ.พ.) - ถ้าได้ตกลงกันไว้ว่ามีหุ้นส่วนผู้จัดการหลายคน หุ้นส่วนผู้จัดการแต่ละคนจะจัดการห้างหุ้นส่วนนั้นก็ได้ (ม. ๑๐๓๕ ป.พ.พ.)	- ผู้เป็นหุ้นส่วนจะเข้าทำสัญญาอะไรซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนอื่นทักท้วงไม่ได้ (ม. ๑๐๓๓ ป.พ.พ.) - หุ้นส่วนผู้จัดการจะทำการอะไรซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการอื่นทักท้วงไม่ได้ (ม.๑๐๓๕ ป.พ.พ.)

ประเภทของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทนไม่สามารถทำได้
		- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)
๒. ห้างหุ้นส่วนจำกัด	- มีหุ้นส่วนผู้จัดการเป็นผู้แทน - หุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด ต้องจัดการห้างหุ้นส่วนภายใต้วัตถุประสงค์ของห้างหุ้นส่วน (ม. ๑๐๗๘ (๒), (๖), ๑๐๘๗ ป.พ.พ.)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)
๓. บริษัทจำกัด	- มีกรรมการผู้จัดการเป็นผู้แทน - กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนจัดการตามข้อบังคับของบริษัทและที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น (ม. ๑๑๑๑ (๖), ๑๑๔๔ ป.พ.พ.)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)

ประเภทของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทนไม่สามารถทำได้
๔. สมาคม	- มีคณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้แทน - คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้ดำเนินกิจการของสมาคมตามกฎหมายและข้อบังคับภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุม (ม. ๘๖, ๘๗ ป.พ.พ.)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)
๕. มูลนิธิ	- มีคณะกรรมการของมูลนิธิเป็นผู้แทน - คณะกรรมการของมูลนิธิประกอบด้วยบุคคลอย่างน้อยสามคนเป็นผู้ดำเนินกิจการของมูลนิธิตามกฎหมายและข้อบังคับของมูลนิธิ - คณะกรรมการของมูลนิธิเป็นผู้แทนของมูลนิธิในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก (ม. ๑๑๘, ๑๑๑ ป.พ.พ.)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)

ประเภท ของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทน ไม่สามารถทำได้
๖. สหกรณ์	- มีคณะกรรมการของสหกรณ์เป็นผู้แทน - ให้คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์เป็นผู้ดำเนินกิจการและเป็นผู้แทนสหกรณ์ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก - คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์จะมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นผู้จัดการทำการแทนก็ได้ (ม. ๕๑ พ.ร.บ. สหกรณ์)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)

ประเภท ของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทน ไม่สามารถทำได้
๗. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	- คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทน - คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก (ม. ๔๖ พ.ร.บ.จัดสรร)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)
๘. นิติบุคคลอาคารชุด	- มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทน - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจดทะเบียนอาคารชุด ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย (ม. ๓๖ พ.ร.บ. อาคารชุด)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)

ประเภท/ลักษณะของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทนไม่สามารถทำได้
๙. วัด	-มีเจ้าอาวาสเป็นผู้แทนของวัด และมีอำนาจดำเนินการในกิจการทั่วไปต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินของวัด ตาม ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.) (รายละเอียดการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดแต่ละประเภทการจดทะเบียน ตามตารางด้านท้ายนี้)

วัด

วัด หมายถึง สถานที่ทางพระพุทธศาสนาโดยปกติมีพระอุโบสถ พระวิหาร เจดีย์ และมีพระภิกษุสงฆ์อยู่อาศัย

● ประเภทของวัด

ตามมาตรา ๓๑ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ วัดแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท

๑. วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา หมายถึงวัดที่มีประกาศตั้งวัดโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และต่อมาได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา

๒. สำนักสงฆ์ วัดที่ตั้งโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ยังไม่ได้พระราชทานวิสุงคามสีมา (มีสภาพทุกสิ่งทุกอย่างเหมือนวัด แต่ไม่มีโบสถ์)

วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมาและสำนักสงฆ์ ต่างก็เป็นนิติบุคคล

● ที่ดินของวัด

มาตรา ๓๓ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ได้แบ่งวัดและที่ซึ่งขึ้นต่อวัดแบ่งเป็น ๓ ประเภท ดังนี้

๑. ที่วัด คือ ที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น

๒. ที่ธรณีสงฆ์ คือ ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด

๓. ที่กัลปนา คือ ที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา

● การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด

คำว่า “นิติกรรม” ตามในมติคณะสังฆมนตรี ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันจันทร์ที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ หมายถึง การขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน

การขอสอบเขต การขอแบ่งแยกและการขอรับรองเขตที่ดิน มิใช่ "นิติกรรม" ตามความหมายในมาตรา ๑๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กิจการอันใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินซึ่งเรียกชื่อต่างออกไปบ้างแต่มีลักษณะใกล้เคียงทำนองเดียวกับกิจการ ๔ ประการดังกล่าวข้างต้นใช้ได้โดยอนุโลม

การทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับที่ดินของวัด ๔ ประการ คือ การขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองเขตที่ดินของวัด มีหลักเกณฑ์ดังนี้

๑. วัดมีพระสงฆ์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือสุขาภิบาล ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทนวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในการทำนิติกรรมนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาส

๒. วัดที่อยู่นอกเขตดังกล่าวในข้อ ๑ ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายก ทายิกาแห่งวัดนั้น ที่น่าเชื่อถือจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาสในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในการทำนิติกรรมนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสก่อน (ตามมติคณะสังฆมนตรี ที่ ๑/๒๔๙๖ และ ที่ ๑๖/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘)

๓. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นศาสนสมบัติของวัด

กรณีวัดได้มอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับศาสนสมบัติของวัดต้องให้ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดเป็นผู้ทำการแทนวัด แต่ถ้าวัดมิได้มอบให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการ เจ้าอาวาสในฐานะผู้แทนวัดหรือมอบอำนาจให้ไวยาวัจกร หรือผู้ใดไปดำเนินการแทนได้ ตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ

การที่จะทราบว่า วัดที่ขอจดทะเบียนมอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติหรือไม่ ให้ตรวจสอบจากสัญญาที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียน หากวัดได้มอบการจัดประโยชน์ให้แก่ทางราชการ สัญญาจะระบุว่า วัด.....โดยสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ผู้รับมอบอำนาจสำหรับวัดที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่วนวัดที่อยู่ในส่วนภูมิภาคจะระบุว่า วัด.....โดยผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัด และถ้าวัดมิได้มอบอำนาจการจัดประโยชน์จะระบุว่า วัด.....โดยเจ้าอาวาส (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๒๖๑ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๑)

- **ผู้แทนของวัด**

๑. เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนวัดตามกฎหมาย ย่อมมีอำนาจที่จะดำเนินการในกิจการทั่วไปต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินของวัด ตามมาตรา ๓๑ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. ที่ดินของวัดซึ่งอยู่ในความปกครองดูแลของกรมพระคลังข้างที่และต้องให้ผู้แทนกรมพระคลังข้างที่เป็นผู้แทนวัด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๒๗๘/๒๔๙๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๔๙๖) ซึ่งมี ๖ วัด คือ

๒.๑ วัดบวรนิเวศวิหาร
๒.๒ วัดเบญจมบพิตร
๒.๓ วัดเทพศิรินทราวาส
๒.๔ วัดราชบพิตร
๒.๕ วัดราชประดิษฐ์
๒.๖ วัดนิเวศธรรมประวัติ

- **การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดแต่ละประเภทจดทะเบียน**

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๑. ขาย - วัดขาย	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดโอนให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ โดยได้รับเงินค่าผาติกรรม (เงินค่าทดแทน)	ทำได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากมหาเถรสมาคม และวัดได้รับเงินค่าผาติกรรมแล้ว โดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกา และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ วรรคสอง พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดซื้อ	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม.๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๒. ขายฝาก - วัดขายฝาก	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับซื้อฝาก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๓. ให้ - วัดให้	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
- วัดรับให้โดยมีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนองภาระจำยอม เป็นต้น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม.๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน (เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๔. กรรมสิทธิ์รวม - วัดให้ถือกรรมสิทธิ์รวม	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
-วัดขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
- วัดขอถือกรรมสิทธิ์รวม ไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไข หรือค่าภาระติดพัน (เช่น ขอกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีข้อกำหนดห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดขอถือกรรมสิทธิ์รวม โดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๕. มรดก - วัดรับมรดก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
- วัดสละมรดก	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๗. โอนตามกฎหมาย	เฉพาะกรณีมีกฎหมายกำหนดให้ทรัพย์ของวัดตกเป็นของผู้รับโอน
๘. โอนตามคำสั่งศาล	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๙. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (เป็นการอุทิศให้โดยสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว)	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ เป็นกรณีที่กรรมสิทธิ์ตกไปโดยผลของกฎหมาย ไม่ขัด ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๑๐. เวนคืน -กรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนแล้ววัดตกลงขายที่ดิน (ตาม ม. ๑๐ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐)	วัดตกลงซื้อขายจะต้องออกเป็น พ.ร.บ. ตาม ม. ๓๔ แต่ถ้าส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ จ่ายค่าผาติกรรมแล้ว เมื่อมหาเถรสมาคมเห็นชอบ ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑, ๓๔ วรรคสอง พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
-กรณีมีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของวัด (ตาม ม. ๑๕ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐)	ทำได้ตาม ม. ๑๗ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ให้ถือว่าพ.ร.บ.เวนคืน เป็น พ.ร.บ.โอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือธรณีสงฆ์แล้ว
๑๑. ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และ ๑๓๘๒	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

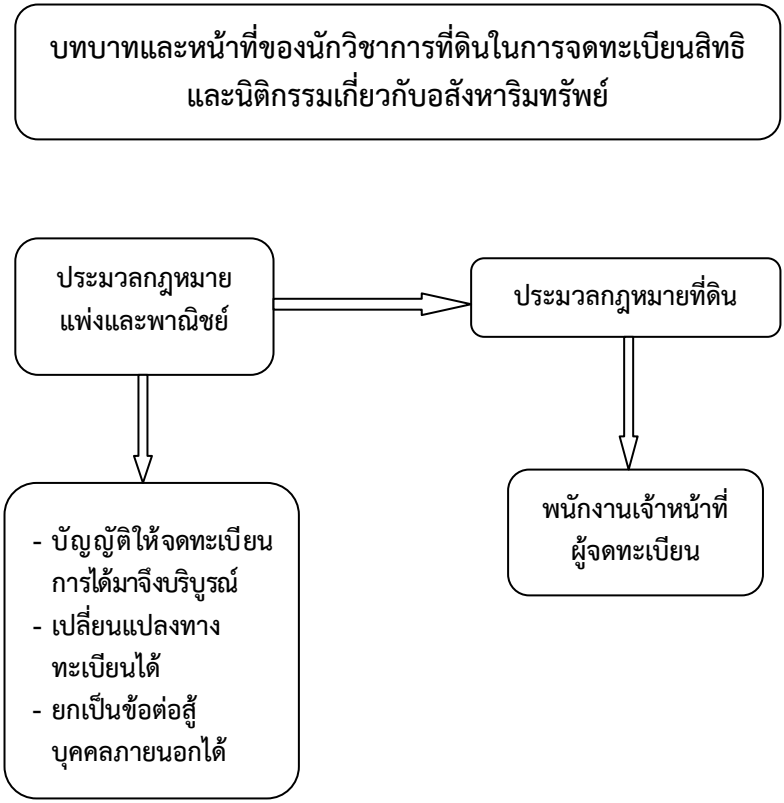
ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๑๒. จำนอง - วัดจำนอง	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับจำนอง	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดไถ่ถอนจำนอง	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๓. เช่า - วัดให้เช่าเกิน ๓ ปี	ทำได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ และเจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕)
- วัดเช่า	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๑๔. บรรยายส่วน	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๕. โอนให้ตัวการ (ม. ๗๙๗ ป.พ.พ. กรณีวัดเป็นผู้รับโอน)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๖. ภาระจำยอม - วัดจดทะเบียนภาระจำยอมให้บุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๘/๒๕๔๐ ลว. ๓๐ มิ.ย. ๒๕๔๐ และ ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดเป็นผู้ได้รับสิทธิภาระจำยอม	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
- วัดจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๗. ห้ามโอน - วัดรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอน (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๘. การรังวัดออกโฉนดที่ดิน การสอบเขต การขอแบ่งแยก และรวมโฉนด - วัดรังวัดออกโฉนดที่ดิน การสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองเขตที่ดิน	- กรณีวัดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือสุขาภิบาล ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงาน

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
	พระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทนวัด แต่ข้อตกลงใดๆ ในการทำนิติกรรมนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาส - กรณีวัดที่อยู่นอกเขตดังกล่าวข้างต้น ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายกทายิกาแห่งวัดนั้น ที่น่าเชื่อถือจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาสในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในการทำนิติกรรมนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสก่อน (ตามมติคณะสังฆมนตรี ที่ ๑/๒๔๙๖ และที่ ๑๖/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘
- วัดรวมโฉนดที่ดิน	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦



<u>ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</u>

มาตรา ๑๒๙๘ ทรัพยสิทธิทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

<u>ประมวลกฎหมายที่ดิน</u>

มาตรา ๗๑ วรรคหนึ่ง “ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น”

มาตรา ๗๒ วรรคหนึ่ง “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑”

<u>พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗</u>

มาตรา ๑๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้มีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่กับออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และประมวลกฎหมายที่ดิน

<u>คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน</u>

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงได้ออกคำสั่ง ดังนี้

ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขานั้น ๆ คือ

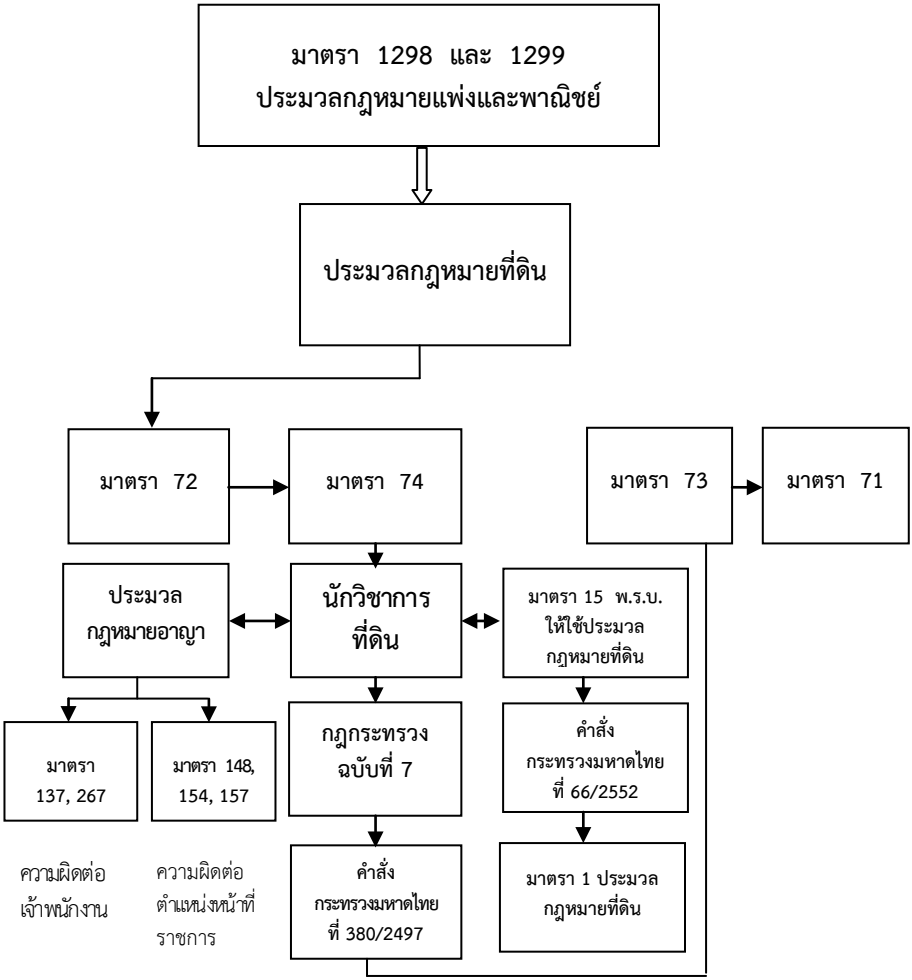
๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

๒) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน

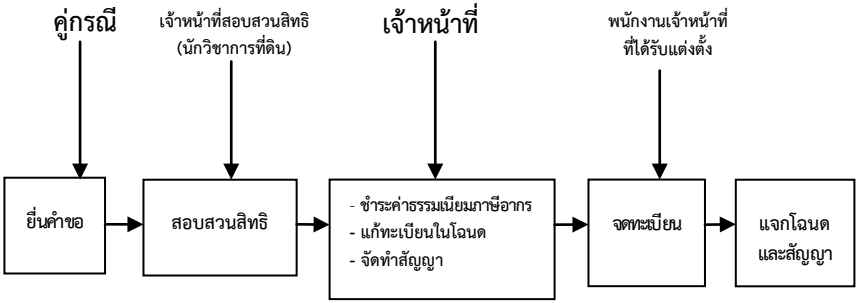
๓) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน

๔) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปในฝ่ายรังวัด

๕) ข้าราชการพลเรือนสามัญประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไป หรือประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไป ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งตาม ๒) ๓) ๔)


มาตรา 1298 และ 1299
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ประมวลกฎหมายที่ดิน
มาตรา 72
มาตรา 74
มาตรา 73
มาตรา 71
ประมวล
กฎหมายอาญา
นักวิชาการ
ที่ดิน
มาตรา 15 พ.ร.บ.
ให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน
มาตรา
137, 267
มาตรา 148,
154, 157
กฎกระทรวง
ฉบับที่ 7
คำสั่ง
กระทรวงมหาดไทย
ที่ 66/2552
ความผิดต่อ
เจ้าพนักงาน
ความผิดต่อ
ตำแหน่งหน้าที่
ราชการ
คำสั่ง
กระทรวงมหาดไทย
ที่ 380/2497
มาตรา 1 ประมวล
กฎหมายที่ดิน

กระบวนงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



- **สรุประยะเวลาดำเนินการแล้วเสร็จแต่ละกระบวนงาน เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคู่มือสำหรับประชาชน**

ประเภทการจดทะเบียน	สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ	ระยะเวลา	
		กรณีไม่ต้องประกาศ	กรณีต้องประกาศ
๑. ประเภทโอน (เช่น ขาย ขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง โอนชำระหนี้จำนอง โอนตามคำสั่งศาล โอนตามกฎหมาย โอนชำระค่าหุ้น โอนชำระหนี้ การได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ การลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส เป็นต้น)	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๑๕๐ นาที	๔๗ วัน
๒. ประเภทจำนอง (เช่น จำนอง ขึ้นเงินจำนอง การโอนสิทธิการรับจำนอง แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง ปลอดจำนอง ไถ่ถอนจำนอง เป็นต้น)	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๑๐๐ นาที	๔๗ วัน
๓. ประเภทเช่า (เช่น เช่า โอนสิทธิการเช่า แบ่งเช่า เช่าช่วง แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า เลิกเช่า เป็นต้น)	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๑๕๐ นาที	๔๗ วัน
๔. ประเภทก่อภาระผูกพัน (เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิอาศัย ภาระจำยอม บรรยายส่วน หรือเลิกภาระผูกพัน เช่น เลิกสิทธิเก็บกิน เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เลิกสิทธิอาศัย เลิกภาระจำยอม เป็นต้น)	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๑๕๐ นาที	๔๗ วัน
๕. การจดทะเบียนเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ (เช่าเนื้อที่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่) (เช่น เช่า แบ่งเช่า เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า เลิกเช่า เป็นต้น)	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๑๕๐ นาที	๔๗ วัน

ประเภทการจดทะเบียน	สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ	ระยะเวลา	
		กรณีไม่ต้องประกาศ	กรณีต้องประกาศ
๖. การจดทะเบียนเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ (เช่าเนื้อที่เกิน ๑๐๐ ไร่) (เช่น เช่า แบ่งเช่า เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า เลิกเช่า เป็นต้น)	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	๖๑ วัน	๖๑ วัน
	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา/ส่วนแยก	๖๗ วัน	๖๗ วัน
	สำนักงานที่ดินจังหวัด	๕๕ วัน	๕๕ วัน
	สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอ/กิ่งอำเภอ	๖๑ วัน	๖๑ วัน
๗. เกี่ยวกับผู้จัดการมรดก (เช่น ผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดก เป็นต้น) - ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๙๐ นาที	-
- ผู้จัดการมรดกกรณีอื่น (ตามพินัยกรรม)	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	-	๔๗ วัน

ประเภทการจดทะเบียน	สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ	ระยะเวลา	
		กรณีไม่ต้องประกาศ	กรณีต้องประกาศ
๘. โอนมรดก (เช่น โอนมรดก โอนมรดกเฉพาะส่วน โอนมรดกบางส่วน โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน โอนมรดกสิทธิการไถ่ โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น) - กรณีมีผู้จัดการมรดก	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๑๓๐ นาที	-
- กรณีไม่มีผู้จัดการมรดก	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	-	๔๗ วัน

ประเภทคำขอ	สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ	ระยะเวลา
๙. การยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน (เช่น โอน จำนอง เช่า ก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น)	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และส่วนแยกแห่งใดแห่งหนึ่ง	๑๑ วัน
๑๐. การจดทะเบียนประเภทคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์อสังหาริมทรัพย์	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๔๐ นาที
๑๑. การจดทะเบียนประเภทคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน/ห้องชุด ขอคัดขอถ่ายสำเนาเอกสาร	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๓๐ นาที
๑๒. การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๗ วัน

ประเภทคำขอ	สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ	ระยะเวลา
๑๓. **การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์**	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๕๐ นาที
๑๔. การขอแก้คำนำหน้านาม ชื่อตัว ชื่อสกุล อายุ	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๓๐ นาที
๑๕. การขอแสดงตัวผู้ใช้อำนาจปกครอง ผู้เยาว์/ผู้ปกครอง/ผู้พิทักษ์/ผู้อนุบาล	สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่	๑๕ นาที

แนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นไปตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๕๙๑ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

การจดทะเบียนขาย

- **ความหมาย**

ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓)

- **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ - มาตรา ๔๙๐

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. ขาย หมายถึง การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลงหรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน

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

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

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

๕. ขายตามคำสั่งศาลหรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล หมายถึง กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้

- **สาระสำคัญ**

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ (มาตรา ๔๕๖)

- ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อและผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย (มาตรา ๔๕๗)

- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายนั้น (มาตรา ๔๕๘)

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

- ในข้อรับผิดเพื่อการที่ทรัพย์ขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนนั้น ห้ามมิให้ฟ้องคดี เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เวลาส่งมอบ (มาตรา ๔๖๗)

- ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ความประสงค์ในการจดทะเบียนสิทธิและความสามารถของคู่กรณี ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๒) สอบสวนผู้ขายว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริง ให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันว่าผู้ขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงและยินยอมรับผิดชอบความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน

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

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

(ก) กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(ข) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ของผู้ขายลงไว้

(ค) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอกโดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อถือได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”

(๕) ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสภาพที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

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

- การลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอและคู่สัญญา

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

(๒) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์

(๓) กรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

- การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่ง ในหนังสือสัญญารวมทั้งสารบัญจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา ลายมือชื่อและหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือ

มอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายัด ว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์ จะจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

(๔) ตรวจการห้ามโอน ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน มีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

(๕) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

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

(๒) ให้ผู้ซื้อรับรองว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้ว่าเป็นเจ้าของอันแท้จริง หากผิดพลาดตนยินยอมรับผิดชอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยินยอมให้สอบสวนพิจารณาเสนอเรื่องตามลำดับ โดยหมายเหตุไว้หลังหนังสือสัญญาที่ทำกันว่า ผู้ซื้อได้ทราบข้อสังเกตแล้ว แต่ไม่ยอมรับทราบ โดยมีพยานรู้เห็นสองคน การซื้อขายให้สอบถามผู้ซื้อว่าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนการสืบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดินด้วย แบบบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อให้เขียนหรือพิมพ์ที่หลังหนังสือสัญญาที่จดทะเบียนนั้นโดยให้ถ้อยคำดังต่อไปนี้

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรงได้มีการตกปากลงคำสัญญากันมาอย่างแน่นอนแล้ว จึงมาทำสัญญาและขอจดทะเบียน หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่”

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

(๓)การทำสัญญาซื้อขาย ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันแต่ครึ่งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญาจะชำระกันภายหลังก็ดี หรือจะขอผลัดส่งเงินในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ดีให้ทำกันได้แต่ให้มีข้อสัญญาตามที่ตกลงกันไว้ให้ชัดเจน ส่วนจำนวนเงินเมื่อไม่นำมาชำระต่อหน้าเจ้าพนักงานโดยทั้งสองฝ่ายได้รับว่าชำระเงินกันเสร็จแล้วก็ให้ทำได้

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

(๔)การบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อที่ดินจะโดยวิธีใดก็ตามขอให้ชัดเจนอ่านง่ายทุกตัวอักษร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๔๓๑๕ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๐๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๓๖๙ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘)

- การประกาศ กรณีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว

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

- หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยา

๑. ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีมาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้ภริยาให้ความยินยอมแต่ถ้าภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้สามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้ภริยาเป็นผู้จัดการแต่ฝ่ายเดียว เมื่อภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีให้ความยินยอม แต่ถ้ามีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการร่วมกัน เมื่อคู่สมรสฝ่ายใดมาขอทำนิติกรรม ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีที่คู่สมรสฝ่ายใดมิได้เป็นผู้จัดการสินบริคณห์ตามบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เดิม มาขอทำนิติกรรมโดยอ้างว่าเป็นสินเดิมที่เปลี่ยนมาเป็นสินส่วนตัวและได้จัดแบ่งกันแล้ว ตามนัยมาตรา ๗ วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ ก็ให้

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

๒. ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาภายหลัง วันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้สามีหรือภริยาให้ความยินยอม

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

(๔) ผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

(๕) การพิจารณาว่า อสังหาริมทรัพย์ใดเป็นทรัพย์สินที่สามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ หรือได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้พิจารณาจากหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) หรือหลักฐานอื่นโดยถือวันจดทะเบียนเป็นสำคัญ เว้นแต่เป็นการได้มาโดยทางมรดกให้ถือวันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายและพิจารณาดังนี้

ก. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมีแต่พินัยกรรมไม่ได้ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม ให้ถือว่าเป็นสินสมรสซึ่งได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙

ข. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมีแต่ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิมหรือพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นสินสมรส ให้ถือว่าเป็นสินส่วนตัว

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

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยาที่อ้างว่าตนมีคู่สมรสแต่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีแนวทางปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าคู่สมรสของผู้ขอจดทะเบียนมาในวันจดทะเบียนด้วย ก็ให้สอบถามและบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) ถ้าคู่สมรสของผู้ขอจดทะเบียนไม่มาในวันจดทะเบียน หากสามารถจะนำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองตามนัย (๑) มาแสดงได้ก็ควรให้นำมาแสดงด้วย

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

รับผิดชอบกันเองหากมีความเสียหายเกิดขึ้นในภายหลัง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

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

๔. กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่ามีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่ อย่างไร

(๒) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม แต่ถ้าสามีหรือภริยาฝ่ายที่ไม่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๔) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เพิ่มจากกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะตามมาตรา ๑๔๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๕) การให้ความยินยอมตาม (๓) และ (๔) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน

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

- ผู้เยาว์ซึ่งบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บุคคลนั้นแสดงหลักฐานการจดทะเบียนสมรสพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้าปรากฏจากการตรวจสอบว่าการสมรสนั้นทำไม่ถูกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔๘ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์ ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะขอจดทะเบียนจะมีอายุครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์แล้ว แต่ยังมีอายุไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ ถือว่าบุคคลนั้นยังมีภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๙๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

- หลักเกณฑ์พิจารณาประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔

(๑) กรณีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กัน ซึ่งผู้จัดการไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนได้ต้องแต่งตั้งผู้แทนขึ้นเฉพาะการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ ได้แก่กรณี ดังนี้

(ก) ผู้จัดการนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคลโดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ข) คู่สมรสของผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินสมรสให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ค) ผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลให้แก่คู่สมรสของผู้จัดการนั้นเอง

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

(๒) กรณีที่นิติบุคคลหนึ่งขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อีกนิติบุคคลหนึ่ง โดยทั้งนิติบุคคลที่เป็นผู้ขายและนิติบุคคลที่เป็นผู้ซื้อมีผู้แทนเป็นบุคคลเดียวกัน ไม่ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยเฉพาะ หาได้บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับนิติบุคคลที่มีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ขอได้

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

- ที่ดินอยู่ระหว่างจดทะเบียนจำนอง แล้วศาลสั่งขายทอดตลาดและมีผู้ซื้อได้มีวิธีปฏิบัติดังนี้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วยและผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนในประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อนแล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง” (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไป

(๒) ศาลขายโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ และผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ต้องจดทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายเนื่องจากการบังคับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

กรณีตาม (๑) (๓) การจัดทำคำขอฯ (ท.ด.๑) วิธีการแก้รายการจดทะเบียนถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

- ที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้

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

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่างราษฎรร้องทุกข์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนฯ ที่ดินแปลงพิพาททราบถึงเหตุที่ราษฎรร้องทุกข์ หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่ หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยืนยันให้จดทะเบียนควรได้มีการบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานจึงจดทะเบียนให้ไป

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

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้วยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบการแจ้ง แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

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

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

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่าคู่กรณีแจ้งเลขที่บ้านไว้ผิด พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างในที่ดินย่อมยังบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านเป็นเพียงส่วนประกอบ หาใช่เป็นสาระสำคัญไม่ในกรณีเช่นนี้ให้คู่กรณียื่นคำขอ

แก้ตามแบบ ท.ด. ๙ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือที่สอบสวนได้ เมื่อเป็นที่เชื่อถือได้ว่าเลขที่บ้านที่ถูกต้องตั้งอยู่บนที่ดินแปลงที่ขายเป็นเลขที่บ้านใดแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งแก้ไขไปตามคำขอแก้ไข (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๖๘๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๗๐๔๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่าผู้ขายได้ส่งมอบสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเข้าครอบครองถูกต้องตามความประสงค์ของผู้ซื้อ แต่ในขณะจดทะเบียนขายผู้ขายได้หยิบโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนโอนผิดแปลง โดยสลับกับที่ดินที่โอนขายให้กับบุคคลอื่นอีกรายหนึ่ง กรณีเช่นนี้จะต้องดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยกรายการไปจดแจ้งให้ถูกต้องตรงกับการครอบครอง

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

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

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

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่านาต่อคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก. ตำบล) ตามมาตรา ๒๔

แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เมื่อได้รับแจ้งจาก คชก. ตำบล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอนุโลมข้อความดังนี้

" บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

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

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วัน.... เดือน.....พ.ศ. ...."

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

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้สอบสวน คู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ข้อ ๕ ว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใดถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นาหรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือบางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้

เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อยให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ด.๑ ด้วยแล้ว ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริงแล้วดำเนินการต่อไป ตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ตำบล พิจารณาก่อน

(๕) กรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากสอบสวนปรากฏว่ามีการเช่าอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือกรณีการเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่านา ตามมาตรา ๓๗ และยังอยู่ภายในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนาภายในกำหนด หรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันหรือเวลาที่ คชก. ตำบลกำหนด

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยนและการโอนชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดินให้ถือเป็นการขาย ให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าวไม่ใช้แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้เช่า

- กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และโอนชำระหนี้จำนองที่ดินซึ่งเป็นที่นา ให้สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ข้อเท็จจริงยุติว่าที่ดินดังกล่าวมีการเช่าเพื่อทำนาอยู่หรือไม่ หากปรากฏว่าที่ดินนั้นมีการเช่าเพื่อทำนา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน

ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ข้อ ๔

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

- การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

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

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

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่จะต้องเวนคืนแล้วกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายโดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน

ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วหากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนจึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออกและลงเนื้อที่ที่ถูกต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่า

การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึก การแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่ เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึก เครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแล้ว ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขาย หรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการ แก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย จากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดง สิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้อง แจ้งการแก้ไขเนื้อที่ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจาก เจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก

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

- กรมธนารักษ์ในฐานะผู้มีอำนาจดำเนินการแทน กระทรวงการคลังตามความในข้อ ๑๑ แห่งกฎกระทรวง ว่าด้วย หลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหา ประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดย

กฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่รับโอนอสังหาริมทรัพย์ในนามกระทรวงการคลัง เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่อยู่ในเขตจังหวัดที่รับผิดชอบ โดยผู้รับมอบอำนาจมอบอำนาจต่อไป ให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนอีกช่วงหนึ่งก็ได้ (คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๕๗/๒๕๔๙ เรื่อง มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่มีอำนาจดำเนินการ รับโอนอสังหาริทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามประมวล กฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจน กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

- พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๕ (๑) และ (๒) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ กำหนดจำนวนเงินเมื่อมีการชำระด้วย เงินสดและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า ให้สำนักงานที่ดินต้องรายงาน ต่อสำนักงาน ปปง. เมื่อปรากฏว่ามีการขอจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินมิได้เป็นคู่กรณี และมีลักษณะดังนี้

(๑) การชำระด้วยเงินสด เป็นจำนวนเงินตั้งแต่ สองล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป

(๒) อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินตั้งแต่ ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนในทางมรดกให้แก่ ทายาทโดยธรรม หรือ

(๓) เป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย

ซึ่งการที่จะทราบได้ว่ามีการชำระด้วยเงินสดหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนจากคู่กรณีดังนั้น ในการสอบสวน ของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่ละราย

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

การรายงานข้อมูลตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้สำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่รับรองถูกต้อง หรือแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่มีข้อมูลตามคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยสำนักงานที่ดินต้องรายงานการทำธุรกรรมตาม (๑) และ (๒) ภายใน ๕ วัน นับแต่วันถัดจากวันสิ้นเดือนของเดือนที่มีการทำธุรกรรมเป็นประจำทุกเดือน สำหรับธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยตาม (๓) ให้รายงานภายใน ๕ วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงนั้น ๆ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒

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

- กรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติดที่สำนักงาน ป.ป.ส. ได้มาตามพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิด

เกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ถือว่าเป็นการตกไปโดยผลของกฎหมาย ในการจดทะเบียนจึงให้จดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)" และลงชื่อ "สำนักงาน ป.ป.ส. (กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด)" เป็นผู้รับโอน ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) และไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแต่อย่างใด

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

- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาโดยลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ ก็ได้ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพยสิทธิที่มีทะเบียนตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่นโฉนดที่ดินที่ต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากสอบสวนแล้วข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติได้ว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายหรือส่วนควบผู้โอนก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนต่อไปได้ แต่ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่าผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

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

- การซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดของศาลเป็นการซื้อขายโดยนิติกรรม มิใช่ได้ทรัพย์หรือสิทธินั้นโดยคำพิพากษาของศาล ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงย่อมต้องอาศัยเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยฝ่ายผู้ขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ขายทอดตลาดจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ดังนั้น หากในการจดทะเบียนผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดของการซื้อขายต่างไปจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ชัดเจนเสียก่อน ไม่อาจจดทะเบียนให้เป็นไปตามที่ผู้ซื้อให้ถ้อยคำแต่เพียงฝ่ายเดียวในทันทีได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสามารถกระทำได้หลายวิธี เช่น ตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด หรือสอบถามกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดินข้างต้น ทั้งนี้อาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๙ เมื่อตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงประการใดแล้ว จึงดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

- การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างจำนองโดยผู้ซื้อผู้ขายมีการตกลงชำระเงินค่าซื้อขายและผู้ซื้อยอมรับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ขายหรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนองแทนผู้ขายไปด้วย การเรียกเก็บภาษีอากรให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(ก) กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(ข) กรณีผู้ขายเป็นนิติบุคคล ที่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากรเรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้

มีการชำระกันรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไป เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๓. อากรแสตมป์ เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไปด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

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

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

- การประเมินราคาทุนทรัพย์กรณีโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องนำเรื่องเสนอให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งก่อสร้างดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน เมื่อมีการกำหนดราคาประเมิน

ทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคิดค่าเสื่อมจากราคาประเมินนั้น ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มีมติไว้ ดังนี้

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

(๒) กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวและเป็นผู้ยื่นคำขอ โดยคู่กรณีหรือผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จนั้นมิได้มายื่นคำขอด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดทำหนังสือตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณานับตั้งแต่ปีที่ศาลมีคำพิพากษา โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษาจนถึงปีที่จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและให้บวกเพิ่มอีกสองปี โดยถือจำนวนปีดังกล่าวเป็นจำนวนปีสำหรับการคิดค่าเสื่อม

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๙)

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

๑. ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

๒. หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้าน แล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้เป็นเรื่องที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคำคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

๓. แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการ

จดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้แล้วแจ้งทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

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

- กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมายยกเว้นการเรียกเก็บ ให้ผู้ขอจดทะเบียนแสดงจำนวนทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามปกติ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด.๑ ก.) ช่องราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ระบุข้อความลงไว้ว่า “ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์”

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

- การจัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงด้วยระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีที่สำนักงานที่ดินประสงค์จะใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดพิมพ์คำขอสัญญา และบันทึกข้อตกลงลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า ให้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดินที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น ซึ่งได้แก่

(๑) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้กับเครื่องมินิคอมพิวเตอร์พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕” X ๑๔” (มีครุฑ) ขนาดตัวอักษร ๑๒”

โดยให้ผู้ใช้กำหนดรูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๒) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บฐานข้อมูลทางทะเบียนที่ดินแล้วใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕” X ๑๔” (มีครุฑ) หรือกระดาษเปล่าขนาด A4 ขนาดตัวอักษร ๑๔” และหรือ ๑๖” โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๓) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่ยังไม่มีข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์พิมพ์ในแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน หรือกระดาษเปล่าขนาด A4 ขนาดตัวอักษร ๑๔ ” และหรือ ๑๖” โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

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

๓. ในกรณีที่ได้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์พิมพ์คำขอสัญญาและบันทึกข้อตกลงแล้ว ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์เกิดขัดข้องทำให้รูปแบบของคำขอสัญญา และบันทึกข้อตกลงผิดไปจากที่ได้พัฒนาโปรแกรมไว้แต่แรก ผู้ใช้งานจะต้องรีบทำการแก้ไขทันทีไม่ปล่อยให้รูปแบบคำขอสัญญา และบันทึกข้อตกลงที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดไปจากรูปแบบที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ ในกรณีที่เป็นระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดินที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศจะต้องรีบแจ้งให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศกรมที่ดินทราบเพื่อทำการแก้ไขโดยเร็ว

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

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

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

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

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

- การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ของตนเองจากการขายทอดตลาด

กรณีขายทอดตลาดทรัพย์ซึ่งมีชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้เอง เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อนาย ก. ถือกรรมสิทธิ์ และนาย ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินนั้นได้เองเช่นนี้ การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาลย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกได้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓๓๐

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดทรัพย์ของจำเลย และจำเลยประมูลซื้อทรัพย์นั้นได้ จำเลยย่อมได้ทรัพย์นั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มาให้มาปรากฏ สิทธิของจำเลยเดิมมีอยู่อย่างไรก็คงมีอยู่อย่างนั้น การจดทะเบียนก็เพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันมาอีกแต่อย่างใด

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

- ในการจดทะเบียนขาย ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนขายที่ดินด้วยวิธีการให้ผู้ซื้อรายเดียวกันเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นส่วน ๆ แล้วโอนขายส่วนที่เหลือในวันเดียวกัน โดยแบ่งการโอนออกเป็นช่วง ๆ เพราะการกระทำเช่นนี้ส่อเจตนาว่าประสงค์จะหลีกเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยการกระจายฐานภาษีให้แคบลงเพื่อจะได้เสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าโอนขายทีเดียวทั้งแปลง หรือแนะนำให้ผู้ขอใช้วิธีการดังกล่าวเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเสียเอง หากฝ่าฝืนจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด หากผู้ขอยืนยันให้จดทะเบียนหรือหลีกเลี่ยงไปใช้วิธีจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมต่างวันกัน เช่น เว้นระยะห่างกัน ๓ วัน ๕ วัน หรือ ๑๐ วัน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อแจ้งกรมสรรพากรพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๔๗๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒)

การจดทะเบียนขายฝาก

- **ความหมาย**

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑)

- **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ - ๕๐๒

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

- **ประเภทการจดทะเบียน**

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

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

๓. ไถ่จากขายฝาก หรือไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่จากขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก หรือภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ สิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์

๔. แบ่งไถ่จากขายฝาก หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝาก

ออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน

๕. โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก หรือโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม

๖. ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก หรือ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้จึงพ้นจากเงื่อนไขการไถ่เปลี่ยนสภาพเช่นเดียวกับเป็นการขายธรรมดา

๗. โอนมรดกสิทธิการไถ่ หมายถึง กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดก ทายาทจึงมาขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น

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

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

๑๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) หรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน) หมายถึง กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน

- **สาระสำคัญ**

- สัญญาขายฝากเมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะ ผู้ซื้อฝากจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครองโดยนิติกรรมการขายฝากไม่ได้ เพราะการขายฝากนั้นไม่ถือว่าผู้ขายฝากสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก การที่ผู้ซื้อฝากครอบครองที่พิพาทก็โดยอาศัยอำนาจของผู้ขายฝาก จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่พิพาท และแม้ผู้ขายฝากไม่นำเงินไปชำระหนี้คืน ในกำหนดก็ถือไม่ได้ว่าผู้ขายฝากสละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้ผู้ซื้อฝากแล้ว และถือไม่ได้ว่าผู้ซื้อฝากได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงการยึดถือที่พิพาทเพื่อตนเองให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว ผู้ขายฝากจึงไม่ได้ถูกผู้ซื้อฝากแย่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๘/๒๕๓๘)

- กรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็น

กรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์แจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์โดยเร็ว โดยผู้ไถ่ไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการที่ได้วางทรัพย์นั้น (มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ และถ้าผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินโดยฝ่าฝืนสัญญา ก็ต้องรับผิดต่อผู้ขายในความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น (มาตรา ๔๙๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ห้ามใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝากเมื่อพ้นเวลาสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย ถ้าในสัญญามีกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสิบปี (มาตรา ๔๙๔ และมาตรา ๔๙๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

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

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น ใช้ได้แต่บุคคลเหล่านี้ คือ
  (๑) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม
  (๒) ผู้รับโอนสิทธิ
  (๓) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้

(มาตรา ๔๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน ใช้ได้เฉพาะบุคคลเหล่านี้ คือ

(๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม

(๒) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น

(มาตรา ๔๙๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่เป็นราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี (มาตรา ๔๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไป ผู้ไถ่ต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับสินไถ่ ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่ทรัพย์ผู้ไถ่เป็นผู้ออก (มาตรา ๕๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน (มาตรา ๕๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นบุคคลผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ถ้าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใดก็ให้สมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าหนึ่งปี (มาตรา ๕๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ซึ่งผู้ขายฝากจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์

มีกำหนดสิบปี และถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสามปี นับแต่เวลาซื้อขาย

- สัญญาขายฝากจะต้องมีกำหนดระยะเวลาว่าจะไถ่คืนกันเมื่อใด แต่จะกำหนดเวลาการไถ่คืนกันเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาแน่นอนหรือกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์

- การขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะทำสัญญาขยายเวลาไถ่กี่ครั้งก็ได้แต่รวมกันแล้วจะต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก และจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับซื้อฝาก ซึ่งถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตมิได้

- ผลของการใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากตั้งแต่เวลาที่ผู้ขายฝากชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น ผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ยกเว้นแต่เป็นการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นไม่ทำให้ผู้ขายฝากหรือผู้ไถ่เสียหาย กำหนดเวลาเช่ามีเหลืออยู่เพียงใดให้คงสมบูรณ์เพียงนั้น แต่ต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปี

- ในการจดทะเบียนขายฝากให้ระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ใต้คำว่า “ขายฝาก” กับในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และช่องประเภทการจดทะเบียนหลังโฉนด (<u>หมายเหตุ</u> ในปัจจุบันจำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาไว้เพื่อให้รู้ระยะเวลาสิ้นสุดการไถ่คืนและเพื่อป้องกันปัญหาเรื่องระยะเวลาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาด้วยว่าได้ตกลงกันให้หรือไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อสัญญาขายฝากสำเร็จบริบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก หากสัญญาขายฝากมิได้ระบุกำหนดห้ามมิให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใดแล้ว ผู้รับซื้อฝากย่อมจำหน่ายจ่ายโอนหรือทำนิติกรรมผูกพันทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นอย่างใดก็ได้ ตามอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์

- ถ้าผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนที่ดินที่รับซื้อฝากไว้นั้น ให้ทำได้ เช่น ขาย ก็ให้ทำในประเภท “ขาย” ให้ ก็ให้ทำในประเภท “ให้” เป็นต้น และในกรณีเช่นนี้ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญากับผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานว่า ผู้ซื้อฝากจะทำการโอนที่ดินแปลงนั้น ๆ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไป แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่มาก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาว่า เจ้าพนักงานได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

- การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓ วรรคสอง และ ๑๙๓/๕ คือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗ ก็ต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ มิใช่วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ หากผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ก็ย่อมมีสิทธิไถ่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๔๙๘)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ต้องชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝาก โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับการจำนองให้ผู้ขายฝากทราบ หากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากก็ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังหนังสือสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

"ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตามผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน"

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน"

- ผู้มีอำนาจจดทะเบียนขายฝาก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก เป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเอง โดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนผู้มีหน้าที่จดทะเบียน ไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจงหลักเกณฑ์ที่ขายฝาก ก่อนจดทะเบียนขายฝากทุกครั้ง ให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำที่กรมที่ดินได้จัดพิมพ์ไว้แล้ว ให้ผู้ขายฝากทราบโดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อรับทราบและให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก

- การจดทะเบียนขายฝากที่สำนักงานที่ดินอำเภอในหน้าที่ของนายอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ชี้แจง

หลักเกณฑ์การขายฝาก กรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก การแก้ทะเบียนขายฝาก หรือไถ่ถอนขายฝาก ช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อผู้รับลงแล้ว ให้เขียนคำว่า "ผู้รับซื้อฝาก" กำกับไว้ ประเภทไถ่ถอน ช่องเจ้าของที่ดิน เมื่อเขียนชื่อบุคคลลงแล้วต้องเขียนคำว่า "ผู้รับซื้อฝาก" ส่วนช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อเจ้าของลงแล้วต้องเขียนคำว่า "ผู้ไถ่ถอน" กำกับไว้

- กรณีผู้รับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ซึ่งมีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ กล่าวคือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน สถาบันการเงิน บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และนิติบุคคลอื่นนอกจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายของไทยเท่านั้น ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนไม่ต้องพิจารณาว่าการรับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ เนื่องจากไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ถ้าไม่ใช่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลดังที่กล่าว ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทยหรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมารับซื้อฝากว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน

พ.ศ. ๒๕๕๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถรับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

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

- บันทึกการแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการโอน กรณีที่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากต้องการทำการโอนทรัพย์สิน ที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว”

- ถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์และไม่ได้กำหนดเวลาไถ่กันไว้จะต้องไถ่ภายในสิบปีมิฉะนั้นสิทธิในการไถ่เป็นอันระงับ แต่ถ้ากำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินสิบปีให้ลดมาเป็นสิบปี

- “สินไถ่” หมายถึง ราคาค่าไถ่ถอน ซึ่งค่าสินไถ่หรือราคาค่าไถ่ถอนต้องกำหนดเป็นตัวเงินอันพึงถูกกำหนดในการชำระหนี้ แต่ในบางครั้งอาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในสัญญา เพราะอาจไถ่คืนตามราคาที่ขายฝากไว้แต่เดิมได้

- สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาขายฝาก สัญญาขายฝากที่ดินที่ทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ เป็นต้นไป ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้

สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทน ร้อยละสิบห้าต่อปี

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

- ในกรณีไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นเมื่อผู้รับซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาแจ้งขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ มาตรา ๔)

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

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากการขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า

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

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

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีแบ่งไถ่จากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยาย หลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

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

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

- การจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก เมื่อผู้ขายฝากที่ดินตาย สิทธิในการไถ่ถอนจากขายฝากเท่านั้นที่ตกทอดไปยังทายาทของผู้ขายฝาก โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๖๐๐ ประกอบกับมาตรา ๔๙๗ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่ถอน ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- การจดทะเบียนไถ่ถอนและขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

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

เมื่อผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) นำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากแต่ไม่อาจจดทะเบียนได้เนื่องจากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีกยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากเท่านั้น

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๓)

(๒) หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือเกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคหนึ่ง)

(๓) การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) และผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสอง)

(๔) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) พร้อมด้วยผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่ถ้าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียน

ขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสาม)

(๕) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่า ในการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ( ) หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ. .... หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคสี่)

(๖) ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) จะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคห้า)

(๗) หากปรากฏว่าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกัน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคหก)

(๘) การจดทะเบียน “ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก” เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ (ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓๐)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากในกรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งตายมีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบ กรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญา หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๖)

(๒) กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้วปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่มรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดกก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดก และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ หรือเป็นกรณีที่ผู้รับซื้อฝากได้รับชำระค่าสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตายให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๗)

(๓) กรณีมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคนแต่บางคนตาย ผู้ขายฝากที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดก

สิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๘)

(๔) กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากบางคนตายผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับซื้อฝากเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๙)

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

การจดทะเบียนให้

- **ความหมาย**

ให้ คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๑)

- **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องให้ไว้ตามมาตรา ๕๒๑ ถึงมาตรา ๕๓๖

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

- **ประเภทการจดทะเบียน**

ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน

ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน

ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพยสิทธิอย่างอื่น หรือระหว่างเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียนทรัพยสิทธิอย่างอื่นหรือการเช่าผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภารจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน เจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน

ให้ (สินสมรส) หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกให้เป็นสินสมรสโดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

คำมั่นจะให้ หมายถึง ผู้ให้ประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ขณะนี้ จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหน้า เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ เป็นต้น

ถอนคืนการให้ หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้

- **สาระสำคัญ**

- การให้จะทำด้วยปลดหนี้ให้แก่ผู้รับ หรือชำระหนี้ซึ่งผู้รับค้างชำระอยู่ก็ได้ (มาตรา ๕๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ให้ (มาตรา ๕๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้สิทธิอันมีหนังสือตราสารเป็นสำคัญ ถ้ามิได้ส่งมอบตราสารให้แก่ผู้รับ และมิได้มีหนังสือบอกกล่าวแก่ลูกหนี้แห่งสิทธินั้น การให้ย่อมไม่สมบูรณ์ (มาตรา ๕๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ย่อมสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้การให้ย่อมสมบูรณ์โดยไม่ต้องส่งมอบ ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น กรณีการทำหนังสือยกที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญายกให้ย่อมไม่สมบูรณ์

- ถ้าการให้ทรัพย์สินหรือให้คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และผู้ให้ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้รับ ผู้รับชอบที่จะเรียกให้ส่งมอบตัวทรัพย์สินหรือราคาแทนทรัพย์สินนั้นได้ แต่ไม่ชอบที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอย่างหนึ่งอย่างใดได้ (มาตรา ๕๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าผู้ให้ผูกตนไว้ว่าจะชำระหนี้เป็นคราว ๆ หนี้นั้นเป็นอันระงับสิ้นไปเมื่อผู้ให้หรือผู้รับตาย เว้นแต่จะขัดกับเจตนาอันปรากฏแต่มูลหนี้ (มาตรา ๕๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าทรัพย์สินที่ให้นั้นมีค่าภาระติดพัน และผู้รับไม่ชำระค่าภาระติดพัน โดยเงื่อนไขอันระบุไว้ในกรณีสิทธิเลิกสัญญาต่างตอบแทนกันนั้น ผู้ให้จะเรียกให้ส่งทรัพย์สินที่ให้คืนตามบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้เพียงเท่าที่ควรจะเอาทรัพย์นั้นไปใช้ชำระค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าทรัพย์สินที่ให้มีราคาไม่พอกับการที่จะชำระค่าภาระติดพัน ผู้รับจะต้องชำระแต่เพียงเท่าราคาทรัพย์สินเท่านั้น (มาตรา ๕๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าการให้มีค่าภาระติดพัน ผู้ให้จะต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง หรือเพื่อการรอนสิทธิ เช่นเดียวกันกับผู้ขาย

แต่จำกัดไว้ไม่เกินจำนวนค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤติเนรคุณ อาจจะเรียกได้แต่เพียงในกรณี ต่อไปนี้

(๑) ถ้าผู้รับได้ประทุษร้ายต่อผู้ให้เป็นความผิดอาญาอย่างร้ายแรง ตามประมวลกฎหมายอาญา หรือ

(๒) ถ้าผู้รับได้ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หรือหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง หรือ

(๓) ถ้าผู้รับได้บอกปัดให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ในเวลาที่ผู้ให้ยากไร้ และผู้รับยังสามารถจะให้ได้ (มาตรา ๕๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทายาทของผู้ให้อาจเรียกให้ถอนคืนการให้ได้ แต่เฉพาะในเหตุที่ผู้รับได้ฆ่าผู้ให้ตายโดยเจตนาและไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือได้กีดกันผู้ให้ไว้มิให้ถอนคืนการให้ แต่ว่าผู้ให้ได้ฟ้องคดีไว้แล้วอย่างใดโดยชอบ ทายาทของผู้ให้จะว่าคดีอันนั้นต่อไปก็ได้ (มาตรา ๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เมื่อผู้ให้ได้ให้อภัยแก่ผู้รับในเหตุประพฤติเนรคุณแล้ว หรือเมื่อเวลาได้ล่วงไปแล้วหกเดือน นับแต่เหตุนั้นได้ทราบถึงบุคคลผู้ชอบที่จะเรียกถอนคืนการให้ได้นั้น หาอาจถอนคืนการให้ได้ไม่ ห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นเวลาสิบปีภายหลังเหตุการณ์เช่นว่านั้น (มาตรา ๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เมื่อถอนคืนการให้ ให้ส่งคืนทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ว่าด้วยลาภมิควรได้ (มาตรา ๕๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ต่อไปนี้ จะถอนคืนเพราะเหตุเนรคุณไม่ได้

(๑) ให้เป็นบำเหน็จสินจ้างโดยแท้

(๒) ให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน

(๓) ให้โดยหน้าที่ธรรมจรรยา

(๔) ให้ในการสมรส (มาตรา ๕๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้อันจะให้เป็นผลต่อเมื่อผู้ให้ตาย ให้บังคับด้วยบทบัญญัติว่าด้วยมรดกและพินัยกรรม (มาตรา ๕๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กรณียกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการโดยการให้เป็นการปฏิบัติไปตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คู่สัญญาต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติเป็นการตอบแทนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้ให้ต้องยกสิ่งปลูกสร้างให้กระทรวงการคลัง และเมื่อกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ จึงมิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓ เรื่อง ขอรับเงินค่าธรรมเนียมยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการคืน)

- การก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุตามสัญญาที่กำหนดว่าเมื่อก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุเสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง กรณีดังกล่าวมิใช่ผู้ก่อสร้างใช้สิทธิของตนทำลงในที่ดิน ตามมาตรา ๑๐๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๖) อาคารย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้างตามมาตรา ๑๐๗ วรรคสอง (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง) กระทรวงการคลังจึงเป็นเจ้าของอาคารที่ปลูกสร้างนั้นแล้วขณะที่ปลูกสร้างเสร็จ ผู้ก่อสร้างจึงไม่อาจจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้แก่

กระทรวงการคลังได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๑/ว ๑๔๑๗๘ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๖ เรื่อง การจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์อาคาร)

- บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ หากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น เป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๕๗๔ (๙) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมยกที่ดินให้แก่ผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน)

- การดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนให้ได้วางหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

- การจดทะเบียนถอนคืนการให้ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง การซ้อมความเข้าใจกรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน ดังนี้

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้พิพากษาและคดีถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนถอนคืนการให้โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ ๓ และให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่าประเภท “ถอนคืนการให้ตามคำพิพากษาศาลที่ ..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....”

๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒.๑ การจดทะเบียนถอนคืนการให้ตาม ๑. เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้วแต่กรณี โดยให้ดูข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใดกับผู้ใด เช่น ถอนคืนการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ง) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม หรือเป็นการให้ระหว่างบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เป็นการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ก) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

๒.๒ การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ก ๑๙๑ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๔๕ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีจดทะเบียนถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๕๑๘๖ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕) ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาลเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้ตามคำสั่งศาลเข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้นย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

- การจดทะเบียนให้แก่มูลนิธิหรือสมาคม ถ้าผู้รับให้เป็นมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลัง และเป็นกรณีรับให้ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ โดยต้องแสดงหลักฐานการถือครองที่ดินที่มีอยู่เดิมของมูลนิธิหรือสมาคม (ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕) และในการจดทะเบียนดังกล่าวนอกจากเอกสารหลักฐานที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนตามปกติแล้ว จะต้องเรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากมูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้

(๑) สำเนาประกาศกระทรวงการคลังที่ประกาศกำหนดให้มูลนิธิหรือสมาคม (ผู้รับให้) นั้นเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) หนังสือรับรองของนายทะเบียนมูลนิธิหรือสมาคมซึ่งรับรองว่ามูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้มีที่ดินอยู่แล้วหรือไม่ จำนวนกี่แปลง

มีเนื้อที่รวมเท่าไร แปลงใดใช้ประโยชน์อย่างไร พร้อมทั้งแสดงหลักฐานการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินนั้นประกอบด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

- สถานศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน และสถานศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษาที่มีฐานะเป็นส่วนราชการและเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกระทรวงศึกษาธิการ พ.ศ. ๒๕๔๖ รับโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทนในการจดทะเบียนจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๓๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๓)

- กรณีบุคคลธรรมดา หรือบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขเพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๘ ย่อมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นภาษีอากรอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๘ ได้แก่ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ทางการศึกษาโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สถานศึกษาของทางราชการ สถานศึกษาขององค์การรัฐบาล โรงเรียนเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำมาแสดงตามปกติแล้ว ผู้ขอจดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานจากสถานศึกษาที่พิสูจน์ได้ว่าการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษานั้นเพื่อการสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบตามความในข้อ ๓ ข้อ ๕ และข้อ ๑๐ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ พร้อมทั้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งและบันทึกถ้อยคำให้ผู้ขอจดทะเบียนรับทราบไว้ด้วยว่า ผู้โอนที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากรจะต้องปฏิบัติตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ทุกประการ

(๒) กรณีผู้โอนเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเพิ่มเติมจาก (๑) ด้วยว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาไม่เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในเครือเดียวกันกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนที่ประกอบกิจการโรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือกิจการสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ตามความในข้อ ๘ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(๓) เพื่อให้ทราบว่าการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเพราะเหตุใด กรณีได้รับยกเว้นทั้งค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความลงในคำขอจดทะเบียน หนังสือสัญญา ตลอดจนใบเสร็จรับเงินด้วยข้อความว่า "ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗" ส่วนกรณีได้รับยกเว้นเฉพาะภาษีอากรใช้ข้อความว่า "ยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗"

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕)

- การจดทะเบียนให้แก่โรงเรียนเอกชน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย" (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอนตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาทเนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย

(โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)”

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียน ในระบบพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอนตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)”

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

การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม

- **ความหมาย**

กรรมสิทธิ์รวม คือ นิติกรรมซื้อขายหรือให้ ฯลฯ แต่เป็นการขายบางส่วน หรือให้บางส่วน ฯลฯ กล่าวคือ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคนขายบางส่วน หรือให้บางส่วนไม่หมดแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ โดยการบรรยายส่วนเรียกว่ากรรมสิทธิ์รวม เช่น ๑ ส่วนใน ๔ ส่วน หรือ ๑๐๐ ส่วนใน ๑,๐๐๐ ส่วน เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนไม่ได้หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้ว จะต้องให้ขอรังวัดแบ่งแยกเสียก่อนความจริงแล้วหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ น่าจะเป็นเรื่องให้เติมชื่อไม่ใช่กรรมสิทธิ์ แต่ทางปฏิบัติได้ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวมกันตลอดมา ดังนั้น แม้การขายบางส่วนหรือให้บางส่วน ฯลฯ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวม

- **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๖ ถึง มาตรา ๑๓๖๖

- คำสั่ง ที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙ เรื่อง การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

- **ประเภทการจดทะเบียน**

- **กรรมสิทธิ์รวม** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม หรือมีชื่อเจ้าของหลายคนทุกคนให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- **กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของหลายคน โดยมีบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมดให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธินั้น หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- **กรรมสิทธิ์รวม (ปลอดจำนอง) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ปลอดจำนอง)** หมายถึง ที่ดินที่มีการจำนองครอบติดอยู่และมีชื่อคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคน (ทั้งหมด) หรือแต่บางคนไม่ทั้งหมดแล้วแต่กรณี ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมและในส่วนของบุคคลที่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมใหม่นี้พ้นจากการจำนองโดยส่วนที่เหลือยังคงจำนองอยู่ตามเดิม ในวงเงินจำนองเดิม (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๕๐๗๙๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๑๕๙๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๓)

- **กรรมสิทธิ์รวม (โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน)** หมายถึง การจดทะเบียนประเภทที่อยู่ในระหว่างจำนอง ต่อมาผู้จำนองตกลงโอนที่ดินชำระหนี้จำนองบางส่วนแก่ผู้รับจำนองโดยให้ส่วนที่ดินชำระหนี้ปลอดจากการจำนอง ส่วนที่เหลือคงมีการจำนองต่อไปตามเดิม (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑๒๖ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๐) หรือพ้นจากการจำนองก็ได้

- **กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อบุคคลคนหนึ่งโอนให้ตัวการบางส่วนไม่หมดทั้งแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ (ถ้าต้องการจะให้ทราบ) โดยการบรรยายส่วนแต่จะทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนไม่ได้ หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนแล้วก็จะต้องไปจดทะเบียนประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ ตัวอย่างการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อนาย ก. ซึ่ง ก. ถือไว้แทน ข. บางส่วนและต้องการจะโอนส่วนที่เป็นของ ข. คืนให้ ข. โดยคู่กรณียังไม่ประสงค์จะแยกที่ดินออกจากกัน การจดทะเบียนก็จะปรากฏชื่อ ข. และ ก. ในโฉนดที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดินที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๑)

- **สาระสำคัญ**

- กรณีทรัพย์สินของบุคคลหลายคนรวมกัน ให้ใช้หลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์รวม เว้นแต่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา ๑๓๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กฎหมายให้สันนิษฐานว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน และมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน (มาตรา ๑๓๕๗ และมาตรา ๑๓๕๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมด เพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก แต่ในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนนั้น ต้องอยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา ๓๐๒ แห่งประมวลกฎหมายนี้ (มาตรา ๑๓๕๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่ต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ และเจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิได้ดอกผลตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินนั้น (มาตรา ๑๓๖๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จะจำหน่ายส่วนของตน หรือจำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันก็ได้ แต่ตัวทรัพย์สินนั้นจะจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันได้ ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน ถ้าเจ้าของรวมคนใด จำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันทรัพย์สินโดยมิได้รับความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน แต่ภายหลังเจ้าของรวมคนนั้นได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ผู้เดียว นิติกรรมนั้นเป็นอันสมบูรณ์ (มาตรา ๑๓๖๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ เว้นแต่จะมีนิติกรรมขัดอยู่ หรือถ้าวัตถุที่ประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะเป็นการถาวร ก็เรียกให้แบ่งไม่ได้ โดยสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินนั้น จะตัดโดยนิติกรรมเกินคราวละสิบปีไม่ได้ และเจ้าของรวมจะเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้ (มาตรา ๑๓๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้ โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่จำต้องให้ถ้อยคำยินยอม (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- ถ้าเจ้าของรวมได้กำหนดตกลงไว้ชัดแจ้ง หรือมีกฎหมายแบ่งส่วนกันไว้ชัดแจ้งว่ามีมากน้อยกว่ากันอย่างไรก็ต้องเป็นไปตามนั้น แต่ถ้าไม่มีนิติกรรมหรือกฎหมายกำหนดไว้ชัด ก็ให้ถือว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน (มาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีชื่อหลายคน ถ้าคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์ โดยระบุส่วนไปด้วย จะต้องให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นทุกคนมาจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ทราบเสียก่อนว่าแต่ละคนมีส่วนในที่ดินนั้นเท่าใด เมื่อมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนแล้วต่อไปคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยระบุส่วนว่ามีกี่ส่วนในที่ตนมีส่วนอยู่ก็ย่อมดำเนินการได้

- การแบ่งทรัพย์สินระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม สามารถกระทำได้โดยแบ่งทรัพย์สินกันเองระหว่างเจ้าของรวม การตกลงแบ่งกันเองระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะตกลงแบ่งด้วยวิธีใดก็ได้ เช่น แบ่งครอบครองกันอย่างเป็นสัดส่วน ข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมกฎหมายมิได้กำหนดแบบจะทำกันด้วยวาจาก็ได้ ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๑๕/๒๕๒๔) บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่สามารถกำหนดได้แน่นอนว่า แบ่งกันจุดไหนยังใช้บังคับไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๕/๒๕๓๓)

- วิธีดำเนินการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

(๑) จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก และบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามแบบ ท.ด.๗๐ (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๐)

(๒) ในกรณีที่มีการตกลงกันให้มีค่าตอบแทนให้ระบุจำนวนเงินไว้ในข้อตกลงให้ชัดเจน ถ้าไม่มีค่าตอบแทนก็ให้ระบุไว้ว่าโดยเสน่หา

(๓) การขอจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมโดยคู่กรณีขอให้ระบุส่วนให้หมายเหตุใน ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย..... ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยจำนวน.....”

(๔) การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนให้หมายเหตุใน ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย..... ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของนาย.....ส่วนของคนอื่นคงอยู่ตามเดิม”

((๒) (๓) (๔) คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

- **ความหมาย**

การจดทะเบียนโอนมรดก หมายถึง การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยหลักกฎหมายมรดกที่รับรองให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ตายตกแก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์มรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย

การจดทะเบียนโอนมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดินสามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การได้มาโดยทางมรดกในที่ดินนั้นเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมอย่างหนึ่ง ดังนั้น ถ้าทายาทต้องการจะจดทะเบียนการได้มาเพื่อจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง) ก็จะต้องไปจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๘๑, ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน เพราะเจ้ามรดกยังมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทายาทยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทายาทจึงไม่มีสิทธิที่จะมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ให้แก่ใคร จะต้องจดทะเบียนการได้มาของตนก่อน คือต้องลงชื่อทายาทหรือผู้จัดการมรดกลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ๆ เสียก่อน จึงจะมีสิทธิเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในที่ดินแปลงนั้นได้

- **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ มาตรา ๑๕๙๙ - มาตรา ๑๗๕๕

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑ - มาตรา ๘๒

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓

๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นการโอนมรดกโดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้วโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ว่าผู้รับมรดกจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือเป็นทายาทโดยพินัยกรรม ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน ดังนี้

- **โอนมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าอสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันทั้งหมด

- **โอนมรดกบางส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม

ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าอสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันแต่รับไปเพียงบางส่วนไม่ทั้งหมด ยังคงมีส่วนที่เหลืออยู่อีก

- **โอนมรดกเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกไปเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนทั้งหมด ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

- **โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนไปเพียงบางส่วน ยังคงมีส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นเหลืออยู่อีก ซึ่งผู้รับมรดกจะมีคนเดียว หรือหลายคนก็ได้

- **การแบ่งโอนมรดก** หมายถึง กรณีที่ผู้จัดการมรดกที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อนแล้ว ขอแบ่งแยกที่ดินและโอนมรดกให้แก่ทายาท โดยโฉนดใหม่ออกเป็นชื่อของทายาทผู้รับมรดก

- **การโอนมรดกสิทธิการไถ่ โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ** หมายถึง เป็นการโอนมรดกในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนสิทธิอย่างอื่นอยู่ เช่น ขายฝาก จำนอง สิทธิเหนือพื้นดิน ต่อมาผู้ทรงสิทธิได้ถึงแก่กรรม ทายาทของผู้ทรงสิทธิดังกล่าวมาขอรับสิทธินั้น

๒. การจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม หรือโดยคำสั่งศาลก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน

- **ผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์จะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกไปทั้งหมด กรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์มีหลายคน ผู้จัดการมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนจะต้องมีผู้จัดการมรดกเป็นบุคคลคนเดียวกันหรือชุดเดียวกัน

- **ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนหรือทุกคนถึงแก่กรรม ผู้ขอได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะบางคน

- **เปลี่ยนผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาศาลสั่งถอนการเป็นผู้จัดการมรดก แล้วตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

- **โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรม ศาลได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

- **เลิกผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทไม่ประสงค์ให้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ต้องการขอจดทะเบียนรับโอนมรดกไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทายาทมาขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดก

- **สาระสำคัญ**

- เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท ทายาทที่มีสิทธิรับมรดก ได้แก่ “ทายาทโดยธรรม”

และ “ผู้รับพินัยกรรม” (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙, ๑๖๐๓)

- ทรัพย์สินของพระภิกษุที่ได้มาระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพให้ตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นแต่พระภิกษุนั้นจะได้จำหน่ายไปในระหว่างมีชีวิตหรือโดยพินัยกรรม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓)

- ทายาทโดยธรรมมีหกลำดับเท่านั้น แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้ คือ

(๑) ผู้สืบสันดาน

(๒) บิดา มารดา

(๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

(๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน

(๕) ปู่ ย่า ตา ยาย

(๖) ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรมภายใต้บังคับของบทบัญญัติพิเศษ แห่งมาตรา ๑๖๓๕ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙)

- กรณีที่จะรับมรดกแทนที่ มีได้ ๒ กรณี คือ

(๑) ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิรับมรดกถึงแก่ความตายก่อนเจ้ามรดกตาย

(๒) ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิรับมรดกถูกกำจัดมิให้รับมรดกก่อนเจ้ามรดกตาย

ถ้าไม่เป็นไปตามกรณีดังกล่าวก็ไม่มีสิทธิรับมรดกแทนที่กันได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๙)

- ผู้สืบสันดานของทายาทโดยธรรมเท่านั้นที่มีสิทธิรับมรดกแทนที่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๒)

- พินัยกรรมที่ต้องทำตามแบบ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๘) ได้แก่

(๑) แบบธรรมดา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖)

(๒) แบบเขียนด้วยลายมือตนเองทั้งฉบับ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๗)

(๓) แบบทำเป็นเอกสารฝ่ายเมือง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๘)

(๔) แบบเอกสารลับ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐)

(๕) แบบทำด้วยวาจา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๓)

(๖) แบบซึ่งกฎหมายของต่างประเทศที่คนในบังคับไทยทำพินัยกรรมในต่างประเทศ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๗)

- พินัยกรรมที่มิได้ลงวัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ย่อมตกเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๕) สำหรับพินัยกรรมลับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐ กฎหมายมิได้บังคับให้ผู้ทำพินัยกรรมต้องลงวัน เดือน ปี ในพินัยกรรมด้วย ดังนั้น แม้ผู้ทำพินัยกรรมเอกสารลับจะไม่ได้ลงวัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ในพินัยกรรมก็ใช้ได้ (ฎีกาที่ ๑๒๖/๒๕๑๘)

- ผู้เขียนหรือพยาน และคู่สมรสของผู้เขียนหรือพยานเป็นผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมนั้นไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓) ถ้าพินัยกรรมระบุให้ผู้เขียน พยาน หรือคู่สมรสของผู้เขียน และพยาน เป็นผู้รับมรดก พินัยกรรมนั้นคงตกเป็นโมฆะเฉพาะข้อกำหนดพินัยกรรมที่กำหนดให้ตกได้แก่ผู้เขียน

พยานหรือคู่สมรสของผู้เขียน และคู่สมรสของพยานเท่านั้น ส่วนข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนอื่นยังคงใช้ได้อยู่ (ฎีกาที่ ๗๓๐/๒๔๘๙, ๓๐๖/๒๕๐๗, ๑๒๑/๒๕๒๗, ๕๔๐๔/๒๕๓๓)

- พินัยกรรมซึ่งบุคคลที่มีอายุยังไม่ครบสิบห้าปีบริบูรณ์ทำขึ้นนั้น เป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๓)

- ผู้จัดการมรดกตั้งขึ้นด้วย ๒ กรณี คือ ผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นโดยพินัยกรรม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๒) และผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นโดยคำสั่งศาล (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓)

- ทายาทย่อมมีความผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการทั้งหลายอันผู้จัดการมรดกได้ทำไปภายในขอบอำนาจในฐานะที่เป็นผู้จัดการมรดก (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๔)

- การจดทะเบียนโอนมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทรัพย์มรดกจะเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนได้ และการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากทรัพย์มรดกที่เป็นที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นได้ด้วย (พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖)

- หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ การยื่นคำขอและการสอบสวน การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ และการเก็บรักษาไว้ระหว่างรอการจดทะเบียน การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยกประเภทคุมเรื่องมรดก ประกาศการรับคำขอโต้แย้งและการเปรียบเทียบมรดก การจดทะเบียนมรดก การแจ้งเตือนผู้มาขอจดทะเบียนและการยกเลิก

คำขอ และหลักเกณฑ์วิธีการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น และจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ การยื่นคำขอและการสอบสวนการจัดการทรัพย์มรดกของผู้จัดการมรดก ตลอดจนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗

- การปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปิดประกาศทุกแห่งที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียน แห่งละ ๑ ฉบับ เว้นแต่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ไม่มีสถานที่นั้นให้ปิด เช่น มีแต่สำนักงานเทศบาล ไม่มีที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเนื่องจากที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาลแล้ว กรณีจึงต้องปิดเฉพาะที่สำนักงานเทศบาล ไม่อาจปิดที่องค์การบริหารส่วนตำบลได้ เป็นต้น

- ผู้มีอำนาจในการสั่งจดทะเบียนโอนมรดก ได้แก่

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมาย

จากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกเป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๓) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

การจดทะเบียนจำนอง

- **ความหมาย**

จำนอง หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒)

- **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๒๗๙ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๖

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๒๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓๔๑๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนร่วมกันทั้งหมด เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนอง” ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท หรือ นาย ก. นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ นำที่ดินทั้งแปลง

มาขอจดทะเบียนประเภท “จำนอง” ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยธนาคาร เอ เป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้เป็นหลักประกัน เป็นต้น

๒. จำนองเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเฉพาะส่วน” ซึ่งผู้จำนองสามารถจำนองได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของร่วมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยให้ความยินยอมแต่อย่างใด เช่น นาย ก. นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ โดย นาย ข. มาขอจดทะเบียนประเภท “จำนองที่ดินเฉพาะส่วน” ของตนไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท ที่ดินส่วนของ นาย ก. มิได้จำนองด้วย เป็นต้น

๓. จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม เช่น เมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ นาย ก. จำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๖ ธนาคาร เอ และนาย ก. นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ มาขอจดทะเบียนประเภท “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์” ไว้กับธนาคาร เอ โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ทุกประการ เป็นต้น

การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นคนเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเดิมหรือ

คนละคนกันก็ได้ นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้เดิมกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นชนิดเดียวกันหรือคนละชนิดก็ได้ เช่น เดิมจำนองที่ดินมีโฉนดไว้ ต่อมานำสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็ทำได้ แต่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินต่างนำทรัพย์สินของตนมาประกันหนี้ร่วมกันในมูลหนี้รายเดียวกัน ผลของการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ในทางด้านกฎหมายจึงเท่ากับเข้าเป็นลูกหนี้ร่วมกัน และผลทางทะเบียนที่ดินเท่ากับจำนองร่วมกัน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์นั้น ทุนทรัพย์ที่จำนองไม่เพิ่มแต่หลักประกันเพิ่ม

๔. จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม ฯลฯ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของขอจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอจดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ระหว่างการจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้ขอยืมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาจากธนาคาร เอ เพื่อนำมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับที่สอง” ไว้กับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๕. จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญา

จำนองอีกฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่งโดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองหรือครั้งที่สามนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า "จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์" หรือ "จำนองลำดับที่สามเพิ่มหลักทรัพย์" ฯลฯ แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไปจดทะเบียนประเภท "จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์" เพื่อประกันหนี้ของ นาย ข. ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ ไว้กับธนาคาร บี แล้วตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๕ อีกฉบับหนึ่ง

๖. ขึ้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกันกับสัญญาจำนองเดิม เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. กับธนาคาร เอ ตกลงกันขึ้นเงินจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ อีกเป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นวงเงินจำนองทั้งสิ้น ๒๐,๐๐๐ บาท จึงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาขอจดทะเบียนประเภท "ขึ้นเงินจากจำนอง" เป็นต้น

๗. ไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็นหลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้ นาย ก. ไถ่ถอนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำโฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ไถ่ถอนจากจำนอง” เป็นต้น

๘. แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๒

มาจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้กับธนาคาร เอ หลังจากนั้น นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองให้กับธนาคาร เอ เป็นเงิน ๕,๐๐๐ บาท โดยธนาคาร เอ และ นาย ก. ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนอง ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕,๐๐๐ บาท นาย ก. และธนาคาร เอ จึงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาขอจดทะเบียน “แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง” เป็นต้น

การจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองจะทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๘))

๙. ไถ่ถอนจากจำนองบางราย หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้จำนองและผู้รับจำนองบางรายมาขอจดทะเบียนเนื่องจากมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองบางรายแต่ไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันรายนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม และการที่ลูกหนี้ ผู้จำนองชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายหนึ่งรายใดเป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้น ๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองบางราย จึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้คำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ และธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยแบ่งเป็นจำนองกับธนาคาร เอ

วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และจำนองกับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็นหลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้นาย ก. ไถ่ถอนจำนองที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำโฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท "แบ่งไถ่ถอนจากจำนองบางราย" ส่วนที่ดินแปลงนี้ยังคงเป็นหลักทรัพย์จำนองเป็นประกันหนี้ของธนาคาร บี ในวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๐. ผ่อนต้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองบางส่วนเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ให้กับธนาคาร เอ โดยธนาคาร เอ และนาย ก. ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท "ผ่อนต้นเงินจากจำนอง" เพื่อเป็นหลักฐานว่า นาย ก. ยังคงมีหนี้จำนองอยู่กับธนาคาร เอ วงเงินจำนองเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท โดยยังคงมีที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เป็นประกันหนี้อยู่ตามเดิม เป็นต้น

๑๑. ลดเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ในอนาคตไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงิน

จำนองให้ต่ำลงกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ได้เบิกเงินกู้จากธนาคาร เอ เป็นเงินเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท ธนาคาร เอ และนาย ก. จึงมายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท "ลดเงินจากจำนอง" จากเดิมจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ลดลงเหลือ ๕๐,๐๐๐ บาท ตามที่กู้ยืมเงินจริง เป็นต้น

๑๒. ปลอดจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงโดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่มีการจำนองครอบติดอยู่แปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงแต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนอง โดยไม่ลดวงเงินจำนอง ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. และธนาคาร เอ มาขอจดทะเบียนประเภท "ปลอดจำนอง" โดยตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนองโดยที่ไม่ลดวงเงินจำนองเป็นประกันโดยให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนองเป็นประกันหนี้วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

กรณีเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอ

จดทะเบียนเพื่อให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนองส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดจำนอง” เช่นกัน

๑๓. โอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว นาย ก. ผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ธนาคาร เอ ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ที่จำนองไว้นั้นให้แก่ธนาคาร เอ เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนอง โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้จำนอง” เป็นต้น

กรณีการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ แต่ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนอง หนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน การจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองโดยมีข้อตกลงเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

๑๔. แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่จำนองเพียงบางแปลงเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน

บางส่วน ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ จึงทำความตกลงกับธนาคารผู้รับจำนองมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกันบางส่วนเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕๐,๐๐๐ บาท กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท “แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง” เป็นต้น

๑๕. หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองฟ้องศาลบังคับให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษา ถึงที่สุดให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง เช่น นาย ก. จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา ธนาคาร เอ ได้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ หลุดเป็นสิทธิแก่ธนาคาร เอ. มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง” เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ เสียภาษีอากรเช่นเดียวกับการขาย เป็นต้น

๑๖. โอนสิทธิการรับจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท

ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่ ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี ได้มาขอจดทะเบียนประเภท "โอนสิทธิการรับจำนอง" เป็นต้น

กรณีมีการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง ในกรณีที่ผู้จำนองมิได้มาให้ถ้อยคำรับรู้ยินยอมด้วย เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนให้ได้ แต่ต้องบันทึกลงไว้ในท้ายสัญญาโอนสิทธิการรับจำนองนั้นว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้บอกแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖) ถ้ารายใดผู้จำนองได้มาให้ถ้อยคำยินยอมต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วยก็ให้จดทะเบียนได้

โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย หมายถึง กรณีที่สิทธิการรับจำนองตกไปได้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้นตามผลของกฎหมาย เช่น การแปลงสภาพขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยโดยจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ "ทศท. คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)" ดังนั้น ที่ดินที่องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยรับจำนองไว้ ต้องจดทะเบียนประเภท "โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)" โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เป็นต้น

โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้ โดยได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งแก่บุคคลอื่น เช่น กรณี ธนาคาร เอ รับจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ของนาย ก. เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยระบุว่าจำนอง

เพื่อเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชี ๖๐,๐๐๐ บาท และหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาท ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาทให้แก่ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี มาขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” เป็นต้น

โอนสิทธิการรับจำนองบางราย หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันโดยระบุว่าจำนองเพื่อประกันหนี้ที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นจำนวนเท่าใด ต่อมาผู้รับจำนองบางราย ได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ และธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยแบ่งเป็นจำนองกับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และจำนองกับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ธนาคาร ซี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร ซี นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางราย” มีผลทำให้ที่ดินแปลงนี้มีการจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และธนาคาร ซี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๗. ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมดหนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะ

เป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. และธนาคาร เอ ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนอง โดยยังไม่มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไป โดยหนี้ระหว่างนาย ก. กับธนาคาร เอ ยังคงมีอยู่ แต่กลายเป็นหนี้ที่ไม่มีหลักทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ โดยนาย ก. และธนาคาร เอ ได้มาขอจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)” เป็นต้น

๑๘. ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มีคำสั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน จึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดต่อไป เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มีคำสั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นมีนายดำ ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน แล้วจึงขอให้จดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามคำสั่งศาล.....)” เป็นต้น

๑๙. ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็น

ประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้ เป็นบุคคลเดียวกันทำให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วยหนี้เกลื่อนกลืนกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับ ธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องศาลบังคับจำนองและศาลได้สั่งให้ขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ปรากฏว่า ธนาคาร เอ ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด จึงต้องจดทะเบียนประเภท “ขายตามคำสั่งศาล” ก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)” เป็นต้น

๒๐. แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้น ในสิ่งที่มิใช่สาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย, การเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน, หรือกรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ร่วมไว้ ภายหลังลูกหนี้บางคนได้มีการชำระหนี้ในส่วนของตนหมดแล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดินส่วนนั้นพ้นจากการจำนอง

๒๑. แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอจดทะเบียนเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การเปลี่ยนตัวลูกหนี้อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

๒๒. เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน เช่น ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ เป็นผู้รับจำนองที่ดินของนาย ก. ไว้ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ และธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ซึ่งทั้งสองฝ่ายเป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย ขอให้เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองที่ดิน ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ จาก "ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ" เป็น "ธนาคาร เอ" กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท "เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)" เป็นต้น

- **หมายเหตุ**

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับจำนองในกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

- **สาระสำคัญ**

- การจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาประกันการชำระหนี้ การจำนองจึงประกอบด้วย หนี้ที่จำนองเป็นประกันอันถือว่าเป็นส่วนประธาน กับสัญญาจำนองอันถือว่าเป็นส่วนอุปกรณ์ ดังนั้น การจำนองขึ้นอยู่กับหนี้ ถ้าหนี้ระงับสิ้นไป การจำนองก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

- ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ ผู้รับจำนองบังคับชำระจากทรัพย์สิน

ที่จำนองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่บุคคลใด การจำนองจึงเป็นทรัพยสิทธิที่ตกติดไปกับตัวทรัพย์ที่จำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒)

- ทรัพย์ที่จำนองได้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ แต่ทรัพย์ที่จดทะเบียนจำนองต่อเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑) ซึ่งได้แก่ ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นและหมายความรวมถึงทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ส่วนสังหาริมทรัพย์ต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนดไว้

- ที่ดินที่จำนองได้ ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว อันได้แก่ มีโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. และ แบบหมายเลข ๓) เฉพาะแบบหมายเลข ๓ ถ้าออกก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดินต้องแจ้ง ส.ค. ๑

- ที่ดินที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ จำนองได้ แต่ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อพิสูจน์สิทธิความเป็นเจ้าของก่อน

- ที่ดินที่มีใบจองจำนองไม่ได้ เพราะผู้เป็นเจ้าของเท่านั้นที่จำนองได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕)

- ที่ดินที่ห้ามโอน เช่น ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติ จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เป็นต้น ผู้เป็นเจ้าของสามารถจำนองได้ เนื่องจากการจำนองเป็นการประกันการชำระหนี้มิใช่เป็นการโอน แต่กฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติให้ที่ดินที่ห้ามโอนไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีภายในกำหนดห้ามโอน ผู้รับจำนองจึงไม่อาจ

บังคับจำนองภายในกำหนดห้ามโอน ต้องรอให้พ้นกำหนดห้ามโอนไปก่อนจึงบังคับจำนองได้

- ที่ดินที่จำนองได้ต้องขออนุญาต ได้แก่

(๑) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง (มาตรา ๓๓ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘)

(๒) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย (มาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘)

- ผู้ที่จะจำนองได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่จำนองเท่านั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๕) และต้องเป็นเจ้าของในขณะจำนอง เพียงแต่มีสิทธิเป็นเจ้าของในภายหน้าจะจำนองไม่ได้ เช่น ในระหว่างเช่าซื้อ ไม่อาจเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อมาจำนองได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๓/๒๕๐๔)

- บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๖) เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดินได้จดทะเบียนให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน นาย ก. มีสิทธิจำนองที่ดินได้ แต่ต้องอยู่ภายในเงื่อนไขว่า นาย ข. ยังคงมีสิทธิเก็บกินอยู่ กรณีเช่นนี้ถ้ามีการบังคับจำนองขายทอดตลาด ผู้ที่ซื้อไปก็ต้องซื้อภายในเงื่อนไข คือสิทธิเก็บกินยังคงติดไปด้วย

- ผู้จำนองจะเป็นตัวลูกหนี้เองหรือคนอื่นก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๙)

- การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๔) มิฉะนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๒)

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดข้อความที่จะลงในสัญญาจำนอง ดังนี้

(๑) ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนอง (มาตรา ๗๐๔)

(๒) ต้องระบุจำนวนเงินเป็นเรือนไทยเป็นจำนวนแน่ตรงตัวหรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้นตราไว้เป็นประกัน (มาตรา ๗๐๘)

(๓) สัญญาจำนอง/สัญญาต่อท้ายฯ ต้องระบุโดยชัดเจนว่าเป็นการประกันหนี้ของบุคคลใด จะระบุในทำนองว่า “ประกันหนี้นาย ก. <u>หรือ</u> นาย ข.” ไม่ได้ ต้องระบุให้ชัดเจน เช่น ประกันหนี้นาย ก. ก็ต้องระบุแค่ประกันหนี้นาย ก. หากเป็นการประกันหนี้นาย ก. และนาย ข. ก็ต้องระบุเป็น “<u>และ</u>” เท่านั้น เนื่องจากในการจดทะเบียนจำนองค้ำประกันหนี้นั้น ผู้จำนองต้องทราบชัดเจนว่ากำลังค้ำประกันหนี้ของผู้ใด จำนวนสูงสุดเท่าใด เป็นต้น

(๔) มีข้อความบางอย่างที่กฎหมายห้ามตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ (มาตรา ๗๑๑) ได้แก่

(ก) ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง

(ข) ให้จัดการแก่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนอง

ข้อห้ามตามมาตรา ๗๑๑ เป็นข้อห้ามมิให้ตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ แต่ถ้าหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วคู่กรณีย่อมตกลงกันได้ เช่น เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินที่จำนองไว้นั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

เพื่อเป็นการชำระหนี้ย่อมทำได้ โดยจดทะเบียนในประเภทโอนชำระหนี้จำนอง เป็นต้น

- ข้อตกลงทำนองว่า "ถ้าเอาทรัพย์จำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงินที่ขาดจนครบ หรือยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่นนอกจากที่จำนองนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ" แม้ข้อตกลงนี้จะขัดต่อมาตรา ๗๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มาตรา ๗๓๓ ไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวย่อมใช้บังคับได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๓/๒๔๘๐ และ ๑๖๘/๒๕๑๘) (ใช้เฉพาะลูกหนี้เท่านั้นจะใช้กับผู้ค้ำประกันซึ่งมิได้เป็นลูกหนี้ด้วยไม่ได้)

- กรณีได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมในบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๑๑ ค้ำประกัน และลักษณะ ๑๒ จำนอง และมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือตั้งแต่วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ และได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติฯ และกำชับการปฏิเสธคำขอจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว จำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๓๒๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ สรุปหลักการเรื่องค้ำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ และสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ

และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑.๑) ผลของกฎหมายที่แก้ไขใหม่มีผลโดยสรุปให้การค้ำประกันหนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันให้ชัดเจน ข้อตกลงให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมเป็นโมฆะ ระยะเวลาในการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชดใช้เงินต้องชัดเจนมีระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด กรณีเจ้าหนี้ลดหนี้หรือเพิ่มหนี้ให้ลูกหนี้ หากผู้ค้ำประกันไม่ทราบมีผลให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้น หากข้อตกลงใดเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้เป็นโมฆะ การผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันต้องตกลงด้วยและการทำข้อตกลงผ่อนเวลาล่วงหน้าจะใช้บังคับไม่ได้

(๑.๒) การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว บทบัญญัติที่แก้ไขไม่ขัดกับทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้วางไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงไม่มีกรณีต้องแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

(๑.๓) การดำเนินการสอบสวนและจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่เรื่องจำนองตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ โดยเฉพาะกรณีที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมและให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมเป็นโมฆะ มีผลให้ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง ไม่ให้มีข้อตกลงที่ขัดต่อบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว และหากตรวจสอบปรากฏว่ามีข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑.๔) แม้บทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้จะไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น แต่กรณีมีการแก้ไขสัญญาจำนองหรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองหรือการขึ้นเงินจำนองถือเป็นการตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืนกฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด โดยให้ถือปฏิบัติตาม (๑.๓)

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕๓/ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๒.๑) การปฏิเสธคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลที่ชัดเจนในการปฏิเสธคำขอและสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย โดยต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเคร่งครัด เนื่องจากการปฏิเสธคำขอโดยไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายย่อมถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒.๒) หลักกฎหมายที่แก้ไขใหม่เป็นการแก้ไขเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้จำนองซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่นเป็นหลัก และบางส่วนเป็นการบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้จำนองในการบังคับจำนอง ดังนั้น การตรวจสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง (ถ้ามี) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาให้ชัดเจนว่า สัญญาจำนองนั้นเป็นการจำนองเพื่อเป็นการค้ำประกันหนี้ของผู้จำนองเอง หรือเป็นการค้ำประกันหนี้เฉพาะของบุคคลอื่นเท่านั้น โดยให้ตรวจสอบจากข้อสัญญาที่ระบุว่าเป็นการจำนองค้ำประกันหนี้ของผู้ใดตามที่คู่สัญญาระบุไว้ในสัญญาจำนองเป็นหลัก ฉะนั้น ในกรณีที่เป็นการจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่นเท่านั้น การตรวจสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง

ให้พิจารณาข้อสัญญาว่าจะต้องมีข้อความที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่แก้ไขใหม่ตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะทุกข้อ หากเป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนองเองด้วย ให้พิจารณาตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อ ๗ ถึงข้อ ๙ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ และตามมาตรา ๖๘๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่แก้ไขใหม่เป็นหลัก

(๒.๓) ในกรณีที่ข้อสัญญาไม่ชัดเจน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการสอบสวน ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และบันทึกถ้อยคำคู่สัญญาได้ตามอำนาจหน้าที่ โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจำนอง หรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองต้องให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อกำกับข้อความนั้น ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธคำขอโดยให้ผู้ขอต้องไปจัดทำสัญญาใหม่โดยเด็ดขาด

(๒.๔) ในกรณีที่ข้อสัญญามีข้อสงสัยในการตีความและไม่สามารถหาข้อยุติได้ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนและบันทึกรับรองไว้เป็นหลักฐานแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาและดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไปได้ เนื่องจากหากข้อสัญญาใดต่อมาในภายหลังศาลมีคำสั่งว่า เป็นโมฆะ เนื่องจากคู่สัญญาได้ตกลงกันไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ย่อมเป็นผลมาจากการตกลงของผู้จำนองและผู้รับจำนองที่ทำข้อสัญญานั้นเอง

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓๔๑๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ สรุป

หลักการเรื่องค้ำประกันและจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติม ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ และสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ และการพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผลของกฎหมายที่แก้ไขมีผลโดยสรุป คือ

(๓.๑) ให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วมได้ รวมทั้งหากเป็นสถาบันการเงินหรือประกอบอาชีพค้ำประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระสามารถทำข้อตกลงล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้

(๓.๒) กำหนดเพิ่มเติมให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่บัญญัติไว้เกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของเจ้าหนี้และผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๖๘๖ และ ๖๙๑ วรรคหนึ่ง เป็นโมฆะ

- กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอนผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพยสิทธิ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๒) แต่ถ้าผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้อย่างใด ๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียน

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้น ท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก กรณีดังกล่าวกฎหมายไม่บังคับให้ต้องจดทะเบียนเพียงแต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ถ้าจะยกขึ้นต่อสู้ในระหว่างคู่กรณีกันเองย่อมทำได้ไม่เป็นการต้องห้าม ดังนั้น การจดทะเบียนที่เกี่ยวกับกรณีดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) จึงเป็นการจดทะเบียนเพื่อยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น มิใช่เป็นแบบของนิติกรรมที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนดังเช่นการจำนองซึ่งถ้าไม่จดทะเบียนจะตกเป็นโมฆะ

การจดทะเบียนเช่า

- **ความหมาย**

เช่า คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

- **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องเช่าไว้ตามมาตรา ๕๓๗ ถึงมาตรา ๕๗๑

- พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. เช่า หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเช่าร่วมกันทั้งหมด

๒. เช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๓. แบ่งเช่า หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเพียงบางส่วน ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนให้เช่าร่วมกันเพียงบางส่วน

๔. แบ่งเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๕. เช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าจะมีผู้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๖. เช่าช่วงเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น

เฉพาะส่วนของตนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ผู้เช่าบางคนให้เช่าต่อไปอีกทอดหนึ่งเฉพาะส่วนของตน

๗. แบ่งเช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๘. แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๙. โอนสิทธิการเช่า หรือ โอนสิทธิการแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด

๑๐. โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด หรือกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ต่อมาผู้เช่าบางคนประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่านั้นมีอยู่

๑๑. แบ่งโอนสิทธิการเช่า หรือ แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน

๑๒. แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หรือแบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนหรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน

๑๓. โอนมรดกสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว เมื่อผู้เช่าตายและสิทธิการเช่าตกแก่ทายาทตามข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากระทำไว้ต่อกันให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ด้วย หรือเนื่องจากเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้เช่ามาขอรับมรดกสิทธิการเช่า

๑๔. แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า รวมทั้งในสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า

๑๕. เลิกเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอเลิกสัญญาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ทั้งหมดดังกล่าว

๑๖. เลิกเช่าบางส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าหรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอเลิกสัญญาเช่า

ดังกล่าวเป็นบางส่วน ไม่ได้เลิกเช่าทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าต่อไป

๑๗. เลิกเช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วงหรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ได้จดทะเบียนไว้ดังกล่าวทั้งหมด

๑๘. เลิกเช่าช่วงบางส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเป็นบางส่วนไม่ได้เลิกเช่าช่วงทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าช่วงต่อไป

๑๙. ปลอดการเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกันตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการเช่าครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีตกลงจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งที่ได้จดทะเบียนเช่ารวมไว้หลายแปลงหรือได้ครอบการเช่าไว้แล้วแต่กรณีนั้นพ้นจากการเช่า ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม

๒๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการเช่า) หมายถึง กรณีที่ที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้ว เจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงแยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีการเช่าอยู่

๒๑. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการเช่า) หมายถึง กรณีที่ที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้ว

เจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมด

๒๒. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดการเช่า) หมายถึง กรณีที่ที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้ว เจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีการเช่าอยู่ และบางแปลงที่มีการเช่าอยู่พ้นจากการเช่า

- **สาระสำคัญ**

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- เช่ามีกำหนดกว่า ๓ ปีขึ้นไป จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๕๓๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ถ้าเช่าไม่เกิน ๓ ปี พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับจดทะเบียน และไม่มีหน้าที่ต้องทำสัญญาให้

- ห้ามจดทะเบียนเช่าเกินกว่า ๓๐ ปี ถ้าเช่าเกิน ๓๐ ปี ให้ลดลงเหลือ ๓๐ ปี

- การเริ่มอายุสัญญาเช่าจะเริ่มในอดีตหรือในอนาคตก็ได้ เช่น ปัจจุบันทำสัญญาเช่ากันในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ แต่ตกลงกันให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๗ หรือให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่า ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ ก็ได้

- ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เว้นแต่กรณีมีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว เจ้าของไม่มีสิทธิให้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า กรณีเจ้าของถึงแก่กรรมผู้จัดการมรดกของผู้มีชื่อเป็นเจ้าของเป็นผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดิน

- ผู้เช่าจะให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า กล่าวคือ ถ้าในสัญญาเช่าระบุว่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ ผู้เช่าก็ย่อมกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอีก แต่ถ้าไม่ระบุไว้ผู้เช่าจะนำไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าจะต้องให้ผู้เช่าเดิมยินยอมก่อน

- การทำสัญญาแบ่งเช่า เช่าเฉพาะส่วน เช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ต้องทำแผนที่สังเขปประกอบการทำสัญญาเช่าเฉพาะส่วนเช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน นอกจากทำแผนที่สังเขปประกอบแล้วจะต้องให้เจ้าของรวมคนอื่น ๆ ให้ความยินยอมและลงชื่อรับรองส่วนที่เช่าด้วย

- เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ เว้นแต่ในสัญญาเช่าจะระบุว่าให้สิทธิการเช่าตกไปยังทายาทของผู้เช่า หรือเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ทายาทของผู้เช่าย่อมมีสิทธิรับมรดกสิทธิการเช่าได้

- ผู้ให้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

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

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

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่านาต่อ คชก. ตำบล ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เมื่อได้รับแจ้งจาก คชก. ตำบล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอนุโลมข้อความดังนี้

" บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา
ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า
กับ .....ผู้เช่า มีกำหนด .....ปี
นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามหนังสือแจ้งของ คชก. ตำบล .....
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)
ประทับตราประจำตำแหน่ง
วัน.....เดือน.....พ.ศ. ....."

(๓) ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาบันทึกด้วย ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน แต่ช่องลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อ ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จดบันทึกข้อความนั้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่านาอีก ให้บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน ให้สอบสวนคู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ข้อ ๕ ว่าที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใด ถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท

ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นา หรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือบางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อย ให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ด. ๑ ด้วย แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริง แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ตำบล พิจารณาก่อน

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

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดินให้ถือเป็นการขาย ให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าวไม่ใช้แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้เช่า

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- “การเช่า” ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หมายถึง การเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี

- การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกัน และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

- ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และอสังหาริมทรัพย์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้จะต้องอยู่ภายในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(๒) เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

- ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนการเช่าต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

(๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

- ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการเช่าต้องเป็นพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

- การเช่าที่ดินที่เนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔๔๑/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖ อธิบดีกรมที่ดินมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนในการพิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๐๘๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖)

- สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

- การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่าหรือการตกทอดทางมรดก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

- กรณีผู้ขอจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนการเช่าไว้แล้ว ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองในอัตราร้อยละ ๑

- กรณีได้จดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ และผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากสัญญาเช่ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และทายาทของผู้เช่าประสงค์ขอรับมรดกสิทธิการเช่าให้จดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการเช่า” โดยดำเนินการไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าที่เหลืออยู่

- กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำแบบตรวจสอบหลักฐานแนบไว้กับคำขอเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการ (ตามเอกสารท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๑๗)

การจดทะเบียนภาระจำยอม

- **ความหมาย**

ภาระจำยอม คือ ทรัพยสิทธิอย่างหนึ่งซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

- **กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ ถึงมาตรา ๑๔๐๑

- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๐

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. ภาระจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น จะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น ตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมด

๒. ภาระจำยอมเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น บางคนมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเฉพาะส่วนของตน

๓. ภาระจำยอมบางส่วน หรือ ภาระจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนของตนต้องตกอยู่ในภาระจำยอม

๔. แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้ว โดยภาระจำยอมนั้นแตะต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ ต่อมาคู่กรณีมีการตกลงย้ายไปยังส่วนอื่น หรือเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับภาระจำยอมนั้น ๆ หรือกรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์แล้ว ปรากฏว่าภาระจำยอมนั้นไม่ใช้ หรือใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยก คู่กรณีจึงมาขอเปลี่ยนแปลงข้อตกลงภาระจำยอมที่จดทะเบียนไว้เดิม

๕. ปลอดภาระจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แปลงเดียว แล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากภาระจำยอม (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๖. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดภาระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีภาระจำยอมแตะต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๗. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้วออกจากกันโดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือ หรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีภาระจำยอมแตะต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๘. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดภาระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้วออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีภาระจำยอมแตะต้องอยู่ และบางแปลงพ้นจากภาระจำยอมที่แตะต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๙. เลิกภาระจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะให้ภาระจำยอมดังกล่าวหมดไป หรือกรณีที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ไว้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกภาระจำยอม” เช่นกัน

๑๐. เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอม หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์ ต่อมาเจ้าของสามยทรัพย์ประสงค์เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอมที่เคยจดทะเบียนไว้ในแปลงสามยทรัพย์เท่านั้น โดยที่ยังไม่มีการเลิกภาระจำยอม

(ปรับปรุงชื่อประเภทให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐)

- **สาระสำคัญ**

- ภาระจำยอมก่อให้เกิดขึ้นโดยอายุความและโดยนิติกรรม นอกจากนี้ยังมีภาระจำยอมที่เกิดขึ้นจากการสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

- ภาระจำยอมจะต้องมีอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย ๒ อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หนึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ อีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่งเรียกว่า สามยทรัพย์

- คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นในเรื่องภาระจำยอมไว้ สรุปได้ว่าเจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลคนเดียวกัน ไม่มีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระจำยอม ทั้งนี้เพราะภาระจำยอมจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างกัน

- กรณีอสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ เช่น ยอมให้มีทางเดินทางน้ำหรือยอมให้ชายคาหน้าต่างของผู้อื่นรุกล้ำเข้ามาในที่ดินของตนหรือยอมที่จะไม่ปลูกตึกบ้านโรงเรือนเพื่อที่จะไม่ปิดบังแสงสว่าง หรือทางลมในที่ดินข้างเคียงเป็นต้น ให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “ภาระจำยอม” โดยให้ผู้ขอจดทะเบียนยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และจัดทำบันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนประเภท “ภาระจำยอม” และถ้าคู่กรณีประสงค์จะจดไว้ในโฉนดเป็นสามยทรัพย์ด้วย ก็ให้จดทะเบียนได้

- กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมแต่เพียงบางส่วนในบันทึกข้อตกลงต้องกำหนดกรรมหรือการงดเว้นไว้ให้ชัดเจนแน่นอนมากที่สุดที่จะทำได้ เช่น ภาระจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วน

จะต้องกำหนดขนาดกว้างยาวของทางและจากทิศไหนไปทิศไหนไว้ด้วย ส่วนชื่อประเภทของนิติกรรมคงใช้ชื่อประเภทว่า "ภาระจำยอม"

- กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมผูกพันเฉพาะส่วนของตนจะต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท "ภาระจำยอมเฉพาะส่วน"

- หากมีกรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้มาโดยอายุความ ให้ผู้ได้มายื่นคำขอพร้อมหลักฐานแสดงการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น คำสั่งศาล เป็นต้น ถ้าเป็นกรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมบางส่วนเฉพาะส่วน ตามคำสั่งศาลไม่จำต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มาแสดง เพราะเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล

- กรณีมีการแบ่งแยกภารยทรัพย์ หากคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปยังคงเป็นภาระจำยอมอยู่ก็ดี หรือตกลงกันให้หลุดพ้นจากภาระจำยอมก็ดี ให้อนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีครอบจำนองหรือปลอดจำนอง ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ เรื่อง วิธีจดแจ้งครอบจำนองและวิธีการปลอดจำนอง โดยใช้ชื่อประเภทว่า "ครอบภาระจำยอม" หรือ "ปลอดภาระจำยอม" แล้วแต่กรณี

- กรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ให้ยกรายการที่ได้รับประโยชน์จากภาระจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ไปจดแจ้งในโฉนดแบ่งแยกด้วย ถ้าเป็นกรณีที่มิได้จดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดสามยทรัพย์แต่คู่กรณีมีความประสงค์จะให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในโฉนดแบ่งแยก คู่กรณีต้องขอให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในโฉนดสามยทรัพย์เดิมก่อน

- กรณีภาระจำยอมแตะต้องส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ และคู่กรณีได้ตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นหรือในกรณีที่มีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ และปรากฏว่าภาระจำยอมนั้นไม่ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกใดก็ดี ให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานให้ชัดเจนว่า คู่กรณีตกลงกันอย่างไร แล้วจึงจดทะเบียนในประเภท "แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม" ไว้ในแปลงภารยทรัพย์ แต่ถ้าแปลงสามยทรัพย์ได้จดทะเบียนรับประโยชน์ไว้ด้วยก็ให้จดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ด้วย

- เมื่อได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้ว ถ้าคู่กรณีประสงค์จะเลิกภาระจำยอมต่อกันให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้ และจดทะเบียนในประเภท "เลิกภาระจำยอม"

- แม้ที่ดินไม่ได้อยู่ติดกันก็สามารถใช้ทางภาระจำยอมได้ ไม่ต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมหรือที่ดินที่อยู่ติดกัน

- ภาระจำยอมไปสู่ที่ใดก็ได้ ไม่ต้องเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ

- ภาระจำยอมเป็นการตกลงกันระหว่างเจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดเวลาไว้ก็ถือว่าภาระจำยอมมีอยู่ตลอดไปจนกว่าภาระจำยอมนั้นจะระงับไป และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น

- ภาระจำยอมเป็นทรัพยสิทธิที่ตกติดแก่ตัวทรัพย์ ดังนั้นผู้ที่จะใช้ภาระจำยอมนอกจากเจ้าของที่ดินแล้วยังได้ครอบคลุมถึงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น เช่น บ้าน อาคาร เป็นต้น และแม้ที่ดินจะเปลี่ยนเจ้าของไปก็ตามภาระจำยอมก็ยังคงมีอยู่

การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน

- **ความหมาย**

สิทธิเก็บกิน คือ ทรัพยสิทธิอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้ทรงสิทธิตกลงกันเองหรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิเก็บกินมาโดยทางพินัยกรรม) ซึ่งสิทธิเก็บกินจะมีได้ก็แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

- **กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ ถึง มาตรา ๑๔๒๘

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. สิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่น ให้เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิด้วยกันทั้งหมด

๒. สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นบางคนให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีสิทธิครอบครอง ใช้และถือประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะส่วนของตน

๓. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิเก็บกิน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ให้แก่บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินไว้ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปหรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากสิทธิเก็บกิน

๔. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้วออกจากกัน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย

๕. เลิกสิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อกัน หรือกรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตายและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาขอจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินตามผลของกฎหมาย

- **สาระสำคัญ**

๑. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย สิทธิเก็บกินระงับ

๒. คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสองคนขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนแต่ละคนคนละครึ่งหนึ่งนั้น ข้อความที่ขอจดทะเบียนไม่ชัดเจนและเข้าใจอะไรไม่ได้ วินิจฉัยไม่ได้ว่าการขอเปลี่ยนแก้ความสัมพันธ์เช่นนั้นจะทำได้หรือไม่ และเมื่อวินิจฉัยไม่ได้ก็รับจดทะเบียนไม่ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๐๐๑ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๕)

(๒) กรณีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินให้ภรรยาและบุตรอีกสองคนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีข้อกำหนดว่า

ให้ภรรยามีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิต ส่วนบุตรสองคนมีสิทธิเก็บกินไม่มีกำหนดเวลา และให้ผู้ยื่นคำขอหรือภรรยามีสิทธิถอนคืนสิทธิเก็บกินจากบุตรผู้หนึ่งผู้ใด หรือทั้งสองคนเมื่อใดก็ได้นั้น ข้อตกลงดังกล่าวย่อมถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่งในการให้สิทธิเก็บกิน ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินยอมรับเงื่อนไขนี้มาตั้งแต่ต้นแล้ว และเป็นข้อตกลงที่ไม่มีวัตถุประสงค์อันเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายอันทำให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๒๑๗๘๔ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๓)

(๓) กรณีผู้ใช้อำนาจปกครองจะให้ที่ดินแก่ผู้เยาว์พร้อมทั้งขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกันเป็นการให้โดยมีเงื่อนไขและมีค่าภาระติดพันจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๙๓๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๔)

๓. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์ไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ ไม่ว่าผู้ใช้อำนาจปกครองหรือบุคคลอื่นจะเป็นผู้ทรงสิทธิก็ตาม เว้นแต่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะได้รับอนุญาตจากศาลแล้ว

๔. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเต็มส่วนที่ผู้นั้นมีอยู่เป็นการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างแน่นอนและชัดเจนพอ ซึ่งเป็นคนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ควรรับจดทะเบียนให้ได้

การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

- **ความหมาย**

สิทธิเหนือพื้นดิน คือ ทรัพยสิทธิอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือใต้ดิน

- **กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ ถึง มาตรา ๑๔๑๖

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. สิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินของตนทั้งหมด

๒. สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนในที่ดิน แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินเฉพาะส่วนของตน

๓. แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มแปลง

๔. ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินต่อไป

๕. โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้วต่อมาผู้ทรงสิทธิตาย ทายาทผู้ทรงสิทธิมาขอรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้จดทะเบียนไว้

๖. เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้วต่อมาเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิตกลงกันให้เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน

- **สาระสำคัญ**

- สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา (ห้ามเกิน ๓๐ ปี) หรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้
- สิทธิเหนือพื้นดินอาจโอนได้และรับมรดกกันได้
- กรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี กรณีมีราษฎรประสงค์จะทำหนังสือสัญญาอาศัยที่ดินเพื่อทำนาไว้ตามหนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖/๒๖๓๐ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๔๗๗ ว่า สัญญาให้ผู้อาศัยที่ดินทำนาเข้าลักษณะสิทธิเหนือพื้นดิน จึงให้ทำสัญญาและแก้ทะเบียนเป็นประเภท “สิทธิเหนือพื้นดิน”

การจดทะเบียนสิทธิอาศัย

- **ความหมาย**

สิทธิอาศัย หมายถึง ทรัพยสิทธิอย่างหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยผลของการทำนิติกรรมระหว่างคู่สัญญา ซึ่งฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้สิทธิแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

- **กฎหมายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ ถึงมาตรา ๑๔๐๙
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. สิทธิอาศัย หมายถึง กรณีเจ้าของโรงเรือนก่อให้เกิดสิทธิอาศัยในโรงเรือนของตน

๒. เลิกสิทธิอาศัย หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนสิทธิอาศัยในโรงเรือนไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของและผู้อยู่อาศัยตกลงให้เลิกสิทธิอาศัยในโรงเรือนดังกล่าว

- **สาระสำคัญ**

- สิทธิอาศัยนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคหนึ่ง)

- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ สิทธินั้นจะเลิกเสียในเวลาใด ๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสอง)

- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดนั้นต้องไม่เกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้ แต่ต้องกำหนดเวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันทำต่อ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม)

- สิทธิอาศัยจะจดทะเบียนได้เฉพาะโรงเรือนเท่านั้น จะจดทะเบียนสิทธิอาศัยในที่ดินไม่ได้ ถ้าคู่กรณีประสงค์จะให้อาศัยในที่ดินควรแนะนำให้จดทะเบียนประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕

- สิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้ทรงสิทธิอาศัยจะโอนสิทธิอาศัยให้แก่ผู้ใดไม่ได้เลย ไม่ว่าจะโดยนิติกรรมระหว่างมีชีวิตอยู่หรือโดยพินัยกรรมหรือโดยการตกทอดทางมรดก (มาตรา ๑๔๐๔)

- สิทธิอาศัยไม่ใช่แต่จะผูกพันเฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้นที่จะอยู่ในโรงเรือนได้ บุคคลในครอบครัวของผู้ทรงสิทธิอาศัย เช่น สามี ภริยา ลูกหลาน ญาติพี่น้อง และบุคคลในครอบครัวจะอยู่ด้วยก็ได้ แต่ก็มีข้อยกเว้นว่า ถ้านิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิอาศัยนั้นจะได้ระบุไว้ว่าอยู่ได้เฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้น (มาตรา ๑๔๐๕)

- สิทธิอาศัยนั้นถึงแม้เป็นสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่เสียค่าเช่า แต่ก็มิได้หมายความว่าผู้ทรงสิทธิอาศัยและบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนจะมีสิทธิเฉพาะอยู่อาศัยอย่างเดียวเท่านั้น ผู้ทรงสิทธิอาศัยยังมีสิทธิเก็บดอกผลธรรมดา เช่น ผลไม้ที่ปลูกลงในดินที่โรงเรือนนั้นปลูกอยู่ แต่ต้องใช้เพียงเท่าที่จำเป็นแก่ความต้องการเท่านั้น ยกเว้นนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยไว้ชัดแจ้งว่าเก็บดอกผลธรรมดาหรือผลิตผลของที่ดินมาใช้ไม่ได้ (มาตรา ๑๔๐๖)

- สิทธิอาศัยจะบริบูรณ์ก็ต่อเมื่อทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๐/๒๕๑๔ (ประชุมใหญ่)) มิฉะนั้นจะมีผลเพียงเป็นบุคคลสิทธิ

- สิทธิที่จะอยู่ในโรงเรือนของผู้อื่นนั้นจะเป็นสิทธิอาศัยได้จะต้องเป็นการอยู่อาศัยใช้โรงเรือนเป็นที่กินอยู่หลับนอน ถ้าเพียงแต่จะใช้เป็นที่ประกอบการค้าหรือธุรกิจอย่างอื่นไม่ได้ เพราะถ้าใช้ประโยชน์ประการเช่นนี้ จะไม่ถือว่าเป็นสิทธิอาศัย แต่เป็นสิทธิเก็บกิน

การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

- **ความหมาย**

ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพยสิทธิอย่างหนึ่ง โดยอสังหาริมทรัพย์อาจจะต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราว ๆ หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นตามที่ระบุไว้

- **กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๒๙ ถึง มาตรา ๑๔๓๔

- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๘/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๔๙๒ เรื่องสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนทั้งหมด

๒. แบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนบางส่วน

๓. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่ใช่ทุกคน ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน

๔. ปลอดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ติดไปด้วย

๕. เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว คู่กรณีตกลงกันให้เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ต่อกัน

(อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑)

- **สาระสำคัญ**

- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา (ห้ามเกิน ๓๐ ปี) หรือตลอดชีวิตแห่งผู้รับประโยชน์ก็ได้ ถ้าไม่ได้กำหนดเวลากัน กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่ากำหนดเวลานั้นคือตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ ถ้ามีการกำหนดเวลากันกฎหมายห้ามกำหนดเวลาเกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี และจะต่ออายุก็ได้แต่ต้องไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันต่ออายุ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๓๐ และมาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม

- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก เว้นแต่จะกำหนดในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระติดพันนั้นว่าให้โอนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓๑

- คณะกรรมการกฤษฎีกาเคยวินิจฉัยว่าสิทธิอาศัยที่ดินเป็นสิทธิที่ผู้รับประโยชน์ได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ย่อมนับว่าอยู่ในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพยสิทธิอย่างหนึ่ง ควรรับจดทะเบียนได้ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือ ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕ ว่าถ้ามีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิอาศัยในที่ดินให้จดทะเบียนในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์จะได้มาก็แต่โดยทางนิติกรรมเท่านั้น ไม่อาจได้มาโดยทางอื่น เป็นต้นว่า ทางอายุความ เช่นเดียวกับภาระจำยอม เนื่องจากภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพยสิทธิประเภทหนึ่ง นิติกรรมการได้มา เปลี่ยนแปลง ระงับ และกลับคืนมาของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์จึงอยู่ในบังคับที่จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกับทรัพยสิทธิอื่น ๆ มิฉะนั้นจะไม่บริบูรณ์เป็นทรัพยสิทธิ จะเป็นแต่บุคคลสิทธิเท่านั้น กล่าวคือจะเป็นแต่สิทธิที่ใช้ยันกันได้เฉพาะคู่กรณีเท่านั้น ไม่อาจใช้ยันต่อบุคคลภายนอกได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙

- ผลของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งภาระติดพันนั้น คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิของผู้รับประโยชน์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓๒

- ความระงับสิ้นไปแห่งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

๑. ครบกำหนดเวลาตามที่กำหนดในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิฯ

๒. ผู้รับประโยชน์ตาย เว้นแต่ จะระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิฯ ให้ตกทอดไปยังทายาทของผู้รับประโยชน์ได้

๓. คู่กรณีตกลงเลิกกันโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๒๙๙, ๑๓๐๑)

๔. ผู้รับประโยชน์อาจขอให้ศาลตั้งผู้รักษาทรัพย์เพื่อจัดการทรัพย์สินและชำระหนี้แทนเจ้าของ หรือสั่งให้เอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาด แล้วเอาเงินสุทธิมาแบ่งให้ผู้รับประโยชน์ตามมาตรา ๑๔๓๓

๕. ผู้รับประโยชน์เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น (อนุโลมตามมาตรา ๑๓๘๘)

๖. อสังหาริมทรัพย์สลายไปทั้งหมด (อนุโลมตามมาตรา ๑๓๙๘)

๗. ผู้รับประโยชน์ไม่ได้ใช้สิทธิฯ ๑๐ ปี (อนุโลมตามมาตรา ๑๓๙๙)

๘. เจ้าของทรัพย์สินบอกเลิกกรณีผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข อันเป็นสาระสำคัญ (มาตรา ๑๔๓๒)

การระงับสิ้นไป จะบริบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตามมาตรา ๑๒๙๙ และมาตรา ๑๓๐๑ เว้นแต่กรณีตาม (๑) (๒) และ (๖)

การจดทะเบียนบรรยายส่วน

- **ความหมาย**

บรรยายส่วน คือ การกำหนดส่วนในที่ดินของแต่ละคน ว่าแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์หรือมีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ๆ มีส่วนคนละเท่าใด เช่น สมมุติให้แบ่งที่ดินออกเป็น ๕ ส่วน เป็นของ ก. ๑ ส่วน ของ ข. ๒ ส่วน และของ ค. ๒ ส่วน เป็นต้น การสมมุติส่วนนั้นจะสมมุติให้ที่ดินทั้งหมด มีกี่ส่วนก็ได้ แต่ส่วนมากเพื่อความสะดวกมักจะสมมุติส่วนให้ใกล้เคียงโดยเทียบกับจำนวนเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีเนื้อที่ ๑๐๐ ไร่ การให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยบรรยายส่วนก็ดี การจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ดี ก็มักจะสมมุติให้ที่ดินแปลงนั้นมี ๑๐๐ ส่วน เป็นของคนนั้นคนนี้เท่านั้นเท่านี้ส่วน เมื่อเทียบแล้วส่วนหนึ่งจะเท่ากับ ๑ ไร่ โดยประมาณ แต่ถ้าเนื้อที่มีจำนวนน้อยและเป็นที่เจริญมีการซื้อขายเป็นตารางวา ก็มักจะบรรยายส่วนไว้โดยแตกเนื้อที่ทั้งหมดเป็นตารางวา เช่น ที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด ๒ ไร่ เท่ากับ ๘๐๐ ตารางวา ก็เทียบเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน การบรรยายส่วนก็มักจะสมมุติส่วนเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน เป็นต้น

การบรรยายส่วนนอกจากจะจดทะเบียนในประเภทบรรยายส่วนแล้วก็ยังมีการบรรยายส่วนเนื่องจากการจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมอีกด้วย

- **กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ และมาตรา ๑๓๕๗

- หนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗๐๙๔/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๔๘๑

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๒/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๔๙๘

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘

- **สาระสำคัญ**

- การบรรยายส่วนจะต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างน้อย ๒ คน โดยหลักการแล้ว การบรรยายส่วนควรกำหนดเป็นสัดส่วน เท่าที่ปฏิบัติกันอยู่มักจะแยกส่วนให้เป็นไปตามจำนวนเนื้อที่เป็นตารางวา

- การที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วมีการตกลงบรรยายส่วนกัน ย่อมถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกัน ถ้ามีผู้เยาว์รวมอยู่ด้วย ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำได้ต่อเมื่อขออนุญาตต่อศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนไม่ควรจดเป็นจำนวน ไร่ งาน วา ให้บอกแต่เพียงว่าคนใดมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่เท่าใด เช่น นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ ๓ ใน ๔ หรือ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์ ๒ ใน ๓ นาย ค. มีกรรมสิทธิ์ ๑ ใน ๔ เป็นต้น (หนังสือนายทะเบียนมณฑลอยุธยา ที่ ๔๐/๓๘๙๓ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๔๗๔)

- ผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมประสงค์จะให้จดบรรยายส่วนตามพินัยกรรม ซึ่งเจ้ามรดกได้ระบุไว้แต่ปรากฏว่า ผู้รับมรดกมีผู้เยาว์ร่วมอยู่ด้วย กรณีนี้ไม่ขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๖ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๑๕๗๔) แต่อย่างใด เพราะการบรรยายส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งนี้ ผู้ขอขอให้บรรยายตามส่วนซึ่งตนมีสิทธิที่จะได้รับตามพินัยกรรมอยู่แล้ว มิได้ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้เยาว์เปลี่ยนแปลงไปแต่ประการใด ส่วนปัญหาที่ว่าจะต้องจดทะเบียนบรรยายส่วนหรือไม่นั้น กรมที่ดินและโลหกิจเห็นว่าในระหว่างผู้รับมรดกด้วยกัน ข้อความในพินัยกรรมระบุส่วนเป็นหลักฐานอยู่แล้ว จะไม่ขอจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ได้ อย่างไรก็ดี

การที่จะจดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียนสุดแล้วแต่ความประสงค์ของผู้ขอ (กรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗๐๙๔/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๔๘๑)

- การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน ปัจจุบันไม่มีประเภทการจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนแล้ว หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเป็นเจ้าของตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ การที่จะจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเปลี่ยนแปลงไป หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งก็คือเป็นการโอนบางส่วนให้แก่กันนั้นเอง ซึ่งการโอนบางส่วนเช่นนี้ต้องจดทะเบียนให้แก่กันตามระเบียบและกฎหมาย การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘)

- หากมีผู้มาขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบพิจารณาจากรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าวให้รอบคอบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นเป็นจำนวนกี่ส่วน และการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับที่ดินแปลงแยกตามที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้วหรือไม่ ถ้าที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับจากการแบ่งแยกมิได้เป็นไปตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้อันเข้าลักษณะเป็นการโอนให้แก่กัน ก็ต้องให้มีการจดทะเบียนโอนกันให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๙๘๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๐)

- การบรรยายส่วนเป็นการบรรยายสัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ดิน กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้วและเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อนจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้

รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้กับจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยกให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน อย่าให้มีกรณีโอนที่ดินให้แก่กันโดยหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่า เจ้าของที่ดินบางคนได้รับแบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคนได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามผลการรังวัดดังกล่าว

- กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ ซึ่งกฎหมายสันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินออกจากกัน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอแบ่งสามารถตกลงประนีประนอมยอมความเพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไปจากข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดให้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒)

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนใช้แบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) (คำสั่งที่ ๑๐/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๔๙๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๖๕๗/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๔๙๙)

การจดทะเบียนห้ามโอน

- **ความหมาย**

ห้ามโอน คือ ข้อกำหนดที่เจ้าของทรัพย์สินห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินที่ตนได้จำหน่ายโดยนิติกรรมขณะมีชีวิต หรือโดยพินัยกรรมให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว โดยทรัพย์สินนั้นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- **กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ ถึง มาตรา ๑๗๐๒

- คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. ห้ามโอน หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนห้ามโอนทั้งแปลง

๒. ห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อหลายคน บางคนขอจดทะเบียนห้ามโอน

๓. เลิกห้ามโอน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

๔. เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

- **สาระสำคัญ**

- กรมที่ดินได้วางระเบียบปฏิบัติการจดทะเบียนห้ามโอนตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้ตามคำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

(๑)กรณีที่จะขอจดทะเบียนข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องประกอบด้วย

ก. ต้องเป็นนิติกรรมจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลระหว่างมีชีวิต เช่น ให้โดยเสน่หา หรือขาย การจำหน่ายอย่างอื่นหรือเป็นนิติกรรมที่มีผลเมื่อตายแล้ว ได้แก่ พินัยกรรมโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน มิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินนั้นต่อไป

ข. ในนิติกรรมหรือพินัยกรรมนั้น ต้องระบุกำหนดตัวบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์ไว้สำหรับเป็นผู้จะได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด ในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนบุคคลที่ระบุกำหนดตัวไว้นั้นต้องเป็นผู้สามารถจะมีสิทธิต่าง ๆ ได้อยู่ในขณะที่การจำหน่ายทรัพย์สินนั้นมีผลบังคับ กล่าวคือ ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาก็จะต้องมีสภาพบุคคลอยู่แล้วในขณะที่ทำนิติกรรมนั้นจะระบุกำหนดบุคคลที่ยังไม่เกิดหรือทารกในครรภ์มารดาไม่ได้ และถ้าเป็นนิติบุคคลก็จะต้องเป็นนิติบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่แล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่น

(๒) วิธีการจดทะเบียนให้ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยใช้ ท.ด. ๑ ท.ด. ๙ และใช้ชื่อประเภท “ห้ามโอน”

(๓) ในกรณีบุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิตและมีข้อกำหนดห้ามโอน ให้ทำบันทึกข้อตกลงห้ามโอนไว้ให้ปรากฏในนิติกรรมนั้น ๆ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนประเภทห้ามโอน

(๔) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยพินัยกรรม และมีข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อดำเนินการจดทะเบียนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกตามระเบียบแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้ามโอน

(๕) ในกรณีที่ที่ดินได้มีการแบ่งแยกในระหว่างที่ข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุให้พยายามแบ่งแปลงที่จดทะเบียนห้ามโอนไว้เป็นแปลงคงเหลือเสมอ ถ้าแปลงแบ่งเป็นแปลงที่ห้ามโอนด้วยก็ให้ยกรายการจดทะเบียนห้ามโอนไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยกด้วยหมึกแดง โดยหมายเหตุไว้ให้ทราบว่ายกมาจากที่ใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับพร้อมด้วย วัน เดือน ปี ส่วนแปลงแยกอื่น ๆ ไม่ต้องจดแจ้งแต่อย่างใด การจดแจ้งตามที่กล่าวนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนในโฉนดที่ดินแปลงเดิม จะต้องจดทะเบียนเลิกในโฉนดแปลงแยกด้วย

(๖) เมื่อได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้วและข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ถ้าเป็นกรณีห้ามโอนโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างมีชีวิต คู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และจดทะเบียนเลิกข้อกำหนดห้ามโอน ถ้าข้อกำหนดห้ามโอนพ้นเวลาที่กำหนดแล้ว ให้ถือว่าการจดทะเบียนห้ามโอนนั้นเป็นอันสิ้นไปโดยมิต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

(๗) ในกรณีบุคคลซึ่งกำหนดไว้ให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนถึงแก่ความตายก่อนข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นอายุ ข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันระงับไป ให้ผู้รับประโยชน์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการห้ามโอน โดยยื่นมรณะบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ที่กำหนดตัวให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นตายจริงประกอบคำขอด้วย จึงให้จดทะเบียนเลิกห้ามโอนได้

(๘) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ เมื่อผู้รับประโยชน์ถึงแก่ความตาย อันเป็นเหตุให้ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นไปตามนัยมาตรา ๑๗๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันสิ้นไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

- กำหนดเวลาห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๑) ให้มีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดระยะเวลาห้ามโอน ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นบุคคลธรรมดา ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนมีระยะอยู่ตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ แต่ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นนิติบุคคลถือว่าให้มีระยะเวลาเพียง ๓๐ ปี และถ้าได้กำหนดเวลาห้ามโอนไว้ ต้องไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้ากำหนดเวลาไว้นานกว่านั้นก็ให้ลดมาเป็น ๓๐ ปี

- ข้อกำหนดห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๒) เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่า การที่เจ้าของทรัพย์สินทำนิติกรรมยกทรัพย์สินให้แก่ผู้รับประโยชน์ โดยมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สิน และหากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น ถือได้ว่าเป็นการให้ที่มีเงื่อนไข ดังนั้น การที่ผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนจึงเป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไข ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔) พินัยกรรมอาจมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับพินัยกรรมโอนทรัพย์สินตามพินัยกรรมก็ได้

แต่ต้องกำหนดตัวผู้ที่รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน (มาตรา ๑๗๐๐ วรรคแรก) ถ้ามิได้กำหนดผู้ที่รับทรัพย์สินในเมื่อมี การละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันไม่มีเลย (มาตรา ๑๗๐๐ วรรคสาม) ข้อกำหนดห้ามโอนอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๗๐๒ วรรคสอง)

การจดทะเบียนบุริมสิทธิ

- **ความหมาย**

บุริมสิทธิ คือ สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๑)

- **กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๑ ถึง มาตรา ๒๘๙

- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๗๓

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. บุริมสิทธิ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

๒. บุริมสิทธิเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์บางคนก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนเท่านั้น

๓. ปลอดบุริมสิทธิ หมายถึง กรณีที่บุริมสิทธิมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งแปลง แต่ผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้บุริมสิทธิเฉพาะส่วนของบุคคลใดบุคคลหนึ่งพ้นจากบุริมสิทธิ หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ได้จดบุริมสิทธิไว้ และผู้ทรงบุริมสิทธิตกลงให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกออกไปบางแปลงหรือแปลงคงเหลือพ้นจากบุริมสิทธิ หรือกรณีเดิมจดบุริมสิทธิไว้หลายแปลง แต่ผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากบุริมสิทธิ

๔. เลิกบุริมสิทธิและเลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ ต่อมาคู่กรณีตกลงเลิกบุริมสิทธิเนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว

- **สาระสำคัญ**

- บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากมูลหนี้อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ คือ

๑. รักษาอสังหาริมทรัพย์

๒. จ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์

๓. ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๓)

- อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเจ้าหนี้สามารถยึดที่ดิน ตัวอย่าง นายขาวทำสัญญาจ้างเหมานายดำปลูกเรือนในที่ดิน ภายหลังนายขาวไม่มีเงินให้ตามสัญญา นายดำขอให้จดทะเบียนไว้ว่า นายขาวเป็นลูกหนี้ในการสร้างเรือน เจ้าพนักงานต้องจดทะเบียนและแก้ทะเบียนหลังโฉนด ด้วยวิธีจัดทำคำขอ (ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ (ท.ด. ๑๖) และรายการจดทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดินที่ ๒/๒๔๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๔๗๓

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และสามารถจดทะเบียนบุริมสิทธิราคาค้างชำระในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ในขณะเดียวกัน เมื่อมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ จะปรากฏทางทะเบียนในโฉนดที่ดิน หากใครจะซื้อขายต่อไป หรือรับจำนองย่อมเห็นได้ชัดว่าจะต้องใช้ราคานั้น หรือชำระหนี้ราคานั้นก่อนหนี้จำนอง เนื่องจากการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลหนี้นั้น จะมีผลให้ได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๗, ๒๘๘)

- คู่กรณีตกลงจดเลิกบุริมสิทธิ เนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว กรณีจะขอจดเลิกบุริมสิทธิแต่ผู้ทรงบุริมสิทธิตาย ถ้ามีผู้ทรงบุริมสิทธิหลายคนบางคนตาย ผู้ทรงบุริมสิทธิที่เหลืออยู่จดเลิกบุริมสิทธิได้ โดยนำมรณบัตรของคนที่ตายมาแสดงต่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่ หากมีผู้ทรงบุริมสิทธิเพียงคนเดียวจะต้องจดทะเบียนรับมรดกผู้ทรงบุริมสิทธิเสียก่อน

- โฉนดที่ดินได้จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้แล้ว แม้ตามกฎหมายบุริมสิทธิจะมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์และครอบไปทั้งแปลงก็ตาม เมื่อคู่กรณีทุกฝ่ายรวมทั้งผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้ส่วนใดส่วนหนึ่งปลอดจากบุริมสิทธิก็ย่อมทำได้ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๗ วรรคสอง ประกอบกับมาตรา ๒๘๙ ฉะนั้น การที่คู่กรณีทุกฝ่ายตกลงยินยอมกันให้ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมปลอดจากบุริมสิทธิก็ย่อมทำได้โดยจดทะเบียนประเภท “ปลอดบุริมสิทธิ” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๕๖๖๕ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๓๒๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๑๓)

- กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ โดยนำรายการประมาณราคาชั่วคราว เช่น สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการ ตามนัยมาตรา ๒๗๓ (๒) ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “บุริมสิทธิ” โดยคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และการจดบันทึกรายการในสารบัญจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างสำหรับค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๘๑๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

- **ความหมาย**

แลกเปลี่ยน คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน บางครั้งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาแลกเปลี่ยนอาจตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้ ในเมื่อทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งตีราคาได้ต่ำกว่าทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนของอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ราคาเท่ากัน

- **กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๑๘ - ๕๒๐
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. แลกเปลี่ยน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิของอีกฝ่ายหนึ่งที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนกันทั้งแปลงไม่ใช่ส่วนใดส่วนหนึ่ง

๒. แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิที่มีชื่อเจ้าของหลายคนเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนแต่ไม่ทุกคนหรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนเฉพาะส่วนของฝ่ายหนึ่งกับเฉพาะส่วนหรือเต็มทั้งแปลงของอีกฝ่ายหนึ่ง หรือบางส่วนของอีกฝ่ายหนึ่งก็ได้

- **สาระสำคัญ**

- ลักษณะของสัญญาแลกเปลี่ยนคล้ายคลึงกับสัญญาซื้อขายกล่าวคือเป็นสัญญาต่างตอบแทน และเป็นเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แตกต่างกับสัญญาซื้อขายกล่าวคือแทนที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์

จะชำระราคาตอบแทนให้ กลับต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกอย่างให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง

- แลกเปลี่ยนคือสัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่กันและกัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘)

- คู่สัญญาแลกเปลี่ยนต่างผลัดกันเป็นผู้ซื้อและผู้ขายในทรัพย์สินที่ตนได้รับ และให้นำบทบัญญัติในเรื่องการซื้อขายมาใช้โดยอนุโลม เช่น เรื่องแบบของสัญญา การส่งมอบการโอนกรรมสิทธิ์ ความรับผิดชอบเพื่อการชำรุดบกพร่อง เป็นต้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๙)

- สัญญาแลกเปลี่ยนตามบทบัญญัติของกฎหมายมีอยู่ ๒ ประการ คือ

(๑)สัญญาแลกเปลี่ยนธรรมดา กล่าวคือ คู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งมิใช่เงินอันเป็นราคาของให้แก่กัน

(๒)สัญญาแลกเปลี่ยนซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาได้ตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินอื่นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๒๐)

- กรณีที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน และได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนหนึ่งจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนบางส่วนกับที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว โดยจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงบางส่วนเช่นกันให้จดทะเบียนในประเภทแลกเปลี่ยน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๗๔๕๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๐๘ เรื่องจดทะเบียนแลกเปลี่ยน (เติมชื่อ) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๙๙๙ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๘)

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น

- **ความหมาย**

การโอนชำระค่าหุ้น คือการที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนก็ดี ในบริษัทก็ดี ได้นำเอาทรัพย์สินโอนเป็นการลงหุ้น หรือใช้ค่าหุ้นโดยตีราคาทรัพย์สินที่โอนว่าได้ลงหุ้น หรือได้ใช้ค่าหุ้นไปแล้วเท่าใด

- **กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖, ๑๐๓๐,๑๑๐๘, ๑๑๑๙, ๑๒๒๑

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. โอนชำระค่าหุ้น หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นไปทั้งแปลง โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนก็ดีหรือผู้ถือหุ้นในบริษัทก็ดีจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ของตนเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นพร้อมกันทั้งแปลงไปยังหุ้นส่วนหรือบริษัทผู้รับโอน

๒. โอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน หมายถึง การจดทะเบียนที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ว่าจะเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนก็ดี หรือผู้ถือหุ้นในบริษัทก็ดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นในที่ดินแปลงดังกล่าว ประสงค์ที่จะโอนเฉพาะส่วนของตนให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณีเพื่อเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้น

๓. แบ่งโอนชำระค่าหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้นในบริษัท ได้ขอแบ่งแยกที่ดินของตนและโอนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณีโดยโฉนดที่ดินที่ออกใหม่ออกเป็นชื่อของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท วิธีดำเนินการจดทะเบียนเหมือนกับการจดทะเบียนแบ่งให้หรือแบ่งขาย

- **สาระสำคัญ**

- การโอนชำระค่าหุ้น สิ่งที่นำมาลงหุ้นอาจเป็นเงิน ทรัพย์สินอย่างอื่น หรือแรงงานก็ได้ ยกเว้นกรณีผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิด จะลงทุนด้วยแรงงานไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖, ๑๐๘๓)

- ผู้ถือหุ้นในบริษัท โดยปกติต้องชำระค่าหุ้นด้วยเงิน แต่มีข้อยกเว้นพิเศษในกรณีที่บริษัทออกหุ้นเพื่อแทนคุณแรงงาน หรือแลกเปลี่ยนกับทรัพย์อื่น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๑๙, ๑๑๐๘ (๕), ๑๒๒๑)

- การก่อตั้งห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ได้มีผู้ถือหุ้นนิยมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นการชำระค่าหุ้นซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนชำระค่าหุ้น” โดยวิธีการดำเนินการทางทะเบียน และตัวอย่างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลงและสารบัญจดทะเบียนรายละเอียดปรากฏตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๐๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้น

การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

- **ความหมาย**

โอนให้ตัวการ คือ การโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการ โดยที่ตัวแทนได้ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้แทนตัวการ ต่อมาได้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่ตัวการ

- **กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗, ๘๑๐, ๘๒๑, ๘๒๒

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. โอนให้ตัวการ หมายถึง กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินทั้งแปลงหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนโอนให้ตัวการพร้อมกัน

๒. โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนมาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ตนถือไว้แทน

๓. กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินบางส่วนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนไม่ทั้งหมด โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๔. กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน ให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๕. แบ่งโอนให้ตัวการ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนขอแบ่งโอนที่ดินบางส่วนให้ตัวการ โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้แก่ตัวการ

- **หมายเหตุ**

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับโอนให้ตัวการในกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบโดยอนุโลม

- **สาระสำคัญ**

- การจดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการ” ไม่ใช่เป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ เพราะเป็นเรื่องตัวแทนโอนไปยังตัวการเนื่องจากตัวแทนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนตัวการไว้เท่านั้น ทั้งไม่มีค่าตอบแทนที่จะต้องชำระแก่กันจึงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- ตัวการที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนตัวการ หรือกล่าวอีกในหนึ่งก็คือขณะที่ตัวแทนอ้างว่าได้ทรัพย์สินมาเพื่อถือไว้แทนตัวการนั้น ตัวการจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้

เป็นพิเศษ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเองหรือในนามบริษัทอันเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ แม้ขณะที่ตัวแทนได้ทรัพย์สินมาบริษัทยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลก็ตาม

- ตัวการที่เป็นมูลนิธิฯ ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ต้องปรากฏว่า ในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนมูลนิธิฯ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว

- กรณีผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายเมื่อใด กฎหมายยอมรับว่าฐานะความเป็นผู้เริ่มก่อการได้มีมาก่อนที่จะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิและนำหนังสือบริคณห์สนธินั้นไปขอจดทะเบียน และการที่ที่ประชุมตั้งบริษัทอาจให้สัตยาบันแก่บรรดาสัญญาซึ่งผู้เริ่มก่อการได้ทำไว้และค่าใช้จ่ายซึ่งผู้เริ่มก่อการต้องออกไปในการเริ่มก่อบริษัท. ตามมาตรา ๑๑๐๘ (๒) อันจะมีผลทำให้สัญญาและค่าใช้จ่ายดังกล่าวผูกพันบริษัท ซึ่งก็คือการที่ผู้เริ่มก่อการตกลงเข้ากันเพื่อกระทำกิจการร่วมกัน ตามมาตรา ๑๐๑๒ แล้ว ดังนั้น ผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทจึงมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายตั้งแต่ได้ตกลงกันเพื่อกระทำกิจการร่วมกันตั้งบริษัทแล้ว ดังนั้น ผู้ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทได้ซื้อที่ดินไว้แทนบริษัทฯ ก่อนที่ผู้เริ่มก่อการจะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิ แต่ก็ได้ซื้อหลังจากผู้เริ่มก่อการได้ประชุมกันเพื่อตั้งบริษัทฯ การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบรรดาผู้เริ่มก่อการ จึงเป็นการกระทำในฐานะผู้เริ่มก่อการกระทำการแทนบริษัทฯ ที่จะได้จัดตั้งขึ้นในภายหลัง ซึ่งต่อมาที่ประชุมตั้งบริษัทฯ ได้ให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินแปลงนี้แล้ว การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการจึงผูกพันบริษัทฯ

การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีการห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย

- **ความหมาย**

การห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย หมายถึง ที่ดินที่รัฐจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม และประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งในกฎหมายนั้น ๆ ได้มีข้อกำหนดมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นภายในระยะเวลาห้ามโอน

- **กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

- มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

- มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘

- มาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

- **สาระสำคัญ**

๑. ห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องจากใบจอง ตามมาตรา ๓๐ และ ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังนี้

(๑) กรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอนภายใน ๑๐ ปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒) กรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนด ๕ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑.๒ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) เป็นกรณีผู้ซึ่งครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและไม่มีหลักฐาน (โดยพลการ) สามารถนำเดินสำรวจได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไป ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อยกเว้น เรื่องห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑. ตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม

๒. โอนให้แก่ทบวงการเมือง

๓. โอนให้องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล

๔. โอนให้แก่รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

๕. โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ประการสำคัญที่ดินที่ห้ามโอนดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี (มาตรา ๓๑ วรรคท้าย และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคท้าย)

ระเบียบ คำสั่ง ทางปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- การนับระยะเวลาห้ามโอนสำหรับ น.ส. ๓ หรือโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจองนี้ ถ้าเป็นกรณีที่นำใบจองมาออก น.ส. ๓ น.ส. ๓ นั้นก็ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันออก น.ส. ๓ ถ้าเป็นกรณีที่นำใบจองมาออกโฉนดที่ดิน โฉนดที่ดินนั้นก็ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันออกโฉนดที่ดิน ส่วนกรณีที่นำใบจองมาออก น.ส. ๓ แล้วได้นำ น.ส. ๓ นั้นมาออกโฉนดที่ดินอีกทอดหนึ่ง การห้ามโอนโฉนดที่ดินจะต้องนับเวลาต่อเนื่องมาจากวันออก น.ส. ๓ ด้วย ส่วนวิธีการหมายเหตุการห้ามโอนในโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ อันสืบเนื่องมาจากใบจองนั้น ให้หมายเหตุ "โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ อันสืบเนื่องมาจากใบจอง ซึ่งต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามความในมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกเป็นเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน นับแต่วันออกโฉนดที่ดินนี้" เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและวันเดือนปีกำกับไว้ การคิดระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวให้เอาระยะเวลานับแต่วันออก น.ส. ๓ ถึงวันออกโฉนดที่ดินลบออกจาก ๑๐ ปี เหลือเท่าไรก็เป็นระยะเวลาห้ามโอนในโฉนดที่ดิน ส่วนวันออกโฉนดที่ดินหรือวันออก น.ส. ๓ นั้นให้ถือเอาวันเดือนปีที่ลงไว้หน้าโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ แล้วแต่กรณี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๕๒๗๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๑๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๕๙๘๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๑๙)

- ข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามโอนสำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจองที่ได้ออกในวันหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เท่านั้น ถ้าหากเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ออกก่อน

วันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จะไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับห้ามโอน เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่ราษฎรได้มาจากการจัดที่ดินที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ จึงจะถูกห้ามโอนมีกำหนด ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ วรรค ๒

สำหรับโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้ไปก่อนที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ใช้บังคับและอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ เดิมการห้ามโอนจึงเป็นอันสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณี ส่วนวิธีปฏิบัติให้ใช้วิธีจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ทราบว่าการห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒)

- ข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนที่ดินแก่สหกรณ์เป็นการชำระหนี้ไม่มีผลให้ข้อห้ามโอนสิ้นสุดลง สหกรณ์รับโอนมาแล้วจึงไม่อาจโอนที่ดินต่อไปยังบุคคลภายนอกได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๘๙๕๗ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๙๙๔๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๔๖๓๔ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๒๒ วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่า

(๑) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เปลี่ยนไปจากเดิมโดยให้เจ้าหน้าที่เขียนข้อความเกี่ยวกับหลักฐานการได้มาลงไว้ในรายการข้อ (๔) แห่งใบไต่สวนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ

(๒) กรณีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนที่ได้จดแจ้งการห้ามโอน ๑๐ ปีไว้แล้วตามกฎหมายเก่า เมื่อข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินได้สิทธิโดยผลของกฎหมายอยู่แล้ว เมื่อเจ้าของที่ดินมาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุระเกี่ยวกับที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข่ายแห่งบังคับห้ามโอนหรือไม่เพียงใด ให้ปฏิบัติตามหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒

- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และ ๓๓ ที่ได้ออกให้ก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งเดิมมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามบทบัญญัติที่ถูกยกเลิกได้รับยกเว้นไม่อยู่ในบังคับห้ามโอนหรือระยะเวลาบังคับห้ามโอนลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณีนั้น กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติให้มีการจดบันทึกลงในสารบัญจดทะเบียนที่ดินให้ทราบว่าการห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่และบุคคลทั่วไปจะได้ทราบว่าที่ดินดังกล่าวข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๓๑ วรรคสอง เพื่อประโยชน์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำหน่ายหรือโอนที่ดินดังกล่าวต่อไป กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่อยู่ในข่ายบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ก็ไม่จำเป็นต้องส่ง น.ส. ๓ ไปให้อำเภอบันทึกในสารบัญจดทะเบียนแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๕๔๙๕ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๕)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกสืบเนื่องจากใบจอง ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปคลุมที่ดินดังกล่าว และได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินที่ดินนี้ยังคงตกอยู่ภายใต้การบังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนื่องมาจากวันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘) อย่างใดอย่างหนึ่ง แล้วแต่ว่ากำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น พร้อมทั้งได้วางทางปฏิบัติวิธีการหมายเหตุข้อกำหนดห้ามโอนในสารบัญจดทะเบียน ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีภาระผูกพันต่าง ๆ เช่น จำนอง ขายฝาก ถ้ายังไม่ได้ทำการจดทะเบียนไถ่ถอน เมื่อมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่แล้วให้จดแจ้งรายการจดทะเบียนภาระผูกพันนั้น ๆ ไว้ในสารบัญจดทะเบียนเสียก่อน แล้วจึงหมายเหตุข้อกำหนดการห้ามโอนดังกล่าวไว้ถัดไป (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/๓๐๕๒๘ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๗ เรื่องหารือการซื้อขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. ที่มีกำหนดเวลาห้ามโอน สรุปได้ว่า เมื่อ ส.ป.ก. เป็นทบวงการเมืองมีฐานะเทียบเท่ากรมในกระทรวงเกษตรและสหกรณ์และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. ได้มา หาก ส.ป.ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินที่มีการห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนให้ ส.ป.ก. เป็นผู้รับโอนได้ และเมื่อ ส.ป.ก. มีอำนาจในการจัดที่ดินให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่

คณะกรรมการกำหนด ส.ป.ก. จึงสามารถโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกรก่อนพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๖๓๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๗)

๒. ห้ามโอนตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

๒.๑ ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ได้บัญญัติให้รัฐบาลมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนได้มีที่ตั้งเคหสถาน และประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่งในที่ดินนั้น โดยจัดตั้งเป็นนิคมซึ่งมี ๒ อย่าง คือ การจัดที่ดินในรูปนิคมสร้างตนเอง และการจัดที่ดินในรูปนิคมสหกรณ์ เมื่อสมาชิกนิคมได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามเงื่อนไขและระยะเวลาตามที่กำหนดแล้วจะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ และผู้ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ดังกล่าวจะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่ที่ดินนั้นมีข้อกำหนดห้ามโอน

๒.๒ มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ห้ามมิให้ผู้ได้รับที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี คำว่า “ผู้อื่น” นั้นรวมถึงกระทรวง ทบวง กรม ด้วย ดังนั้นการแปลความคำว่าผู้อื่นตามความนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ จึงย่อมรวมถึง กระทรวง ทบวง กรม ด้วย ดังนั้น กรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่รัฐโดยลงชื่อกระทรวง ทบวง กรม เป็นผู้รับโอน ย่อมถือว่าเป็นการโอนไปยังผู้อื่น ดังเช่น โอนขายโดยลงชื่อกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน....) เป็นผู้รับโอน จึงต้องห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันโดยไม่ลงชื่อ กระทรวง ทบวง กรม

เป็นผู้รับโอน ไม่ถือว่าเป็นการโอนไปยังผู้อื่น เช่น โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ ลงชื่อ “ทางหลวงสาย.....” จึงไม่ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

๓. ห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘ (เดิมมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗) เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตจัดรูปที่ดิน และได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวต้องตกอยู่ในภายใต้ข้อบังคับการห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘

กรณีที่ที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจอง มาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนให้แก่ผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี ไว้ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินคลุมที่ดินดังกล่าว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้ใหม่ยังตกอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนื่องจากวันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘) อย่างใดอย่างหนึ่ง แล้วแต่ว่ากำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

๔. ห้ามโอนตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

มาตรา ๓๙ "ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง"

- **ผลของการโอนระหว่างห้ามโอน**

เมื่อทรัพย์สินนั้นกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ดังนั้น การทำนิติกรรมโอนย่อมขัดต่อกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓)

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

- **ความหมาย**

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส คือ การที่สามีภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาอีกฝ่ายหนึ่งลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรส ซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของรวมกัน และการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสมิใช่การโอน เป็นเพียงการลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิ เพื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของรวมกันในหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- **กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔๘ - ๑๔๖๐, ๑๔๗๔ - ๑๔๗๕

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๕๓

- **สาระสำคัญ**

- กรณีสามีและภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และที่ดิน

ดังกล่าวเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จริงหรือไม่ ซึ่งการสอบสวนและพิจารณาว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากัน โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ต้องพิจารณาจากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง ในกรณีนี้ต้องดูจากทะเบียนสมรสเป็นสำคัญ ซึ่งต้องศึกษาจากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ลักษณะ ๑ หมวด ๒ ในเรื่องเงื่อนไขแห่งการสมรส มาตรา ๑๔๔๘ ถึงมาตรา ๑๔๖๐ และการสมรสจะมีได้ต้องจดทะเบียนต่อนายทะเบียน ส่วนการสอบสวนพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นสินสมรสหรือไม่ ต้องพิจารณาจากบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔

(๒) ถ้าการสอบสวนตาม (๑) เป็นที่เชื่อได้ว่าคู่กรณีเป็นสามีภรรยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย และที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส”

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

- **ความหมาย**

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส คือ การที่สามีและภริยาหย่าขาดจากกัน และได้ตกลงแบ่งหรือโอนทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสให้แก่กัน ซึ่งจะเป็นการตกลงแบ่งสินสมรส แต่ละสิ่งให้แต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน ทุก ๆ สิ่ง ทุก ๆ อย่าง ก็ทำได้ หรืออาจตกลงแบ่งสินสมรส สิ่งหนึ่งสิ่งใดให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมด หรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นก็ทำได้

- **กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๕ - ๑๔๙๓ , ๑๕๓๒ - ๑๕๓๕

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

- **สาระสำคัญ**

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแบ่งประเภททรัพย์สินระหว่างสามีภริยาไว้ตามมาตรา ๑๔๗๐ ว่า “ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา นอกจากที่ได้แยกไว้เป็นสินส่วนตัวย่อมเป็นสินสมรส” กฎหมายดังกล่าวได้แยกทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาเป็น ๒ ประเภท คือ ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งโดยเฉพาะเรียกว่า “สินส่วนตัว” และทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างคู่สมรสทั้งสองฝ่ายเรียกว่า “สินสมรส”

๑. <u>สินส่วนตัว</u>

มาตรา ๑๔๗๑ “สินส่วนตัว ได้แก่ทรัพย์สิน

(๑) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอยู่ก่อนสมรส

(๒) ที่เป็นเครื่องใช้ส่วนตัว เครื่องแต่งกาย หรือเครื่องประดับกายตามควรแก่ฐานะหรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการประกอบอาชีพหรือวิชาชีพของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

(๓) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยการรับมรดกหรือโดยการให้โดยเสน่หา

(๔) ที่เป็นของหมั้น”

มาตรา ๑๔๗๒ “สินส่วนตัวนั้น ถ้าได้แลกเปลี่ยนเป็นทรัพย์สินอื่นก็ดี ซื้อทรัพย์สินอื่นมาก็ดี หรือขายได้เป็นเงินมาก็ดี ทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว

สินส่วนตัวที่ถูกทำลายไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วนแต่ได้ทรัพย์สินอื่นหรือเงินมาทดแทนทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว”

๒. <u>สินสมรส</u>

มาตรา ๑๔๗๔ “สินสมรสได้แก่ทรัพย์สิน

(๑) ที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรส

(๒) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยพินัยกรรมหรือโดยการให้เป็นหนังสือเมื่อพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าเป็นสินสมรส

(๓) ที่เป็นดอกผลของสินส่วนตัว

ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็นสินสมรสหรือมิใช่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส”

มาตรา ๑๕๓๓ “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน”

- เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสตามนัยมาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและเรียกหลักฐาน ดังนี้

(๑) เมื่อสามีภรรยาหย่าขาดจากกัน และประสงค์จะแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเกี่ยวกับที่ดิน โดยขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่กันและกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกหลักฐานการหย่าขาดจากสามีภรรยา เช่น คำพิพากษาหรือหนังสือหย่าระหว่างกันมาตรวจสอบ ถ้าในกรณีที่จะต้องจดทะเบียนหย่าให้เรียกหลักฐานการจดทะเบียนหย่ามาแสดงด้วย

(๒) เมื่อเห็นว่ามีการหย่าขาดจากกันถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนในประเภท "แบ่งทรัพย์สินระหว่างสมรส"

- มาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้เพียงว่า เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้สัดส่วนเท่ากัน มิได้ระบุว่าจะต้องแบ่งสินสมรสให้แต่ละฝ่ายได้เท่า ๆ กัน ทุกสิ่งทุกอย่างคู่สมรสจึงอาจตกลงแบ่งสินสมรสสิ่งหนึ่งสิ่งใดแก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมดหรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นได้ หากทรัพย์สินนั้นได้ตกลงกันไว้ในเวลาจดทะเบียนหย่าข้อตกลงนั้นย่อมจะมีผลบังคับผูกพันให้เป็นไปตามข้อตกลงได้ และกรณีเช่นนี้ส่วนที่เกินครึ่งมิใช่เป็นการให้โดยเสน่หา (เทียบฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๗) พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำต้องพิจารณาว่าส่วนแบ่งตามที่ตกลงกันนั้น จะเท่ากันหรือไม่ ก็ย่อมจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เรื่อง หารือการจดทะเบียนที่ดิน เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)

การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น

- **ความหมาย**

การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทได้จดทะเบียนเลิกแล้ว และผู้ชำระบัญชีได้มาขอจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้น ตามนัยมาตรา ๑๐๖๑, ๑๐๖๒ และ ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- **กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๑, ๑๐๖๒, ๑๒๖๙

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น พ.ศ. ๒๕๒๐

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. แบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน

๒. แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ให้แก่ผู้ถือหุ้น

๓. แบ่งแยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งแยกคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดโดยมีการแบ่งแยก

๔. แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งแยกคืนทรัพย์สินของบริษัทจำกัด โดยมีการแบ่งแยก

- **สาระสำคัญ**

- ห้างหุ้นส่วนสามัญเมื่อได้จดทะเบียนเลิกกันจะต้องมีการชำระบัญชีเพื่อให้ทราบว่ามีกำไรหรือขาดทุน หุ้นส่วนแต่ละคนมีสิทธิได้รับส่วนแบ่ง หรือต้องชดใช้ให้ห้างเท่าใดแล้วจึงมีสิทธิเรียกร้องเงินหรือทรัพย์สินจากห้างได้ ซึ่งมีข้อยกเว้นที่ไม่ต้องมีการชำระบัญชีเมื่อเลิกห้าง ๒ ประการ คือ (๑) หุ้นส่วนตกลงกันให้จัดการทรัพย์สินโดยวิธีอื่น (๒) ศาลพิพากษาให้ห้างหุ้นส่วนล้มละลาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๑ วรรคแรก)

- การที่หุ้นส่วนจะตกลงจัดการทรัพย์สินโดยวิธีอื่นแทนการชำระบัญชีซึ่งในบางกรณีจะทำได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ด้วย คือ กรณีเลิกห้างหุ้นส่วนโดยที่เจ้าหนี้เฉพาะตัวของผู้เป็นหุ้นส่วนคนใดคนหนึ่งบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของห้าง หรือกรณีผู้เป็นหุ้นส่วนล้มละลาย เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ต้องเข้ามาจัดการทรัพย์สิน หนี้สินของผู้เป็นหุ้นส่วน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๖๑ วรรคสอง)

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๖๙ บัญญัติว่าทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือของบริษัทจะแบ่งคืนให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นได้แต่เพียงเท่าที่ไม่ต้องเอาไว้ใช้ในการชำระหนี้ของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ดังนั้นเมื่อบริษัทมีทรัพย์สินคงเหลือไม่พอชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้นก็ไม่อาจเรียกร้องให้บริษัทหรือผู้ชำระบัญชีชำระค่าหุ้นคืนให้ตนได้

- วิธีการดำเนินการจดทะเบียน ตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลงและสารบัญจดทะเบียนรายละเอียดตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น พ.ศ. ๒๕๒๐ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย

- **ความหมาย**

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ได้แก่ การจดทะเบียนที่ดินบางประเภทที่ไม่อาจปรับเข้าประเภทใดประเภทหนึ่งที่ทางราชการกรมที่ดินกำหนดไว้ได้ โดยอาจใช้ชื่อประเภทตามพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้น ๆ ซึ่งกรมที่ดินจะได้พิจารณาสั่งปฏิบัติเป็นเรื่อง ๆ ไปการจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน

- **ประเภทการจดทะเบียน**

โดยที่การจดทะเบียนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน ประเภทการจดทะเบียนจึงเป็นการใช้ชื่อตามข้อเท็จจริงในแต่ละเรื่องไปว่า มีกฎหมายใดบัญญัติให้โอนการเขียนชื่อประเภท เขียนว่า โอนตามกฎหมาย (.....) ภายในวงเล็บให้ใส่ชื่อกฎหมายที่ให้โอน เช่น โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)

- **สาระสำคัญ**

การที่กฎหมายบัญญัติให้ดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลใด แสดงว่าการโอนตามกฎหมายดังกล่าวมิใช่เรื่องที่สิทธิในที่ดินตกเป็นของบุคคลนั้นโดยผลของกฎหมาย กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ สิทธิในทรัพย์สินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์จะตกไปยังบุคคลอื่นก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนตามกฎหมายแล้วเท่านั้น

- **ตัวอย่างของการโอนตามกฎหมาย**

๑. การจดทะเบียนโอนที่ราชพัสดุ

ตามมาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) คำขอ (ท.ด.๙) และสารบัญจดทะเบียนเรื่องโอนตามกฎหมายไว้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๖๒๙ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔)

๒. การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ เมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรแล้ว กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็นของกองทุนโดยผลของกฎหมาย ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนจึงเป็นการโอนโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่ายคือเกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่โอนเป็นที่ดิน) พร้อมด้วยหนังสือรับรองการรับชำระหนี้ของเกษตรกรยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุน กรณีกองทุนรับภาระหนี้ให้แก่เกษตรกรตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ ๒ กรณี คือ

๒.๑ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท "โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)"

๒.๒ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้วจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหนี้เกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่างการจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท "โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)"

- การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตาม (๒.๑) และ (๒.๒) ทั้งกรณีไถ่ถอนจากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ (ตามหนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙)

- การยกเว้นภาษีอากร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกร สำหรับเงินได้ รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร และยกเว้นภาษี

ธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงิน หรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและโอนมาเป็นของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์ และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นต้นไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙)

๓. กรณีที่ผู้โอนที่ดินให้แก่กองทุนมิใช่เกษตรกร แต่ได้นำที่ดินไปเป็นหลักทรัพย์ ค้ำประกันหนี้ของเกษตรกรโดยมิได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวไว้เป็นหลักประกัน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)” ซึ่งจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมภาษีอากร ดังนี้

๓.๑ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวต้องปรากฏว่า

(๑) ทรัพย์สินที่โอนเป็นของเกษตรกรฯ ลูกหนี้ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ หรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรเฉพาะกรณีที่ผู้อื่นนั้นเป็นเกษตรกรและเป็นสมาชิกกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามระเบียบคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการซื้อ เช่าซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจากกองทุนและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ.๒๕๔๗ และ

(๒) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันซึ่งจะนำมาโอนนั้น จะต้องจดทะเบียนจำนองไว้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

๓.๒ ได้รับยกเว้นภาษีอากรการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟู

และพัฒนาเกษตรกร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ เฉพาะกรณีเกษตรกรลูกหนี้เป็นผู้โอนเท่านั้น

- กรณีพนักงานเจ้าหน้าสอบสวนแล้ว ปรากฏว่าการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)" และข้อเท็จจริงฟังได้ว่าเป็นการโอนชำระหนี้แทนกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนได้ในประเภท "โอนชำระหนี้" โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรตามกฎหมาย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๗๒๐ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๑)

- กรณีที่ดินของเกษตรกรที่กองทุนเข้าชำระหนี้แทนมีข้อกำหนดห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ เนื่องจากมาตรา ๔๔ ดังกล่าวมิได้ห้ามโอนโดยเด็ดขาด หากเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะโอนสิทธิในที่ดินที่ห้ามโอนจะต้องปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้โอนสิทธิในที่ดินที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๓๖ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๐ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ เสียก่อนจึงจะสามารถนำไปตกลงกับกองทุนฟื้นฟูฯ เพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ ได้และเมื่อที่ดินได้โอนไปยังกองทุนฟื้นฟูฯ แล้ว การห้ามโอนตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ ก็ยังคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดห้าปี และหากต่อมาเกษตรกรจะรับที่ดินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุนฟื้นฟูฯ

โดยการเช่าซื้อหรือซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดตามนัยมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ และระยะเวลาโอนคืนดังกล่าวอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนห้าปี ในการดำเนินการโอนคืนจะต้องยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานจัดรูปที่ดินเช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินได้ดำเนินการในครั้งแรก

ดังนั้น เมื่อมีกรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูฯ หรือกรณีกองทุนฟื้นฟูฯ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินคืนให้แก่เกษตรกรตามมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ และปรากฏว่าที่ดินยังอยู่ระหว่างห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีหนังสือจากสำนักงานจัดรูปที่ดินพื้นที่ว่าได้อนุญาตให้เกษตรกรหรือกองทุนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นในระหว่างห้ามโอนมาประกอบการจดทะเบียนด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๐๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒)

๔. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่ออันเนื่องมาจากการแปรสภาพห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นบริษัทจำกัดและการควบบริษัทเข้าด้วยกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

๔.๑ กรณีบริษัทจำกัดที่แปรสภาพจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดขอเปลี่ยนแปลงชื่อในทางทะเบียนจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นชื่อบริษัทจำกัด หรือขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรมใด ๆ ที่ทำไว้กับห้างเดิม ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นชื่อบริษัทจำกัดในประเภท “โอนตามกฎหมาย (แปรสภาพ

ตามมาตรา ๑๒๔๖/๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) เสียก่อนโดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗) (ฑ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีอากร

๔.๒ เมื่อบริษัทใหม่ที่ตั้งขึ้นจากการควบเข้ากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาขอให้แก้ชื่อในทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ หรือบริษัทใหม่ประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิและนิติกรรมที่ทำไว้กับบริษัทเดิมไม่ว่าประเภทใด ต้องให้ผู้ขอ (บริษัทใหม่) ยื่นขอเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัท ตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)” ก่อนทุกราย โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗) (ฑ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย สำหรับภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์จะได้รับการยกเว้นต่อเมื่อหน่วยปฏิบัติของกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการควบเข้ากัน ตามแบบ ค.อ. ๖ มาให้ทราบ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งและบันทึกถ้อยคำผู้ขอรับทราบด้วยว่า “หากกรมสรรพากรตรวจสอบพบในภายหลังว่าการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กัน การควบเข้ากันหรือการโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของประกาศของอธิบดีกรมสรรพากร ในแต่ละกรณีบริษัทผู้โอนยังคงต้องรับผิดชำระภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับรายรับ และการกระทำตราสารที่เกิดจากกรณีดังกล่าว พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มให้ครบถ้วนถูกต้อง นอกจากนี้ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนที่ไม่มีสิทธิได้รับลดหย่อมเพิ่มเติมจนครบถ้วน” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท

๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๑๗๗ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๔๐ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๘๒๙๑ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๓)

๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้แก่โรงเรียนเอกชนตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

๕.๑ กรณีที่ผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” และกรณีที่โรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินนั้นคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิมหรือทายาท เมื่อโรงเรียนในระบบเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือเลิกกิจการ (ทั้งกรณีเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาตเจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” โดยการจดทะเบียนทั้งสองกรณีดังกล่าวได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

๕.๒ กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” และกรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินนั้นคืนให้แก่ผู้บริจาคหรือทายาทเมื่อโรงเรียนในระบบเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือเลิกกิจการให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” โดยให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

- **ความหมาย**

การโอนตามคำสั่งศาล คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาให้โอน ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- **กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙

- คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

- **หลักการ**

พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนและพิจารณาคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล (ที่ถึงที่สุดแล้ว) ว่าศาลได้วินิจฉัยและมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินในประเภทนิติกรรมใดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ขาย ให้ หรือโอนให้ตัวการ กรณีที่ไม่อาจระบุประเภทนิติกรรมดังกล่าวได้ จึงให้จดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”

- **ประเภทการจดทะเบียน** แบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ

๑. ประเภทการจดทะเบียนที่ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น “ขายตามคำสั่งศาล” “ให้ตามคำสั่งศาล”

๒. ประเภทที่ไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล”

- **สาระสำคัญ**

วิธีการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล แบ่งเป็น ๒ กรณี

๑. กรณีโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(๑)ใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๙ เป็นคำขอบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี ส่วน ท.ด.๑ ให้ถือเสมือนเป็นรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

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

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

๒. กรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินด้วย ให้ดำเนินการตามข้อ ๑ (๑), (๒), (๓) โดยอนุโลมเว้นแต่คำขอให้ใช้ ท.ด.๑ เป็นคำขอและให้สลักหลังประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงไว้ใน น.ส.๓ ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนในสารบัญโฉนดที่ดิน

๓. กรณีโอนเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

(๑) การจดทะเบียนทำนองเดียวกับข้อ ๒

(๒) หากศาลไม่ได้สั่งให้ทำหนังสือสัญญาให้คัดสำเนาคำสั่งศาลและหมายเหตุว่าได้จดทะเบียนแล้ว พร้อม วัน เดือน ปี และลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล

- **ความหมาย**

การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล คือ กรณีที่สุขาภิบาลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล โดยมีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลแล้ว ทรัพย์สินต่าง ๆ ของสุขาภิบาลตกเป็นของเทศบาลตามบทบัญญัติในพระราชกฤษฎีกานั้น การจดทะเบียนโอนประเภทนี้เป็นการโอนตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ และปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้สุขาภิบาลตามกฎหมายว่าสุขาภิบาลมีฐานะเป็นเทศบาลตำบลตามกฎหมายว่าด้วยเทศบาล โดยพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๖ บัญญัติให้โอนทรัพย์สินของสุขาภิบาลที่มีอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับไปเป็นของเทศบาลตำบล (ตามมาตรา ๒ พ.ร.บ. ดังกล่าวใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งมีการประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

- **กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖
- พระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๒
- คำสั่งที่ ๑๓/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๔๘๐ เรื่อง การโอนที่ดินของสุขาภิบาลลงนามเทศบาลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

- **ประเภทการจดทะเบียน**

ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล”

- **สาระสำคัญ**

๑. การยื่นคำขอ ผู้ขอจดทะเบียนคือ เทศบาลยื่นคำขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว (ตัวแทนของเทศบาล คือ นายกเทศมนตรี)

๒. การใช้แบบพิมพ์ การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาลใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๑, ท.ด.๙

๓. หลักฐานที่ใช้เพื่อประกอบการพิจารณาจดทะเบียน

- โฉนดที่ดิน
- พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลนั้น ๆ

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทนี้ไว้ ตามคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจที่ ๑๓/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๔๘๐

การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

- **ความหมาย**

ที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง ที่ดินที่ประชาชนโดยทั่วไปสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทหนึ่ง ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ วรรคสอง ซึ่งมีที่มาหรือบ่อเกิดแห่งที่สาธารณประโยชน์ได้ ๓ ประการ คือ

๑) เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง เป็นต้น

๒) เกิดขึ้นโดยสภาพการใช้ เช่น ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะ หนองน้ำสาธารณะ ป่าช้าสาธารณะ เป็นต้น

๓) เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย เช่น การสงวนหวงห้ามตามกฎหมาย การอุทิศให้เป็น ที่สาธารณะ ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือโดยปริยาย การยกให้หรือซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

- **กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ - ๑๓๐๗

- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. **โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์** หมายถึง กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

๒. **แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์** หมายถึง กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ขอโอนที่ดินเพียงบางส่วนไม่เต็ม

ทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยมีการรังวัดกันส่วนที่ประสงค์จะโอนให้เป็นที่สาธารณะออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

- **วิธีดำเนินการ**

๑. การขอจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์

- ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๙ และ ท.ด.๑ โดย ท.ด.๑ เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนสอบสวนและดำเนินการตามระเบียบ

๒. การขอแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

- ผู้ขอยื่นคำขอแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ตามแบบพิมพ์ ท.ด.๙ แล้วส่งเรื่องให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการ

- เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว จะส่งเรื่องคืนฝ่ายทะเบียนเพื่อแจ้งผู้ขอมาดำเนินการจดทะเบียน

- ในวันที่ผู้ขอมาจดทะเบียน ให้ยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๑ สอบสวนและดำเนินการตามระเบียบ

- **สาระสำคัญ**

- การโอนที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ คือ การที่เจ้าของที่ดินมีเจตนายกที่ดินของตนให้เป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือจะขายให้แก่ส่วนราชการก็ได้ แต่ไม่ว่าจะเป็นการยกให้หรือขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม ที่ดินนั้นย่อมตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔

- สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ถือเป็นทรัพย์นอกพาณิชย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓ ใครจะนำสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปให้ผู้อื่นเช่า สัญญาเช่าย่อมเป็นโมฆะ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๐-๙๒๑/๒๕๒๒) การจะอ้างสิทธิขอจดทะเบียนภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๒ นั้น

จะนำมาใช้แก่สาธารณสมบัติของแผ่นดินมิได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๙/๒๕๑๑ ประชุมใหญ่) ซื้อที่สาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๓๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๒/๒๕๑๐) นอกจากนี้ใครจะนำที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไปทำสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอมสิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สัญญานั้นย่อมเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

- ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕) กล่าวคือจะนำไปทำสัญญาซื้อขาย ให้ แลกเปลี่ยน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ หากกระทำไปสัญญาดังกล่าวย่อมเป็นโมฆะ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖/๒๕๐๕, ๔๕๓/๒๕๑๒) เว้นแต่จะอาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกาจึงจะทำได้ดังรายละเอียดในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ วรรคสอง

- ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖) กล่าวคือจะนำมาตรา ๑๓๘๒ ถึงมาตรา ๑๓๘๖ มาใช้บังคับกับที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้ เช่น หนองน้ำสาธารณะเป็นสมบัติของแผ่นดิน ใครจะอ้างอายุความครอบครองยันต่อแผ่นดินไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๙/๒๕๐๐) ที่ชายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น ผู้ใดจะอยู่มาช้านานเท่าใดก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๒/๒๕๐๖)

- ทรัพย์สินของแผ่นดิน ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ จะยึดเพื่อการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๐๗)

- ในการรังวัดเพื่อการออกโฉนดที่ดินหรือการรังวัดเพื่อการแบ่งแยกที่ดินเจ้าหน้าที่ ผู้ได้รับมอบหมายไประวังแนวเขตจะทำการกันเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ จะต้องพิจารณาจากหลักฐานให้ได้ความว่า เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์เพราะเหตุใด เช่นเคยเป็นทางมาก่อนและเข้าลักษณะซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถ้าสอบสวนแล้วเชื่อว่าเป็นเช่นนั้น ก็ควรยืนยันไปตามนั้น ไม่ใช่ว่าจะกันออกหรือไม่ก็ได้ เพราะที่ดินที่มีสภาพเป็นที่สาธารณประโยชน์จะเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นได้โดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายเท่านั้น และในกรณีที่เจ้าหน้าที่เห็นควรกันเขตที่ดินสาธารณะ เช่น ทางสาธารณะให้กว้างออกไปกว่าเดิมโดยรุกล้ำที่ดินของเจ้าของที่ดินหรือขอกันที่ดินเป็นทางสาธารณะเพื่อความเจริญของท้องถิ่น ไม่ควรให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในขณะนั้น แต่ควรเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์พิจารณาว่าจะดำเนินการอย่างไร หรืออาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์โดยความสมัครใจ แต่หากไม่เป็นที่ตกลงกัน จะถือเหตุที่ไม่รับรองเขตที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินขอรังวัดออกโฉนดหรือขอรังวัดแบ่งแยกหาได้ไม่ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๙๐๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๐๐)

- การแบ่งหักที่ดินของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ต้องให้ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ (เฉพาะผู้อนุบาลประเภทที่ต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยความปกครองมาใช้บังคับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘๑ (ปัจจุบันคือมาตรา ๑๕๙๘/๒๕๑๘) ขออนุญาตศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๖ (๑) (ปัจจุบันคือมาตรา ๑๕๗๔ (๑)) เสียก่อน เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๖๖๗๘ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๑๓

- การจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง กรณีกรมทางหลวงไม่ขอรับโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกเขตทางหลวง ไม่จำต้องเขียนโฉนดต่อเลขที่ดินหน้าสำรวจ และเรียกค่าธรรมเนียมค่าโฉนดที่ดินในรูปแผนที่ให้หมายสีเขียว โดยหมายเหตุให้ทราบว่าได้แบ่งขายเป็นทางสาย.....ตามวิธีการแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์โดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๒๕๗๓๗ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๑๕ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๖๓๑๗ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๑๕)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามผังปรับปรุงบริเวณเพลิงไหม้ เพื่อสร้างเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้จดทะเบียนประเภทแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์แล้วแต่กรณี ตามหนังสือที่ มท ๐๖๐๘/๓๒๖๔๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๑๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๙๓๐๗๒ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๕ (ส่วนกรณีไม่มีค่าตอบแทน ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๐๖ บัญญัติให้กระทรวงการคลัง มีอำนาจและหน้าที่เกี่ยวกับการเงินของแผ่นดิน ภาษีอากร และรัษฎากร หรือกิจการอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน นอกจากสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ฯลฯ ฉะนั้น นับแต่วันใช้พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๐๖ แล้ว กระทรวงการคลังย่อมไม่มีอำนาจหน้าที่ในกิจการอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินต่อไป จะเกี่ยวข้องได้ก็แต่เพียงอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้ในราชการของกระทรวงการคลังโดยเฉพาะเท่านั้น (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓๐๙/ว ๓๕ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๕)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง ให้จดทะเบียนประเภท “โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์” หรือ “แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์” ในช่องผู้รับโอนหรือรับสัญญา ให้ลงชื่อ “ทางหลวงสาย.....” ไม่ว่าการโอนดังกล่าวจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗๒๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๙

- เมื่อได้มีการจดทะเบียนประเภท “โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์” แล้ว ให้เก็บโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินเข้าสารบบ ส่วนโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินให้คงไว้ในเล่มตามเดิม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๔๑๗๙ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๑๙ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๙)

- เพื่อให้ปรากฏประวัติการได้มาและการจ่ายค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทางหลวงตามความประสงค์ของกรมทางหลวง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายข้างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) หมายเหตุในรายการจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงว่า “การโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ (หรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์) รายนี้ผู้โอนได้รับค่าทดแทนจากกรมทางหลวง หรือไม่ได้รับค่าทดแทนจากกรมทางหลวง” แล้วแต่กรณี รวมทั้งตรวจสอบความถูกต้องของบันทึกการจ่ายเงินค่าทดแทนและลงนามประทับตราประจำตำแหน่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๗๕๒๘ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๙)

- การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง โดยมิได้มีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน

พ.ศ. ๒๕๑๕ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๖๓ วรรคสอง ซึ่งกรมที่ดินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๑๙๒๙ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๓๐ ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ ยกเลิกพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ แล้ว และตามพระราชบัญญัติทางหลวงฯ มาตรา ๖๘ ยังคงบัญญัติให้การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง โดยมิได้มีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

- การสอบเขตหรือแบ่งแยกสภาพที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน ให้แนะนำเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดนำรังวัดแบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออก โดยการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์หากผู้ขอไม่ยอมแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยอ้างว่าไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอและให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษาว่าทางในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ถ้าผู้ขอรังวัดไม่ยอม ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วงดดำเนินการ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔)

- โดยทั่วไปที่สาธารณประโยชน์จะมีเส้นทางที่ประชาชนใช้สัญจรเข้า - ออก อยู่แล้ว ซึ่งทางดังกล่าวจะตกเป็นทางสาธารณะด้วย ดังนั้น เมื่อมีการออกโฉนดที่ดินบริเวณนี้ เจ้าหน้าที่ควรกันเขตทางสาธารณะก่อนแล้วจึงออกโฉนดให้ไป ถ้าเป็นกรณีไม่มีทาง เข้า - ออก เมื่อยังไม่มีกฎหมายหรือระเบียบให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือบังคับให้เจ้าของที่ดินจะต้องกันที่ดินของตนให้เป็นทางไว้ จึงจำเป็นต้องใช้หลักรัฐศาสตร์โดยผู้ปกครองท้องที่อาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินบริจาคที่ดินบางส่วนเป็นทาง ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

สิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ ทวิ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๒๓๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๕)

- แนวทางปฏิบัติเพื่อมิให้มีการจดทะเบียนประเภท "แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)" ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอ ดังนี้

(๑)กรณีมีผู้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจว่า การแบ่งเป็นทางนั้น มีสองกรณี คือ การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลกับ การแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งทั้งสองกรณีมีความแตกต่างกัน โดยการแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลนั้น ที่ดินส่วนที่เป็นทางยังคงมีชื่อบุคคล ที่ขอแบ่งเป็นเจ้าของ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินให้กับผู้ขอแบ่ง และทางนั้นใช้ได้เฉพาะบุคคลผู้เป็นเจ้าของ หรือบุคคลที่เจ้าของประสงค์จะให้ใช้ เจ้าของมีสิทธิที่จะห้ามบุคคล โดยทั่วไปไม่ให้ใช้ทางนั้นได้ ส่วนการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์นั้น ผู้ขอแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไม่ได้เป็นเจ้าของต่อไปแล้ว โดยที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชน ใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) โดยการอุทิศและเจ้าของที่ดินจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ บุคคลโดยทั่วไป สามารถเข้าไปใช้ได้โดยพลการ เจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิที่จะหวงห้าม เมื่อผู้ขอเข้าใจทั้งสองกรณีดีแล้ว ให้สอบถามว่าจะแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล (แบ่งในนามเดิม หรือ แบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้วแต่กรณี) หรือจะแบ่งเป็น ทางสาธารณประโยชน์ หากผู้ขอยืนยันจะขอรังวัดแบ่งเป็นทาง สาธารณประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับทราบคำชี้แจง ดังกล่าวและความประสงค์ของผู้ขอแล้วให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็น หลักฐานเสร็จแล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอตามระเบียบต่อไป

(๒)กรณีผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทาง สาธารณประโยชน์ไว้แล้ว หรือกรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดประเภท อื่นไว้โดยมิได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวัน

นำทำการรังวัดผู้ขอมีความประสงค์เพิ่มเติม โดยนำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วย ทั้งสองกรณีก่อนทำการรังวัดให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ผู้ขอรังวัดเข้าใจเรื่องการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ และบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับ (๑)

(๓)กรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยไม่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอรังวัดได้นำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม แม้ช่างผู้ทำการรังวัดได้ปฏิบัติตาม (๒) ไว้แล้วก็ตาม ในวันยื่นคำขอแก้ไขคำขอรังวัดเพิ่มเติมโดยขอแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจและบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับ (๑) ด้วย เพื่อยืนยันเจตนาของผู้ขอรังวัดที่ได้นำรังวัดไว้อีกครั้งหนึ่ง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๔๖๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๙)

การจดทะเบียนเวนคืน

การเวนคืนมี ๒ กรณี คือ การเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ 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 ๕, 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 "ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑" การเวนคืนตามมาตรานี้ เป็นกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินจะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ ซึ่งมีวิธีการดำเนินการ ดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้ประสงค์จะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือเอกสารหลักฐานสำหรับที่ดินมาแสดงและยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ ท.ด.๙ ระบุว่าที่ดินแปลงใดจะเวนคืนให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ

(๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วที่ดินไม่มีการจดทะเบียนภาระผูกพัน หรือขัดข้องอย่างอื่น เช่น ไม่มีการอายัด เป็นต้น ให้ขีดเส้นคู่ขนานสีแดงด้านหน้าหนังสือสำคัญ ๆ นั้นทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของที่ดิน หมายเหตุอักษรสีแดงว่า "การเวนคืนนี้เป็นการเวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามคำขอลงวันที่ ...เดือน..... พ.ศ. ...." แล้วลงชื่อ วัน เดือน ปี พร้อมตำแหน่งกำกับไว้ และให้หมายเหตุดังกล่าวในเอกสารอื่น ๆ ด้วยอักษรสีแดงด้วย

(๓) โฉนดที่ดินเมื่อดำเนินการหมายเหตุ แล้วให้ตัดโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากเล่ม ส่วนที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้ขีดฆ่าชื่อผู้ครอบครองที่ดินและเขียนหมายเหตุดังกล่าว ตามข้อ (๒) ในทะเบียนครอบครองที่ดินในช่องหมายเหตุ แล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปกรมที่ดิน

(๔) การแก้สารบัญที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อ และเครื่องหมายที่ดิน ตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกสีแดง เว้นแต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่หมายเหตุในช่องหมายเหตุว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือออกโฉนดที่ดินใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้

(๕) การลงบัญชี บ.ท.ด. ๒๑ และ บ.ท.ด. ๒๖ ให้ลงในช่องงานของส่วนทะเบียนที่ดินประเภทไม่มีทุนทรัพย์เฉพาะในช่องรายส่วนช่องบาทไม่ต้องลงและระบุในช่องหมายเหตุว่า “เวนคืนตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๐)

๒. การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันหลายฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๗๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๔๘๐ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๙๕ ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งใช้บังคับมาจนถึงวันที่ ๑๙ 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 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

๓. ผลของการออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๑) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับแต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ต่อเมื่อได้จ่ายหรือวางเงินทดแทนแล้ว (มาตรา ๑๖)

ในกรณีการเวนคืนที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน เพียงในชั้นพระราชกฤษฎีกาเจ้าหน้าที่ก็มีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ได้แต่ต้องจ่ายหรือวางเงินทดแทนก่อนเช่นเดียวกัน

(๒) จำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนเป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือบุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพยสิทธิดังกล่าว ยังคงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือรับการชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ต่อไป ฯลฯ (มาตรา ๑๖ วรรคสอง)

(๓) หากมีการเวนคืนที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ให้ถือว่าพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ (มาตรา ๑๗)

๔. การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่

เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทนและจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกาฯ

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

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย โดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๕. การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน จึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออกและลงเนื้อที่ที่ถูกต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘)

การจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์

- **ความหมาย**

ผู้ปกครองทรัพย์ คือ กรณีที่ผู้ทำพินัยกรรมประสงค์จะยกทรัพย์สินให้แก่ผู้เยาว์ หรือผู้ซึ่งศาลได้สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือแก่ผู้ซึ่งต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาลเพราะเหตุวิกลจริต แต่ต้องการมอบการเก็บรักษาและจัดการทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลอื่น นอกจากบิดามารดา ผู้ปกครอง ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ของบุคคลเช่นนั้น ผู้ทำพินัยกรรมจึงตั้งผู้ปกครองทรัพย์ขึ้น

- **กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๖๘๗ ถึง ๑๖๙๒ ซึ่งตามมาตรา ๑๖๘๘ ได้บัญญัติไว้ว่าการตั้งผู้ปกครองทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิใด ๆ อันเกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๐๒

- **สาระสำคัญ**

- การตั้งผู้ปกครองทรัพย์จะกระทำได้ต่อเมื่อ

(๑) ผู้รับพินัยกรรมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ คนวิกลจริตซึ่งไม่อาจจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ต้องให้บิดามารดา ผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ให้ความยินยอมหรือกระทำการแทน

(๒) ผู้ทำพินัยกรรมต้องการให้บุคคลอื่นที่มิใช่บิดามารดาหรือผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์เป็นผู้จัดการทรัพย์สินแทนผู้มีอำนาจจัดการแทนตามกฎหมาย เพราะถ้าผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนายกทรัพย์สินให้แก่ผู้รับพินัยกรรมโดยไม่ตั้งผู้ปกครองทรัพย์ผู้ที่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินแทนผู้รับพินัยกรรมก็มีอำนาจจัดการ

ตามกฎหมาย และจะตั้งผู้ปกครองทรัพย์ขึ้นมาเพื่อแย่งอำนาจจัดการทรัพย์สินของบุคคลเหล่านั้นหาได้ไม่

- ผู้ปกครองทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งตามพินัยกรรมให้เป็นผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์สินแทนบุคคลอื่น ต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นการตั้งผู้ปกครองทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ใช้ยันบุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริตไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๘๘)

- ผู้ปกครองทรัพย์อาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๖๘๙) ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาต้องเป็นบุคคลที่บรรลุนิติภาวะแล้ว และต้องเป็นบุคคลที่ไม่ต้องห้ามตามมาตรา ๑๕๘๗ กรณีเป็นนิติบุคคลถ้าไม่มีวัตถุประสงค์ที่จดทะเบียนไว้ให้มีอำนาจเช่นนั้น ก็ไม่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินได้

- ผู้ปกครองทรัพย์ย่อมตั้งขึ้นได้โดย

(๑) ผู้ทำพินัยกรรม กำหนดตัวผู้ปกครองทรัพย์ไว้ในพินัยกรรม

(๒) บุคคลซึ่งระบุไว้ในพินัยกรรมให้เป็นผู้ตั้ง (ผู้มีชื่อในพินัยกรรมเป็นผู้ตั้ง) (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๐)

- ผู้ปกครองทรัพย์ตายก่อนพ้นกำหนดแห่งการเป็นผู้เยาว์หรือก่อนพ้นกำหนด ที่ศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือก่อนพ้นกำหนดที่ต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาลและผู้ทำพินัยกรรมไม่กำหนดห้ามผู้ปกครองทรัพย์ตั้งบุคคลอื่นไว้ในพินัยกรรมผู้ปกครองทรัพย์จึงมีสิทธิทำพินัยกรรมตั้งบุคคลอื่นที่ตนวางใจให้เป็นผู้ปกครองทรัพย์สืบแทนตนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๑)

- สิทธิและหน้าที่ของผู้ปกครองทรัพย์ ถ้าพินัยกรรมมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ปกครองทรัพย์คงมีหน้าที่เช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้ปกครอง

- การเลิกผู้ปกครองทรัพย์

(๑) กำหนดแห่งการเป็นผู้เยาว์ หรือกำหนดที่ศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถหรือกำหนดที่ต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาลแล้วแต่กรณีได้ล่วงพ้นไปแล้ว

(๒) ผู้ปกครองทรัพย์ตาย ไร้ความสามารถ ลาออก หรือถูกถอนโดยคำสั่งศาล

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

- **ความหมาย**

การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ คือ การที่บุคคลหนึ่งเข้าแย่งการครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของบุคคลอื่นด้วยเจตนายึดถือครอบครองเป็นของตนเองเกินกว่า ๑ ปี นับแต่เข้าแย่งการครอบครอง

ตัวอย่าง ผู้ขอจดทะเบียนมีหลักฐานการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นผู้ขาย และผู้ขอเป็นผู้ซื้อโดยสัญญาซื้อขายทำกันเองไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อซื้อแล้วผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองผู้ขอ (ผู้ซื้อ) ได้เข้าครอบครองติดต่อกันมาเกิน ๑ ปีแล้ว หรือผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เป็นโจทก์ฟ้องขับไล่ศาลฟังได้ว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชนดังกล่าวจำเลยได้เข้าแย่งการครอบครองมาเกิน ๑ ปีแล้ว โจทก์ไม่ได้ฟ้องเอาคืนการครอบครอง จำเลยจึงมีสิทธิครอบครองดีกว่าโจทก์

- **กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ – ๑๓๗๕
- กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินทั้งแปลง

๒. ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือสิทธิครอบครองคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มทั้งแปลง

๓. แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยผู้ได้มาโดยการครอบครองได้สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่

๔. แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบจำนอง) หรือ (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม เป็นต้น

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองในกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง

พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

- **สาระสำคัญ**

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มีวิธีดำเนินการ ดังนี้

๑. การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ นั้น ผู้ครอบครองย่อมไม่อาจมีคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าตนได้มาโดยการครอบครองได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๖๗๙/๒๕๔๐) ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จึงไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้

๒. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามความในมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมาจดทะเบียนไม่อาจขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

๓. กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยไม่สามารถนำ

หนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่เป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลที่มิได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอมาจดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มิได้เป็นคู่ความในคดีด้วย ทั้งนี้ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

๔. เมื่อรับคำขอแล้วเจ้าหน้าที่ต้องออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ขออ้างว่ามีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับ น.ส.๓ หรือไม่เพียงใด การดำเนินการดังกล่าวอนุโลมปฏิบัติอย่างเรื่องการตรวจสอบเนื้อที่ น.ส.๓ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอดี ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับผู้ปกครองท้องที่ไปร่วมเป็นพยานด้วย

๖. ดำเนินการประกาศการขอจดทะเบียนตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗)ฯ แม้เป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ ก. ก็ต้องประกาศการขอจดทะเบียนเพื่อหาผู้คัดค้านด้วย ซึ่งถือว่าเป็นวิธีการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้ครอบครองจริงหรือไม่

๗. เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้านก็ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้

๘. หากมีการคัดค้าน ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้านแล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้เป็นเรื่องที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครองพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ ตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติ

จัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

(๓) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำเป็นหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไปและเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗)

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

- **ความหมาย**

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ คือ การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ครอบครองปรปักษ์) มีได้เฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น การครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ (ครอบครองปรปักษ์) คือการครอบครองทรัพย์ของผู้อื่นโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ผู้ครอบครองนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนประเภทนี้กับสำนักงานที่ดินมีได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้น หากเป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) หากมีการแย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี จะต้องขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ถ้าที่ดินมีเพียงหลักฐานใบไต่สวน ยังถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์จึงไม่อาจจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๙๐/๒๕๐๕, ๑๘๖/๒๕๐๘, ๑๓๓๑/๒๕๐๘)

- **กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

● **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. ได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง

๒. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง

๓. กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) หรือ กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ได้มาโดยการครอบครอง) หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุกคนในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย

๔. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดิน

ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ตกลงให้ผู้ได้มามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่

๕. แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง โดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลระบุให้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งและได้กำหนดตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ และรูปแผนที่ที่แน่นอนอันเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองที่ดินแยกต่างหากจากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ อย่างชัดเจน หากผู้ขอได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนนั้น มีความประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ตนได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่

๖. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบจำนอง) หรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม เป็นต้น ซึ่งต้องระบุการครอบภาระผูกพันแล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนไว้ด้วย

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองในกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

- **สาระสำคัญ**

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มีวิธีดำเนินการ ดังนี้

๑. ผู้ได้มาโดยการครอบครองต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น คำพิพากษาที่นำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้น อาจไม่ใช่คดีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นโจทก์หรือเป็นผู้ร้องขอได้มาโดยการครอบครองก็ได้ คดีดังกล่าวอาจเป็นกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นจำเลยถูกฟ้อง ขับไล่ออกจากที่ดิน แต่ศาลวินิจฉัยแล้วรับฟังได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำเลยก็สามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๙๖๗ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๑๒) แต่ถ้าเป็นคำพิพากษาตามยอมที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาว่าผู้ขอจดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครอง ก็ไม่อาจนำมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

๒. ถ้าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินก็ให้จดทะเบียนประเภท ได้มาโดยการครอบครอง ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่ง

ส่วนใดไม่เต็มแปลงให้สอบสวนว่า ต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่

๒.๑ ถ้าตกลงกันได้โดยเจ้าของโฉนดที่ดินยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภท "กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง)"

๒.๒ ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกโดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน และจดทะเบียนประเภท "แบ่งได้มาโดยการครอบครอง"

คำว่า "ไม่ตกลงกัน" มีตัวอย่าง เช่น มีผู้ได้มาโดยการครอบครองขอจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้มีหนังสือเรียกให้เจ้าของโฉนดที่ดินส่งมอบ และมาให้ถ้อยคำว่าจะยอมให้ผู้ได้มาลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ปรากฏว่าเจ้าของโฉนดที่ดินไม่ยอมมา กรณีนี้ก็ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ตกลงกัน

กรณีที่มีปัญหาว่าไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดินได้ตายไปนานแล้วไม่อาจหาตัวทายาทได้ กรณีนี้หากผู้ได้มาโดยการครอบครองได้มาไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ก็ควรดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอ ในกรณีนี้เมื่อไม่ทราบว่าผู้ใดเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินในการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอไม่อาจดำเนินการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘ (๓) ที่กำหนดให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้เพื่อให้การปฏิบัติทางทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งศาล จึงแก้ไขปัญหาด้วยการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องระวังรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขรูปแผนที่ เนื้อที่ อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓

ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทานโดยดำเนินการรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ผู้ขอนำชี้เขตได้มาโดยการครอบครองออกเสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ผู้ขอนำชี้เขตได้มาโดยการครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันมาว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้เจ้าหน้าที่บันทึกกลัดติดไว้ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดินว่า “เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน” แต่ถ้าคู่กรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกรับทราบแล้วจึงจดทะเบียนให้ไป

การสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด

- **ความหมาย**

๑. “การสอบเขต” หมายถึง การรังวัดตรวจสอบแนวเขตโฉนดที่ดินหรือการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินตามที่ได้ครอบครองอยู่จริง

๒. “การแบ่งแยก” หมายถึง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงต่างหาก

๓. “การรวมโฉนด หรือการรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายถึง การรังวัดรวมที่ดินจำนวนตั้งแต่สองแปลงขึ้นไปโดยให้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน

- **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑, ๖๖, ๖๙, ๖๙ ทวิ, ๗๐ และ ๗๙

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ว่าด้วยการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองเขต

- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๔๗๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๘๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๔๙๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๐๔
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔

- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.๗๑) พ.ศ. ๒๕๓๐

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗, (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๔ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๔

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัดและการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๔๗

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจเลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และตราประทับ พ.ศ. ๒๕๕๔

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

- **การสอบเขตที่ดิน**

  - **สาระสำคัญ**

- การรังวัดสอบเขตที่ดินซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดนำทำการสอบเขตโฉนดที่ดินโดยไม่ต้องมีหนังสือมอบฉันทะของคนอื่นไปก่อนได้ แต่ถ้าปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินหรือเขตที่ดินที่ทำการสอบเขตใหม่คลาดเคลื่อนไปจากเดิม จึงให้จัดการติดต่อให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนได้มีการ

ยินยอมรับรองไว้เป็นหลักฐานด้วย (คำสั่งที่ ๑/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๐๔)

- การรังวัดสอบเขตที่ดินผลปรากฏว่า การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิม ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงรับรองแนวเขตครบ การสอบสวนไม่ปรากฏว่ามีการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจที่จะสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ตรงกับความเป็นจริงได้ตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าผู้ขอไม่มีความประสงค์จะดำเนินเรื่องต่อไปก็ย่อมเป็นสิทธิของผู้ขอที่จะขอเลิกเรื่องได้ แต่ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าวโดยชัดเจนอีกครั้งหนึ่ง หากยินยอมให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป แต่ถ้าไม่ยินยอมก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับกลัดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐) ว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรังวัดสอบเขตที่ดินปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิม ..... ตารางวา ให้ทำการสอบเขตโฉนดที่ดินเสียก่อน คู่กรณียืนยันให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกถ้อยคำเป็นหลักฐานไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้” ติดไว้ในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงให้เลิกเรื่องไปได้ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงนี้ ถ้าคู่กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีทุกฝ่ายเพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินครั้งก่อนว่า การครอบครองไม่ตรงกับรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเดิม ไว้เป็นหลักฐานด้วยทุกครั้งจนกว่าจะได้มีการสอบเขตแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้อง (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ที่ มท ๐๖๐๙/๒๐๕๒๔ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๓

เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท๐๖๐๙/ว. ๒๒๓๖๗ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๓)

- การรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกที่สภาพที่ดินมีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔ ดังนี้

(๑) ให้แนะนำเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดนำรังวัดแบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออกโดยการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์

(๒) หากผู้ขอรังวัดไม่ยอมแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยอ้างว่าไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอและให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษาว่าทางในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ถ้าผู้ขอรังวัดไม่ยอมนำรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วงดการดำเนินการ

- เกี่ยวกับการบังคับให้เจ้าของที่ดินต้องอุทิศที่ดินให้เป็นการขยายทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือสั่งการไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๙๐๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๐๐ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๒๓๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๕ ไว้ดังนี้

(๑) ก่อนที่จะดำเนินการกันเขตที่ดินสาธารณประโยชน์เจ้าหน้าที่จะต้องศึกษาสภาพที่ดินเสียก่อน ถ้าปรากฏว่ามีที่สาธารณประโยชน์อยู่ ควรจะต้องมีหลักฐานและเหตุผลโดยถ่องแท้ว่าเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์เพราะเหตุใด และถ้าเชื่อได้ก็ควรจะยืนยันไปตามนั้น ไม่ใช่ว่าจะกันออกหรือไม่กันออกก็ได้ ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายไประวังแนวเขตเห็นควรกันเขตที่ดินสาธารณะให้กว้างออกไปจากเดิมโดยรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของเจ้าของที่ดิน หรือเห็นสมควร

ขอกันที่ดินเป็นทางสาธารณะเพื่อความเจริญของท้องถิ่น ซึ่งแม้จะเป็นเจตนาอันบริสุทธิ์ก็ตามก็ไม่ควรกระทำไปในทำนองให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในขณะนั้น เจ้าหน้าที่ควรเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์พิจารณาว่าสมควรจะดำเนินการอย่างใด ถ้าเห็นสมควรขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ก็ชอบที่จะเจรจาขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศให้โดยความสมัครใจ ถ้าไม่เป็นที่ตกลงกันก็จะถือเป็นเหตุไม่รับรองเขตที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินขอรังวัดออกโฉนดหรือขอรังวัดแบ่งแยกหาได้ไม่

(๒) กรณีที่ดินติดต่อกันเป็นผืนใหญ่มีลักษณะเป็นการปิดล้อมที่สาธารณประโยชน์หรือที่ดินของรัฐ ซึ่งสภาพข้อเท็จจริงทางที่ประชาชนใช้สัญจรเข้า - ออกที่สาธารณประโยชน์ก็จะตกเป็นทางสาธารณะด้วย ดังนั้น เมื่อมีการออกโฉนดบริเวณนี้เจ้าหน้าที่ควรกันเขตทางสาธารณะก่อน แล้วจึงออกโฉนดที่ดินให้ไป แต่หากเป็นกรณีที่ไม่มีทางเข้า - ออกที่สาธารณประโยชน์ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายหรือระเบียบใดให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือบังคับให้เจ้าของที่ดินจะต้องกันที่ดินของตนให้เป็นทางไว้ ผู้ปกครองท้องที่อาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินเห็นแก่ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน โดยบริจาคที่ดินบางส่วนเป็นทาง ซึ่งได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ ทวิ

- การสอบเขตที่ดินกฎหมายมิได้ห้ามผู้เยาว์ดำเนินการและการสอบเขตที่ดินไม่เข้าหลักเกณฑ์ตาม มาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์นำรังวัดสอบเขตได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ มท ๐๘๑๐/๑๘๔๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๒๙) แต่อย่างไรก็ดี หากมีกรณีคัดค้านแนวเขตหรือมีกรณีที่ต้องตกลงประนีประนอมยอมความผู้ใช้อำนาจปกครองทำไม่ได้ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน

- **การแบ่งแยก**

  - **ประเภทการจดทะเบียน**

(๑) แบ่งแยกในนามเดิม หมายถึง เจ้าของที่ดินมีความประสงค์ที่จะแบ่งแยกที่ดินของตนและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงในนามเดิมเช่นเดียวกับแปลงที่ขอแบ่งแยก

(๒) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หมายถึง เจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน คนละกี่แปลงก็ได้โดยแต่ละแปลงถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้

(๓) แบ่งแยกประเภทอื่น ๆ เช่น แบ่งขาย แบ่งให้ แบ่งเวนคืน แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง การแบ่งแยกที่ดินที่ผู้รับสัญญามีความประสงค์ที่จะให้ที่ดินแปลงแยกไปออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนามของผู้รับ เช่น ในนามของผู้ซื้อ หรือผู้รับให้แล้วแต่กรณี

  - **สาระสำคัญ**

- กรณีผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถขอทำบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินซึ่งผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นอยู่ จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน เนื่องจากบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามนัยมาตรา ๘๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๙๖๖๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๑๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๙๑๐ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๒)

- กรณีผู้อนุบาลกับพวกขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและแบ่งหักถนนสาธารณประโยชน์ โดยที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามความประสงค์ของคู่กรณีได้

จะต้องไปทำการรังวัดแบ่งแยกในที่ดินเพื่อให้ทราบเขตคันและจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนเสียก่อน และการจะไปทำการรังวัดแบ่งแยกได้พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องอาศัยบันทึกข้อตกลงของคู่กรณีที่แสดงถึงความประสงค์ว่าจะแบ่งกันอย่างใด เพราะลักษณะของทรัพย์สินมิอาจจะแบ่งกันได้ในทันที เช่น สังหาริมทรัพย์บางชนิด และบันทึกข้อตกลงเช่นว่านี้ เป็นบันทึกการตกลงแบ่งทรัพย์ของเจ้าของร่วมที่มีส่วนในทรัพย์สินพัวพันกันอยู่ โดยตกลงว่าใครจะเป็นเจ้าของส่วนใด การตกลงกันว่าใครจะเป็นเจ้าของส่วนใดในกรรมสิทธิ์รวม จึงเป็นการระงับข้อพิพาทที่จะมีขึ้นให้เสร็จไป ข้อตกลงเช่นว่านี้ย่อมเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘/๒๔๙๖ ๕๓๐/๒๔๙๖ ๑๓๐๐/๒๕๐๙ ๑๒๓๑ - ๑๒๓๒/๒๕๑๐ ๑๔๒๐/๒๕๑๐) เมื่อเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ผู้แทนโดยชอบธรรมจะทำสัญญาดังกล่าวจึงต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ๑๕๗๔ (๑๓) หากไม่มีคำอนุญาตจากศาล พนักงานเจ้าหน้าที่หาอาจดำเนินการให้ได้ไม่ (ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา ที่ มท ๐๖๐๘/๑๓๔๑๖ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๓๗๑๐ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๑๓)

- กรณีวัดนำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งวัดขอแบ่งแยกเป็นถนนสาธารณประโยชน์จะต้องดำเนินการตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓ ดังนั้น จึงต้องดำเนินการออกเป็นพระราชบัญญัติตามนัยมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ก่อน (ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย ที่ มท ๐๖๐๘/๓๕๗๐๐ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๖๒๒๖ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๓)

- กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกและขอสรวมสิทธิจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามที่เจ้ามรดกและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ

ตกลงกันไว้แล้ว ไม่มีกรณีประนีประนอมยอมความอันจะต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองไปขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด (ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๔๑๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๙๗๒๗ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๒)

- การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงภารยทรัพย์โดยที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงภารจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก จึงไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ให้ความยินยอมแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การจดทะเบียนภารจำยอมบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลง โดยระบุแนวเขตทางภารจำยอมไว้แน่นอน ทางภารจำยอมจึงมีอยู่แต่เฉพาะตามแนวเขตที่ระบุไว้เท่านั้น หาใช่จะตกเป็นทางภารจำยอมทั้งแปลงไม่ ดังนั้น ในการจดทะเบียนแบ่งแยกซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ได้ให้ความยินยอม ที่ดินแปลงแยกใดจะมีภารจำยอมครอบติดอยู่หรือไม่มีภารจำยอมครอบติดอยู่ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้จดทะเบียนภารจำยอมไว้ สำหรับการหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีการครอบภารจำยอมติดอยู่หรือไม่ ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ หากมีทางภารจำยอมแตะต้องอยู่ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องหมายเหตุการครอบภารจำยอมไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่

แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ ยังมีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภารจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... ครอบติดอยู่" แต่ถ้าแปลงคงเหลือไม่มีภารจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า "ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภารจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... ครอบติดอยู่ ส่วนแปลงคงเหลือไม่มีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวแตะต้องแต่อย่างใด"

(๒) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ ถ้าสามารถพิสูจน์ได้แน่นอนว่าไม่มีทางภารจำยอมส่วนหนึ่งส่วนใดแตะต้องอยู่ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือนั้นย่อมไม่มีภารจำยอมครอบติดอยู่ จึงให้หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า "ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือไม่มีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภารจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... แตะต้องแต่อย่างใด" แต่ถ้าแปลงคงเหลือมีภารจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า "ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภารจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... แตะต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่"

- กรณีนำโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนอง และโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มารวมโฉนด ซึ่งในการรวมโฉนดได้ยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินแปลงรวม และเมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงรวมโดยให้โฉนดที่ดินแปลงแยกครอบการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งไว้ด้วย ต่อมาผู้จำนองและผู้รับจำนองได้ตกลงกันให้โฉนดที่ดินแต่ละแปลงนั้นปลอดจำนองไปทั้งสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์กรณีหนึ่ง หรือผู้จำนองได้ทำการไถ่ถอนจากจำนอง

แล้วอีกกรณีหนึ่ง กรณีดังกล่าวกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ ดังนี้

(๑) กรณีการจดทะเบียนปลอดจำนองและปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนองเป็นรายการเดียวได้ โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) และสารบัญจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาจนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ว่า "ปลอดจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่..... และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่....." และระบุในบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) ให้ชัดเจนว่าปลอดจำนองตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด

(๒) กรณีไถ่ถอนจากจำนอง โดยที่การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการนำเอาอสังหาริมทรัพย์ไปประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว ดังนั้น หากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว สัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไปด้วย การจดทะเบียนไถ่ถอนจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไปพร้อมกันเป็นรายการเดียว โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) และสารบัญจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาจนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ว่า "ไถ่ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่..... และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่....."

(๓) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตาม (๑) และ (๒) ให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๔๐ บาท (ปัจจุบันแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ))

- การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒ ดังนี้

(๑) กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อนจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้กับจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยก ให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน อย่าให้มีกรณีโอนที่ดินให้แก่กันโดยหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของที่ดินบางคนได้รับแบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคนได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามผลการรังวัดดังกล่าวได้

(๒) กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ กฎหมายสันนิษฐานว่าเจ้าของรวม มีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอแบ่งสามารถตกลงประนีประนอมยอมความเพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไปจากข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป

- การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ข. พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการประกาศการขอจดทะเบียน ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

- กรณีที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้ความยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

- การดำเนินการกรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างขายฝาก อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝาก ดังนี้

(๑) การขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ยื่นคำขอตามระเบียบโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้

(๒) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ในประเภทแบ่งแยกต่างๆ ให้บรรยายด้วยตัวอักษรแดงให้ปรากฏการขายฝากไว้

(๓) ในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมให้เขียนคำว่า “ระหว่างขายฝาก” ไว้ใต้ชื่อประเภทการที่จดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....”

(๔) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนดโดยไม่ต้องให้คู่กรณี

ทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประการใด ถ้าชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ก็ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้าย เว้นแต่วัน เดือน ปีที่จดทะเบียน และชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้คงเดิมในวันที่จดทะเบียนขายฝาก

(๕) ที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแบ่ง ก็ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกนี้ยังติดการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” ส่วนรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดใหม่ ให้ปฏิบัติตามข้อ (๔) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้โอนนั้นให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใดเพราะการขายฝากมิได้ครอบไปด้วย

(๖) ในการจดทะเบียนแบ่งแยก ถ้าผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝากก็ให้จดทะเบียนประเภท.....(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ในประเภท “ปลอดจำนอง”

(๗) ในกรณีที่ที่ดินที่ขายฝากแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง คู่สัญญาจะตกลงกัน ไถ่การขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ การจดทะเบียนให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก

(๘) การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการในคำสั่งนี้

- **การรวมโฉนด**
  - **สาระสำคัญ**

- การรวมโฉนด กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำขอรวมโฉนดที่ดินไว้ (คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐) ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินที่จะขอรวม

- <u>ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกันเว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้</u>

- ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินต้องเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

- ที่ดินต้องติดต่อเป็นผืนเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะต่างตำบลอำเภอก็ทำได้

(๒) การยื่นคำขอ

- ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙

- กรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างขายฝาก ให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอร่วมกันกับผู้รับซื้อฝาก

(๓) ที่ดินที่ขอรวมโฉนดมีภาระผูกพัน

- จะต้องเป็นกรณีที่ภาระผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด ขายฝากรวมโฉนด เป็นต้น

- ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าเจ้าพนักงานหรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

- โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมดหรือเพียงบางโฉนดก็ได้

(๔) วิธีดำเนินการ

- เมื่อรับคำขอแล้ว ให้ส่งช่างรังวัดออกโฉนดรวมให้ใหม่ทั้งคู่ฉบับ ให้หมายเหตุด้วยตัวแดงในโฉนดใหม่ใต้รูปแผนที่ว่า "โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดเดิม คือ โฉนดที่.....ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด.....

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน"

ซึ่งวิธีปฏิบัติดังกล่าวใช้กับโฉนดแบบ น.ส. ๔ ก. น.ส. ๔ ข. และ น.ส. ๔ ค. อันเป็นแบบโฉนดที่จัดทำขึ้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ซึ่งมีรูปแผนที่อยู่ด้านหลังโฉนดที่ดิน เมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงแบบโฉนดมีรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนด ตามแบบ น.ส. ๔ ง. จึงให้พิจารณาปฏิบัติตามความเหมาะสม ดังนี้

กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการณ์รวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้ หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนมากแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๙๗๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๗๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๑๖)

- เมื่อออกโฉนดแปลงรวมแล้ว โฉนดฉบับหลวงของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มีลิ้นไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) และให้นำโฉนดเก่าฉบับสำนักงานที่ดิน โฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดิน

และสิ่งสำคัญในสารบบยกไปเก็บรวมในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่ออกโฉนดใหม่ และหมายเหตุในโฉนดที่ดินเก่าทุกแปลง และสิ่งสำคัญด้วยอักษรสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนดที่ดิน และออกโฉนดไปใหม่แล้วแต่ วันที่.....เดือน.....พ.ศ....."

- ในเล่มของโฉนดเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่า ตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใด เพื่อค้นหาง่าย

- การใช้เลขโฉนดฉบับที่รวมให้ใช้เลขโฉนดเดิมแปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่นำเอาเลขโฉนดนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่างเพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- โฉนดที่ดินต่างตำบล อำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดแล้ว สำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่ ให้ใช้เลขโฉนดของที่ดินส่วนที่อยู่ในเขตตำบลมาก

- รายงานการรวมโฉนดให้กรมที่ดินทราบ

(๕) กรณีที่ดินที่ขอรวมโฉนดได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เมื่อรวมโฉนดแล้วให้ปฏิบัติ ดังนี้

- หมายเหตุในนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิผูกพันนั้น ๆ ด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการรวมโฉนด เช่น โฉนดติดจำนองรวม ๓ โฉนด ให้หมายเหตุสัญญาจำนองทุกฉบับว่า "ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้ โฉนดที่..... ที่..... ที่..... รวม ๓ โฉนด (หรือรวมมาเพียง ๒ โฉนด) ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดเลขที่..... การจำนองยังคงมีตามเดิม" แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดที่ดินเดิมที่เลิกไปเพราะรวมโฉนดด้วยหมึกแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่..... การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม" แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียน และเจ้าพนักงานที่ดินลงนามให้ใช้ชื่อ วัน เดือน ปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า "การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนตามสัญญาจำนองฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...." เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๖) การแก้สารบัญที่ดิน

- การแก้สารบัญที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อ เครื่องหมายที่ดินตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกแดง เว้นไว้แต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุด้วยเส้นดินสอว่า "ว่าง" เมื่อมีการแบ่งแยกหรือเดินสำรวจใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้ในแปลงอื่นต่อไป ส่วนเลขที่ดินแปลงที่ออกโฉนดที่ดินใหม่ ให้ขีดฆ่าเช่นเดียวกัน แล้วเขียนใหม่ให้ตรงตามโฉนดที่ออกไปนั้น

(๗) การให้เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน

- การให้เลขโฉนดที่ดินฉบับที่รวม ให้ใช้เลขโฉนดที่ดินแปลงเดิม แปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่ได้นำเอาเลขโฉนดที่ดินนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่าง เพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- ในกรณีขอรวมโฉนดที่ดินอยู่ติดเป็นผืนเดียวกัน แต่ปรากฏว่าต่างตำบลและอำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดที่ดินแล้ว ให้ถือว่าที่ดินส่วนใดอยู่ในเขตตำบลใดมากก็ให้ใช้ตำบลและอำเภอนั้น

(๘) การลงบัญชีประเภทและการเก็บสารบบ

- การยื่นคำขอให้ลงบัญชีในช่องคำขอต่างๆ ในการออกโฉนดใหม่ให้ลงบัญชีในช่องรวมโฉนดที่ดิน

- การเก็บเรื่องในสารบบ ให้เก็บคำขอรวมโฉนดไว้ข้างหน้า แล้วเก็บใบไต่สวนและสิ่งสำคัญต่างๆ เรียงลำดับกันไป

- **ระเบียบที่ควรรู้เกี่ยวกับการรวมโฉนด**

- ขอรวมโฉนดที่ดินโดยโฉนดที่ดินบางแปลงจดทะเบียนภารจำยอมไว้ บางแปลงไม่ได้จดทะเบียนภารจำยอมไว้ ซึ่งขัดกับคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ข้อ ๙ (ก) แต่ดำเนินการให้แก่ผู้ขอได้โดยอาศัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔ เรื่อง จดทะเบียนภารจำยอม ข้อ ๕ แต่ก่อนที่จะดำเนินการควรให้ผู้ขอได้รับความยินยอมจากเจ้าของสามยทรัพย์ตามระเบียบ (ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๙๘๐๘ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๐๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๘๖๘ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๐๙)

- การรวมโฉนดที่ดินที่มีบุริมสิทธิติดอยู่กับที่ดินที่ไม่มีบุริมสิทธิ ตามมาตรา ๒๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ว่าบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใช้สำหรับเอาราคาอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยในราคานั้น และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์อันนั้นเท่านั้น ฉะนั้น การที่จะรวมโฉนดที่ดินทั้งสองเข้าด้วยกันจึงหาทำให้บุริมสิทธิเหนือที่ดินโฉนดแปลงหนึ่งครอบไปถึงโฉนดที่ดินอีกแปลงหนึ่งด้วยไม่ แม้คู่กรณีจะยินยอมก็ตาม ดังนั้น การขอรวมโฉนดในกรณีดังกล่าวย่อมไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่จะได้มีการจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๗๖๔ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๑๓)

- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลงให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

ถ้าเป็นกรณีที่มีการรวมโฉนดจากจำนวนโฉนดมากแปลงไม่เหมาะที่จะปฏิบัติตามข้างต้น ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ด่วนมาก ที่ มท

๐๖๐๘/๙๗๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๗๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๑๖)

- การรังวัดรวมโฉนดที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน เมื่อที่ดินส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนนั้น และไม่มีอำนาจที่จะนำไปรวมเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่ได้ ทางปฏิบัติควรต้องแบ่งหักทางสาธารณประโยชน์เสียก่อนแล้วจึงรวมกับที่ดินแปลงอื่นได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดปทุมธานี ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๑๐๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๑/ว ๒๕๐๕๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๒๘)

- **ขั้นตอนการรังวัดสอบเขต รวมโฉนด แบ่งแยก**

๑. การดำเนินการรังวัดสอบเขต รวมโฉนด แบ่งแยก

๑.๑ ฝ่ายทะเบียนจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙ หรือ ท.ด. ๑๖) แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการขอรังวัดประเภทใดจำลองรูปแผนที่แปลงที่ขอแบ่งแยกด้วยกระดาษบาง (ทางปฏิบัติปัจจุบันจะจำลองรูปแผนที่ที่ขอแบ่งลงในภาพถ่ายแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) หรือหลังคำขอพร้อมด้วยชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง

- ห้ามสำนักงานที่ดินทุกแห่งมอบหมายให้ฝ่ายรังวัดเป็นผู้รับคำขอรังวัด ทุกกรณี (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๙๙๑๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๕)

๑.๒ ฝ่ายรังวัดกำหนดวันที่จะออกไปทำการรังวัด นัดช่างผู้ทำการรังวัด และค่าใช้จ่ายในการรังวัด ออกหมายหรือหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ เพื่อให้ไประวังชี้แนวเขตและรับรองแนวเขต โดยฝ่ายทะเบียนค้นหาที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑.๑/ว ๑๙๐๙๑ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๖)

- หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อให้ไประวังชี้แนวเขตและรับรองแนวเขต ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๕๖๘๙ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๒)

- ถึงกำหนดวันนัดรังวัด เจ้าของที่ดินรับเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดและนำชี้เขตที่ดินของตนที่ครอบครองว่ามีอาณาเขตเพียงไร และจะแบ่งที่ดินอย่างไร เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการรังวัดให้ตามความประสงค์ ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตทุกด้าน

- เจ้าหน้าที่ขึ้นรูปแผนที่ คำนวณเนื้อที่ จำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่อง เพื่อส่งกรมที่ดิน ๑ แผ่น เก็บเข้าสารบบ ๑ แผ่น ตรวจสอบเรื่องรังวัด ถอนเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสร้างโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. กรณีแบ่งแยกหรือรวมโฉนด

- ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน

๑.๓ ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขอ ให้มาติดต่อดำเนินการ ในเรื่องการรังวัดสอบเขตให้รับทราบตามผลการรังวัดสอบเขต กรณีการแบ่งแยกรวมโฉนด ให้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอ

- กรณี น.ส. ๓ ประกาศการจดทะเบียน ๓๐ วัน

- กรณีการแบ่งแยก จัดทำคำขอ (ท.ด. ๑) ตามจำนวนแปลงที่ขอแบ่งแยก

- ให้คู่กรณีตรวจสอบความถูกต้องรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙)

- กรณีจดทะเบียนประเภทแบ่งขาย แบ่งให้ให้ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์แล้วแต่กรณี

- จดทะเบียนในโฉนดที่ดินและประทับตราทั้งสองฉบับ

๒. การคัดค้านและการไกล่เกลี่ย

หากปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ได้รับแจ้งแล้วได้มาระวังแนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตโดยมิได้คัดค้านการรังวัด ถือได้ว่าการรังวัดไม่มีการคัดค้าน สามารถดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มาคัดค้านการรังวัด ซึ่งอาจคัดค้านในขณะทำการรังวัดหรือคัดค้านภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดิน ผู้คัดค้านก็สามารถกระทำได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๙๐๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑) ดังนี้

๒.๑ กรณีที่คัดค้านในขณะทำการรังวัด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดรับคำคัดค้านได้ โดยใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) และให้ผู้คัดค้านนำชี้แนวเขต เพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ และทำการสอบสวนไกล่เกลี่ยเบื้องต้น โดยอาศัยหลักฐานแผนที่เป็นหลักก่อน โดยการชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงแนวเขตของที่ดินตามหลักฐานที่คู่กรณีนำมาแสดง และชี้แจงให้ทราบถึงผลเสียที่เกิดจากการที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้ทำการรังวัดโดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ เพื่อผู้มีอำนาจตามกฎหมายจะได้พิจารณาไกล่เกลี่ยตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกครั้งหนึ่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๙๑๗๓ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๓๗)

<u>ตัวอย่าง</u>

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ในขณะที่ช่างทำการรังวัดปรากฏว่า นาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน..... ด้านทิศตะวันออกได้คัดค้านว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ทราบแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่และเขตการครอบครองปัจจุบัน ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลง หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้นาย ก. และนาย ข. นำชี้เขต ให้ช่างผู้ทำการรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน พร้อมบันทึกการคัดค้าน (ท.ด. ๑๖) และรายงานเจ้าพนักงานที่ดินทราบ พร้อมแจ้งให้นาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด เมื่อนาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับคำขอคัดค้าน และแจ้งให้นาย ข. ทราบกำหนดวันสอบสวนไกล่เกลี่ย พร้อมมีหนังสือแจ้งให้นาย ก. ทราบด้วย

ในการสอบสวนไกล่เกลี่ย เมื่อนาย ก. และ นาย ข. มาพร้อมกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ให้เจ้าหน้าที่ทราบถึงแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่เดิมและหลักฐานแผนที่แสดงเขตคัดค้านซึ่ง นาย ก. และ นาย ข. ได้นำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดเป็นหลัก หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ก็ให้เสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งให้ นาย ก. หรือ นาย ข. ไปฟ้องต่อศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่ง เมื่อ นาย ก. หรือ นาย ข. ได้ไปฟ้องศาล และนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้ฝ่ายที่มิได้ฟ้องต่อศาลทราบ หาก นาย ก. หรือ นาย ข. ไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้ถือว่านาย ก. ไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๒.๒ กรณีคัดค้านภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดิน ให้ผู้คัดค้านยื่นคำขอคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ (ท.ด. ๙) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับคำคัดค้านแล้วให้ฝ่ายรังวัด

ดำเนินการนัดผู้ขอและผู้คัดค้านไปชี้แนวเขตในที่ดินเพื่อให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ

<u>ตัวอย่าง</u>

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการดำเนินการขั้นตอนต่อไป ปรากฏว่านาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน..... ด้านทิศตะวันออกได้มาขอคัดค้านที่สำนักงานที่ดินว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้นาย ข. ยื่นคำขอคัดค้าน (ท.ด. ๙) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับคำขอคัดค้านแล้ว ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัดนาย ก. และ นาย ข. ไปชี้แนวเขตในที่ดิน โดยช่างรังวัดต้องสอบสวนไกล่เกลี่ยเบื้องต้นก่อน หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามที่ นาย ก. และ นาย ข. นำชี้และบันทึกการคัดค้าน (ท.ด. ๑๖) แล้วเสนอเจ้าพนักงานที่ดินกำหนดวันสอบสวนไกล่เกลี่ย และแจ้งให้นาย ข. ทราบ พร้อมมีหนังสือแจ้ง นาย ก. ทราบด้วย

๒.๓ ผู้มีอำนาจพิจารณาไกล่เกลี่ย คือ เจ้าพนักงานที่ดิน (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน) การสอบสวนไกล่เกลี่ยกรณีมีผู้คัดค้านแนวเขตตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๑๓๐๙๘ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๙ ดังนี้

(๑) ในสำนักงานที่ดินจังหวัดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกำหนดตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนไกล่เกลี่ยไว้ให้แน่นอน ว่าจะให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งระดับใดเป็นผู้มีหน้าที่สอบสวนไกล่เกลี่ย ส่วนในสำนักงานที่ดินอำเภอให้เป็นหน้าที่ของนายอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นผู้สอบสวนไกล่เกลี่ย

(๒) การสอบสวน ให้สอบสวนไกล่เกลี่ยเฉพาะเรื่องแนวเขตเท่านั้น โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ส่วนข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ที่คู่กรณีตกลงกันให้เป็นเรื่องของคู่กรณีเอง ไม่ควรบันทึกลงในรายการสอบสวนไกล่เกลี่ย

(๓) หากสอบสวนไกล่เกลี่ยแล้วคู่กรณีไม่สามารถจะตกลงกันได้ ก่อนที่จะแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้พิจารณาสั่งการทุกครั้ง

๒.๔ การคัดค้านเรื่องกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน ไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เจ้าของที่ดินขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม ปรากฏว่ามีผู้คัดค้านอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนั้นบางส่วนจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว กรณีเช่นนี้ไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่มีอำนาจสอบสวนไกล่เกลี่ยได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๔๐๑๒๑ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๓)

- การแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าคู่กรณีได้มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายที่มิได้ฟ้องต่อศาลทราบด้วย

ถ้าคู่กรณีไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๓. การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอและการประทับตรา พ.ศ. ๒๕๕๔ วางระเบียบปฏิบัติไว้ ดังนี้

๓.๑ การต่อเลขที่ดิน

การต่อเลขที่ดิน ให้จัดทำบัญชี (บ.ท.ด. ๓๙) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิด หรือบัญชีสารบัญที่ดิน (บ.ท.ด. ๓๙ ก.) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม เป็นระวาง ๆ ไป โดยให้เลขที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขที่ดินตามที่ช่างรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

๓.๒ การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน

(๑) ให้ต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน และเขียนชื่อตำบล อำเภอ จังหวัด ตามเขตการปกครอง

(๒) การต่อเลขหน้าสำรวจ ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) แยกเป็นตำบล ๆ ไป โดยให้เลขหน้าสำรวจตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขหน้าสำรวจตามที่ช่างผู้ทำการรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองตำบลใหม่ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ใหม่ตามตำบลใหม่ที่แยกไป

(๓) การต่อเลขโฉนดที่ดิน ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) แยกเล่มเป็นอำเภอ ๆ ไปโดยให้เลขโฉนดที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขโฉนดที่ดิน และให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองอำเภอใหม่ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ใหม่ตามอำเภอใหม่ที่แยกไป

๓.๓ การต่อเลขหน้าสำรวจ กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองตำบล

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเขตตำบล การต่อเลขหน้าสำรวจ กรณีมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน และการสอบเขตโฉนดที่ดินภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

(ก) กรณีแยกส่วนหนึ่งของตำบลไปรวมกับตำบลอื่นหรือตั้งเป็นตำบลขึ้นใหม่ การต่อเลขหน้าสำรวจแปลงแยกให้ต่อในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ที่ที่ดินแยกไปรวมกับตำบลอื่นตามเขตการปกครองใหม่ หรือตำบลที่ตั้งขึ้นใหม่ โดยให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) และมุมขวาด้านบนของโฉนดที่ดินแปลงแยกให้ชัดเจนว่าโฉนดที่ดินแปลงนี้ได้แยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอใด โดยหากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองด้วย ให้ระบุตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองใหม่แทนตำบล อำเภอเดิม

กรณีโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ เมื่อแบ่งแยกแล้วยังคงอยู่ตามตำบลเดิม เลขหน้าสำรวจ ตำบลให้คงใช้ตามเดิม แต่หากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองไปเป็นตำบลใหม่ด้วย ไม่ว่าโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือเดิมจะระบุชื่อเป็นตำบลเดิมหรือตำบลใหม่ (ตำบลเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ตามตำบลใหม่ โดยให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจที่ต่อใหม่ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ.....

ตำบล..... โดยให้เลขหน้าสำรวจใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองแล้วแต่วันที่....." และให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจ ตำบล ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ โดยการขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจและตำบลเดิมนั้น กลางตัวเลขและตัวอักษรตามแนวนอนจำนวน ๒ เส้น ด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ และตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีดำ พร้อมทั้งให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า "เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง โดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล.....ใหม่แล้วแต่วันที่....."

การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิม ให้นำเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมนำมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และหมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า "ว่าง" เพื่อนำไปใช้อีก

การแก้ไขเอกสารสารบบที่ดินเดิมให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจและชื่อตำบลเฉพาะปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาษย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) โดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่และตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำแล้วให้จัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในตำบลใหม่

(ข) กรณียกทั้งตำบลไปรวมกับตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการหมายเหตุในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลใหม่และตำบลเดิมให้ดำเนินการตามนัย (ก) โดยอนุโลม แต่ไม่ต้องนำเลขหน้าสำรวจเดิมไปคืนไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมเพื่อนำไปใช้อีก เนื่องจากตำบลเดิมถูกยกเลิกแล้ว และบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมยังมีไว้เพื่อตรวจสอบข้อมูลเดิมเท่านั้น

(ค) กรณีหลายตำบลรวมกันตั้งเป็นตำบลใหม่ แต่เรียกชื่อตามตำบลเดิม ตำบลใดตำบลหนึ่ง การต่อเลขหน้าสำรวจให้ดำเนินการตามนัย (ก) และ (ข) โดยอนุโลม

(ง) กรณีหลายตำบลรวมกันตั้งเป็นตำบลใหม่ และตั้งชื่อขึ้นใหม่ ให้ตั้งบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจขึ้นใหม่ และให้เลขหน้าสำรวจตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป โดยให้ดำเนินการตามนัย (ก) และ (ข) โดยอนุโลม

(๒) การดำเนินการกรณีรวมโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองตำบลให้ต่อเลขหน้าสำรวจของโฉนดที่ดินแปลงรวม ตามเขตการปกครองตำบลใหม่ การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิมให้คืนโดยนำเลขหน้าสำรวจมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมโดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของ เลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....” โดยให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

(๓) การดำเนินการกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ขีดฆ่าตำบลเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่อตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากตำบลเดิม ส่วนการต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการคืนเลขหน้าสำรวจเดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

๓.๔ การต่อเลขโฉนดที่ดิน กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเขตอำเภอ การต่อเลขโฉนดที่ดินกรณีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน การสอบเขตโฉนดที่ดิน ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ ให้ใช้ตามเขตการปกครองปัจจุบันโดยไม่ต้องนำอำเภอเดิมมาใช้อีก โดยดำเนินการดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอไม่ว่าโฉนดที่ดินเดิมระบุชื่อเป็นอำเภอเดิมหรืออำเภอใหม่ (อำเภอเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขโฉนดที่ดินตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ ทั้งโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแบ่งแยก โดยโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึกสีดำ วิธีการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่ และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้ดำเนินการตามนัยข้อ ๓.๓ (๑) โดยอนุโลม

(๒) การดำเนินการกรณีรวมโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ ให้ต่อเลขโฉนดที่ดินแปลงรวมตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ ส่วนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้คืนโดยนำมาลงในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขโฉนดที่ดินเดิมในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓)การดำเนินการกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากอำเภอเดิม ส่วนการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

๓.๕ กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ แต่ไม่มีการรังวัดที่ดิน และอื่นๆ

(๑) กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่แล้ว และไม่มีการรังวัดที่ดินแปลงที่ถูกเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ หากการตรวจสอบและสอบสวนเป็นที่ยุติโดยชัดแจ้งว่าที่ดินแปลงนั้นได้ตั้งอยู่บนเขตการปกครองใหม่จริง ไม่ว่าจะเป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินมายื่นคำขอหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินตลอดจนชื่อตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองใหม่ได้ โดยให้ดำเนินการแก้ไขทำนองเดียวกับกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน และเมื่อแก้ไขเสร็จแล้วให้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบเพื่อนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแก้ไขให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบเอง โดยเจ้าของที่ดินไม่ได้ยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามนัยข้อ ๔.๖ (๕) ด้วยโดยอนุโลม

(๒) ในการดำเนินการแก้ไขเลขหน้าสำรวจและเลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินเดิมตามข้อ ๓.๓ และข้อ ๓.๔ ให้บันทึกเจ้าของที่ดินรับทราบถึงการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองของที่ดินและยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินตลอดจนชื่อตำบลหรืออำเภอใหม่ไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา และส่วนแยกที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลแล้ว การต่อเลขหน้าสำรวจ

เลขโฉนดที่ดิน ตามนัยข้อ ๓.๓ และ ข้อ ๓.๔ ให้คืนเลขหน้าสำรวจและเลขโฉนดที่ดินเดิม และแก้ไขข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

๓.๖ การต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกัน

กรณีที่ดินแปลงใดมีการต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกับที่ดินแปลงอื่นที่ได้มีการให้เลขไปก่อนหน้านั้นแล้ว กรณีเช่นนี้ถือเป็นกรณีที่จะต้องดำเนินการต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินให้ที่ดินแปลงที่ต่อเลขซ้ำนั้นใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินนั้น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินแปลงใดได้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินไว้ก่อนและถูกต้องให้ใช้เลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินเลขเดิม ส่วนแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำหากเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตการปกครองเดียวกัน ให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของตำบล อำเภอนั้นแล้วแต่กรณี

หากแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ เป็นที่ดินที่อยู่คนละเขตการปกครองให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

(๒) การแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดินในบัญชีต่อเลข สำหรับเลขหน้าสำรวจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจของที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ซึ่งซ้ำกับเลขหน้าสำรวจตำบลเดียวกัน โดยได้ต่อเลขหน้าสำรวจใหม่แล้วแต่วันที่.....” พร้อมทั้งให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจที่ซ้ำนั้น

ออกและหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า "เลขหน้าสำรวจแปลงนี้ยกเลิกเนื่องจากต่อเลขหน้าสำรวจซ้ำโดยให้เลขหน้าสำรวจเลขที่..... ตำบล..... ใหม่แล้วแต่วันที่....." ส่วนเลขโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า "เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... ซึ่งซ้ำกับโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกัน โดยได้ต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่แล้วแต่วันที่....." พร้อมทั้งให้ขีดฆ่าเลขโฉนดที่ดินที่ซ้ำนั้นออกและหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดินของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า "เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้ยกเลิกเนื่องจากต่อเลขโฉนดที่ดินซ้ำโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... ใหม่แล้วแต่วันที่....."

(๓) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินแปลงที่ให้เลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินที่ซ้ำออกด้วยหมึกสีแดงแล้วเขียนเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ให้ถูกต้องตาม (๑) ด้วยหมึกสีดำ โดยให้เปลี่ยนแปลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก่อน เมื่อได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมา จึงให้เปลี่ยนแปลงให้ตรงกันต่อไป

(๔) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจในสารบบที่ดินให้แก้ไขเฉพาะปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาษย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) ให้ถูกต้องตรงกันโดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ด้วยหมึกสีดำ

(๕) เมื่อได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจเลขโฉนดที่ดิน ที่ได้ต่อเลขไว้ซ้ำในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินตาม (๑) - (๔) เป็นการถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งเรื่องการแก้ไขดังกล่าวให้เจ้าของที่ดินทราบ เพื่อนำโฉนดที่ดินมาแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป พร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ

หรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบว่าสามารถอุทธรณ์คำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว และหากไม่โต้แย้งภายในกำหนดถือว่าเจ้าของที่ดินยินยอมให้เปลี่ยนแปลงได้ โดยการดำเนินการแจ้งสิทธิอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๓.๗ การหมายเหตุการแก้ไขและการรายงาน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน และชื่อตำบล อำเภอ ในโฉนดที่ดินและแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และชื่อตำบลในปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) รวมทั้งกระดาษย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) ตลอดจนบัญชีต่อเลขและข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักงานที่ดินให้ตรงกัน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตรา ชื่อ สกุล และวันที่ กำกับไว้ เว้นแต่ในโฉนดที่ดินให้ลงลายมือชื่อและประทับเพียงตรา ชื่อ สกุล ด้วยตัวอักษรขนาดเล็กเท่านั้น โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งไม่มีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ให้รายงานการเปลี่ยนแปลงโฉนดที่ดินให้กรมที่ดินทราบ เพื่อปรับปรุงข้อมูลที่ดินทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน สำหรับกรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินให้รายงานการเปลี่ยนแปลงให้กรมที่ดินเฉพาะโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำขึ้นก่อนมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ส่วนข้อมูลของโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำภายหลังมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินแล้วให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ปรับปรุงข้อมูลที่ดินซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบในการจัดทำและดูแลปรับปรุงทางสำนักงานที่ดินให้เป็นปัจจุบัน

๓.๘ การจัดเก็บสารบบที่ดิน

ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปก่อนมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองและที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินภายหลังได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง รวมทั้งโฉนดที่ดินที่ได้มีการแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเดิม หากยังไม่มีการแก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือ

เลขโฉนดที่ดินตามระเบียบนี้ให้จัดเก็บเอกสารในสารบบที่ดิน ตำบล อำเภอ ตามเดิม แต่หากมีการแก้ไขแล้วให้จัดเก็บเอกสารในสารบบที่ดินตามตำบล อำเภอ ที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ ส่วนการเก็บโฉนดที่ดินให้อนุโลมเก็บเช่นเดียวกัน

๓.๙ การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน กรณีจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน

(๑) การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน สำหรับสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน โดยระบบคอมพิวเตอร์จะให้เลขที่ทำการต่อใหม่ทั้งชุดในคราวเดียวกัน และให้ใช้บัญชีการต่อเลขด้วยระบบคอมพิวเตอร์

(๒) ตราที่ประทับโฉนดที่ดินให้ใช้ตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินนั้น

- **การดำเนินการเกี่ยวกับคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการ**

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ หมวด ๑ ส่วนที่ ๔ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

การดำเนินการเกี่ยวกับงานค้างระหว่างดำเนินการ

๑. คำขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกประเภท คำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย คำขอรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย และคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว และค้างระหว่างดำเนินการทางฝ่ายทะเบียนให้ดำเนินการ ดังนี้

๑.๑ กรณีคำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน หรือตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย กรณีผล

การรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม คำขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกประเภท คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ค้างดำเนินการ เนื่องจากมีเหตุขัดข้องด้วยประการใด หรือเรื่องที่พร้อมจะจดทะเบียน หรือพร้อมที่จะแจ้งผลการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ผู้ขอทราบโดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการตามข้อ ๔

๑.๒ กรณีผู้ขอมีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของตนไปยังบุคคลภายนอก ก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้รับโอนทราบ และสอบสวนถึงความประสงค์ว่าจะขอสรวมสิทธิการรังวัดตามคำขอการรังวัดของเจ้าของเดิมหรือไม่ หากผู้รับโอนไม่ต้องการสรวมสิทธิให้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกเรื่องที่ค้างระหว่างดำเนินการนั้นได้ เว้นแต่กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิมให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๓

ในกรณีที่ผู้ขอรังวัดเดิมมีหลายคนแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินเพียงบางคน หรือกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินไปยังบุคคลภายนอกแล้ว โดยไม่ได้แจ้งว่าเจ้าของเดิมทำการขอรังวัดไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในปัจจุบัน โดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการหรือจดทะเบียนหรือรับทราบผลการรังวัดหรือสรวมสิทธิการรังวัด ตามข้อ ๔ เว้นแต่กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิมให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๓

๑.๓ กรณีที่ผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม ยกเว้นกรณีคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากผู้ขอมีความประสงค์จะยกเลิกเรื่อง

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบถึงผลการรังวัดนั้น หากผู้ขอยืนยันที่จะยกเลิกเรื่องก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับกลัดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐ ข) ติดไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและบันทึกคำสั่งให้สอบเขต (ท.ด. ๘๐ ข) ไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ด้วยจึงให้ยกเลิกเรื่องได้ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ถ้าคู่กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีทุกฝ่าย เพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดครั้งก่อนไว้เป็นหลักฐานทุกครั้งจนกว่าจะมีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ รวมทั้งหลักฐานอื่นๆ เกี่ยวกับที่ดินตามผลการรังวัดที่เปลี่ยนแปลงในหลักฐานที่ดินให้ถูกต้องแล้ว

๒. กรณีสอบเขตโฉนดที่ดินและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้รายงานผลการรังวัดให้ผู้มีอำนาจสั่งการอย่างไรจึงจะถือว่าเป็นงานเสร็จ โดยให้แยกพิจารณาเป็น ๒ กรณี กล่าวคือ

๒.๑ กรณีผลการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือการตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบ ข้างเคียงคงเดิมเขตปกครองคงเดิม และไม่มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดิน เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จและส่งฝ่ายทะเบียนแล้ว ให้ฝ่ายทะเบียนทำหนังสือแจ้งผลรังวัดให้ผู้ขอรับทราบ และให้ถือว่าหลักฐานการรับแจ้งผลการรังวัดดังกล่าวเป็นการรับทราบผลการรังวัดของผู้ขอแล้ว ตัวอย่างหนังสือแจ้งแนบท้ายระเบียบ

๒.๒ กรณีผลการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม แต่มีการแก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น หมายเลขหลักเขตที่ดินข้างเคียง เขตปกครอง หรือเครื่องหมายที่ดิน ฯลฯ เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จและส่งฝ่ายทะเบียนแล้วให้ฝ่ายทะเบียนทำหนังสือแจ้งผลการรังวัดและให้ผู้ขอมาดำเนินการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง โดยให้ระบุในหนังสือแจ้งด้วยว่าหากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในกำหนด จะถือว่าผู้ขอรับทราบผลการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่แล้ว และยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินตามผลการรังวัดได้ตามแบบตัวอย่างแนบท้ายระเบียบ เมื่อครบกำหนดแล้วหากผู้ขอไม่มาดำเนินการใด ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตามผลการรังวัด และหมายเหตุเพิ่มเติมในใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด. ๗๔) ติดโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ทราบว่าเมื่อมีการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดินด้วย

เมื่อได้ดำเนินการตามกรณี ๒.๑ หรือกรณี ๒.๒ แล้วแต่กรณี เสร็จเรียบร้อยแล้วให้ถือเป็นงานเสร็จ และให้จำหน่ายคำขอและบัญชีงานค้างระหว่างดำเนินการได้

๓. คำขอรังวัดแบ่งแยก คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งค้างอยู่ฝ่ายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งรอเรื่องไว้แต่ยังไม่มีการยกเลิกเรื่อง ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งและกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการ หรือจดทะเบียนภายในเวลาที่กำหนด ตามข้อ ๔

การแจ้งผู้ขอ

๔. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในกำหนดเวลาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งจำหน่ายคำขอดังกล่าวออกจากบัญชีงานค้างและให้ถือเป็นงานเสร็จตามตัวอย่างหนังสือแจ้งแนบท้ายระเบียบ

กรณีตามวรรคหนึ่ง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งจำหน่ายคำขอแล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรจะยกเลิกคำขอดังกล่าว ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการอีกครั้งหนึ่งภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง หากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในเวลาที่กำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกเรื่องนั้นเสียพร้อมทั้งแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๕. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งจำหน่ายคำขอและลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณีเป็นผู้สั่งและลงนามแทน

๖. หนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการจะต้องมีข้อความชัดเจนเข้าใจง่าย และระบุสาระสำคัญให้ครบถ้วน ว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ชื่อ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ที่จะให้ผู้ขอมาติดต่อ วัน เวลาที่กำหนดนัดหมาย เอกสารที่ผู้ขอจะต้องนำมาแสดงเป็นหลักฐาน จำนวนเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร หรืออื่น ๆ ที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ (ถ้ามี) หากมีข้อสงสัยจะประสานงาน ได้ที่

ผู้รับผิดชอบรายใดระบุชื่อ ตำแหน่ง และหมายเลขโทรศัพท์ พร้อมทั้งแจ้งผลที่อาจจะเกิดหากผู้ขอไม่ดำเนินการตามที่แจ้ง

๗. การส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ขอและหนังสือแจ้งผลการรังวัดให้มาดำเนินการ ให้ส่งแก่ผู้ขอทุกคนที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ตามที่อยู่ที่ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมีหลักฐานการได้รับหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ขอหรือผู้แทน

กรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้ขอได้ หรือไม่มีผู้รับหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้สอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น ถ้าผู้ขอย้ายที่อยู่ให้มีหนังสือติดต่อไปอีกครั้งหนึ่ง แล้วดำเนินการตามข้อ ๒ หรือ ๔

การจำหน่ายคำขอ

๘. วิธีจำหน่ายคำขอให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) คำขอ (ท.ด. ๙, ท.ด. ๑๖) และบัญชีคุมเรื่องที่เกี่ยวข้องทุกประเภทว่า “จำหน่ายคำขอเพราะผู้ขอไม่มาติดต่อ” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้หมายเหตุในบัญชีคุมในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

๙. การเก็บเรื่องที่จำหน่ายแล้ว ให้เก็บคำขอที่จำหน่ายรวมเรื่องไว้ในสารบบที่ดิน ส่วนหลักฐานแผนที่ (ถ้ามี) ให้ฝ่ายรังวัดเก็บรวมเรื่องไว้และหมายเหตุการจำหน่ายไว้ด้วยตามระเบียบ และให้ถือว่าเอกสารหลักฐานในการจำหน่ายเรื่องดังกล่าว สามารถใช้อ้างอิงในทางราชการได้

การดำเนินการกับคำขอที่สั่งจำหน่ายแล้ว

๑๐. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จำหน่ายคำขอแล้ว และต่อมาผู้ขอมีความประสงค์จะดำเนินการต่อเพื่อให้เป็นไปตาม

กระบวนงาน โดยให้ยื่นคำขอดำเนินการกับเรื่องที่สั่งจำหน่ายแล้ว (ท.ด. ๙) ตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบ ให้เจ้าหน้าที่เบิกเรื่องจากสารบบที่ดินและหลักฐานการรังวัด แล้วพิจารณาเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทน หรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป เมื่อได้นำเรื่องที่จำหน่ายดังกล่าวมาดำเนินการต่อไม่ต้องลงบัญชีงานเกิด เพราะการจำหน่ายคำขอถือเป็นงานเสร็จแล้ว ส่วนที่ผู้ขอขอให้ดำเนินการต่อเป็นเพียงกระบวนการที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จต่อไป

การยกเลิกคำขอ

๑๑. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งยกเลิกคำขอ และลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบตามนัยข้อ ๔ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งและลงนามแทน

การสั่งยกเลิกคำขอ การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

- ในกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอให้ยกเลิกคำขอแบ่งแยก คำขอจดทะเบียน และคำขอออกใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐานแล้วยกเลิกคำขอเสียได้โดยไม่ต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอ (ท.ด. ๙) ยกเลิกคำขอนั้นอีก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ราษฎรและลดขั้นตอน

การปฏิบัติงาน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘)

การดำเนินการกับคำขอที่สั่งยกเลิกแล้ว

๑๒. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งยกเลิกคำขอแล้วมีแบบพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ต้องทำลายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำลายตามระเบียบ

๑๓. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกคำขอ หรือกรณีที่ผู้ขอขอยกเลิกเรื่องเกี่ยวกับการรังวัด ให้ส่งเรื่องราวการรังวัดแจ้งฝ่ายรังวัดภายในวันนั้นหรืออย่างช้าภายในวันทำการถัดไปเพื่อดำเนินการแก้ไขการลงที่หมายและรายละเอียดในระวางแผนที่คืนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ หมายเหตุ การยกเลิกคำขอในต้นร่างแผนที่และในบัญชีคุมต้นร่างแผนที่ และดำเนินการตามระเบียบรวมทั้งแนวทางปฏิบัติให้ครบถ้วน ในกรณีที่มีการให้เลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ก่อนการจดทะเบียน ให้คืนเลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี แล้วจึงนำเรื่องเก็บเข้าสารบบ

๑๔. การยกเลิกคำขอให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) คำขอ (ท.ด. ๙, ท.ด. ๑๖) และบัญชีคุมเรื่องทุกเล่มว่า “ยกเลิกคำขอเพราะ .....” (ผู้ขอไม่มาติดต่อ/ผู้ขอขอยกเลิก/พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิก) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บันทึกการหมายเหตุข้อความดังกล่าวในบัญชีคุมในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

การขอให้พิจารณาใหม่

๑๕. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ยกเลิกคำขอแล้วและต่อมาผู้ขอมีความประสงค์จะขอให้พิจารณาใหม่ ให้ยื่นคำขอให้

พิจารณาใหม่ (ท.ด. ๙) ตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบ ให้เจ้าหน้าที่เบิกเรื่องจากสารบบที่ดินและหลักฐานการรังวัด (ถ้ามี) แล้วพิจารณาเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอแล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

- **ปัญหาที่น่าสนใจเกี่ยวกับการสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน**

๑. ผู้พิทักษ์ขอรังวัดแบ่งในนามเดิม

ผู้พิทักษ์ตามคำสั่งศาลไม่มีอำนาจยื่นคำขอรังวัดแบ่งในนามเดิมและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมแทน คนเสมือนไร้ความสามารถ เพราะผู้พิทักษ์ไม่มีอำนาจทำการแทน คนเสมือนไร้ความสามารถมีแต่อำนาจให้ความยินยอมกรณีผู้เสมือนไร้ความสามารถจะทำนิติกรรมตามที่กำหนดในมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขอแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน มีความประสงค์จะขอแบ่งแยกที่ดินเจ้าของที่ดินทุกคนต้องมายื่นคำขอรังวัดพร้อมกัน หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดไม่ยินยอมมายื่นคำขอแบ่งแยกก็ชอบที่จะไปใช้สิทธิร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินได้

๓. การจดทะเบียน "ขึ้นเงินจากจำนอง" หรือ "จำนองลำดับสอง" ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกแล้ว

เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร ต่อมาเจ้าของที่ดินได้รังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายโฉนด และมีการครอบการจำนองดังกล่าวในโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกแล้ว หาก

เจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินที่แบ่งแยกทั้งหมดมาจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เดิมสามารถทำได้ โดยจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง ครั้งที่ ๑” แต่หากจำนองเพื่อประกันหนี้ใหม่ ต้องจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับสอง”

หากเจ้าของที่ดินต้องการนำโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกดังกล่าวบางแปลงมาจำนอง เพื่อประกันหนี้เดิมหรือหนี้รายใหม่ โดยจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับสอง” ไม่สามารถจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่ ๑” ได้ เนื่องจากการขึ้นเงินจากจำนองเป็นการเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว ซึ่งต้องขึ้นเงินจากจำนองในโฉนดที่ดินทุกแปลงตามสัญญาจำนองเดิมที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

๔. การจดทะเบียนแบ่งแยก กรณีโฉนดที่ดินไม่ได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้

กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน แม้ผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานของผู้ขอแล้วไม่ปรากฏว่า ผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน และไม่ได้เป็นการหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ก็ชอบที่จะดำเนินการที่จะดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป แต่หากไม่สามารถแสดงหลักฐานได้ก็ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนส่วนให้ถูกต้องต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒)

๕. การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงภารยทรัพย์

เจ้าของที่ดินภารยทรัพย์ขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงภารจำยอมตามที่จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก พนักงาน

เจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจดทะเบียนแบ่งแยกได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของสามยทรัพย์ให้ความยินยอมแต่อย่างใด (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภารจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๕)

๖. จดทะเบียนขายระหว่างแบ่งแยกที่ดิน

เมื่อมีการยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งประสงค์ จะขายที่ดินระหว่างแบ่งกรรมสิทธิ์รวมสามารถทำได้ โดยก่อนจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่จะแจ้งผู้ขอรับโอนทราบและสอบสวนถึงความประสงค์ว่า จะขอสรวมสิทธิการรังวัดตามคำขอรังวัดของเจ้าของที่ดินเดิมหรือไม่ หากผู้ขอรับโอนไม่ต้องการสรวมสิทธิพนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๒.๒)

๗. จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินที่ติดจำนอง

กรณีที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้ความยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

การมอบอำนาจ

● **ความหมาย**

การมอบอำนาจ หมายถึง กรณีที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า "ตัวการ" แต่งตั้งบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า "ตัวแทน" โดยชัดแจ้ง หรือโดยปริยายให้มีอำนาจทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันไว้

● **กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องตัวแทน ไว้ตามมาตรา ๗๙๗ ถึง มาตรา ๘๓๒

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

● **สาระสำคัญ**

- การมอบอำนาจ คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า ตัวการ มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ตัวแทน มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้นมีผลทางกฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตัวเอง

- การมอบอำนาจให้ทำกิจการใด ที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้น ก็ต้องเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขายที่ดินกฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้น การมอบอำนาจให้ขายที่ดินก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย โดยจะใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ต้องมีสาระสำคัญครบถ้วนที่พึงมีตามกฎหมาย แต่เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนถูกต้องโดยผู้นั้นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้รับมอบอำนาจไปทำการแทน

- หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน สำหรับที่ดินมี ๒ แบบ คือสำหรับที่ดินที่มีโฉนดแล้วแบบหนึ่ง ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น (สิ่งปลูกสร้าง) อีกแบบหนึ่ง กับหนังสือมอบอำนาจสำหรับห้องชุด

- หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ ๒ แบบ สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้วแบบหนึ่ง กับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดอีกแบบหนึ่ง หากจะใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง

- บางเรื่องผู้มอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจจากทั้งสองฝ่าย คือเป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนในกรณีเช่นนี้ผู้มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่า ยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้แทนอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา ๘๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การแก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงใหม่ เป็นการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินเพื่อให้ตรงตามสภาพความเป็นจริงตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่ที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินแปลงเดิม แม้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจะยังไม่มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขแล้วก็ตาม แต่เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจและพิจารณาหนังสือมอบอำนาจกรณีมีการเปลี่ยนแปลงเครื่องหมายที่ดินให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่เจ้าของที่ดินมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว แม้หนังสือมอบอำนาจจะระบุเลขโฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ตำบล หรืออำเภอ ตามโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ได้มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับโฉนดที่ดิน

ฉบับสำนักงานที่ดินก็ตาม หนังสือมอบอำนาจนั้นก็เป็นหนังสือมอบอำนาจให้ทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงเดียวกันและสามารถใช้ดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นได้ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธ เพราะเหตุหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวระบุเครื่องหมายที่ดินไม่ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินโดยเด็ดขาด

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ผู้ขอนำมายื่นคำขอ และที่ระบุในหนังสือมอบอำนาจที่ผู้ขอนำมายื่นประกอบคำขอ ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้วหรือไม่ หากเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน ให้บันทึกการตรวจสอบเสนอผู้มีอำนาจสั่งการในหนังสือมอบอำนาจเพิ่มเติมว่า “ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....กับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....แล้วปรากฏว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน”

(๓) ให้แก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้ว ตามระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ก่อนดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้ขอจดทะเบียนตรวจสอบเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงว่าเครื่องหมายที่ดินถูกต้องตรงกันหรือไม่ด้วย

(๔) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวข้างต้น โดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๔๘๙ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖)

- กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา กรณีการตรวจหนังสือมอบอำนาจ

ให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ว่าให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบโดยยึดระเบียบกฎหมายของทางราชการ และถึงแม้ระเบียบกรมที่ดินจะกำหนดให้มีการทำบันทึกรับรองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวไม่อาจตีความในลักษณะเป็นการลดหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินในการที่ต้องตรวจสอบลงมาได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๔๐๓ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

- กรณีที่ผู้มอบอำนาจทำหนังสือมอบอำนาจในต่างประเทศ แต่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค หรือมีแต่อยู่ห่างไกลไม่สะดวก หรือถ้าจะต้องดำเนินการให้มีการรับรองจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือนร้อน โดยที่ระเบียบกรมที่ดินใช้คำว่า “ควร” กรณีที่หนังสือมอบอำนาจไม่มีผู้รับรอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถใช้ดุลพินิจสอบสวนและพิจารณาได้ว่าหนังสือมอบอำนาจเชื่อถือได้หรือไม่ ดังนั้น จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนหรือพิสูจน์โดยวิธีอื่น หรือให้ผู้รับมอบอำนาจและคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อประกอบการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใด กรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เป็นผู้มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว

สำหรับกรณีที่ผู้มอบอำนาจอยู่ต่างประเทศแต่ได้มอบอำนาจไว้ในขณะที่อยู่ในประเทศไทย มิใช่กรณีที่จะต้องให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิค (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นซึ่งระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจและระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

- **การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม**

ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีการมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของตัวการและตัวแทน ตลอดถึงความสมบูรณ์ของการมอบอำนาจด้วย ซึ่งแยกเป็น ๒ กรณี คือ

๑. ความสามารถของตัวการและตัวแทน

(๑) ความสามารถของตัวการ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจหรือความสามารถในอันที่จะกระทำการตามที่ตนจะมอบหมายนั้นได้ด้วยตัวเอง

(๒) ความสามารถของตัวแทน การกระทำของตัวแทนกฎหมายถือเสมือนหนึ่งว่าเป็นการกระทำของตัวการเองและหากตัวการคนใดใช้บุคคลผู้ไร้ความสามารถเป็นตัวแทนท่านว่าตัวการคนนั้นย่อมต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ (มาตรา ๗๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) บุคคลที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะก็เป็นผู้รับมอบอำนาจได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๘/๒๕๐๖)

๒. ขอบเขตอำนาจของตัวแทน

(๑) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจเฉพาะการ มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างตามที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น (มาตรา ๘๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

(๒) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจทั่วไป ตามมาตรา ๘๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีอำนาจที่จะกระทำกิจใด ๆ ในทางจัดการแทนตัวการได้ทุกอย่าง เว้นแต่

- ขายหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์
- ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป
- ให้
- ประนีประนอมยอมความ
- ยื่นฟ้องต่อศาล
- มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการพิจารณา

หากตัวแทนรับมอบอำนาจทั่วไปจะกระทำกิจการทั้ง ๖ อย่างดังกล่าว จะต้องได้รับมอบอำนาจเฉพาะการจากตัวการก่อน เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจำหน่ายสิทธิอันสำคัญของตัวการ

● **การระงับสิ้นไปของสัญญาตัวแทน**

สัญญาตัวแทนอาจระงับสิ้นไปได้ ๒ ทาง คือ

๑. โดยการกระทำของคู่สัญญาเอง

(๑) ตัวการและตัวแทนตกลงเลิกสัญญากันเอง

(๒) ตัวแทนบอกเลิกการเป็นตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

(๓) ตัวการถอนอำนาจตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

๒. โดยผลของกฎหมาย

(๑) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาของสัญญาตัวแทน

(๒) เมื่อตัวแทนกระทำกิจการเสร็จตามที่มอบหมาย

(๓) เมื่อวัตถุประสงค์ของกิจการที่ให้ไปทำนั้นกลายเป็นพ้นวิสัยหรือผิดกฎหมาย

(๔) เมื่อตัวการหรือตัวแทนตาย ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือล้มละลาย (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

การอายัดที่ดิน

- **ความหมาย**

อายัดที่ดิน หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เกี่ยวกับที่ดินไว้ซึ่งระยะเวลาหนึ่ง

- **กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน

- **หลักการ**

มาตรา ๘๓ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า การอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ

๑. องค์ประกอบและสาระสำคัญการอายัดที่ดิน

- องค์ประกอบ

คำว่า **“อายัด”** ตามมาตรานี้ หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วระยะเวลาหนึ่ง

คำว่า **"ผู้มีส่วนได้เสีย"** หมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องร้องบังคับให้เจ้าของที่ดินทำการจดทะเบียนหรือบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแก่ตนได้

ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน ตัวอย่างเช่น ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ทายาทของเจ้ามรดก ผู้รับคำมั่นจะให้ที่ดิน หรือสามีในกรณีที่เกี่ยวกับสมรส เป็นต้น **และต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดนั้นโดยตรง**

"อันอาจจะฟ้องบังคับ" พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดไม่ต้องพิจารณาสอบสวนลึกซึ้งไปถึงว่า ผู้ขออายัดฟ้องคดีแล้วจะแพ้หรือชนะ เมื่อผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะนำคดีขึ้นสู่ศาลเพื่อขอบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้แล้วเจ้าหน้าที่ก็จะต้องรับอายัดไว้

"การจดทะเบียน" หมายถึง การจดบันทึกหลักฐานของผู้มีสิทธิลงไปในโฉนดที่ดิน เช่น การจดทะเบียนขาย ให้ จำนอง หรือขายฝาก เป็นต้น

"การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน" หมายถึง การเปลี่ยนแปลงรายการจดทะเบียนที่ได้จดลงไปแล้วในโฉนดที่ดิน อาจเป็นการเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน จาก นาย ก. เป็น นาย ข. หรือเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ ๓ คน เหลือ ๒ คน หรือเพิ่มเป็น ๔ คน ก็ได้แล้วแต่กรณี นอกจากนี้การเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียน เช่น จาก "ขาย" เป็น "โอนมรดก" หรือจากประเภท "โอนมรดก" เป็น "การได้มาโดยการครอบครอง" ก็อาจเป็นได้ ซึ่งเป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงหลังจากได้มีการอายัดและฟ้องคดีกันแล้ว

การอายัดตามมาตรานี้ แม้กฎหมายจะไม่ได้เขียนไว้ชัดเจนว่าห้ามมิให้อายัดหลังจากฟ้องคดีแล้วก็ตาม ในทางปฏิบัติเมื่อคดีขึ้นสู่ศาลแล้ว ก็เป็นเรื่องของคู่ความที่จะใช้อำนาจศาลขอให้

อายัดหรือยึดทรัพย์ตามกระบวนวิธีพิจารณาความแพ่ง คู่ความจะมาใช้สิทธิตามมาตรา ๘๓ โดยไม่ขอให้ศาลสั่งหาได้ไม่ ฉะนั้น **การอายัดตามมาตรานี้จะทำได้ก่อนฟ้องศาลเท่านั้น** ถ้อยคำในบทบัญญัติมาตรา ๘๓ จะเห็นเจตนารมณ์ได้ว่า ต้องการให้อายัดไว้ก่อนเพื่อจะไปฟ้องศาล และเมื่อฟ้องแล้วก็เป็นเรื่องของศาลที่จะดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปจนถึงที่สุด

- สาระสำคัญการอายัดที่ดิน

(๑) ให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนยื่นคำขออายัดที่ดิน

(๒) การยื่นคำขออายัดที่ดิน ต้องยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมแสดงเอกสารหลักฐานประกอบคำขออายัดที่ดิน

(๓) กรณีที่จะรับอายัดต้องเป็นกรณีที่ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

(๔) การสั่งรับอายัดไว้มีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอายัด

(๕) เมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอายัดการอายัดสิ้นสุด และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

(๖) ในการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัด เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ อธิบดีกรมที่ดินไม่อยู่ในฐานะที่จะสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดินหรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับหรือไม่รับอายัดที่ดินได้

(๗) เมื่อผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า คำสั่งรับอายัดของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็นและเชื่อได้ว่าคำสั่งที่รับอายัดไว้นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ให้สั่งยกเลิกการอายัดได้

(๘) การสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัด หรือคำสั่งยกเลิกอายัด ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลจึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย

๒. หลักเกณฑ์การพิจารณาคำขออายัดที่ดิน

(๑) ทรัพย์ที่ขออายัดได้ มีได้แต่เฉพาะที่ดินเท่านั้น

(๒) ประเด็นที่ขออายัดจะต้องยังไม่มีการยื่นคำฟ้องต่อศาลแล้ว แต่ถ้าได้มีการยื่นฟ้องต่อศาลแล้ว ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ เป็นเรื่องที่ผู้มีส่วนได้เสียจะไปขอให้ศาลสั่งอายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สำหรับในทางปฏิบัติแม้ผู้ขอจะได้ยื่นฟ้องต่อศาลแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้มายื่นขออายัดเจ้าพนักงานที่ดินก็จะต้องรับคำขอแล้วพิจารณาสั่งไม่รับอายัด ไม่ใช่ว่าต้องปฏิเสธคำขอ

กรณีที่ผู้ขออายัดนำคำฟ้องมาแสดงประกอบจะต้องพิจารณาว่าคำฟ้องกับกรณีที่ขออายัดเป็นกรณีเดียวกันหรือไม่ ถ้าเป็นกรณีเดียวกันก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ แต่ถ้าเป็นคนละกรณีก็จะต้องพิจารณาว่าการขออายัดนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้หรือไม่

(๓) ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยมีหลักฐานมาแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด แต่ไม่รวมถึงพยานบุคคล

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจากหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงเท่านั้น โดยไม่อาจสอบสวนพยานบุคคลหรือเจ้าของที่ดินที่ถูกขออายัดได้แต่อย่างใด

๓. สาระสำคัญในคำขออายัด

การรับคำขออายัดเป็นขั้นตอนที่สำคัญของการพิจารณารับอายัดที่ดิน ดังนั้น ในคำขออายัดควรมีสาระสำคัญในคำขอเพื่อการพิจารณา ดังนี้

(๑) ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดอย่างไร

(๒) การมีส่วนได้เสียนั้นมีผลโดยตรงกับที่ดินที่ขออายัดและอาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้หรือไม่

(๓) มีหลักฐานอะไรมาแสดงประกอบคำขอ

(๔) มีความจำเป็นอย่างไรจึงขออายัด

(๕) เมื่ออายัดแล้วจะไปฟ้องเป็นคดีต่อศาลในประเด็นใด

(๖) ถ้าที่ดินที่ขออายัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วจะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใดมีเหตุผลอย่างไร

(๗) การขออายัดต้องยื่นคำขออายัด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

เอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำไปแสดงประกอบคำขออายัด ต้องใช้ต้นฉบับพร้อมสำเนาที่ผู้ขออายัดลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง ตามข้อ ๑๓ วรรคท้าย ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครอง

คำสั่งรับ หรือไม่รับอายัด หรือการสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ และเนื่องจากมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มิได้กำหนดขั้นตอน หรือระยะเวลาในการอุทธรณ์หรือโต้แย้งไว้เป็นการเฉพาะ การจัดทำคำสั่งจึงต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีคำวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามนัยมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๗๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๙)

๕. การอายัดห้องชุด

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

- **แนวทางปฏิบัติ**

๑. การขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างภาษีอากร

กรณีเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับสำเนาคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร จากสำนักงานสรรพากรพื้นที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและปิดปะคำสั่งห้ามโอนเสมือนได้รับต้นฉบับคำสั่งยึดหรืออายัด โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๙ เสร็จแล้วแจ้งผลการดำเนินการให้สำนักงานสรรพากรพื้นที่นั้นทราบเป็นการประสานงาน พร้อมทั้งแจ้งไปด้วยว่า ให้จัดส่งต้นฉบับคำสั่งยึด อายัด ดังกล่าวมาให้โดยเร็ว เมื่อได้รับคำสั่งยึด อายัดที่ดินจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่แล้ว ให้เก็บรวบรวมสำเนาคำสั่งที่ส่งมาด้วยเข้าไว้ในสารบบที่ดิน โดยไม่ต้องบันทึกอายัดซ้ำอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๑๙๙๕๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑)

๒. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองกรณีที่ที่ดินถูกยึดหรืออายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนอง ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้บุคคลอื่น มีผลให้สิทธิการรับจำนองที่ดินตกไปแก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องตามมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจำนอง (ผู้โอน) และผู้รับโอน มีความประสงค์จะจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จำนอง เพื่อผู้รับโอนจะได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกตามาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากอธิบดีกรมสรรพากรได้สั่งยึดหรืออายัดที่ดินที่จำนองนั้น ซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้ต้องรับผิดเสียภาษีอากรไว้ก่อนแล้วตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี

ได้แจ้งคำสั่งศาลให้ยึดหรืออายัดที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนองนั้นไว้ก่อนแล้ว ตามมาตรา ๒๕๔ และมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยที่การโอนสิทธิการรับจำนองมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งสิทธิการรับจำนองในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนต่อไปได้ และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้แจ้งการโอนสิทธิการรับจำนองนั้นไปให้หน่วยงานที่สั่งยึดหรืออายัดทราบด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๘๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๖)

๓. การขออายัดหรือระงับการจดทะเบียนกรณีอื่น ๆ

(๑) การขอให้ระงับการจดทะเบียนที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างราษฎรร้องทุกข์ และทูลเกล้าฯ ถวายฎีกา

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สั่งการจะสั่งให้ระงับการโอน กล่าวคือ ยึดหรืออายัดที่ดินจะต้องมีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เช่น ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือตามที่ศาลสั่งยึดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งจึงจะกระทำได้ สำหรับกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการตรวจและติดตามการปฏิบัติราชการ สำนักนายกรัฐมนตรีขอความร่วมมือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับนายทุนเงินกู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ราษฎรกำลังร้องเรียนขอความเป็นธรรมต่อรัฐบาลและทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาต่อพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวไว้ก่อนจนกว่าจะมีการสั่งการจากผู้ซึ่งรัฐบาลแต่งตั้งให้เป็นผู้ดำเนินการ โดยแจ้งให้ผู้ขอโอนและผู้รับโอนทราบถึงเหตุผลความจำเป็นตามควรแก่กรณี และแจ้งให้ทราบด้วยว่าการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งยังอยู่ระหว่างพิพาทกันนั้น ไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจในการยึดหรืออายัดไว้ จึงไม่อาจระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ แต่อย่างไรก็ดีพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรให้ความร่วมมือเท่าที่จะไม่ขัดต่อ

ระเบียบและกฎหมาย โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงที่พิพาททราบถึงเหตุที่มีราษฎรร้องทุกข์หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่ หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยังคงยืนยันให้จดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะระงับการจดทะเบียนได้ แต่ก็ควรบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้ในเรื่องให้ปรากฏเป็นหลักฐานเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนให้ไป (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/ว.๒๐๓๑๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๖)

(๒) การอายัดที่ดินของพนักงานสอบสวน

กรมตำรวจ (เดิม) ได้พิจารณาว่า ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญามาตรา ๘๕ ให้อำนาจพนักงานสอบสวนยึดสิ่งของต่าง ๆ ที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานไว้ได้จนกว่าคดีถึงที่สุด และในมาตรา ๑๓๒ (๔) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาคงมีอำนาจเพียงยึดไว้ซึ่งสิ่งของที่มีไว้เป็นความผิด หรือได้มาโดยการกระทำผิด หรือได้ใช้หรือสงสัยว่าได้ใช้ในการกระทำความผิดที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานได้ไว้เท่านั้น ส่วนตามประมวลกฎหมายอาญาให้ศาลมีอำนาจริบทรัพย์สินนั้นตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา ๓๒ ถึงมาตรา ๓๔ แต่ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจพนักงานสอบสวนอายัดทรัพย์สินได้ การที่พนักงานสอบสวนแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินอายัดโฉนดที่ดินและการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินในคดีไว้ก่อนจนกว่าคดีจะถึงที่สุดนั้นจึงกระทำไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๙๙ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๓๑)

(๓) ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การขอให้ชะลอหรือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินเป็นการรอนสิทธิเจ้าของที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะชะลอหรือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินได้จึงต้องมีกฎหมายให้อำนาจให้กระทำได้ หรือผู้ที่ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรืออายัดที่ดินจะต้องเป็นผู้ที่กฎหมาย

ให้อำนาจในการสั่งการให้สามารถรอนสิทธิเจ้าของที่ดินได้เท่านั้น เช่น การอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การสั่งยึดหรืออายัดของศาลตามมาตรา ๒๕๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือการอายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เป็นต้น มิฉะนั้นแล้ว การดำเนินการไปโดยไม่มีอำนาจตามกฎหมายจะเป็นการละเมิดและอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินได้ ดังนั้น หาก ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินรายใดที่ผิดสัญญาตกลงจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. แล้ว ให้ ส.ป.ก. ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดย ส.ป.ก. ต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่า ส.ป.ก. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สอบสวนจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัดและใช้ดุลพินิจพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็จะมีคำสั่งรับอายัดไว้ ดังนี้ หากมีบทบัญญัติของกฎหมายใดให้อำนาจ ส.ป.ก. ยึดหรืออายัด หรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. ไว้แล้ว ก็สามารถแจ้งการอายัดที่ดินหรือแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าวไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ได้โดยตรง (สารบบเลขที่ ๑๐๐๒ - สมท.)

๔. การขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ

(๑) กรณีมีผู้ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้มอบอำนาจไว้ ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบและดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้อง และให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือแจ้งมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้นั้นทราบโดยอนุโลมตามความใน (๑) พร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้น หรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

กรณีตาม (๑) และ (๒) ไม่ให้เจ้าหน้าที่รับทราบหรือรับรู้หากมีการขอจดทะเบียนตามหนังสือมอบดังกล่าว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๓๗๕๖ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐)

๕. การขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บเอกสารการผิดนัดไว้ในสารบบที่ดิน

(๑) เมื่อมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานเกี่ยวกับการผิดนัด หรือแจ้งให้ทราบการผิดนัดเกี่ยวกับที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างของคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง หรือให้เก็บหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารต่าง ๆ ไว้ในสารบบที่ดิน ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำเป็นเรื่องของคู่กรณีที่จะต้องไปว่ากล่าวกันเอง โดยให้บันทึกผู้ร้อง

รับทราบไว้ในคำร้องพร้อมทั้งคืนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ให้แก่ผู้ร้องไป ส่วนคำร้องให้เก็บเข้าแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บเข้าสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้นั้นทราบโดยเร็ว อนุโลมตามความใน (๑) พร้อมส่งหนังสือและหลักฐานคืนผู้ที่แจ้งมานั้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๙๖๓ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๑)

๖. การขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บคำสั่งศาลที่สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถไว้ในสารบบที่ดิน

โดยที่ตามมาตรา ๒๘ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้ประกาศคำสั่งศาลที่สั่งให้บุคคลใดเป็นคนไร้ความสามารถในราชกิจจานุเบกษา ประกอบกับก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น เมื่อมีผู้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้บุคคลใดเป็นคนไร้ความสามารถมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลซึ่งศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดไว้เพื่อตรวจสอบ แต่ไม่ถือว่าเป็นการอายัดตามกฎหมาย เพียงแต่หมายเหตุให้ทราบว่า เจ้าของที่ดินถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หากจะมีการทำนิติกรรมใด ๆ ให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการแทน และนิติกรรมใดที่ผู้อนุบาลกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลอนุญาต ก็จะต้องให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการและได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๒๘/ว ๐๕๕๖๔ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๔)

๗. แนวทางปฏิบัติที่น่าสนใจ อื่น ๆ

(๑) เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราว จึงมีลักษณะเป็นการรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ในการพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๓ จึงกำหนดไว้ชัดเจนว่า ในการพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินโดยเฉพาะ และกรณีที่จะรับอายัดได้ต้องปรากฏว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงประกอบคำขออายัด หากพิจารณาเอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้จึงจะรับอายัด แต่ถ้าไม่มีเอกสารหลักฐานหรือเอกสารหลักฐานนั้นฟังไม่ได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็สั่งไม่รับอายัด

(๒) การอายัดที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ที่ดินมีการอายัดอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๓ (เดิม) กำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอายัด การอายัดย่อมมีผลต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอายัด หรือมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด

(ที่ใช้อยู่ในขณะนั้น) แม้ปัจจุบันการอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมก็ตาม หากพนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ (เดิม) ผลของการอายัดก็ยังคงสมบูรณ์อยู่ต่อไป ดังนั้น หากในฐานะเจ้าของที่ดินซึ่งได้ถูกอายัดตามกฎหมายเดิมไว้ ต้องการที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่น จะต้องนำคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีที่มีการขออายัดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกการอายัดดังกล่าวเสียก่อน จากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ต่อไปได้ หากไม่ดำเนินการตามนัยดังกล่าวแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจยกเลิกการอายัดและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปได้

(๓) การถอนอายัดและการจำหน่ายบัญชีอายัด กรณีศาลสั่งอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ดินมีการอายัดอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (เดิม) ซึ่งกำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอายัด การอายัดย่อมมีผลต่อไปจนกว่าศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้ยกคำฟ้องที่ขอบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและคดีถึงที่สุดแล้ว หรือศาลสั่งให้ถอนการอายัดตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๗ (๒) และ (๔) ที่ใช้อยู่ในขณะนั้น เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีที่มีการขออายัดแล้ว หากผลของคำพิพากษาศาลฎีกานั้นทำให้การอายัดสิ้นสุดลง ก็ชอบที่จะดำเนินการบันทึกการอายัดสิ้นสุดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวซึ่งเป็นคำสั่งที่ใช้อยู่ในขณะนั้นได้

(๔) การดำเนินการกรณีมีรายการอายัดเกิน ๑๐ ปี กรณีมีรายการอายัดที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือผู้มีอำนาจสั่งยึด

หรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมายอื่นนานเกินกว่าสิบปี หรือมีรายการอายัดค้างบัญชีเป็นเวลานาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือสอบถามไปยังศาลหรือผู้มีอำนาจนั้นก่อนว่า การอายัดดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้วหรือไม่ หากการอายัดนั้นได้สิ้นสุดแล้วจึงพิจารณาดำเนินการจำหน่ายบัญชีอายัดต่อไป และสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ยกเลิกข้อมูลที่บันทึกการอายัดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ให้ถูกต้องตรงกันด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๙๙๕ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๕)

(๕) กรณีมีหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือขอให้แจ้งคู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าอสังหาริมทรัพย์มีการฟ้องในศาล กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด หรือกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมิได้ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ประกอบกับไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดบัญญัติรองรับให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ดังนั้น กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด และกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถดำเนินการตามความประสงค์ของผู้แจ้งทั้งสองกรณีได้ เนื่องจากการกระทำใด ๆ จะต้องอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมาย หากไม่มีกฎหมายใดบัญญัติ

รองรับอำนาจไว้ เจ้าหน้าที่ของรัฐย่อมไม่สามารถดำเนินการได้ ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าว เป็นการกระทบสิทธิของผู้มีชื่อในทางทะเบียนหรือคู่กรณีที่เกี่ยวข้องและเกิดการหลีกเลี่ยงการบังคับใช้กฎหมายได้ (สารบบเลขที่ ๙๑๘ - สมท./บันทึกสำนักกฎหมาย ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๔๘๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕)

ภาคผนวก

คู่มือและระเบียบกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

กรมที่ดินได้จัดทำคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทต่าง ๆ และระเบียบกรมที่ดินซึ่งได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนโดยยกเลิกหนังสือเวียนสั่งการเก่า ๆ และจัดทำเป็นระเบียบเฉพาะเรื่องแล้ว มีดังนี้

<u>คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</u>

๑. คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

๒. คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์

๓. คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

๔. คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

<u>ระเบียบกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</u>

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๖

๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

๗. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน

๘. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

๙. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙

๑๐. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓

๑๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๗

๑๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก. พ.ศ. ๒๕๔๗

๑๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

๑๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

๑๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

๑๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

๑๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๘. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๙. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒

๒๐. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

๒๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

๒๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

๒๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

๒๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

๒๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

๒๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕

๒๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าการตรวจหลักฐานทะเบียน การขอคัดขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖

๒๘. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินการขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

๒๙. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖

๓๐. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘.

๓๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐

๓๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินการขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่

- **ค่าธรรมเนียม**

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงที่ถือปฏิบัติสำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีดังนี้

- **ประมวลกฎหมายที่ดินเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง**

มาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุระอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๑๐๓ ทวิ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๔ ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง

● กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ฉบับที่ ๕๔ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๕๖) ฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๕๖) และฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙) เฉพาะที่เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

(๗) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๒

(ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอนให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ข/๑) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ โดยมีสัญญาการรับโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นกลับคืนจากกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานหรือมีสัญญาการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อให้ส่วนราชการ หรือองค์การของรัฐบาลตามประมวลรัษฎากร ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ความใน (ข/๑) นี้ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๓๐ ก หน้า ๓๖ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๖)

(ข/๒) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์จากทรัสตีรายเดิมเป็นทรัสตีรายใหม่ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ความใน (ข/๒) นี้ ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๑๑๑ ก หน้า ๕ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙)

(ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่มูลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ มูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ สภากาชาดไทย มูลนิธิสงเคราะห์เด็กของสภากาชาดไทย มูลนิธิสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดา หรือมูลนิธิสมเด็จพระพันวัสสาอัยยิกาเจ้า เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนด ร้อยละ ๐.๐๐๑

(ความใน (ค) นี้ ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๕๘) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๒๔ ก หน้า ๕ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๘)

(ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๕

(จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน

๕๐ ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

(ฉ) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ ร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

(ช) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ซ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิเฉพาะในกรณี ที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ซ/๑) ค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะในกรณีที่กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้ขอจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ความใน (ซ/๑) นี้ ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๓๐ ก หน้า ๓๖ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๖)

(ซ/๒) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิ จากทรัสตีรายเดิมเป็นทรัสตีรายใหม่ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ความใน (ซ/๒) นี้ ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๑๑๑ ก หน้า ๕ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙)

(ฌ) ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัทที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐ เป็นผู้ขอจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ญ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

(ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนองเฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

(ฎ/๑) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอน เนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๑

(ความใน (ฎ/๑) ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกาเล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๑๐ ก ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๙)

(ฏ) ค่าจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีค่าตอบแทน ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีทุนทรัพย์ตาม (ก) (ข) (ข/๑) (ค) (ง) (จ) (ฎ) และ (ฎ/๑) ร้อยละ ๑

(ความใน (ฏ) นี้ ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกาเล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๓๐ ก หน้า ๓๖ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๖)

(ฐ) ค่าจดทะเบียนการเช่า ร้อยละ ๑

(ฐ/๑) ค่าจดทะเบียนการเช่า เฉพาะในกรณีที่ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้น ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าช่วง ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ความใน (ฐ/๑) นี้ ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๓๐ ก หน้า ๓๖ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๖)

(ฐ/๒) ค่าจดทะเบียนการเช่า เฉพาะในกรณี การโอนสิทธิการเช่าจากทรัสตีรายเดิม เป็นทรัสตีรายใหม่ตามกฎหมาย ว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ความใน (ฐ/๒) นี้ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๑๑๑ ก หน้า ๕ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙)

(ฑ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

.....ฯลฯ.....

(๑๐) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(ก) ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

(ข) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้ง
ค่าคัดสำเนาเอกสาร เป็นพยานในคดีแพ่ง
โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด
ร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ ๑๐ บาท
ร้อยคำต่อไป ร้อยละ ๕ บาท
เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ ๑๐ บาท

(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน
แปลงละ ๑๐ บาท

(จ) ค่ารับอายัดที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท

(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ ๒๐ บาท

.....

(ซ) ค่าประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

.....

(ญ) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด
ด้านทะเบียนที่ดิน
ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น
ครั้งละ ๑๐๐ บาท

(ฎ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูล
ทางคอมพิวเตอร์หรือ
สื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น
หรือสำเนาข้อมูลอื่น
แผ่นละ ๕๐ บาท

(ความใน (๑๐) ของข้อ ๒ ใช้บังคับตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๘๙ ก ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙)

ข้อ ๓ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๒ (๗) ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๒ เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

ข้อ ๔ ค่าใช้จ่าย

.....

(๕) ค่าปิดประกาศ ให้แก่ผู้ปิดประกาศ
แปลงละ ๑๐ บาท

(๖) ค่าพยาน ให้แก่พยาน คนละ ๑๐ บาท

(ความในข้อ ๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

- **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย**

ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากรกำหนดให้ผู้มีเงินได้มีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษี ไว้ ณ ที่จ่าย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เพื่อกรมสรรพากร ดังนี้

๑. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย

- **ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน**

มาตรา ๑๖ “เจ้าพนักงานประเมิน” หมายความว่า บุคคลหรือคณะบุคคลซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง

มาตรา ๓๙ ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

.....ฯลฯ.....

"ขาย" หมายความรวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ แต่ไม่รวมถึง

(๑) ขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และราคาหรือมูลค่าตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

(๒) การโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๔๐ เงินได้พึงประเมินนั้น คือเงินได้ประเภทต่อไปนี้รวมตลอดถึงเงินค่าภาษีอากรที่ผู้จ่ายเงิน หรือผู้อื่นออกแทนให้สำหรับเงินได้ประเภทต่าง ๆ ดังกล่าวไม่ว่าในทอดใด

.....ฯลฯ.....

(๘) เงินได้จากการธุรกิจ การพาณิชย์ การเกษตร การอุตสาหกรรม การขนส่ง หรือการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ใน (๑) ถึง (๗) แล้ว

มาตรา ๔๑ ทวิ ในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ถือว่าผู้โอนเป็นผู้มีเงินได้ และต้องเสียภาษีตามบทบัญญัติในส่วนนี้

มาตรา ๔๘ เงินได้พึงประเมินต้องเสียภาษีเงินได้ดังต่อไปนี้

(๑) เงินได้พึงประเมินเมื่อได้หักตามมาตรา ๔๒ ทวิ ถึงมาตรา ๔๗ หรือมาตรา ๕๗ เบญจแล้ว เหลือเท่าใดเป็นเงินได้สุทธิต้องเสียภาษีในอัตราที่กำหนดในบัญชีอัตราภาษีเงินได้ท้ายหมวดนี้

(๒) สำหรับผู้มีเงินได้พึงประเมินตั้งแต่ ๖๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป การคำนวณภาษีตาม (๑) ให้เสียไม่น้อยกว่าร้อยละ ๐.๕ ของยอดเงินได้พึงประเมิน

(๓) .....

(๔) ผู้มีเงินได้จะเลือกเสียภาษีโดยไม่ต้องนำไปรวมคำนวณภาษีตาม (๑) และ (๒) ก็ได้ เฉพาะเงินได้ตามมาตรา ๔๐ (๘) ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ดังต่อไปนี้

(ก) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(ข) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายได้ตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเท่าใดให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย ในกรณีที่เสียภาษีโดยไม่นำไปรวมคำนวณภาษีตาม (๑) และ (๒) เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องเสียไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

.....ฯลฯ.....

คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” ใน (ก) หรือ (ข) หมายถึงจำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี และเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

.....ฯลฯ.....

มาตรา ๔๙ ทวิ ในกรณีที่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

มาตรา ๕๐ ให้บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคลผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ หักภาษีเงินได้ไว้ทุกคราวที่จ่ายเงินได้พึงประเมินตามวิธีดังต่อไปนี้

.....ฯลฯ.....

(๕) ในกรณีเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) เฉพาะที่จ่ายให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ให้คำนวณหักดังต่อไปนี้

(ก) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หาให้คำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๔) (ก) เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

(ข) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา แล้วคำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๔) (ข) เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

(๖) ในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ผู้โอนหักภาษีตามเกณฑ์ใน (๕) โดยถือว่าผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้

มาตรา ๕๒ บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคลซึ่งมีหน้าที่หักภาษีตามมาตรา ๕๐ (๑) (๒) (๓)

และ (๔) ต้องนำเงินภาษีที่ตนมีหน้าที่ต้องหักไปส่ง ณ ที่ว่าการอำเภอภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่จ่ายเงินไม่ว่าตนจะได้หักภาษีไว้แล้วหรือไม่

ภาษีที่คำนวณหักไว้ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) ให้ผู้มีหน้าที่หักภาษีนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน และห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้รับเงินภาษีที่นำส่งไว้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว และในกรณีที่ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำส่งตามวรรคหนึ่ง

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามวรรคสองให้ส่งเป็นรายได้แผ่นดินตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๖๓ บุคคลใดถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย และนำส่งแล้วเป็นจำนวนเกินกว่าที่ควรต้องเสียภาษีตามส่วนนี้ บุคคลนั้นมีสิทธิได้รับเงินจำนวนที่เกินนั้นคืนแต่ต้องยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานประเมินภายใน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งปีซึ่งถูกหักภาษีเกินไป

- **ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๐)**

เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมินตามประมวลรัษฎากร กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นเจ้าพนักงานประเมินตามมาตรา ๑๖ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๒๕ เป็นต้นไป

- **คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณี การขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔)**

ข้อ ๒ คำว่า "ขาย" ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความรวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ไม่รวมถึง

(๑) การขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

(ข) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

(๒) การโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๓ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หมายถึง บุคคลธรรมดา ผู้ถึงแก่ความตาย กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล

ข้อ ๔ การขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามข้อ ๓ มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ดังนี้

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการได้รับมรดก การให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา

โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดาโดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

ข้อ ๕ การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณจากราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินกำหนดขึ้นในกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๖ วิธีปฏิบัติในการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาผู้จ่ายเงินได้ให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน ดังนี้

(๑) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครองได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(๒) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (๑) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครองได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใดให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครองผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

คำว่า "จำนวนปีที่ถือครอง" ตามวรรคหนึ่ง (๑) และ (๒) หมายถึง จำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปีและเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ถือว่าผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้ ผู้โอนมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามวรรคหนึ่ง

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตาม (๑) และ (๒) เฉพาะกรณีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรที่ต้องชำระในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

ข้อ ๗ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๖ จะเลือกเสียภาษีโดยไม่นำไปรวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่นตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร ได้ดังนี้

(๑) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายนำส่งไว้แล้ว

(๒) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร แต่ได้ยื่นรายการแสดงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคำนวณภาษีโดยหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร โดยจำนวนภาษีที่คำนวณได้ต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย และเมื่อนำภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามข้อ ๖ มาหักออกแล้วมีภาษีที่ชำระไว้เกิน ผู้มีเงินได้มีสิทธิขอคืนภาษี

เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง หมายความรวมถึงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งตามข้อ ๖ ไว้แล้ว

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

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

ข้อ ๑๐ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

(๑) การโอนโดยทางมรดกซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทายาท ไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

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

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เฉพาะกรณีที่ผู้โอนได้รับค่าตอบแทนเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่โอนนั้นเพื่อกิจการผลิตสินค้าของตนเอง

(๕) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๖) กรณีสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นของบุคคลอื่นตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการถูกแย่งการครอบครองและมิได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้นภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ซึ่งเป็นเหตุให้การครอบครองสิ้นสุดลงตามมาตรา ๑๓๗๗

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลอื่นได้สิทธิครอบครองไปตามวรรคหนึ่ง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๗) กรณีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามวรรคหนึ่งเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากรของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๘) การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

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

(๑๐) กรณีครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียงกันเนื้อที่เท่ากัน แต่ถือโฉนดที่ดินไว้ผิดสับเปลี่ยนกัน เมื่อได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขชื่อในโฉนดให้เป็นการถูกต้องแล้วโดยมิได้มีเจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๑) กรณีปรากฏหลักฐานชัดแจ้งว่าเป็นตัวแทนถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์แทนตัวการเมื่อตัวแทนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน

อสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใด เป็นการตอบแทนการโอนดังกล่าว ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(๑) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้แก่ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล ตามความในมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นหรือรัฐวิสาหกิจ ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้จ่ายเงินดังกล่าวจ่ายนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๒) กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนราชการหรือหน่วยงานตามที่กล่าวใน (๑) เป็นผู้ทอดตลาด ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าขายทอดตลาดนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๓) กรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

ข้อ ๑๒ ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือตอบข้อหารือหรือทางปฏิบัติใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

๒. ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย กรณีนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ขายหรือผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลรัษฎากรกำหนดให้ผู้จ่ายเงินได้

หักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ ๑ ของราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่จำนวนเงินใดจะสูงกว่ากัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔) แล้วนำส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน

- **ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน**

มาตรา ๓๙ "บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล" หมายความว่าบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยหรือที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ และให้หมายความรวมถึง

(๑) กิจการซึ่งดำเนินการเป็นทางค้าหรือหากำไรโดยรัฐบาลต่างประเทศ องค์การของรัฐบาลต่างประเทศ หรือนิติบุคคลอื่นที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

(๒) กิจการร่วมค้า ซึ่งได้แก่กิจการที่ดำเนินการร่วมกันเป็นทางค้าหรือหากำไรระหว่างบริษัทกับบริษัท บริษัทกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือระหว่างบริษัท และ/หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับบุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือนิติบุคคลอื่น

(๓) มูลนิธิหรือสมาคมที่ประกอบกิจการซึ่งมีรายได้แต่ไม่รวมถึงมูลนิธิหรือสมาคมที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดมาตรา ๔๗ (๗) (ข)

(๔) นิติบุคคลที่อธิบดีกำหนด โดยอนุมัติรัฐมนตรีและประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๖๙ ทวิ ภายใต้บังคับมาตรา ๗๐ ถ้ารัฐบาล องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาลหรือองค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอื่นเป็นผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ ให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลใด ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่าย

ในอัตราร้อยละ ๑ ภาษีที่หักไว้นี้ให้ถือเป็นเครดิตในการคำนวณภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามรอบระยะเวลาบัญชีที่หักไว้นั้น ในการนี้ให้นำมาตรา ๕๒ มาตรา ๕๓ มาตรา ๕๔ มาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๙ ตรี ให้บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคลผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) เฉพาะที่จ่ายให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ คำนวณหักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ ๑ แล้วนำส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียนและให้นำความในมาตรา ๕๒ วรรคสอง และวรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ภาษีที่หักไว้และนำส่งตามวรรคหนึ่ง ให้ถือเป็นเครดิตในการคำนวณภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ถูกหักภาษีตามรอบระยะเวลาบัญชีที่หักไว้นั้น

- **ภาษีธุรกิจเฉพาะ**

กรมสรรพากรได้มีการปรับปรุงการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งผลของกฎหมายดังกล่าว เป็นเหตุให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร มีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับชำระภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกรมที่ดินต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรตามกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ วันเริ่มใช้บังคับในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะของกรมที่ดินเพื่อกรมสรรพากรเริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒ เป็นต้นมา

- **ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน**

มาตรา ๙๑ ภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นภาษีอากรประเมิน

มาตรา ๙๑/๑ ในหมวดนี้

(๑) "รายรับ" หมายความว่า เงิน ทรัพย์สิน ค่าตอบแทนหรือประโยชน์ใด ๆ อันมีมูลค่าที่ได้รับหรือพึงได้รับไม่ว่าในหรือนอกราชอาณาจักรอันเนื่องมาจากการประกอบกิจการ

(๒) "มูลค่า" หมายความว่า ราคาตลาดของทรัพย์สินของกิจการ ของค่าตอบแทน หรือของประโยชน์ใด ๆ

(๓) "ราคาตลาด" หมายความว่า ราคาที่ซื้อขายกันหรือที่คิดค่าบริการกันตามความเป็นจริงทั่วไปในขณะใดขณะหนึ่ง ในกรณีที่ราคาตลาดมีหลายราคาหรือไม่อาจทราบราคาตลาดได้แน่นอน ให้อธิบดีโดยอนุมัติรัฐมนตรีมีอำนาจประกาศใช้เกณฑ์คำนวณเพื่อให้ได้ราคาตลาดเป็นมูลค่าของสินค้าหรือบริการได้

(๔) "ขาย" หมายความรวมถึงสัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่

ให้นำบทนิยามคำว่า "บุคคล" "บุคคลธรรมดา" "คณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล" "นิติบุคคล" "ตัวแทน" "สถานประกอบการ" และ "เดือนภาษี" ตามมาตรา ๗๗/๑ มาใช้บังคับ

(มาตรา ๗๗/๑ ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น)

(๑) "บุคคล" หมายความว่า บุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลหรือนิติบุคคล

(๒) "บุคคลธรรมดา" หมายความรวมถึง กองมรดก

(๓) "คณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล" หมายความว่า ห้างหุ้นส่วนสามัญ กองทุน หรือมูลนิธิที่มิใช่นิติบุคคล และให้

หมายความรวมถึงหน่วยงาน หรือกิจการของเอกชนที่กระทำโดยบุคคลธรรมดาตั้งแต่สองคนขึ้นไปอันมิใช่นิติบุคคล

(๔) "นิติบุคคล" หมายความว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ องค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ สหกรณ์ และองค์กรอื่นที่กฎหมายกำหนดให้เป็นนิติบุคคล

.....ฯลฯ.....

(๘) "ขาย" หมายความว่า จำหน่าย จ่าย โอนสินค้า ไม่ว่าจะมีประโยชน์หรือค่าตอบแทนหรือไม่ .....)

มาตรา ๙๑/๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๙๑/๔ การประกอบกิจการดังต่อไปนี้ในราชอาณาจักรให้อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามบทบัญญัติในหมวดนี้

.....ฯลฯ.....

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

.....ฯลฯ.....

มาตรา ๙๑/๕ ฐานภาษีสำหรับการประกอบกิจการตามบทบัญญัติในหมวดนี้ ได้แก่ รายรับดังต่อไปนี้ ที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้รับหรือพึงได้รับเนื่องจากการประกอบกิจการ

.....ฯลฯ.....

(๖) สำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) รายรับจากการประกอบกิจการคือรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

.....ฯลฯ.....

มาตรา ๙๑/๖ อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะมีดังต่อไปนี้

.....ฯลฯ.....

(๓) ร้อยละ ๓.๐ สำหรับรายรับตามมาตรา ๙๑/๕ นอกจากกรณีตาม (๑) และ (๒)

มาตรา ๙๑/๗ ให้บุคคลซึ่งประกอบกิจการที่อยู่ภายใต้บังคับของหมวดนี้มีหน้าที่เสียภาษีตามบทบัญญัติในหมวดนี้

มาตรา ๙๑/๘ ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เสียภาษีโดยคำนวณจากฐานภาษีตามมาตรา ๙๑/๕ ในเดือนภาษีของผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามอัตราภาษีที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๙๑/๖ แต่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์การประเมินภาษีตามบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ในส่วน ๒ หมวด ๒ ลักษณะ ๒

.....ฯลฯ.....

(วรรคสาม) "ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) และให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีกรณีดังกล่าวเสียภาษีโดยคำนวณจากฐานภาษีตามมาตรา ๙๑/๕ (๖) ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นตามอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๑/๖ รวมทั้งมีสิทธิอุทธรณ์การประเมินภาษีตามบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ในส่วน ๒ หมวด ๒ ลักษณะ ๒"

มาตรา ๙๑/๑๐ ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการภาษีตามแบบที่อธิบดีกำหนดโดยให้ยื่นเป็นรายเดือนภาษีพร้อมกับชำระภาษี ถ้ามี ไม่ว่าผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะมีรายรับในเดือนภาษีหรือไม่ก็ตาม

.....ฯลฯ.....

(วรรคห้า) "ความในวรรคหนึ่งถึงวรรคสี่มิให้ใช้บังคับแก่การยื่นแบบแสดงรายการภาษีและการชำระภาษีของผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) และให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีกรณีดังกล่าวยื่นแบบแสดงรายการภาษีตามแบบที่อธิบดีกำหนดในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับชำระภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น

ในการชำระภาษีตามวรรคห้า ให้กรมที่ดินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เพื่อกรมสรรพากรและห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้รับเงินภาษีที่ต้องชำระให้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว

ภาษีที่ได้ชำระแล้วตามวรรคห้าให้ส่งเป็นรายได้แผ่นดินตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๙๑/๑๑ การขอคืนภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้กระทำได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมีสิทธิยื่นคำร้องขอคืนภาษี ภายในสามปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลายื่นแบบแสดงรายการภาษี

.....ฯลฯ.....

- **หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ**

หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ ได้ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ไว้ดังนี้

๑. คำว่า "ขาย" ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ หมายความรวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร

(๑) กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตามถือเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์ในสินสมรสในส่วนของคู่สมรสฝ่ายนั้นให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งถือเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่ยกให้

(๓) กรณีการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมจึงไม่ใช่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด

๒. คำว่า "นิติบุคคล" ตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร หมายความว่า

(๑) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งได้แก่ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

(๒) กิจการซึ่งดำเนินการเป็นทางค้าหรือหากำไรโดยรัฐบาลต่างประเทศ องค์การของรัฐบาลต่างประเทศ หรือนิติบุคคลอื่นที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

(๓) กิจการร่วมค้า ซึ่งได้แก่ กิจการที่ดำเนินการร่วมกันเป็นทางค้าหรือหากำไรระหว่างบริษัทกับบริษัท บริษัทกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลหรือระหว่างบริษัทและ/หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับบุคคลธรรมดาคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือนิติบุคคลอื่น

(๔) มูลนิธิหรือสมาคม

(๕) องค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งได้แก่องค์การของรัฐตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล และกิจการของรัฐตามกฎหมายที่จัดตั้งกิจการนั้นและหมายความรวมถึงหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ ซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลด้วย

(๖) สหกรณ์

(๗) องค์กรอื่นที่กฎหมายกำหนดให้เป็นนิติบุคคล

๓. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขายรวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขายโดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ได้ถูกส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการโดยการถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๙๕) พ.ศ. ๒๕๓๙

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

(ก) "วันที่ได้มา" ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(ข) "การนับระยะเวลาการได้มา" ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้มาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยการนับระยะเวลาให้นับตามมาตรา ๑๙๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

๔. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตาม ๓. (๑) ถึง (๕) และเฉพาะกรณีที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๒) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

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

(ข) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร ชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

(ข) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์รวมตาม ๗ (๑) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(ค) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลตาม ๗ (๒) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว

(ง) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสคู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(จ) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๕) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(๖) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

(๗) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

<u>หมายเหตุ</u> มาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ความหมายของคำว่า “องค์การของรัฐบาล” ไว้ว่า “องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล และกิจการของรัฐตามกฎหมายที่จัดตั้งกิจการนั้น และหมายความรวมถึงหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลด้วย”

๕. วิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะพร้อมกับชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ข้อ ๕ นี้มีแก้ไขเพิ่มเติมตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๑๐๗

ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ แต่ไม่เกี่ยวกับงานในหน้าที่ของกรมที่ดิน จึงไม่นำมาลงพิมพ์)

๖. การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

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

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

(๓) ภายใต้บังคับ (๑) และ (๒) กรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย

(๔) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นผู้ออกค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และหรือค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายแทนผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ ให้นำเงินค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ซื้อออกแทนให้ดังกล่าวรวมกับรายรับตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เป็นฐานภาษีในการคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย (ข้อ ๖ (๔) นี้แก้ไขเพิ่มเติมตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๑๐๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๙๕๓ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๒)

แต่อย่างไรก็ตามหากปรากฏหลักฐานจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรในภายหลัง พบว่าราคาซื้อขายที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด. ๑๖) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรยังคงมีอำนาจในการติดตามประเมินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาซื้อขายที่แท้จริงที่สูงกว่าต่อไปได้

อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๒๐๕๖ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๔๒)

๗. การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวมที่ได้ขายไปภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๓ (๖)

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรม ซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยนโดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

๘. กรณีการขายฝากเฉพาะกรณี ๓. (๖)

(ความในข้อ ๘ ต่อไปนี้ แก้ไขเพิ่มเติมตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓

เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓)

(๑) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) กรณีการรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร เนื่องจากการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนเป็นการใช้สิทธิเรียกร้องตามมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไม่เคยตกไปแก่ผู้รับซื้อฝากเลย ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องนำสินไถ่ไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีการรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝาก หรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ดังนั้น การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๓ (๑๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วย

การกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไถ่ถอนการขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาหรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้รับซื้อฝากกับผู้ขายฝากถ้าการขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับซื้อฝากดังกล่าวได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้นเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยเด็ดขาดจากการขายฝาก ถ้าการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้นเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๕) กรณีผู้ขายฝากได้ไถ่ถอนการขายฝาก และต่อมาได้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นไป

(ก) กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ การนับระยะเวลาการได้มาให้นับระยะเวลาที่ขายฝากรวมเข้าด้วย เนื่องจากทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นถ้าไถ่ภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่เคยตกไปเป็นของผู้ซื้อฝากตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์

ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ อย่างไรก็ดี หากต่อมาได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ไถ่จากการขายฝาก ซึ่งเมื่อรวมระยะเวลาการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างการขายฝากและระยะเวลาภายหลังจากการขายฝากแล้วเกิน ๕ ปี ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๓ (๑๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓

(ข) กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาหรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด การนับระยะเวลาการได้มาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้ไถ่ถอนการขายฝาก”

๙. วันเริ่มใช้บังคับในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะของกรมที่ดินเพื่อกรมสรรพากร ให้เริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒

- **อากรแสตมป์**

ในการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร (ตามประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๑) มีหน้าที่เรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินในฐานะใบรับตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับจำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐๐ บาทขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท ต่อ ๑ บาท และตามมาตรา ๑๑๙ แห่งประมวลรัษฎากร กำหนดห้ามมิให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธินั้นจะได้เสียอากรโดยปิดแสตมป์ครบจำนวนตามอัตราที่กำหนดแล้ว เว้นแต่ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว หรือมีกรณีได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ ซึ่งการรับชำระอากรแสตมป์เป็นตัวเงินพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องบันทึกข้อความไว้ในตราสารต้นฉบับคู่ฉบับ และสำเนาทุกฉบับว่า "ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน.....บาท แล้วตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่..... ลงวันที่....." พร้อมกับลงลายมือชื่อในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์และวันเดือนปีที่บันทึกข้อความในเอกสารดังกล่าวด้วย (ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

- **ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง**

มาตรา ๑๐๓ ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

.....ฯลฯ.....

"ใบรับ" หมายความว่า

(ก) บันทึก หรือหนังสือใด ๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าได้รับได้รับฝากหรือได้รับชำระเงินหรือตั๋วเงินหรือ

(ข) บันทึกหรือหนังสือใด ๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าหนี้หรือสิทธิเรียกร้องได้ชำระหนี้ปลดให้แล้ว

บันทึกหรือหนังสือที่กล่าวนั้นจะมีลายมือชื่อของบุคคลใด ๆ หรือไม่ ไม่สำคัญ

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง

.....ฯลฯ.....

มาตรา ๑๑๙ ตราสารซึ่งเจ้าพนักงานรัฐบาลหรือเทศบาลต้องลงนามหรือรับรู้ก็ดี ตราสารซึ่งต้องทำต่อหน้าเจ้าพนักงานรัฐบาลหรือเทศบาลก็ดี ตราสารซึ่งต้องใช้เจ้าพนักงานรัฐบาลหรือเทศบาลลงบันทึกก็ดี ห้ามมิให้เจ้าพนักงานลงนามรับรู้ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้เสียอากรโดยปิดแสตมป์ครบจำนวนตามอัตราในบัญชีท้ายหมวดนี้และขีดฆ่าแล้ว แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการเสื่อมสิทธิที่จะเรียกเงินเพิ่มอากรตามมาตรา ๑๑๓ และมาตรา ๑๑

มาตรา ๑๒๑ ถ้าฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำงานของรัฐบาลโดยหน้าที่ บุคคลผู้กระทำการในนามของรัฐบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น สภากาชาดไทย วัดวาอาราม และองค์การศาสนาใด ๆ ในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล อากรเป็นอันไม่ต้องเสียแต่ข้อยกเว้นนี้มิให้ใช้แก่องค์การของรัฐบาลที่ใช้ทุนหรือทุนหมุนเวียนเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือการพาณิชย์ซึ่งองค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำ

มาตรา ๑๒๓ ตรี ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่มีเหตุอันควรเชื่อว่าจำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) และ (ค) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ต่ำไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจกำหนดจำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับนั้นตามจำนวนเงินที่สมควรได้รับตามปกติและให้ผู้ออกใบรับมีหน้าที่เสียค่าอากรจากจำนวนเงินที่กำหนดนั้น

ผู้ออกใบรับซึ่งถูกกำหนดจำนวนเงินตามวรรคหนึ่งจะอุทธรณ์การกำหนดจำนวนเงินนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ตามส่วน ๒ หมวด ๒ ลักษณะ ๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

● **ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๑)** เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๒๕ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕)

- **การรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒**

- **วิธีการคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย วิธีการคำนวณ**

กรณีบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ คณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลหรือกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเป็นผู้ขายหรือผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ดังนี้

๑. การขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายเหมาร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ใน ๖. ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง เป็นภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

กรณีการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งซึ่งตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษี ณ ที่จ่าย ตามเกณฑ์ในวรรคหนึ่งเฉพาะเงินได้จากการขาย

อสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ไต่สวนแล้ว

๒. การขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากในข้อ ๑ ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามอัตราที่กำหนดใน ๕. เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครองได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ใน ๖. ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครองเป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

๓. การหักภาษีตาม ๑. และ ๒. กรณีการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางค้าหรือหากำไร เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

๔. คำว่า "จำนวนปีที่ถือครอง" สำหรับการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย หมายถึง จำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี ดังนี้

๔.๑ การนับจำนวนปีที่ถือครองสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ทั้งกรณีทายาทจดทะเบียนรับโอนมรดกมาแล้ว จดทะเบียนขายและกรณีผู้จัดการมรดกเป็นผู้ขาย ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายจนถึงปีที่จดทะเบียนขาย เช่น นายก. ตายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ทายาทรับโอนมรดกที่ดินของนาย ก. เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วมาจดทะเบียนขายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๔ นับจำนวนปีที่ทายาทถือครองตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ถึง ๒๕๕๔ รวม ๓ ปี (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๗๑๐ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙ เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙)

๔.๒ การนับจำนวนปีที่ถือครองสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางมรดก ให้นับจำนวนปีที่ถือครองตั้งแต่ปีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จนถึงปีที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น นายแดง ซื้อที่ดินโดยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วจดทะเบียนขายต่อไปในปีเดียวกัน นับจำนวนปีที่ถือครองเป็น ๑ ปี หรือ นายดำ รับให้ที่ดินโดยจดทะเบียนรับให้เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วจดทะเบียนขายไปเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๒ นับจำนวนปีที่ถือครองรวม ๒ ปี เป็นต้น

๔.๓ การนับจำนวนปีที่ถือครองสำหรับการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ให้นับจำนวนปีที่ถือครองตั้งแต่ปีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง (ผู้ขายทอดตลาด) ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ จนถึงปีที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด เช่น นายสมเกียรติ ซื้อทอดตลาดที่ดินของนางเจิดศรี เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๐ แต่มาขอจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๓ ตามหลักฐานทางทะเบียนนางเจิดศรี (ผู้ขายทอดตลาด) จดทะเบียนซื้อที่ดินดังกล่าวมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๙ นับจำนวนปีที่ถือครองตั้งแต่นางเจิดศรีซื้อที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ถึงปีที่นายสมเกียรติจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธ์ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๓ รวมปีที่นางเจิดศรีถือครองที่ดิน ๕ ปี เป็นต้น (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๗๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐)

๕. การหักค่าใช้จ่ายเหมา กรณีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากรับมรดกหรือรับให้โดยเสน่หา ตาม ๒. ให้หักค่าใช้จ่ายเหมาตามจำนวนปีที่ถือครองดังนี้

จำนวนปีที่ถือครอง	ร้อยละของเงินได้
๑ ปี	๙๒
๒ ปี	๘๔
๓ ปี	๗๗
๔ ปี	๗๑
๕ ปี	๖๕
๖ ปี	๖๐
๗ ปี	๕๕
๘ ปีขึ้นไป	๕๐

(ตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

๖. บัญชีอัตราภาษีเงินได้สำหรับบุคคลธรรมดา

เงินได้	อัตราภาษี ร้อยละ
เงินได้สุทธิไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท	๕
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท	๑๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๗๕๐,๐๐๐ บาท	๑๕
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๗๕๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๒๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๒๕
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๓๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท ขึ้นไป	๓๕

อัตราภาษีเงินได้ในแต่ละขั้น

เงินได้ (บาท)	เงินได้ แต่ละขั้น	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ภาษีแต่ละขั้น	ภาษีสะสม (สูงสุด)
๑ - ๓๐๐,๐๐๐	๓๐๐,๐๐๐	๕	๑๕,๐๐๐	๑๕,๐๐๐
๓๐๐,๐๐๑ - ๕๐๐,๐๐๐	๒๐๐,๐๐๐	๑๐	๒๐,๐๐๐	๓๕,๐๐๐
๕๐๐,๐๐๑ - ๗๕๐,๐๐๐	๒๕๐,๐๐๐	๑๕	๓๗,๕๐๐	๗๒,๕๐๐
๗๕๐,๐๐๑ - ๑,๐๐๐,๐๐๐	๒๕๐,๐๐๐	๒๐	๕๐,๐๐๐	๑๒๒,๕๐๐
๑,๐๐๐,๐๐๑ - ๒,๐๐๐,๐๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐	๒๕	๒๕๐,๐๐๐	๓๗๒,๕๐๐
๒,๐๐๐,๐๐๑ - ๕,๐๐๐,๐๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐	๓๐	๙๐๐,๐๐๐	๑,๒๗๒,๕๐๐
๕,๐๐๐,๐๐๑ ขึ้นไป	ฯลฯ	๓๕	ฯลฯ	ฯลฯ

- **ตัวอย่างการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย**

<u>ตัวอย่างที่ ๑</u> การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (ในเขตฯ)

๑. ข้อมูล

๑.๑ จดทะเบียนขาย ๒ มกราคม ๒๕๖๑ อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดย รับให้ เมื่อพ.ศ. ๒๕๕๗ ถือครองมา ๕ ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา ๔,๘๐๐,๐๐๐ บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ กรณีได้มาโดยทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสน่หาให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้

๒. วิธีการคำนวณ

๒.๑ ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนด) เป็นเงิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๕๐ $\left(\frac{๔,๐๐๐,๐๐๐ \times ๕๐}{๑๐๐}\right)$ เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๒ เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (๔,๐๐๐,๐๐๐ - ๒,๐๐๐,๐๐๐) เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๓ เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๒ หารด้วยปีที่ถือครอง) (พ.ศ. ๒๕๕๗ – ๒๕๖๑ = ๕ ปี) $\left(\frac{๒,๐๐๐,๐๐๐}{๕ \text{ ปี}}\right)$ เป็นเงิน ๔๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๔ ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม๒.๓คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ)

$$\left.\begin{array}{l} ๓๐๐,๐๐๐ \times \frac{๕^{*}}{๑๐๐} = ๑๕,๐๐๐ \\ \qquad\qquad\qquad + \\ ๑๐๐,๐๐๐ \times \frac{๑๐^{**}}{๑๐๐} = ๑๐,๐๐๐ \end{array}\right\} \text{เป็นเงิน ๒๕,๐๐๐ บาท}$$

(ป.ล. ๓๐๐,๐๐๐ บาทแรก อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๕*/๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อมา อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๑๐**)

๒.๕ ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม ๒.๔ คูณด้วยปีที่ถือครอง) ๕ ปี) ๒๕,๐๐๐ * ๕ ปี เป็นเงิน ๑๒๕,๐๐๐ บาท

<u>ตัวอย่างที่ ๒</u> การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (นอกเขตฯ)

๑. ข้อมูล

๑.๑ จดทะเบียนขาย ๒ มกราคม ๒๕๖๑ อสังหาริมทรัพย์ได้มา โดยรับให้ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๕๗ ถือครองมา ๕ ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา ๔,๘๐๐,๐๐๐ บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ เฉพาะกรณีมรดกหรือได้รับให้โดยเสน่หา สำหรับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครเทศบาล สุขาภิบาลหรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษีเฉพาะเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น

๑.๓ หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้

๒. วิธีการคำนวณ

๒.๑ ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนด) เป็นเงิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

หักด้วยจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้น
(กรณีตั้งอยู่นอกเขตฯ ตามข้อ ๑.๒)

๔,๐๐๐,๐๐๐ – ๒๐๐,๐๐๐ เป็นเงิน ๓,๘๐๐,๐๐๐ บาท

$$\frac{(๓,๘๐๐,๐๐๐ \times ๕๐)}{๑๐๐}$$

หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๕๐ เป็นเงิน ๑,๙๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๒ เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย

(๓,๘๐๐,๐๐๐ – ๑,๙๐๐,๐๐๐) เป็นเงิน ๑,๙๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๓ เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๒ หารด้วยปีที่ถือครอง)

(พ.ศ. ๒๕๕๗ – ๒๕๖๑ = ๕ ปี) $\frac{(๑,๙๐๐,๐๐๐)}{๕ \text{ ปี}}$ เป็นเงิน ๓๘๐,๐๐๐ บาท

๒.๔ ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๓ คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ)

$$\left.\begin{array}{l} ๓๐๐,๐๐๐ \times \frac{๕^{*}}{๑๐๐} = ๑๕,๐๐๐ \\ \qquad\qquad\qquad\qquad + \\ ๘๐,๐๐๐ \times \frac{๑๐^{**}}{๑๐๐} = ๘,๐๐๐ \end{array}\right\} \text{เป็นเงิน ๒๓,๐๐๐ บาท}$$

(ป.ล. ๓๐๐,๐๐๐ บาทแรก อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๕* /๘๐,๐๐๐ บาทต่อมา อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๑๐**)

๒.๕ ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม ๒.๔ คูณด้วยปีที่ถือครอง) (๕ ปี)

๒๓,๐๐๐ X ๕ ปี เป็นเงิน ๑๑๕,๐๐๐ บาท

<u>ตัวอย่างที่ ๓</u> การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้เช่น การขาย

๑. ข้อมูล

๑.๑ จดทะเบียนขาย <u>๒ มกราคม ๒๕๖๑</u> อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดย<u>ซื้อมา</u> เมื่อ พ.ศ. <u>๒๕๕๗</u> ถือครองมา <u>๕</u> ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา <u>๖,๘๐๐,๐๐๐</u> บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน <u>๖,๐๐๐,๐๐๐</u> บาท

๑.๒ หักค่าใช้จ่ายเหมาตามในบัญชี ๕ เฉพาะในกรณีได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้

๒. วิธีการคำนวณ

๒.๑ ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนด) เป็นเงิน ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท

หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๖๕* $\frac{(๖,๐๐๐,๐๐๐ \times ๖๕)}{๑๐๐}$ เป็นเงิน ๓,๙๐๐,๐๐๐ บาท

(ป.ล. การหักค่าใช้จ่ายเหมา กรณีจำนวนปีที่ถือครอง ๕ ปี = ร้อยละ ๖๕)

๒.๒ เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย

(๖,๐๐๐,๐๐๐ – ๓,๙๐๐,๐๐๐) เป็นเงิน ๒,๑๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๓ เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๒ หารด้วยปีที่ถือครอง)

(พ.ศ. ๒๕๕๗ – ๒๕๖๑) $\frac{(๒,๑๐๐,๐๐๐)}{๕ \text{ ปี}}$ เป็นเงิน ๔๒๐,๐๐๐ บาท

๒.๔ ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๓ คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ)

$$\left.\begin{array}{l} ๓๐๐,๐๐๐ \times \frac{๕^{*}}{๑๐๐} = ๑๕,๐๐๐ \\ \qquad\qquad\qquad\qquad + \\ ๑๒๐,๐๐๐ \times \frac{๑๐^{**}}{๑๐๐} = ๑๒,๐๐๐ \end{array}\right\} \text{ เป็นเงิน ๒๗,๐๐๐ บาท}$$

(ป.ล. ๓๐๐,๐๐๐ บาทแรก อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๕*/๑๒๐,๐๐๐ บาทต่อมา อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๑๐**)

๒.๕ ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม ๒.๔ คูณด้วยปีที่ถือครอง)

(๕ ปี)

๒๗,๐๐๐ X ๕ ปี เป็นเงิน ๑๓๕,๐๐๐ บาท

.....

ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ตามประเภทการจดทะเบียน

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม มีทุนทรัพย์คำนวณจาก ราคาประเมิน	ค่าธรรมเนียม มีทุนทรัพย์คำนวณจาก ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง	ค่าธรรมเนียม ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ	ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
๑.	**ขาย**						
	๑.๑ ขาย , ขายเฉพาะส่วน , แบ่งขาย	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
	๑.๒ ขายทอดตลาด (๓/๑)	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	สำนักงานบังคับคดีเป็นผู้เรียกเก็บ	
๒.	**ขายฝาก**						
	๒.๑ ขายฝาก , ขายฝากเฉพาะส่วน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
	๒.๒ โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก , โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน						
	๒.๒.๑ กรณีมีค่าตอบแทน	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
	๒.๒.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
	เว้นแต่ เป็นการโอนโดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส	ร้อยละ ๐.๕	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
	๒.๓ ไถ่จากขายฝาก, ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน , แบ่งไถ่จากขายฝาก (๓/๑)	-	-	๕๐ บาท	เสีย (ดูภาคผนวกเพิ่มเติม	เสีย-ไม่เสีย (ดูภาคผนวกเพิ่มเติม)	ไม่เสีย (ดูภาคผนวกเพิ่มเติม)

(๑) - บุคคลธรรมดาเป็นผู้โอน คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์
- นิติบุคคลเป็นผู้โอน คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

(๒) - อากรแสตมป์ใบรับเรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๕ คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า กรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ

(๓) - ศึกษาหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะได้จากภาคผนวก

(๓/๑) - ศึกษาการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้จากภาคผนวก

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
	๒.๔ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก , ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๒.๕ ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๒.๖ ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งที่... (กำหนด...)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๒.๗ โอนมรดกสิทธิการไถ่	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๓.	**กรรมสิทธิ์รวม** กรรมสิทธิ์รวม หรือ กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน						
	๓.๑ กรณีมีค่าตอบแทน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
	๓.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย (๔)	”
	เว้นแต่ เป็นการให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส	ร้อยละ ๐.๕	-	-	เสีย (๔/๑)	เสีย (๔)	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย (๔/๑)
๔.	**แลกเปลี่ยน** แลกเปลี่ยน หรือ แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย

(๔) - การให้โดยไม่มีค่าตอบแทน ผู้รับโอนเป็นฝ่ายเสียอากร เว้นแต่ผู้รับโอนได้รับยกเว้นอากร อากรจึงเป็นอันไม่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

(๔/๑) - ยกเว้นกรณีบิดามารดาให้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของตนเท่านั้น จึงไม่เสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
๕.	**ให้**						
	๕.๑ ให้ , ให้ (สินสมรส) , ให้เฉพาะส่วน , แบ่งให้	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย (๔)	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
	เว้นแต่ เป็นการให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส	ร้อยละ ๐.๕	-	-	เสีย (๕)	เสีย (๔)	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย (๕)
	๕.๒ ให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
	๕.๓ กรณีให้ที่ดินแก่วัด , วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน						
	๕.๓.๑ ในส่วนที่ยกให้เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่	ร้อยละ๐.๐๑	-	-	ไม่เสีย (๖)	ให้วัด , มัสยิด ไม่เสีย (ดูภาคผนวกเพิ่มเติม)	ไม่เสีย (๖)
	๕.๓.๒ ในส่วนที่ยกให้เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วเกิน ๕๐ ไร่ ส่วนที่เกิน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย		เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
	๕.๔ กรณีให้ที่ดินแก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศให้เป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลัง						

(๕) - ยกเว้นกรณีบิดามารดาให้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของตนไม่เสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๖) - หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
	๕.๔.๑ ในส่วนที่ยกให้รวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่	ร้อยละ๐.๐๑ (๖/๑)	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
	๕.๔.๒ ในส่วนที่ยกให้รวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วเกิน ๒๕ ไร่ ส่วนที่เกิน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
	๕.๕ ถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล (ระบุคำสั่งหรือคำพิพากษาศาล)	ร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ แล้วแต่กรณี	-	-	เสีย (ดูภาคผนวก)	เสีย (ดูภาคผนวก)	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย (ดูภาคผนวก)
	๕.๖ คำมั่นจะให้	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๖.	**จำนอง**						
	๖.๑ จำนอง , จำนองเฉพาะส่วน , ขึ้นเงินจากจำนอง , จำนองลำดับที่สองหรือที่สาม ฯลฯ , แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)	-	ร้อยละ ๑ อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย (๗)	ไม่เสีย
	๖.๑.๑ การจดทะเบียนจำนองตาม ๖.๑ สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๖/๑) - ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ (ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด)

(๗) - หากคู่สัญญามีความประสงค์ให้สัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีจะต้องปิดอากรแสตมป์ด้วยในอัตราทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท ต้องเสียอากร ๑ บาท (ร้อยละ ๐.๐๕) แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๙๐๙ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๐)

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
	๖.๑.๒ กรณีองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียนจำนอง	-	ร้อยละ๐.๐๑ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๖.๑.๓ การจดทะเบียนจำนองตาม ๖.๑ สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัยอัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด (๘)	-	ร้อยละ๐.๐๑	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๖.๑.๔ การจดทะเบียนจำนองในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ๐.๐๑	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๖.๒ โอนสิทธิการรับจำนอง, โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน, โอนสิทธิการรับจำนองบางราย						

(๘) - ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
	๖.๒.๑ กรณีโอนโดยการตกลงกัน	-	ร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้วแต่กรณี (๘/๑)	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย (๘/๒)	ไม่เสีย
	๖.๒.๒ กรณีโอนโดยมีกฎหมายเฉพาะให้โอน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๖.๒.๓ กรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัทที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนด การปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐ เป็นผู้ขอจดทะเบียน	-	ร้อยละ๐.๐๑ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๖.๓ หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย

(๘/๑) - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๐๖๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

(๘/๒) - หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๕๑๓๗ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
	๖.๔ จำนองเพิ่มหลักทรัพย์จำนองลำดับที่...เพิ่มหลักทรัพย์, แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน , ไถ่ถอนจากจำนอง , ไถ่ถอนจากจำนองบางราย, แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง , ระงับจำนอง (ปลดจำนอง),ปลอดจำนอง , ผ่อนต้นเงินจากจำนอง , ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน),ลดเงินจากจำนอง , ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง), เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) (๙), โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง (๙/๑)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๗.	**โอนชำระหนี้** โอนชำระหนี้ , โอนชำระหนี้จำนอง	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
๘.	**เช่า** ๘.๑ เช่า , แบ่งเช่า , เช่าเฉพาะส่วน , แบ่งเช่าเฉพาะส่วน , เช่าช่วง , เช่าช่วงเฉพาะส่วน , แบ่งเช่าช่วง , แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน , โอนสิทธิการเช่า , โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน , แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน	-	ร้อยละ ๑	-	ไม่เสีย	เสีย (๑๐)	ไม่เสีย

(๙) - ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยฯ การจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

(๙/๑) - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๗๘๙ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๔๑

(๑๐) - เสียในอัตรา ๑ บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ยกเว้นเช่าทรัพย์สินใช้ในการทำนา ไร่ สวน ไม่ต้องเสียอากร

- การเสียอากรกรณีโอนสิทธิการเช่า ให้ศึกษาจากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ก ๕๘๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๓๕๑๓ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๔๓

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
	๘.๒ โอนมรดกสิทธิการเช่า	-	ร้อยละ ๑ (๑๑)	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๘.๓ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า						
	๘.๓.๑ กรณีมีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	-	ร้อยละ ๑ (๑๑/๑)	-	ไม่เสีย	เสีย (๑๑/๒)	ไม่เสีย
	๘.๓.๒ กรณีไม่มีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๘.๔ ปลอดการเช่า, เลิกเช่า , เลิกแบ่งเช่า , เลิกเช่าบางส่วน , เลิกเช่าช่วง , เลิกเช่าช่วงบางส่วน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๙.	**ภาระจำยอม**						
	๙.๑ ภาระจำยอม , ภาระจำยอมเฉพาะส่วน , ภาระจำยอมบางส่วน						
	๙.๑.๑ กรณีมีค่าตอบแทน	-	ร้อยละ ๑	-	ไม่เสีย	เสีย (๑๒)	ไม่เสีย
	๙.๑.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๙.๒ ปลอดภาระจำยอม , เลิกภาระจำยอม , แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๐.	**สิทธิเก็บกิน**						
	๑๐.๑ สิทธิเก็บกิน , สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน						
	๑๐.๑.๑ กรณีมีค่าตอบแทน	-	ร้อยละ ๑	-	ไม่เสีย	เสีย (๑๒)	ไม่เสีย
	๑๐.๑.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๑๐.๒ ปลอดสิทธิเก็บกิน , เลิกสิทธิเก็บกิน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๑๑) - เรียกร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

(๑๑/๑) - เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

(๑๑/๒) - เสียอากรแสตมป์เช่นเดียวกับ (๑๐) เฉพาะจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น

(๑๒) - ร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากเงินค่าตอบแทน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๓๖๗ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๗)

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม มีทุนทรัพย์คำนวณจาก ราคาประเมิน	ค่าธรรมเนียม มีทุนทรัพย์คำนวณจาก ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง	ค่าธรรมเนียม ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ	ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
๑๑.	**สิทธิเหนือพื้นดิน**						
	๑๑.๑ สิทธิเหนือพื้นดิน , สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน , แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน						
	๑๑.๑.๑ กรณีมีค่าตอบแทน	-	ร้อยละ ๑	-	ไม่เสีย	เสีย (๑๓)	ไม่เสีย
	๑๑.๑.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๑๑.๒ ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน , เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๒.	**สิทธิอาศัย**						
	๑๒.๑ กรณีมีค่าตอบแทน	-	ร้อยละ ๑	-	ไม่เสีย	เสีย (๑๓)	ไม่เสีย
	๑๒.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	เลิกสิทธิอาศัย	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๓.	**ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์**						
	๑๓.๑ ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ , ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน , แบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์						
	๑๓.๑.๑ กรณีมีค่าตอบแทน	-	ร้อยละ ๑	-	ไม่เสีย	เสีย (๑๓)	ไม่เสีย
	๑๓.๑.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๑๓.๒ ปลอดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๔.	**บรรยายส่วน**	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๑๓) - ร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากเงินค่าตอบแทน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๓๖๗ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๗)

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
๑๕.	**โอนชำระค่าหุ้น** โอนชำระค่าหุ้น , โอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน , แบ่งโอนชำระค่าหุ้น	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
๑๖.	**โอนให้ตัวการ** โอนให้ตัวการ , โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน , แบ่งโอนให้ตัวการ , กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๗.	**บุริมสิทธิ**						
	๑๗.๑ บุริมสิทธิ	-	ร้อยละ ๑ อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย (๑๔)	ไม่เสีย (๑๔)	ไม่เสีย (๑๔)
	๑๗.๑.๑ ค่าจดทะเบียนบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๑๗.๑.๒ กรณีองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียนบุริมสิทธิ	-	ร้อยละ ๐.๐๑ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๑๔) - ศึกษารายละเอียดจากภาคผนวก (การจดทะเบียนขายพร้อมจดทะเบียนบุริมสิทธิ์ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์)

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
	๑๗.๒ ปลอดบุริมสิทธิ , เลิกบุริมสิทธิ	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๘.	**ห้ามโอน** ห้ามโอน , ห้ามโอนเฉพาะส่วน , เลิกห้ามโอน , เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๙.	**ลงชื่อคู่สมรส**	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๐.	**แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส**	-	-	๕๐ บาท	เสียในส่วนที่แบ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่ง	เสียในส่วนที่แบ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่ง	เสียในส่วนที่แบ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งเว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
๒๑.	**แบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น** แบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน , แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น , แบ่งแยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน , แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
๒๒.	**โอนตามคำสั่งศาล** ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล , โอนตามคำสั่งศาล ๒๒.๑ กรณีมีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ แล้วแต่กรณี	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย
	๒๒.๒ กรณีไม่มีทุนทรัพย์	-	-	๕๐ บาท	เสีย-ไม่เสีย ดูข้อเท็จจริงเป็นกรณีไป	เสีย-ไม่เสีย ดูข้อเท็จจริงเป็นกรณีไป	เสีย-ไม่เสีย ดูข้อเท็จจริงเป็นกรณีไป

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
๒๓.	**โอนมรดก , ผู้จัดการมรดก**						
	๒๓.๑ โอนมรดก , โอนมรดกเฉพาะส่วน , โอนมรดกบางส่วน , โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ถ้าผู้รับเป็นทายาทโดยธรรมไม่เสีย (๑๕)
	เว้นแต่ เป็นการโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส	ร้อยละ ๐.๕	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๒๓.๒ ผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน , โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก , เปลี่ยนผู้จัดการมรดก , เลิกผู้จัดการมรดก	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๔.	**โอนตามกฎหมาย (....)** (๑๖)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๕.	**ผู้ปกครองทรัพย์,**	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	เลิกผู้ปกครองทรัพย์	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๖.	**ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗**	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย (๑๗)	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๑๕) - กรณีผู้รับพินัยกรรมมิใช่ทายาทโดยธรรมต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)

(๑๖) - ภายในวงเล็บใส่ชื่อของกฎหมายที่ให้โอน

(๑๗) - ผู้ได้มาฯ มีหน้าที่ต้องไปเสียรวมกับภาษีเงินได้ตามปกติ (ไม่ต้องเสียตอนจดทะเบียนได้มาฯ (หัก ณ ที่จ่าย))

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ			
		ราคาประเมิน	ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง				
๒๗.	**ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒** ได้มาโดยการครอบครอง, ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน , กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) แบ่งได้มาโดยการครอบครอง	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย (๑๘)	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๘.	**โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล**	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๙.	**การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน** (กรณีเวนคืน)						
	๒๙.๑ กรณีผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา	ไม่เสีย	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ศึกษาจากภาคผนวก
	๒๙.๒ กรณีผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล	ไม่เสีย	-	-	เสีย-ไม่เสีย (ศึกษาจากภาคผนวก)	ไม่เสีย	ศึกษาจากภาคผนวก
๓๐.	**โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (๑๙)**	ไม่เสีย	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๑๘) - ผู้ได้มาฯ มีหน้าที่ต้องไปเสียรวมกับภาษีเงินได้ตามปกติ (ไม่ต้องเสียตอนจดทะเบียนได้มาฯ (หัก ณ ที่จ่าย)

(๑๙) - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖

คณะผู้อำนวยการจัดทำ

๑. ผู้อนุมัติโครงการ

นายประทีป กีรติเรขา	อธิบดีกรมที่ดิน

๒. ผู้เห็นชอบโครงการ

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม	รองอธิบดีกรมที่ดิน

๓. ผู้เสนอโครงการ

นายโศภนมิตร์ บุนนาค	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๔. คณะผู้จัดทำ

นางสาวศิริรัตน์ ทรัพย์ไพบูลย์	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน
นายสมพล ธนวิชชาบูรณ์	หัวหน้ากลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน
นางโสภาพิชญ์ แก้วจุฬา	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวชัญญา มั่นคง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นายนิพนธ์ โพธิ์จุไร	นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
นางสาววาสิตา นามชุ่ม	พนักงานบันทึกข้อมูล
ว่าที่ร้อยตรีหญิงภคมณ เอกวารีย์	เจ้าพนักงานธุรการ
นางสาวเพียงฝัน แก้วไตรรัตน์	เจ้าพนักงานธุรการ

ตุลาคม ๒๕๖๐ - กันยายน ๒๕๖๑