

แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

นางสาวชญญชล ศิริเวชน์



การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

พ.ศ. 2560

Law Improvement for Land Registration According to Land Code

Miss Thunyachon Siraweth



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for

the Degree of Master of Laws in Business Law

School of Law

Sukhothai Thammathirat Open University

2017

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ	แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ชื่อและนามสกุล	นางสาวธัญญชล ศิริเวชน์
วิชาเอก	กฎหมายธุรกิจ
สาขาวิชา	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ลาวัลย์ หอนพรัตน์

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2560

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ



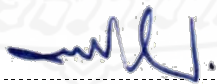
ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ลาวัลย์ หอนพรัตน์)



กรรมการ

(อาจารย์ศรีสมัย ผ่องสว่าง)



(รองศาสตราจารย์ ดร.ภาณุมาศ ชัดแงาม)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชานิติศาสตร์

ชื่อการศึกษา ค้นคว้าอิสระ แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้ศึกษา นางสาวชญชุล ศิริเวธน์ รหัสนักศึกษา 2574000051 ปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ลาวัณย์ หอนพรัตน์ ปีการศึกษา 2560

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าอิสระเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาถึงความหมาย ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ศึกษาถึงบทบาทของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน วิเคราะห์กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศในการใช้เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน และปัญหาในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินของไทย ศึกษาเสนอแนวทางและวิธีการที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพด้วยวิธีการวิจัยทางเอกสาร โดยการศึกษาค้นคว้า วิเคราะห์ข้อมูลจากบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเก็บข้อมูลจากหนังสือ คำพิพากษา ตำราทางวิชาการ วิทยานิพนธ์ เอกสาร และบทความที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสืบค้นข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ผลการศึกษาพบว่าประเทศไทยยังคงมีการออกเอกสารสิทธิ ทำให้มีการนำไปใช้กู้ยืมเงินกัน โดยผู้ให้กู้ยึดถือโฉนดที่ดินแทนการจดทะเบียนจำนอง ซึ่งปัจจุบันได้มีการนำระบบคอมพิวเตอร์เข้ามาใช้ในการจดทะเบียนแล้วจึงควรยกเลิกการออกเอกสารสิทธิ และผู้ที่ทำนิติกรรมต้องมาตรวจสอบสิทธิของเจ้าของที่ดินที่สำนักงานที่ดินก่อนทำนิติกรรม บางกรณีการครอบครองที่ดินในปัจจุบันไม่ตรงตามเอกสารสิทธิ ซึ่งเอกสารสิทธิแต่ละประเภทควรมีการจัดทำระวางแผนที่เดียวกัน และในการโอนมรดกทุกกรณีควรมีการประกาศเพื่อให้ผู้ที่ครอบครองที่ดินได้ทราบและประเทศไทยควรมีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับนิติวิธีปลีกเพื่อให้การรับรองเอกสารและใช้เอกสารนั้นเป็นพยานในศาล

คำสำคัญ ที่ดิน ประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

Independent Study title: Law Improvement for Land Registration According to Land Code
Author: Miss Thunyachon Siraweth; **ID:** 2574000051; **Degree:** Master of Laws;
Independent Study advisor: Lawan Honopparat, Associate Professor;
Academic year: 2017

Abstract

The objectives of this independent study are: 1) to examine definitions, background and theoretical concepts of the land registration according to the Land Code; 2) to understand legislation related to the land registration according to the Land Code; 3) to analyze the contents of Thai and international laws relating to documents of title and problems relating to the land registration according to the Land Code; and 4) to propose a solution to these problems regarding the land registration according to the Land Code.

The qualitative study focused on documentary legal research. It was conducted by analyzing documents including textbooks, theses, journal articles, court judgments, and electronic documents on the Internet relating to the topic.

The study found that Thailand still issued document of title which has been used to procure a loan by letting the creditor held the document physically without mortgage registration. At the moment, land registration is digitalized, so issuing document of title should be cancelled. Moreover, a person who wishes to enter into a contract regarding a piece of land should inspect the right of its owner because sometimes the actual possession of the land is different from what presented on the deed. Thus, the one map system shall be used, and the transfer of estate property should be posted for a period of time. In addition, Thailand should legislate the law concerning notary public certifying documents in order that the documents can be used as evidence in the court.

Keywords: Land, Land Code, Land Registration

กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำการศึกษาอิสระเล่มนี้ สำเร็จลงได้เนื่องด้วย อาจารย์ศรีสมัย ผ่องสว่าง และ รองศาสตราจารย์ลาวัลย์ หอนพรัตน์ ผู้เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาของผู้ศึกษา ที่ได้กรุณาให้คำปรึกษาชี้แนะในด้านต่างๆ ทั้งการวางเค้าโครงเรื่องในการจัดทำ การใช้ภาษากฎหมาย และรูปแบบในการจัดเรียงรูปเล่ม รวมทั้งให้คำแนะนำ ตรวจสอบ แก้ไข ในส่วนที่บกพร่องต่างๆ จนกระทั่งการศึกษาค้นคว้าอิสระเล่มนี้ประสบผลสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ขอขอบคุณเพื่อนร่วมศึกษาชั้นปริญญาโทวิชาเอกกฎหมายธุรกิจมหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมาธิราช ตลอดจนเพื่อนร่วมงานในสำนักงานที่ดิน ที่เป็นกำลังใจ และให้ความช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ กับผู้ศึกษาด้วยดีเสมอมา

ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณบิดามารดาที่ได้มอบสติปัญญา ขอบคุนครอบครัวของผู้ศึกษาที่เป็นกำลังใจให้ผู้ศึกษามาโดยตลอด จนทำให้การจัดทำรายงานการศึกษาอิสระเล่มนี้ประสบความสำเร็จตามความมุ่งหมายที่ได้ตั้งใจไว้ทุกประการ ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษาค้นคว้าอิสระเล่มนี้ขอมอบบูชาแด่ บิดามารดา ครูบาอาจารย์ ผู้มีพระคุณ ครอบครัว ตลอดจนกัลยาณมิตรที่ให้คำแนะนำช่วยเหลือให้การศึกษาค้นคว้าอิสระเล่มนี้สำเร็จลงได้ด้วยดี

ธัญญชล ศิริเวธน์

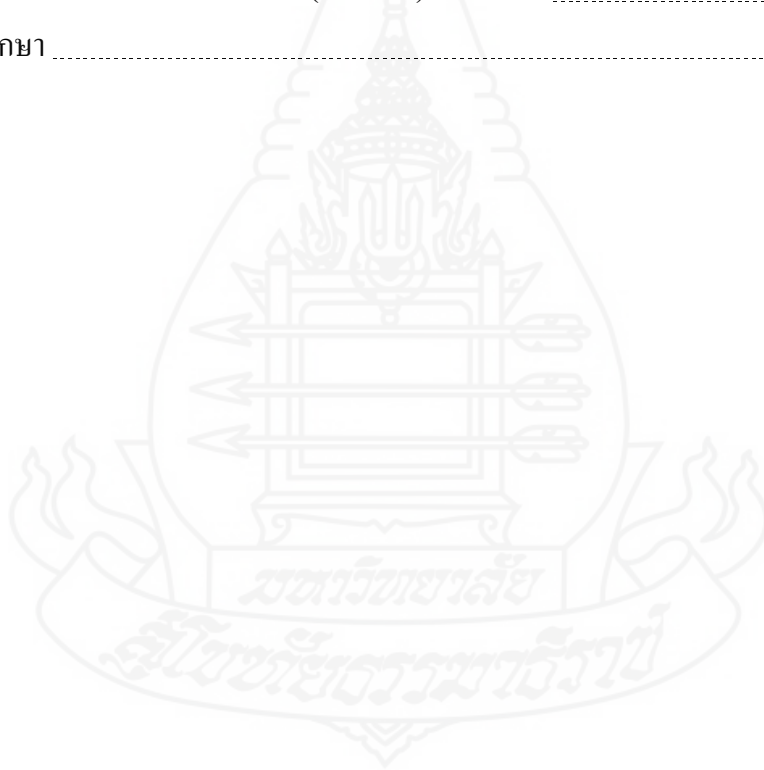
ตุลาคม 2560

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	97
บทสรุป	98
ข้อเสนอแนะ	104
บรรณานุกรม	111
ภาคผนวก	118
ก. เอกสารสิทธิในที่ดินของประเทศไทย	119
ข. เอกสารสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นๆ ของต่างประเทศ	131
ค. Notary Public	140
ง. The Land Registration Act (2002 (C.9): 67)	147
จ. Land Registration Rules 2003 (as at 2014)	149
ฉ. Registration of Deeds and Title Act, 2006	151
ช. Land Transfer Regulations 2002	154
ฅ. The Land Transfer Act 1952 (Land Transfer Act 1952; Reprinted as at 3 September 2007, Part 13 s 237)	156
ฉ. Land transfer (Computer Registers and Electronic Lodgment) Amendment Act 2002	158
ญ. Land Title Act 1994 (Reprinted as in force on 30 October 2010)	160
ฎ. Land Title Act 1994 (Reprinted as in force on 30 October 2010)	162
ฏ. อัตราค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์	167
ฐ. กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497)	177
ฑ. กฎกระทรวงฉบับที่ 52 (พ.ศ.2549)	180
ฒ. กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537)	183
ณ. ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินใน ที่ดินของรัฐ พ.ศ. 2550	192
ด. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532)	198
ต. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ พ.ศ. 2547	203

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ด. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2527	227
ท. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจากการรังวัดใหม่ และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ. 2525	236
ธ. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2550	240
น. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549	364
ประวัติผู้ศึกษา	394



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ด้วยเหตุที่ประเทศไทยมีการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน มีการใช้ที่ดินทำกิน อยู่อาศัย ทำธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อขาย ขายฝาก ให้ จำนอง ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับสิทธิในที่ดิน ซึ่งมีทั้งกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ที่ต้องเกี่ยวข้องกับเอกสารต่างๆ เช่น การจัดทำสัญญาต่างๆ การจัดทำเอกสารสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งจะใช้ในการโอนสิทธิในที่ดิน ส่งผลให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีความจำเป็นเพิ่มมากขึ้น ซึ่งในปัจจุบันเป็นยุคที่มีการพัฒนาทางเทคโนโลยีที่แตกต่างจากในอดีตมาก เช่น มีการนำคอมพิวเตอร์เข้ามาใช้ มีการเก็บข้อมูลในรูปแบบข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าในอดีตยังไม่มีคอมพิวเตอร์ใช้ ดังนั้น การร่างกฎหมายในอดีตจึงเป็นการร่างตามสภาพแวดล้อม และสถานการณ์ในขณะนั้น ซึ่งยังไม่มีการพัฒนาทางเทคโนโลยีมากนัก ประชาชนจึงยังไม่ได้รับความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยเฉพาะในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนับเป็นส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญต่อประเทศชาติ เนื่องจากมีการเก็บภาษีเป็นรายได้แผ่นดินเพื่อมาใช้ในการพัฒนาประเทศ ซึ่งจะขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศให้เจริญรุดหน้าไปได้ โดยในปัจจุบันปริมาณงานและรายได้ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศสำหรับข้อมูลปีงบประมาณ 2558 พบว่ามีปริมาณงาน 10,325,072 ราย และในปีงบประมาณ 2559 มีจำนวน 10,964,090 ราย ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.19 % และมีรายได้ในปีงบประมาณ 2558 จำนวน 97,064,364, 214 บาท และในปีงบประมาณ 2559 จำนวน 93,138,463,937 บาท¹ ซึ่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของประเทศไทยในปัจจุบัน พบว่ามีการกำหนดให้นำเอกสารสิทธิที่ทางราชการออกให้มาดำเนินการจดทะเบียนประเภทต่างๆ เช่น การขาย ขายฝาก ให้ กรรมสิทธิ์รวม มรดก จำนอง เช่า ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย ซึ่งผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหากประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ที่ดินจะต้องมีเอกสารสิทธิ์มาแสดงต่อ

¹ กรมที่ดิน, “ปริมาณงานและเงินรายได้” www.dol.go.th, ค้นคืน 3 มีนาคม 2560,

พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ โดยในปัจจุบันการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทยสำนักงานที่ดินจะเป็นผู้จัดทำสัญญาให้แก่คู่สัญญาที่มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งจะต้องจัดทำเอกสารหลายฉบับให้ผู้ลงลายมือชื่อ เช่น คำขอ สัญญาจำนวนสามฉบับ บันทึกถ้อยคำชำระภาษีอากรจำนวนสองฉบับ บันทึกประเมินราคาทรัพย์สินจำนวนสองฉบับ บันทึกการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวนสองฉบับ ซึ่งในปัจจุบันมีการบันทึกการจดทะเบียนในระบบฐานข้อมูลด้วย จึงควรปรับปรุงด้านการจัดทำเอกสารให้มีจำนวนลดน้อยลง นอกจากนี้ยังมีการนำเอกสารสิทธิ์ไปประกันหนึ่นอกระบบ เช่น ในการกู้ยืมเงินผู้ที่เป็นเจ้าของโฉนดที่ดินจะนำโฉนดที่ดินไปให้ผู้ให้กู้ยืมถือไว้โดยไม่มาทำการจดทะเบียนจำนองซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม สำหรับการออกใบแทนมีกรณีเจ้าของที่ดินได้นำโฉนดที่ดินไปประกันหนึ่ไว้และไม่นำเงินไปชำระหนึ่ผู้ให้กู้ ต่อมาเมื่อการแจ้งความเอกสารหายแล้วนำใบแจ้งความมาขอออกใบแทนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเมื่อได้ออกใบแทนไปแล้วเอกสารฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก ซึ่งในการออกใบแทนกรณีสูญหายก็จะต้องมีการประกาศ ก่อนการจัดทำใบแทนฉบับใหม่ และทำให้มีการมาคัดค้านการออกใบแทนโดยผู้ให้กู้ นอกจากนี้ก็มีการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีชำรุด ซึ่งโฉนดที่ดินที่เก็บมานานเป็นเวลาหลายสิบปี มักจะเก่า กระจายพัง และชำรุด และมีรายการจดทะเบียนมากมายหลายรายการซึ่งจะมีจำนวนใบต่อเพิ่มขึ้นตามรายการจดทะเบียนที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ประชาชนไม่สะดวกในการเก็บรักษา และในการแก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดินมักจะใช้วิธีเขียนหรือพิมพ์ติดซึ่งเป็นวิธีที่ช้ากว่าการใช้คอมพิวเตอร์ในยุคปัจจุบันมาก ทำให้เกิดความล่าช้าไม่ทันต่อยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป และรัฐจะต้องสูญเสียงบประมาณในการจัดทำโฉนดที่ดินซึ่งมีจำนวนมากในปัจจุบัน และในปัจจุบันเอกสารสิทธิในที่ดินมีหลายประเภท เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งมีความแตกต่างกันและใช้ระวางแผนที่แตกต่างกัน ทำให้ที่ดินเกิดการทับซ้อนกันเกิดปัญหาการโอนเอกสารสิทธิ์โดยไม่มีที่ดินจริง หรือเนื้อที่ไม่ตรงตามที่ระบุในเอกสารสิทธิ์ หรือหากกรณีเจ้าของโฉนดที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์รวมที่มีเจ้าของหลายคน แต่ละคนใดคนหนึ่งยึดถือไว้ ผู้ที่ต้องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะส่วนของตนก็ไม่สามารถนำมาจดทะเบียนได้ เช่น ขายเฉพาะส่วน ให้เฉพาะส่วน ขายฝากเฉพาะส่วน ฯลฯ ทำให้เกิดความล่าช้าในการติดตามนำโฉนดที่ดินมาจดทะเบียน หรือไม่สามารถนำมาจดทะเบียนได้ และในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ได้กำหนดแบบของนิติกรรมไว้ว่า จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น การซื้อขาย การจำนอง เป็นการจดทะเบียนตามคำขอสองฝ่าย ก็ต้องมีคู่สัญญาหรือคู่กรณี ซึ่งในกรณีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในที่ดิน ซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) แล้วผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไป ไม่ต้องมีการประกาศ จึงทำให้ผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงไม่ได้มาคัดค้านและโต้แย้งสิทธิในที่ดิน ทำให้มีการ

โอนมรดกให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน ซึ่งการได้มาซึ่งที่ดินโดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย การจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแก่ทายาทเป็นเพียงการจดทะเบียนเพื่อให้ปรากฏหลักฐานการได้มาในทางทะเบียนเท่านั้น ไม่มีผลกระทบต่อผู้ที่มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงเสียสิทธิ ซึ่งสิทธิของเจ้ามรดกมีเหลืออยู่เพียงใด ทายาทผู้รับมรดกก็ย่อมได้รับสิทธิไปเท่านั้น และผู้ที่มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงยังขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ ทำให้เกิดกรณีพิพาทกันเรื่องสิทธิในเนื้อที่ของที่ดินที่ครอบครอง รวมทั้งกรณีการครอบครองปรปักษ์ที่ดินมีโฉนดที่ดิน แต่ทายาทผู้รับมรดกนำโฉนดที่ดินไปดำเนินการโอนมรดกตามคำสั่งศาล โดยที่ไม่ได้มีการออกไปตรวจสอบพื้นที่ดินจริง ซึ่งอาจถูกบุคคลอื่นครอบครองปรปักษ์ นานเกินสิบปี จนได้สิทธิแล้วนั้น ก็ทำให้เกิดกรณีพิพาทได้เช่นกัน รวมทั้ง ในการซื้อขายที่ดินหากไม่ทราบอาณาเขตแน่นอน แต่อาศัยการซื้อขายตามเนื้อที่ ที่ปรากฏในเอกสารสิทธิก็ย่อมเกิดข้อพิพาทได้ง่าย เช่น ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินอยู่ติดกับที่ดินที่มี น.ส. 3 ก แล้วผู้ซื้อที่ดินซื้อตามเนื้อที่ใน น.ส.3 ก แต่เมื่อทำการตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว มีเนื้อที่จริงน้อยกว่าที่ระบุไว้ในเอกสารสิทธิ ทำให้เกิดกรณีพิพาทกับที่ดินข้างเคียงในการพิสูจน์สิทธิว่าใครมีสิทธิดีกว่า ซึ่งบางกรณีอาจมีการซื้อขายเอกสารสิทธิแต่ไม่มีที่ดินเหลืออยู่ เนื่องจากถูกแย่งการครอบครองไปแล้ว ซึ่งในการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวควรมีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อหามาตรการในการป้องกันปัญหาเหล่านี้ นอกจากนี้ในกรณีที่คู่สัญญาอยู่ต่างประเทศกันทำให้เกิดความไม่สะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยจะต้องให้คู่สัญญาฝ่ายที่อยู่ต่างประเทศทำหนังสือมอบอำนาจ และให้สถานทูตรับรองหนังสือมอบอำนาจมาจึงจะสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ หรือในกรณีที่คู่สัญญาอยู่คนละจังหวัดกัน แล้วต้องการจะทำนิติกรรม จะต้องทำหนังสือมอบอำนาจมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งบางครั้งหากเวลาผ่านไปหลายปี การลงลายมือชื่อในเอกสารอาจไม่เหมือนเดิม ซึ่งหากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วลายมือชื่อใช้ไม่ได้ คู่สัญญาจะต้องมาดำเนินการเองยังสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน ซึ่งในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเฉพาะเรื่อง โนตารีปับลิก มีเพียงทนายความผู้ทำคำรับรองเอกสาร ซึ่งทำหน้าที่บันทึกและรับรองเอกสาร นิติกรรม ข้อเท็จจริง และบุคคล ดังนั้น จึงควรมีการปรับปรุงกฎหมายด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินให้ดีขึ้น รวมทั้งปรับปรุงรูปแบบของเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน เพื่อช่วยให้ประชาชนได้รับความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมมากยิ่งขึ้น

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

2.1 ศึกษาถึงความหมาย ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง

2.2 ศึกษาถึงบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน

2.3 วิเคราะห์กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศในการใช้เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินและปัญหาในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินของไทย

2.4 ศึกษา เสนอแนวทางและวิธีการที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

3. ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายสำหรับงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเรื่องสิทธิในที่ดิน เอกสารสิทธิในที่ดิน ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน โดยศึกษาจากกฎหมายของประเทศอังกฤษ ไอร์แลนด์ นิวซีแลนด์ และรัฐควีนส์แลนด์ ประเทศออสเตรเลีย และกฎหมายของไทยที่เกี่ยวข้อง

4. รูปแบบและวิธีการศึกษา

เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพทางเอกสาร โดยการศึกษา ค้นคว้า และวิเคราะห์ข้อมูลจากบทบัญญัติของกฎหมาย เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเก็บข้อมูลจากหนังสือ คำพิพากษา ตำราทางวิชาการ วิทยานิพนธ์ เอกสาร และบทความต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสืบค้นข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ทั้งของไทยและต่างประเทศ

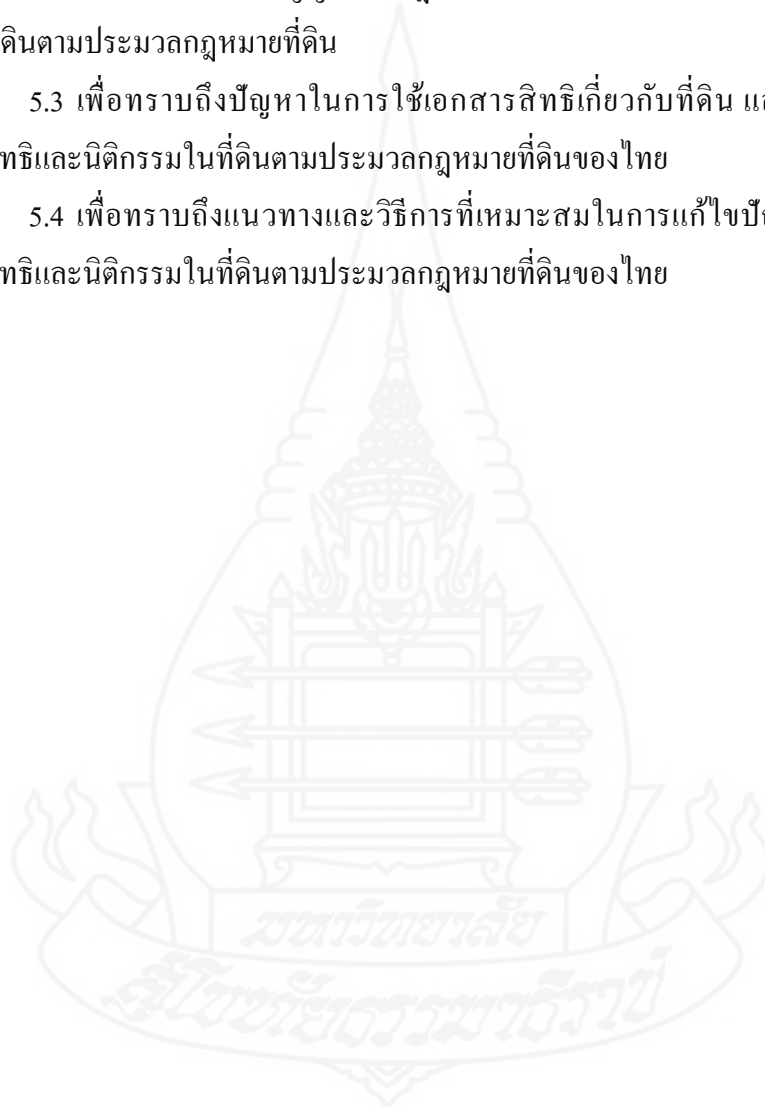
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

5.1 เพื่อทราบถึงความหมาย ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

5.2 เพื่อทราบถึงบทบาทสำคัญของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

5.3 เพื่อทราบถึงปัญหาในการใช้เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน และปัญหาในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินของไทย

5.4 เพื่อทราบถึงแนวทางและวิธีการที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินของไทย



บทที่ 2

ความหมาย ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินและกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายสำหรับงานจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น ผู้ศึกษาได้รวบรวมความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องมาใช้ประกอบการศึกษาในครั้งนี้ ดังนี้

1. ศึกษาเรื่องความเป็นมาเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินในสมัยสุโขทัย สมัยกรุงศรีอยุธยา และสมัยรัตนโกสินทร์ เพื่อให้ทราบถึงประวัติความเป็นมาของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งในสมัยสุโขทัยราษฎรจะต้องบุกเบิกหักร้างถางพงในที่ดินจนเพาะปลูกได้ผลประโยชน์จึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ต่อมาในสมัยสุโขทัยได้มีการเก็บภาษีที่ดินและมีการขออนุญาตจับจองที่ดิน โดยมี “กรมนา” ทำหน้าที่ดูแลเกี่ยวกับที่ดินและสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ได้มีการออกหนังสือสำคัญเพื่อเป็นหลักฐานว่าผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน ซึ่งตามประวัติศาสตร์ที่ผ่านมากฎหมายเกี่ยวกับที่ดินของประเทศไทยมิใช่อยู่นานหลายฉบับ เมื่อรัฐบาลเห็นว่ากฎหมายที่ดินที่ใช้อยู่แยกเป็นหลายฉบับ ไม่สะดวกแก่การนำมาใช้ปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ จึงได้รวบรวมเป็น “ประมวลกฎหมายที่ดิน” และได้ยกเลิกกฎหมายเก่า 14 ฉบับ ไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

2. ศึกษาแนวคิดเรื่องกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของนักนิติศาสตร์ที่มีชื่อเสียง เช่น Austin, Aristotle, Plato, Savigny, Alciatus, Halm, Gans, Halland, Salmond, ศาสตราจารย์ ม.ร.ว. เส็นีย์ ปราโมช

3. ศึกษาแนวความคิดอันเกี่ยวกับหลักกฎหมายในเรื่องนิติกรรมทั้งประวัติความเป็นมาของแนวคิดเกี่ยวกับนิติกรรมในประเทศไทย แนวคิดเกี่ยวกับนิติกรรมของต่างประเทศทั้งประเทศที่ใช้ระบบประมวลกฎหมาย เช่น กฎหมายโรมัน กฎหมายเยอรมัน กฎหมายฝรั่งเศส และระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ เช่น กฎหมายอังกฤษ รวมทั้งแนวคิดเกี่ยวกับการจดทะเบียนที่ดิน

4. ศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา หลักเสรีภาพในการทำสัญญา หลักความยินยอม หลักสุจริต หลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน หลักความเป็นธรรมทางกฎหมาย หรือเอ็กควิตี้

5. ศึกษากฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น ประเทศอังกฤษ ประเทศไอร์แลนด์ ประเทศนิวซีแลนด์ รัฐควีนสแลนด์ ประเทศออสเตรเลีย

การศึกษาในเรื่องดังกล่าวผู้ศึกษาเห็นว่ามีความสำคัญเพราะเป็นการศึกษาประวัติความเป็นมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ในสภาพสังคมที่แตกต่างกัน ช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกัน ซึ่งกฎหมายจะมีการพัฒนาตามสภาวะแวดล้อม และวัฒนธรรมที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งการศึกษากฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบถึงแนวทาง และวิธีการที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ความหมาย

“จดทะเบียน” หมายความว่า การบันทึกเป็นหลักฐานทางราชการตามกฎหมาย²

“สิทธิ” หมายความว่า อำนาจอัชชอบธรรม³

“เอกสารสิทธิ” หมายความว่า เอกสารที่เป็นหลักฐานแห่งการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ⁴

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย⁵

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”⁶

“นิติกรรม” หมายความว่า การใดๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมาย และด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ⁷ และ คำว่า “นิติกรรม” ตามความหมายในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน หมายถึง การกระทำโดยเจตนาที่จะผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคล เพื่อก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือ ระงับซึ่งสิทธิ⁸

² ราชบัณฑิตยสถาน “พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2525”, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ อักษรเจริญทัศน์, 2525, หน้า 210

³ “เรื่องเดียวกัน”, หน้า 808

⁴ LONGDO Dict. “พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 ” ค้นคืน 6 ตุลาคม 2560 จาก <https://dict.longdo.com/search/เอกสารสิทธิ>

⁵ มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

⁶ “เรื่องเดียวกัน”

⁷ มาตรา 149, “เรื่องเดียวกัน”

⁸ ราชบัณฑิตยสถาน “พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2525”, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ อักษรเจริญทัศน์, 2525, หน้า 441

ซึ่งคำว่า “นิติกรรม” เป็นคำที่ใช้ในระบบประมวลกฎหมายโดยเฉพาะ ซึ่งนำมาจากหลักปรัชญากฎหมายของประเทศเยอรมัน มีการให้คำนิยามของคำว่านิติกรรมอยู่มากมาย แต่ในกฎหมายของประเทศอังกฤษมีสิ่งที่พอเทียบเคียงกันได้กับคำว่า “นิติกรรม” แม้ว่ากฎหมายของประเทศอังกฤษจะไม่มีคำเรียกโดยเฉพาะเช่นนี้ก็ตาม Schuster ได้ให้คำนิยามของคำว่า “นิติกรรม” ไว้ว่าหมายถึง “การแสดงเจตนาของบุคคลที่มุ่งจะก่อ โอน หรือระงับซึ่งสิทธิที่กฎหมายยอมรับ”

ในความหมายอย่างแคบ “นิติกรรม” หมายถึง ข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น ซึ่งให้สิทธิแก่คู่กรณีฝ่ายหนึ่ง และในความหมายกว้าง “นิติกรรม” หมายถึง ข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งกฎหมายให้สิทธิแก่คู่กรณีฝ่ายหนึ่ง หรือกำหนดหน้าที่ให้แก่เขา หรือปรากสิทธิไปจากเขา หรือปลดปล่อยเขาจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง หรือได้โอนสิทธิและหน้าที่จากบุคคลหนึ่งไปยังบุคคลอีกคนหนึ่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งของญี่ปุ่นไม่ได้ให้คำนิยามของคำว่า “นิติกรรม” ไว้ มีนักกฎหมายญี่ปุ่นอธิบายว่า นิติกรรมเป็นขั้นตอนหนึ่งในกระบวนการของการก่อให้เกิดหน้าที่ หรือการจำหน่ายจ่าย โอนเป็นองค์ประกอบทางกฎหมาย ซึ่งก่อให้เกิดผลทางกฎหมายบางประการ⁹

“ดีด (deed)” คือ เอกสารที่มีการลงชื่อ ประทับตรา และส่งมอบ (Sign seal and deliver) เป็นเอกสารที่ใช้ในการทำสัญญาหรือ โอนสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน¹⁰

“Registration of deeds” คือ ระบบการจดทะเบียนเอกสารที่ใช้เป็นหลักฐานในการโอนหรือก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน¹¹

“Title” มีสองความหมายคือ หนึ่งหมายถึงสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน และสอง หมายถึงเอกสารหลักฐานที่ใช้ในการพิสูจน์สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน¹²

“Registration of title” คือ การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน¹³

“Notary Public” คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจรับรองหนังสือสัญญา พิณัยกรรม หรือตราสารต่าง ๆ¹⁴

⁹ ไชยยศ เหมะรัชตะ, “สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติกรรม”, กรุงเทพมหานคร, บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2537, หน้า 9-10

¹⁰ วสันต์ กิจบำรุง, “ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน” BlogGang.com , ค้นคืน 3 มีนาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=6>

¹¹ “เรื่องเดียวกัน”

¹² วสันต์ กิจบำรุง, “ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน” BlogGang.com , ค้นคืน 3 มีนาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=6>

¹³ “เรื่องเดียวกัน”

2. ความเป็นมาของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน¹⁵

2.1 สมัยสุโขทัย

ปรากฏในหลักศิลาจารึกพ่อขุนรามคำแหงว่า “ไพร่ในเมืองสุโขทัยนี้จึงชม สร้างป่าหมาก ป่าพลูทั่วเมืองนี้ทุกแห่ง ป่าพร้าวก็หลายในเมืองนี้ ป่าลางก็หลายในเมืองนี้ หมากม่วงก็หลายในเมืองนี้ หมากขามก็หลายในเมืองนี้ใครสร้างไว้ได้แก่มัน”

“ไพร่ฟ้าหน้าใส ลูกเจ้าลูกขุนผู้ใดแลล้มตายหายกว่า เข้าย่าเรือนพ่อเชื้อ เลื้อยค้ำมัน ช้างขอลูกเมีย เยียข้าว ไพร่ฟ้าข้าไทย ป่าหมากป่าพลู พ่อเชื้อมันไว้แก่ลูกมันสิ้น”

ซึ่งเมื่อราษฎรเข้าบุกเบิกหักร้างถางพงในที่ดินจนเพาะปลูกได้ผลประโยชน์แล้ว ก็ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกแรงออกทุนไป เมื่อเจ้าของที่ดินตายลง ก็รับรองในทายาทบุตรหลานสืบมรดกตกทอดต่อกันไป แต่ยังไม่มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

2.2 สมัยกรุงศรีอยุธยา

ใช้กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ มีหลักการคือ

โฉนด (เขียนแบบโบราณ) เป็นใบอนุญาตที่นายเสนา ระวัง นายอกร ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่เขียนในอนุญาตโฉนด ให้ผู้ขอที่ดินยึดถือไว้เป็นคู่มือสำหรับประโยชน์ในการเก็บภาษี

ที่ดินทั้งหมดในเมืองและนอกเมืองในแคว้นกรุงศรีอยุธยาเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน ราษฎรเป็นผู้ถือครองในฐานะผู้อาศัยและต้องเสียภาษีซึ่งเป็นเสมือนค่าเช่า ห้ามมิให้ซื้อขายซึ่งกันและกัน

ผู้ที่จะได้ที่ดินจะต้องขออนุญาตจับจอง หรือทางราชการจัดให้หน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวนี้คือ กรมนา

2.3 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์

สมัยรัชกาลที่ 1 – รัชกาลที่ 2 งานเกี่ยวกับที่ดินยังคงใช้หลักการเดิมตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ โดยมีกรมนาเป็นผู้รับผิดชอบ

สมัยรัชกาลที่ 3 มีการออกหนังสือสำคัญ เช่น หนังสือสำคัญสำหรับที่บ้าน เพื่อระงับข้อพิพาทการรุกล้ำเขตกัน

¹⁴ ชง วิทย์วัฒน์, “LAW Dictionary”, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2553, หน้า 645

¹⁵ วนิดา พรไพบุลย์, “คำอธิบาย กฎหมายที่ดินป่าไม้ เอกสารสิทธิในที่ดิน และการตรวจพิสูจน์สิทธิในที่ดิน”, กรุงเทพมหานคร: อินเทอร์เน็ตบุ๊กส์, 2552, หน้า 148-168

สมัยรัชกาลที่ 4 มีการประกาศขายฝากและจำนำที่ดินนา และมีการออกตราแดง ในเขตจังหวัดกรุงเก่า (พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง ลพบุรี สุพรรณบุรี) เป็นหลักฐาน แสดงว่าผู้มีชื่อ เป็นเจ้าของและใช้ในการเก็บภาษีที่นา

สมัยรัชกาลที่ 5 มีการออกหนังสือสำคัญชนิดต่างๆ เพิ่มขึ้นอีกหลายชนิด เช่น โฉนดสวน ใบตราจอง เพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษีค่านา ต่อมามีปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินสู่ศาล บ่อยขึ้น เพราะหนังสือสำคัญที่เจ้าหน้าที่ผู้เก็บภาษีออกให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้ นั้นไม่อาจ ระวังข้อพิพาทโต้แย้งได้ เนื่องจากมีข้อความไม่กระจ่างว่าผู้ใดมีสิทธิอยู่ในที่ดินเพียงใดอย่างไร พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงประสบถึงความเดือดร้อนของราษฎรในกรณี ดังกล่าว จึงได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้กระทรวงเกษตราธิการดำเนินการเรื่องสิทธิ ในที่ดินให้รัดกุมขึ้น

ต่อมากระทรวงเกษตราธิการยกเลิกไป ได้สถาปนากระทรวงเกษตราธิการ ขึ้นใหม่ โปรดเกล้าฯ ให้เจ้าพระยาเทเวศรวงศ์วิวัฒน์มาดำรงตำแหน่งเสนาบดี เมื่อวันที่ 2 กันยายน ร.ศ.118 (พ.ศ.2442) และโปรดเกล้าฯ ให้พระยาประชาชีพบริบาล (ผิง ชูโต) เป็นข้าหลวงเกษตร ออกไปดำเนินการออกโฉนดที่ดิน โดยให้อยู่ในบังคับบัญชาของเทศาภิบาลมณฑลกรุงเก่า ซึ่งข้าหลวงเกษตรพร้อมด้วยเจ้าพนักงานกรมแผนที่ได้เริ่มออกเดินสำรวจเป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน ร.ศ.120 (พ.ศ.2444) โดยโปรดเกล้าพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้ที่ถือโฉนด ที่ดินเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินฉบับแรกเป็นของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหา จุฬาลงกรณ์ พระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ออกเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม ร.ศ. 120 (พ.ศ.2444) ที่ตำบล บ้านเป้ง อำเภอพระราชวัง จังหวัดกรุงเก่า(พระนครศรีอยุธยา) เนื้อที่ 89-1-52 ไร่

มีการออกโฉนดตราจอง เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่ได้ทำประโยชน์แล้ว ปัจจุบันยังคงมีอยู่ในเขตมณฑลพิษณุโลก คือ จังหวัดพิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ และสุโขทัย

เมื่อรัฐบาลเห็นว่ากฎหมายที่ดินที่ใช้อยู่แยกเป็นหลายฉบับ ไม่สะดวกแก่การ นำมาใช้ปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่จึงได้รวบรวมเป็น “ประมวลกฎหมายที่ดิน” และได้ยกเลิก กฎหมายเก่า 14 ฉบับ ไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ซึ่งเอกสารสิทธิของประเทศไทยตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ได้แก่

- 1) หนังสือสำคัญสำหรับที่ป่า ออกให้เพื่อเป็นหลักฐานและขอบเขตที่ดินที่ปลูก บ้านอยู่อาศัย
- 2) ตราแดง ออกให้เพื่อประโยชน์ในการเก็บค่านา
- 3) โฉนดสวน มีความมุ่งหมายในการเก็บอากรสวน ซึ่งมีพืช 7 ชนิดที่มีอายุเกิน สามปีต้องเสียอากรสวน ได้แก่ หมาก พลู มะปราง มะม่วง ทูเรียน มังคุด ฝรั่ง

- 4) โฉนดป่า ออกในที่ปลูกไม้ล้มลุกที่ไม่ใช่พืช 7 ชนิดที่ออกโฉนดสวน การเก็บอากรเก็บตามจำนวนเนื้อที่ที่ระบุไว้
- 5) ใบเดินทุ่ง เป็นข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน เนื่องจากการเขียนในสนามหรือกลางทุ่ง จึงกำหนดให้เขียนใบเดินทุ่งเป็นร่างขึ้นก่อนจึงนำมาเขียนใบไต่สวน
- 6) ใบไต่สวน เป็นบันทึกการสอบสวนที่ดินก่อนออกโฉนดที่ดิน
- 7) ใบนำ ทำขึ้นเพื่อใช้แทนใบไต่สวนตอนที่ 2 ต่อมามีการยกเลิกใบนำ แล้วให้กลับไปใช้ใบไต่สวน ตอนที่ 2 ตามเดิม
- 8) ใบเหยียบย่ำ เป็นใบอนุญาตให้เข้าจับจองที่ดิน เข้าหักล้างทางพงทำประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งจะต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด มิฉะนั้นเป็นอันสิ้นสิทธิแห่งการจับจองในส่วนซึ่งยังไม่ทำประโยชน์
- 9) ตราจอง เป็นหนังสือสำคัญที่ออกให้ในที่ดินที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ทางการยังออกโฉนดแผนที่ไปไม่ถึง จึงออกตราจองให้เป็นการชั่วคราวก่อนเพื่อเปลี่ยนเป็นโฉนดแผนที่ภายหลัง ผู้ถือตราจองมีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย
- 10) ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ออกตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 8 เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเช่นเดียวกับโฉนดแผนที่ ปัจจุบันไม่มีการออกโฉนดตราจองดังกล่าว
- 11) แบบหมายเลข 3 เป็นหนังสือแสดงการครอบครองที่ดิน ยังไม่มีกรรมสิทธิ์
- 12) โฉนดแผนที่ เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีแผนที่จำลองไว้ด้านหลัง
- 13) โฉนดตราจอง เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
- 14) ส.ค.1 เป็นแบบแจ้งการครอบครองที่ดินที่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
- 15) ส.ค.2 เป็นบัญชีรับแจ้งการครอบครองที่ดิน ซึ่งไม่ได้แจ้ง ส.ค.1 ไว้ ซึ่งไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่เป็นหลักฐานว่าบุคคลนั้นยังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน
- 16) ส.ค.3 เป็นแบบใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน มิได้เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- 17) ใบจอง (น.ส.2, น.ส.2ก) เป็นหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว
- 18) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3ก, น.ส.3ข) เป็นหนังสือคำรับรองของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินไว้แล้ว
- 19) โฉนดที่ดิน เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

3. แนวคิดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

3.1 แนวคิดเกี่ยวกับนิติกรรม¹⁶

แต่เดิมในประเทศไทยก่อนมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ฉบับ พ.ศ. 2468 ซึ่งมีบทบัญญัติอันว่าด้วยนิติกรรมอยู่ด้วยนั้น ประเทศไทยยังไม่มีบทบัญญัติอันเกี่ยวกับนิติกรรมเลย จึงต้องใช้หลักกฎหมายลักษณะสัญญา (the law of contract) โดยอาศัยหลักกฎหมายของอังกฤษเป็นส่วนใหญ่ จนได้มีการวางหลักกฎหมายในเรื่องนิติกรรมนี้โดยชัดเจนไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 พ.ศ. 2468 ต่อมาได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ 1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. 2535 อันเป็นผลให้มีการยกเลิกบทบัญญัติ บรรพ 1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับ พ.ศ. 2468 ซึ่งใช้อยู่แต่เดิม และให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ 1 ฉบับใหม่นี้ ซึ่งในบรรพ 1 ฉบับใหม่นี้ยังคงมีบทกฎหมายอันว่าด้วยนิติกรรมด้วยเช่นเดิม อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ต่างๆ ภายใต้บทบัญญัติอันว่าด้วยนิติกรรมนี้ยังคงไม่เปลี่ยนแปลงไปมากมายจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ฉบับเดิม

แนวความคิดอันเกี่ยวกับหลักกฎหมายในเรื่องนิติกรรมสมัยปัจจุบันนี้ได้ถูกเผยแพร่มาจากภาคพื้นยุโรป โดยนักกฎหมายของภาคพื้นยุโรปโดยเฉพาะในประเทศเยอรมัน ได้คุ้นเคยกับแนวความคิดเรื่องนิติกรรมเป็นอย่างดี ซึ่งนิติกรรมนี้เป็นแขนงหนึ่งของแนวความคิดอันเกี่ยวกับการกระทำในทางกฎหมาย โดยนิติกรรมนี้เป็นการก่อให้เกิดผลทางกฎหมายด้วยการกระทำโดยเจตนาของผู้กระทำ เช่น ในกฎหมายเยอรมัน การโอนสังหาริมทรัพย์นั้นนิติกรรมจะต้องประกอบด้วย การแสดงเจตนาของคู่สัญญาและการกระทำการส่งมอบด้วย ซึ่งระบบกฎหมายแต่ละระบบต่างยอมรับนิติกรรมว่าเป็นเหตุการณ์ที่ปรากฏในชีวิตประจำวันอันควรมีการกำหนดกฎเกณฑ์แต่ก็มิได้ยอมรับแนวความคิดของนิติกรรมไว้โดยตรง โดยเพียงแต่ยอมรับหลักเกณฑ์ของประเภทหนึ่งของนิติกรรม นั่นคือ สัญญา (Contract) และไม่คำนึงว่านิติกรรมนั้นแท้จริงแล้วก็เป็นโครงสร้างพื้นฐานของสัญญานั้นเอง เพราะสัญญาก็คือนิติกรรมสองฝ่ายตามแนวความคิดของการแบ่งประเภทนิติกรรม แม้ว่ากฎหมายเยอรมันจะได้รับอิทธิพลมาจากกฎหมายโรมัน แต่ในกฎหมายโรมันก็หาได้ปรากฏหลักเรื่องนิติกรรมไว้โดยตรงไม่ หลังจากกฎหมายโรมันได้เริ่มพัฒนาโดยนำเอาหลักเกณฑ์จากกฎหมายโรมันมาใช้ การแสดงเจตนาที่เริ่มเข้ามามีบทบาทเป็นพื้นฐาน

¹⁶ ชาญศ เหมะรัชตะ, “สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติกรรม”, กรุงเทพมหานคร, บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2537, หน้า 10-31

ของนิติกรรมเพื่อหลีกเลี่ยงอิทธิพลจากกฎหมายโรมัน ซึ่งในการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย ก็ได้นำหลักเกณฑ์เรื่องนิติกรรมมาบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 พ.ศ.2468

อย่างไรก็ตาม ในประเทศที่ใช้ระบบประมวลกฎหมายหลายประเทศก็ไม่ปรากฏหลักเกณฑ์เรื่องนิติกรรมในประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศเหล่านั้น เช่น ประเทศฝรั่งเศสก็ไม่มี การบัญญัติเรื่องนิติกรรมไว้ เพียงแต่มีหลักเกณฑ์ของนิติกรรมประกอบอยู่ในบทบัญญัติอื่นๆ บ้างเล็กน้อย แต่กระนั้นนักนิติศาสตร์บางท่านก็เขียนไว้ในตำรากฎหมายอันเกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์เกี่ยวกับนิติกรรม โดยเห็นว่าควรนำมาประยุกต์ใช้ ส่วนประเทศออสเตรียนั้นก็มิได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติกรรมแต่อย่างใด ในประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศสวิส แม้ว่าจะได้รับแบบอย่างมาจากประมวลกฎหมายของประเทศเยอรมันก็ตาม แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งของสวิสซึ่งประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม ค.ศ.1912 ก็หาได้มีบทบัญญัติอันเกี่ยวกับนิติกรรมแต่อย่างใดไม่ แต่ก็ได้มีการบัญญัติหลักเกณฑ์อันเกี่ยวกับนิติกรรมภายใต้กฎหมายว่าด้วยหนี้อันเกิดขึ้นโดยสัญญา ซึ่งโดยทางทฤษฎีภายใต้บทบัญญัตินั้นก็มีลักษณะคล้ายกับทฤษฎีของนิติกรรมซึ่งถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งของเยอรมันมาก ส่วนในประมวลกฎหมายแพ่งของอิตาลีนั้น ทั้งๆ ที่นักนิติศาสตร์หลายท่านของอิตาลีจะเสนอแนะให้เห็นความสำคัญของนิติกรรม แต่ในประมวลกฎหมายแพ่ง ฉบับ ค.ศ.1942 ก็หาได้มีบทบัญญัติอันเกี่ยวกับนิติกรรมไม่ แต่ได้รวมไว้ในบทบัญญัติเรื่องสัญญา

ส่วนในประเทศที่ใช้กฎหมายระบบคอมมอนลอว์ (Common Law) นั้น มีหลักเกณฑ์โดยเฉพาะอันเกี่ยวกับสัญญาไว้เป็นของตนเอง อีกทั้งโดยแนวความคิดของระบบกฎหมายนี้มักจะต่อต้านแนวความคิดอันเกี่ยวกับนามธรรมที่มากเกินไปแก่ทางปฏิบัติ ด้วยเหตุนี้ จึงแทบจะไม่ปรากฏทฤษฎีใดๆ อันเกี่ยวกับนิติกรรมของนักนิติศาสตร์ในระบบกฎหมายนี้ แต่นักนิติศาสตร์โดยทั่วไปของระบบคอมมอนลอว์นี้ต่างเห็นว่าหลักเกณฑ์อันเกี่ยวกับนิติกรรมนี้หาประโยชน์อันใดในทางปฏิบัติไม่ เพราะมิได้เป็นเครื่องมือในการใช้เพื่อจัดระเบียบสังคมภายใต้กฎหมายเอกชน แต่เห็นว่าสัญญานั้นเป็นบ่อเกิดในการใช้ประโยชน์ระหว่างเอกชนในสังคม เนื่องจากเป็นเครื่องมือในการพัฒนาเศรษฐกิจให้แก่สังคม แต่กระนั้น โดยทางทฤษฎีของหลักนิติกรรมตามกฎหมายเยอรมันแล้ว สัญญาก็คือ นิติกรรมประเภทหนึ่งซึ่งเรียกว่า “นิติกรรมสองฝ่าย” นั่นเอง

ประมวลกฎหมายแพ่งของเยอรมันมีอิทธิพลต่อการร่างประมวลกฎหมายแพ่งในหลายประเทศ ซึ่งแนวความคิดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ของนิติกรรมตามกฎหมายแพ่งของเยอรมันมีดังนี้ คือ

1) นิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ต้องเป็นการแสดงเจตนาของเอกชน ซึ่งมุ่งให้เกิดผลในทางกฎหมาย และผลในทางกฎหมายเกิดขึ้นก็เพราะบุคคลประสงค์จะให้ผลนั้นเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาดังกล่าว และซึ่งกฎหมายก็ยอมรับรู้ด้วย

2) ต้องมีเจตนากระทำ กล่าวคือ ผู้กระทำต้องมีเจตนาที่จะกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ถ้ามีบุคคลที่แข็งแรงกว่าจับมือผู้อ่อนแอกว่าให้ลงชื่อในสัญญากู้เงินก็หาใช่ “นิติกรรม” ไม่ เพราะเขาไม่ได้มีเจตนาที่จะลงชื่อในสัญญากู้เงินเลย

3) ต้องมีเจตนาที่จะแสดงเจตนาออกมาภายนอก เจตนาที่จะแสดงออกมาภายนอกนี้ย่อมจะขาดไป เมื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่ได้มีเจตนาที่จะกระทำนิติกรรมเลย หรือไม่รู้ว่าการกระทำของเขาอาจมีผลที่สำคัญในทางกฎหมาย สำหรับความตอนหลังนี้ยังเป็นข้อที่ยังทุมเถียงกันอยู่ เพราะมีบางท่านเห็นว่าเป็น “นิติกรรม” แม้ผู้กระทำสำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

4) การแสดงเจตนา นั้นต้องมีข้อความที่แน่นอน คือ ไม่ใช่เพียงแต่ใช้ถ้อยคำธรรมดา แต่ยังต้องมีข้อความแสดงว่ามุ่งต่อผลในทางกฎหมายในเมื่อพิจารณาจากภายนอก ทั้งนี้แม้ผู้แสดงเจตนาเองจะไม่มีจิตใจที่จะให้เกิดผลในทางกฎหมายที่แท้จริงเลยก็ดี ก็ไม่เป็นข้อสำคัญสำหรับความหมายแห่งนิติกรรม

5) ในบางกรณี เพื่อที่นิติกรรมจะสมบูรณ์จำต้องมีองค์ประกอบอื่น ๆ อีกบ้าง เช่น จะต้องทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ เป็นต้น นิติกรรมจะต้องไม่เข้าลักษณะเป็นโมฆะหรือโมฆียะตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันบัญญัติไว้ด้วย

3.1.2 ประเภทแห่งนิติกรรม

1) นิติกรรมฝ่ายเดียวกับนิติกรรมสองฝ่าย

(1) นิติกรรมฝ่ายเดียว ได้แก่ นิติกรรมที่เกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของบุคคลฝ่ายเดียว เมื่อบุคคลฝ่ายเดียวแสดงเจตนาทำนิติกรรมก็เกิดผลเป็นนิติกรรมทันที เช่น พิณัยกรรม การก่อตั้งมูลนิธิ คำมั่นจะให้รางวัล การเลิกสัญญา คำมั่นจะซื้อหรือคำมั่นจะขาย คำเสนอหรือคำสนอง การบอกล้างโมฆียกรรม การให้สัตยาบันแก่โมฆียกรรม การรับสภาพหนี้ การปลดหนี้ การหักกลบลบหนี้ การบอกเลิกสัญญา การผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ เป็นต้น

(2) นิติกรรมหลายฝ่ายหรือบางทีเรียกว่านิติกรรม 2 ฝ่าย ได้แก่ นิติกรรมที่เกิดขึ้นได้โดยการแสดงเจตนาตั้งแต่ 2 ฝ่ายขึ้นไป แต่ละฝ่ายอาจเป็นบุคคลคนเดียวหรือหลายคนรวมเป็นฝ่ายเดียวก็ได้ ซึ่งนิติกรรมหลายฝ่ายนั้นตามกฎหมายก็คือสัญญานั้นเอง ซึ่งในนิติกรรม

หลายฝ่ายนี้จะต้องอาศัยการแสดงเจตนาตกลงตรงกันของบุคคลตั้งแต่ 2 ฝ่ายขึ้นไป โดยมีฝ่ายหนึ่งเป็นผู้เสนอ อีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้สนองรับ โดยคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกันจึงเกิดเป็นสัญญา หรือนิติกรรมหลายฝ่าย นิติกรรมหลายฝ่ายนี้ คือ เอกเทศสัญญา เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาอัยม

2) นิติกรรมที่มีผลเมื่อผู้ทำยังมีชีวิตอยู่กับนิติกรรมที่มีผลเมื่อผู้ทำตายแล้ว

(1) นิติกรรมที่มีผลเมื่อผู้ทำยังมีชีวิตอยู่ ได้แก่ นิติกรรมที่ผู้ทำแสดงเจตนาประสงค์จะให้เกิดผลในขณะที่ผู้กระทำยังมีชีวิตอยู่ ซึ่งอาจเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว หรือนิติกรรมหลายฝ่ายก็ได้ เช่น คำมั่นจะให้รางวัล การรับสภาพหนี้ การปลดหนี้ การบอกล้างโมฆียกรรม การให้สัตยาบันโมฆียกรรม การบอกเลิกสัญญา ฯลฯ ส่วนที่เกี่ยวกับนิติกรรมหลายฝ่าย เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาค้ำประกัน สัญญาอัยม ฯลฯ

(2) นิติกรรมที่มีผลเมื่อผู้ทำตายแล้ว ได้แก่ นิติกรรมประเภทที่ขณะทำแม้จะเกิดผลสมบูรณ์เป็นนิติกรรมแล้วก็ตาม แต่ก็ยังไม่มีผลทางกฎหมายที่จะบังคับให้เป็นไปตามนิติกรรมนั้น จนกว่าผู้ทำนิติกรรมนั้นจะถึงแก่ความตายหรือถ้าจะกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ เป็นนิติกรรมที่ยังไม่มีผลในทางกฎหมายที่จะฟ้องร้องบังคับกันได้ เพราะผู้ทำพินัยกรรมนั้นยังไม่ตาย เช่น พินัยกรรม

3) นิติกรรมที่มีค่าตอบแทนและนิติกรรมที่ไม่มีค่าตอบแทน

(1) นิติกรรมที่มีค่าตอบแทน ได้แก่ นิติกรรม 2 ฝ่าย ซึ่งต่างฝ่ายต่างมีประโยชน์ตอบแทนกัน ซึ่งค่าตอบแทนนี้อาจเป็นประโยชน์หรือทรัพย์สิน หรือการชำระหนี้ตอบแทนก็ได้ เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาอัยมเงิน โดยมีดอกเบี้ย สัญญาจ้างแรงงาน สัญญาจ้างทำของ

(2) นิติกรรมที่ไม่มีค่าตอบแทน ได้แก่ นิติกรรมที่ทำให้เปล่า โดยไม่มีค่าตอบแทนเลย หรือจะกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ นิติกรรมที่ผู้รับการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายนั้นไม่ต้องให้ประโยชน์ตอบแทนอีกฝ่ายหนึ่งเลย เช่น สัญญาให้โดยเสน่หา สัญญาอัยมใช้คงรูป สัญญาฝากทรัพย์สินโดยไม่มีบำเหน็จ พินัยกรรม

3.1.3 แบบแห่งนิติกรรม

1) ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แบบแห่งนิติกรรมชนิดนี้ นักนิติศาสตร์ท่านหนึ่ง คือ พระยาเทพวิฑูร ใช้คำว่าทำเป็นกรมธรรม์ (ซึ่งแต่เดิมมักเรียกกันเช่นนี้) โดยนิติกรรมประเภทนี้นอกจากกฎหมายจะกำหนดแบบให้ทำเป็นหนังสือแล้ว ยังต้องจดทะเบียนด้วย โดยการให้พนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องจดทะเบียนนั้นบันทึกไว้ นิติกรรมชนิดนี้ ได้แก่ ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง หนังสือบริคณห์สนธิ สมาคม

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงระงับ และ กลับคืนมาแห่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดห้ามโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์¹⁷

อาจารย์จิด เศรษฐบุตร เห็นว่าสิ่งที่บันทึกจดทะเบียนนี้เป็นเอกสารมหาชน คือ เอกสารที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ให้สาธารณชนใช้เอกสารมหาชนนี้ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 127 บัญญัติว่า “ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นของ แท้จริงและถูกต้อง เป็นหน้าที่ของคู่ความฝ่ายที่ถูกอ้างเอกสารนั้นมาอ้าง ต้องนำสืบความไม่บริสุทธิ์ หรือความไม่ถูกต้องแห่งเอกสาร” หมายความว่า เอกสารนี้แสดงข้อเท็จจริงอันใดก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง เช่น โฉนดอันบันทึกการซื้อขายที่ดินว่าบัดนี้ผู้ซื้อ คือ นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดิน ก็สันนิษฐานไว้ก่อนว่า นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินจริง นอกจากจะมีพยานหลักฐานมาสืบหักล้าง¹⁸

2) ต้องทำเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่มิได้กำหนดให้จดทะเบียน แต่อย่างไร โดยกำหนดเพียงทำเป็นหนังสือ แต่ก็อาจเห็นความสำคัญของนิติกรรมประเภทในแง่ ควรมีพยานบุคคลอันน่าเชื่อถือได้ไว้คอยควบคุมในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น นิติกรรมเหล่านั้น ได้แก่ การค้ำค้ำตั๋วแลกเงิน พันຍกรรมแบบเอกสารฝ่ายบ้านเมือง พันຍกรรมแบบเอกสารลับ พันຍกรรม แบบทำด้วยวาจา เป็นต้น ซึ่งนิติกรรมเหล่านี้แม้จะทำต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ต้องจดทะเบียน

3) ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กฎหมายเพียงกำหนด ให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ไม่บังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือแต่อย่างไร ได้แก่ การจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนสามัญ การจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัด การจดทะเบียนบริษัท จำกัด และการ จดทะเบียนในฐานะครอบครัว เช่น การจดทะเบียนสมรส การจดทะเบียนหย่า การจดทะเบียนรับ เด็กเป็นบุตร การจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม การจดทะเบียนทำตัวรูปพรรณตามพระราชบัญญัติ สัตว์พาหนะ พ.ศ.2482

4) ต้องทำเป็นหนังสือโดยไม่ต้องทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กฎหมาย กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือกันเองก็มีผลสมบูรณ์ กล่าวคือ แม้ผู้ทำนิติกรรมจะได้แสดงเจตนา ออกมาในการทำนิติกรรมนั้นแล้วก็ตาม หากมิได้ทำเป็นหนังสือ นิติกรรมนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ เช่น มูลนิธิ หนังสือรับสภาพหนี้ โอนหนี้ บอกกล่าวการใช้สิทธิ เช่าซื้อ ข้อตกลงกีดดอกเบียทบต้น ตัวแทน ตัวเงิน โอนหุ้น สัญญาก่อนสมรส พันຍกรรม

¹⁷ ไซยศ เหมะรัชตะ, “สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติกรรม”, กรุงเทพมหานคร, บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2537, หน้า 28

¹⁸ “เรื่องเดียวกัน”, หน้า 29

3.2 แนวคิดเรื่องกรรมสิทธิ์

3.2.1 Austin นักนิติศาสตร์ชาวอังกฤษ ได้ให้ความหมายของกรรมสิทธิ์ไว้ว่า กรรมสิทธิ์หมายถึงสิทธิในทรัพย์สินซึ่งไม่มีจำกัดในการใช้ ไม่มีข้อกำหนดห้ามในการจำหน่าย ไม่มีกำหนดเวลาจำกัด แต่ก็ได้เห็นได้ว่ามีลักษณะออกจะกว้างเกินไป สิทธิใดๆ ทั้งสิ้นทุกอย่างต้องมีข้อจำกัดตามกฎหมายอยู่บ้าง ไม่น่าก็น้อย ที่สำคัญคือการใช้สิทธิของตนต้องไม่ทำให้คนอื่นเสียหาย¹⁹

3.2.2 Aristotle นักปราชญ์ชาวกรีกได้มีความเห็นเกี่ยวกับที่มาของหลักกรรมสิทธิ์ โดยผ่านการสืบทอดความคิดจากศาสตราจารย์ ดร.ปรีดี เกษมทรัพย์ ว่า “ทรัพย์สินสมบัติโดยเนื้อแท้ของมันแล้วควรจะเป็นทรัพย์สินสมบัติส่วนบุคคล ถ้าหากเอกชนมีธรรมชาติสูงพอที่จะใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลเพื่อประโยชน์ส่วนรวม แยกออกได้ในสองแง่คือ ในแง่เศรษฐกิจ และในแง่ศีลธรรม โดยในแง่เศรษฐกิจ ทรัพย์สินสมบัติส่วนบุคคลนั้นเป็นทางนำไปสู่การผลิตหรือการเพิ่มพูนงอกงามของทรัพย์สิน เพราะมีเครื่องกระตุ้น(Motive) ให้มนุษย์ทำงานเพื่อเพิ่มพูนทรัพย์สินสมบัติ ซึ่งการให้ทรัพย์สินเป็นของส่วนรวมก็จะเป็นการทำลายแรงกระตุ้น ในส่วนนี้ของมนุษย์ อีกทั้งระบบกรรมสิทธิ์รวมที่ทำให้มนุษย์มีความใกล้ชิดสัมพันธ์กันมาก จะเป็นเหตุให้เกิดความขัดแย้งกันได้อีกทางหนึ่งคือทางศีลธรรม ซึ่งเป็นสิ่งที่ทำให้มนุษย์ที่มีทรัพย์สินเหลือภายหลังจากการแสวงหาและสะสมทรัพย์สินแล้ว ยังเป็นการเผื่อแผ่ให้แก่เพื่อนมนุษย์ที่ยังเดือดร้อน”²⁰

3.2.3 Plato มองคนโดยพิจารณาจากลักษณะของจิตใจ ซึ่ง Plato แบ่งออกเป็น 3 ภาค ตามความใกล้ชิดของจิตใจมนุษย์ที่มีต่อโลก Idea คือ ภาคที่ 1 ได้แก่ Reason (เหตุผล) ภาคที่ 2 ได้แก่ Spirit (ความแค้นแค้น) ภาคที่ 3 ได้แก่ Desire (ความอยาก) ภาคส่วนของจิตใจทั้ง 3 แสดงออกด้วยคุณธรรมต่างกัน คือ ภาคที่ 1 ได้แก่ความมีสติปัญญา ภาคที่ 2 ได้แก่ความกล้าหาญ และภาคที่ 3 ได้แก่ความพอดี ด้วยเหตุนี้ Plato จึงมีความคิดเห็นว่าคนในสังคมมีอยู่ 3 ประเภท ตามลักษณะภาคส่วนของจิตใจ และเสนอว่า ควรจัดให้บุคคลแต่ละประเภททำหน้าที่แตกต่างกันไปตามลักษณะของจิตใจ คือ คนที่มีจิตใจภาคส่วนที่ 1 มากให้ทำหน้าที่เป็นผู้ปกครอง (Philosopher King) คนที่มีภาคส่วนที่ 2 มาก ให้ทำหน้าที่เป็นผู้ช่วยผู้ปกครอง คือเป็นชนชั้นทหารหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ปกครองทำหน้าที่ปกป้องพิทักษ์ความปลอดภัยของสังคม ส่วนคนที่มีภาคส่วนที่ 3 มาก ได้แก่พวกพ่อค้าและชนชั้นผู้ใช้แรงงาน เป็นชนชั้นที่มีต้นหาความอยากมาก ดังนั้นต้องควบคุมให้อยู่

¹⁹ วิกรณ์ รักรับวงชน, “กรรมสิทธิ์โดยเจ้าของหลายคน” ใน *กฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์* ชั้นสูง, เล่มที่ 1, หน้าที่ 5, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2558, 5-3

²⁰ “เรื่องเดียวกัน”

ในกรอบที่เหมาะสม ซึ่ง Plato เสนอให้ทรัพย์สินสมบัติเป็นส่วนรวม และให้ยกเลิกระบบครอบครัว สำหรับกลุ่มคนที่ทำหน้าที่ปกป้องรักษาสังคมเพื่อให้กลุ่มคนเหล่านั้นทำหน้าที่เพื่อสังคมส่วนรวมได้อย่างเต็มที่ ไม่ต้องกังวลกับภาวะที่มีต่อครอบครัว²¹

แนวความคิดเรื่องกรรมสิทธิ์ในกฎหมายโรมันมีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์เด็ดขาด (Absolute Property) คือ เป็นสิทธิ์เหนือสิ่งใดโดยปราศจากขอบเขตหรือเงื่อนไขใด ๆ ไม่มีอำนาจใดๆ มากำจัดตัดทอนการใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของเอกชนได้โดยปราศจากความยินยอมของเขา ซึ่งตรงกันข้ามกับประเพณีของชนเผ่าเยอรมันที่ไม่ถือว่ากรรมสิทธิ์มีลักษณะเด็ดขาด หรือสมบูรณ์แบบเช่นนั้น คือ ถือว่าทรัพย์สินตกอยู่ในภาวะที่ถูกจำกัดโดยเงื่อนไขต่างๆ

ในศตวรรษที่ 18-19 ความคิดลัทธิปัจเจกชนนิยม (Individualism) และลัทธิเสรีนิยม (Liberalism) ได้รับความนิยมนับถือกันแพร่หลายในการทำประมวลกฎหมายของยุโรปในสมัยนั้น นักนิติศาสตร์จึงคิดว่ากรรมสิทธิ์เป็นสิทธิ์เด็ดขาด (Absolute Property) ของโรมันมีเหตุผลน่าเชื่อถือเพราะต้องตรงกับความคิดสมัยนิยมในขณะนั้น หลักกฎหมายโรมันในเรื่องทรัพย์สินจึงถูกนำมาบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของฝรั่งเศส เบลเยียม ออสเตรเลีย และเยอรมัน ต่อมาปลายศตวรรษที่ 19 ลัทธิสังคมนิยมซึ่งมีความคิดเป็นปฏิปักษ์ต่อความคิดเรื่องกรรมสิทธิ์เด็ดขาดแบบกฎหมายโรมันได้ค่อยๆ แพร่หลายขึ้นเป็นลำดับ รวมทั้งความคิดเรื่องทรัพย์สินแบบกฎหมายชนเผ่าเยอรมัน ซึ่งถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมิใช่สิทธิ์เด็ดขาด แต่มีขอบเขตจำกัดก็ได้รับความสนใจจากนักปราชญ์ และได้รับการเผยแพร่มีผู้นิยมมากขึ้นจนในที่สุดแนวความคิดเช่นนี้สะท้อนออกมาโดยทางรัฐธรรมนูญไวร์มาร์ มาตรา 153 ว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก่อให้เกิดหน้าที่” ซึ่งหมายความว่า สังคมมอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้เอกชนก็เพื่อความสงบเรียบร้อยในสังคมไม่ใช่เพื่อให้เกิดความไม่สงบในสังคม ดังนั้นเอกชนผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงมีหน้าที่ คือ ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนในสังคม ทำให้แนวความคิดในเรื่องกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ซึ่งรับแนวกฎหมายโรมันมาใช้ต้องถูกปรุ่แต่งโดยบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญไวร์มาร์ ดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นสิทธิสัมพัทธ์หรือเป็นสิทธิ์ที่ถูกจำกัดได้ ส่วนแนวความคิดเรื่องกรรมสิทธิ์ในสังคมไทยนั้น แต่เดิมก็ถือว่าพระมหากษัตริย์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์เด็ดขาดในที่ดิน เอกชนเป็นเพียงผู้ยึดถือในที่ดินตามที่พระองค์มอบให้เท่านั้น²²

²¹ สมยศ เชื้อไทย, *ทฤษฎีกฎหมาย นิติปรัชญา*, พิมพ์ครั้งที่ 7, กรุงเทพมหานคร, บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2557, หน้า 78-79

²² สมยศ เชื้อไทย, *ทฤษฎีกฎหมาย นิติปรัชญา*, พิมพ์ครั้งที่ 7, กรุงเทพมหานคร, วิญญูชน, 2557, หน้า 41-42

3.3 แนวคิดเรื่องสิทธิครอบครอง

3.3.1 *Savigny* นักกฎหมายคนสำคัญในสมัยโรมัน เห็นว่า ตามกฎหมายโรมันนั้น เรื่องครอบครองเป็นหนี้เกิดแต่การละเมิดครอบครองเท่านั้น²³

3.3.2 *Alciatus, Halm, Gans และ Holland* นักกฎหมายคนสำคัญเห็นว่า “ครอบครอง” ไม่ใช่แต่จะเป็นสิทธิเท่านั้น แต่ยังอยู่ในประเภททรัพย์สินเสียด้วยซ้ำ²⁴

3.3.3 *Salmond* นักกฎหมายชาวอังกฤษ ได้กล่าวว่า “ครอบครอง” เป็นแต่เหตุการณ์ ส่วนกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิตามกฎหมาย “ครอบครอง” เป็นการใช้ทรัพย์สินเสมือนดังว่ามีสิทธิ กล่าวคือ กรรมสิทธิ์เป็นการรับรองของกฎหมายให้ใช้สิทธิได้ ทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลโดยความประสงค์ใจของรัฐชาติที่แสดงออกโดยรับรองของกฎหมาย ซึ่งโดยมากแล้วกรรมสิทธิ์กับครอบครองจะอยู่ด้วยกัน ส่วนครอบครองจึงเป็นเหตุการณ์ที่แสดงออกภายนอกถึงการมีอยู่ซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย หากกรรมสิทธิ์กับครอบครองมิได้อยู่ด้วยกันเพราะเหตุขัดขวางบางอย่าง เช่น โดยการละเมิดแย่งการครอบครอง “ครอบครอง” โดยไม่มีกรรมสิทธิ์ย่อมไม่ได้รับรองเต็มที่ตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์ปราศจากการครอบครองก็เป็นแต่สิทธิตามกฎหมาย ครอบครองนานอาจเป็นทางให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ และกรรมสิทธิ์ปราศจากการครอบครองนานๆ ก็อาจสูญสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ได้²⁵

3.3.4 *ศาสตราจารย์ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช* เห็นว่า “ครอบครอง” ไม่ต้องอาศัยกรรมสิทธิ์ ไม่จำเป็นต้องเป็นอุปกรณ์หรืออำนาจหน่วยหนึ่งของกรรมสิทธิ์ และอาจเป็นสิทธิที่ขัดแย้งฝ่าฝืนต่อกรรมสิทธิ์ก็ได้²⁶

3.4 แนวคิดเกี่ยวกับการจดทะเบียนที่ดิน

การโอนที่ดินในอดีตยังไม่มีจดทะเบียน ซึ่งการโอนสิทธิในที่ดินทำ โดยวิธีการส่งมอบการครอบครอง ทำให้เกิดปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินขึ้น ต่อมาได้มีกฎหมายกำหนดให้การโอนสิทธิในที่ดินให้ทำเป็นหนังสือขึ้นเองโดยมีพยานรับรู้ด้วย ซึ่งในประเทศอังกฤษและประเทศที่เคยเป็นอาณานิคมของอังกฤษเรียกเอกสารที่ใช้ในการ โอนหรือก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับ

²³ วรุฒิ เทพทอง, “ครอบครอง” ใน กฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง, เล่มที่ 1, หน่วยที่ 6, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2558, 6-10

²⁴ “เรื่องเดียวกัน”

²⁵ “เรื่องเดียวกัน”

²⁶ วรุฒิ เทพทอง, “ครอบครอง” ใน กฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง, เล่มที่ 1, หน่วยที่ 6, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2558, 6-10

ที่ดินว่าดีด (Deed)²⁷ ซึ่งจะต้องทำเป็นหนังสือและมีการลงชื่อ ประทับตรา และส่งมอบ ในการทำ Deed ไม่มีรูปแบบหรือต้องใช้ถ้อยคำหรือการกระทำใดๆ โดยเฉพาะเจาะจง หากถ้อยคำในเอกสารนั้นแสดงข้อความให้เห็นว่าผู้ที่ลงชื่อได้แสดงการยอมรับว่าการทำหนังสือนั้นเป็นการลงชื่อ ประทับตรา และส่งมอบ Deed โดยตัวคนเซ็นชื่อและเป็นการกระทำของเขาก็ถือว่าตราสารนั้น เป็น Deed แล้ว²⁸ การโอนโดยวิธีนี้แม้จะมีหลักฐานเป็นหนังสือ แต่บุคคลภายนอกไม่มีโอกาสได้รับรู้ ทำให้เจ้าของที่ดินสามารถทำหนังสือโอนที่ดินซ้ำได้อีก ในเวลาต่อมากฎหมายจึงบังคับว่า เมื่อได้ ทำสัญญาเป็นหนังสือแล้วต้องนำสัญญานั้นมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (Registration of deeds) ซึ่งเป็นการจดทะเบียนโอนที่ตัวเอกสารเท่านั้น ไม่ใช่โอนที่ตัวสิทธิโดยตรงและกฎหมาย ไม่ได้ให้ถือการจดทะเบียนเป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน แต่ให้ถือตัวเอกสารสัญญา เป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิในที่ดิน ซึ่งในทางปฏิบัติเมื่อจะทำสัญญาใด ผู้โอนจะต้องพิสูจน์ ให้ผู้รับโอนเชื่อว่าตนเป็นเจ้าของที่แท้จริง โดยการนำสัญญาที่ตนทำไว้กับเจ้าของเดิมมาแสดง ต่อผู้รับโอน และผู้รับโอนจะตรวจสอบหลักฐานเหล่านั้นกับทางทะเบียนอย่างละเอียดว่าได้มีการ ทำสัญญาถูกต้องหรือไม่ ซึ่งผู้โอนและผู้รับโอนมักไม่มีความรู้ทางกฎหมายจึงต้องจ้างทนาย ตรวจสอบให้

ต่อมาจึงเกิดระบบการโอนสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน เรียกว่า ระบบ Registration of title หรือระบบทอเรนส์ (Torrens system) ซึ่งทางราชการจะจัดทำทะเบียนที่ดินขึ้นเป็นรายแปลง และมีการกำหนดกฎหมายว่าให้ถือสิทธิตามที่ปรากฏทะเบียนที่ดิน ทำให้การโอนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินทำได้ ง่ายขึ้น เพราะสามารถตรวจสอบทะเบียนที่ดินว่าบุคคลใดเป็นผู้มีชื่อในทะเบียนที่ดิน และทำ สัญญากับผู้นั้นโดยไม่ต้องตรวจสอบถึงความถูกต้องของการทำสัญญาในช่วงก่อนๆ ถ้าผู้รับโอน สุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ได้รับสิทธิอย่างเด็ดขาด²⁹

ซึ่งระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีความแตกต่างกัน โดยแบ่งออกเป็น สองประเภท คือ Registration of deed กับ Registration of title

²⁷ ทันวดี เกษศิริ, ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก โดยผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล, การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, นนทบุรี, 2557, หน้า 25

²⁸ วสันต์ กิจบำรุง, คำอธิบายศัพท์งานที่ดิน (หมวดอักษร D) ” BlogGang.com, ค้นคืน 5 ตุลาคม 2560, จาก <https://www.bloggang.com/mainblog.php?id=landclinic&month=05-11-2009&group=56&gblog=9>

²⁹ วสันต์ กิจบำรุง, คำอธิบายศัพท์งานที่ดิน (หมวดอักษร D) ” BlogGang.com, ค้นคืน 5 ตุลาคม 2560, จาก <https://www.bloggang.com/mainblog.php?id=landclinic&month=05-11-2009&group=56&gblog=9>

3.4.1 ระบบทะเบียนที่ดินแบบ *Registration of deeds*³⁰

หลักการสำคัญของระบบ *Registration of deeds* แบบดั้งเดิม

- 1) ในการทำสัญญาโอนหรือก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน กฎหมายกำหนดให้ทำเป็นหนังสือและนำมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- 2) ในการจดทะเบียนจะกระทำโดยบันทึกชื่อคู่สัญญา และสาระสำคัญของสัญญาลงในทะเบียนพร้อมกับคัดลอกข้อความหรือถ่ายเอกสารสัญญาเก็บไว้ที่สำนักทะเบียน การจัดทำทะเบียนยึดถือชื่อคู่กรณีเป็นหลัก แต่จะไม่มีการอ้างถึงตัวที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนไว้ในทะเบียนแต่อย่างใด
- 3) พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนไม่มีหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องของการทำสัญญา หรือพิสูจน์ตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของแต่อย่างใด และไม่ต้องตรวจสอบว่าสัญญานั้นสอดคล้องกับสัญญาเดิมๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นหรือไม่ เมื่อมีการยื่นขอจดทะเบียนโดยถูกต้องตามระเบียบแล้วก็ต้องจดทะเบียนให้เสร็จสิ้นไป
- 4) ไม่มีการทำทะเบียนรับรองสิทธิของเจ้าของที่ดินแต่มีทะเบียนรวมสำหรับการจดทะเบียนเอกสารสัญญาที่ยื่นขอจดทะเบียน
- 5) เมื่อจดทะเบียนแล้วกฎหมายจะบัญญัติผลของการจดทะเบียนไว้แบบใดแบบหนึ่งในสามแบบคือ แบบที่หนึ่งกำหนดให้เอกสารที่จดทะเบียนแล้วใช้เป็นพยานหลักฐานในศาลได้ แบบที่สองกำหนดให้สัญญาที่ไม่จดทะเบียนถือว่าไม่มีผลบังคับ ส่วนแบบที่สามกำหนดให้สัญญาที่จดทะเบียนแล้วมีสิทธิดีกว่าสัญญาที่ไม่ได้จดทะเบียนหรือจดทะเบียนแต่จดทะเบียนทีหลัง
- 6) การอ้างถึงที่ดินในเอกสารสัญญาทำได้หลายวิธี เช่น บรรยายลักษณะที่ดินเป็นคำพูดว่า ที่ดินที่ทำการโอนนี้ทิศเหนือติดกับที่ดินของ A ทิศใต้ติดกับที่ดินของ B ทิศตะวันตกติดกับที่ดินของ C ทิศตะวันออกติดกับถนนสาย D หรืออาจมีแผนที่หยาบ ๆ แสดงที่ตั้งที่ดินก็ได้ และปกติมักไม่มีความละเอียดพอที่จะกำหนดตำแหน่งที่ดินเพราะมิได้มีการโยงยึดจากหมุดหลักฐานแผนที่ของทางราชการ

³⁰ ทันวดี เกษศิริ, ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก โดยผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล, การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, นนทบุรี, 2557, หน้า 25-26

3.4.2 ระบบ *Registration of deeds* แบบปรับปรุงใหม่ (*Improved registration of deeds*) มีการปรับปรุงระบบ *Registration of deeds* ดังนี้คือ³¹

- 1) มีการทำทะเบียน โดยทำดัชนีอ้างอิงแปลงที่ดิน พร้อมกับชื่อคู่สัญญาด้วย
- 2) มีการรังวัดทำแผนที่ที่ดินที่มีมาตรฐาน ที่ดินแต่ละแปลงมีเลขที่ดินกำกับไม่ซ้ำกับแปลงอื่น
- 3) ก่อนจะทำทะเบียนเอกสารสัญญาต่างๆ เจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนจะตรวจว่าสัญญาที่ยื่นขอจดทะเบียนนั้นสอดคล้องกับสัญญาที่เคยทำไว้เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นหรือไม่

3.4.3 ข้อบกพร่องของระบบ *Registration of deeds*

ทะเบียนที่ทำไว้สำหรับใช้ในการจดทะเบียนเอกสารสัญญาต่าง ๆ ไม่ใช่หลักฐานพิสูจน์สิทธิในที่ดิน โดยเด็ดขาด แต่มีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกในการที่ผู้ต้องการซื้อที่ดินหรือต้องการจะทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับที่ดินนั้น มาตรวจสอบว่าที่เจ้าของที่ดินอ้างว่าตนเป็นเจ้าของที่ดินนั้น จริงๆ แล้วเคยทำสัญญารับโอนที่ดินนั้นมาจากใคร และต่อจากนั้นเคยทำสัญญาใดๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นอีกหรือไม่ แล้วก็ทำการตรวจสอบสัญญาที่เก็บไว้ที่สำนักทะเบียนโดยละเอียดต่อไป การจะได้สิทธิหรือไม่ขึ้นอยู่กับตัวสัญญาโดยตรง ไม่ใช่ขึ้นอยู่กับการจดทะเบียนตัวเอกสารสัญญา ถ้าทำสัญญากันถูกต้องเมื่อนำสัญญามาจดทะเบียน ผู้รับโอนก็จะได้สิทธิในที่ดินตามสัญญา และมีสิทธิดีกว่าผู้อื่นที่ทำสัญญาเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นซ้ำอีก แต่ถ้าผู้รับโอนทำสัญญากับผู้โอนโดยไม่ถูกต้องเมื่อนำสัญญานั้นมาจดทะเบียน สัญญานั้นก็จะไม่มีผลบังคับขึ้นมาได้ ถ้าผู้รับโอนที่ดินคนหลังทำสัญญากับผู้โอน โดยถูกต้องและนำสัญญามาจดทะเบียน ผู้รับโอนคนหลังก็จะได้สิทธิไป การจะทะเบียนในระบบนี้จึงไม่ใช่การจดทะเบียนตัวสิทธิหรือนิติกรรมโดยตรง แต่เป็นการนำตัวเอกสารที่ใช้เป็นหลักฐานในการโอนหรือก่อตั้งสิทธิในที่ดินมาขึ้นทะเบียนไว้เพื่อใช้ต่อสู้กับผู้รับโอนคนอื่นๆ ที่ทำแต่เพียงสัญญาแต่ไม่ได้จดทะเบียนหรือจดทะเบียนแต่จดทีหลัง หรืออีกนัยหนึ่งการจดทะเบียนแบบนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่เข้าทำสัญญาใด ๆ กับเจ้าของที่ดินได้มีโอกาสตรวจสอบว่าเจ้าของที่ดินเคยทำสัญญาใดๆ เกี่ยวกับที่ดินที่ตนจะซื้อไว้บ้างหรือไม่ ถ้าผู้ซื้อตรวจดูแล้วว่าเจ้าของเคยทำสัญญาซื้อมาจริงก็ยังไม่สิ้นสุดอยู่แค่นั้น จะต้องตรวจดูให้ลึกลงไปว่าสัญญานั้นทำถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ด้วย ถ้าช่วงที่เจ้าของรับโอนมาไม่ถูกต้อง แม้ผู้รับโอนจะรับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ผู้รับโอนก็จะไม่ได้สิทธิแต่อย่างใด ระบบทะเบียนแบบนี้จึงมีประโยชน์แค่ช่วยป้องกันไม่ให้มีการทำสัญญากันลับๆ และช่วยอำนวยความสะดวก

³¹ วสันต์ กิจบำรุง, ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน” *BlogGang.com* ,
 ค้นคืน 3 มีนาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=6>

ความสะดวกในการตรวจสอบสัญญา และเป็นทางให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงอื่นๆ ต่อไปเท่านั้น และการตกทอดสิทธิเกี่ยวกับที่ดินบางกรณีไม่ต้องทำสัญญาแต่เป็นผลของกฎหมาย จึงไม่ต้องมีการจดทะเบียนเอกสารใด ๆ เมื่อเป็นเช่นนี้ผู้รับโอนจึงไม่อาจตรวจสอบทางทะเบียนได้ เช่น การตกทอดโดยทางมรดก ถ้าเป็นการตกทอดสิทธิโดยผลของกฎหมายผู้รับโอนก็ต้องตรวจสอบข้อเท็จจริง และข้อกฎหมายในเรื่องนั้นๆ เอง เช่น ตรวจสอบว่าที่เจ้าของอ้างว่าเป็นเจ้าของเพราะเป็นผู้รับพินัยกรรม ผู้รับโอนก็ต้องขอตรวจดูพินัยกรรมว่าทำถูกต้องหรือไม่ ถ้ารับมรดกเพราะเป็นทายาทโดยธรรมก็ต้องตรวจสอบบัญชีเครือญาติเอง ถ้าเชื่อก็ทำสัญญารับโอน แต่หากปรากฏภายหลังว่าผู้โอนไม่มีสิทธิจริง ผู้รับโอนก็จะไม่ได้สิทธิแต่อย่างใด ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

3.5 ระบบ Registration of title (หรือระบบทอ์เรนส์)

หลักการสำคัญของระบบ Registration of title (การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน ตามแนวคิดของนักกฎหมายและนักการทะเบียนที่ดิน ดังนี้

1) *Douglas J. Whalan*³²

(1) ในการทำทะเบียนที่ดินยึดถือตัวที่ดินเป็นหลัก
 (2) ทะเบียนที่ดินประกอบด้วยเอกสารที่รัฐออกให้ตั้งแต่มอบที่ดินให้ครอบครองเป็นครั้งแรก (grant) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (Certificate of title) และเอกสารอื่นๆ ซึ่งเมื่อจดทะเบียนแล้วกฎหมายให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทะเบียนที่ดิน ในทะเบียนที่ดินจะระบุแปลงที่ดินเป็นรายแปลง และบันทึกชื่อเจ้าของที่ดินรวมทั้งสิทธิและเจ้าของสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นไว้ให้ครบถ้วนที่สุดเท่าที่จะทำได้ แต่อย่างไรก็ตามก็อาจมีสิทธิบางประการที่กฎหมายบัญญัติให้มีผลติดไปกับที่ดินนั้น แม้ไม่ได้ระบุไว้ในทะเบียนที่ดินก็ตาม ในการทำทะเบียนที่ดิน โดยยึดถือตัวแปลงที่ดินเป็นหลักในการทำทะเบียนนั้นจำเป็นต้องมีการกำหนดแนวเขตที่ดินที่จะนำมาเข้าระบบทะเบียนให้ชัดเจน ซึ่งปกติจะมีการทำการรังวัดขีดเขตลงในแผนที่โดยมีมาตรฐานสูง เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับผู้มีสิทธิในที่ดินและแนวเขตที่ดินก็ต้องบันทึกการเปลี่ยนแปลงไว้ในทะเบียนด้วย

(3) เมื่อผู้ใดจดทะเบียนสิทธิของตนให้ปรากฏในทะเบียนที่ดินแล้ว ก็จะต้องได้สิทธิตามนั้นตราบเท่าที่ทะเบียนยังคงระบุไว้เช่นนั้น และจะอยู่ภายใต้สิทธิอื่นๆ ก็เฉพาะที่ระบุไว้ในทะเบียนที่ดิน หรือที่กฎหมายบัญญัติให้ผูกพันที่ดินนั้นแม้ไม่ได้ระบุไว้ในทะเบียนที่ดินก็ตาม และเมื่อผู้ซื้อ (ผู้รับจ้าง ๗๗) ที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนได้จดทะเบียนสิทธิของตนแล้ว

³² วสันต์ กิจบำรุง, “ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน” BlogGang.com , ค้นคืน 3 มีนาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=6>

แม้ผู้โอนหรือเจ้าของเดิมจะได้สิทธินั้นมาโดยไม่ถูกต้อง หรือมีข้อบกพร่องใดๆ ในขั้นตอนการรับโอนช่วงก่อนๆ ก็จะนำข้อบกพร่องนั้นมาอ้างเพื่อเพิกถอนสิทธิของผู้รับ โอนที่สุจริต และเสียค่าตอบแทนไม่ได้ ระบบนี้จึงเท่ากับยกเลิกหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน นอกจากนี้มีอีกหลายประเทศที่ใช้หลักการให้ผู้จดทะเบียนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้สิทธิตามที่จดทะเบียนไว้โดยเคร่งครัด แม้ว่าสัญญาที่ผู้รับโอนทำกับเจ้าของที่ดินจะเป็นโมฆะก็ตาม เพราะถือว่าการได้สิทธิในที่ดินขึ้นอยู่กับกรกระทำของนายทะเบียนจดทะเบียนสิทธิลงที่ดินโดยตรงไม่ได้ขึ้นอยู่กับเอกสารสัญญา

(4) มีการรับประกันความถูกต้องของทะเบียนที่ดินโดยรัฐ เหตุที่มีหลักการนี้ก็เพื่อให้รับกับหลักการที่ให้ถือว่า ผู้ที่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนต้องได้สิทธิตามที่จดทะเบียนไว้โดยเด็ดขาดนั้น เป็นการให้สิทธิแก่ผู้จดทะเบียนคนหลังแต่ทำให้เจ้าของเดิมเสียสิทธิหรือได้รับความเสียหายได้ ความผิดพลาดนี้อาจเกิดขึ้นได้จากการกระทำของผู้อื่นหรือจากนายทะเบียนที่ดินเองก็ได้ เมื่อเกิดความเสียหายขึ้นกฎหมายจึงให้ผู้เสียหายมีสิทธิได้รับชดใช้ค่าเสียหายจากกองทุนประกันความเสียหาย

2) *James Edward Hogg*.³³

ระบบ *Registration of title* มีหลักการสำคัญ 4 ประการคือ

(1) ทำทะเบียนที่ดินโดยยึดตัวแปลงที่ดินเป็นหลัก ในทางปฏิบัติจะทำทะเบียนเป็นรายแปลง แต่ไม่จำเป็นว่าเมื่อทำทะเบียนแสดงว่าที่ดินแปลงใดอยู่ที่ใดแล้วในภายหลังจะแก้ไขแนวเขตอีกไม่ได้ ในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ในประเทศที่ใช้ทั้งสองระบบ ถ้าไม่แยกเจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่จัดทำทะเบียนระบบ *Registration of title* กับเจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่ในการจดทะเบียนตามระบบ *Registration of deeds* ออกจากกันก็จะต้องมีการแยกเอกสารและทะเบียนของทั้งสองระบบออกจากกัน

(2) ในการทำทะเบียนที่ดินหรือจดทะเบียนใดๆ เกี่ยวกับที่ดินถือว่าเป็นการทำทะเบียนหรือจดทะเบียนตัวสิทธิในที่ดินโดยตรง ไม่ใช่เป็นแค่การจดทะเบียนเอกสารสัญญา ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการระบุตัวที่ดินที่จะทำทะเบียนไว้ให้ดีกว่าระบบ *Registration of deeds* และจะต้องให้อำนาจนายทะเบียนในการใช้ดุลยพินิจที่จะรับหรือปฏิเสธไม่รับจดทะเบียน อย่างไรก็ตามระบบ *Registration of deeds* ของบางประเทศก็มีขั้นตอนกรรมวิธีในการจัดทำที่เกือบเทียบเท่ากับระบบ

³³ วสันต์ กิจบำรุง, “ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน” BlogGang.com , ค้นคืน 3 มีนาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=6>

Registration of title โดยการจักระบบการตรวจสอบก่อนจดทะเบียนเอกสารสัญญาให้สะดวกขึ้น และให้อำนาจแก่นายทะเบียนที่มากกว่าระบบ Registration of deeds โดยทั่วไป

(3) การจดทะเบียนมีความสำคัญต่อความสมบูรณ์ของสิทธิหรือสัญญา หลักการนี้แม้จะไม่ถือว่ามีสำคัญกว่าสองหลักการแรก แต่ก็ยังเป็นหลักการที่เด่นชัดที่สุดของระบบ Registration of title และเป็นลักษณะที่ต้องมีการหยิบยกขึ้นมากล่าวให้เห็นความแตกต่างกันระหว่างระบบ Registration of deeds กับระบบ Registration of title หลักการแบบนี้ความจริงก็มีอยู่ในระบบ Registration of deeds ของบางประเทศ แต่ที่ไม่ได้จักระบบทะเบียนของประเทศเหล่านั้นเป็นระบบ Registration of title ก็เพราะประเทศเหล่านั้นมีหลักการบางอย่างที่ไม่อาจจัดเข้าเป็นระบบ Registration of title ได้ เช่น ประเทศไชปรัส สกอตแลนด์

(4) มีการบัญญัติหลักการสำคัญให้ผู้จดทะเบียนสิทธิของตนลงในทะเบียนที่ดินต้องได้สิทธิตามที่จดทะเบียนไว้ โดยพ้นจากการนำสืบหักล้างหรือกล่าวอ้างเป็นอย่างอื่น หลักการนี้ถือว่าเป็นหลักการที่สำคัญที่สุดที่ทำให้ระบบนี้แตกต่างจากระบบ Registration of deeds เพราะไม่มีระบบ Registration of deeds แบบใดเลยที่ให้ผู้รับโอนได้สิทธิในที่ดิน โดยการจดทะเบียน และไม่มีระบบ Registration of deeds แบบใดที่ตัดปัญหาเรื่องการตรวจสอบสิทธิของเจ้าของที่ดินเดิมว่าได้มาโดยถูกต้องหรือไม่

3) *Dowson and Sheppard*³⁴

(1) ทำทะเบียนที่ดิน โดยระบุเรื่องต่อไปนี้อย่างชัดเจน คือ ตัวแปลงที่ดินที่นำมาลงในทะเบียนที่ดิน สิทธิเกี่ยวกับที่ดินหรือที่ตกติดไปกับที่ดิน บุคคลที่มีสิทธิเกี่ยวกับที่ดินนั้น

(2) การมีสิทธิใดๆ ในที่ดินขึ้นอยู่กับการบันทึกลงในทะเบียนไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวเอกสารที่ใช้เป็นหลักฐานในการก่อตั้งสิทธิหรือเพียงแค่มีคำสั่งศาล

(3) ทะเบียนจะต้อง มีความถูกต้องเป็นปัจจุบัน ต้องมีการทำทะเบียนสำรวจหรือทำสำเนาหลักฐานสำรวจไว้ (เพื่อใช้ในกรณีทะเบียนที่ดินถูกทำลาย) มีการทำลายเอกสารหรือฉีกหน้าเรื่องที่สิ้นผลบังคับตามกฎหมายหรือไม่ใช่แล้ว

(4) การให้บริการเกี่ยวกับการตรวจและการจัดทำทะเบียน และการดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมควรอยู่ในความรับผิดชอบของรัฐ แต่ในการให้บริการในพื้นที่ควรใช้การกระจายอำนาจ

³⁴ วสันต์ กิจบำรุง, ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน” BlogGang.com, ค้นคืน 3 มีนาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=6>

4) *J.L.G. Hensen*³⁵

(1) หลักฐานทางทะเบียนจะต้องระบุรายละเอียดต่อไปนี้อย่างชัดเจน คือ ตัวแปลงที่ดิน ประเภทของสิทธิต่างๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงหนึ่งๆ ผู้เป็นเจ้าของสิทธิในที่ดิน หรือ สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

(2) การก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับที่ดินขึ้นอยู่กับการจัดทะเบียนลงในที่ดิน ไม่ใช่ขึ้นอยู่กับตัวเอกสารสัญญา

(3) จะต้องทำทะเบียนให้เป็นปัจจุบัน มีความมั่นคง และทำลายรายการ หรือ เอกสารที่ไม่มีผลบังคับ หรือไม่ใช่แล้ว

(4) จะต้องควบคุมโดยรัฐบาล แต่การให้บริการโดยตรงควรกระจายอำนาจ

(5) ถ้าจะให้ระบบทะเบียนเกิดผลดี (แต่ไม่ใช่เป็นเรื่องที่ต้องมี หรือขาดเสียมิได้) รัฐควรจะได้รับรองความถูกต้องของทะเบียน

(6) ควรแยกหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินออกจากหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและหน้าที่อื่นๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจาก การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เนื่องจากลักษณะงานออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องอาศัย ความรู้ความสามารถแตกต่างจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจกรรมอื่น ๆ

สรุปหลักการสำคัญของระบบ Registration of title³⁶

1) มีการทำทะเบียนที่ดินเป็นรายแปลง คือ ที่ดินแปลงหนึ่งจะมีทะเบียนของตนเองโดยเฉพาะในทะเบียนจะระบุว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ที่ใด โดยอาจแสดงตำแหน่งในระวางแผนที่ ที่จัดทำขึ้นเพื่อการทำทะเบียนที่ดินโดยตรง หรืออาจกำหนดลงในแผนที่ที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น เช่น แผนที่ทหาร (เช่น ในประเทศอังกฤษ) หรือรูปถ่ายทางอากาศก็ได้ การกำหนดตำแหน่งที่ดินนี้ไม่มีการกำหนดตายตัวว่าจะต้องมีมาตรฐานเพียงใด แต่มีหลักว่า ต้องกำหนดคตัวที่ดินให้ได้ชัดเจนพอที่จะบอกได้ว่าที่ดินตั้งอยู่ตรงไหน ซึ่งในอุดมคตินั้นควรจะมี การรังวัดอย่างละเอียด แต่ตามที่ปรากฏอยู่ในประเทศต่างๆ นั้น แผนที่ที่ใช้แสดงตำแหน่งที่ดิน มีความละเอียดไม่เท่ากัน ในการทำทะเบียนที่ดินนั้นจะให้หมายเลขประจำแปลงที่ดินไม่ซ้ำกัน และ จะบันทึกชื่อเจ้าของที่ดินและสิทธิที่ติดกับที่ดินแปลงนั้นไว้ให้ครบถ้วนที่สุดเท่าที่จะทำได้ เมื่อจะทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนั้น ก็จะจดลงในทะเบียนของที่ดินแปลงนั้น

³⁵ วสันต์ ภิจันทรัง, ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน” BlogGang.com, ค้นคืน 3 มีนาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=6>

³⁶ “เรื่องเดียวกัน”

โดยตรง สำหรับรูปแบบของทะเบียนที่ดินนั้น ไม่มีรูปแบบตายตัว อาจทำเป็นแผ่น (Loose leaf) หรืออาจเก็บรวมกันเข้าเป็นรูปเล่ม (bound volume) หรืออาจเก็บข้อมูลโดยคอมพิวเตอร์ก็ได้

2) การก่อตั้งสิทธิในที่ดินหรือการเปลี่ยนแปลงสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน จะต้องจดบันทึกลงในทะเบียนที่ดินก่อน จึงจะมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับทุกฝ่ายได้ ระบบนี้ถือว่าการโอนมีผลเมื่อนายทะเบียนทำการจดทะเบียน การโอนจึงเกิดจากการกระทำของนายทะเบียนไม่ใช่เกิดขึ้นเมื่อคู่สัญญาตกลงทำสัญญากัน เพราะแม้คู่สัญญาจะทำสัญญากันแล้ว แต่ถ้านายทะเบียนปฏิเสธไม่จดทะเบียนให้สัญญานั้นก็ยังไม่เกิดผลบังคับ

3) ถือทะเบียนที่ดินเป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิเกี่ยวกับที่ดินโดยเด็ดขาด (conclusive evidence) ผู้ใดจะกล่าวอ้างลบล้างสิทธิที่จดทะเบียนไว้ (indefeasible) นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่ได้ สำหรับข้อยกเว้นที่สามารถยกขึ้นอ้างเพื่อลบล้างทะเบียนได้ เช่น ผู้รับโอนรับโอนโดยไม่สุจริต หรือไม่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทน หลักการนี้แบ่งออกเป็นสองประเภท คือ

ก แบบ Immediate indefeasibility (การได้สิทธิทันทีที่จดทะเบียน) การห้ามลบล้างสิทธิที่จดทะเบียนแล้วตามหลักการนี้หมายความว่า เมื่อผู้ใดจดทะเบียนสิทธิของตนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน เขาจะได้สิทธิตามที่จดบันทึก โดยไม่คำนึงว่าสัญญาที่นำมาจดทะเบียนนั้นจะเป็น โฉมหรือ โฉมฉิมะ และไม่คำนึงว่าในการจดทะเบียนนั้นผู้รับโอนได้เข้าทำสัญญากับตัวเจ้าของจริงหรือเป็นตัวปลอม ขอเพียงแต่ที่ผู้จดทะเบียนจะต้องสุจริตและเสียค่าตอบแทนเป็นสำคัญ

ข แบบ deferred indefeasibility (การไม่ได้สิทธิทันทีที่จดทะเบียน) ตามหลักการนี้หมายความว่า เมื่อผู้ใดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแล้ว จะไม่ได้สิทธิโดยทันทีถ้าสัญญาและนิติกรรมนั้นเป็น โฉมด้วยเหตุใดๆ (เช่น มีการปลอมแปลงหรือทำฉ้อฉลใดๆ) แต่ถ้าผู้รับโอนนั้นโอนที่ดินไปยังผู้อื่นอีก (ก่อนที่จะมีการเพิกถอนรายการที่ผิดพลาด) และผู้รับโอนคนหลังเป็นผู้สุจริตและเสียค่าตอบแทน ผู้รับโอนคนหลังสุดก็จะกลายเป็นผู้ได้สิทธิที่มีอาจลบล้างได้ไปที่ โดยที่เจ้าของที่แท้จริงคนเดิมก็ไม่สามารถฟ้องเอาคืนที่ดินจากคนรับโอนคนหลังได้

4. ทฤษฎีเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

4.1 หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา (The Autonomy of the Will) เป็นหลักที่อาศัยความเป็นเหตุเป็นผลทางนิติปรัชญาว่าการก่อหนี้ขึ้นผูกพันบุคคลอยู่บนรากฐานเจตนาของบุคคล เจตนาเป็นแหล่งกำเนิดและเป็นมาตรการของสิทธิ บุคคลทุกคนมีอิสระที่จะผูกมัดตนเองต่อผู้อื่นตามที่ตนต้องการ เจตนาเป็นตัวก่อให้เกิดสัญญา เป็นตัวกำหนดเนื้อหาของสัญญา และเป็นตัวเกณฑ์ที่จะทำให้สัญญามีผลบังคับแก่คู่สัญญา ข้อความคิดของหลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาเป็นข้อความคิดที่ว่าอำนาจบังคับทั้งหมดของสัญญาอยู่ที่เจตนาของคู่สัญญา อำนาจบังคับที่ผูกพันคู่สัญญาเปรียบเสมือน “กฎหมาย” ที่คู่สัญญาต้องปฏิบัติตาม ซึ่งข้อความคิดของหลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาเกิดมาจากหลัก 2 ประการ³⁷ ได้แก่

4.1.1 หลักปัจเจกชนนิยม (Individualism)

เจตนามีความศักดิ์สิทธิ์ เป็นหลักพื้นฐานของเสรีภาพตามธรรมชาติของมนุษย์ เจตนาของบุคคลมีความศักดิ์สิทธิ์และอิสระ บุคคลจะไม่ถูกผูกพันในหนี้ใดที่เขาไม่ได้ตกลงยินยอมด้วย และในทางกลับกันหนี้ที่เกิดขึ้นจากเจตนาของบุคคลใดจะผูกมัดบังคับแก่บุคคลที่ตกลงนั้น การมีเสรีภาพคือการที่บุคคลสามารถที่จะถูกบังคับด้วยตัวของตัวเอง โดยเฉพาะการผูกมัดตัวเองด้วยสัญญาที่ทำขึ้น เสรีภาพจะไม่มีอยู่ ถ้าบุคคลไม่มีอำนาจเหนือตัวเองที่จะจำกัดตัวของตัวเองได้ เจตนาของบุคคลมีอำนาจที่จะก่อให้เกิดความผูกพันทางหนี้ โดยเฉพาะเจาะจงในการเป็นลูกหนี้เจ้าหนี้ขึ้นมาได้³⁸

4.1.2 หลักเสรีนิยม (Liberalism) : เสรีภาพในการทำสัญญา

หลักเสรีภาพในการทำสัญญาเป็นหลักที่อธิบายว่า หนี้ที่เกิดจากสัญญาจะเป็นหนี้ที่ยุติธรรมสำหรับคู่สัญญา เพราะคู่สัญญามีเสรีภาพที่จะตกลงทำสัญญาหรือไม่ก็ได้ ถ้าอีกฝ่ายหนึ่งเห็นว่าการเอาเปรียบเกินไป หรือหนี้ที่ตนรับภาระไว้ มีมากกว่าหนี้ที่อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตอบแทน จนไม่เป็นธรรมแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องยอมรับข้อตกลงก่อให้เกิดหนี้นั้น โดยการไม่ตกลงทำสัญญาด้วย เมื่อใดที่คู่สัญญาตกลงทำสัญญา ก็ต้องถือเท่ากับว่าคู่สัญญาเห็นว่าเป็นหนี้

³⁷ คาราพร ธีระวัฒน์, “การก่อให้เกิดสัญญา และการบังคับของสัญญา : การตีความสัญญา” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*, เล่มที่ 2, หน่วยที่ 5, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2552, 5-7

³⁸ “เรื่องเดียวกัน”

ยุติธรรมแล้ว และหลังจากที่สัญญาเกิดขึ้นแล้วคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะอ้างภายหลังว่าตนไม่ได้รับความยุติธรรมไม่ได้เพราะในขณะที่ทำสัญญาไม่มีใครบังคับ เมื่อคู่สัญญาเห็นว่ายุติธรรมก็ไม่จำเป็นต้องตกลงทำสัญญาด้วย เมื่อตกลงทำสัญญาแล้ว สัญญาจะยุติธรรมสำหรับคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย³⁹

4.2 หลักความยินยอม

คำว่า “ยินยอม” มีนักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายไว้ ดังนี้

ศาสตราจารย์จัตติ ดิงศภักย์ ให้หมายความว่า การจงใจปล่อยให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งเกิดขึ้น โดยไม่ขัดขวางทั้งที่สามารถขัดขวางได้ ซึ่งจะต้องเป็นการแสดงความประสงค์ที่จะให้เกิดเหตุการณ์เช่นนั้นขึ้น โดยแสดงออกด้วยการกระทำอย่างหนึ่งโดยตนเองหรือโดยผู้อื่น กระทำแทนตน อันเป็นการแสดงความประสงค์ต่อผู้กระทำเหตุการณ์นั้นให้เข้าใจว่าตนอนุญาตให้ทำ ยกเว้นแต่ในกรณีพิเศษอย่างยิ่งเท่านั้นที่การนิ่งไม่ขัดขวาง อาจถือได้ว่าเป็นความยินยอม เพราะเป็นที่เข้าใจกันโดยปกติทั่วไปว่าการนิ่งเช่นนั้นเป็นการยินยอม และการแสดงออกซึ่งความประสงค์อันถือได้ว่าเป็นความยินยอมนั้นอาจแสดงออกโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ได้⁴⁰

อาจารย์พจน์ ปุษปาคม ให้หมายความว่า เป็นความยินยอมที่เกิดจากฝ่ายผู้เสียหายยอมให้กระทำ ไม่ว่าต่อเนื้อตัว ร่างกาย ทรัพย์สิน หรือสิทธิของตน ความยินยอมโดยแท้จริงแล้วเป็นข้อแก้ตัวของผู้กระทำไม่ใช่สิทธิของผู้กระทำ⁴¹

อาจารย์เพ็ง เพ็งนิต ให้หมายความว่า เป็นเรื่องและผู้เสียหายยินยอมให้กระทำการประทุษร้ายโดยสมัครใจ หรือยอมเข้าสู่อันตราย ไม่ว่าจะเป็นการทำอันตรายต่อร่างกาย ทรัพย์สิน หรือสิทธิอื่นใด การนิ่งเฉยไม่ขัดขืน หรือไม่ขัดขวางคัดค้านต่อการกระทำที่เป็นการประทุษร้าย หรือพฤติการณ์นั้นควรจะขัดขวาง ห้ามปรามหรือคัดค้าน แต่ไม่ขัดขวาง ไม่ห้ามปราม หรือไม่คัดค้าน ถือว่าเป็นความยินยอมโดยปริยาย⁴²

ศาสตราจารย์ศักดิ์ สอนงชาติ ให้หมายความว่า เป็นเรื่องและผู้เสียหายยอมให้กระทำ หรือยอมต่อการกระทำ หรือเข้าเสี่ยงรับความเสียหาย ซึ่งถือได้ว่าเป็นการให้ความยินยอม ย่อมทำ

³⁹ คาราวร ธีระวัฒน์, “การก่อให้เกิดสัญญา และการบังคับของสัญญา : การตีความสัญญา” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*, เล่มที่ 2, หน่วยที่ 5, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2552, 5-7

⁴⁰ พิชัยศักดิ์ หรยางกูร และนริศรา แดงไผ่, “หลักความยินยอม” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด และหลักกฎหมายเปรียบเทียบชั้นสูง*, เล่มที่ 1, หน่วยที่ 3, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2552, 3-8

⁴¹ “เรื่องเดียวกัน”

⁴² “เรื่องเดียวกัน”

ให้การกระทำนั้นไม่เป็นละเมิด ตามมาตรา 420 ไม่ว่าผู้เสียหายจะได้รับความเสียหายจากการกระทำอย่างไร และได้รับความเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย อนามัย เสรีภาพ ทรัพย์สิน หรือสิทธิอย่างอื่นอย่างใดมากน้อยเพียงใดก็ตาม

อาจารย์ประจักษ์ พุทธิสมบัติ ให้หมายความว่า การที่ผู้เสียหายยินยอมโดยสมัครใจต่อการกระทำประทุษร้าย หรือผู้เสียหายสมัครใจเข้าสู่อันตรายเอง ไม่ว่าจะยินยอมให้กระทำต่อร่างกาย ทรัพย์สิน หรือสิทธิของตน และเป็นการยินยอมของผู้สามารถให้ความยินยอม ทำให้การกระทำไม่เป็นละเมิด อันที่จริงความยินยอมของผู้เสียหายมิใช่เป็นสิทธิของผู้กระทำ แต่เป็นข้อแก้ตัวของผู้กระทำ ทำให้ผู้กระทำไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อละเมิด⁴³

บทบาทของหลักความยินยอมในทางนิติกรรม⁴⁴

1) นิติกรรมเป็นป่อเกิดแห่งหนี้ เกิดจากความยินยอมหรือข้อตกลงโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลซึ่งมุ่งประสงค์ต่อกันเพื่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิได้แก่ การก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับสิทธิ นิติกรรมจะสมบูรณ์ได้โดยการแสดงเจตนา

2) มาตรา 1108 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส บัญญัติว่า ความยินยอมของกลุ่มสมรสซึ่งประสงค์จะผูกพันตนเองเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้สัญญาที่สมบูรณ์ มีผลบังคับใช้ได้ ตามกฎหมาย (จารีตประเพณี) แม้แต่ในกรณีที่สัญญานั้นกำหนดหน้าที่ให้คู่สัญญาเพียงฝ่ายเดียว การเกิดขึ้นของสัญญาต้องใช้ความยินยอมของทั้งสองฝ่าย

3) ความสมบูรณ์ของนิติกรรมประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการกระทำของบุคคลโดยชอบด้วยกฎหมาย เกิดขึ้นได้โดยความยินยอมหรือข้อตกลงที่มุ่งประสงค์ต่อกันเพื่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิ ตามมาตรา 149 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถ้าไม่ประสงค์ให้เกิดผลในทางกฎหมายย่อมไม่ใช่นิติกรรม

(2) การทำนิติกรรมอาจมีข้อบกพร่องในเรื่องความสามารถของบุคคล ซึ่งต้องให้ผู้อื่นให้ความยินยอมด้วย เช่น ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใดๆ เพื่อผูกพันตนเองและกองทรัพย์สินของตน จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทน โดยชอบธรรมเสียก่อน ถ้าการใดทำลงโดยปราศจากความยินยอมแล้วย่อมเป็นโมฆียะ ตามมาตรา 21 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือการใดๆ ที่ทำไปยังถือว่าสมบูรณ์และใช้ได้จนกว่าจะได้รับการบอกล้างให้การกระทำนั้นเสียเปล่าตั้งแต่ต้น

⁴³ พิชัยศักดิ์ ทรายางกูร และนริศรา แดงไผ่, “หลักความยินยอม” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด และหลักกฎหมายเปรียบเทียบชั้นสูง*, เล่มที่ 1, หน่วยที่ 3, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2552, 3-8

⁴⁴ “เรื่องเดียวกัน”, 3-14

(3) บุคคลวิกลจริตซึ่งศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถจะไปทำนิติกรรมใด ต้องได้รับความยินยอมจากผู้อนุบาล และบุคคลซึ่งศาลสั่งให้เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถจะไปทำการใดๆ เช่น การนำทรัพย์สินไปลงทุนต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ มิเช่นนั้นการกระทำนั้นเป็นโมฆะซึ่งมีผลในทางกฎหมายเช่นเดียวกับการกระทำของผู้เยาว์

(4) การทำนิติกรรมใดซึ่งมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย เป็นการพนันวิสัย หรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นเป็นโมฆะ ตามมาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายความว่า ความมุ่งหมายในการกระทำใดที่ได้ทำไปแล้วนั้นเสียเปล่าตั้งแต่ต้นเสมือนว่าไม่มีการกระทำนั้นอยู่เลย แม้ว่าผู้กระทำจะได้กระทำไปโดยได้รับความยินยอมของผู้ถูกกระทำก็ตาม

4.3 หลักสุจริต

คำว่า “สุจริต” เป็นคำที่มีมาตั้งแต่กฎหมายโรมัน ในภาษาละตินเรียกว่า bona fides แปลว่า ความซื่อสัตย์หรือสัจจะที่ดี⁴⁵

Black’s law Dictionary อธิบายคำว่า “สุจริต” (Good Faith) ว่าหมายถึง สภาวะทางจิตใจอันประกอบด้วย (1) ความซื่อสัตย์ในความเชื่อถือหรือวัตถุประสงค์ (2) ความซื่อตรงต่อหน้าที่หรือหนี้ของตน (3) ความสอดคล้องกับมาตรฐานทางการค้าหรือธุรกิจใด ๆ อันชอบด้วยเหตุผลในการต่อรองกันอย่างเป็นธรรม และ (4) การไร้ซึ่งเจตนาหลอกลวงหรือแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ⁴⁶

ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย อธิบายว่า “จุดมุ่งหมายแท้จริงของหลักสุจริต คือ ความยุติธรรมภายใน หรือความยุติธรรม ตามเนื้อเรื่อง (Substantial justice) รัฐจะต้องออกข้อบังคับของกฎหมายและการวินิจฉัยคดีให้สอดคล้องกับมาตรฐานแห่งความยุติธรรม ดังนั้น จึงเป็นภาระหน้าที่ของผู้ใช้กฎหมายต้องวินิจฉัยตามหลักความเป็นธรรมและถูกต้องตามหลักคุณธรรม ความซื่อสัตย์ และความไว้วางใจ...”⁴⁷

ศาสตราจารย์ ดร. ปรีดี เกษมทรัพย์ อธิบายว่า “หลักสุจริตก็คือหลักความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ แต่การที่จะบอกว่า ความซื่อสัตย์และความไว้วางใจประกอบด้วยอะไรบ้างนั้น

⁴⁵ วรณรี สิงห์โต, “หลักสุจริต” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*, เล่มที่ 1, หน่วยที่ 1, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช, 2554, 1-7

⁴⁶ “เรื่องเดียวกัน”

⁴⁷ หยุด แสงอุทัย, *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป*, กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2519, หน้า 102

กล่าวได้ว่าทำได้ยากยิ่งและยอมรับกันว่าหลักสุจริตนั้นเป็นเรื่องของแนวคิด แม้จะมีผู้พยายามอธิบายหลักสุจริตจากหลักย่อยๆ ที่มาจากหลักสุจริต เช่น หลักการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต หลักกฎหมายปิดปาก หรือหลักความรับผิดชอบก่อนสัญญา แต่ก็ยังไม่อาจกล่าวได้ว่าเป็นการอธิบายความหมายของหลักสุจริต...⁴⁸

รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล อธิบายว่า “คำว่า สุจริต มีลักษณะเป็นนามธรรม มีความหมายกว้าง ไม่ได้หมายความว่าเฉพาะถึงความรู้เท่าไม่ถึงการณ์เท่านั้น มีความมุ่งหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ที่สุจริต ในทางกลับกันก็จะไม่คุ้มครองผู้ที่ใช้สิทธิไม่สุจริต”⁴⁹

หลักสุจริต คือ หลักของความซื่อสัตย์และไว้วางใจของคู่สัญญาที่ควรมีต่อกัน “สุจริต” ในความหมายของความเป็นธรรมที่คู่สัญญาควรได้รับในการทำสัญญา สัญญาควรมีข้อสัญญาที่กำหนดความผูกพันที่ถูกต้องเป็นธรรมในระหว่างคู่สัญญาด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อตกลงในหน้าที่เป็นสาระสำคัญที่ควรต้องมีอยู่ในสัญญานั้น ถ้าเป็นสัญญาที่มีชื่อตามเอกเทศสัญญาในประมวลกฎหมาย หน้าที่เป็นสาระสำคัญควรมีเช่นไรในระหว่างคู่สัญญาที่พิจารณาได้จากสิทธิหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายของเอกเทศสัญญานั้นๆ เพราะต้องถือว่าสิทธิหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดไว้ นั้นมีความเป็นสัดส่วนที่สมดุลในระดับหนึ่งระหว่างคู่สัญญาที่ตกลงยินยอมกัน อย่างเสมอภาคในสายตาของกฎหมาย⁵⁰

และใน มาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเกี่ยวกับหลักสุจริตไว้ ดังนี้ “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี ท่านว่าบุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต”

4.4 หลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

ศาสตราจารย์ ดร.จิด เศรษฐบุตร ได้ให้คำอธิบายคำว่า “ความสงบเรียบร้อยของประชาชน” (Public policy หรือ Public order) ไว้ว่า “เป็นข้อห้ามซึ่งสังคมบังคับแก่เอกชน เป็นการแสดงให้เห็นว่าสังคมยอมอยู่เหนือเอกชน ทั้งนี้ เพื่อสังคมจะได้ดำรงอยู่ได้ และจะได้คุ้มครองปกป้องรักษาเอกชน ซึ่งอยู่ในสังคมนั้นเอง”

⁴⁸ วรณรี สิงห์โต, “หลักสุจริต” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*, เล่มที่ 1, หน่วยที่ 1, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช, 2554, 1-7

⁴⁹ ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, *กฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์* มาตรา 4-14, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2548, หน้า 78

⁵⁰ คารพร ธีระวัฒน์, “การก่อให้เกิดสัญญา และการบังคับของสัญญา : การตีความสัญญา” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*, เล่มที่ 2, หน่วยที่ 5, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช, 2552, 5-25

และคำว่า “ศีลธรรมอันดีของประชาชน” (good moral) หมายถึง ธรรมเนียมประเพณีที่ดั่งงามของสังคมที่ประชาชนถือปฏิบัติเพื่อให้เกิดความสงบสุขของสังคม⁵¹

หลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนมีลักษณะสำคัญ⁵² ดังนี้

1) เป็นหลักพื้นฐานที่มีอยู่ในกฎหมายทุกระบบ เนื่องจากเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับสังคม เศรษฐกิจ และศีลธรรมอันดีเป็นสิ่งสำคัญที่ทำให้สังคมดำรงอยู่ได้

2) เป็นหลักที่เกี่ยวข้องกับประโยชน์โดยทั่วไปของประเทศชาติหรือประชาชน โดยส่วนรวม จึงต้องห้ามมิให้มีการฝ่าฝืน แม้ว่ากฎหมายนั้นจะไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนกำหนดไว้โดยชัดแจ้งก็ตาม และศาลสามารถหยิบยกขึ้นพิจารณาได้เองแม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกล่าวอ้างก็ตาม

3) ถ้อยคำมีความหมายไม่แน่นอน มีขอบเขตอย่างกว้างขวางและเปลี่ยนแปลงไปตามนโยบายของรัฐหรือสภาพสังคมที่มีการเปลี่ยนแปลงตามกาลสมัย เพื่อให้เป็นบทบัญญัติที่ยืดหยุ่นและให้ศาลมีโอกาสใช้ดุลยพินิจได้มาก อันจะทำให้การรักษาความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนบรรลุผล

4) เป็นกฎหมายที่ยุติธรรม เนื่องจากหลักความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนมีความหมายอย่างกว้างขวางและยากที่จะให้คำจำกัดความ จึงไม่มีการกำหนดข้อเท็จจริงอันเป็นองค์ประกอบไว้แน่ชัด โดยปล่อยให้ศาลมีดุลพินิจในการวินิจฉัยเป็นรายกรณีๆ ไป เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่ความ

5) เป็นกฎหมายที่เป็นบทบังคับ ไม่ยอมให้คู่กรณีตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น เป็นบทบังคับเด็ดขาด ซึ่งผู้ที่ฝ่าฝืนย่อมได้รับโทษหรือเกิดผลร้ายเสมอ

โดยหลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนปรากฏเป็นลายลักษณ์อักษรครั้งแรกในคำประกาศสิทธิมนุษยชนและพลเมืองฝรั่งเศส ในมาตรา 5 ซึ่งบัญญัติว่า “กฎหมายมีสิทธิห้ามการกระทำที่แต่เฉพาะที่เป็นการกระทำที่สังคมเดือดร้อน สิ่งที่ถูกกฎหมายไม่ได้ห้ามไว้ ย่อมทำได้ และบุคคลไม่อาจถูกบังคับให้กระทำในสิ่งที่กฎหมายไม่ได้สั่งให้กระทำ”

ซึ่งหลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนที่เกี่ยวข้องกับการทำนิติกรรม เช่น บทบัญญัติเกี่ยวกับแบบของนิติกรรม คือ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์ที่มีค่ามากในทางเศรษฐกิจ จึงควรจะทำด้วยความรอบคอบ มีการ

⁵¹ พิชัยศักดิ์ ทรายางกูร และณัฐนันท์ อัสวเลิศศักดิ์, “หลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*, เล่มที่ 1, หน่วยที่ 2, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2552, 2-10

⁵² “เรื่องเดียวกัน”, 2-12

ใคร่ครวญถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับอย่างแท้จริง และยังเป็นประโยชน์แก่รัฐและบุคคลภายนอกด้วย เช่น ทำให้เกิดความสะดวกในการเรียกเก็บภาษีอากร รวมทั้งทำให้ผู้มีส่วนได้เสียมีโอกาสขอข้อมูลได้⁵³

4.5 หลักความเป็นธรรมทางกฎหมายหรือเอ็คควิตี้

หลักความเป็นธรรมทางกฎหมาย หรือ “เอ็คควิตี้” (Equity) เป็นหลักกฎหมายที่พัฒนาในอังกฤษและเวลส์ในยุคกลางเพื่อเยียวยาความในกรณีที่กฎหมายคอมมอนลอว์ไม่สามารถให้การเยียวยาได้เท่าที่ควร ผู้เสียหายที่ไม่ได้รับความพึงพอใจจึงเลือกไปร้องขอกษัตริย์ให้ช่วยเมื่อเกิดความไม่ยุติธรรม ซึ่งกษัตริย์มีหน้าที่ต้องช่วยเพราะศาลคอมมอนลอว์เกิดจากราชอำนาจปกครองของกษัตริย์ ปกติมีขุนนางตำแหน่งลอร์ดชานเซลเลอร์ (Lord Chancellor) คอยดูแลคำร้องที่ยื่นต่อกษัตริย์ คำตัดสินของชานเซลเลอร์เพื่อสร้างความเป็นธรรมดังกล่าวพัฒนาเป็นหลักเอ็คควิตี้ (Equity) และได้มีการนำหลักเอ็คควิตี้ไปใช้ในศาลชานเซอร์รี่ ซึ่งในช่วงศตวรรษที่ 18 การใช้หลักเอ็คควิตี้ เริ่มเป็นระบบมีกฎเกณฑ์ที่แน่นอน และมีลักษณะไปในทางที่เสริมเพิ่มเติมกฎหมายคอมมอนลอว์มากกว่าจะเป็นการแก้ไขตัวกฎหมายคอมมอนลอว์ ซึ่งอำนาจศาลชานเซอร์รี่ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งไม่มีในกฎหมายคอมมอนลอว์ ได้แก่ ทรัสต์ การแยกทรัพย์สินของหญิงที่สมรสแล้ว การจำนอง และการโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญา ซึ่งมีการเยียวยาทางเอ็คควิตี้ที่เกี่ยวกับนิติกรรม เช่น การแก้ไขเอกสารสัญญาให้ถูกต้อง ซึ่งตามปกติแล้วถือเป็นข้อสันนิษฐานว่าเอกสารสัญญาที่เป็นลายลักษณ์อักษรจะแสดงถึงข้อตกลงที่ถูกต้องของคู่สัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อได้มีการลงนามในเอกสารนั้นแล้ว แต่หากศาลเห็นว่าข้อความในเอกสารนั้นไม่แสดงถึงข้อตกลงที่แท้จริง ศาลก็อาจสั่งให้มีการแก้ไขข้อความนั้นได้ และกรณีการเลิกสัญญาแล้วกลับคืนสู่ฐานะเดิมเป็นการเพิกถอนข้อตกลงตามสัญญาแล้วให้คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะเดิมก่อนมีการเข้าทำสัญญาสิทธิในการเลิกสัญญาจะมีได้ด้วยเหตุ เช่น การฉ้อฉล การสำคัญผิดในลักษณะต่าง ๆ หรือการถูกรวบงำโดยผิดทำนองคลองธรรม แต่สิทธินี้อาจสิ้นไปด้วยหลายสาเหตุ เช่น หากคู่สัญญาไม่อยู่ในฐานะที่อาจคืนสู่ฐานะเดิมได้ การให้สัตยาบัน หรือการหน่วงเวลาหรือการแทรกแซง โดยบุคคลภายนอก⁵⁴

⁵³ พิชัยศักดิ์ หรยางกูร และณัฐนันท์ อัสวเลิศศักดิ์, “หลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*, เล่มที่ 1, หน่วยที่ 2, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2552, 2-16

⁵⁴ สิริพันธ์ พลรบ, “หลักความเป็นธรรมทางกฎหมายและกฎหมายทรัสต์” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*, เล่มที่ 1, หน่วยที่ 2, นนทบุรี, สาขาวิชานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2552, 4-8

5. กฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน

5.1 ประเทศอังกฤษ⁵⁵

ก่อนที่ชนเผ่าแองโกล-แซกซอน จะรุกเข้ามาตั้งถิ่นฐานอยู่ในอังกฤษ เกาะอังกฤษ ถูกชนเผ่าต่าง ๆ เข้าไปตั้งถิ่นฐานอยู่ก่อนแล้ว ได้แก่ พวกไอบีเรียน(Iberian) พวกกาล (Gael) พวกบริตัน (Briton) และชนเผ่าเซลท์ (Celt) พวกแองโกล-แซกซอน รุกรานเข้ามาเป็นหลายกลุ่มหลายพวก ในศตวรรษที่ 7 และ 8 กลุ่มต่างๆ เหล่านี้จึงรวมตัวกัน โดยการเข้ายึดครองและสมรสระหว่างชนชั้นปกครองของแต่ละกลุ่มขึ้นเป็นอาณาจักรต่างๆ เช่น อาณาจักรเวสเซกซ์ (Kingdoms of Wessex) ตั้งอยู่ทางใต้ อาณาจักรเมอร์เซีย (Kingdoms of Mercia) อยู่ตอนกลาง และอาณาจักรนอร์ธัมเบีย (Kingdoms of Northumbria) ทางเหนือ ในสมัยนี้เองที่คนอังกฤษได้เปลี่ยนมานับถือศาสนาคริสต์นิกายโรมันคาทอลิก โดยการเผยแพร่ของพวกมิชชันนารีจากภาคพื้นยุโรป จึงได้รับขนบธรรมเนียมประเพณีที่เจริญแล้วของโรมันเข้ามา พบว่ามีหัวหน้าเผ่าบางเผ่าพยายามที่จะวางกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยวิธีทำเป็นลายลักษณ์อักษร

กฎหมายที่ใช้บังคับในสมัยแองโกล-แซกซอน ได้แก่ กฎหมายจารีตประเพณี ทั้งกษัตริย์และประชาชนถือว่าอยู่ภายใต้กฎหมายเดียวกัน กษัตริย์สมัยนั้นมีได้ทรงเป็นผู้บัญญัติกฎหมาย พระองค์มีหน้าที่เพียงประกาศว่าเรื่องใดมีกฎหมายว่าอย่างไร โดยได้รับการปรึกษาจากผู้รอบรู้ (Wise-men) บางคนในอาณาจักรซึ่งพระองค์จะทรงแต่งตั้งให้เป็นสภาที่ปรึกษาเรียกว่า สภาวิทัน(Witan) สภานี้ประกอบด้วยสมาชิกที่เป็นเครือญาติของกษัตริย์เอง ได้แก่เอิร์ล (Earls) บิชอป (Bishops) และบุคคลที่ถือว่าเป็นคนของกษัตริย์ (the gns) รวมทั้งเจ้าของที่ดินบางรายที่พระองค์ต้องพึ่งพาอาศัย สภานี้จะเป็นผู้ให้คำปรึกษาแก่พระองค์ในการประกาศกฎหมายที่สำคัญ เป็นพยานในการที่พระองค์ทรงยกที่ดินให้แก่ประชาชน

ที่ดินในอังกฤษมีลักษณะเป็นทรัพย์สินกลางสำหรับหลายๆ ครอบครัวใช้ร่วมกัน เมื่อแองโกล-แซกซอน รุกรานเข้ามาตั้งถิ่นฐานในอังกฤษแล้ว ในปลายสมัยแองโกล-แซกซอน พวกนอร์แมน ได้เข้ามายึดครองอังกฤษ ที่ดินเริ่มตกมาเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ที่ดินเริ่มเปลี่ยนสภาพจากที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรายย่อยๆ หลายรายมาตกอยู่ในมือของเจ้าของรายเดียว ส่วนผู้ที่เดิมเป็นเจ้าของก็เปลี่ยนสภาพมาเป็นผู้เช่าแทน การรุกรานของชาวนอร์แมนครั้งนี้มีผลทำให้ระบบการถือครองที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากแนวโน้มนิยมเดิม โดยพระเจ้าวิลเลียมทรงอ้างสิทธิ

⁵⁵ สุนัย มโนมัยอุดม, ระบบกฎหมายอังกฤษ, โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์, พิมพ์ครั้งที่ 5, กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, หน้า 17-18

เหนือที่ดินทั้งหมดเสมือนหนึ่งว่าถูกริบมาเป็นของพระองค์ และทรงวางหลักเกณฑ์ขึ้นใหม่ ซึ่งถือว่าเป็นหลักในกฎหมายที่ดินที่ใช้ตราจกนกระทั่งทุกวันนี้ว่า กษัตริย์แต่เพียงพระองค์เดียวเป็นเจ้าของที่ดินทั้งหมดในอังกฤษ ส่วนบุคคลอื่นๆ เป็นแต่เพียงผู้เช่าถือครองที่ดินที่ได้รับพระราชทานมาโดยตรงหรือไม่ก็โดยทางอ้อมจากพระองค์

เมื่อได้รับมอบที่ดินจากกษัตริย์หรือจากผู้ว่าการอาณานิคม หรือรัฐต่าง ๆ แล้วเจ้าของก็อาจโอนขายให้คนอื่นต่อๆ กันไปได้อีก โดยการทำหนังสือสัญญาโอนที่ดินก็ทำกันในรูป Deed ซึ่งต้องทำเป็นหนังสือประทับตราและส่งมอบ แต่ในทางปฏิบัติคู่สัญญา มักว่าจ้างให้ทนายความเป็นผู้ตรวจสอบสิทธิว่าผู้ขายเป็นเจ้าของจริงหรือไม่ และจะเป็นผู้ร่างและจัดทำสัญญาให้ด้วยโดยแต่ละฝ่ายจะจ้างทนายของตนเอง⁵⁶

ซึ่งพระราชบัญญัติ The Land Registration Act (2002 (C.9): 67) กล่าวถึง Land certification อธิบายว่าในการออกโฉนดที่ดินจะต้องทำตามกฎข้อบังคับในเรื่องเหล่านี้คือ เมื่อมีการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจะต้องมีการออกหนังสือรับรอง (โฉนดที่ดิน) ซึ่งรูปแบบและเนื้อหาดังกล่าวจะต้องผ่านการรับรอง และโฉนดที่ดินที่ทำขึ้นมาหรือทำลายทิ้งจะต้องทำโดยนายทะเบียน⁵⁷

แต่ในปัจจุบันไม่มีการออกเอกสารสิทธิและทุกอย่างได้ทำเป็นระบบดิจิทัลแล้วแต่ประชาชนก็ยังคงคาดหวังว่าจะได้มีเอกสารยึดถือไว้คือ โฉนดที่ดิน แต่ก็ไม่มีความจำเป็นเนื่องจาก มีการบันทึกลงในคอมพิวเตอร์แล้ว และโฉนดที่ดินที่ออกโดยหออทะเบียนที่ดินตามพระราชบัญญัติ Land Registration Act 2002 ให้กับเจ้าของตามทะเบียนที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินนั้น เมื่อไม่มีการออกโฉนดที่ดินแล้ว ททรัพย์สินที่มีการจำนองหรือมีการระคิดพันจะมีการออก Charge Certificate แทนโดยออกให้กับผู้ให้กู้ภายใต้การจดทะเบียนจำนองหรือการระคิดพัน โดยเจ้าของที่ดินจะได้รับเอกสารที่เรียกว่า Charge Certificate Supplement โดยตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2003 สำนักงานที่ดินไม่ออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและหนังสือ Charge certificate ซึ่งออกให้แก่ผู้รับจำนองเก็บไว้แทนโฉนดตามกฎหมายเก่าอีกต่อไปและเอกสารดังกล่าวไม่มีผลทางกฎหมายอีกต่อไป

⁵⁶ วสันต์ กิจบำรุง, “รูปแบบเอกสารสัญญาที่คู่สัญญาทำกันเองก่อนมีระบบเทอร์เรนต์” BlogGang.com ค้น คีน 5 ตุลาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=07-03-2016&group=67&gblog=4>

⁵⁷ 4 Rules may make provision about-(a)-(c) The Land Registration Act (2002(C.9:67))

โฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน และ Charge certificate (เอกสารที่สำนักงานที่ดินอังกฤษ ออกให้แก่ผู้รับจ้างโอนแทนการให้ผู้รับจ้างโอนเก็บตัวโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินไว้) กลายเป็นเรื่อง ล้ำสมัย ถ้าพบโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินร่วมกับเอกสารการโอนสิทธิที่ดิน (deed) เก่าๆ นั้นอาจไม่มี ข้อมูลที่ตรงกับปัจจุบัน และไม่จำเป็นต้องนำมาประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนอีกต่อไป

ตามกฎหมายเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมแล้ว สำนักงานที่ดินจะออก เอกสารแสดงข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินนั้น เรียกว่า Title Information Document (TID) ให้แก่ผู้ขอเพื่อเป็น การรับรองว่าได้มีการจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะแสดงทะเบียนเป็นทางการของที่ดินนั้น (ซึ่งอาจรวมแผนที่ด้วยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแผนที่) เอกสาร TID นี้ก็เป็นเพียงการแสดง สถานะของที่ดินนั้นในขณะที่ออก TID เท่านั้น และไม่ต้องนำมามอบให้สำนักงานที่ดินแต่อย่างใด

โฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและ Charge certificate ที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินอยู่ก่อน แล้วสำนักงานที่ดินก็จะไม่ส่งคืนให้เจ้าของ ส่วนผู้ประกอบการอาชีพในด้านการดำเนินการเกี่ยวกับการ จัดทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มีการจัดเก็บเอกสารดังกล่าวไว้ ก็ต้องพิจารณาดำเนินการให้เข้า กับหลักการนี้ต่อไป

ก่อนมีกฎหมาย Land Registration Act 2002 (LA2002) สำนักงานที่ดิน ของ อังกฤษจะออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินซึ่งยังไม่มีมีการจดทะเบียนผูกพันใด ๆ อยู่ โดยในโฉนดฉบับ เจ้าของจะมีตัวสำเนาของทะเบียนที่ดินและมีแผนที่ที่เกี่ยวกับที่ดินนั้น เมื่อมีการโอนขายที่ดิน ก็จะ ส่งมอบโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้รับโอน โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (Land Certificate) นี้ กล่าวโดยกว้าง ๆ ว่าเป็นเอกสารที่เข้ามาแทนที่เอกสารแบบเดิมที่เรียกว่า Title deeds ซึ่งใช้พิสูจน์ กรรมสิทธิ์ในกรณีของที่ดินที่มีสิทธิตามกฎหมายเก่า

ก่อนมีกฎหมาย Land Registration Act 2002 (LRA2002) เมื่อมีการจ้างโอนที่ดิน ที่ได้นำมาออกโฉนดที่ดินแล้ว (Registered property) ก็จะมีการมอบโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ให้กู้ ซึ่งจะ นำไปยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองที่ดินนั้น สำนักงานที่ดินก็จะจัดทำหนังสือ Charge certificate และ จะส่งให้แก่ผู้ให้กู้ ตัว Charge certificate นี้จะมีข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่อยู่ในโฉนดที่ดินนั่นเอง เมื่อ มีการจดทะเบียนใด ๆ เกี่ยวกับการจำนองนั้นเพิ่มเติมเข้ามาก็จะจดทะเบียนขึ้นในตัวทะเบียน ปกติ แล้วจะแนบตัวเอกสารสัญญาการจำนองติดไว้กับ Charge certificate ด้วย สำนักงานที่ดินจะเป็น ผู้เก็บตัวโฉนดที่ดินไว้จนกว่าจะมีการชำระหนี้จำนองและมีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองแล้ว

ภายใต้กฎหมาย The Land Registration Act 2002 ซึ่งมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2003 สำนักงานที่ดินไม่มีการออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและ Charge certificate เนื่องจาก สำนักงานที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลที่ดินไว้ในรูปอิเล็กทรอนิกส์แล้ว โฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน และ Charge certificate จึงไม่มีความจำเป็นอีกต่อไป ไม่มีผลทางกฎหมายแต่อย่างใดนับ แต่กฎหมาย

ฉบับปี 2002 ใช้บังคับ และจะไม่มีการออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและ Charge certificate เมื่อได้จดทะเบียนให้ตามคำขอแล้วอีกต่อไป และคำขอออกใบแทนโฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน (รวม Charge certificate ด้วย) ภายหลังจากวันที่ 13 ตุลาคม 2003 ก็ไม่มีความจำเป็นอีกต่อไป

แต่สำนักงานที่ดินจะออกเอกสารที่เรียกว่า Title Information Document ซึ่งจะแสดงข้อความเกี่ยวกับหมายเลขตัวทะเบียนที่ดิน เครื่องหมายที่ดิน และเจ้าของที่ดินให้แทน⁵⁸

และตามระเบียบ Land Registration Rules 2003 (as at 2014) ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับหมายเรียกของศาลไว้ว่า กฎระเบียบเหล่านี้อาจจะนำไปอ้างเป็นพยานในศาลตามหลักกฎหมาย Land Registration Rules 2003 ในหมวด 1 เรื่องการบังคับใช้กฎหมาย และใน ส่วนที่ 1 การจดทะเบียนสิทธิมีรูปแบบและการจัดทำทะเบียนที่ดิน คือ ตัวทะเบียนที่ดินนั้นจะเก็บไว้ในรูปอิเล็กทรอนิกส์หรือในรูปกระดาษก็ได้ หรือในบางส่วนหนึ่งเป็นในรูปอิเล็กทรอนิกส์ และส่วนหนึ่งเป็นกระดาษก็ได้⁵⁹

5.2 ประเทศไอร์แลนด์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2007 ประเทศไอร์แลนด์ได้ยุติการออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและเอกสารสิทธิแสดงการรับจำนอง (Land certificates and Certificates of charge) ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่าชื่อ The Registration of Title Act 1964 แต่โฉนดฉบับเจ้าของที่ดินที่ออกตามกฎหมายดังกล่าวก็ยังคงนำมาประกอบการจดทะเบียนถ้าเป็นการยื่นขอจดทะเบียนภายในระยะเวลาสามปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2007 แต่แม้ว่าจะยื่นมาภายในระยะเวลาดังกล่าว แต่ก็จะไม่มีการออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินดังกล่าวให้อีก (ซึ่งปกติหากไม่มีกฎหมายยกเลิก เจ้าหน้าที่ที่จะต้องจัดทำหนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของให้เจ้าของคนใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนตัวผู้ถือกรรมสิทธิ์) และจะถูกยกเลิกไป ส่วนโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินที่ออกให้ไปก่อนวันที่ 1 มกราคม 2007 และโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินที่เมื่อถึงวันที่ 1 มกราคม 2010 แต่ยังไม่ได้ถูกยกเลิกไปนั้น (ซึ่งยังมีอยู่เพราะไม่ได้มีการนำมาจดทะเบียนใดๆ) ก็จะถือว่าสิ้นผลไปตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2010 ด้วยเช่นกัน

สำนักงานที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (การซื้อขาย การจำนอง และการจดทะเบียนอื่นที่ผูกพันที่ดิน) สำหรับที่ดินที่ได้จดทะเบียนไว้ (คือได้มีการออกโฉนดที่ดินแล้ว) มาตั้งแต่ปี 1892 และได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งรัฐรับรองสิทธิของผู้ที่ได้จดทะเบียนไว้ว่าเป็นสิทธิที่ถูกต้องซึ่งดำเนินการมาจนกระทั่งถึงวันที่ 1 มกราคม 2007 หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

⁵⁸ วสันต์ กิจบำรุง, “ตอนที่ 3.2 หลักการยกเลิกไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน BlogGang.com, ค้นคืน 5 ตุลาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=07-03-2016&group=67&gblog=4>

⁵⁹ Number 1-2 Citation and Commencement: Land Registration Rules 2003 (as at 2014)

ได้ถูกยกเลิกโดยมาตรา 73 แห่งพระราชบัญญัติ The Registration of Deeds and Title Act 2006 ที่ดินทุกแปลงได้นำเข้าทะเบียนที่ดินโดยเก็บไว้ตามเขตท้องที่ที่เรียกว่า Country ซึ่งทุกแปลงจะมีหมายเลขประจำตัวแปลง ซึ่งการทำธุรกรรมที่เกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถตรวจสอบได้เมื่อชำระค่าธรรมเนียมแล้ว ประมาณ 90 เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่หรือ 85 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนแล้ว⁶⁰

และในมาตรา 73 แห่ง พ.ร.บ. Registration of Deeds and Title Act, 2006 มีการบัญญัติให้ยกเลิกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินโดยเจ้าพนักงานจะต้องระงับการออกโฉนดที่ดิน และใบสำคัญการรับเงิน ตามพระราชบัญญัติในปี ค.ศ.1964 ซึ่งโฉนดที่ดิน ใบสำคัญการรับเงิน และใบสำคัญการจดทะเบียนที่ได้ออกให้ก่อนที่พระราชบัญญัติในหมวดนี้ใช้บังคับ และยังไม่ได้ถูกยกเลิกให้มีผลบังคับเป็นเวลาสามปี นับแต่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ โดยเจ้าหน้าที่จะต้องมีการแจ้งให้ทราบอย่างทั่วถึงในการดำเนินการตามระยะเวลาสามปี และผลกระทบที่มีต่อบุคคลที่ยึดถือโฉนดที่ดินหรือใบสำคัญการรับเงินไว้ รวมทั้งผู้อื่นที่อาจได้รับผลกระทบ และรวมถึงผู้ครอบครองที่ดินที่ได้จดทะเบียนด้วยการยึดถือโฉนดที่ดิน และใบสำคัญการรับเงินนั้นไว้และผู้ถือครองที่ดินที่มีภาระผูกพันซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่นายทะเบียนกำหนด ซึ่งผู้ยื่นคำขอต้องมาแจ้งให้ทราบพร้อมทั้งแนบโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองที่เกี่ยวข้องด้วย ซึ่งภาระผูกพันดังกล่าวถือว่ามีผลผูกพันกับที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และในการดำเนินการเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆในกรณีที่ผู้ทรงสิทธิได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากไม่ได้ทำตามระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว ในการจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่มีภาระผูกพันผู้ทรงสิทธิอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอค่าชดเชยโดยแจ้งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังจากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าผู้มีอำนาจจะต้องหยุดการออกโฉนดที่ดินและเอกสารรับรองการเรียกเก็บเงินจากการโอนในมาตรา 28, 32(2), 32(3), 51(3), 51(4), 62(5), and 64(3) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ยกเลิกแล้ว ซึ่งโฉนดที่ดินที่ออกก่อนเริ่มใช้กฎหมายนี้จะมีผลภายในสามปีตั้งแต่เริ่มใช้กฎหมายนี้ ซึ่งจะมีการตีพิมพ์และแจ้งให้ทราบอย่างเพียงพอ ซึ่งเมื่อครบกำหนดสามปีแล้วโฉนดที่ดินที่ยังมีอยู่และไม่ได้นำมาจดทะเบียนก็ถือว่าสิ้นผลไปด้วยเช่นกัน⁶¹

⁶⁰ วสันต์ กิจบำรุง, “ตอนที่ 3.2 หลักการยกเลิกไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน BlogGang.com, ค้นคืน 5 ตุลาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=07-03-2016&group=67&gblog=4>

⁶¹ Section 73: Registration of Deeds and Title Act, 2006

5.3 ประเทศนิวซีแลนด์

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของประเทศนิวซีแลนด์ ได้มีการกำหนดลักษณะเอกสารที่จะใช้ในการจดทะเบียนไว้ในระเบียบ Land Transfer Regulations 2002 ซึ่งเป็นระเบียบที่ออกตาม The Land Transfer Act 1952 โดยมีการกำหนดไว้คือ ลักษณะทางกายภาพของเอกสารที่ทำจากกระดาษต้องเป็นกระดาษสีครีมหรือสีขาว ไม่ซีดหรือเป็นรอยจุดหรือเป็นรอยด่างเป็นดวง และมีขนาดมาตรฐาน A4 มีน้ำหนักไม่น้อยกว่า 80 แกรมต่อตารางเมตร และใช้หมึกซึมสีดำ หรือน้ำเงิน⁶²

มีการกำหนดแบบพิมพ์ที่ใช้ในการจดทะเบียนไว้ในพระราชบัญญัติ The Land Transfer Act 1952 (Land Transfer Act 1952; Reprinted as at 3 September 2007, Part 13 s 237) คือ กระดาษที่ใช้ในการจัดทำเอกสารการจดทะเบียนซึ่งเป็นเอกสารทางกฎหมายต้องประกอบด้วยข้อมูลตามที่พระราชบัญญัตินี้กำหนด และใช้กระดาษอย่างตามที่กำหนดไว้ตามกฎข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัตินี้ และประกอบด้วยข้อมูลที่ต้องการภายใต้พระราชบัญญัตินี้ ใดๆอย่างหนึ่งในสองอย่างนี้ ได้แก่ อยู่ในแบบฟอร์มที่กำหนดตามกฎข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัตินี้ หรือมีรูปแบบที่เฉพาะเจาะจงตามที่นายทะเบียนกำหนด และต้องมีความถูกต้องสมบูรณ์ แต่การไม่ปฏิบัติตามเพียงเล็กน้อยในดุลพินิจของนายทะเบียนจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการใช้งานหรือกับเอกสารที่ได้จดทะเบียนแล้ว⁶³

ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ Land transfer (Computer Registers and Electronic Lodgment) Amendment Act 2002 นายทะเบียนจะต้องไม่ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ถูกกำหนดให้จดทะเบียนทางอิเล็กทรอนิกส์ และให้ยกเลิกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินนับแต่วันประกาศดังกล่าวมีผลบังคับ และถ้าที่ดินใดอยู่ภายใต้ประกาศตามมาตรา 25 ให้ตกอยู่ภายใต้บังคับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องจดทะเบียนทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ยกเลิกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินในที่ดินดังกล่าว นับแต่วันที่ประกาศใช้บังคับ⁶⁴

⁶² 7 Physical properties of paper documents, Land Transfer Regulations 2002

⁶³ Section 237: The Land Transfer Act. 1952

⁶⁴ Section 18 : Land transfer (Computer Registers and Electronic Lodgment) Amendment Act. 2002

มาตรา 15 การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินที่ไม่อยู่ในบังคับให้ต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์⁶⁵

(1) มาตราให้นำมาใช้ในกรณีที่ไม่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

(2) ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 16(2), (3), (4)(a), or (4)(b), นายทะเบียนจะต้อง

(a) เตรียมเอกสารสิทธิฉบับใหม่

(b) ยกเลิกเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องก่อนหน้านี้ซึ่งอยู่ในการดูแลของนายทะเบียน และออกเอกสารสิทธิฉบับใหม่แทน

(c) ออกเอกสารสิทธิฉบับใหม่ให้กับบุคคลที่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน

(3) นายทะเบียนอาจจะไม่ออกเอกสารสิทธิตาม (2) เว้นแต่เอกสารสิทธิก่อนหน้านี้ที่ได้จัดทำขึ้น ได้ถูกยกเลิกไป หรือเว้นแต่นายทะเบียนได้บันทึกชื่อใหม่ลงไป ในเอกสารสิทธิที่แจกจ่ายไปก่อนหน้านี้

(4) รูปแบบของการออกเอกสารสิทธิในมาตรานี้จะต้องมีความแน่นอนและมีตราประทับของนายทะเบียนด้วย

(5) เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่าในคอมพิวเตอร์แล้ว ภายใต้บทบัญญัตินี้ นายทะเบียนควรออกหนังสือแสดงสิทธิการเช่า (A leasehold certificate of title) และให้นำบทบัญญัติใน (2) มาใช้ในกรณีที่จำเป็นต้องแก้ไข

5.4 รัฐควินสแลนด์ ประเทศออสเตรเลีย

มาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติ Land Title Act 1994 (Reprinted as in force on 30 October 2010) การยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งนำมามอบต่อสำนักงานที่ดิน โดยไม่คำนึงว่ามีการบันทึกการยกเลิกไว้บนตัวหนังสือแสดงสิทธินั้นหรือไม่ ยกเว้นนายทะเบียนจะสั่งเป็นอย่างอื่น⁶⁶

และมีคำอธิบายเกี่ยวกับการยกเลิกและการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน คือ ในปัจจุบันเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ทำการค้าขายอยู่ในมือ

⁶⁵ Section 45: Land Title Act 1994 (Reprinted as in force on 30 October 2010)

⁶⁶ “เรื่องเดียวกัน”

แต่อย่างไรก็ตาม หากมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในรูปกระดาษให้ไป ท่านต้องค้นหา และนำมามอบให้สำนักงานที่ดินเมื่อมีการยื่นจดทะเบียนคำขอใดๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น⁶⁷

การค้นหารายละเอียดของผู้ส่งมอบโฉนดที่ดินสำหรับหนังสือรับรองที่ออกหลังวันที่ 24 เมษายน 2537 ในการค้นหาชื่อปัจจุบัน ให้หาจากหมายเลขในการยื่นคำขอในหัวข้อนั้นๆ และใช้หมายเลขในการซื้อขายเพื่อขอสำเนาการยื่นคำขอ ซึ่งการขอหนังสือรับรองโฉนดที่ดินที่มีรายละเอียดในการส่งมอบโดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัวของเจ้าของที่ดินที่นำมาจดทะเบียนแล้ว โดยการเก็บข้อมูลเหล่านี้อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ Land Title Act 1994 โดยเป็นการลงทะเบียนที่ดินที่สามารถค้นหาจากทะเบียนที่ดินที่เป็นสาธารณะได้ โดยการขอหนังสือรับรองจะเป็นการขอให้ออกหนังสือรับรองชื่อเจ้าของที่ลงทะเบียนไว้แล้ว และมีการจัดส่งทางไปรษณีย์ โดยเจ้าหน้าที่ที่เป็นพยานในหนังสือรับรองมีหน้าที่ตาม มาตรา 162 ของพระราชบัญญัติ Land Registration Act 1994

โฉนดที่ดินที่ออกก่อนวันที่ 24 เมษายน 2537 การขอค้นหาประวัติของโฉนดที่ดินที่เป็นกระดาษ จะเป็นภาพประวัติของโฉนดที่ดินซึ่งบนโฉนดที่ดินที่เป็นกระดาษ จะมีบันทึกการซื้อขายล่าสุดไว้ และให้ใช้หมายเลขการซื้อขายนี้เพื่อขอสำเนาการซื้อขาย ซึ่งโฉนดที่ดินในอดีตที่มีหมายเลขการซื้อขาย ในด้านหลังของโฉนดที่ดินจะมีรายการของเจ้าของที่ดินที่จดทะเบียนแล้ว โดยในรายการระบุนรายละเอียดการซื้อขายที่มีการจดทะเบียนล่าสุดและมีลายมือชื่อของนายทะเบียนและบอกรายละเอียดเกี่ยวกับภาระผูกพันต่างๆ และมีการรับรองความถูกต้องโดยใช้ตราประทับของนายทะเบียน และมีการใช้แบบฟอร์มในการส่งมอบเรียกว่าไป Transfer แบบฟอร์มนี้จะใช้ในการโอนที่ดิน, สัญญาเช่า และตัวแลกเงิน โดยจะต้องส่งมอบโฉนดที่ดินพร้อมกับเอกสารฉบับนี้ วิธีส่งมอบโฉนดที่ดินคืนไปยังนายทะเบียน หากโฉนดที่ดินสูญหายหรือถูกทำลาย จะต้องยื่นคำขอยกเว้นไม่ต้องนำโฉนดที่ดินมาแสดง การยกเว้นไม่ต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต้องแจ้งลงในหนังสือพิมพ์ตามที่นายทะเบียนกำหนด⁶⁸

⁶⁷ www.business.qld.gov.au “Cancelling and returning a certificate of title”, Retrieved October 5, 2017 from : <https://www.business.qld.gov.au/industries/building-property-development/titles-property-surveying/titles-property/transactions/cancelling-certificate-title>

⁶⁸ www.business.qld.gov.au “How to return it to the Registry”, Retrieved February 5, 2017 from : <https://www.business.qld.gov.au/industries/building-property-development/titles-property-surveying/titles-property/transactions/cancelling-certificate-title>

6. โนตารีพับลิก (Notary Public)

ในต่างประเทศ มีกฎหมายเฉพาะว่าด้วยโนตารีพับลิกซึ่งกำหนดอำนาจหน้าที่ ลักษณะของงานที่จะต้องทำโดยโนตารีพับลิก ค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บ รวมถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นโนตารีพับลิก ข้อบังคับ จรรยาบรรณ และบทลงโทษกรณีทุจริตหรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ซึ่งจะทำให้หน้าที่ในการรับรองความมีอยู่จริงของเอกสาร ความถูกต้องไม่ขัดต่อกฎหมายของเอกสาร รวมถึงความแท้จริงของเจตนาของผู้ลงนามในเอกสารเมื่อผู้รับรองได้รับรองแล้วและได้ส่งจากประเทศหนึ่งไปใช้ยังอีกประเทศหนึ่ง หรือจากรัฐหนึ่งไปใช้อีกรัฐหนึ่ง ทำให้ผู้รับเกิดความมั่นใจ แม้ว่าเอกสารนั้นตนจะไม่ได้มีส่วนในการจัดทำขึ้น และไม่ได้ลงนามต่อหน้าตนเองก็ตาม เช่น คนญี่ปุ่นมีบ้านอยู่ที่ประเทศนิวซีแลนด์ และต้องการจะขายบ้านนั้น โดยต้องการจะมอบอำนาจให้ทนายความของตนที่ประเทศนิวซีแลนด์จัดการให้ และได้ลงนามในหนังสือมอบอำนาจจริง กรณีเช่นนี้ในประเทศญี่ปุ่น Notary public จะเป็นผู้ที่เข้ามารับรองความถูกต้องของหนังสือมอบอำนาจและรับรองลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจให้ด้วย

6.1 ลักษณะของโนตารีพับลิก (Notary Public) จำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ⁶⁹ คือ

6.1.1 ระบบกฎหมาย Common Law โนตารีพับลิกจะเป็นผู้ที่ทำคำรับรองเอกสารและลายมือชื่อในเอกสารนิติกรรมต่างๆ เท่านั้น แต่ไม่ใช่ผู้ที่จัดทำเอกสารนั้นขึ้นเอง ซึ่งอาจเป็นทนายความหรือมิใช่ทนายความก็ได้ เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกาบางรัฐ ระบุให้ผู้ที่จะเป็นโนตารีพับลิก ต้องเป็นผู้ที่จบปริญญาตรี และต้องเป็นผู้ที่มีประวัติดี เป็นที่น่าเชื่อถือของสังคมในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอังกฤษ โนตารีพับลิกที่เป็นทนายความอาจเป็นผู้จัดทำเอกสารสัญญาขึ้น แต่เอกสารเหล่านั้นมิได้มีสภาพเป็นเอกสารมหาชน (Public Document) ถ้ามีการอ้างเอกสารนั้น ในศาลจึงจำเป็นต้องนำพยานมาสืบประกอบอีกชั้นหนึ่ง

6.1.2 ระบบกฎหมาย Civil Law โนตารีพับลิกนอกจากจะทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสารแล้ว ยังมีหน้าที่จัดทำเอกสารสัญญาต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย และทำหน้าที่เป็นพยานที่รับรองความถูกต้องแท้จริง และความมีผลผูกพันตามกฎหมายของสัญญาเหล่านั้น รวมทั้งทำหน้าที่เป็นสำนักงานทะเบียนที่เก็บเอกสารหลักฐานทางกฎหมายของภาคเอกชนอีกด้วย เอกสารที่โนตารีพับลิกทำขึ้นนี้มีผลเป็นเอกสารมหาชนที่มีฐานะเป็นพยานชั้นหนึ่ง ศาลจะรับฟัง และ

⁶⁹ สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, *อบรมทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร*, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภาทนายความ, หน้า 1-2

ยอมรับบังคับให้ตามเอกสารนั้น ประเทศที่ใช้ระบบนี้ เช่น ประเทศฝรั่งเศส ประเทศเยอรมนี และ ประเทศญี่ปุ่น

6.2 หน้าที่ของ Notary Public⁷⁰

รับรองลายมือชื่อในเอกสาร

6.2.1 รับรองนิติกรรมที่เอกชนทำขึ้น

6.2.1 รับรองคำแปลเอกสาร

6.2.2 รับรองข้อเท็จจริง

6.2.3 รับรองสำเนาเอกสาร

6.2.4 รับรองความมีอยู่ของเอกสาร

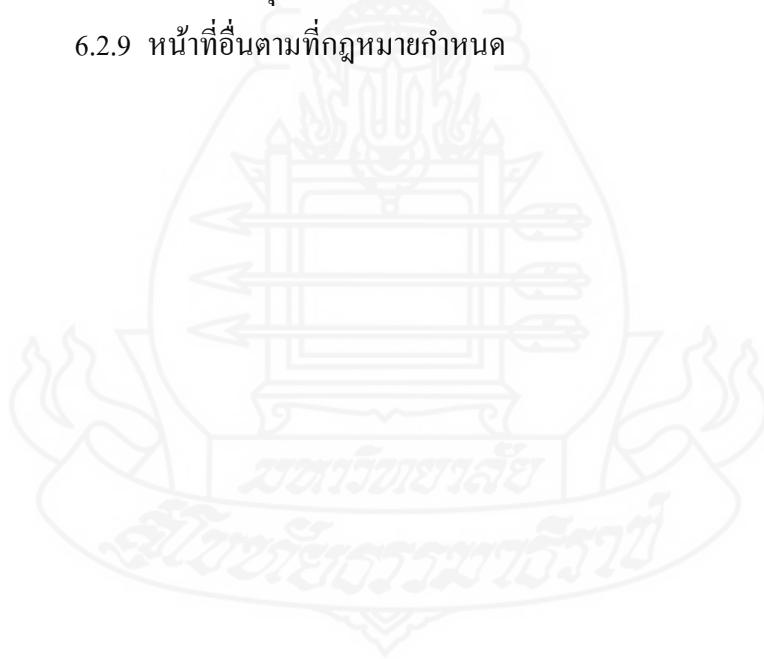
6.2.5 จัดทำคำสาบาน

6.2.6 จัดทำบันทึกคำให้การ

6.2.7 ทำคำคัดค้านตราสาร

6.2.8 รับรองตัวบุคคล

6.2.9 หน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด



⁷⁰ สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, *อบรมทนายความผู้ทำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร*, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภาทนายความ, หน้า 6

บทที่ 3

กฎหมายที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ตามกฎหมายไทย

การศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามกฎหมายไทย นั้น มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งต้องนำมาใช้ประกอบการศึกษา ได้แก่ กฎหมายรัฐธรรมนูญในเรื่องสิทธิเสรีภาพของประชาชนซึ่งได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญตราบเท่าที่การใช้สิทธิเสรีภาพดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนหรือเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลอื่น โดยกฎหมายรับรองให้บุคคลมีสิทธิในทรัพย์สินของตน ซึ่งคำว่า “สิทธิ” ตามประมวลกฎหมายที่ดินหมายถึงกรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครองด้วย และหน่วยงานของรัฐมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือข่าวสารสาธารณะและต้องจัดให้ประชาชนเข้าถึงข้อมูลหรือข่าวสารดังกล่าวได้โดยสะดวก ซึ่งรัฐมีหน้าที่จัดให้มีกฎหมายเพียงเท่าที่จำเป็น และยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมายที่หมดความจำเป็น หรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบันเพื่อไม่ให้เป็นการแก่ประชาชน และดำเนินการให้ประชาชนเข้าถึงตัวบทกฎหมายต่างๆ ได้โดยสะดวก และสามารถเข้าใจกฎหมายได้ง่ายเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดแบบของนิติกรรม คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตัวอย่างเช่น กรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ การให้ทรัพย์สิน การเช่าอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจ้าง การได้มาโดยนิติกรรม ข้อกำหนดห้ามโอน การได้มาโดยการครอบครอง การได้มาโดยทางมรดก การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3ก, น.ส.3ข) ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2515 เป็นต้น การแบ่งประเภทของการจดทะเบียนเป็นประเภทการจดทะเบียนสิทธิซึ่งเป็นการจดทะเบียนตามคำขอฝ่ายเดียวเรียกว่า นิติเหตุ ได้แก่ การได้ มาโดยการครอบครอง การได้มาโดยทางมรดก และประเภทการจดทะเบียนนิติกรรมซึ่งเป็นการจดทะเบียนตามคำขอสองฝ่ายซึ่งเป็นผู้สัญญากัน ได้แก่ ซื้อขาย ขายฝาก ให้ จ้างเช่า ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย ภาระติดพัน ในอสังหาริมทรัพย์ ห้ามโอน บุริมสิทธิ์ โดยในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนจะต้องนำเอกสารสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาเรื่อง โฆษณากรรม ซึ่งเป็นการกระทำที่เสียเปล่านั้น

และโมฆียกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมที่มีผลใช้ได้นั้นกว่าจะถูกบอกล้างด้วย รวมทั้งการพิจารณาการลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ ความสามารถของบุคคล เช่น ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ คนวิกลจริต ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่าการศึกษาทบทวนบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจะทำให้ทราบถึงปัญหาซึ่งจะนำไปสู่การปรับปรุงแก้ไขกฎหมายให้ดียิ่งขึ้นได้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2560

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้บัญญัติเกี่ยวกับสิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย ไว้ว่า “สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย นอกจากที่บัญญัติคุ้มครองไว้เป็นการเฉพาะในรัฐธรรมนูญแล้ว การใดที่มีได้ห้ามหรือจำกัดไว้ในรัฐธรรมนูญหรือในกฎหมายอื่น บุคคลย่อมมีสิทธิและเสรีภาพที่จะทำเช่นนั้นได้และได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญ ตราบเท่าที่การใช้สิทธิหรือเสรีภาพเช่นว่านั้น ไม่กระทบกระเทือนหรือเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลอื่น...”⁷¹

“สิทธิหรือเสรีภาพใดให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ หรือให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายบัญญัติ แม้ยังไม่มีการตรากฎหมายนั้นขึ้นใช้บังคับ บุคคลหรือชุมชนย่อมสามารถใช้สิทธิหรือเสรีภาพนั้นได้ตามเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญ...”⁷²

“บุคคลย่อมเสมอกัน ในกฎหมาย มีสิทธิและเสรีภาพและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าเทียมกัน...”⁷³

“บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบมรดก...”⁷⁴

“รัฐต้องเปิดเผยข้อมูลหรือข่าวสารสาธารณะในครอบครองของหน่วยงานของรัฐที่มีใช้ข้อมูลเกี่ยวกับความมั่นคงของรัฐหรือเป็นความลับของทางราชการตามที่กฎหมายบัญญัติ และต้องจัดให้ประชาชนเข้าถึงข้อมูลหรือข่าวสารดังกล่าวได้โดยสะดวก”⁷⁵

⁷¹ มาตรา 25 วรรคแรก รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560

⁷² มาตรา 25 วรรคสอง, “เรื่องเดียวกัน”

⁷³ “เรื่องเดียวกัน”

⁷⁴ มาตรา 37 วรรคแรก, “เรื่องเดียวกัน”

⁷⁵ มาตรา 59, “เรื่องเดียวกัน”

“รัฐต้องจัดให้มีมาตรการหรือกลไกที่มีประสิทธิภาพในการคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภคด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านความรู้ข้อมูลที่เป็นจริง ด้านความปลอดภัย ด้านความเป็นธรรมในการทำสัญญา หรือด้านอื่นใดอันเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค”⁷⁶

“รัฐพึงจัดให้มีกฎหมายเพียงเท่าที่จำเป็น และยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมายที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ หรือที่เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพโดยไม่ชักช้าเพื่อไม่ให้เป็นภาระแก่ประชาชน และดำเนินการให้ประชาชนเข้าถึงตัวบทกฎหมายต่างๆ ได้โดยสะดวกและสามารถเข้าใจกฎหมายได้ง่ายเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง...”⁷⁷

ซึ่งในการทำนิติกรรมสัญญา รวมทั้งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม บุคคลย่อมได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญ รวมทั้งมีสิทธิในทรัพย์สิน และในด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรัฐจะต้องเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตาม ข้อมูลหรือข่าวสารสาธารณะในครอบครองของหน่วยงานของรัฐที่มีใช้ข้อมูลเกี่ยวกับความมั่นคงของรัฐหรือเป็นความลับของทางราชการตามที่กฎหมายบัญญัติ และต้องจัดให้ประชาชนเข้าถึงข้อมูลหรือข่าวสารดังกล่าวได้โดยสะดวก รวมทั้งปรับปรุงกฎหมายให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน

2. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.1 แบบของนิติกรรม

บทบัญญัติของกฎหมายในแต่ละลักษณะของนิติกรรมนั้น ๆ บัญญัติให้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น

2.1.1 การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ⁷⁸

2.1.2 การให้ทรัพย์สิน ซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยไม่ต้องส่งมอบ⁷⁹

⁷⁶ มาตรา 61 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560

⁷⁷ มาตรา 77, “เรื่องเดียวกัน”

⁷⁸ มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁷⁹ มาตรา 525, “เรื่องเดียวกัน”

2.1.3 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีไม่ได้ ถ้าการเช่ามีกำหนดเกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียงแค่สามปี⁸⁰

2.1.4 สัญญาจ้าง ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่⁸¹

2.1.5 การได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะทำได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียน จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว⁸²

2.1.6 ข้อกำหนดห้ามโอน ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่อาจจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ได้นั้น ให้ถือว่าเป็นอันไม่มีผล และข้อกำหนดห้ามโอนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะทำได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนการห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้ใช้บังคับแก่เรื่องมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพร และสัตว์พาหนะด้วย⁸³

2.1.7 การได้มาโดยการครอบครอง ผู้ได้มาจะนำที่ดินแปลงนั้นไปจดทะเบียนนิติกรรมไม่ได้ ถ้ายังไม่จดทะเบียนให้ปรากฏชื่อทางทะเบียน⁸⁴

2.1.8 การได้มาโดยทางมรดก ถ้ายังไม่จดทะเบียนโอนมรดกให้ปรากฏชื่อทายาททางทะเบียน ทายาทจะนำที่ดินแปลงนั้นไปจดทะเบียนนิติกรรมใดๆ ไม่ได้⁸⁵

2.1.9 การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 น.ส. 3ก, น.ส. 3ข) ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2515 ซึ่งเป็นวันประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ใช้บังคับ จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่⁸⁶

⁸⁰ มาตรา 538 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁸¹ มาตรา 714, “เรื่องเดียวกัน”

⁸² มาตรา 1299, “เรื่องเดียวกัน”

⁸³ มาตรา 1702, “เรื่องเดียวกัน”

⁸⁴ มาตรา 1382, “เรื่องเดียวกัน”

⁸⁵ มาตรา 1599, “เรื่องเดียวกัน”

⁸⁶ มาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2.2 ประเภทของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2.2.1 การจดทะเบียนสิทธิ เป็นการจดทะเบียนตามคำขอฝ่ายเดียว เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายที่เรียกว่า นิติเหตุ เช่น

1) การได้มาโดยการครอบครอง เป็นการครอบครองที่ดินซึ่งมีโฉนดของบุคคลอื่นด้วยความสงบ โดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องร้องขอต่อศาล เมื่อศาลมีคำสั่งแสดงการได้ที่ดินมาโดยการครอบครองปรปักษ์ต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะใช้นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิไว้แล้วได้⁸⁷

2) การได้มาโดยทางมรดก⁸⁸ เป็นการได้มาที่กฎหมายรับรองให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ตายตกแก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินมรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย ซึ่งทายาทที่มีสิทธิรับมรดก ได้แก่

(1) ทายาทโดยธรรม คือ บุคคลที่เป็นญาติและมีสิทธิรับมรดก เมื่อเจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมไว้ มีหกลำดับ แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลัง ดังนี้

- (1) ผู้สืบสันดาน
- (2) บิดา มารดา
- (3) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
- (4) พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน
- (5) ปู่ ย่า ตา ยาย
- (6) หลง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ก็เป็นทายาทโดยธรรม

(2) ผู้รับพินัยกรรม คือ บุคคลที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมระบุไว้ว่าจะยกทรัพย์สินให้ผู้รับพินัยกรรม จะเป็นญาติหรือบุคคลอื่นก็ได้

2.2.2 การจดทะเบียนนิติกรรม เป็นการจดทะเบียนตามคำขอสองฝ่าย คือ ต้องมีคู่สัญญาหรือคู่กรณี เป็นการเสนอสนองต่อกัน นิติกรรมจึงเกิดขึ้น เว้นแต่ มีบทบัญญัติของกฎหมายไว้เป็นพิเศษว่าให้ยื่นคำขอฝ่ายเดียวได้ เช่น การไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากขายฝาก การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล ซึ่งการจดทะเบียนนิติกรรม ได้แก่

⁸⁷ มาตรา 1299 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁸⁸ มาตรา 1620, 1629, “เรื่องเดียวกัน”

- 1) ซื้อขาย คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้น⁸⁹
- 2) ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขาย อาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้⁹⁰
- 3) ให้ คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตน ให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น⁹¹
- 4) จำนอง คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง⁹²
- 5) เช่า คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น⁹³
- 6) ภาระจำยอม คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น⁹⁴
- 7) สิทธิเก็บกิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิครอบครอง ใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น⁹⁵
- 8) สิทธิเหนือพื้นดิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือ สิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือใต้ดินนั้น⁹⁶

⁸⁹ มาตรา 453 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁹⁰ มาตรา 491, “เรื่องเดียวกัน”

⁹¹ มาตรา 521, “เรื่องเดียวกัน”

⁹² มาตรา 702, “เรื่องเดียวกัน”

⁹³ มาตรา 357, “เรื่องเดียวกัน”

⁹⁴ มาตรา 1387, “เรื่องเดียวกัน”

⁹⁵ มาตรา 1417, “เรื่องเดียวกัน”

⁹⁶ มาตรา 1410, “เรื่องเดียวกัน”

9) สิทธิอาศัย คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งบุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า⁹⁷

10) ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยอสังหาริมทรัพย์ อาจจะต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์ มีสิทธิได้รับการชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราวๆ หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นตามที่ระบุไว้⁹⁸

11) ห้ามโอน คือ ข้อกำหนดที่เจ้าของทรัพย์สินห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินที่ตนได้จำหน่ายโดยนิติกรรมขณะมีชีวิต หรือโดยพินัยกรรมให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว โดยทรัพย์สินนั้นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์⁹⁹

12) บุริมสิทธิ คือ สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้ อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น¹⁰⁰

3. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ในปัจจุบันการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทยมีการกำหนดให้นำเอกสารสิทธิที่ทางราชการออกให้มาดำเนินการจดทะเบียนประเภทต่างๆ เช่น การขาย ฝาก ให้กรรมสิทธิ์ รวม มรดก จำนอง เช่า ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย ซึ่งผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหากประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ที่ดินจะต้องมีเอกสารสิทธิมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ซึ่งไทยได้มีการใช้เอกสารสิทธิในที่ดินมาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน มีทั้งเอกสารที่ยกเลิกการใช้ไปแล้ว และเอกสารที่ยังคงใช้อยู่มาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งในการศึกษาเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทยจะต้องทราบความหมายของคำที่เกี่ยวข้อง และเอกสารสิทธิของไทยเพื่อหาแนวทางปรับปรุง เรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทยให้ดียิ่งขึ้น ดังนี้

⁹⁷ มาตรา 1402 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁹⁸ มาตรา 1429 , “เรื่องเดียวกัน”

⁹⁹ มาตรา 1700 , “เรื่องเดียวกัน”

¹⁰⁰ มาตรา 251 , “เรื่องเดียวกัน”

3.1 ความหมาย

3.1.1 **ที่ดิน** หมายถึง พื้นดินทั่วไป รวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะและที่ชายทะเลด้วย¹⁰¹

3.1.2 **สิทธิในที่ดิน** หมายถึง กรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครอง¹⁰² ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ผู้มีสิทธิครอบครองอาจไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น ผู้เช่า¹⁰³ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน¹⁰⁴ แต่คำว่า “สิทธิครอบครอง” ตามความหมาย ในประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึงเจ้าของที่ดิน ดังนั้น เจ้าของที่ดินจึงอยู่ในฐานะที่จะเป็นผู้ขอ ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ **แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1)** เป็นแบบที่ทางราชการกำหนดขึ้น¹⁰⁵ เพื่อให้ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์มาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ใช้บังคับตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งรัฐมนตรีได้มีประกาศเรื่องแจ้งการครอบครองที่ดิน ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2497 ให้มีการแจ้งการครอบครองที่ดิน ได้ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2498

ผลของการไม่แจ้ง ส.ค.1 ภายใน 180 วัน กฎหมายถือว่าผู้นั้นเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดิน ซึ่งรัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้เป็นไปตามความในวรรคสองของมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ต่อมาความในวรรคนี้ได้ถูกยกเลิกโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 แม้ว่าความในวรรคดังกล่าวจะถูกยกเลิกไปแล้ว แต่ก็ไม่ได้ทำให้ผู้ที่มิได้แจ้งการครอบครองที่ดินภายในกำหนดซึ่งกฎหมายถือว่าสละสิทธิครอบครองที่ดินไปแล้ว กลับกลายเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินอีกแต่อย่างใด

ผลของการแจ้ง ส.ค.1 หากที่ดินที่ผู้แจ้งการครอบครองได้ครอบครองอยู่นั้นเป็นที่ดินที่สามารถมีสิทธิในที่ดินได้ เมื่อผู้ครอบครองได้แจ้ง ส.ค.1 ผู้ครอบครองสามารถขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไปได้ แต่ถ้าที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่บุคคลไม่สามารถมีสิทธิครอบครองได้

¹⁰¹ มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

¹⁰² มาตรา 1 , “เรื่องเดียวกัน”

¹⁰³ มาตรา 537 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

¹⁰⁴ มาตรา 1417 , “เรื่องเดียวกัน”

¹⁰⁵ มาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า “ประมวลกฎหมายที่ดินตามที่ตราไว้ต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2497 เป็นต้นไป”

แม้จะได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ การที่ผู้ครอบครองนำที่ดินดังกล่าวมาแจ้ง ส.ค.1 ก็ไม่ทำให้ผู้แจ้งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แจ้งการครอบครองดังกล่าว

3.2 เอกสารสิทธิในที่ดิน

3.2.1 หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์¹⁰⁶

1) โฉนดที่ดิน คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2) โฉนดแผนที่ คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120 และพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127

3) โฉนดตราจอง คือ หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ร.ศ.121 ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ.124 โฉนดตราจองนี้มีออกในพื้นที่ 5 จังหวัด คือ พิชณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ สุโขทัย และนครสวรรค์

4) ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ซึ่งบุคคลใดจะขอได้มา ซึ่งที่ดินจะต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตให้จับจองจากพนักงานเจ้าหน้าที่เสียก่อน โดยนายอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้อนุญาตในกรณีที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน 50 ไร่ และข้าหลวงประจำจังหวัดเป็นผู้อนุญาตในกรณีที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน 100 ไร่ ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบอนุญาตให้จับจองไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งมีสองแบบคือตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479

(1) ใบเหยียบขำ เป็นใบอนุญาตซึ่งนายอำเภอเป็นผู้ออก ผู้ได้รับอนุญาตต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่ได้รับใบเหยียบขำ เมื่อผู้ได้รับอนุญาตได้ทำประโยชน์แล้วเสร็จ จะต้องมาแจ้งต่อนายอำเภอเพื่อไปทำการตรวจพิสูจน์การทำประโยชน์ เมื่อเห็นว่าได้มีการทำประโยชน์ตามหลักเกณฑ์แล้ว นายอำเภอจะได้ทำการรับรองและนำที่ดินนั้นขึ้นทะเบียนแล้วออก “แบบหมายเลข 3” ให้บุคคลนั้นยึดถือไว้เป็นหลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

(2) ตราจองเป็นใบอนุญาตซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก ผู้ได้รับอนุญาตต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่ได้รับตราจอง เมื่อผู้ได้รับอนุญาตได้ทำประโยชน์แล้วเสร็จ จะต้องมาแจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อไปทำการตรวจพิสูจน์การทำประโยชน์

¹⁰⁶ มานัส ชั่วสวัสดิ์, คำบรรยาย เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน, 2556, หน้า 6

เมื่อเห็นว่าได้มีการทำประโยชน์ตามหลักเกณฑ์แล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการรับรอง และบันทึกไว้ในตราจองนั้นว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ซึ่งเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย ตามมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479

3.2.2 หนังสือแสดงสิทธิครอบครอง¹⁰⁷

1) ใบจอง ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว โดยผู้ที่ได้รับใบจองไว้เป็นหลักฐานนี้ ต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินภายใน 6 เดือน และทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับใบจอง ปัจจุบันใบจองมีใช้ 2 แบบ คือ แบบ น.ส.2 นายอำเภอเป็นผู้ออก และแบบ น.ส.2 ก เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก

2) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน คือหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้ว หนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเพียงหนังสือสำคัญแสดงสิทธิครอบครองเท่านั้น มิใช่หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ซึ่งในปัจจุบันมีอยู่ 3 แบบ คือ

(1) น.ส.3 เป็นแบบพิมพ์สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่ยังไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ และยังไม่มีการยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน นายอำเภอเป็นผู้ลงนามในการออก น.ส.3

(2) น.ส. 3ก เป็นแบบพิมพ์สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว ถ้ายังไม่มีการยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน นายอำเภอเป็นผู้ลงนามในการออก น.ส.3 ก แต่ถ้ามีการยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ลงนามในการออก น.ส.3

(3) น.ส. 3ข เป็นแบบพิมพ์สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่ยังไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ และได้มีการยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ลงนามในการออก น.ส. 3ข

ในขณะที่ประมวลกฎหมายที่ดินเริ่มมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2497 นั้น แบบพิมพ์ น.ส.3 ยังมีใช้ไม่ทั่วถึง กฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 3 จึงกำหนดให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ สามารถทำตาม “แบบหมายเลข 3” ได้ด้วย

¹⁰⁷ มานัส น่วมสวัสดิ์, คำบรรยาย เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน, 2556, หน้า 8

3) แบบหมายเลข 3 เป็นหนังสือสำคัญซึ่งออกตามกฎกระทรวงเกษตรธิการ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ในกรณีผู้จับจองที่ได้รับ ใบเหี้ยบย่ำ หรือผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มาขอคำ รับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการตรวจสอบการทำประโยชน์แล้วเห็น ว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามที่ได้รับอนุญาตให้จับจองตามหลักเกณฑ์ ก็จะนำขึ้น ทะเบียนที่ดินไว้ว่าได้มีการทำประโยชน์แล้ว พร้อมทั้งออกแบบหมายเลข 3 ให้ผู้ได้รับอนุญาต ยึดถือไว้เป็นหลักฐาน แบบหมายเลข 3 จึงเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพราะนายอำเภอได้ ให้คำรับรองแล้ว แต่ “แบบหมายเลข 3” ซึ่งออกก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเป็นเพียง หนังสือแสดงการครอบครองเท่านั้น เมื่อพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มีผลใช้บังคับ บุคคลดังกล่าวจึงต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน 180 วันด้วยซึ่งตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ถ้าไม่ได้ แจ้ง ส.ค.1 “แบบหมายเลข 3” ดังกล่าว ก็จะไม่ถือว่าเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อีกต่อไป แต่เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและได้มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ตาม “แบบหมายเลข 3” ให้ไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติ ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ในกรณีนี้ แม้มิได้แจ้งการครอบครองตามแบบ ส.ค.1 ไว้ “แบบหมายเลข 3” ก็มีผลเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

3.3 การออกโฉนดที่ดิน

มีหลักการที่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนได้มากที่สุดในช่วงเวลาอันรวดเร็ว

3.3.1 การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 และ 58 ทวิ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน¹⁰⁸ มีขั้นตอน ดังนี้

1) กรมที่ดินตรวจสอบพื้นที่ และความต้องการของประชาชน และทำเรื่อง เสนอต่อรัฐมนตรี เพื่อให้รัฐมนตรีประกาศกำหนดพื้นที่ที่จะทำการรังวัดและประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา

2) ผู้ว่าราชการจังหวัดในจังหวัดที่รัฐมนตรีได้ประกาศให้มีการเดินสำรวจ จะต้องประกาศอีกครั้งหนึ่งโดยกำหนดว่าเป็นหมู่บ้านใด อำเภอใด ในจังหวัดของตน โดยปิด ประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการ

¹⁰⁸ มานัส น่วมสวัสดิ์, คำบรรยาย เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนัก จัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน, 2556, หน้า 18

ผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นทำการสำรวจไม่น้อยกว่า 30 วัน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ.2543

3) บุคคลที่มีหน้าที่นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่ หรือ พิสูจน์สอบสวนสิทธิในการทำประโยชน์ในที่ดินของตน ตามมาตรา 58 ทวิ วรรคสอง (1), (2), (3) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่ในที่ดินของตนตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

4) ถ้าปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลดังกล่าวได้ครอบครองนั้นเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่บุคคลดังกล่าวต่อไป

3.3.2 การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน¹⁰⁹

เมื่อจะเริ่มดำเนินการรัฐมนตรีจะประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่ และวันที่เริ่มดำเนินการให้ทราบทั่วกันเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยวิธีนี้เป็นการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.3 ก) เป็นโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัด โดยนำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศซึ่งใช้กับ น.ส.3 ก มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ เมื่อการทำแผนที่ดำเนินการโดยไม่ต้องทำการรังวัดแล้ว รูปแผนที่ของโฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรานี้จึงไม่มีเครื่องหมายหลักเขตแสดงให้เห็น เพราะไม่มีการรังวัดปักหลักเขต โดยต้องออกให้แก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น โดยจดบันทึกลงในแบบ “การเปลี่ยน น.ส.3 ก เป็นโฉนดที่ดินตามความในมาตรา 58 ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (น.ส.13)” โดยไม่มีการสอบสวนบุคคลผู้เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียในที่ดินแต่อย่างใด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อความสะดวกและรวดเร็ว เนื่องจากเห็นว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. 3 ก มีสถานะใกล้เคียงกับโฉนดที่ดิน เช่น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ต้องดำเนินการประกาศ มีการใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศสำหรับกำหนดตำแหน่งที่ดินซึ่งความแน่นอนทำนองเดียวกับโฉนดที่ดินซึ่งใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ โดยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่นำมาเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเป็นอันยกเลิกเมื่อถึงกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินตามประกาศของเจ้าพนักงานที่ดิน

¹⁰⁹ มานัส นั่วสวัสดิ์, คำบรรยาย เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน, 2556, หน้า 23

3.4 การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (รวมทั้งการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย)

3.4.1 การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน¹¹⁰ บุคคลที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ คือ ผู้ที่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยมีเอกสารหลักฐานมาแสดงประกอบการยื่นคำขอ เช่น หลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน(ส.ค.1) ใบจอง (น.ส.2, น.ส.2 ก) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก, น.ส.3 ข) โดยสามารถยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินได้ตลอดเวลาโดยไม่มีเงื่อนไข ไม่ว่าท้องที่นั้นจะมีการประกาศการเดินสำรวจหรือไม่ก็ตาม โดยผู้ขอออกโฉนดที่ดินจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ (สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา)¹¹¹ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำข้อออกโฉนดที่ดินได้ ก็จะรับคำขอไว้พิจารณา ดำเนินการ เมื่อได้ทำการรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เสร็จแล้วจะประกาศมีกำหนด 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ได้แย้งคัดค้าน เมื่อไม่มีเหตุขัดข้องประการใดแล้ว จึงพิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ตามระเบียบและขั้นตอนต่อไป¹¹² ซึ่งที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย¹¹³ โดยการออกโฉนดที่ดินให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน¹¹⁴ ซึ่งในการออกโฉนดที่ดินถ้าปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขต ระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครอง เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้ในกรณีในระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดิน

¹¹⁰ มานัส ฉั่วสวัสดิ์, คำบรรยาย เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน, 2556, หน้า 25-29

¹¹¹ มาตรา 13 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

¹¹² ข้อ 16 กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

¹¹³ ข้อ 14, “เรื่องเดียวกัน”

¹¹⁴ ข้อ 15, “เรื่องเดียวกัน”

เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน¹¹⁵

3.4.2 การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน¹¹⁶

บุคคลที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ จะต้องเป็นผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และมีได้แจ้งการครอบครองที่ดิน และหากท้องที่นั้นได้มีการประกาศการเดินสำรวจมาก่อนแล้ว บุคคลดังกล่าวจะต้องมาแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน หรือมานำพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อทำการรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ตามมาตรา 27 ทรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย หากไม่ดำเนินการ ดังกล่าว ถือว่าเป็นผู้ที่มีได้ปฏิบัติตาม มาตรา 27 ทรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่อาจมาขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ แต่ถ้าท้องที่นั้นยังไม่เคยมีการประกาศการเดินสำรวจ ฯ การดำเนินการตามมาตรา 27 ทรี ย่อมไม่อาจมีขึ้น บุคคลดังกล่าวจึงขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ โดยในการออกโฉนดที่ดินตามมาตราดังกล่าวจะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอมีความจำเป็น และพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ไม่เกิน 50 ไร่ เท่านั้น ถ้าเกิน 50 ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเสียก่อน ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด โดยกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับความจำเป็นของผู้ขอที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) หมวด 1 ข้อ 7 ดังนี้

- 1) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- 2) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวง การเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้น โดยพระราชบัญญัติ

3) ความจำเป็นอย่างอื่น โดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด
โดยผู้ขอออกโฉนดที่ดินจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ โดยในคำขอออกโฉนดที่ดิน ผู้ขอจะต้องอ้างเหตุผลความจำเป็นไว้ในคำขอ และพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องหมายเหตุในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายคำขอบนหัวกระดาษว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” เมื่อมีการรับคำขอแล้วให้ลงบัญชีรับทำการและเขียนด้วยอักษรสีแดงในช่องหมายเหตุว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” ด้วยเช่นกัน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนผู้ขอ และ

¹¹⁵ ข้อ 8 ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

¹¹⁶ มานัส น่วมสวัสดิ์, คำบรรยาย เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน, 2556, หน้า 25-29

พยานบุคคลผู้รู้เห็นตามแบบ ท.ค.16 เพื่อให้ได้ความเกี่ยวกับลักษณะและสภาพการทำประโยชน์ในที่ดิน ต้องสอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ ได้มีการครอบครองต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบันอย่างไร รวมทั้งสอบสวนผู้ปกครองท้องที่ คือ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือ นายกเทศมนตรี โดยจะสอบสวนในวันยื่นคำขอหรือในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการรังวัดพิสูจน์สอบสวนสิทธิในที่ดิน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดพิสูจน์สอบสวนเป็นผู้ทำการสอบสวนก็ได้ และในกรณีที่จะต้องขออนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ด้วยเหตุที่ผู้ขอมีความจำเป็นอย่างอื่น หรือ ที่ดินที่ทำการรังวัดมีเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จ เมื่อได้ดำเนินการประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านและไม่มีข้อขัดข้องประการใด จึงให้ดำเนินการขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัดต่อไป หรือในกรณีที่มีการโต้แย้งคัดค้าน ก็ให้ดำเนินการเรื่องที่พิพาทให้เสร็จเสียก่อนแล้วจึงขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดต่อไป เช่นกัน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719 ว 15101 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2534

3.5 การออกใบแทนและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

3.5.1 การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 63 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน¹¹⁷

เป็นกรณีที่โฉนดที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบไต่สวนชำระ หรือสัญญา ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนได้ ซึ่งเมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว เอกสารดังกล่าวฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการในการออกใบแทนนั้น มาตรา 56 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (กฎกระทรวงฉบับที่ 43 พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 17) ดังนี้

1) กรณี โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอ และปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวน และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศมีกำหนด 30 วัน โดยให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

¹¹⁷ มานัส ฉั่วสวัสดิ์, คำบรรยาย เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน, 2556, หน้า 39-44

2) กรณีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด ถ้าโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อ และตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และ/หรือของเจ้าพนักงานที่ดิน ให้ออกใบแทนให้ไปได้โดยไม่ต้องประกาศ แต่ถ้าโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้น ขาดสาระสำคัญดังกล่าว อย่างใดอย่างหนึ่ง ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหาย คือต้องนำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวน และประกาศมีกำหนด 30 วันด้วย

3) กรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมสูญหายก็ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีตามข้อ 1) ถ้าชำรุดก็ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีตามข้อ 2)

4) กรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใดๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมสูญหาย ให้ประกาศมีกำหนด 30 วัน โดยไม่ต้องสอบสวนพยานบุคคล หากเป็นกรณีชำรุดก็ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีตามข้อ 2) โดยให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอไม่ต้องยื่นคำขอ (ท.ค.9) แต่อย่างไร

5) กรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น กรณีคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต กฎหมายบังคับให้คนต่างด้าวต้องจำหน่ายที่ดินแปลงนั้น ถ้าไม่จำหน่ายอธิบดีมีอำนาจที่จะจำหน่ายเองได้ และเมื่ออธิบดีจะใช้อำนาจนี้แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินฉบับเดิมชำรุด หรือสูญหาย ก็จะแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินนั้น ซึ่งถ้าเป็นกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมสูญหาย ให้ประกาศมีกำหนด 30 วัน โดยไม่ต้องสอบสวนพยานบุคคล ถ้าเป็นกรณีโฉนดที่ดินเดิมชำรุดให้ดำเนินการตามข้อ 2) โดยไม่ต้องสอบสวนพยานบุคคล โดยให้ถือหนังสือแจ้งของอธิบดีดังกล่าวเป็นคำขอโดยไม่ต้องยื่นคำขอ (ท.ค.9) แต่อย่างไร

6) กรณีอธิบดีใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือ ราชการจดทะเบียนตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าเป็นกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมสูญหาย ให้ประกาศมีกำหนด 30 วัน โดยไม่ต้องสอบสวนพยานบุคคล ถ้าเป็นกรณีโฉนดที่ดินฉบับเดิมชำรุดให้ดำเนินการตามข้อ 2)

3.5.2 การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ตามมาตรา 64 แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน¹¹⁸ เป็นกรณีที่โฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราาย ชำรุด สูญหาย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดิน มาพิจารณาจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้ โดยมีวิธีดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราาย ชำรุด สูญหาย พ.ศ.2524 ดังนี้

1) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราาย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกเหตุผลการเป็นอันตราาย ชำรุด สูญหาย ไว้โดยชัดเจน สำหรับกรณีสูญหายต้องแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนด้วย ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. 2526 ข้อ 61 และให้ตั้งคณะกรรมการสอบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบและหาสาเหตุที่เอกสารสูญหายเสียก่อนที่จะดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาเพื่อพิจารณาและจัดทำขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ (เป็นสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน) โดยไม่ต้องยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม ซึ่งการจัดทำขึ้นใหม่ให้จัดทำโดยอาศัยหลักฐานเดิมไม่ต้องไปทำการรังวัดในที่ดิน ไม่ต้องประกาศ โดยหมายเหตุไว้ในสารบัญญัตจดทะเบียนบรรทัดแรกว่า “โฉนดที่ดิน(ในไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง)เดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” และคัดลอกรายการจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม (ถ้ามี) มาลงต่อไว้ พร้อมทั้งหมายเหตุในบรรทัดถัดมาว่า “โฉนดที่ดิน(ในไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง)ฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา 64 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” และให้ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย (การหมายเหตุและคัดลอกรายการจดทะเบียนให้ใช้หมึกสีแดง)

2) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราาย ชำรุด สูญหาย และฉบับเจ้าของที่ดินก็เป็นอันตราาย ชำรุด สูญหาย จนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใด ให้มีการยื่นคำขอ สอบสวนพยานบุคคล และประกาศมีกำหนดสามสิบวัน โดยบรรยายไว้ในคำขอไปแทนว่า “โฉนดที่ดิน(ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง)รายนี้เป็นอันตราาย ชำรุด สูญหายทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน” สำหรับกรณีที่เอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 จะไม่มีหลักฐานให้ตรวจสอบเพราะเป็นแผนที่รูปลอย

¹¹⁸ มานัส น่วมสวัสดิ์, คำบรรยาย เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน, 2556, หน้า 39-44

ต้องให้เจ้าหน้าที่ออกไปรังวัดตรวจสอบยังที่ดิน เสร็จแล้วให้ถือหลักฐานการรังวัดนั้นพิจารณา ดำเนินการจัดทำ น.ส.3 ขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ¹¹⁹ แต่ถ้าเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. 3 ก แล้ว สามารถใช้รูปแผนที่จากระวางรูปถ่ายทางอากาศได้โดยไม่ต้องทำการรังวัด¹²⁰

3.6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

3.6.1 พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียน¹²¹

1) เจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา สำหรับ โฉนดที่ดิน ใบไต่สวน อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

2) นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ยังไม่ได้ยกเลิกอำนาจ นายอำเภอ สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

การปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภออยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2528 ใช้บังคับ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไป พลังก่อน จนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่¹²²

3.6.2 การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม¹²³

ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

1) ในกรณีที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากเป็นการจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาหรือสำนักงานที่ดินอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่แล้วแต่

¹¹⁹ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท0606/1646 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2510

¹²⁰ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/34998 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2554 ตอบข้อหารือจังหวัดนราธิวาส เรื่องการออกใบแทน น.ส. 3 กรณีฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินสูญหายทั้งหมด

¹²¹ มาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

¹²² มาตรา 19 พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528

¹²³ มาตรา 72 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใดและอยู่ในท้องที่ที่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอหรือไม่ ซึ่งปัจจุบันกรมที่ดินตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกขึ้นบริการประชาชน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี

2) ในกรณีที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ต้องมีการประกาศหรือไม่ต้องมีการรังวัด ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งดังนี้ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก (ไม่รวมสำนักงานที่ดินอำเภอ) ซึ่งเป็นการรับคำขอต่างสำนักงาน โดยรับคำขอแล้วส่งเรื่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ในท้องที่เป็นผู้จดทะเบียน¹²⁴

การจดทะเบียนต่างสำนักงาน ในกรณีที่ดินจังหวัด/สาขา ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วเจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ สำหรับบอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาอื่นได้ด้วยตามหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา และมีข้อยกเว้นที่ไม่สามารถ จดทะเบียนต่างสำนักงานได้คือ การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศก่อน หรือ มีการรังวัดก่อน¹²⁵

3.6.3 นิติกรรมโมฆะกรรม โมฆียกรรม¹²⁶

1) โฆฆะกรรม เป็นการกระทำที่เสียเปล่ามาตั้งแต่ต้น ไม่มีผลอย่างไรในทางกฎหมาย ไม่ต้องบอกล้าง ผู้มีส่วนได้เสียทั่วไปไม่มีสิทธิกล่าวอ้างความเสียหายได้ การกล่าวอ้างไม่มีอายุความหรือกำหนดเวลา ไม่อาจให้สัตยาบันได้ซึ่งเมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนเป็นโฆฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

2) โฆฆียกรรม เป็นนิติกรรมที่มีผลใช้ได้จนกว่าจะถูกบอกล้าง เสียเปล่าเมื่อมีการบอกล้างให้ตกเป็นโฆฆะ ผู้มีสิทธิบอกล้างได้ต้องเป็นบุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยเฉพาะ ผู้มีส่วนได้เสียทั่วไปไม่มีสิทธิบอกล้าง อาจให้สัตยาบันได้ มีกำหนดเวลาบอกล้างซึ่งเมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนเป็น โฆฆียกรรม

¹²⁴ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. 2554

¹²⁵ มาตรา 71 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

¹²⁶ มาตรา 73, “เรื่องเดียวกัน”

พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้เมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยื่นยื่นให้จัด และไม่รับจดทะเบียนเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายไม่ยอมยื่นยื่นให้จัด

3.6.4 อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียน¹²⁷

พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น หากมีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการจดทะเบียนจะเป็นการหลีกเลียงกฎหมาย และบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องขอคำสั่งจากรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

3.6.5 การจดทะเบียนทั้งสองฉบับ¹²⁸

ในการทำสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี และจดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

3.6.6 การจดทะเบียนใบไต่สวน¹²⁹

โฉนดที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนและรังวัดหมายเหตุแล้วแต่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน (มีใบไต่สวน (น.ส.5) สามารถขอจดทะเบียนได้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยทำการจดทะเบียนจดทะเบียนในใบไต่สวน โดยอนุโลมตามวิธีจดทะเบียนโฉนดที่ดิน และทำบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณีและจดบันทึกสาระสำคัญลงในใบไต่สวนทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

3.6.7 หลักเกณฑ์วิธีการจดทะเบียน

การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เช่น นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญา ให้ทำเป็นคู่ฉบับเพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ และมอบให้คู่สัญญาอีก 1 ฉบับ หรือ 2 ฉบับแล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ 1 ฉบับเพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน¹³⁰ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 4 กำหนดว่า “นิติกรรม

¹²⁷ มาตรา 74 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

¹²⁸ มาตรา 75, “เรื่องเดียวกัน”

¹²⁹ มาตรา 76, “เรื่องเดียวกัน”

¹³⁰ ข้อ 4 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญา ให้ทำเป็นคู่ฉบับเพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ และมอบให้ผู้เป็นฝ่ายอีก 1 ฉบับ หรือ 2 ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ 1 ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน” โดยบุคคลใดที่มีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค. 1 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ค. 1 ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่¹³¹ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ.2549) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 1 กำหนดว่า “บุคคลใดมีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค.1 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือ แบบ ท.ค.1 ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” เช่น การจดทะเบียนจำนอง เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค.1 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ค.1 ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง¹³² โดยการจำนองให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ มอบให้แก่ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ¹³³ และในกรณีการซื้อขายที่ดิน เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค. 1 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ค.1 ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดิน หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง¹³⁴ และในการสอบสวนผู้ขายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบ จนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนแท้จริง และให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่า

¹³¹ ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 52 (พ.ศ.2549) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

¹³² ข้อ 5 ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2550

¹³³ ข้อ 26 (1), “เรื่องเดียวกัน”

¹³⁴ ข้อ 4 ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2545

ผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริง จึงมาทำสัญญาโดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย ซึ่งการจดทะเบียนขาย ในกรณีคู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ และมอบไว้ให้แก่ผู้ซื้อ 1 ฉบับ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำให้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ค. 13) หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน (ท.ค.13 ก), หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ค.13 ข) หรือ หนังสือสัญญา (ท.ค.5) แล้วแต่กรณี ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มาขึ้นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ค.9 โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.1, ท.ค.1 ก) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเสร็จแล้วจึงเสนอเรื่องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อลงนามจดทะเบียนต่อไป¹³⁵ และในการประเมินราคาทุนทรัพย์ของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการประเมินราคาทรัพย์สินตามแบบบันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน (ท.ค.86)¹³⁶

ตัวอย่าง ปัญหาสิทธิในที่ดินกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 6597/2542 ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครอง หากเป็นโมฆะไม่ โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378

คำพิพากษาฎีกาที่ 6503/2545 แม้หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 456 วรรคหนึ่งก็ตาม แต่ก็ยังคงสมบูรณ์ในฐานะ

¹³⁵ ข้อ 20 ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2545

¹³⁶ ข้อ 6 ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.2556

ที่เป็นสัญญาซื้อขายโดยโอนการครอบครองที่ดินให้แก่กัน ทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครอง
 ในที่ดิน และเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับ
 ให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์

3.6.8 วิธีการจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์หรือประการอื่นนอกจากนิติกรรม ¹³⁷

การจดทะเบียนสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอ
 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์
 ในที่ดินดังกล่าวนั้น ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน
 ในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้
 กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อรวมในโฉนด
 ที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง โดยเติมชื่อผู้ได้มาลง
 ไปในโฉนด ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนด
 ที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนแล้วจดทะเบียนในประเภท
 แบ่งได้มาโดยการครอบครอง ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคน
 ไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน ¹³⁸

3.6.9 การไถ่ถอนฝ่ายเดียว ¹³⁹

การจดทะเบียนฝ่ายเดียวกรณีไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากขายฝาก
 เฉพาะที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วเท่านั้น โดยผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐาน
 เป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนกันแล้วให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐาน ดังกล่าว
 พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้
 โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนไถ่ถอนให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งสอง
 ฉบับให้ตรงกัน

¹³⁷ มาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

¹³⁸ ข้อ 8 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย
 ที่ดิน พ.ศ. 2497

¹³⁹ มาตรา 80 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

3.6.10 การโอนมรดก¹⁴⁰

การขอจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งมีชื่อเจ้ามรดก และหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกมาจดทะเบียนได้ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะสอบสวนพยานหลักฐานแล้วบันทึกลงในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.1) และในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ค.8) กรณีไม่เชื่อว่าผู้ขอเป็นทายาทให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับคำขอ กรณีเชื่อว่าผู้ขอเป็นทายาทให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับคำขอและดำเนินการประกาศการรับมรดกโดยทำเป็นหนังสือปิดในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา (แต่ไม่รวมถึงสำนักงานที่ดินอำเภอ) เขตหรือ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล และบริเวณแปลงที่ดินแห่งละ 1 ฉบับ โดยกำหนดปิดประกาศเป็นเวลา 30 วัน การเริ่มนับกำหนดให้นับจากวันปิดประกาศฉบับหลังสุดเป็นหลัก และต้องมีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ภายในกำหนดประกาศ 30 วัน โดยห้ามรับคำคัดค้านภายหลังครบกำหนดประกาศแล้ว และผู้มีสิทธิคัดค้านเฉพาะทายาทเท่านั้นบุคคลอื่นโต้แย้งไม่ได้เพราะเป็นเรื่องขอโอนมรดก เมื่อไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดก เมื่อครบประกาศแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2553

กรณีมรดกไม่มีพินัยกรรมและมีทายาทมีสิทธิรับมรดกหลายคน และมีทายาทบางคนมาขอตามสิทธิของตนหรือขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิทุกคนตามที่ผู้ขอแสดงไว้ในบัญชีเครือญาติ เมื่อไม่มีผู้ใดโต้แย้งภายในกำหนดประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย

กรณีทายาทบางคนมาขอรับมรดกทั้งหมด ถ้าผู้ขอนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทมาแสดงต่อพนักงาน ภายในกำหนดเวลาประกาศ 30 วัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานในการมีสิทธิตามกฎหมาย หากเป็นกรณีต้องมีคำสั่งศาลเพื่อเป็นหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาท ผู้ขอต้องนำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดพร้อมการให้ถ้อยคำยินยอมของทายาทนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากยังไม่มีคำสั่งศาลให้หรือเรื่องไว้จนกว่าจะมีคำสั่งถึงที่สุด โดยผู้ขอ

¹⁴⁰ มาตรา 81, “เรื่องเดียวกัน”

ต้องนำหลักฐานการดำเนินการทางศาลมาแสดงภายใน 30 วัน นับแต่ทนายทนายนั้นมาให้ถ้อยคำยินยอม หากไม่นำหลักฐานดังกล่าวมาแสดงภายในระยะเวลาที่กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอนั้นเสีย กรณีผู้ขอไม่สามารถนำทนายทนายมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่ขอรับมาแสดงได้ภายในกำหนดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอนั้นเสีย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 24 (พ.ศ.2516)

ในกรณีมีทนายซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งเกินกำหนดเวลาประกาศ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รับคำโต้แย้งเนื่องจากเกินเวลาที่กฎหมายกำหนด ผู้โต้แย้งมีสิทธิไปดำเนินการทางศาลเพื่อรับมรดกต่อไป แต่หากโต้แย้งภายในกำหนดประกาศ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลใดๆ มาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น โดยพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเปรียบเทียบ หากตกลงกันได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการตามที่ตกลง แต่ไม่เกินสิทธิและไม่ขัดต่อกฎหมายแล้วจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอได้ แต่หากเปรียบเทียบแล้วตกลงกันไม่ได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร แล้วแจ้งให้คู่กรณีทราบและให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

กรณีทนายฝ่ายที่ไม่พอใจมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานมาแสดงภายในกำหนด ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการ รวมทั้งกรณีฟ้องภายในกำหนดแต่ไม่นำหลักฐานการฟ้องมาแสดงภายในกำหนดด้วย

กรณี ทนายทนายฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งหลักฐานที่ต้องนำมาแสดงคือ หลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ หากศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามนั้น และในกรณีทนายอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกต่อศาลก่อนที่จะมีการจดทะเบียนได้มาโดยทางมรดก ต้องนำหลักฐานการฟ้องมาแสดงก่อนพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน เมื่อผู้ฟ้องนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ จนกว่าศาลจะได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามนั้น

3.6.11 จดทะเบียนผู้จัดการมรดก โอนมรดก¹⁴¹

ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดง กรณีเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนแล้วจึงจดทะเบียนผู้จัดการมรดกลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

กรณีเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น เช่น พินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐานและประกาศมีกำหนด 30 วัน และส่งประกาศให้ทายาททุกคนทราบหาก ไม่มีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนผู้จัดการมรดกลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ แต่หากมีผู้โต้แย้งให้รอเรื่องไว้และให้คู่กรณีไปฟ้องศาลเกี่ยวกับการเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเป็นประการใดให้ดำเนินการไปตามนั้น

เมื่อได้มีการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ผู้จัดการมรดกจะขอโอนมรดกให้แก่ทายาทให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกให้ตามคำขอ โดยไม่ต้องประกาศเรื่องโอนมรดก

กรณีที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (เฉพาะ น.ส.3, น.ส.3ข) ถ้าไม่โอนมรดกให้ทายาทแต่จะทำนิติกรรมประเภทอื่น เช่น ขาย หรือกรณีโอนให้ทายาทแล้ว ทายาทจะขายต่อในวันนั้นต้องประกาศการขอจดทะเบียนขาย¹⁴²

3.6.12 การเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายได้กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย¹⁴³ ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์¹⁴⁴ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2548) ฉบับที่ 51 (พ.ศ.2549) ฉบับที่ 53 (พ.ศ.2549) และฉบับที่ 54 (พ.ศ.2553)

¹⁴¹ มาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

¹⁴² ข้อ 5 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

¹⁴³ มาตรา 103 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

¹⁴⁴ มาตรา 104, “เรื่องเดียวกัน”

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย บุคคลธรรมดา ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเพื่อกรมสรรพากร โดยเงินได้พึงประเมินจะต้องเสียภาษีดังต่อไปนี้¹⁴⁵

เงิน ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้จากการให้โดยเสนหา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

เงิน ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นให้หักค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา เหลือเท่าใดเป็นเงิน ได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเท่าใดให้คำนวณภาษีตามอัตราเงินได้ ได้เท่าใดคูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย นิติบุคคล เสียภาษีในอัตราร้อยละ 1¹⁴⁶

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

ภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นภาษีอากรประเมิน¹⁴⁷

“ขาย” หมายความว่า จำหน่าย จ่าย โอนสินค้าไม่ว่าจะมีประโยชน์ หรือค่าตอบแทนหรือไม่¹⁴⁸ ซึ่งการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3¹⁴⁹

หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ¹⁵⁰

การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนี้

1) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

¹⁴⁵ มาตรา 48(4) (ก) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

¹⁴⁶ มาตรา 69 ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

¹⁴⁷ มาตรา 91, “เรื่องเดียวกัน”

¹⁴⁸ มาตรา 77/1 (8), “เรื่องเดียวกัน”

¹⁴⁹ มาตรา 91/6, “เรื่องเดียวกัน”

¹⁵⁰ สยามภู สุรเกียรติ และคณะ, คู่มือ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน, พิมพ์ครั้งที่ 1, กรุงเทพมหานคร, กองการพิมพ์ กรมที่ดิน, 2554, หน้า 52

2) การขายห้องชุดของผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

3) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

4) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม 1, 2 หรือ 3 เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

5) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในประกอบการกิจการเฉพาะของนิติบุคคลตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ได้ถูกส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้น ไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการ โดยถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ตามมาตรา 3 แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 295) พ.ศ. 2539

6) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม 1, 2, 3, 4 หรือ 5 ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามที่กล่าวในข้อ 4

(1) “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(2) “การนับระยะเวลาการได้มา” ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้มาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น¹⁵¹

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ต้องเสียธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม 1 – 5 และเฉพาะกรณีต่อไปนี้

- 1) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- 2) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

¹⁵¹ มาตรา 193/5 แห่งประมวลรัษฎากร

(1) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสของผู้ตาย ส่วนของสินสมรสของคู่สมรส (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนของสินสมรส (อีกกึ่งหนึ่ง) ที่เป็นมรดกไม่ต้องเสียธุรกิจเฉพาะ

(2) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

3) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(1) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

(2) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์รวม บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี

ก. การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวมที่ได้ขายไปภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้มา กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสน่หา การครอบครองปรบักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(3) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชนิติบุคคล (กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(4) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส คู่สมรสทั้งสองฝ่าย หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี

(5) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดโดยกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

4) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

5) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

6) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

7) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการ หรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

วิธีการคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย

วิธีการคำนวณ

กรณีบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล หรือ กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเป็นผู้ขายหรือผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนี้

1) การขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายเหมาร้อยละ 50 ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเท่าใด ให้คำนวณตามอัตราภาษีเงินได้ แล้วคูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง (กรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้น โดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษีเฉพาะส่วนที่เกิน 200,000 บาท ตลอดปีภาษีนั้น

2) การขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่น ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามอัตราภาษีที่กำหนด เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง

อากรแสตมป์

ในการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร (ตามประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน ฉบับที่ 11) มีหน้าที่เรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวแทนในฐานะใบรับ

ใบรับ¹⁵²หมายความว่า

ก. บันทึกลง หรือหนังสือใดๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าได้รับ ได้รับฝาก หรือได้รับชำระเงินหรือตัวแทนหรือ

ข. บันทึกลง หรือหนังสือใดๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าหนี้หรือสิทธิเรียกร้องได้ชำระหนี้ปลดปล่อยแล้ว

บันทึกลงหรือหนังสือที่กล่าวมาจะมีลายมือชื่อของบุคคลใด ๆ หรือไม่ ไม่สำคัญการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2542 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2542

4. Notary public ในประเทศไทย

ปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเฉพาะว่าด้วยโนตารีปับลิก แต่จะใช้วิธีการนำเอกสารไปลงนามต่อหน้าทนายความ หรือให้ทนายความรับรองแทน ซึ่งเป็นทนายความตามข้อบังคับสภาทนายความ ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร พ.ศ. 2551 เพราะต่างประเทศให้ความเชื่อถือในวิชาชีพทนายความ ซึ่งทนายความที่ทำหน้าที่เป็น Notary จะทำหน้าที่บันทึกและรับรองเอกสาร นิติกรรม ข้อเท็จจริง และบุคคล เช่นเดียวกับ Notary public

4.1 แนวทางการปฏิบัติหน้าที่ 10 ประการ ของทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร

4.1.1 ทนายความผู้ทำคำรับรอง จะถือว่างานในหน้าที่นี้เป็นการบริการต่อสาธารณะชน จึงต้องให้บริการโดยบริสุทธิ์ ยุติธรรม และไม่เลือกรับรองลายมือชื่อของผู้จัดการบริษัทที่ใช้ในการปฏิบัติ

¹⁵² มาตรา 103 แห่งประมวลรัษฎากร

4.1.2 ในการปฏิบัติหน้าที่ ทนายความผู้ทำคำรับรอง จะทำหน้าที่ในฐานะพยาน รู้เห็น โดยสุจริตและเที่ยงธรรม และไม่เห็นแก่เงินสินจ้างหรือค่าตอบแทน เว้นแต่ค่าธรรมเนียมตามสมควรหรือตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับหรือระเบียบของสภาทนายความกำหนดไว้

4.1.3 ในการรับรองลายมือชื่อของบุคคลหรือคำสาบานของบุคคล ทนายความผู้ทำคำรับรองจะต้องให้ผู้ลงลายมือชื่อหรือให้คำสาบานมาปรากฏตัวด้วยตนเอง และจะต้องตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนของบุคคลนั้นๆ รวมทั้ง ความสมัครใจ และต้องให้แน่ใจว่า บุคคลที่จะลงลายมือชื่อหรือให้คำสาบานคนนั้น ทราบถึงความสำคัญของการลงลายมือชื่อ หรือคำสาบานนั้นด้วย

4.1.4 ทนายความผู้ทำคำรับรอง จะต้องไม่ออกคำรับรองเท็จ หรือคำรับรองที่ไม่ครบถ้วนบริบูรณ์ ทั้งจะต้องไม่เกี่ยวข้องกับเอกสารหรือธุรกรรมใดๆ ที่เป็นเท็จ มีลักษณะหลอกลวง หรือน้อฉล

4.1.5 ทนายความผู้ทำคำรับรอง จะต้องให้ความสำคัญแก่ความถูกต้องของ ข้อเท็จจริงที่ตรวจสอบได้โดยเอกสารและการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย ยิ่งกว่าความต้องการ หรือความคาดหวังของบุคคลที่ให้มาทำคำรับรอง

4.1.6 ทนายความผู้ทำคำรับรอง พึงกระทำการเฉพาะในสิ่งที่เป็อำนาจหน้าที่โดย เฉพาะเจาะจงของตนเท่านั้น ไม่พึงก้าวล่วงไปให้คำแนะนำหรือทำคำรับรองนอกเหนือจากอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายหรือตามประเพณี เกี่ยวกับงานในอำนาจหน้าที่ทนายความผู้ทำคำรับรอง

4.1.7 ในกรณีที่จะต้องใช้ตราประทับ ทนายความผู้ทำคำรับรอง จะต้อง รมัดระวังเก็บรักษาดวงตราไว้เพื่อการรับรองโดยเคร่งครัด และต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใด นำดวงตราดังกล่าวไปใช้เพื่อการใดๆ โดยเด็ดขาด

4.1.8 ในการปฏิบัติหน้าที่ทนายความผู้ทำคำรับรอง จะต้องทำการบันทึกและเก็บ สำเนาเอกสารการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทนายความผู้ทำคำรับรอง ในสมุดบันทึกงานทุกรายการ และต้องเก็บรักษาสมุดบันทึกดังกล่าวไว้ที่สำนักงานของตน หรือในที่ปลอดภัยอื่นๆ

4.1.9 ทนายความผู้ทำคำรับรอง พึงต้องเคารพสิทธิส่วนบุคคลของผู้ที่มาใช้ บริการ และ จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลหรือความลับ ที่ตนได้รับมาเนื่องจากหน้าที่ ทนายความผู้ทำคำรับรองเพื่อการใดๆ เว้นแต่ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทนายความผู้ทำคำ รับรอง หรือมีกฎหมาย หรือคำสั่งศาลให้เปิดเผยได้

4.1.10 ทนายความผู้ทำคำรับรอง จะปฏิบัติหน้าที่เมื่อได้รับการร้องขอเท่านั้น และ ต้องปฏิบัติหน้าที่ไปตามกฎหมายหรือประเพณีที่มีอยู่ในขณะนั้น

4.2 การรับรองลายมือชื่อในทางปฏิบัติของประเทศไทย¹⁵³ เช่น

4.2.1 รับรองเอกสารและรับรองบุคคลให้แก่เอกชนเพื่อแสดงต่อราชการ ศาล และหน่วยงานอื่น ๆ มาเป็นเวลานานมากแล้วและเป็นที่ยอมรับของต่างประเทศ

4.2.2 รับรองลายมือชื่อผู้เริ่มก่อการ กรรมการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ในคำขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท

4.2.3 แสดงว่าเป็นผู้ส่งออกสินค้า ต่อกรมการค้าต่างประเทศ

4.2.4 รับรองลายมือชื่อผู้จัดการในการส่งออกสินค้าต่อกรมศุลกากร

4.2.5 รับรองเอกสาร รับรองบุคคล เพื่อยื่นต่อหน่วยงานราชการ และศาล ในต่างประเทศ

4.3 จรรยาบรรณของทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร

ทนายความจะต้องมีความรับผิดชอบ เอกสาร คำรับรอง บันทึก นิติกรรม ที่ทำขึ้น ต้องไม่ลงนามรับรองใดๆ ในเอกสารเปล่า ต้องไม่รับรองสำเนาเอกสาร โดยมิได้เห็นต้นฉบับที่แท้จริง ต้องไม่รับรองลายมือชื่อบุคคล หรือรับรองบุคคลโดยที่บุคคลดังกล่าวไม่ลงลายมือชื่อต่อหน้าและไม่ได้ตรวจสอบการแสดงตน หรือไม่เคยรู้จักบุคคลดังกล่าว ต้องไม่รับรองข้อความหรือเอกสารหรือบุคคลอันเป็นเท็จ ต้องไม่รับรองข้อความหรือเอกสารที่ตนไม่รู้เห็น หรือไม่ได้ตรวจสอบ ต้องไม่รับรองข้อความหรือเอกสารหรือบุคคลในส่วนที่ตนมีส่วนได้เสียกับผู้ทำคำรับรอง¹⁵⁴

4.4 มรรยาททนายความ

มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการประพฤติผิดมรรยาททนายความ เช่น กล่าวความ หรือทำเอกสารหรือหลักฐานเท็จ¹⁵⁵ รู้เห็นเป็นใจโดยตรงหรือทางอ้อมเพื่อทำพยานหลักฐานเท็จ¹⁵⁶

4.5 มีกฎหมายอาญากำหนดความรับผิดกรณีทำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จ

ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่พันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ¹⁵⁷

¹⁵³ สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, อบรมทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภาทนายความ, หน้า 8

¹⁵⁴ “เรื่องเดียวกัน”, หน้า 12-16

¹⁵⁵ ข้อ 7 แห่งข้อบังคับสภาทนายความว่าด้วยมรรยาททนายความ พ.ศ. 2529

¹⁵⁶ ข้อ 8, “เรื่องเดียวกัน”

¹⁵⁷ มาตรา 179 แห่งประมวลกฎหมายอาญา

4.6 โนตารีพับลิคในประเทศไทย

ปัจจุบันกฎหมายของไทยไม่มี Notary public มีเพียงการทำคำคัดค้านตัวแลกเงิน และมีกฎหมายที่รับรู้การมีอยู่ของ Notary public คือ

4.6.1 ใบมอบอำนาจ

ถ้าใบมอบอำนาจได้ทำในราชอาณาจักรสยาม ต้องให้นายอำเภอเป็นพยาน ถ้าทำในเมืองต่างประเทศที่มีกงสุลสยาม ต้องให้กงสุลนั้นเป็นพยาน ถ้าได้ทำในเมืองต่างประเทศที่ไม่มีกงสุลสยาม ต้องให้เจ้าพนักงานโนตารีพับลิคหรือแมยิสเตอร์ หรือบุคคลอื่นซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นตั้งให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสาร เช่นว่านี้ และต้องมีใบสำคัญของรัฐบาลต่างประเทศที่เกี่ยวข้องแสดงว่าบุคคลที่เป็นพยานนั้นเป็นผู้มีอำนาจกระทำได้¹⁵⁸ และให้ใช้บังคับแก่ใบสำคัญและเอกสารอื่น ๆ ทำนองเช่นว่ามานี้ ซึ่งคู่ความจะต้องยื่นต่อศาล¹⁵⁹

4.6.2 คำคัดค้าน

คำคัดค้านนั้นให้นายอำเภอ หรือผู้ทำการแทนนายอำเภอ หรือทนายความ ผู้ได้รับอนุญาตเพื่อการนี้เป็นผู้ทำ และรัฐมนตรีกระทรวงยุติธรรมมีอำนาจออกกฎข้อบังคับ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ อันว่าด้วยการออกใบอนุญาต และการทำคำคัดค้าน รวมทั้งกำหนดอัตราค่าฤชาธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการนั้น¹⁶⁰

¹⁵⁸ มาตรา 47 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

¹⁵⁹ “เรื่องเดียวกัน”

¹⁶⁰ มาตรา 961 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บทที่ 4

วิเคราะห์กฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ในการวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นการวิเคราะห์เปรียบเทียบประมวลกฎหมายที่ดินของไทยกับกฎหมายต่างประเทศ เช่น กฎหมายของประเทศอังกฤษตามพระราชบัญญัติ The Land Registration Act 2002 กฎหมายของประเทศไอร์แลนด์ตามกฎหมาย The Registration of Title Act 1964 และพระราชบัญญัติ Registration of Deeds and Title Act, 2006 กฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์ตามระเบียบ Land Transfer Regulations 2002, พระราชบัญญัติ The Land Transfer Act 1952 และพระราชบัญญัติ Land transfer (Computer Registers and Electronic Lodgment) Amendment Act 2002 และกฎหมายของรัฐควีนสแลนด์ ประเทศออสเตรเลีย ตามพระราชบัญญัติ Land Title Act 1954 โดยการเปรียบเทียบเกี่ยวกับการใช้เอกสารสิทธิ์ในที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำสัญญา และการตรวจสอบสิทธิของเจ้าของที่ดิน รูปแบบของทะเบียนที่ดิน ผลการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม และการรับรองลายมือชื่อในเอกสารของประเทศไทยเปรียบเทียบกับ การรับรองลายมือชื่อของต่างประเทศ เช่น การมอบอำนาจให้ไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกฎหมายของประเทศไทยพนักงานเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบจากลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจ แต่หากผู้มอบอำนาจเป็นผู้ชื่อที่ดินจะไม่สามารถตรวจสอบลายมือชื่อที่แท้จริงได้ นอกจากนี้ยังมีกรณีที่ผู้มอบอำนาจมีการลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความใดๆ โดยให้ ผู้รับมอบอำนาจทำการกรอกข้อมูลให้ในภายหลังซึ่งผู้รับมอบอำนาจอาจนำไปมอบอำนาจไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่ตรงตามจุดประสงค์ของผู้มอบอำนาจ เช่น กรณีกู้ยืมเงินกัน เจ้าของที่ดิน ผู้กู้ยืมเงินได้มอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจไปดำเนินการจดทะเบียนจำนอง แต่ผู้รับมอบอำนาจนำไปจดทะเบียนขายฝากแทน ซึ่งในต่างประเทศจะมีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับ โนตารีพับลิก โดยทำหน้าที่ เช่น รับรองลายมือชื่อในเอกสาร รับรองนิติกรรมที่เอกชนทำขึ้น รับรองคำแปลเอกสาร รับรองข้อเท็จจริง รับรองสำเนาเอกสาร รับรองความมืออยู่ของเอกสาร จัดทำคำสาบาน จัดทำบันทึกคำให้การ ทำคำคัดค้านตราสาร รับรองตัวบุคคล เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ กรณีผู้จดทะเบียนไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการจดทะเบียนได้ เนื่องจาก

มีผู้อื่นยึดถือโฉนดที่ดินไว้และไม่ยอมส่งมอบให้ การกู้ยืมเงินกัน โดยยึดถือโฉนดที่ดินไว้แทนการจดทะเบียนเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง ปัญหาการปลอมแปลงโฉนดที่ดิน กรณีจดทะเบียนโอนมรดกให้กับผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง กรณีซื้อขายที่ดินน.ส.3ก โดยส่งมอบการครอบครองที่ดิน การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน การปลอมแปลงหนังสือมอบอำนาจมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยมีรายละเอียดที่ศึกษา ดังนี้

ตอนที่ 1 วิเคราะห์ กฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของต่างประเทศ

1. ประเทศอังกฤษ

พระราชบัญญัติ The Land Registration Act (2002 (C.9): 67) กล่าวถึง Land certification อธิบายว่าในการออกโฉนดที่ดินจะต้องทำตามกฎข้อบังคับในเรื่องเหล่านี้ คือ เมื่อมีการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจะต้องมีการออกหนังสือรับรอง (โฉนดที่ดิน) ซึ่งรูปแบบและเนื้อหาดังกล่าวจะต้องผ่านการรับรอง ซึ่งโฉนดที่ดินที่ทำขึ้นมาหรือทำลายทิ้งจะต้องทำโดยนายทะเบียน¹⁶¹

แต่ในปัจจุบันไม่มีการออกเอกสารสิทธิและทุกอย่างได้ทำเป็นระบบดิจิทัลแล้ว แต่ประชาชนก็ยังคาดหวังว่าจะได้มีเอกสารยึดถือไว้คือโฉนดที่ดิน แต่ก็ไม่มีคามจำเป็นเนื่องจากมีการบันทึกลงในคอมพิวเตอร์แล้ว และโฉนดที่ดินที่ออกโดยหอทะเบียนที่ดินตามพระราชบัญญัติ Land Registration Act 2002 ให้กับเจ้าของตามทะเบียนที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินนั้น เมื่อไม่มีการออกโฉนดที่ดินแล้ว ทรัพย์สินที่มีการจำนองหรือมีภาระติดพันจะมีการออก Charge Certificate แทนโดยออกให้กับผู้ให้กู้ภายใต้การจดทะเบียนจำนองหรือภาระติดพัน โดยเจ้าของที่ดินจะได้รับเอกสารที่เรียกว่า Charge Certificate Supplement โดยตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2003 สำนักงานที่ดินไม่ออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและหนังสือ Charge certificate ซึ่งออกให้แก่ผู้รับจำนองเก็บไว้แทนโฉนดตามกฎหมายเก่าอีกต่อไปและเอกสารดังกล่าวไม่มีผลทางกฎหมายอีกต่อไป

โฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน และ Charge certificate (เอกสารที่สำนักงานที่ดินอังกฤษออกให้แก่ผู้รับจำนองแทนการให้ผู้รับจำนองเก็บตัวโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินไว้) กลายเป็นเรื่องล้าสมัยถ้าพบโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินร่วมกับเอกสารการโอนสิทธิที่ดิน (deed) เก่าๆ นั้นอาจไม่มีข้อมูลที่ตรงกับปัจจุบัน และไม่จำเป็นต้องนำมาประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนอีกต่อไป

¹⁶¹ 4 Rules may make provision about-(a)-(c) The Land Registration Act (2002(C.9:67))

ตามกฎหมายเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมแล้ว สำนักงานที่ดินจะออกเอกสารแสดงข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินนั้น เรียกว่า Title Information Document (TID) ให้แก่ผู้ขอ เพื่อเป็นการรับรองว่าได้มีการจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะแสดงทะเบียนเป็นทางการของที่ดินนั้น (ซึ่งอาจรวมแผนที่ด้วยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแผนที่) เอกสาร TID นี้ก็เป็นเพียงการแสดงสถานะของที่ดินนั้นในขณะที่ออก TID เท่านั้น และไม่ต้องนำมามอบให้สำนักงานที่ดินแต่อย่างใด

โฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและ Charge certificate ที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินอยู่ก่อนแล้ว สำนักงานที่ดินก็จะไม่ส่งคืนให้เจ้าของ ส่วนผู้ประกอบการอาชีพในด้านการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มีการจัดเก็บเอกสารดังกล่าวไว้ ก็ต้องพิจารณาดำเนินการให้เข้ากับหลักการนี้ต่อไป

ก่อนมีกฎหมาย Land Registration Act 2002 (LA2002) สำนักงานที่ดินของอังกฤษ จะออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินซึ่งยังไม่มีมีการจดทะเบียนผูกพันใด ๆ อยู่ โดยในโฉนดฉบับเจ้าของจะมีตัวสำเนาของทะเบียนที่ดินและมีแผนที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้น เมื่อมีการโอนขายที่ดิน ก็จะส่งมอบโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้รับโอน โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (Land Certificate) นี้ กล่าวโดยกว้าง ๆ ว่าเป็นเอกสารที่เข้ามาแทนที่เอกสารแบบเดิมที่เรียกว่า Title deeds ซึ่งใช้พิธีกรรมสิทธิในกรณีของที่ดินที่มีสิทธิตามกฎหมายเก่า

ก่อนมีกฎหมาย Land Registration Act 2002 (LRA2002) เมื่อมีการจำนองที่ดินที่ได้นำมาออกโฉนดที่ดินแล้ว (Registered property) ก็จะมีการมอบโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ให้กู้ซึ่งจะนำไปยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองที่ดินนั้น สำนักงานที่ดินก็จะจัดทำหนังสือ Charge certificate และจะส่งให้แก่ผู้ให้กู้ ตัว Charge certificate นี้จะมีข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่อยู่ในโฉนดที่ดินนั่นเอง เมื่อมีการจดทะเบียนใดๆ เกี่ยวกับการจำนองนั้นเพิ่มเติมเข้ามาก็จะจดทะเบียนขึ้นไว้ในตัวทะเบียน ปกติแล้วจะแนบตัวเอกสารสัญญาการจำนองติดไว้กับ Charge certificate ด้วย สำนักงานที่ดินจะเป็นผู้เก็บตัวโฉนดที่ดินไว้จนกว่าจะมีการชำระหนี้จำนองและมีการจดทะเบียนไปถอนจำนองแล้ว

ภายใต้กฎหมาย The Land Registration Act 2002 ซึ่งใช้บังคับเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2003 สำนักงานที่ดินไม่มีการออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและ Charge certificate เนื่องจากสำนักงานที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลที่ดินไว้ในรูปอิเล็กทรอนิกส์แล้ว โฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน และ Charge certificate จึงไม่มีความจำเป็นอีกต่อไป ไม่มีผลทางกฎหมายแต่อย่างใดนับแต่กฎหมายฉบับปี 2002 ใช้บังคับ และจะไม่มีการออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและ Charge certificate เมื่อได้จดทะเบียนให้ตามคำขอแล้วอีกต่อไป และคำขอออกใบแทนโฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน (รวม Charge certificate ด้วย) ภายหลังจากวันที่ 13 ตุลาคม 2003 ก็ไม่มีความจำเป็นอีกต่อไป

แต่สำนักงานที่ดินจะออกเอกสารที่เรียกว่า Title Information Document ซึ่งจะแสดงข้อความเกี่ยวกับหมายเลขตัวทะเบียนที่ดิน เครื่องหมายที่ดิน และเจ้าของที่ดินให้แทน¹⁶²

และตามระเบียบ Land Registration Rules 2003 (as at 2014) ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับหมายเรียกของศาลไว้ว่า กฎระเบียบเหล่านี้อาจนำไปอ้างเป็นพยานในศาลตามหลักกฎหมาย Land Registration Rules 2003 ในหมวด 1 เรื่องการบังคับใช้กฎหมาย และในส่วนที่ 1 การจดทะเบียนสิทธิมีรูปแบบและการจัดทำทะเบียนที่ดิน คือ ตัวทะเบียนที่ดินนั้นจะเก็บไว้ในรูปอิเล็กทรอนิกส์หรือในรูปกระดาษก็ได้ หรือในบางส่วนหนึ่งเป็นในรูปอิเล็กทรอนิกส์และส่วนหนึ่งเป็นกระดาษ¹⁶³

2. ประเทศไอร์แลนด์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2007 ประเทศไอร์แลนด์ได้ยุติการออกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินและเอกสารสิทธิแสดงการรับจํานอง (Land certificates and Certificates of charge) ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่าชื่อ The Registration of Title Act 1964 แต่โฉนดฉบับเจ้าของที่ดินที่ออกตามกฎหมายดังกล่าวก็ยังคงนำมาประกอบการจดทะเบียนถ้าเป็นการยื่นขอจดทะเบียนภายในระยะเวลาสามปีนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2007 แต่แม้ว่าจะยื่นมาภายในระยะเวลาดังกล่าว แต่ก็จะไม่มีการออกโฉนดฉบับเจ้าของสำหรับที่ดินดังกล่าวให้อีก (ซึ่งปกติหากไม่มีกฎหมายยกเลิก เจ้าหน้าที่จะต้องจัดทำหนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของให้เจ้าของคนใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนตัวผู้ถือกรรมสิทธิ์) และจะถูกยกเลิกไป ส่วนโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินที่ออกให้ไปก่อนวันที่ 1 มกราคม 2007 และโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินที่เมื่อถึงวันที่ 1 มกราคม 2010 แต่ยังไม่ได้ถูกยกเลิกไปนั้น (ซึ่งยังมีอยู่เพราะไม่ได้มีการนำมาจดทะเบียนใดๆ) ก็จะถือว่าสิ้นผลไปตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2010 ด้วยเช่นกัน

สำนักงานที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (การซื้อขาย การจํานอง และการจดทะเบียนสิทธิอื่นที่ผูกพันที่ดิน) สำหรับที่ดินที่ได้จดทะเบียนไว้ (คือได้มีการออกโฉนดที่ดินแล้ว) มาตั้งแต่ปี 1892 และได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งรัฐรับรองสิทธิของผู้ที่ได้จดทะเบียนไว้ว่าเป็นสิทธิที่ถูกต้องซึ่งดำเนินการมาจนกระทั่งถึงวันที่ 1 มกราคม 2007 หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

¹⁶² วสันต์ กิจบำรุง, “ตอนที่ 3.2 หลักการยกเลิกไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน BlogGang.com คืบคืบ 5 ตุลาคม 2560 จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=07-03-2016&group=67&gblog=4>

¹⁶³ “เรื่องเดียวกัน”

ได้ถูกยกเลิกโดยมาตรา 73 แห่งพระราชบัญญัติ The Registration of Deeds and Title Act 2006 ที่ดินทุกแปลงได้นำเข้าทะเบียนที่ดินโดยเก็บไว้ตามเขตท้องที่ที่เรียกว่า Country ซึ่งทุกแปลงจะมีหมายเลขประจำตัวแปลง ซึ่งการทำธุรกรรมที่เกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถตรวจสอบได้เมื่อชำระค่าธรรมเนียมแล้ว ประมาณ 90 เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่หรือ 85 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนแล้ว¹⁶⁴

และในมาตรา 73 แห่ง พ.ร.บ. Registration of Deeds and Title Act, 2006 มีการบัญญัติให้ยกเลิกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินโดยเจ้าพนักงานจะต้องระงับการออกโฉนดที่ดิน และใบสำคัญการรับเงิน ตามพระราชบัญญัติในปี ค.ศ.1964 ซึ่งโฉนดที่ดิน ใบสำคัญการรับเงิน และใบสำคัญการจดทะเบียนที่ได้ออกให้ก่อนที่พระราชบัญญัติในหมวดนี้ใช้บังคับ และยังไม่ได้ถูกยกเลิกให้มีผลบังคับเป็นเวลาสามปี นับแต่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ โดยเจ้าหน้าที่จะต้องมีการแจ้งให้ทราบอย่างทั่วถึงในการดำเนินการตามระยะเวลาสามปี และผลกระทบที่มีต่อบุคคลที่ยึดถือโฉนดที่ดินหรือใบสำคัญการรับเงินไว้ รวมทั้งผู้อื่นที่อาจได้รับผลกระทบ และรวมถึงผู้ครอบครองที่ดินที่ได้จดทะเบียนด้วยการยึดถือโฉนดที่ดิน และใบสำคัญการรับเงินนั้นไว้และผู้ถือครองที่ดินที่มีภาระผูกพันซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่นายทะเบียนกำหนด ซึ่งผู้ยื่นคำขอต้องมาแจ้งให้ทราบพร้อมทั้งแนบโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองที่เกี่ยวข้องด้วย ซึ่งภาระผูกพันดังกล่าวถือว่ามีผลผูกพันกับที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และในการดำเนินการเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการโดยไม่มีกรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ ในกรณีที่ผู้ทรงสิทธิได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากไม่ได้ทำตามระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว ในการจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่มีภาระผูกพันผู้ทรงสิทธิอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอค่าชดเชยโดยแจ้งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังจากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นว่า ผู้มีอำนาจจะต้องหยุดการออกโฉนดที่ดินและเอกสารรับรองการเรียกเก็บเงินจากการโอนในมาตรา 28, 32(2), 32(3), 51(3), 51(4), 62(5), and 64(3) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ยกเลิกแล้ว ซึ่งโฉนดที่ดินที่ออกก่อนเริ่มใช้กฎหมายนี้จะมีผลภายในสามปีตั้งแต่เริ่มใช้กฎหมายนี้ ซึ่งจะมีการตีพิมพ์และแจ้งให้ทราบอย่างเพียงพอ ซึ่งเมื่อครบกำหนดสามปีแล้วโฉนดที่ดินที่ยังมีอยู่และไม่ได้นำมาจดทะเบียนก็ถือว่าสิ้นผลไปด้วยเช่นกัน¹⁶⁵

¹⁶⁴ วสันต์ กิจบำรุง, “ตอนที่ 3.2 หลักการยกเลิกไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน BlogGang.com คืบคืบ 5 ตุลาคม 2560, จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=07-03-2016&group=67&gblog=4>

¹⁶⁵ Section 73: Registration of Deeds and Title Act, 2006

3. ประเทศนิวซีแลนด์

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของประเทศนิวซีแลนด์ ได้มีการกำหนดลักษณะเอกสารที่จะใช้ในการจดทะเบียนไว้ในระเบียบ Land Transfer Regulations 2002 ซึ่งเป็นระเบียบที่ออกตาม The Land Transfer Act 1952 โดยมีการกำหนดไว้คือ ลักษณะทางกายภาพของเอกสารที่ทำจากกระดาษต้องเป็นกระดาษสีครีมหรือสีขาว ไม่ขีดหรือเป็นรอยจุดหรือเป็นรอยด่างเป็นดวง และมีขนาดมาตรฐาน A4 มีน้ำหนักไม่น้อยกว่า 80 แกรมต่อตารางเมตร และใช้หมึกพิมพ์สีดำหรือน้ำเงิน¹⁶⁶

มีการกำหนดแบบพิมพ์ที่ใช้ในการจดทะเบียนไว้ในพระราชบัญญัติ The Land Transfer Act 1952 (Land Transfer Act 1952; Reprinted as at 3 September 2007, Part 13 s 237) คือ กระดาษที่ใช้ในการจัดทำเอกสารการจดทะเบียนซึ่งเป็นเอกสารทางกฎหมายต้องประกอบด้วยข้อมูลตามที่พระราชบัญญัตินี้กำหนด และใช้กระดาษอย่างตามที่กำหนดไว้ตามกฎข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัตินี้ และประกอบด้วยข้อมูลที่ต้องการภายใต้พระราชบัญญัตินี้ ใดอย่างหนึ่ง ในสองอย่างนี้ ได้แก่ อยู่ในแบบฟอร์มที่กำหนดตามกฎข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัตินี้ หรือมีรูปแบบที่เฉพาะเจาะจงตามที่นายทะเบียนกำหนด และต้องมีความถูกต้องสมบูรณ์ แต่การไม่ปฏิบัติตามเพียงเล็กน้อยในดุลพินิจของนายทะเบียนจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการใช้งานหรือกับเอกสารที่ได้จดทะเบียนแล้ว¹⁶⁷

ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ Land transfer (Computer Registers and Electronic Lodgment) Amendment Act 2002 นายทะเบียนจะต้องไม่ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ถูกกำหนดให้จดทะเบียนทางอิเล็กทรอนิกส์ และให้ยกเลิกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินนับแต่วันประกาศดังกล่าวมีผลบังคับ และถ้าที่ดินใดอยู่ภายใต้ประกาศตามมาตรา 25 ให้ตกอยู่ภายใต้บังคับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องจดทะเบียนทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ยกเลิกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินในที่ดินดังกล่าว นับแต่วันที่ประกาศใช้บังคับ¹⁶⁸

มาตรา 15 การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินที่ไม่อยู่ในบังคับให้ต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์

(1) วัสดรานี้นำมาใช้ในกรณีที่ไม่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

¹⁶⁶ 7 Physical properties of paper documents, Land Transfer Regulations 2002

¹⁶⁷ Section 237: The Land Transfer Act. 1952

¹⁶⁸ Section 18 : Land transfer (Computer Registers and Electronic Lodgment) Amendment Act. 2002

- (2) ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 16(2), (3), (4)(a), or (4)(b), นายทะเบียนจะต้อง
- (a) เตรียมเอกสารสิทธิฉบับใหม่
 - (b) ยกเลิกเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องก่อนหน้านี้ซึ่งอยู่ในการดูแลของนายทะเบียน และออกเอกสารสิทธิฉบับใหม่แทน
 - (c) ออกเอกสารสิทธิฉบับใหม่ให้กับบุคคลที่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน
- (3) นายทะเบียนอาจจะไม่ออกเอกสารสิทธิตาม (2) เว้นแต่เอกสารสิทธิก่อนหน้านี้ที่ได้จัดทำขึ้นได้ถูกยกเลิกไป หรือเว้นแต่นายทะเบียนได้บันทึกชื่อใหม่ลงไปในเอกสารสิทธิที่แจกจ่ายไปก่อนหน้านี้
- (4) รูปแบบของการออกเอกสารสิทธิในมาตรานี้จะต้องมีความแน่นอน และมีตราประทับของนายทะเบียนด้วย
- (5) เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่าในคอมพิวเตอร์แล้ว ภายใต้บทบัญญัตินี้ นายทะเบียนควรออกหนังสือแสดงสิทธิการเช่า (A leasehold certificate of title) และให้นำบทบัญญัติใน (2) มาใช้ในกรณีที่ต้องแก้ไข

4. รัฐควินสแลนด์ ประเทศออสเตรเลีย

มาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติ Land Title Act 1994 (Reprinted as in force on 30 October 2010) การยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งนำมามอบต่อสำนักงานที่ดินโดยไม่คำนึงว่ามีการบันทึกการยกเลิกไว้บนตัวหนังสือแสดงสิทธินั้นหรือไม่ ยกเว้นนายทะเบียนจะสั่งเป็นอย่างอื่น¹⁶⁹

และมีคำอธิบายเกี่ยวกับการยกเลิกและการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน คือในปัจจุบันเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ทำด้วยการดาอยู่ใมือ แต่อย่างไรก็ตาม หากมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในรูปกระดาษให้ไป ท่านต้องค้นหา และนำมามอบให้สำนักงานที่ดินเมื่อมีการยื่นจดทะเบียนคำขอใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น¹⁷⁰

¹⁶⁹ Section 45: Land Title Act 1994 (Reprinted as in force on 30 October 2010)

¹⁷⁰ [www.business.qld.gov.au “Cancelling and returning a certificate of title”, Retrieved October 5, 2017 from: https://www.business.qld.gov.au/industries/building-property-development/titles-property-surveying/titles-property/transactions/cancelling-certificate-title](https://www.business.qld.gov.au/industries/building-property-development/titles-property-surveying/titles-property/transactions/cancelling-certificate-title)

การค้นหารายละเอียดของผู้ส่งมอบ โฉนดที่ดินสำหรับหนังสือรับรองที่ออกหลังวันที่ 24 เมษายน 2537 ในการค้นหาชื่อปัจจุบัน ให้หาจากหมายเลขในการยื่นคำขอในหัวข้อนั้น ๆ และใช้หมายเลขในการซื้อขายเพื่อขอสำเนาการยื่นคำขอ ซึ่งการขอหนังสือรับรองโฉนดที่ดินที่มีรายละเอียดในการส่งมอบโดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัวของเจ้าของที่ดินที่นำมาจดทะเบียนแล้ว โดยการเก็บข้อมูลเหล่านี้อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ Land Title Act 1994 โดยเป็นการลงทะเบียนที่ดินที่สามารถค้นหาจากทะเบียนที่ดินที่เป็นสาธารณะได้ โดยการขอหนังสือรับรองจะเป็นการขอให้ออกหนังสือรับรองชื่อเจ้าของที่ลงทะเบียนไว้แล้ว และมีการจัดส่งทางไปรษณีย์ โดยเจ้าหน้าที่ที่เป็นพยานในหนังสือรับรองมีหน้าที่ตาม มาตรา 162 ของพระราชบัญญัติ Land Registration Act 1994

โฉนดที่ดินที่ออกก่อนวันที่ 24 เมษายน 2537 การขอค้นหาประวัติของโฉนดที่ดินที่เป็นกระดาษ จะเป็นภาพประวัติของโฉนดที่ดินซึ่งบนโฉนดที่ดินที่เป็นกระดาษ จะมีบันทึกการซื้อขายล่าสุดไว้ และให้ใช้หมายเลขการซื้อขายนี้เพื่อขอสำเนาการซื้อขาย ซึ่งโฉนดที่ดินในอดีตที่มีหมายเลขการซื้อขาย ในด้านหลังของโฉนดที่ดินจะมีรายการของเจ้าของที่ดินที่จดทะเบียนแล้ว โดยในรายการระบุนรายละเอียดการซื้อขายที่มีการจดทะเบียนล่าสุดและมีลายมือชื่อของนายทะเบียน และบอกรายละเอียดเกี่ยวกับภาระผูกพันต่างๆ และมีการรับรองความถูกต้องโดยใช้ตราประทับของนายทะเบียน และมีการใช้แบบฟอร์มในการส่งมอบเรียกว่าใบ Transfer แบบฟอร์มนี้จะใช้ในการโอนที่ดิน, สัญญาเช่า และตัวแลกเงิน โดยจะต้องส่งมอบโฉนดที่ดินพร้อมกับเอกสารฉบับนี้

วิธีส่งมอบโฉนดที่ดินคืนไปยังนายทะเบียน หากโฉนดที่ดินสูญหายหรือถูกทำลาย จะต้องยื่นคำขอยกเว้นไม่ต้องนำโฉนดที่ดินมาแสดง การยกเว้นไม่ต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต้องแจ้งลงในหนังสือพิมพ์ตามที่นายทะเบียนกำหนด¹⁷¹

5. โนตารีพับลิก (Notary Public)

ในต่างประเทศมีกฎหมายเฉพาะว่าด้วยโนตารีพับลิก ซึ่งกำหนดอำนาจหน้าที่ ลักษณะของงานที่จะต้องทำโดยโนตารีพับลิก ค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บ รวมถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นโนตารีพับลิก ข้อบังคับ จรรยาบรรณ และบทลงโทษกรณีทุจริตหรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ซึ่งจะทำ

¹⁷¹ www.business.qld.gov.au “How to return it to the Registry”, Retrieved February 5, 2017 from: <https://www.business.qld.gov.au/industries/building-property-development/titles-property-surveying/titles-property/transactions/cancelling-certificate-title>

หน้าที่ในการรับรองความมีอยู่จริงของเอกสาร ความถูกต้องไม่ขัดต่อกฎหมายของเอกสาร รวมถึงความแท้จริงของเจตนาที่ผู้ลงนามในเอกสารเมื่อผู้รับรองได้รับรองแล้วและได้ส่งจากประเทศหนึ่งไปใช้ยังอีกประเทศหนึ่ง หรือจากรัฐหนึ่งไปใช้อีกรัฐหนึ่ง ทำให้ผู้รับเกิดความมั่นใจ แม้ว่าเอกสารนั้นตนจะไม่ได้มีส่วนในการจัดทำขึ้น และไม่ได้ลงนามต่อหน้าตนเองก็ตาม เช่น คนญี่ปุ่นมีบ้านอยู่ที่ประเทศนิวซีแลนด์ และต้องการจะขายบ้านนั้น โดยต้องการจะมอบอำนาจให้ทนายความของตนที่ประเทศนิวซีแลนด์จัดการให้ และได้ลงนามในหนังสือมอบอำนาจจริง กรณีเช่นนี้ในประเทศญี่ปุ่น Notary public จะเป็นผู้ที่เข้ามารับรองความถูกต้องของหนังสือมอบอำนาจและรับรองลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจให้ด้วย

5.1 ลักษณะของโนตารีพับลิก (Notary Public) จำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ¹⁷² คือ

5.1.1 ระบบกฎหมาย Common Law โนตารีพับลิกจะเป็นผู้ที่ทำคำรับรองเอกสารและลายมือชื่อในเอกสารนิติกรรมต่างๆ เท่านั้น แต่ไม่ใช่ผู้ที่จัดทำเอกสารนั้นขึ้นเอง ซึ่งอาจเป็นทนายความหรือมิใช่ทนายความก็ได้ เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกาบางรัฐ ระบุให้ผู้ที่จะเป็นโนตารีพับลิก ต้องเป็นผู้ที่จบปริญญาตรี และต้องเป็นผู้ที่มีประวัติดี เป็นที่น่าเชื่อถือของสังคมในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอังกฤษ โนตารีพับลิกที่เป็นทนายความอาจเป็นผู้จัดทำเอกสารสัญญาขึ้น แต่เอกสารเหล่านั้นมิได้มีสภาพเป็นเอกสารมหาชน (Public Document) ถ้ามีการอ้างเอกสารนั้นในศาลจึงจำเป็นต้องนำพยานมาสืบประกอบอีกชั้นหนึ่ง

5.1.2 ระบบกฎหมาย Civil Law โนตารีพับลิกนอกจากจะทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสารแล้ว ยังมีหน้าที่จัดทำเอกสารสัญญาต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย และทำหน้าที่เป็นพยานที่รับรองความถูกต้องแท้จริง และความมีผลผูกพันตามกฎหมายของสัญญาเหล่านั้น รวมทั้งทำหน้าที่เป็นสำนักงานทะเบียนที่เก็บเอกสารหลักฐานทางกฎหมายของภาคเอกชนอีกด้วย เอกสารที่โนตารีพับลิกทำขึ้นนี้มีผลเป็นเอกสารมหาชนที่มีฐานะเป็นพยานชั้นหนึ่ง ศาลจะรับฟัง และยอมรับบังคับให้ตามเอกสารนั้น ประเทศที่ใช้ระบบนี้ เช่น ประเทศฝรั่งเศส ประเทศเยอรมนี และประเทศญี่ปุ่น

¹⁷² สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, *อบรมทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร*, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภาทนายความ, หน้า 1-2

5.2 สรุปหน้าที่ของ Notary Public¹⁷³

- 5.2.1 รับรองลายมือชื่อในเอกสาร
- 5.2.2 รับรองนิติกรรมที่เอกชนทำขึ้น
- 5.2.3 รับรองคำแปลเอกสาร
- 5.2.4 รับรองข้อเท็จจริง
- 5.2.5 รับรองสำเนาเอกสาร
- 5.2.6 รับรองความมีอยู่ของเอกสาร
- 5.2.7 จัดทำคำสาบาน
- 5.2.8 จัดทำบันทึกคำให้การ
- 5.2.9 ทำคำคัดค้านตราสาร
- 5.2.10 รับรองตัวบุคคล
- 5.2.11 หน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

ตอนที่ 2 วิเคราะห์ เปรียบเทียบกฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทย และของต่างประเทศ

1. เอกสารสิทธิในที่ดิน

ปัจจุบันกฎหมายอังกฤษไม่มีการออกเอกสารสิทธิในที่ดินแล้ว เนื่องจากได้มีการบันทึกข้อมูลลงในคอมพิวเตอร์แล้ว ซึ่งเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมแล้ว สำนักงานที่ดินจะออกเอกสารแสดงข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินนั้น เรียกว่า Title Information Document (TID) ให้แก่ผู้ขอ เพื่อเป็นการรับรองว่าได้มีการจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะแสดงทะเบียนเป็นทางการของที่ดินนั้น (ซึ่งอาจรวมแผนที่ด้วยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแผนที่) เอกสาร TID นี้ก็เป็นเพียงการแสดงสถานะของที่ดินนั้นในขณะที่ออก TID เท่านั้น และไม่ต้องนำมามอบให้สำนักงานที่ดินแต่อย่างใด ตัวทะเบียนที่ดินนั้นจะเก็บไว้ในรูปอิเล็กทรอนิกส์หรือในรูปกระดาษก็ได้ หรือในส่วนหนึ่งเป็นในรูปอิเล็กทรอนิกส์และส่วนหนึ่งเป็นกระดาษก็ได้ ซึ่งสามารถนำไปใช้อ้างเป็นพยานในศาลได้

¹⁷³ สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, อบรมทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภาทนายความ, หน้า 6

ประเทศไอร์แลนด์ได้ยุติการออกโฉนดที่ดินที่ดินทุกแปลงได้นำเข้าทะเบียนที่ดิน โดยเก็บไว้ตามเขตท้องที่ที่เรียกว่า Country ซึ่งทุกแปลงจะมีหมายเลขประจำตัวแปลง ซึ่งการทำธุรกรรมที่เกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถตรวจสอบได้

ประเทศนิวซีแลนด์ได้ยกเลิกการออกโฉนดที่ดินแล้ว แต่ได้มีการจัดทำเอกสารการจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนดหรือ มีรูปแบบที่เฉพาะเจาะจงตามที่นายทะเบียนกำหนด และต้องมีความถูกต้องสมบูรณ์ แต่การไม่ปฏิบัติตามเพียงเล็กน้อยในดุลพินิจของนายทะเบียนจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานหรือกับเอกสารที่ได้จดทะเบียนแล้ว

รัฐควีนสแลนด์ ประเทศออสเตรเลีย มีการยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งนำมามอบต่อสำนักงานที่ดิน โดยไม่คำนึงว่ามีการบันทึกการยกเลิกไว้บนตัวหนังสือแสดงสิทธินั้นหรือไม่ ยกเว้นนายทะเบียนจะสั่งเป็นอย่างอื่น และเจ้าของโฉนดที่ดินต้องนำมามอบให้สำนักงานที่ดินเมื่อมีการยื่นจดทะเบียนคำขอใดๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น

2. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2.1 ระบบ Registration of deed การทำสัญญาโอนหรือก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน จะต้องทำเป็นหนังสือและนำมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการจะได้สิทธิหรือไม่ขึ้นอยู่กับตัวสัญญาโดยตรงโดยไม่ขึ้นอยู่กับการจดทะเบียนตัวเอกสารสัญญา ถ้าทำสัญญากันถูกต้องเมื่อนำมาจดทะเบียน ผู้รับโอนก็จะได้สิทธิในที่ดินตามสัญญา แต่ถ้าผู้รับโอนทำสัญญากับผู้โอนโดยไม่ถูกต้องเมื่อนำสัญญานั้นมาจดทะเบียนสัญญานั้นก็จะไม่มีผลบังคับ

2.2 ระบบ Registration of title การโอนมีผลเมื่อนายทะเบียนทำการจดทะเบียน ซึ่งการโอนจะต้องเกิดจากการกระทำของนายทะเบียน ไม่ใช่เกิดขึ้นเมื่อคู่สัญญาตกลงทำสัญญากัน เพราะแม้คู่สัญญาจะทำสัญญากันแล้วแต่ถ้านายทะเบียนปฏิเสธไม่จดทะเบียนให้สัญญานั้นก็ยังไม่มีความผลบังคับ

2.3 ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทย ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 456 กำหนดให้การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตัวอย่าง เช่น กรณีตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ มอบให้แก่ผู้ซื้อ 1 ฉบับ ส่วนคำขอ ท.ด.1 หรือ ท.ด.1ก ให้เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

3. การจัดทำสัญญาและการตรวจสอบสิทธิของเจ้าของที่ดิน

3.1 ระบบ Registration of deed การจดทะเบียนกระทำโดยบันทึกชื่อคู่สัญญา และสาระสำคัญของสัญญาลงในทะเบียนพร้อมกับคัดลอกข้อความหรือถ่ายเอกสารสัญญาเก็บไว้ที่สำนักงานทะเบียน การจัดทำทะเบียนยึดถือชื่อคู่กรณีเป็นหลัก ซึ่งก่อนจดทะเบียนเอกสารสัญญาต่างๆ เจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนจะตรวจว่าสัญญาที่ยื่นขอจดทะเบียนนั้นสอดคล้องกับสัญญาที่เคยทำไว้เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นหรือไม่ โดยตรวจสอบว่าเจ้าของที่ดิน ที่อ้างตนเป็นเจ้าของที่ดินนั้น เคยทำสัญญารับโอนมาจากใคร ซึ่งในกฎหมายอังกฤษคู่สัญญาจะว่าจ้างให้ทนายความตรวจสอบสิทธิรวมทั้งร่างและจัดทำสัญญาให้

3.2 ระบบ Registration of title มีการทำทะเบียนที่ดินเป็นรายแปลง คือ ที่ดินแปลงหนึ่งจะมีทะเบียนของตนเองโดยเฉพาะในทะเบียนจะระบุว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ที่ใด โดยอาจแสดงตำแหน่งในระวางแผนที่ ที่จัดทำขึ้นเพื่อการทำทะเบียนที่ดินโดยตรง หรืออาจกำหนดลงในแผนที่ที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น เช่น แผนที่ทหาร (เช่น ในประเทศอังกฤษ) หรือรูปถ่ายทางอากาศก็ได้

3.3 ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทย ให้ผู้ซื้อรับรองว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้ว่าเป็นเจ้าของอันแท้จริง หากผิดพลาดตนยินยอมรับผิดชอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยินยอมให้สอบสวนพิจารณาเสนอเรื่องตามลำดับ โดยหมายเหตุไว้หลังหนังสือสัญญาที่ทำกันว่า ผู้ซื้อได้ทราบข้อสังเกตแล้วแต่ไม่ยอมรับทราบ โดยมีพยานรู้เห็นสองคน การซื้อขายให้สอบถามผู้ซื้อว่าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนการสืบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดินด้วย ซึ่งกฎหมายไทยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินเป็นผู้จัดทำสัญญาให้ ซึ่งคู่สัญญาจะต้องตรวจสอบสิทธิเอง โดยคู่สัญญาจะต้องยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.1 สำหรับที่ดิน ที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.1 ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

4. รูปแบบของทะเบียนที่ดิน

4.1 ระบบ Registration of deed ทะเบียนที่ดินเป็นแบบดัชนีอ้างอิงแปลงที่ดินพร้อมกับชื่อคู่สัญญาด้วย

4.2 ระบบ Registration of title รูปแบบของทะเบียนที่ดินนั้น ไม่มีรูปแบบตายตัว อาจทำเป็นแผ่น (Loose leaf) หรืออาจเก็บรวมกันเขียนเป็นรูปเล่ม (bound volume) หรืออาจเก็บข้อมูลโดยคอมพิวเตอร์ก็ได้

4.3 ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทย ทะเบียนที่ดินเก็บทั้งในรูปแบบคอมพิวเตอร์ และเอกสารในสารบบ

5. ผลการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

5.1 ระบบ Registration of deed เมื่อจดทะเบียนแล้วกฎหมายจะบัญญัติผลของการจดทะเบียนไว้แบบใดแบบหนึ่งในสามแบบ คือ แบบที่หนึ่งกำหนดให้เอกสารที่จดทะเบียนแล้วใช้เป็นพยานหลักฐานในศาลได้ แบบที่สองกำหนดให้สัญญาที่ไม่จดทะเบียนถือว่าไม่มีผลบังคับ ส่วนแบบที่สามกำหนดให้สัญญาที่จดทะเบียนแล้วมีสิทธิดีกว่าสัญญาที่ไม่ได้จดทะเบียน หรือจดทะเบียนแต่จดทีหลัง

5.2 ระบบ Registration of title ถือทะเบียนที่ดินเป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน โดยเด็ดขาด (conclusive evidence) ผู้ใดจะกล่าวอ้างลบล้างสิทธิที่จดทะเบียนไว้ (indefeasible) นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่ได้ สำหรับข้อยกเว้นที่สามารถยกขึ้นอ้างเพื่อลบล้างทะเบียนได้ เช่น ผู้รับโอนรับโอนโดยไม่สุจริต หรือไม่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทน หลักการนี้แบ่งออกเป็นสองประเภท คือ

5.2.1 แบบ Immediate indefeasibility (การได้สิทธิทันทีที่จดทะเบียน) การห้ามลบล้างสิทธิที่จดทะเบียนแล้วตามหลักการนี้หมายความว่า เมื่อผู้ใดจดทะเบียนสิทธิของตนโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทน เขาจะได้สิทธิตามที่จดทันที โดยไม่คำนึงว่าสัญญาที่นำมาจดทะเบียนนั้นจะเป็นโมฆะหรือโมฆียะ และไม่คำนึงว่าในการจดทะเบียนนั้นผู้รับโอนได้เข้าทำสัญญากับตัวเจ้าของจริงหรือเป็นตัวปลอม ขอเพียงแต่ว่าผู้จดทะเบียนจะต้องสุจริตและเสียค่าตอบแทนเป็นสำคัญ

5.2.2 แบบ deferred indefeasibility (การไม่ได้สิทธิทันทีที่จดทะเบียน) ตามหลักการนี้หมายความว่า เมื่อผู้ใดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแล้ว จะไม่ได้สิทธิโดยทันทีถ้าสัญญาและนิติกรรมนั้นเป็นโมฆะด้วยเหตุใดๆ (เช่น มีการปลอมแปลงหรือทำฉ้อฉลใดๆ) แต่ถ้าผู้รับโอนนั้น โอนที่ดินไปยังผู้อื่นอีก (ก่อนที่จะมีการเพิกถอนรายการที่ผิดพลาด) และผู้รับโอนคนหลังเป็นผู้สุจริตและเสียค่าตอบแทน ผู้รับโอนคนหลังสุดก็จะกลายเป็นผู้ได้สิทธิที่มีอาจลบล้างได้ไปทันที โดยที่เจ้าของที่แท้จริงคนเดิมก็ไม่สามารถฟ้องเอาคืนที่ดินจากคนรับโอนคนหลังได้

5.3 ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทย ถือเป็นหลักฐานทะเบียนที่ดินเป็นสำคัญ เช่น ที่ดินที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองนั้นสามารถโอนกันได้โดยการส่งมอบการครอบครอง แต่ก็มีข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 ว่าผู้ที่มีชื่อเป็นผู้มีสิทธิครอบครองใน น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก เป็นผู้มีสิทธิครอบครองดีกว่าผู้ที่ครอบครองตามความเป็นจริง

6. โนตารีพับลิก

6.1 ลักษณะของ Notary public

ปัจจุบันกฎหมายเกี่ยวกับ Notary Public มีเฉพาะในต่างประเทศซึ่งลักษณะของ Notary Public จำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

6.1.1 ระบบกฎหมาย Common Law โนตารีพับลิก จะเป็นผู้ที่ทำคำรับรองเอกสารและลายมือชื่อในเอกสารนิติกรรมต่างๆ เท่านั้น แต่ไม่ใช่ผู้ที่จัดทำเอกสารนั้นขึ้นเอง ซึ่งอาจเป็นทนายความหรือมิใช่ทนายความก็ได้ เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกาบางรัฐ ระบุให้ผู้ที่จะเป็นโนตารีพับลิก ต้องเป็นผู้ที่จบปริญญาตรี และต้องเป็นผู้ที่มีประวัติดี เป็นที่น่าเชื่อถือของสังคมในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอังกฤษ โนตารีพับลิกที่เป็นทนายความอาจเป็นผู้จัดทำเอกสารสัญญาขึ้น แต่เอกสารเหล่านั้นมิได้มีสภาพเป็นเอกสารมหาชน (Public Document) ถ้ามีการอ้างเอกสารนั้นในศาลจึงจำเป็นต้องนำพยานมาสืบประกอบอีกชั้นหนึ่ง

6.1.2 ระบบกฎหมาย Civil Law โนตารีพับลิกนอกจากจะทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสารแล้ว ยังมีหน้าที่จัดทำเอกสารสัญญาต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย และทำหน้าที่เป็นพยานที่รับรองความถูกต้องแท้จริง และความมีผลผูกพันตามกฎหมายของสัญญาเหล่านั้น รวมทั้งทำหน้าที่เป็นสำนักงานทะเบียนที่เก็บเอกสารหลักฐานทางกฎหมายของภาคเอกชนอีกด้วย เอกสารที่โนตารีพับลิก ทำขึ้นนี้มีผลเป็นเอกสารมหาชนที่มีฐานะเป็นพยานชั้นหนึ่ง ศาลจะรับฟัง และยอมรับบังคับให้ตามเอกสารนั้น ประเทศที่ใช้ระบบนี้ เช่น ประเทศฝรั่งเศส ประเทศเยอรมนี และประเทศญี่ปุ่น

สรุปหน้าที่ของ Notary Public

- 1) รับรองลายมือชื่อในเอกสาร
- 2) รับรองนิติกรรมที่เอกชนทำขึ้น
- 3) รับรองคำแปลเอกสาร
- 4) รับรองข้อเท็จจริง
- 5) รับรองสำเนาเอกสาร

- 6) รับรองความมืออยู่ของเอกสาร
- 7) จัดทำคำสาบาน
- 8) จัดทำบันทึกคำให้การ
- 9) ทำคำคัดค้านตราสาร
- 10) รับรองตัวบุคคล
- 11) หน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

6.2 โนตารีพับลิคในประเทศไทย ปัจจุบันกฎหมายของไทย ไม่มี Notary public มีเพียงการทำคำคัดค้านตัวแลกเงินและมีกฎหมายที่รับรู้การมืออยู่ของ Notary public คือ

6.2.1 ใบมอบอำนาจ ถ้าใบมอบอำนาจได้ทำในราชอาณาจักรสยาม ต้องให้นายอำเภอเป็นพยาน ถ้าทำในเมืองต่างประเทศที่มีกงสุลสยาม ต้องให้กงสุลนั้นเป็นพยาน ถ้าได้ทำในเมืองต่างประเทศที่ไม่มีกงสุลสยาม ต้องให้เจ้าพนักงานโนตารีพับลิคหรือแมยิสตรีต หรือบุคคลอื่นซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นตั้งให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเช่นว่านี้ และต้องมีใบสำคัญของรัฐบาลต่างประเทศที่เกี่ยวข้องแสดงว่าบุคคลที่เป็นพยานนั้นเป็นผู้มีอำนาจกระทำได้¹⁷⁴ และให้ใช้บังคับแก่ใบสำคัญและเอกสารอื่นๆ ทำนองเช่นว่ามานี้ ซึ่งคู่ความจะต้องยื่นต่อศาล¹⁷⁵

6.2.2 คำคัดค้าน คำคัดค้านนั้นให้นายอำเภอ หรือผู้ทำการแทนนายอำเภอ หรือทนายความผู้ได้รับอนุญาตเพื่อการนี้เป็นผู้ทำ และรัฐมนตรีกระทรวงยุติธรรมมีอำนาจออกกฎข้อบังคับเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ อันว่าด้วยการออกใบอนุญาตและการทำคำคัดค้าน รวมทั้งกำหนดอัตราค่าฤชาธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการนั้น¹⁷⁶

ตอนที่ 3 วิเคราะห์ ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

3.1 กรณีผู้จดทะเบียนไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการจดทะเบียนได้ ได้แก่ กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินมาขอดำเนินการจดทะเบียนขายเฉพาะส่วน ให้เฉพาะส่วน ขายฝากเฉพาะส่วน จำนองเฉพาะส่วน หรือรับโอนมรดกเฉพาะส่วน และ

¹⁷⁴ มาตรา 47 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

¹⁷⁵ มาตรา 47 วรรคสี่, “เรื่องเดียวกัน”

¹⁷⁶ มาตรา 961 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ยอมส่งมอบให้ ทำให้ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

3.2 การกู้ยืมเงินโดยยึดถือโฉนดที่ดินไว้แทนการจดทะเบียน

กรณีการกู้ยืมเงินกัน โดยผู้กู้และผู้ให้กู้นำโฉนดที่ดินไปยึดถือไว้โดยไม่นำมาจดทะเบียนจำนอง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียม ซึ่งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนองเก็บในอัตราร้อยละ 1 อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท เมื่อนำโฉนดที่ดินไปกู้ยืมเงินแล้วต่อมาผู้กู้ได้แจ้งความโฉนดที่ดินหายและยื่นคำขอออกใบแทนมีผลให้โฉนดที่ดินฉบับเดิมถูกยกเลิก

3.3 ปัญหาการปลอมแปลงโฉนดที่ดิน เช่น การปลอมแปลงโฉนดที่ดินเพื่อนำไปกู้ยืมเงินกัน โดยการยึดถือโฉนดที่ดินไว้ หรือเพื่อนำไปหลอกลวงขายให้แก่ผู้ซื้อที่ไม่ทราบวิธีการตรวจสอบโฉนดที่ดินปลอม

3.4 กรณีจดทะเบียนโอนมรดกให้กับผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง

การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในที่ดิน ซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) แล้วผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไป ไม่ต้องมีการประกาศ จึงทำให้ผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงไม่ได้มาคัดค้านและโต้แย้งสิทธิในที่ดิน ทำให้มีการโอนมรดกให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน ซึ่งการได้มาซึ่งที่ดินโดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา 1599 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแก่ทายาทเป็นเพียงการจดทะเบียนเพื่อให้ปรากฏหลักฐานการได้มาในทางทะเบียนเท่านั้น ไม่มีผลกระทบให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงเสียสิทธิ ซึ่งสิทธิของเจ้ามรดกมีเหลืออยู่เพียงใด ทายาทผู้รับมรดกก็ย่อมได้รับสิทธิไปเท่านั้นและผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงยังขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ ตามมาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทำให้เกิดกรณีพิพาทกันเรื่องสิทธิในเนื้อที่ของที่ดินที่ครอบครอง

3.5 กรณีซื้อขายที่ดิน น.ส.3 ก โดยส่งมอบการครอบครองที่ดิน ได้แก่ การส่งมอบการครอบครองที่ดิน และส่งมอบ น.ส.3 ก ให้ผู้ซื้อยึดถือไว้ ต่อมา น.ส.3 ก ดังกล่าวถูกเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 ตรีแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งไม่มีการรังวัดที่ดิน และไม่มีการสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง หากทายาทมาขอรับโอนมรดกโดยแจ้งความ น.ส.3 ก สูญหาย และขอรับโฉนดที่ดินทำให้เกิดการโต้แย้งสิทธิกันระหว่างทายาทผู้ขอรับมรดกกับผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริง ซึ่งมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดให้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2515 ซึ่งเป็นวันประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ใช้บังคับจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ปัจจุบันก็ยังมีการซื้อขายโดยการส่งมอบการครอบครองอยู่ เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 6597/2542 ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครอง หากเป็นโมฆะไม่ โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378

คำพิพากษาฎีกาที่ 6503/2545 แม้หนังสือสัญญาจะซื้อขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 456 วรรคหนึ่งก็ตาม แต่ก็ยังคงสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นสัญญาซื้อขายโดยโอนการครอบครองที่ดินให้แก่กัน ทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน และเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์

3.6 การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน

เป็นการโอนที่ดินตามโฉนดที่ดินซึ่งออกตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาภายหลังเมื่อทำการรังวัดสอบเขตที่ดินจึงพบว่าเนื้อที่ไม่เท่ากับในโฉนดที่ดิน เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนจาก น.ส. 3ก เป็นโฉนดที่ดิน โดยไม่มีการรังวัดที่ดิน ซึ่งทำให้ระวางแผนที่ของโฉนดที่ดินที่สร้างจากการเปลี่ยน น.ส.3 ก เป็นโฉนดที่ดินเกิดทับซ้อนกับระวางแผนที่ที่มีการรังวัดปักหลักเขตแล้ว ซึ่งระวางรูปถ่ายทางอากาศ และระวางแผนที่จะมีความแตกต่างกันคือ ระวางรูปถ่ายทางอากาศเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยเจ้าหน้าที่จะนำระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศไปทำการหมายหลักเขตและตำแหน่งที่ดินไว้ในระวางแผนที่ ซึ่งจะดำเนินการในพื้นที่โล่ง เช่น ทุ่งนา ส่วนการสร้างระวางแผนที่ จะดำเนินการในพื้นที่หมู่บ้าน หรือพื้นที่ที่มีสิ่งปกคลุม เช่น ที่สวน ที่ไร่ ซึ่งไม่เห็นรายละเอียดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ และในการรังวัดสอบเขต หรือแบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบค้นหาหลักฐานในที่ดินตามรายการรังวัดหรือหลักฐานแผนที่เดิม เพื่อปูเขตหรือครอบรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินกับแผนที่รังวัดใหม่ตามที่เจ้าของที่ดินนำชี้เขต หากแผนที่รังวัดใหม่แตกต่างกับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงที่ทำการรังวัด และตรวจสอบไว้ว่าทับแผนที่โฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงเมื่อนำแผนที่รังวัดใหม่ลงในระวางแผนที่ตามหลักวิชาแล้วทับแปลงข้างเคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขแผนที่ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรืออธิบดีสั่งแก้ไขรูปแผนที่ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ค.80 ก) เพื่อถกเถียงโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิ

และนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงที่ได้กีดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ค.80 ก) ถ้าคู่กรณียื่นขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้¹⁷⁷

3.7 การปลอมแปลงหนังสือมอบอำนาจมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในบางกรณีไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าผู้มอบอำนาจ ได้มอบอำนาจจริงหรือไม่ เช่น กรณีผู้มอบอำนาจเป็นผู้ซื้อที่ดินแล้วมอบอำนาจให้มาจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน เนื่องจากทางสำนักงานที่ดินไม่มีลายมือชื่อให้ตรวจสอบเปรียบเทียบได้ ทำให้อาจมีการปลอมแปลงลายมือชื่อมาจดทะเบียนซื้อที่ดิน หรือในบางกรณีผู้ขายอาจลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจโดยที่ยังไม่ได้กรอกข้อความใดๆ ลงไป ทำให้ผู้รับมอบอำนาจอาจนำไปมอบอำนาจไปใช้ในทางทุจริตได้ ซึ่งหากมีการปลอมแปลงหนังสือมอบอำนาจมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอาจทำให้เจ้าของที่ดินที่แท้จริงเสียสิทธิได้ ซึ่งปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับ Notary public ทำให้ยากแก่การตรวจสอบว่าผู้มอบอำนาจเป็นผู้มอบอำนาจที่แท้จริงหรือไม่



¹⁷⁷ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจากการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ.2525

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ซึ่งลักษณะของเอกสารสิทธิ์เกี่ยวกับที่ดินก็มีการพัฒนาเรื่อยมา เช่น หนังสือสำคัญสำหรับที่ป่า ตราแดง โฉนดสวน โฉนดป่า ใบเดินทุ่ง ใบไต่สวน ใบนำ ใบเหยียบย่ำ ตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว แบบหมายเลข 3 ส.ค.1 ส.ค.2 ส.ค.3 ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดที่ดิน และในการโอนกรรมสิทธิ์เกี่ยวกับที่ดินก็ได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องด้วยเช่นกัน โดยในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะยึดหลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา และเสรีภาพในการทำสัญญา โดยคู่สัญญาจะต้องมาแสดงเจตนาในการทำนิติกรรมสัญญา ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อทำการจดทะเบียนนิติกรรม และต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งในกฎหมายไทยผู้รับโอนจะต้องตรวจสอบสิทธิของเจ้าของที่ดินเองโดยทำการบันทึกถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้มีการติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรงซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริงเพราะในกฎหมายไทยถือหลักฐานทะเบียนที่ดินเป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือได้ว่ามีส่วนช่วยในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศโดยการจัดเก็บภาษีมาใช้ในการพัฒนาประเทศอีกทางหนึ่งด้วย และในปัจจุบันมีการพัฒนาทางเทคโนโลยีที่แตกต่างจากในอดีตมากขึ้น โดยการนำคอมพิวเตอร์เข้ามาใช้ในการปฏิบัติงานแตกต่างจากในอดีตที่ใช้วิธีการเขียนเอกสารสัญญาที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งการเก็บข้อมูลในอดีตก็เก็บในรูปแบบกระดาษเพียงอย่างเดียว แต่ปัจจุบันมีการเก็บข้อมูลในคอมพิวเตอร์ และมีการพิมพ์เอกสารสัญญาทางคอมพิวเตอร์ซึ่งมีความสะดวกรวดเร็วกว่าในอดีตมาก ซึ่งจะเห็นได้ว่าการร่างกฎหมายในอดีตเป็นการร่างตามสภาพแวดล้อม และสถานการณ์ในขณะที่ยังไม่มีการพัฒนาทางเทคโนโลยีมากนัก แต่ปัจจุบันได้มีการพัฒนาทางเทคโนโลยีมากขึ้น รวมทั้งประเทศไทยมีการติดต่อทางธุรกิจกับต่างประเทศมากขึ้น กฎหมายจึงต้องมีความสอดคล้องกัน เช่น ในการรับรองเอกสารของต่างประเทศจะมีการรับรองโดยโนตารีปับลิก ซึ่งในต่างประเทศจะมีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับโนตารีปับลิกในการให้การรับรองเอกสาร รับรองลายมือชื่อ รับรองบุคคล ฯลฯ แต่ประเทศไทยไม่มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับโนตารีปับลิกดังกล่าว ซึ่งหากมีการมอบอำนาจจากผู้ซื้อมาซื้อที่ดินจะใช้เพียงการบันทึกถ้อยคำว่าผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจจริงเท่านั้น ไม่มีหน่วยงานในการรับรองลายมือชื่อดังกล่าว จึงสมควรมีการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการจด

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งจากการศึกษาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินของประเทศไทย และต่างประเทศ และกฎหมายของประเทศไทยตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ฯลฯ ทำให้ได้ทราบถึงแนวทางและวิธีการที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินของไทย ดังนั้น

1. บทสรุป

จากการศึกษาค้นคว้าอิสระเรื่องนี้ สามารถสรุปได้ว่ากฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทยยังมีส่วนที่สมควรปรับปรุงในด้านต่างๆ ได้แก่

1.1 เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน จากการศึกษาพบว่าจากประวัติความเป็นมาในเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินของประเทศไทยนั้น มีมาตั้งแต่สมัยสุโขทัย โดยราษฎรที่เข้าทำประโยชน์ในที่ดินก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ต่อมาสมัยอยุธยาได้ตั้งกรมนาในการดูแลเรื่องที่ดิน ต่อมาในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ก็ได้มีการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน หนังสือสำคัญสำหรับที่ป่า ไร่แดง โฉนดสวน โฉนดป่า ไร่เดินทุ่ง ไร่ไต่สวน ไร่ป่า ไร่เหยียบย่ำ ไร่จอง ไร่จองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว แบบหมายเลข 3 ส.ค.1 ส.ค.2 ส.ค.3 ไร่จอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งปัจจุบันประเทศไทยยังคงใช้เอกสารสิทธิในที่ดินอยู่ เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไร่จอง ส.ค.1 ส่วนกฎหมายของประเทศอังกฤษ ไอร์แลนด์ นิวซีแลนด์ และรัฐควีนส์แลนด์ ออสเตรเลีย ได้ยกเลิกการออกโฉนดที่ดินแล้ว และมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์

1.2 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีแนวคิดที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวคิดเรื่องกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา หลักเสรีภาพในการทำสัญญา หลักความยินยอม หลักสุจริต หลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน หลักความเป็นธรรมทางกฎหมาย ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับการทำนิติกรรม โดยแนวความคิดอันเกี่ยวกับหลักกฎหมายในเรื่องนิติกรรมสมัยปัจจุบันนี้ ได้ถูกเผยแพร่มาจากภาคพื้นยุโรป โดยนักกฎหมายของภาคพื้นยุโรปโดยเฉพาะในประเทศเยอรมัน ได้คุ้นเคยกับแนวความคิดเรื่องนิติกรรมเป็นอย่างดี ซึ่งนิติกรรมนี้เป็นแขนงหนึ่งของแนวความคิดอันเกี่ยวกับการกระทำในทางกฎหมาย โดยนิติกรรมนี้เป็นการก่อให้เกิดผลทางกฎหมายด้วยการกระทำโดยเจตนาของผู้กระทำ ซึ่งแนวความคิดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ของนิติกรรมตามกฎหมายแพ่งเยอรมัน คือ ต้องเป็นการแสดงเจตนาของเอกชน ซึ่งมุ่งให้เกิดผลในทางกฎหมาย ต้องมีเจตนากระทำ ต้องมีเจตนาที่จะแสดงออกมามีภายนอก การแสดงเจตนา

นั้นต้องมีข้อความที่แน่นอน และในบางกรณี เพื่อที่นิติกรรมจะสมบูรณ์จำต้องมืองค์ประกอบอื่นๆ อีกบ้าง เช่น จะต้องทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งมีการแบ่งประเภทของนิติกรรม เช่น นิติกรรมฝ่ายเดียว เช่น พันัยกรรม การบอกเลิกสัญญา นิติกรรมหลายฝ่ายหรือบางที่เรียกว่า นิติกรรม 2 ฝ่าย เช่น การทำสัญญาซื้อขาย นิติกรรมที่มีผลเมื่อผู้ทำยังมีชีวิตอยู่ เช่น การปลดหนี้ นิติกรรมที่มีผลเมื่อผู้ทำตายแล้ว เช่น พันัยกรรม นิติกรรมที่มีค่าตอบแทน เช่น สัญญาเช่าทรัพย์ นิติกรรมที่ไม่มีค่าตอบแทน เช่น สัญญาให้โดยเสน่หา และแบบแห่งนิติกรรม เช่น ต้องทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในอดีตยังไม่มี การจดทะเบียน ทำโดยวิธีการส่งมอบการครอบครอง ทำให้เกิดปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินขึ้น ต่อมาได้มี กฎหมายกำหนดให้การ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ให้ทำเป็นหนังสือขึ้นเอง โดยมีพยานรับรู้ด้วย ซึ่ง ในประเทศอังกฤษและประเทศที่เคยเป็นอาณานิคมของอังกฤษเรียกเอกสารที่ใช้ในการโอน หรือ ก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับที่ดินว่าดีด (Deed) ซึ่งจะต้องทำเป็นหนังสือและมีการลงชื่อ ประทับตรา และส่งมอบ ในการทำ Deed ไม่มีรูปแบบหรือต้องใช้ถ้อยคำหรือการกระทำใดๆ โดยเฉพาะเจาะจง หากถ้อยคำในเอกสารนั้นแสดงข้อความให้เห็นว่าผู้ที่ตั้งชื่อได้แสดงการยอมรับว่าการทำหนังสือนั้น เป็นการลงชื่อ ประทับตรา และส่งมอบ Deed โดยตัวคนเซ็นชื่อและเป็นการกระทำของเขาก็ถือว่าเป็น Deed แล้ว การโอนโดยวิธีนี้แม้จะมีหลักฐานเป็นหนังสือ แต่บุคคลภายนอกไม่มีโอกาสได้รับรู้ ทำให้เจ้าของที่ดินสามารถทำหนังสือโอนที่ดินซ้ำได้อีก ในเวลาต่อมากฎหมาย จึงบังคับว่าเมื่อได้ทำสัญญาเป็นหนังสือแล้วต้องนำสัญญานั้นมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (Registration of deeds) ซึ่งเป็นการจดทะเบียนโอนที่ตัวเอกสารเท่านั้น ไม่ใช่โอนที่ตัวสิทธิ โดยตรง และกฎหมายไม่ได้ให้ถือการจดทะเบียนเป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน แต่ให้ถือตัว เอกสารสัญญาเป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิในที่ดิน ซึ่งในทางปฏิบัติเมื่อจะทำสัญญาใด ผู้โอน จะต้องพิสูจน์ให้ผู้รับโอนเชื่อว่าตนเป็นเจ้าของที่แท้จริง โดยการนำสัญญาที่ตนทำไว้กับเจ้าของเดิม มาแสดงต่อผู้รับ โอน และผู้รับ โอนจะตรวจสอบหลักฐานเหล่านั้นกับทางทะเบียนอย่างละเอียด ว่าได้มีการทำสัญญาถูกต้องหรือไม่ ซึ่งผู้โอนและผู้รับโอนมักไม่มีความรู้ทางกฎหมายจึงต้องจ้าง ทนายตรวจสอบให้

ต่อมาจึงเกิดระบบการ โอนสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน เรียกว่า ระบบ Registration of title หรือระบบทอเรนส์ (Torrens system) ซึ่งทางราชการจะจัดทำทะเบียนที่ดินขึ้นเป็นรายแปลง และมีการกำหนดกฎหมายว่าให้ถือสิทธิตามที่ปรากฏทะเบียนที่ดิน ทำให้การโอนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินทำได้ง่ายขึ้น เพราะสามารถตรวจสอบดูทะเบียนที่ดินว่าบุคคลใดเป็นผู้มีชื่อในทะเบียนที่ดิน และทำ สัญญากับผู้นั้น โดยไม่ต้องตรวจสอบถึงความถูกต้องของการทำสัญญาในช่วงก่อน ๆ ถ้าผู้รับโอน สุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ได้รับสิทธิอย่างเด็ดขาด สำหรับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม

เกี่ยวกับที่ดินของต่างประเทศที่ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษามาพบว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ต้องใช้โฉนดที่ดิน เพราะมีการจัดเก็บข้อมูลด้วยอิเล็กทรอนิกส์แล้ว แต่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทย ผู้ยื่นคำขอจะต้องนำโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินมาดำเนินการทุกครั้ง ตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกำหนดให้การทำสัญญา และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับกรนั้นแล้วแต่กรณี และฉบับที่กสารสำคัญลงในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน และในกรณีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในที่ดิน ซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) แล้วผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไป ไม่ต้องมีการประกาศ จึงทำให้ผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงไม่ได้มาคัดค้านและโต้แย้งสิทธิในที่ดิน ทำให้มีการโอนมรดกให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน ซึ่งการได้มาซึ่งที่ดินโดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา 1599 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแก่ทายาทเป็นเพียงการจดทะเบียนเพื่อให้ปรากฏหลักฐานการได้มาในทางทะเบียนเท่านั้น ไม่มีผลกระทบต่อผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงเสียสิทธิ ซึ่งสิทธิของเจ้ามรดกมีเหลืออยู่เพียงใด ทายาทผู้รับมรดกก็ย่อมได้รับสิทธิไปเท่านั้น และผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงยังขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ ตามมาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีกรณีที่ดินที่มีโฉนดที่ดินถูกแย่งการครอบครองโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทำให้เกิดกรณีพิพาทกันเรื่องสิทธิในเนื้อที่ของที่ดินที่ครอบครอง เนื่องจากมีการโอนสิทธิการรับมรดกโดยโอนทางทะเบียน และข้อเท็จจริงที่ดินได้ถูกแย่งการครอบครองไปแล้ว ทำให้ผู้รับมรดกต้องจดทะเบียนไปโดยเสียเปล่า

1.3 การจัดทำสัญญาและการตรวจสอบสิทธิของเจ้าของที่ดิน ในกฎหมายต่างประเทศ เช่น อังกฤษ คู่สัญญาจะว่าจ้างให้ทนายความตรวจสอบสิทธิรวมทั้งร่าง และจัดทำสัญญาให้แต่ของประเทศไทยเป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินในการพิมพ์สัญญาให้คู่สัญญาลงลายมือชื่อ ซึ่งผู้ซื้อที่ดิน หรือผู้รับโอน จะต้องออกไปตรวจสอบที่ดินที่จะซื้อเอง ซึ่งเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินเป็นเพียงผู้ที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากเกิดปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน ผู้ซื้อผู้ขายจะต้องรับผิดชอบกันเอง ซึ่งมีกรณีที่เป็นปัญหา เช่น ผู้รับโอนอ้างสิทธิตามเอกสารแต่ไม่ออกไปตรวจสอบสิทธิในที่ดินว่ามีผู้ใดครอบครองอยู่หรือไม่ ตัวอย่าง เช่น กรณีเมื่อมีการซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยผู้ขายการส่งมอบการครอบครอง และส่งมอบเอกสารสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อยึดถือไว้ ทำให้เกิดปัญหาเมื่อผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสียชีวิต ทายาทมาดำเนินการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่หาเอกสารสิทธิ์ในที่ดิน

ไม่พบ จึงแจ้งความเอกสารสูญหาย และดำเนินการ ขอรับโอนมรดก ทำให้เกิดการโต้แย้งสิทธิ์กัน ระหว่างทายาทของผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิ กับผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริง และกรณีการโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินตามเนื้อที่ในโฉนดที่ดินของโฉนดที่ออกตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน แล้วภายหลังเมื่อทำการรังวัดสอบเขตที่ดินจึงพบว่าเนื้อที่จริงไม่เท่ากับใน โฉนดที่ดิน เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนจาก น.ส. 3ก เป็นโฉนดที่ดิน โดยไม่มีการรังวัดที่ดิน ทำให้การครอบครองตามความเป็นจริงเนื้อที่ไม่เท่ากับในเอกสารสิทธิ์โดยใช้ระวางแผนที่ต่างกัน ซึ่งผู้รับ โอนที่ดินเกิดข้อพิพาทกับที่ดินข้างเคียง โดยมีการกล่าวหากันเรื่องการรुकล้ำที่ดินกัน เพราะ ไม่มีข้อยุติที่แน่นอน

1.4 รูปแบบของทะเบียนที่ดิน ระบบ Registration of deed มีการทำทะเบียนที่ดิน โดยทำดัชนีอ้างอิงแปลงที่ดิน พร้อมกับชื่อคู่สัญญาด้วย ระบบ Registration of title รูปแบบของ ทะเบียนที่ดินนั้น ไม่มีรูปแบบตายตัว อาจทำเป็นแผ่น (Loose leaf) หรืออาจเก็บรวมกันเย็บ เป็นรูปเล่ม (bound volume) หรืออาจเก็บข้อมูลโดยคอมพิวเตอร์ก็ได้ ส่วนระบบการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมของไทย ทะเบียนที่ดินเก็บทั้งในรูปแบบคอมพิวเตอร์ และเอกสารในสารบบ

1.5 ผลการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

1.5.1 ระบบ Registration of deed เมื่อจดทะเบียนแล้วกฎหมายจะบัญญัติผลของ การจดทะเบียนไว้แบบใดแบบหนึ่งในสามแบบ คือ แบบที่หนึ่งกำหนดให้เอกสารที่จดทะเบียนแล้ว ใช้เป็นพยานหลักฐานในศาลได้ แบบที่สองกำหนดให้สัญญาที่ไม่จดทะเบียนถือว่าไม่มีผลบังคับ ส่วนแบบที่สามกำหนดให้สัญญาที่จดทะเบียนแล้วมีสิทธิดีกว่าสัญญาที่ไม่ได้จดทะเบียน หรือจด ทะเบียนแต่จดทีหลัง

1.5.2 ระบบ Registration of title ถือทะเบียนที่ดินเป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิ เกี่ยวกับที่ดิน โดยเด็ดขาด (conclusive evidence) ผู้ใดจะกล่าวอ้างลบล้างสิทธิที่จดทะเบียนไว้ (indefeasible) นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่ได้ สำหรับข้อยกเว้นที่สามารถยกขึ้นอ้าง เพื่อลบล้างทะเบียนได้ เช่น ผู้รับโอนรับโอน โดยไม่สุจริต หรือไม่ได้รับโอน โดยเสียค่าตอบแทน หลักการนี้แบ่งออกเป็นสองประเภท คือ

1) **แบบ Immediate indefeasibility** (การได้สิทธิทันทีที่จดทะเบียน) การห้าม ลบล้างสิทธิที่จดทะเบียนแล้วตามหลักการนี้หมายความว่า เมื่อผู้ใดจดทะเบียนสิทธิของตน โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน เขาจะได้สิทธิตามที่จดทันที โดยไม่คำนึงว่าสัญญาที่นำมาจด ทะเบียนนั้นจะเป็น โหมะหรือ โหมะมิยะ และไม่คำนึงว่าในการจดทะเบียนนั้นผู้รับโอนได้เข้า ทำสัญญากับตัวเจ้าของจริงหรือเป็นตัวปลอม ขอเพียงแต่ว่าผู้จดทะเบียนจะต้องสุจริต และเสีย ค่าตอบแทนเป็นสำคัญ

2) แบบ *deferred indefeasibility* (การไม่ได้สิทธิทันทีที่จดทะเบียน) ตามหลักการนี้หมายความว่า เมื่อผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแล้ว จะไม่ได้สิทธิโดยทันทีถ้าสัญญาและนิติกรรมนั้นเป็นโมฆะด้วยเหตุใดๆ (เช่น มีการปลอมแปลงหรือทำฉ้อฉลใดๆ) แต่ถ้าผู้รับโอนนั้นโอนที่ดินไปยังผู้อื่นอีก (ก่อนที่จะมีการเพิกถอนรายการที่ผิดพลาด) และผู้รับโอนคนหลังเป็นผู้สุจริตและเสียค่าตอบแทน ผู้รับโอนคนหลังสุดก็จะกลายเป็นผู้ได้สิทธิที่มีอาจลบล้างได้ไปทันที โดยที่เจ้าของที่แท้จริงคนเดิมก็ไม่สามารถฟ้องเอาคืนที่ดินจากคนรับโอนคนหลังได้

1.5.3 ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของไทย ถือหลักฐานทะเบียนที่ดินเป็นสิ่งสำคัญ เช่น ที่ดินที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองนั้นสามารถโอนกันได้โดยการส่งมอบการครอบครอง แต่ก็มีข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 ว่าผู้ที่มีชื่อเป็นผู้มีสิทธิครอบครองใน น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก เป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองดีกว่าผู้ที่ครอบครองตามความเป็นจริง

1.6 โนตารีพับลิก ปัจจุบันกฎหมายเกี่ยวกับ Notary Public มีเฉพาะในต่างประเทศ ซึ่งในระบบกฎหมาย Common Law โนตารีพับลิกจะเป็นผู้ที่ทำคำรับรองเอกสาร และลายมือชื่อในเอกสารนิติกรรมต่างๆ เท่านั้น แต่ไม่ใช่ผู้ที่จัดทำเอกสารนั้นขึ้นเอง ซึ่งอาจเป็นทนายความ หรือมิใช่ทนายความก็ได้ เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกาบางรัฐ ระบุให้ผู้ที่จะเป็นโนตารีพับลิก ต้องเป็นผู้ที่จบปริญญาตรี และต้องเป็นผู้ที่มีประวัติดี เป็นที่น่าเชื่อถือของสังคมในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอังกฤษ โนตารีพับลิกที่เป็นทนายความอาจเป็นผู้จัดทำเอกสารสัญญาขึ้น แต่เอกสารเหล่านั้นมิได้มีสภาพเป็นเอกสารมหาชน (Public Document) ถ้ามีการอ้างเอกสารนั้น ในศาลจึงจำเป็นต้องนำพยานมาสืบประกอบอีกชั้นหนึ่ง ส่วนในระบบกฎหมาย Civil Law โนตารีพับลิกนอกจากจะทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสารแล้ว ยังมีหน้าที่จัดทำเอกสารสัญญาต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย และทำหน้าที่เป็นพยานที่รับรองความถูกต้องแท้จริง และความมีผลผูกพันตามกฎหมายของสัญญาเหล่านั้น รวมทั้งทำหน้าที่เป็นสำนักงานทะเบียนที่เก็บเอกสารหลักฐานทางกฎหมายของภาคเอกชนอีกด้วย เอกสารที่โนตารีพับลิกทำขึ้นนี้มีผลเป็นเอกสารมหาชนที่มีฐานะเป็นพยานชั้นหนึ่ง ศาลจะรับฟังและยอมรับบังคับให้ตามเอกสารนั้น ประเทศที่ใช้ระบบนี้ เช่น ประเทศฝรั่งเศส ประเทศเยอรมนี และประเทศญี่ปุ่น ซึ่งหน้าที่ของ Notary ได้แก่ รับรองนิติกรรมที่เอกชนทำขึ้น รับรองคำแปลเอกสาร รับรองข้อเท็จจริง รับรองสำเนาเอกสาร รับรองความมีอยู่ของเอกสาร จัดทำคำสาบาน จัดทำบันทึกคำให้การ ทำคำคัดค้านตราสาร รับรองตัวบุคคล และหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งปัจจุบันกฎหมายของไทยไม่มี Notary public มีเพียงการทำคำคัดค้านตัวแลกเงินและมีกฎหมายที่รับรู้การมีอยู่ของ Notary public คือ *ใบมอบอำนาจ* ถ้าไปมอบ

อำนาจได้ทำในราชอาณาจักรสยาม ต้องให้นายอำเภอเป็นพยาน ถ้าทำในเมืองต่างประเทศที่มีกงสุลสยาม ต้องให้กงสุลนั้นเป็นพยาน ถ้าได้ทำในเมืองต่างประเทศที่ไม่มีกงสุลสยาม ต้องให้เจ้าพนักงานโนตารีปับลิกหรือเมยิสเตรีต หรือนุคคลอื่นซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นตั้งให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเช่นว่านี้ และต้องมีใบสำคัญของรัฐบาลต่างประเทศที่เกี่ยวข้องแสดงว่าบุคคลที่เป็นพยานนั้นเป็นผู้มีอำนาจกระทำได้¹⁷⁸ และให้ใช้บังคับแก้ไขสำคัญและเอกสารอื่นๆ ทำนองเช่นว่ามานี้ ซึ่งคู่ความจะต้องยื่นต่อศาล¹⁷⁹ และคำคัดค้านซึ่งให้นายอำเภอ หรือผู้ทำการแทนนายอำเภอ หรือทนายความผู้ได้รับอนุญาตเพื่อการนี้เป็นผู้ทำ และรัฐมนตรีกระทรวงยุติธรรมมีอำนาจออกกฎข้อบังคับเพื่อปฏิบัติการให้เป็นที่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ อันว่าด้วยการออกใบอนุญาตและการทำคำคัดค้าน รวมทั้งกำหนดอัตราค่าฤชาธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการนั้น¹⁸⁰

1.7 ระวังแผนที่ ปัจจุบันระวังแผนที่แต่ละประเภทที่ใช้อยู่ในประเทศไทย รูปแปลงที่ดินมีของแต่ละระวางบางแปลงมีการทับซ้อนกันอยู่ เช่น ระวังรูปถ่ายทางอากาศของ น.ส.3 ก และระวังแผนที่ของโฉนดที่ดินที่มาจากกรณีเปลี่ยน น.ส.3 ก เป็น โฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่มีการรังวัดที่ดิน และไม่มีการสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง เมื่อเปรียบเทียบกับระวังแผนที่ของโฉนดที่ดินที่มาจากกรณีรังวัดออกโฉนดที่ดิน (1. ตามมาตรา 58 และ 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน, 2. ตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 16, 3. ตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า งานย้ายแปลง) พบว่ารูปแผนที่มีการทับซ้อนกัน ทำให้เกิดกรณีพิพาทกัน ระหว่างผู้ซื้อที่ดินตามเนื้อที่จากงานย้ายแปลง และที่ดินที่มีการรังวัดปักหลักเขตแล้ว นอกจากนี้การที่รูปแผนที่ทับซ้อนกัน เนื่องจากผู้ครอบครองที่ดินในงานย้ายแปลงลักษณะการครอบครองจริงกับรูปแผนที่ไม่ตรงกัน ซึ่งในปัจจุบันการจะดำเนินการให้ถูกต้องก็ต่อเมื่อมีการรังวัดสอบเขต หรือแบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดินเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบค้นหาหลักฐานในที่ดินตามรายการรังวัดหรือหลักฐานแผนที่เดิม เพื่อปูเขตหรือครอบรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินกับแผนที่รังวัดใหม่ตามที่เจ้าของที่ดินนำชี้เขต หากแผนที่รังวัดใหม่แตกต่างกับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงที่ทำการรังวัด และตรวจสอบไว้ว่าทับแผนที่โฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง เมื่อนำแผนที่รังวัดใหม่ลงในระวังแผนที่ตามหลักวิชาแล้วทับแปลงข้างเคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขแผนที่ ตามมาตรา 69 ทวิ

¹⁷⁸ มาตรา 47 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

¹⁷⁹ มาตรา 47 วรรคสี่, “เรื่องเดียวกัน”

¹⁸⁰ มาตรา 961 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรืออธิบดีสั่งแก้ไขรูปแผนที่ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้ว ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ค.80 ก) เพื่อสกัดติดโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงที่ได้กักคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ค.80 ก) ถ้ากรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจากการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ. 2525 ซึ่งหากมีการโอนที่ดินกันโดยทั่วไป ตามเนื้อที่ในโฉนดที่ดินโดยไม่มีการรังวัดสอบเขตก็อาจได้เนื้อที่ไม่ตรงตามการครอบครองจริง ทำให้เกิดปัญหาตามมาภายหลังเกี่ยวกับเนื้อที่ของโฉนดที่ดิน

2. ข้อเสนอแนะ

2.1 เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน ปัจจุบันพบปัญหาเกี่ยวกับการใช้เอกสารสิทธิในที่ดินของประเทศไทย เช่น กรณีผู้จดทะเบียนไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการจดทะเบียนได้ ได้แก่ กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินมาขอดำเนินการจดทะเบียน ขาดเฉพาะส่วน ให้เฉพาะส่วน ขาดฝากเฉพาะส่วน จำนวนเฉพาะส่วน หรือรับโอนมรดกเฉพาะส่วน และไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ยอมส่งมอบให้ ทำให้ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ การกู้ยืมเงินโดยยึดถือโฉนดที่ดินไว้แทนการจดทะเบียน เป็นกรณีการกู้ยืมเงินกัน โดยผู้กู้และผู้ให้กู้นำโฉนดที่ดินไปยึดถือไว้โดยไม่นำมาจดทะเบียนจำนวน เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียม ซึ่งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนวนเก็บในอัตราร้อยละ 1 อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท เมื่อนำโฉนดที่ดินไปกู้ยืมเงินแล้วต่อมาผู้กู้ได้แจ้งความโฉนดที่ดินหายและยื่นคำขอออกใบแทนมีผลให้โฉนดที่ดินฉบับเดิมถูกยกเลิก และปัญหาการปลอมแปลงโฉนดที่ดินเช่น การปลอมแปลงโฉนดที่ดินเพื่อนำไปกู้ยืมเงินกันโดยการยึดถือโฉนดที่ดินไว้ หรือเพื่อนำไปหลอกขายให้แก่ผู้ซื้อที่ไม่ทราบวิธีการตรวจสอบโฉนดที่ดินปลอม ผู้ศึกษาเห็นว่าควรมีการปรับปรุงให้เหมาะสมกับยุคปัจจุบัน ที่มีการพัฒนาทางเทคโนโลยีมากกว่าในอดีต ซึ่งปัจจุบันมีการใช้ระบบคอมพิวเตอร์เข้ามาช่วยให้การปฏิบัติงานสะดวกมากขึ้น จึงควรมีการปรับปรุงเกี่ยวกับตัวโฉนดที่ดิน ซึ่งในมาตรา 57 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน นั้น จะจำลองเป็นรูปถ่าย หรือจัดเก็บ โดยระบบ

เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ” ซึ่งจากสภาพปัญหาในปัจจุบันพบว่า เอกสารสิทธิ์เกี่ยวกับที่ดินมีการใช้ต่อเนื่องกันมานาน โดยการสลักหลังเปลี่ยนมือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว จะมีลักษณะที่เก่า กระดาษผุ และมีรายการจดทะเบียนมากมาย สะสมมานานนับตั้งแต่ออกเอกสารสิทธิ์ ซึ่งรายการจดทะเบียนในอันดับแรกๆ ก็ไม่มีความสำคัญแล้ว จึงไม่ควรนำมาไว้ในเอกสารสิทธิ์ อีกทั้งการแก้ไขทะเบียนด้านหลังเอกสารสิทธิ์ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ต้องใช้วิธีเขียนด้วยลายมือ หรือใช้เครื่องพิมพ์ดีดซึ่งทำให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงาน และหากมีการเขียนผิดหรือพิมพ์ผิด ก็จะต้องมีการขูดโฉนดทำให้โฉนดบางลง และอาจจะขาดได้ นอกจากนี้ การที่เจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดิน ไปประกันนี้กู้ยืมเงิน โดยไม่มาจดทะเบียนจำนองที่สำนักงานที่ดิน เป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม และการทำโฉนดที่ดินสูญหายหรือชำรุด จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการออกใบแทน ทำให้เจ้าของที่ดินต้องเสียโอกาสในการนำโฉนดที่ดิน ไปใช้ เช่น กู้ยืมเงินกับธนาคาร หรือการที่โฉนดที่ดินมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน แล้วผู้ที่ยึดถือโฉนดที่ดินไว้ไม่ยอมส่งมอบให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นๆ นำไปจดทะเบียนเฉพาะส่วนของตนเองก็ไม่สามารถทำได้อย่างสะดวก เนื่องจากต้องใช้เวลาในการติดตามโฉนดที่ดินมาจดทะเบียน ดังนั้น

ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรปรับปรุงข้อกำหนดในมาตรา 57 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้ยกเลิก วรรคหนึ่ง และวรรคสองเดิม และบัญญัติขึ้นใหม่ ดังนี้

มาตรา 57 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นฉบับเดียวเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ ให้สำนักงานที่ดินออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองให้แก่เจ้าของที่ดินแล้วแต่กรณี โดยใช้กระดาษธรรมดา โดยมีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสิ้นทิศ โดยให้มีรายการสารบัญจดทะเบียนครั้งปัจจุบันเท่านั้น ”

มาตรา 57 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้ คือ “ข้อกำหนด หรือระเบียบใดที่ขัดหรือแย้งกับมาตรานี้ ให้ใช้มาตรานี้แทน”

จากข้อเสนอแนะดังกล่าว ผู้ศึกษาเห็นว่า รายการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินควรเก็บไว้ในสารบบที่ดิน และในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ส่วนเอกสารที่ออกให้เมื่อมีการทำนิติกรรมให้มีเฉพาะข้อมูลของผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในปัจจุบันเท่านั้น แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งให้มีคำเตือนกำกับไว้ในเอกสารหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองว่าก่อนทำ

นิติกรรมใด ๆ คู่สัญญาจะต้องมาตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินก่อนเสมอ และหากหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวสูญหาย ผู้ถือสามารถมาขอออกหนังสือรับรองดังกล่าวได้ทันทีโดยไม่ต้องมีการประกาศออกไปแทน ซึ่งเป็นการช่วยลระยะเวลาและประหยัดค่าใช้จ่ายในการออกเอกสารสิทธิ์

และในกรณีตามมาตรา 72 ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรมีการปรับปรุง

ซึ่งเดิม มาตรา 72 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71”

จึงควรมีการปรับปรุง ดังนี้

มาตรา 72 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีมาแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71”

ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่า หากเป็นเจ้าของที่ดินมาดำเนินการเอง จึงไม่จำเป็นต้องใช้เอกสารสิทธิ์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเมื่อจดทะเบียนแล้วก็จัดทำหลักฐานการเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในปัจจุบันเท่านั้น

และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2548) ฉบับที่ 51 (พ.ศ.2549) ฉบับที่ 53 (พ.ศ.2549) และฉบับที่ 54 (พ.ศ.2553) เฉพาะที่เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ข้อ 2 (7) (ฉ) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ ร้อยละ 1 แต่อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท

ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่า การจำนองควรลดอัตราค่าธรรมเนียมจาก 1% เป็น 0.5% เพื่อเป็นการกระตุ้นให้คู่สัญญาที่กู้ยืมเงินกันนำโฉนดที่ดินมาจดจำนองแทนการยึดถือโฉนดที่ดินไว้

2.2 การจัดทำสัญญาในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปัจจุบันสำนักงานที่ดินจะเป็นผู้จัดทำสัญญาให้แก่คู่สัญญาที่มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ.2549) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะต้องใช้เอกสารหลายแผ่น เช่น กรณียื่นคำขอ ขายที่ดิน จะต้องใช้เอกสารดังนี้คือ คำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามแบบ ท.ด.1 สำหรับที่ดินมีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.1 ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนด

ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น, สัญญาซื้อขายฉบับสำนักงานที่ดิน ฉบับผู้ซื้อ ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่า ควรมีการปรับปรุงรูปแบบเอกสารที่ใช้ในการโอนที่ดินให้เป็นแผ่นเดียว

เดิมกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 4 กำหนดว่า “นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญา ให้ทำเป็นคู่ฉบับเพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ และมอบให้ผู้เป็นฝ่ายอีก 1 ฉบับ หรือ 2 ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ 1 ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน”

และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ.2549) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 1 กำหนดว่า “บุคคลใดมีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค.1 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือ แบบ ท.ค.1 ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรปรับปรุง กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 4 ดังนี้ “นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ให้ทำ 1 ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน”

และให้ยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ.2549) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 1 เนื่องจากปัจจุบันพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้สอบสวนและจัดทำคำขอ และสัญญาให้แก่คู่สัญญาอยู่แล้ว จึงไม่ควรทำเอกสารที่ซ้ำซ้อนหลายฉบับ ซึ่งหากผู้ขอต้องการข้อมูลก็สามารถขอคัดสำเนาเอกสารได้

และในเรื่องการตรวจสอบสิทธิในที่ดินนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่า โฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งวิธีนี้เป็นการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.3 ก) เป็นโฉนดที่ดินโดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัด โดยนำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศซึ่งใช้กับ น.ส.3 ก มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ เมื่อการทำแผนที่ดำเนินการโดยไม่ต้องทำการรังวัดแล้ว รูปแผนที่ของโฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา 58 ตรี นี้จึงไม่มีเครื่องหมายหลักเขตแสดงให้เห็นเพราะไม่มีการรังวัดปักหลักเขต โดยต้องออกให้แก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น โดยใหม่มีการสอบสวนบุคคลผู้เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียในที่ดินแต่อย่างใด ซึ่งเรียกว่า งานย้ายแปลงนั้น ทำให้การครอบครองที่ดินตามข้อเท็จจริงไม่ตรงตามรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินดังกล่าว ซึ่งคู่สัญญาจะต้องทำการตรวจสอบที่ดินเอง

ดังนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าควรเพิ่มเติมกฎหมาย มาตรา 58 ตรี ในวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

“กรณีการโอนกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินตามมาตรา ๑๖๖ ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินก่อนทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม”

2.3 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินกรณีการโอนมรดกให้กับผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง เช่น ในกรณีการโอนมรดกที่มีชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว สามารถโอนได้โดยไม่ต้องประกาศ ตัวอย่างเช่น การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในที่ดิน ซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) แล้วผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไป ไม่ต้องมีการประกาศ จึงทำให้ผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงไม่ได้มาคัดค้านและโต้แย้งสิทธิในที่ดิน ทำให้มีการโอนมรดกให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน ซึ่งการได้มาซึ่งที่ดินโดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา 1599 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแก่ทายาทเป็นเพียงการจดทะเบียนเพื่อปรากฏหลักฐานการได้มาในทางทะเบียนเท่านั้น ไม่มีผลกระทบต่อผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงเสียสิทธิ ซึ่งสิทธิของเจ้ามรดกมีเหลืออยู่เพียงใด ทายาทผู้รับมรดกก็ย่อมได้รับสิทธิไปเท่านั้น และผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงยังขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ ตามมาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทำให้เกิดกรณีพิพาทกันเรื่องสิทธิในเนื้อที่ของที่ดินที่ครอบครองผู้ศึกษาเห็นว่าควรมีการปรับปรุงกฎหมายในมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ซึ่งเดิม มาตรา 82 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา 81”

จึงควรมีการปรับปรุงดังนี้

มาตรา 82 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “ในกรณีที่ผู้จัดการมรดก ซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท กำหนดให้มีการประกาศสามสิบวัน”

2.4 ระวังแผนที่ ที่มีผลกระทบต่อการใช้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เป็นการโอนที่ดินตามโฉนดที่ดินซึ่งออกตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมา ภายหลังเมื่อทำการรังวัดสอบเขตที่ดินจึงพบว่าเนื้อที่ไม่เท่ากับในโฉนดที่ดิน เนื่องจากโฉนดที่ดิน ดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนจาก น.ส. 3ก เป็นโฉนดที่ดิน โดยไม่มีการรังวัดที่ดิน ซึ่งทำให้ระวางแผนที่ ของโฉนดที่ดินที่สร้างจากการเปลี่ยน น.ส.3 ก เป็นโฉนดที่ดินเกิดทับซ้อนกับระวางแผนที่ที่มีการ รังวัดปักหลักเขตแล้ว ซึ่งระวางรูปถ่ายทางอากาศ และระวางแผนที่จะมีความแตกต่างกัน คือ ระวาง รูปถ่ายทางอากาศเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยเจ้าหน้าที่จะนำระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศไปทำ การหมายหลักเขตและตำแหน่งที่ดินไว้ในระวางแผนที่ ซึ่งจะดำเนินการในพื้นที่โล่ง เช่น ทุ่งนา ส่วนการสร้างระวางแผนที่ จะดำเนินการในพื้นที่หมู่บ้าน หรือพื้นที่ที่มีสิ่งปกคลุม เช่น ที่สวน ที่ไร่ ซึ่งไม่เห็นรายละเอียดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ และในการรังวัดสอบเขต หรือแบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบค้นหาหลักฐานในที่ดินตามรายการ รังวัดหรือหลักฐานแผนที่เดิม เพื่อปูเขตหรือครอบรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินกับแผนที่รังวัดใหม่ตามที่ เจ้าของที่ดินนำชี้เขต หากแผนที่รังวัดใหม่แตกต่างกับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงที่ทำการรังวัด และ ตรวจสอบไว้ว่าทับแผนที่โฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงเมื่อนำแผนที่รังวัดใหม่ลงในระวางแผนที่ตาม หลักวิชาแล้วทับแปลงข้างเคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขแผนที่ ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรืออธิบดีสั่งแก้ไขรูปแผนที่ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดินแล้ว ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ค.80 ก) เพื่อลัดคดีโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้ แก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงที่ได้ลัดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ค.80 ก) ถ้าผู้กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์ อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้¹⁸¹ และในกรณีการซื้อขายที่ดิน น.ส.3 ก โดยส่งมอบการครอบครองที่ดิน ได้แก่ การส่งมอบการครอบครองที่ดิน และส่งมอบ น.ส.3 ก ให้ผู้ซื้อยึดถือไว้ ต่อมา น.ส.3 ก ดังกล่าวถูกเปลี่ยนเป็น โฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งไม่มีการรังวัดที่ดิน และไม่มีการสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง หากทายาท มาขอรับโอนมรดกโดยแจ้งความ น.ส.3 ก สูญหาย และขอรับโฉนดที่ดินทำให้เกิดการโต้แย้งสิทธิ์ กันระหว่างทายาทผู้ขอรับมรดกกับผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริง ซึ่งมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ได้กำหนดให้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2515 ซึ่งเป็นวันประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ใช้นับ จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน

¹⁸¹ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจากมีการรังวัดใหม่และทับแผนที่ ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ. 2525

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ปัจจุบันก็ยังมีการซื้อขายโดยการส่งมอบการครอบครองอยู่ จากการที่รูปแบบที่ดินในแต่ละระวางดังกล่าวข้างต้นมีการทับซ้อนกัน ทำให้เกิดกรณีพิพาทระหว่างเจ้าของที่ดินข้างเคียงกันที่ใช้ระวางแผนที่ต่างกันนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าในเบื้องต้น ควรกำหนดให้การโอนที่ดินสำหรับที่ดินที่เป็นงานย้ายแปลง ซึ่งไม่มีหลักเขตเพราะไม่ได้มีการรังวัดจริงนั้น ควรกำหนดให้ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินก่อน เพื่อปรับรูปแบบที่ดินให้ตรงกันเพื่อให้รูปแบบที่ไม่ทับซ้อนกัน และควรกำหนดให้ที่ดินแต่ละแปลงมีระวางการใช้ระวางแผนที่เดียวกันทุกแปลง โดยบัญญัติกฎหมายขึ้นใหม่เกี่ยวกับการใช้ระวางแผนที่ให้เป็นแผนที่เดียวกัน

2.5 โนตารีพับลิก ในต่างประเทศ โนตารีพับลิก คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจรับรองหนังสือสัญญา พิณัยกรรม หรือตราสารต่างๆ ซึ่งปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับโนตารีพับลิก ซึ่งเมื่อคู่สัญญามอบอำนาจมาทำนิติกรรม ในกรณีที่ระยะเวลาการถือครองที่ดินผ่านไปเป็นเวลานาน และเจ้าของที่ดินมีการมอบอำนาจให้มาทำนิติกรรม แต่การลงลายมือชื่อได้เปลี่ยนไป ทำให้เมื่อเจ้าหน้าที่ตรวจสอบลายมือชื่อแล้วไม่ตรงตามต้นฉบับเดิม ซึ่งขึ้นอยู่การดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบลายมือชื่อของคู่สัญญา และในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในบางกรณีไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าผู้มอบอำนาจ ได้มอบอำนาจจริงหรือไม่ เช่น กรณีผู้มอบอำนาจเป็นผู้ซื้อที่ดินแล้วมอบอำนาจให้มาจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน เนื่องจากทางสำนักงานที่ดินไม่มีลายมือชื่อให้ตรวจสอบเปรียบเทียบได้ ทำให้อาจมีการปลอมแปลงลายมือชื่อมาจดทะเบียนซื้อที่ดิน หรือในบางกรณีผู้ขายอาจลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจโดยที่ยังไม่ได้กรอกข้อความใดๆ ลงไป ทำให้ผู้รับมอบอำนาจอาจนำไปใช้ในทางทุจริตได้ ซึ่งหากมีการปลอมแปลงหนังสือมอบอำนาจมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอาจทำให้เจ้าของที่ดินที่แท้จริงเสียหายได้ ซึ่งปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับ Notary public ทำให้ยากแก่การตรวจสอบว่าผู้มอบอำนาจเป็นผู้มอบอำนาจที่แท้จริงหรือไม่

ดังนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่า ประเทศไทยควรบัญญัติกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับโนตารีพับลิก ขึ้นและบังคับใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชน โดยกำหนดหน่วยงานเฉพาะ และให้มีอำนาจหน้าที่ ดังนี้ ทำการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร จัดทำเอกสารสัญญาต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย ทำหน้าที่เป็นพยานที่รับรองความถูกต้องแท้จริง และความมีผลผูกพันตามกฎหมายของสัญญา ทำหน้าที่เป็นสำนักทะเบียนที่เก็บเอกสารหลักฐานทางกฎหมายของภาคเอกชน โดยเอกสารที่โนตารีพับลิกทำขึ้น ให้มีผลเป็นเอกสารมหาชนที่มีฐานะเป็นพยานชั้นหนึ่ง ศาลจะรับฟัง และยอมรับบังคับให้ตามเอกสารนั้น



บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497)

กฎกระทรวงฉบับที่ 24 (พ.ศ.2516)

กฎกระทรวงฉบับที่ 43. (พ.ศ.2537). ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

กรมที่ดิน “ปริมาณงานและรายได้ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ” คั่นสิ้น 20 มิถุนายน 2560 จาก www.dol.go.th

ข้อบังคับสภาพทนายความว่าด้วยมรรยาททนายความ พ.ศ.2529 ออกโดยอัยยอำนาจตาม พ.ร.บ. ทนายความ พ.ศ.2528

คำพิพากษาฎีกาที่ 6597/2542

คำพิพากษาฎีกาที่ 6305/2545

ไชยยศ เหมะรัชตะ.(2537). *สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติกรรม*. กรุงเทพมหานคร: บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).

ดารารพร ธีระวัฒน์.(2552). “การก่อให้เกิดสัญญา และการบังคับของสัญญา: การตีความสัญญา” ใน *เอกสารการสอนชุดวิชา กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*. เล่มที่ 2. หน่วยที่ 5. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

พันวิดี เกษศิริ. (2557). *ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล*. (การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, นนทบุรี.

ธง วิทย์วัฒน์. (2553). *LAW Dictionary*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ.

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ประมวลรัษฎากร

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ประมวลกฎหมายอาญา

- ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล. (2548). *กฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4-14*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม
- พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
- พิชัยศักดิ์ หรยางกูร และนริศรา แดงไผ่. (2552). “หลักความยินยอม” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด และหลักกฎหมายเปรียบเทียบชั้นสูง*. เล่มที่ 1. หน่วยที่ 3. นนทบุรี. สาขาวิชานิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- มานัส นัวสวัสดิ์. (2556). *คำบรรยาย เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน*. กรุงเทพมหานคร: สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน
- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ.2524
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ.2543 (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2544)
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2553
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.2556
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. 2554
- ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532)
- ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. 2526
- ราชบัณฑิตยสถาน. (2525). *พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์อักษรเจริญทัศน์.
- รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560
- วนิดา พรไพบูลย์. (2552). *คำอธิบาย กฎหมายที่ดินป่าไม้ เอกสารสิทธิในที่ดิน และการตรวจพิสูจน์สิทธิในที่ดิน*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน(2558). “กรรมสิทธิ์โดยเจ้าของหลายคน” ใน *กฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง*. เล่มที่ 1. หน่วยที่ 5. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, นนทบุรี.

- วสันต์ กิจบำรุง. (2560). คำอธิบายศัพท์งานที่ดิน (หมวดอักษร D): BlogGang.com.
 ค้นคืน 5 ตุลาคม 2560.
 จาก <https://www.bloggang.com/mainblog.php?id=landclinic&month=05-11-2009&group=56&gblog=9>
- วสันต์ กิจบำรุง. (2560). ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน: BlogGang.com.
 ค้นคืน 3 มีนาคม 2560. จาก
<http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=6>
- วสันต์ กิจบำรุง. รูปแบบเอกสารสัญญาที่คู่สัญญาทำกันเองก่อนมีระบบทอร์เรนส์: BlogGang.com
 ค้นคืน 5 ตุลาคม 2560. จาก
<http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=07-03-2016&group=67&gblog=4>)
- วสันต์ กิจบำรุง. “ตอนที่ 3.2 หลักการยกเลิกไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน
 BlogGang.com. ค้นคืน 5 ตุลาคม 2560. จาก
<http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=07-03-2016&group=67&gblog=4>
- “60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน” (2558). กรมที่ดิน
- วสันต์ กิจบำรุง. (2560). “ตัวอย่างประเทศที่ยกเลิกโฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน” ค้นคืน 1 มิถุนายน
 2560. จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=07-03-2016&group=67&gblog=4>
- วสันต์ กิจบำรุง. (2560). ตัวอย่างโฉนดที่ดินของประเทศนิวซีแลนด์. ค้นคืน 8 มิถุนายน 2560.
 จาก www.bloggang.com/data/landclinic/picture/1229556495.jpg
- วสันต์ กิจบำรุง. (2560). ตัวอย่างโฉนดที่ดินของรัฐควีนส์แลนด์. ค้นคืน 8 มิถุนายน 2560.
 จาก www.bloggang.com/data/landclinic/picture/1229555967.jpg
- วสันต์ กิจบำรุง. (2560). “ระบบทะเบียนที่ดิน” ค้นคืน 30 มิถุนายน 2560.
 จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=6>
- วรรณรี สิงโต. (2554). “หลักสุจริต” ใน กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด. เล่มที่ 1.
 หน่วยที่ 1. นนทบุรี. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช, นนทบุรี.
- วรวิมล เทพทอง. (2558). “ครอบครอง” ใน กฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง.
 เล่มที่ 1. หน่วยที่ 6. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช, นนทบุรี.

- สยมภู สุรเกียรติ และคณะ. (2554). *คู่มือ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร การจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร. กองการพิมพ์ กรมที่ดิน
- สิริพันธ์ พลรบ. (2552). “หลักความเป็นธรรมทางกฎหมายและกฎหมายทรัพย์สิน” ใน *กฎหมายแพ่ง ลักษณะสัญญา และลักษณะละเมิด*. เล่มที่ 1. หน่วยที่ 2. นนทบุรี. สาขาวิชานิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- สุนัย มโนมัยอุดม. (2553). *ระบบกฎหมายอังกฤษ*. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพมหานคร: โครงการตำรา และเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สมยศ เชื้อไทย. (2557). *ทฤษฎีกฎหมาย นิติปรัชญา*. (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด
- สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร. (2552). *อบรมนายความผู้ทำคำรับรอง ลายมือชื่อและเอกสาร*. วันที่ 29 พฤษภาคม 2552. กรุงเทพมหานคร: สภานายความ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท0606/1646 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2510
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719 ว 15101 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2534
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/34998 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2554
- หยุด แสงอุทัย(2519). *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อบรมนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร วันที่ 29 พฤษภาคม 2552 กรุงเทพมหานคร สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร สภานายความ
- Computer registers Retrieved May 30, 2017 from:
<http://www.linz.govt.nz/sites/default/files/media/inline-images/CurrentTitle.png>
<http://www.linz.govt.nz/land/land-records/types-land-records/property-titles-plans>
- Dealing showing delivery details Retrieved June 28, 2017 from:
https://www.dnrm.qld.gov.au/__data/assets/pdf_file/0017/104039/historical-paper-title-example.pdf
- Dept of Natural Resources and Mines. Queensland “External Current Title Search ” Retrieved June 28, 2017 from:
https://www.dnrm.qld.gov.au/__data/assets/pdf_file/0014/104036/current-title-search-example-1.pdf

“How to return it to the Titles Registry” Retrieved June 29, 2017 from:

<https://www.business.qld.gov.au/industries/building-property-development/titles-property-surveying/titles-property/transactions/cancelling-certificate-title>

<http://www.landadmin.co.uk/documents/Simpson-1976-LLR-Ch4-English-Conveyancing.pdf>

Land Registration Rules 2003 (as at 2014)

Land transfer (Computer Registers and Electronic Lodgment) Amendment Act 2002 Retrieved

May 25, 2017 from:

<http://www.legislation.govt.nz/act/public/2002/0011/latest/DLM140137.html>

Land Transfer Regulations 2002

Land registry, Queensland “Cancelling and returning a certificate of title” Retrieved June 22,

2017 from: <https://www.business.qld.gov.au/industries/building-property-development/titles-property-surveying/titles-property/transactions/cancelling-certificate-title>

Land Registration Act 1994 “Application for title showing delivery details” Retrieved June 28,

2017 from: https://www.dnrm.qld.gov.au/__data/assets/pdf_file/0016/104038/form-19-example.pdf

Land Title Act 1994 (Reprinted as in force on 30 October 2010)

Law Society “Land Certificated and Certificates of charge” Retrieved June 20, 2017 from:

https://www.lawsociety.ie/Solicitors/Practising/Practice-Notes/Abolition-of-Land-CertificatesProcedure-for-Registration-of-a-Lien/#.WPr-E_ITLIU

LONGDO Dict. “พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 ” ค้นคืน 6 ตุลาคม 2560

จาก <https://dict.longdo.com/search/เอกสารสิทธิ์>

Registration of Deeds and Title Act, 2006

The Insolvency Service “*Part 6 Lost of Destroyed Land or Charge Certificates*” Retrieved

June 20, 2017 from: https://www.insolvencydirect.bis.gov.uk/technicalmanual/Ch49-60/Chapter%2050/part6/part_6.html

The Land Registration Act (2002 (C.9): 67)

The Land Transfer Act 1952 Retrieved May 5, 2017 from:

<https://www.business.qld.gov.au/industries/building-property-development/titles-property-surveying/titles-property/transactions/dispensing-certificate-title>

Transfer Form, Queensland Retrieved June 29, 2017 from:

https://www.dnrm.qld.gov.au/__data/assets/pdf_file/0015/104037/dealing-details.pdf

UK Practical Law “*Land certificate*” Retrieved July, 2017 from :

[https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/6-202-2709?_lrTS=20170422040138369&transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true&bhcp=1](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/6-202-2709?_lrTS=20170422040138369&transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true&bhcp=1)

Wikipedia “The Land Registry” Retrieved June 5, 2017 from:

https://en.wikipedia.org/wiki/Land_registration#Ireland





ภาคผนวก


มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

สภามหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร



ภาคผนวก ก

เอกสารสิทธิในที่ดินของประเทศไทย


 ใบของ

(น.ส. ๒)

ที่ดินคงอยู่ ทะเบียน
 ตำบล..... เล่ม.....
 อำเภอ..... หน้า.....
 จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....

ใบของฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่ารัฐได้ยอมให้ นาม.....
 เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... เป็นบุตร.....
 อายุ..... ปี ตั้งบ้านเรือนอยู่..... ตำบล.....
 อำเภอ..... จังหวัด.....

เข้าครอบครองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นชั่วคราว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้


ทิศเหนือ	ประมาณ.....	เส้น จด.....
ทิศใต้	ประมาณ.....	เส้น จด.....
ทิศตะวันออก	ประมาณ.....	เส้น จด.....
ทิศตะวันตก	ประมาณ.....	เส้น จด.....
รวมเนื้อที่ประมาณ.....	ไร่.....	งาน..... วา.....
	วันที่.....	เดือน..... พ.ศ.....
	ลงชื่อ.....	

นายอำเภอ

ภาพที่ 2.1 ใบของ (น.ส.2) ¹

¹ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 90

น.ส. ๕


 ใบไต่สวน

ใบไต่สวนเลข..... หน้า..... คำนวณ.....
 ระวัง..... เลขที่..... อำเภอ.....
 โฉนดที่..... เลข..... หน้า..... จังหวัด.....

ประมวลกฎหมายที่ดิน

จำนวน.....ไร่.....งาน.....วา หรือ.....ตารางวา
 เจ้าพนักงานได้ทำการสำรวจปักหลักหมายเขต และสอบสวนกรรมสิทธิ์

ที่ดิน

ของ	๑.....		๑.....		๑.....		๑.....	
	๒.....		๒.....		๒.....		๒.....	
	๓.....		๓.....		๓.....		๓.....	
	๔.....		๔.....		๔.....		๔.....	
	๕.....		๕.....		๕.....		๕.....	

อยู่ที่บ้าน.....บ้านหมายเลข..... หมู่.....
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....


ตามที่.....ได้ยื่นเจ้าพนักงานสำรวจจำนวน
 ที่ดิน และหลักเขตกับในวันคืนทุกคืน ถูกต้องตรงกับที่ดินและรูปแผนที่แล้ว
 ประกอบหลักฐานดังต่อไปนี้

ทศบาลเมืองนางเลิ้งตั้งอยู่ที่ถนนกิ่งไม้

มี	๑.....	๑.....	๑.....	๑.....	๑.....	๑.....
	๒.....	๒.....	๒.....	๒.....	๒.....	๒.....
	๓.....	๓.....	๓.....	๓.....	๓.....	๓.....
	๔.....	๔.....	๔.....	๔.....	๔.....	๔.....

ภาพที่ 2.2 ใบไต่สวน (น.ส.5)²

² 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 103


 (น.ศ. ๓)
หนังสือรับรองการทำประโยชน์

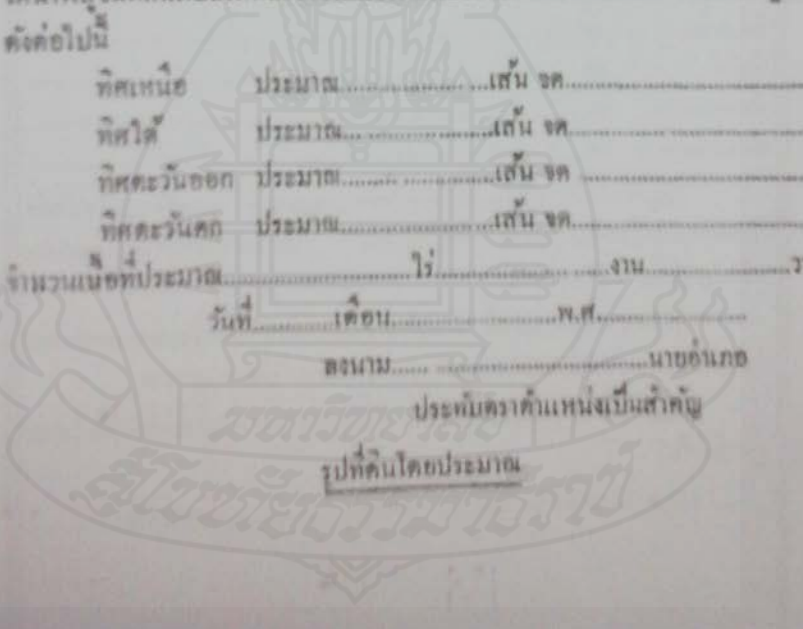
ที่ดินเลขที่..... ทะเบียน.....
 ตำบล..... หมู่ที่..... ตำบล.....
 อำเภอ..... หน้า.....
 จังหวัด..... ตำบลเดิม..... หน้า.....

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า
 นาม..... เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....
 บุตร..... อยู่บ้าน..... เขต.....
 หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ได้นำพิสูจน์ที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามหลักฐาน
 ดังต่อไปนี้

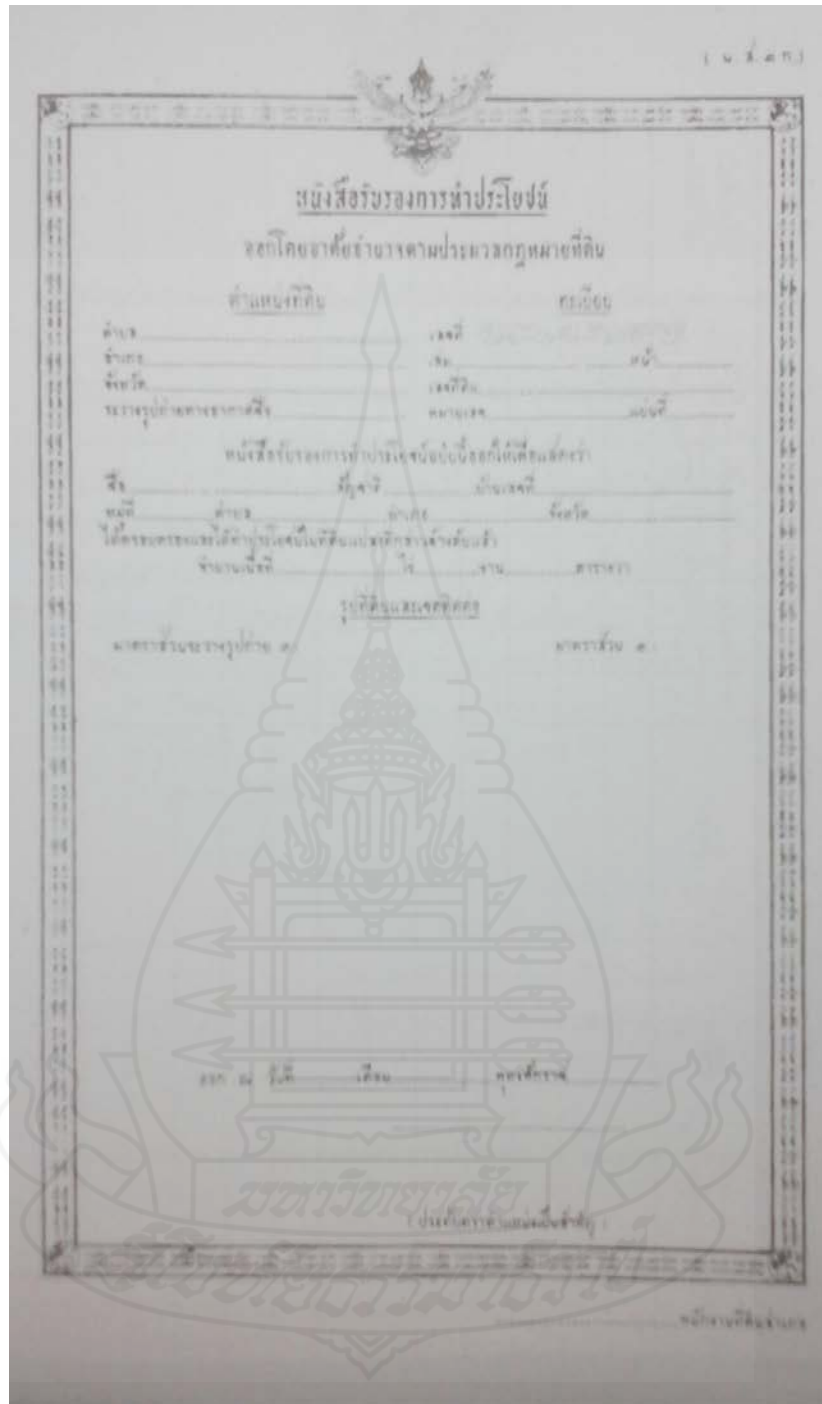
ทิศเหนือ	ประมาณ.....	เส้น จค.....
ทิศใต้	ประมาณ.....	เส้น จค.....
ทิศตะวันออก	ประมาณ.....	เส้น จค.....
ทิศตะวันตก	ประมาณ.....	เส้น จค.....

จำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....วา
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงนาม.....นายอำเภอ.....
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
 รูปที่ดินโดยประมาณ


กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
สำนักงานปลัดกระทรวง

ภาพที่ 2.3 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ศ.3)³

³ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 91



ภาพที่ 2.4 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก)⁴

⁴ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 155

(น.ส. ๓๓)


หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ _____ ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____

หนังสือรับรองการทำประโยชน์นี้ออกให้ถึงแก่
ชื่อ _____ หมู่บ้าน _____ ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____
บ้านเลขที่ _____ หมู่บ้านเลขที่ _____ ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____

ที่ดินของราชการสงวนสำหรับใช้ประโยชน์สาธารณะ ดังนี้

โฉนดที่ดิน	ประเภท	เนื้อที่	จำนวน
โฉนดที่ดิน	ประเภท	เนื้อที่	จำนวน
โฉนดที่ดิน	ประเภท	เนื้อที่	จำนวน
โฉนดที่ดิน	ประเภท	เนื้อที่	จำนวน

ออก ณ วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____

มหาวิทยาลัย
สำนักงานที่ดิน
(กรุงเทพมหานคร)

ภาพที่ 2.5 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 จ)⁵


⁵ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, 226



ภาพที่ 2.6 โฉนดที่ดิน (น.ส.4)⁶

⁶ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 145

(น.ศ. ๔ ก.)



ที่ดินรวาง โฉนดที่

เลขที่ดิน หน้าสำรวจ เลข หน้า

ตำบล อำเภอ

โฉนดที่ดินฉบับออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ที่ดินแปลงอยู่ที่ ตำบล

อำเภอ จังหวัด

เจ้าพนักงานไต่สวนรังวัดพิสูจน์ถูกต้องแล้ว ตามสารบัญรวาง

เลขที่ดิน คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ตารางวา

หรือ

เขตติดต่อ

ทิศเหนือ จด

ทิศใต้ จด

ทิศตะวันออก จด

ทิศตะวันตก จด

ให้ผู้ซื้อโฉนดที่ดินเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม และต้องอยู่ในบังคับ
แห่งกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้ และที่จะได้นักใช้เปลี่ยนแปลง
หรือบัญญัติขึ้นใหม่ในภายหน้า

ผู้ซื้อที่ดินแปลงนี้ จะทำการจดทะเบียนสิทธิหรือกรรมประการ
ใด โฉนดที่ดินนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

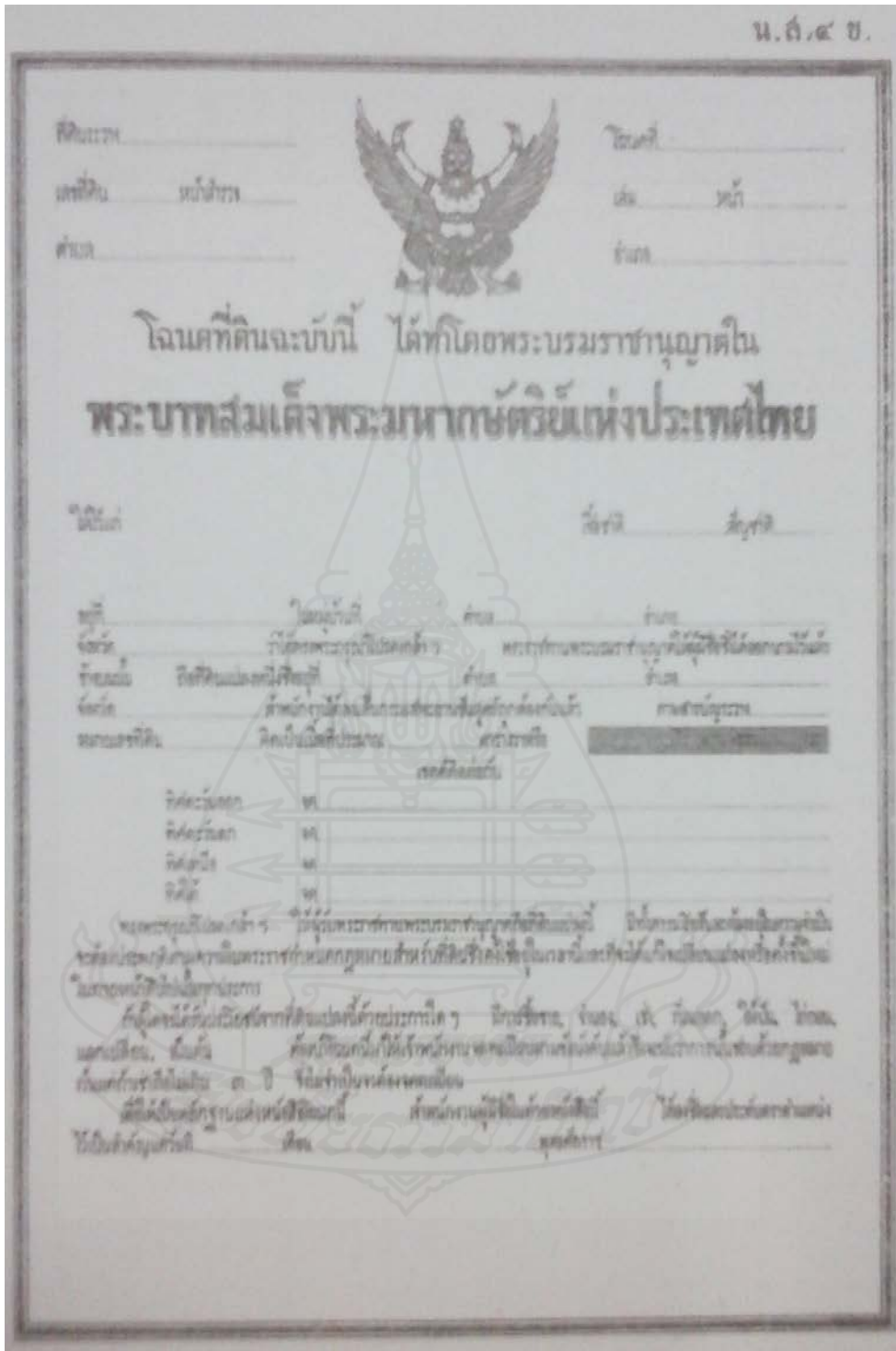
ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์กัน ผู้มีโฉนดสามารถยื่นขอแบ่งโฉนด
ที่ดินต่อไป

โฉนดนี้ออกให้ ณ วันที่ เดือน พุทธศักราช

ผู้ว่าราชการจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดิน

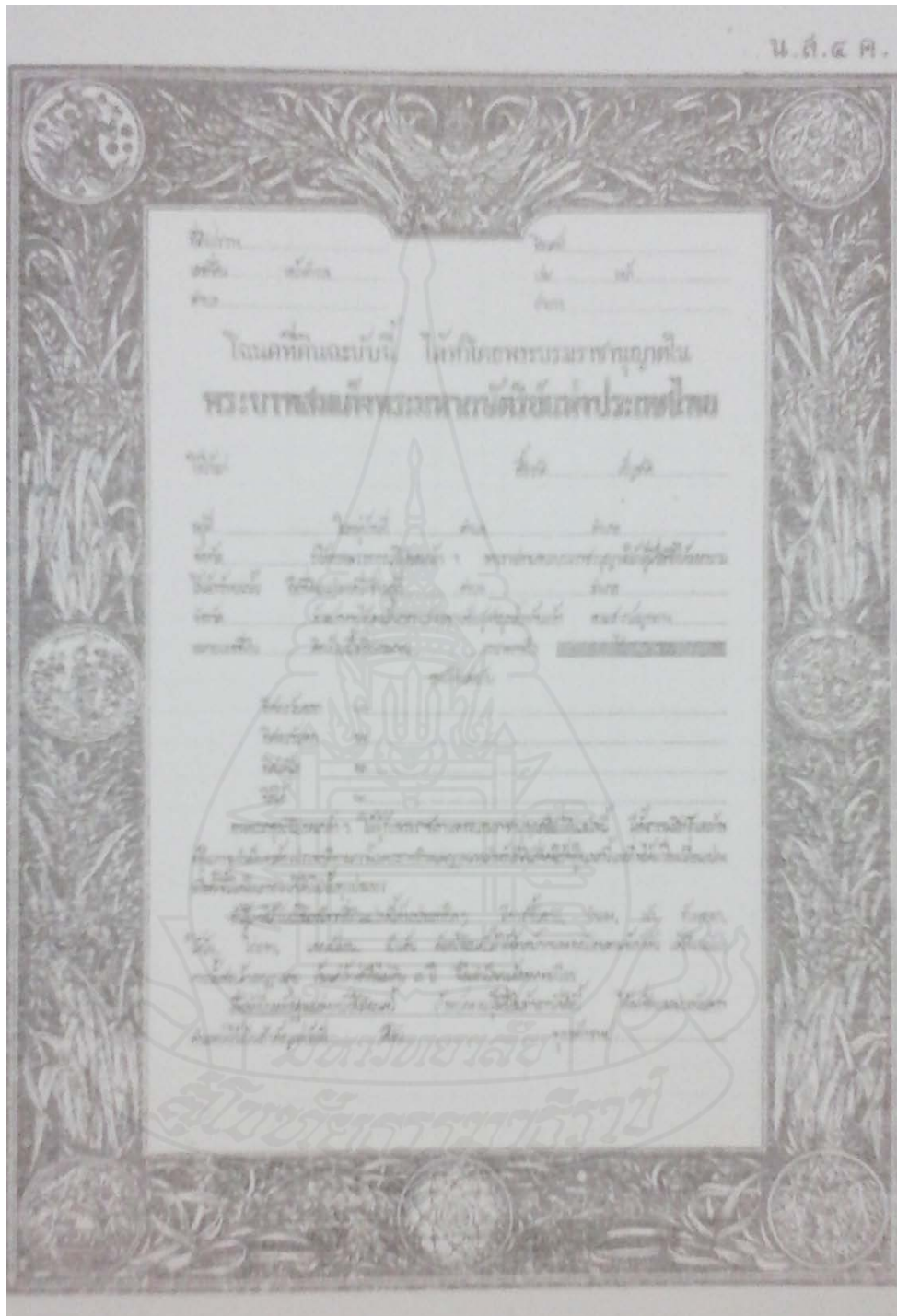
ภาพที่ 2.7 โฉนดที่ดิน (น.ศ.4 ก)⁷

⁷ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 92



ภาพที่ 2.8 โฉนดที่ดิน (น.ศ.4 ข)⁸

⁸ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 95



ภาพที่ 2.9 โฉนดที่ดิน (น.ส.4 ก)⁹

⁹ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 99



ภาพที่ 2.10 โฉนดที่ดิน (น.ส.4 ง)¹⁰

¹⁰ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 151



ภาพที่ 2.11 โฉนดที่ดิน (น.ส.4 จ)¹¹

¹¹ 60 ปี ประมวลกฎหมายที่ดิน, กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน, 2558, หน้า 228

ภาคผนวก ข

เอกสารสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นๆ ของต่างประเทศ





ภาพที่ 2.12: ตัวอย่างโฉนดที่ดินของประเทศอังกฤษ¹²


¹² www. blog.landregistry.gov.uk “Land Certificate”, Retrieved October 5, 2017, from <http://blog.landregistry.gov.uk/wp-content/uploads/2013/09/L-cert-06092013-blog.jpg>




ภาพที่ 2.13 ตัวอย่างโฉนดที่ดินของประเทศนิวซีแลนด์¹³

¹³ วสันต์ กิจบำรุง, โฉนดที่ดินของประเทศนิวซีแลนด์, ค้นคืน 5 ตุลาคม 2560, จาก www.bloggang.com/data/landclinic/picture/1229556495.jpg

Record type



COMPUTER FREEHOLD REGISTER
UNDER LAND TRANSFER ACT 1952



Identifier: **1234567** — Computer Register (Title) reference

Land Registrations District: **North Auckland** — Land District

Date Issued: **06 December 2000** — Date of issue of title

Prior References: **NA 160A/123** — Prior title reference

Estate: Fee Simple — Details of land in title
Area: 4096 square metres more or less
Legal Description: Lots 1-4 Deposited Plan 1234

Proprietors: Joe Bloggs — Current owner

Interests — List of current registered interests

Subject to a right to convey water (in gross) over part marked A on DP 123456 in favour of DEF Limited created by Transfer 185497

Subject to a right to drain water over part marked F of DP 123456 created by Easment instrument 8777483.7 - 2.6.2011 at 1:58pm

8777483.8 Mortgage to ABC Limited - 2.6.2011 at 1:58pm — Example of document reference

Transaction Id: 123456 Dated 29/02/12 3:29 pm, Page 1 of 1
 Client Reference: jdoe Register Only

ภาพที่ 2.14 ตัวอย่างทะเบียนคอมพิวเตอร์ของประเทศนิวซีแลนด์¹⁴

¹⁴ www.linz.govt.nz, “Land Information New Zealand”, Retrieved October 5, 2017 from <http://www.linz.govt.nz/land/land-records/types-land-records/property-titles-plans>

ตัวอย่าง การตรวจสอบกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนในปัจจุบันจะแสดงวันที่ในการค้นหา หมายเลขใน
การซื้อขาย เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและภาระผูกพัน

Current title search (example only – all data is not real)

EXTERNAL CURRENT TITLE SEARCH
DEPT OF NATURAL RESOURCES AND MINES, QUEENSLAND

Search Date: 22/10/2013 14:47
12312345

Title Reference:
Date Created:

28/11/1995

Previous Title: 11123978

REGISTERED OWNER Interest

Dealing No: 712856887 17/05/2011

JACK HENRY CITIZEN
ANNETTE JANE CITIZEN

JOINT TENANTS

1/1

ESTATE AND LAND

Estate in Fee Simple

LOT 1 REGISTERED PLAN 123123
County of WARD Parish of GILSTON
Local Government: GOLD COAST

EASEMENTS, ENCUMBRANCES AND INTERESTS


1. Rights and interests reserved to the Crown by
Deed of Grant No. 11874221 (POR 88A)
2. EASEMENT IN GROSS No 601101111 (E735260) 05/04/1970
BURDENING THE LAND
TO JACK BROWN
OVER EASEMENT Z2 ON RP226998
Lodged at 00:00 on 05/04/1970 Recorded at 00:00 on 12/07/1970

ADMINISTRATIVE ADVICES - NIL
UNREGISTERED DEALINGS - NIL

CERTIFICATE OF TITLE ISSUED - Yes 15/12/2011 719999899 Certificate No. 2
Caution - Charges do not necessarily appear in order of priority
** End of Current Title Search

ภาพที่ 2.15 การตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดิน¹⁵

¹⁵ www.dnrm.qld.gov.au/ “Current title search ” Retrieved October 5, 2017 from
https://www.dnrm.qld.gov.au/__data/assets/pdf_file/0014/104036/current-title-search-example-1.pdf

Dealing Number	Lodger (Name, address, E-mail & phone number)	Lodger Code
 OFFICE USE ONLY	Jack Citizen PO Box 112 Denning Qld 4999 PH: 07 5585 1222 Email: jc@hotmail.com.au	
<small>Privacy Statement Collection of this information is authorised by the Land Title Act 1994 and is used to maintain the publicly searchable registers in the land registry. For more information about privacy in DNRM see the department's website.</small>		

1. Lot on Plan Description	County	Parish	Title Reference
1 ON RP 123123	WARD	GILSTON	12312345
2. Registered owner JACK HENRY CITIZEN ANNETTE JANE CITIZEN			

3. Request by registered owner

It is requested that a certificate of title be issued in the name of the registered owner described in item 2 and:-

- a) mailed to J & A Citizen
of 1 City Drive, Balmore Qld 4999

OR

- b) held for collection by

Witnessing officer must be aware of his/her obligations under section 162 of the Land Title Act 1994

WSmith	signature		
William Smith	full name		
JP 12345	qualification	15/12/2001	
WSmith	signature		<i>JCitizen</i>
William Smith	full name		Registered Owner's Signature
JP 12345	qualification	15/12/2001	
WSmith	signature		
William Smith	full name		
JP 12345	qualification	15/12/2001	
WSmith	signature		<i>ACitizen</i>
William Smith	full name		Registered Owner's Signature
JP 12345	qualification	15/12/2001	

Witnessing Officer Execution Date

(Witnessing officer must be in accordance with Schedule 1 of Land Title Act 1994 eg Legal Practitioner, JP, C Dec)

ภาพที่ 2.16 การขออนุญาตรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดิน¹⁶

¹⁶ www. Dnrm .qld. gov. au/ "Application for certificate of title ", Retrieved October 5, 2017, from https://www.dnrm.qld.gov.au/_data/assets/pdf_file/0016/104038/form-19-example.pdf

REAL PROPERTY ACT 1901-1988 REAL PROPERTY REGULATIONS 1988 BACKING SHEET

L202202w **\$87.00**

23 SEP 1993
1:58 PM

2821 TFR

TRANSFER

CODE
1610 43
587

ENTERED IN THE REGISTER BOOK

VOLUME 6107

FOLIO 504

AT 1:58 PM
25 OCT 1993

REGISTRAR OF TITLES

Check Set Deeds

BELOW THIS LINE TO BE COMPLETED BY LODGER

LODGED BY: Searchs

ADDRESS: Per Fowler and Fowler Solicitors

CERTIFICATES OF TITLE, DEEDS OF GRANT, DECLARATIONS, ETC. LODGED WITH THIS DOCUMENT (TO BE COMPLETED BY LODGING PARTIES)

1. Deed LODGED BY: Lodger

2. Form 1007

BELOW THIS LINE FOR DELIVERY NOTATIONS

RECEIPT NOTATIONS	OFFICE USE
ITEMS RECEIVED: <u>Deed</u>	
FROM NAME: <u>Searchs</u>	
PER: <u>Fowler & Fowler Solicitors</u>	
AUTHORITY: <u>76</u>	
DATE: <u>31-10-93</u>	

FORWARDED TO LODGER BY THIS DOCUMENT ON _____

CORRESPONDENCE NUMBER _____

REQUISITIONS

NOTE: This form is to be used where a transfer of land, a lease, a Bill of Mortgage, etc., is to be effected.

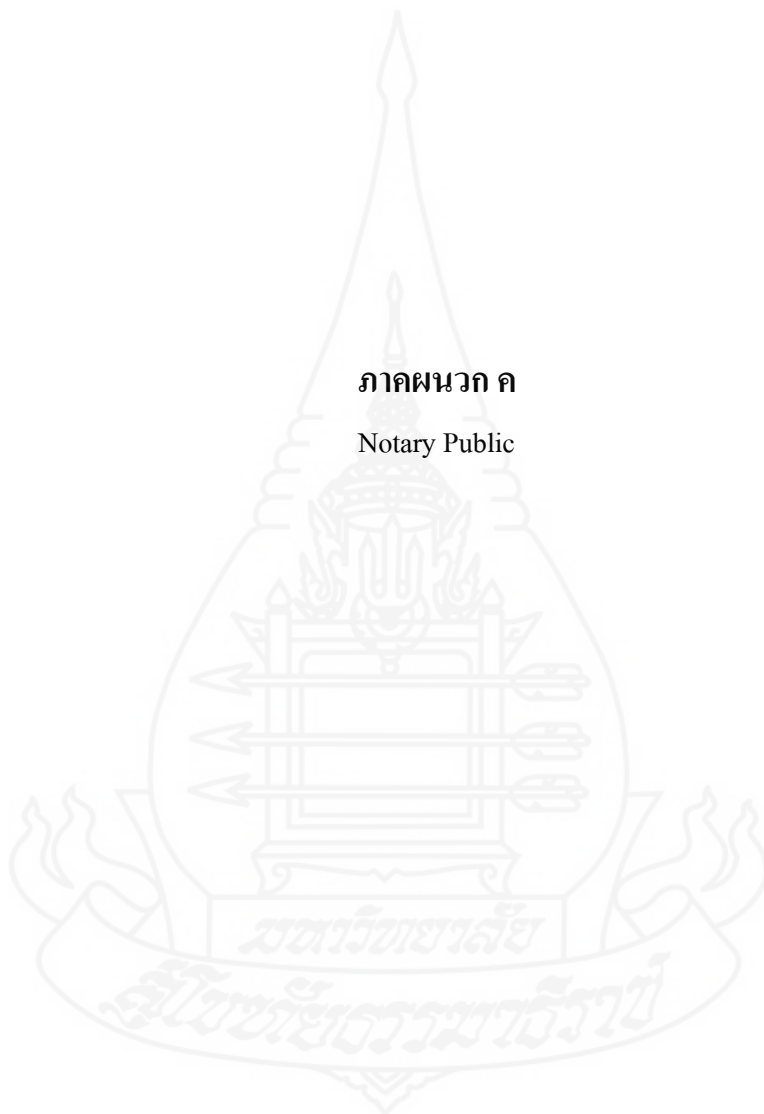
1. The following are the requisites for the completion of the document:
 - a. The instrument must be in writing.
 - b. The instrument must be signed by the person or persons who are to be bound by it, or by a person or persons acting on behalf of the person or persons so bound.
 - c. The instrument must be signed in the presence of, or in the presence of a person or persons acting on behalf of, the Registrar of Titles.
 - d. The instrument must be signed in the presence of, or in the presence of a person or persons acting on behalf of, the Registrar of Titles.
 - e. The instrument must be signed in the presence of, or in the presence of a person or persons acting on behalf of, the Registrar of Titles.
2. The following are the requisites for the completion of the document:
 - a. The instrument must be in writing.
 - b. The instrument must be signed by the person or persons who are to be bound by it, or by a person or persons acting on behalf of the person or persons so bound.
 - c. The instrument must be signed in the presence of, or in the presence of a person or persons acting on behalf of, the Registrar of Titles.
 - d. The instrument must be signed in the presence of, or in the presence of a person or persons acting on behalf of, the Registrar of Titles.
 - e. The instrument must be signed in the presence of, or in the presence of a person or persons acting on behalf of, the Registrar of Titles.

ภาพที่ 2.19 แบบฟอร์ม เนการ โอนที่ดิน¹⁹


¹⁹ www. Dnrm.qld.gov.au, “ Certificate of title dealing example ”, Retrieved October 5, 2017, from https://www.dnrm.qld.gov.au/_data/assets/pdf_file/0015/104037/dealing-details.pdf

ภาคผนวก ค


Notary Public



No. 1010 / 2437


ROYAL THAI EMBASSY
LONDON

IT IS HEREBY CERTIFIED THAT THE
ABOVE IS THE SIGNATURE AND SEAL
OF.....E. M. Fitzgerald.....
OF THE FOREIGN AND COMMONWEALTH
OFFICE, UNITED KINGDOM


(Banchara Kuenyongchongcharoen)
Principal Secretary

LONDON, THE.....3 JUN 2004.....

APOSTILLE
(Hague Convention of 5 October 1961 / Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

UNITED KINGDOM OF GREAT BRITAIN AND NORTHERN IRELAND

1. Country: United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland
Pays: Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord

This public document / Le présent acte public

2. Has been signed by William Brignall Kennair
a été signé par
3. Acting in the capacity of Notary Public
agissant en qualité de
4. Bears the seal/stamp of The Said Notary Public
est revêtu du sceau/timbre de



Certified/Attesté

5. at London/à Londres
6. the/le 01 June 2004

7. by Her Majesty's Principal Secretary of State for Foreign and Commonwealth Affairs /
par le Secrétaire d'Etat Principal de Sa Majesté aux Affaires Etrangères et du Commonwealth.

8. Number/sous No G430539

9. Stamp:
timbre:
10. Signature: E. M. Fitzgerald

For the Secretary of State / Pour le Secrétaire d'Etat

If this document is to be used in a country which is not party to the Hague Convention of 5 October 1961,
it should be presented to the consular section of the mission representing that country.

ภาพที่ 2.20 หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่บริษัทจากประเทศอังกฤษ ผ่านกระทรวงการต่างประเทศ
ณ กรุงลอนดอน ตามอนุสัญญากรุงเฮก ลงวันที่ 5 ตุลาคม 2504²⁰

²⁰ สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, อบรมทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อ
และเอกสาร, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภานายความ, หน้า 88



ภาพที่ 2.21 หนังสือรับรองของโนตารีปับลิก ให้การรับรองสถานะครอบครัวและเด็กที่เกิดมาของ ฝ่ายชายและฝ่ายหญิงที่อยู่กินกัน โดยไม่ได้จดทะเบียนสมรสในประเทศออสเตรเลีย²¹

²¹ สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, อบรมทนายความผู้ทำรับรองลายมือชื่อ และเอกสาร, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภานายความ

FORM 1 Version 3
Land Title Act 1994 and Land Act 1994

TRANSFER

QUEENSLAND LAND REGISTRY
Page 1 of INUMBER1

Dealing No. _____ Stamp Duty Imprint _____

1. Interest being transferred
FEE SIMPLE

Lodger Name, address & phone number _____ Lodger Code number _____

Note: A Form 24 (Property Transfer Information) must be attached to this Form where interest being transferred is "fee simple" (Land Title Act) or "State leasehold" (Land Act)

2. Description of Lot _____ County _____ Parish _____ Title Reference _____
 Lot 2B BUP 9078 WARD GILSTON 17293071

3. Transferor _____

AND

Consideration _____
\$370,000.00 (three hundred and seventy thousand dollars)

5. Transferee Given names _____ Surname/Company name and number _____ (include tenancy if more than one)

8. Transfer/Execution

The transferor transfers to the transferee the estate and interest in the lot for the consideration and in the case of monetary consideration acknowledges receipt of the consideration. The transferor declares that the information contained in items 1 to 3 on the attached Form 24 is true and correct. The transferee states that the information contained in items 3 and 4 on the attached Form 24 is true and correct. Where a solicitor signs on behalf of the transferee the information in items 3 and 4 on Form 24 is based on information supplied by the transferee.

Witnessing Officer _____ Execution Date _____ Transferee's Signature _____
 X _____ signature 21/1/18 _____
 X Dr. Sutharn Valsathien full name _____
 X Attorney-at-Law qualification _____
 as per Schedule 1 of Land Title Act 1994 (eg Legal Practitioner, JP, C.Dec)

Witnessing Officer _____ Execution Date _____ Transferee's or Solicitor's Signature _____
 to Transferee's Signature _____ signature / / _____
 _____ full name _____
 _____ qualification _____
 as per Schedule 1 of Land Title Act 1994 (eg Legal Practitioner, JP, C.Dec)

Note: A Solicitor is required to print full name if signing on behalf of the Transferee and no witness is required in this instance

ภาพที่ 2.22 การรับรองผู้ลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปใช้ใน
ประเทศออสเตรเลีย²²

²² สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, อบรมทนายความผู้ทำรับรองลายมือชื่อ
และเอกสาร, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภาทนายความ, หน้า 137



ภาพที่ 2.23 : หนังสือมอบอำนาจจากประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งรับรองโดยโนตารีพับลิก²³

²³ สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, อบรมทนายความผู้ทำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภาทนายความ, หน้า 102

*** การรับรองตำแหน่งและอำนาจของบุคคล/นิติบุคคล**

1. รับรองตัวบุคคล
 ผู้ทำเอกสารต้องมาปรากฏตัว และยืนยันต่อหน้าทนายความผู้ทำคำรับรองว่าเป็นผู้ที่ลงนามในเอกสารนั้นจริง

Certificate

I do hereby certify that (Mr. A) whose personal particulars are stated in the attached affidavit, has personally appeared before me and assured to me that he/she has truly signed his/her name in the referred documents.

ประทับตรา (เติมเลขทะเบียน) (เติมวันหมดอายุ)	Signature _____ (_____) Notarial Services Attorney _____ / _____ / _____
---	---

หนังสือรับรอง

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (นาย ก.) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในหนังสือถ้อยแถลงแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ ได้มาปรากฏตัวต่อหน้าข้าพเจ้าและยืนยันกับข้าพเจ้าว่าได้ลงลายมือชื่อในเอกสารตามที่กล่าวอ้างจริง

ประทับตรา (เติมเลขทะเบียน) (เติมวันหมดอายุ)	ลงชื่อ _____ (_____) ทนายความผู้ทำคำรับรอง _____ / _____ / _____
---	---

ภาพที่ 3.5 การรับรองตำแหน่งและอำนาจของบุคคล/นิติบุคคล²⁴

²⁴ สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, อบรมทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภาทนายความ, หน้า 38

5. รับรองลายมือชื่อ ตำแหน่ง และอำนาจกระทำการของผู้ลงลายมือชื่อในเอกสาร
กรณีผู้ทำคำรับรองมิได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเอง แต่พิจารณาจากเอกสารที่ผู้ลงลายมือชื่อนำมาแสดง

Certificate

I hereby certify that the signature appearing in the attached (Name of document) is the authentic signature of (Mr. A), Vice President of (Name of Company), who has produced sufficient proof of his power to execute the said document on behalf of the above-mentioned firm.

ประทับตรา (เติมเลขทะเบียน) (เติมวันหมดอายุ)	Signature _____ (_____) Notarial Services Attorney _____/_____/_____
---	---

หนังสือรับรอง

ข้าพเจ้าขอรับรองโดยหนังสือนี้ว่าลายมือชื่อที่ปรากฏใน (ระบุชื่อเอกสาร) ที่แนบมานี้เป็นลายมือชื่ออันแท้จริงของ (นาย ก.) ซึ่งเป็นรองประธานกรรมการของ (ชื่อนิติบุคคล) ซึ่งได้แสดงหลักฐานอันเพียงพอเกี่ยวกับอำนาจของตนในการลงลายมือชื่อในเอกสารดังกล่าวแทนบริษัท/ห้างดังกล่าวข้างต้น

ประทับตรา (เติมเลขทะเบียน) (เติมวันหมดอายุ)	ลงชื่อ _____ (_____) ทนายความผู้ทำคำรับรอง _____/_____/_____
---	---

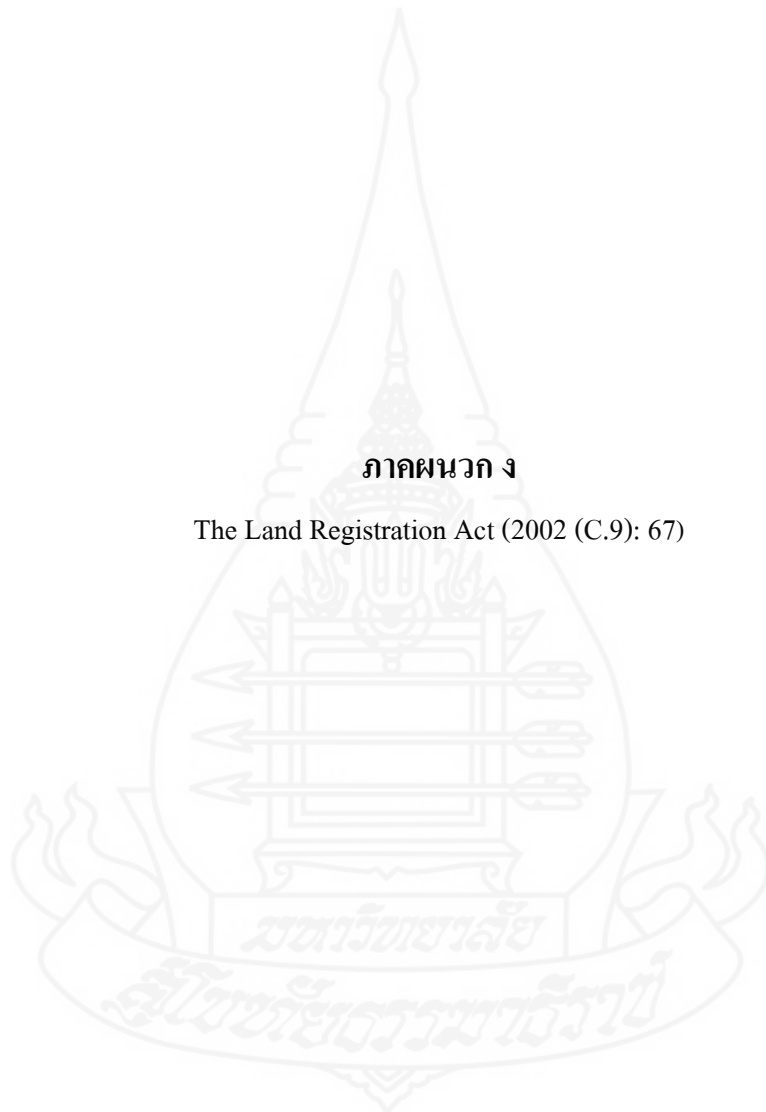
มหาวิทยาลัย
สุโขทัยธรรมมาภิบาล

ภาพที่ 3.6 การรับรองลายมือชื่อ ตำแหน่ง และอำนาจกระทำการของผู้ลงลายมือชื่อในเอกสาร²⁵

²⁵ สำนักงานทะเบียนแบบการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, อบรมทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร, วันที่ 29 พฤษภาคม 2552, กรุงเทพมหานคร: สภาทนายความ, หน้า 39

ภาคผนวก ง

The Land Registration Act (2002 (C.9): 67)



Land certificates

4 Rules may make provision about-

- (a) When a certificate of registration of title to a legal estate may be issued,
- (b) The form and content of such a certificate, and
- (c) When such a certificate must be produced or surrendered to the registrar



ภาคผนวก จ

Land Registration Rules 2003 (as at 2014)



Citation and Commencement

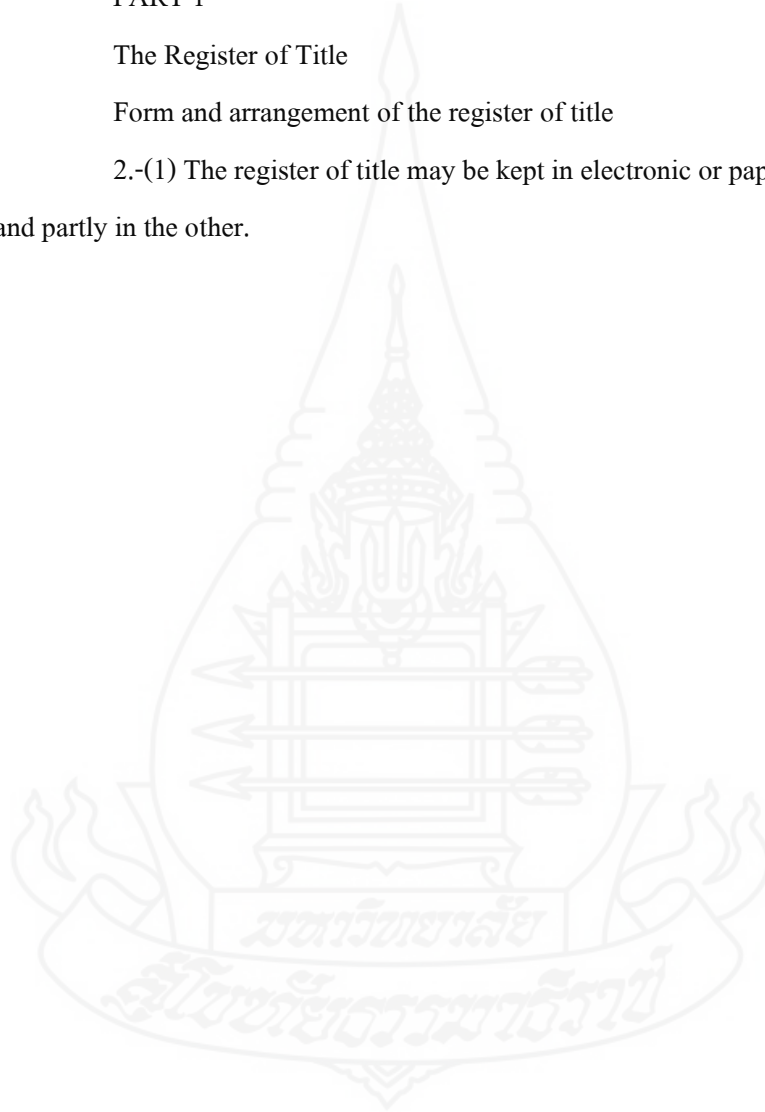
1. These rules may be cited as the Land Registration Rules 2003 and shall come into force on the day that section 1 of the Act comes into force.

PART 1

The Register of Title

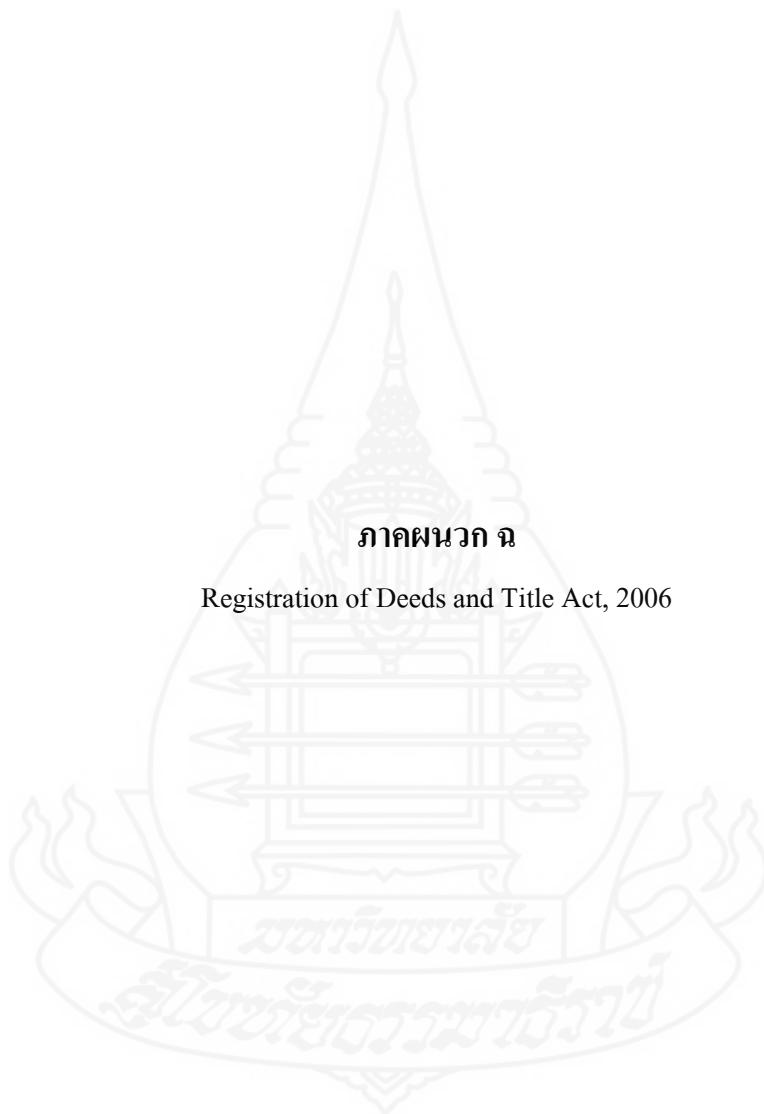
Form and arrangement of the register of title

2.-(1) The register of title may be kept in electronic or paper form, or partly in one form and partly in the other.



ภาคผนวก ฉ

Registration of Deeds and Title Act, 2006



PART 5

Miscellaneous

เบ็ดเตล็ด

73.- (1) The Authority shall cease to issue land certificates and certificates of charge under the Act of 1964, and accordingly-

(a) section 28, 32(2), 32(3), 51(3), 51(4), 62(5), and 64(3) of that Act are repealed, and

(b) section 105 (certificates) thereof-

(i) applies only in relation to land certificates and certificates of charge issued before the commencement of this subsection and not already cancelled, and

(ii) ceases to have effect 3 years after the commencement of subsection (2).

(2) Subject to subsection(3), land certificates and certificates of charge issued before the commencement of subsection (1) and not already cancelled cease to have any force or effect on the expiration of the period of 3 years after the commencement of this subsection.

(3) The following provision shall have effect during the period referred to in subsection (2);

(a) The Authority shall cause adequate notice to be published of the coming into operation of subsection (2) and of its implications for persons to whom land certificates or certificates of charge have been issued and for any others who may be affected, including persons holding a lien on registered land or a registered charge through deposit or possession of those certificates;

(b) A holder of such a lien may apply to the Authority for registration of the lien in such manner as the Authority may determine;

(c) The application shall be on notice by the applicant to the registered owner of the land or charge and be accompanied by the certificate concerned;

(d) The lien is deemed for the purposes of section 69 of the 1964 Act to be a burden which may be registered as affection registered land;

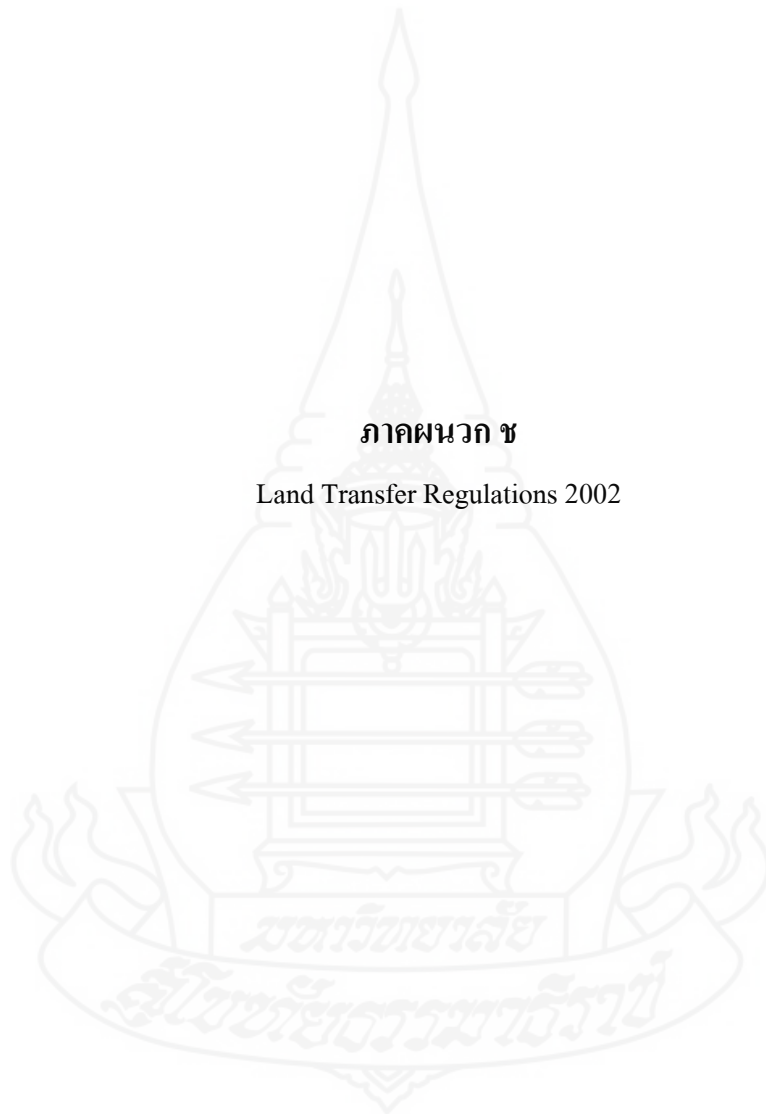
(e) The authority shall register the lien without charging any fee or duty for doing so.

(4) Notwithstanding subsection (2), where the holder of a lien has suffered loss by reason of not having applied to the Authority during the period referred to in subsection (3) for registration of the lien as a burden affecting the registered land, the holder may apply to the court for compensation for the loss, on notice to the minister for Finance



ภาคผนวก ข

Land Transfer Regulations 2002



7 Physical properties of paper documents

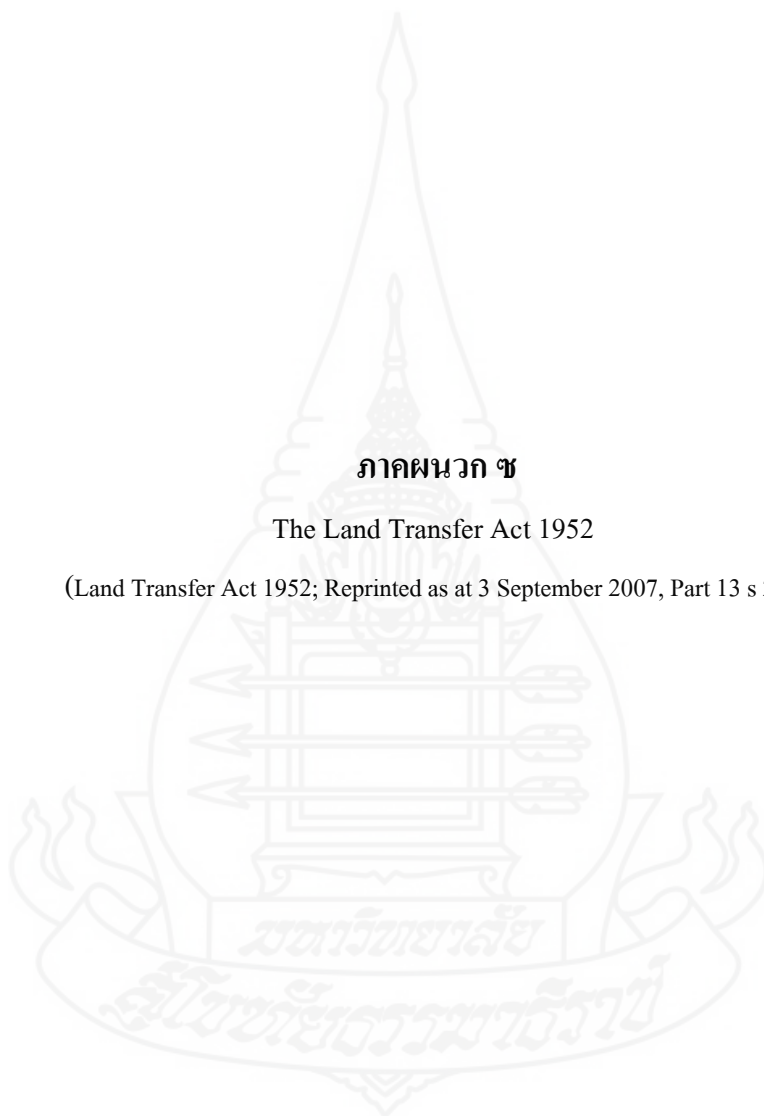
- (1) A paper document must-
 - (a) consist of paper that-
 - (i) is cream or white; and
 - (ii) is free from discoloration and blemishes; and
 - (iii) is International size A4; and
 - (iv) has a density of not less than 80 g/m²; and
 - (b) have dense black or blue ink.



ภาคผนวก ข

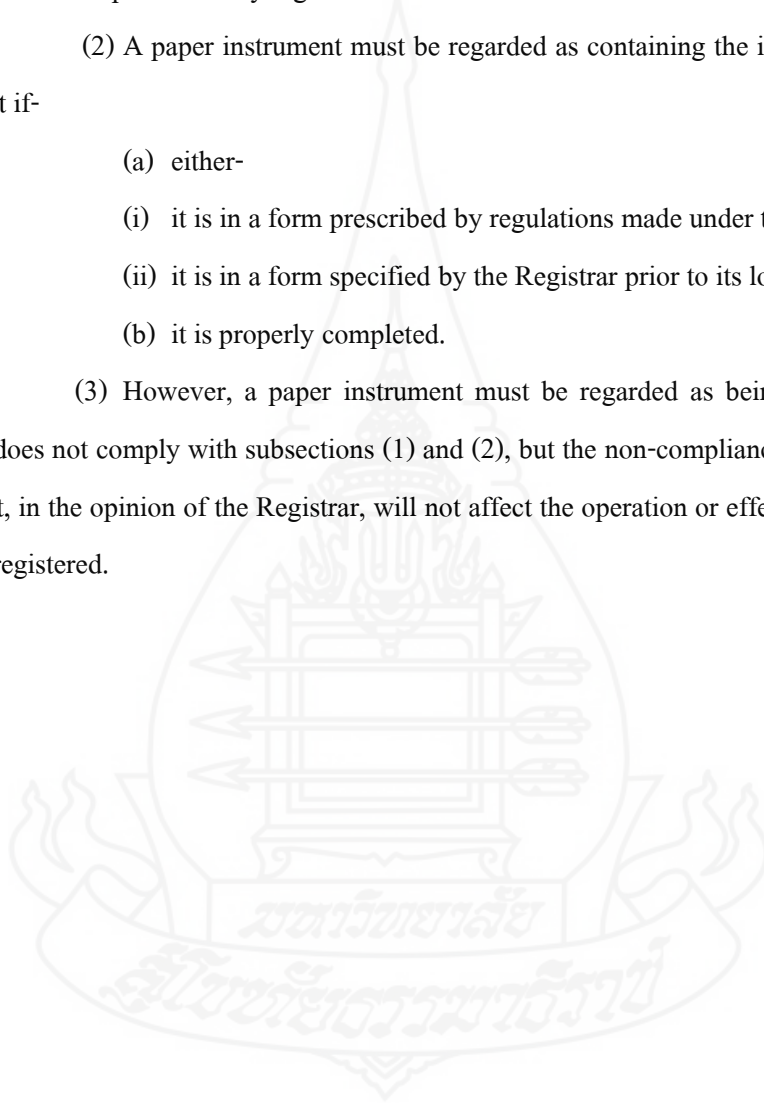
The Land Transfer Act 1952

(Land Transfer Act 1952; Reprinted as at 3 September 2007, Part 13 s 237)



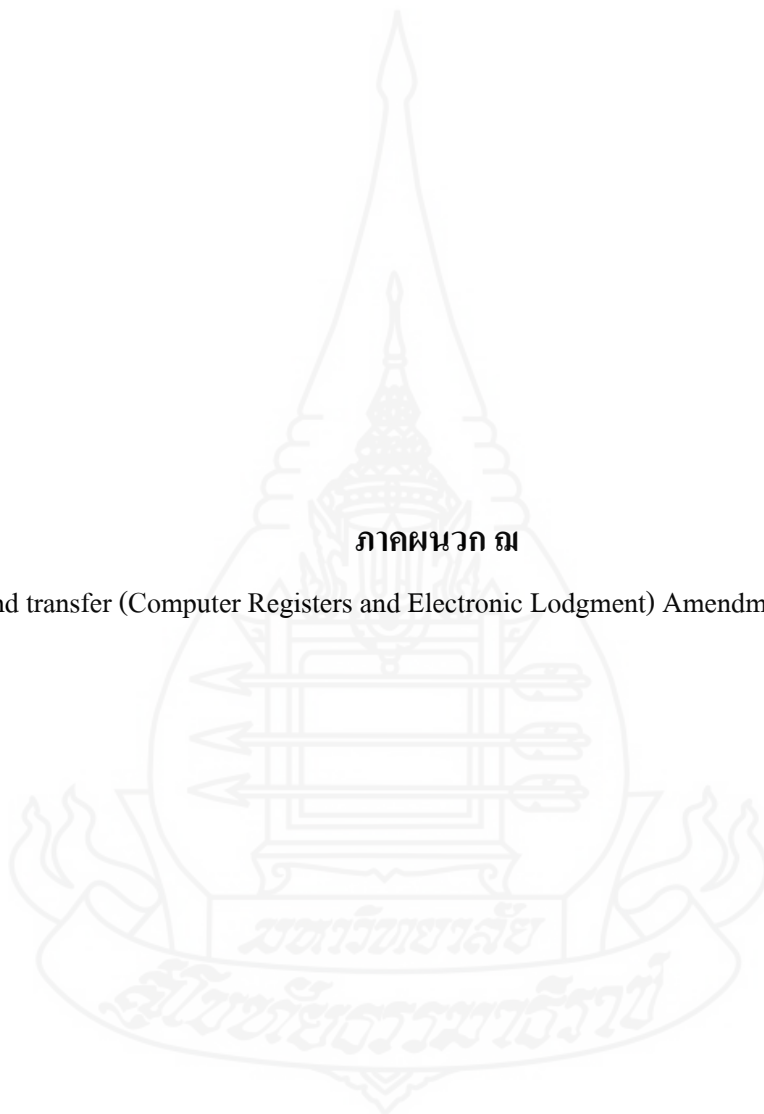
237 When paper instrument is in an acceptable form

- (1) A paper instrument is in an acceptable form if-
 - (a) it contains the information required by this Act; and
 - (b) it meets the requirements for the physical properties of paper instruments that are prescribed by regulations made under this Act.
- (2) A paper instrument must be regarded as containing the information required by this Act if-
 - (a) either-
 - (i) it is in a form prescribed by regulations made under this Act; or
 - (ii) it is in a form specified by the Registrar prior to its lodgement; and
 - (b) it is properly completed.
- (3) However, a paper instrument must be regarded as being in an acceptable form if it does not comply with subsections (1) and (2), but the non-compliance relates to a minor matter that, in the opinion of the Registrar, will not affect the operation or effect of the instrument once it is registered.



ภาคผนวก ฅ

Land transfer (Computer Registers and Electronic Lodgment) Amendment Act 2002



18 No certificates of title for electronic transactions land

(1) The Registrar must not issue a certificate of title for electronic transactions land.

(2) If land is declared under section 25 to be electronic transactions land, all certificates of title (whether referred to as certificates of title or outstanding duplicate certificated of title) for the land are cancelled as from the date on which the declaration takes effect.

15 Issue of certificates of title for land that is not electronic transactions land.

(1) This section applies to land subject to this Act that is not electronic transactions land.

(2) When acting under section 16(2), (3), (4)(a), or (4)(b), the Registrar must-

(a) Prepare a new certificate of title; and

(b) Cancel any other relevant certificate of title relation to the land that is in the Registrar's custody and issue the new certificate in its place; and

(c) Give the new certificate to the person who would otherwise be entitled to receive the certificate of title

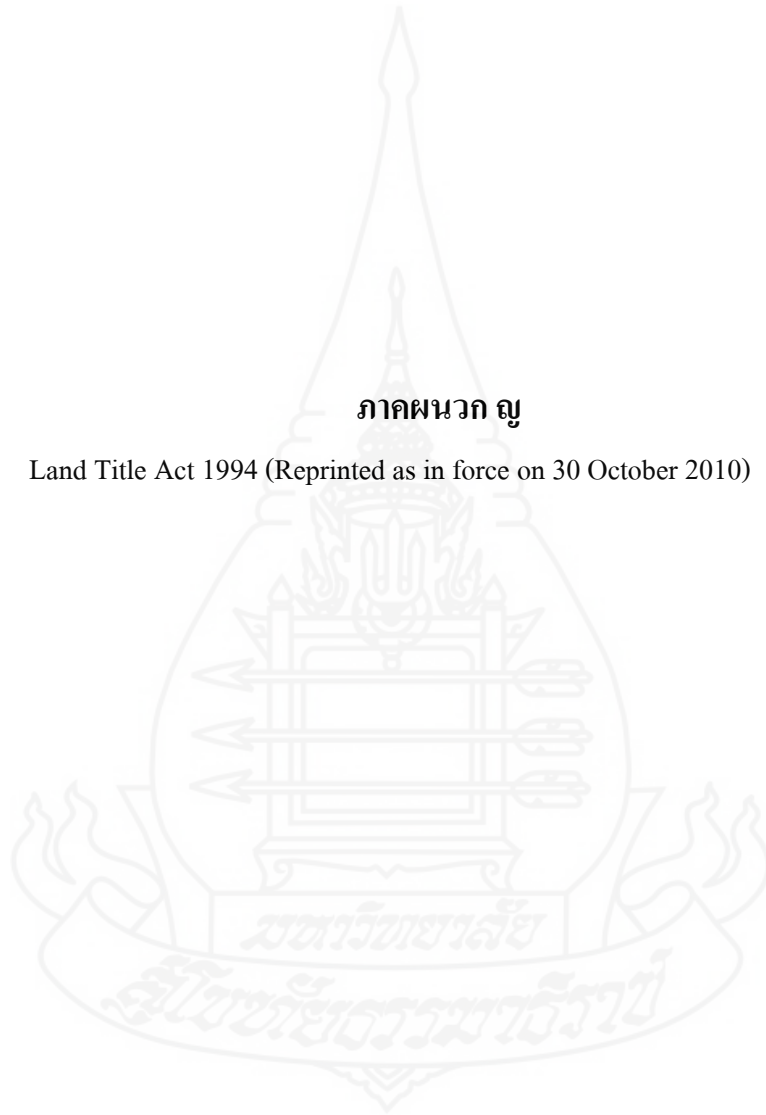
(3) The Registrar may not issue a certificate of title under subsection (2) unless any previous relevant certificate of title has been produced and cancelled or unless the Registrar has dispensed with production of the previous relevant certificate of title and that dispensation is recorded in the new certificate of title.

(4) The format of the certificate of title issued under this section must be determined by the Registrar and must include a representation of the New Zealand Coat of Arms and the seal of the Registrar.

(5) When creating a computer interest register for a lease registered under this Act, the Registrar must issue a leasehold certificate of title, and the provisions of subsection (2) apply with any necessary modifications.

ภาคผนวก ญ

Land Title Act 1994 (Reprinted as in force on 30 October 2010)



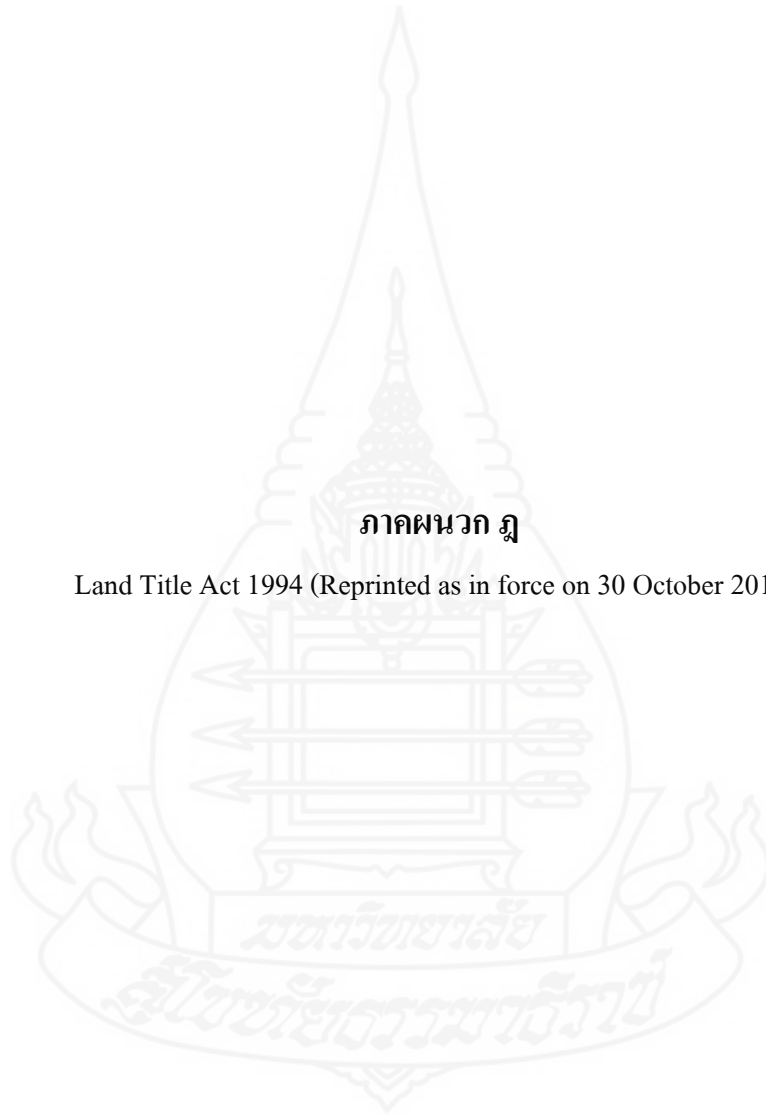
45 Cancellation of certificate of title on deposit

Unless the registrar otherwise directs, a certificate of title that is deposited in the land registry is cancelled, whether or not a note of the cancellation is made on it



ภาคผนวก ฎ

Land Title Act 1994 (Reprinted as in force on 30 October 2010)





Dealing Number

OFFICE USE ONLY

Lodger (Name, address, E-mail & phone number)

Lodger
CodeJack Citizen
PO Box 112
Denning Qld 4999
PH: 07 5585 1222
Email: jc@hotmail.com.au**Privacy Statement**

Collection of this information is authorised by the Land Title Act 1994 and is used to maintain the publicly searchable registers in the land registry. For more information about privacy in DNRM see the department's website.

1. Lot on Plan Description	County	Parish	Title Reference
1 ON RP 123123	WARD	GILSTON	12312345

2. Registered owner
JACK HENRY CITIZEN
ANNETTE JANE CITIZEN

3. Request by registered owner

It is requested that a certificate of title be issued in the name of the registered owner described in item 2 and:-

a) mailed to J & A Citizen
of 1 City Drive, Balmore Qld 4999

OR

b) held for collection by

Witnessing officer must be aware of his/her obligations under section 162 of the Land Title Act 1994

WSmith signature
William Smith full name
JP 12345 qualification
15/12/2001 Execution Date
JCitizen Registered Owner's Signature

Witnessing Officer
(Witnessing officer must be in accordance with Schedule 1 of Land Title Act 1994 eg Legal Practitioner, JP, C Dec)

WSmith signature
William Smith full name
JP 12345 qualification
15/12/2001 Execution Date
ACitizen Registered Owner's Signature

Witnessing Officer
(Witnessing officer must be in accordance with Schedule 1 of Land Title Act 1994 eg Legal Practitioner, JP, C Dec)

ภาพที่ 2.16 การขออนุญาตรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดิน²⁶

²⁶www.Dnrm.qld.gov.au Application for certificate of title”, Retrieved October 5, 2017, from https://www.dnrm.qld.gov.au/_data/assets/pdf_file/0016/104038/form-19-example.pdf

Certificate of Title.

QUEENSLAND.

No. 299110

(C) REFERENCE TO PREVIOUS
 Vol. 1424 FOLIO 3 REGISTER BOOK, Vol. 1635 FOLIO 100

James Alexander Ormiston

of _____ pursuant to Memorandum
 of Conveyance No. 950080 produced the *twentyfirst* day of *August* 1925.
 registered the *eighth* day of *September* 1925, is now seized _____ of an Estate
 in Fee-simple, subject nevertheless to such encumbrances, liens, and interests as are by memorandum notified hereon, in all that piece
 of Land situated in the County of *Canning* Parish of *Woorine Town of Bongaree*
 containing *Twenty six perches and six tenths of a perch*
 more or less, as shown on the Plan hereon, and therein edged red, Being *subdivision 5 of allotment 3 of*
section 6 on Plan Cat B 41881 deposited in the Office of the Registrar
of Titles Brisbane.
 which said piece of Land is *part* of the *allotment* marked *3* of *section 6* delineated in the Public Map
 of the said *Town* deposited in the Office of the Surveyor-General, originally granted by Deed of Grant
 No. *107493* to *Robert Williams Southerton.*

Saving Always to the Crown all the rights and interests reserved to it by the said Deed of Grant.

IN WITNESS whereof, I have hereunto signed my name and affixed my seal, this *twenty second*
 day of *September* One thousand nine hundred and *twenty five*

Signed, Sealed, and Delivered, the *dearly recorded*
 day of *September* 1925, in presence of

BONGAREE

L. Brajic

REGISTRAR OF TITLES
 QUEENSLAND

956925
 23 Oct 26
 24 Oct 26
 25 Oct 26
 26 Oct 26
 27 Oct 26
 28 Oct 26
 29 Oct 26
 30 Oct 26
 31 Oct 26
 1 Nov 26
 2 Nov 26
 3 Nov 26
 4 Nov 26
 5 Nov 26
 6 Nov 26
 7 Nov 26
 8 Nov 26
 9 Nov 26
 10 Nov 26
 11 Nov 26
 12 Nov 26
 13 Nov 26
 14 Nov 26
 15 Nov 26
 16 Nov 26
 17 Nov 26
 18 Nov 26
 19 Nov 26
 20 Nov 26
 21 Nov 26
 22 Nov 26
 23 Nov 26
 24 Nov 26
 25 Nov 26
 26 Nov 26
 27 Nov 26
 28 Nov 26
 29 Nov 26
 30 Nov 26
 1 Dec 26
 2 Dec 26
 3 Dec 26
 4 Dec 26
 5 Dec 26
 6 Dec 26
 7 Dec 26
 8 Dec 26
 9 Dec 26
 10 Dec 26
 11 Dec 26
 12 Dec 26
 13 Dec 26
 14 Dec 26
 15 Dec 26
 16 Dec 26
 17 Dec 26
 18 Dec 26
 19 Dec 26
 20 Dec 26
 21 Dec 26
 22 Dec 26
 23 Dec 26
 24 Dec 26
 25 Dec 26
 26 Dec 26
 27 Dec 26
 28 Dec 26
 29 Dec 26
 30 Dec 26
 31 Dec 26

L. Brajic

ภาพที่ 2.17 ตัวอย่างโฉนดที่ดินของรัฐควีนส์แลนด์²⁷

²⁷ www.bloggang.com “Application for certificate of title”, Retrieved October 5, 2017, from www.bloggang.com/data/landclinic/picture/1229555967.jpg

REAL PROPERTY ACT 1991-1992 REAL PROPERTY REGULATIONS 1996 BACKING SHEET

L202202W **\$87.00**

23 SEP 1993
1158 PM

2821 TFR

TRANSFER

VOLUME **6102**
FOLIO **504**
AT **25 OCT 1993**

REGISTER OF TITLES

Check Not Decep

BELOW THIS LINE TO BE COMPLETED BY LODGER

LODGED BY: *Searches*
ADDRESS: *per Fowler and Fowler Solicitors*

CERTIFICATES OF TITLE DEEDS OF GRANT, DECLARATIONS ETC. LODGED WITH THIS DOCUMENT (TO BE COMPLETED BY LODGING PARTIES)

Deed LODGED BY: *Loedger*
Form 102

BELOW THIS LINE FOR DELIVERY NOTATIONS

RECEIPT NOTATIONS	OFFICE USE
ITEMS RECEIVED: <i>Deed</i>	
FROM NAME: <i>Searches</i>	
PER: <i>Fowler & Fowler Solicitors</i>	
AUTHORITY: <i>7K</i>	
DATE: <i>31/10/93</i>	

ITEMS RECEIVED BY POST

FORWARDED TO LODGER OF THIS DOCUMENT ON

CORRESPONDENCE NUMBER

REGISTRATIONS

NOTE: This form is to be used where a transfer of land, a lease, a bill of mortgage or a bill of sale, etc., is to be effected.

1. Documents are to be filed in the following order:
 - a. Bill of mortgage
 - b. Bill of sale
 - c. Lease
 - d. Transfer
2. Documents for the purpose of effecting a mortgage are not to be made by means of a bill of mortgage and items to be done in the form of a bill of sale are not to be made by means of a bill of sale.
3. Documents for the purpose of effecting a lease are not to be made by means of a lease and items to be done in the form of a lease are not to be made by means of a lease.
4. Documents are to be made in the following order:
 - a. Bill of mortgage
 - b. Bill of sale
 - c. Lease
 - d. Transfer
5. Documents are to be made in the following order:
 - a. Bill of mortgage
 - b. Bill of sale
 - c. Lease
 - d. Transfer
6. Documents are to be made in the following order:
 - a. Bill of mortgage
 - b. Bill of sale
 - c. Lease
 - d. Transfer

ภาพที่ 2.19 แบบฟอร์มในการโอนที่ดิน²⁹

²⁹ www.dnrm.qld.gov.au "Transfer", Retrieved October 5, 2017.

from https://www.dnrm.qld.gov.au/_data/assets/pdf_file/0015/104037/dealing-detail.pdf



ภาคผนวก ก

อัตราค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์

อัตราอากรแสตมป์

ลักษณะแห่งตราสาร	ค่าอากรแสตมป์	ผู้ที่ต้องเสียอากร	ผู้ที่ต้องจัดมาให้แสตมป์
<p>กู้ยืมเงิน หรือการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชี จากธนาคารทุกจำนวนเงิน 2,000 บาท หรือ เศษของเงิน 2,000 บาท แห่งยอดเงินที่กู้ยืม หรือตกลงให้เบิกเกินบัญชี ค่าอากรตามลักษณะแห่งตราสารนี้ เมื่อ คำนวณแล้วถ้าเกิน 10,000 บาท ให้เสีย 10,000 บาท</p> <p>ยกเว้นไม่ต้องเสียอากร: การกู้ยืมเงินซึ่งสมาชิก กู้ยืมจากสหกรณ์หรือสหกรณ์กู้ยืมจากสหกรณ์ หรือจากธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ การเกษตร”(พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 14) พ.ศ.2529 ใช้ บังคับ 1 ก.พ.2529 เป็นต้นไป)</p>	1 บาท	ผู้ให้กู้	ผู้กู้
<p>คู่ฉบับหรือคู่มือแห่งตราสารคือ ตราสารซึ่งมี ข้อความอย่างเดียวกันกับต้นฉบับ หรือต้น สัญญาและผู้กระทำตราสารได้ลงลายมือชื่อไว้ อย่างเดียวกับต้นฉบับ</p> <p>(ก) ถ้าต้นฉบับเสียอากรไม่เกิน 5 บาท</p> <p>(ข) ถ้าเกิน 5 บาท</p> <p>ยกเว้นไม่ต้องเสียอากร : ถ้าฝ่ายที่ต้องเสียอากร เป็นสหกรณ์”(พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 12) พ.ศ.2526 ใช้ บังคับ 29 พ.ย.2526 เป็นต้นไป)</p>	1 บาท 5 บาท	<p>(1) ถ้าไม่มีบุคคลอีก ฝ่ายหนึ่งเป็นคู่สัญญา คนที่เสียอากรสำหรับ ต้นฉบับเป็นผู้เสีย</p> <p>(2) ถ้ามีบุคคลอีกฝ่าย หนึ่งเป็นคู่สัญญา บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งนั้น ต้องเป็นผู้เสียอากร</p>	คนเดียวกับ ผู้จัดทำ ต้นฉบับ

อัตราอากรแสตมป์ (ต่อ)

ลักษณะแห่งตราสาร	ค่าอากรแสตมป์	ผู้ที่ต้องเสียอากร	ผู้ที่ต้องจัดมาให้แสตมป์
<p>ถ้าใบรับมีจำนวนเงินตั้งแต่ 200 บาท ขึ้นไป ทุก 200 บาทหรือเศษของ 200 บาท (พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 10) พ.ศ.2525 ใช้บังคับ 27 ก.พ.2525 เป็นต้นไป</p> <p>ยกเว้นไม่ต้องเสียอากร: ใบรับ สำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีธุรกิจเฉพาะ</p> <p>(พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 30) พ.ศ.2534 ใช้บังคับ 1 ม.ค.2535 เป็นต้นไป)</p>			



อัตราค่าธรรมเนียมปกติ และภาษีอากร

ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงิน ได้หัก ณ ที่ จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ
	มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุน ทรัพย์ แปลงละ			
	ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
1.ขาย						
1.1 ขาย, ขาย เฉพาะส่วน, แบ่งขาย	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสียเว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
1.2 ขาย ทอดตลาด	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	สำนักงาน บังคับคดี เป็นผู้เรียก เก็บ	
2.จำนอง						
2.1 จำนอง, จำนอง เฉพาะส่วน, ขึ้น เงินจากจำนอง, จำนองลำดับที่สอง หรือที่สาม ฯลฯ, แก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนอง (แปลงหนี้ ใหม่)	-	ร้อยละ 1 อย่างสูง ไม่เกิน 200,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย(3)	ไม่เสีย

ประเภทการจด ทะเบียน	ค่าธรรมเนียม		ไม่มีเงิน ได้หัก ณ ที่ จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ	
	มีทุนทรัพย์คำนวณจาก					ไม่มีทุน ทรัพย์ แปลงละ
	ราคา ประเมิน	ทุน- ทรัพย์ที่ผู้ ขอแสดง				
2.1.1 การจด ทะเบียนสำหรับ การให้สินเชื่อเพื่อ การเกษตรของ สถาบันการเงินที่ รัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ 0.5 อย่าง สูงไม่เกิน 100,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
2.1.2 กรณีองค์การ บริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่ สถาบันการเงิน ตามพระราช กฤษฎีกาจัดตั้ง องค์การบริหาร สินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2540 จัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการ	-	ร้อยละ 0.01 อย่างสูง ไม่เกิน 100,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

ประเภทการจด ทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงิน ได้หัก ณ ที่ จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ
	มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุน ทรัพย์ แปลงละ			
	ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอ แสดง				
บริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบ ของธนาคารแห่ง ประเทศไทยเป็นผู้ ขอจดทะเบียน จำนอง						
2.1.3 การจด ทะเบียนจำนอง สำหรับการให้ สินเชื่อเพื่อฟื้นฟู ความเสียหายจาก อุทกภัย อัคคีภัย वादภัย หรือมหันต ภัยอื่น ทั้งนี้ ตาม หลักเกณฑ์ที่ รัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ 0.01	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

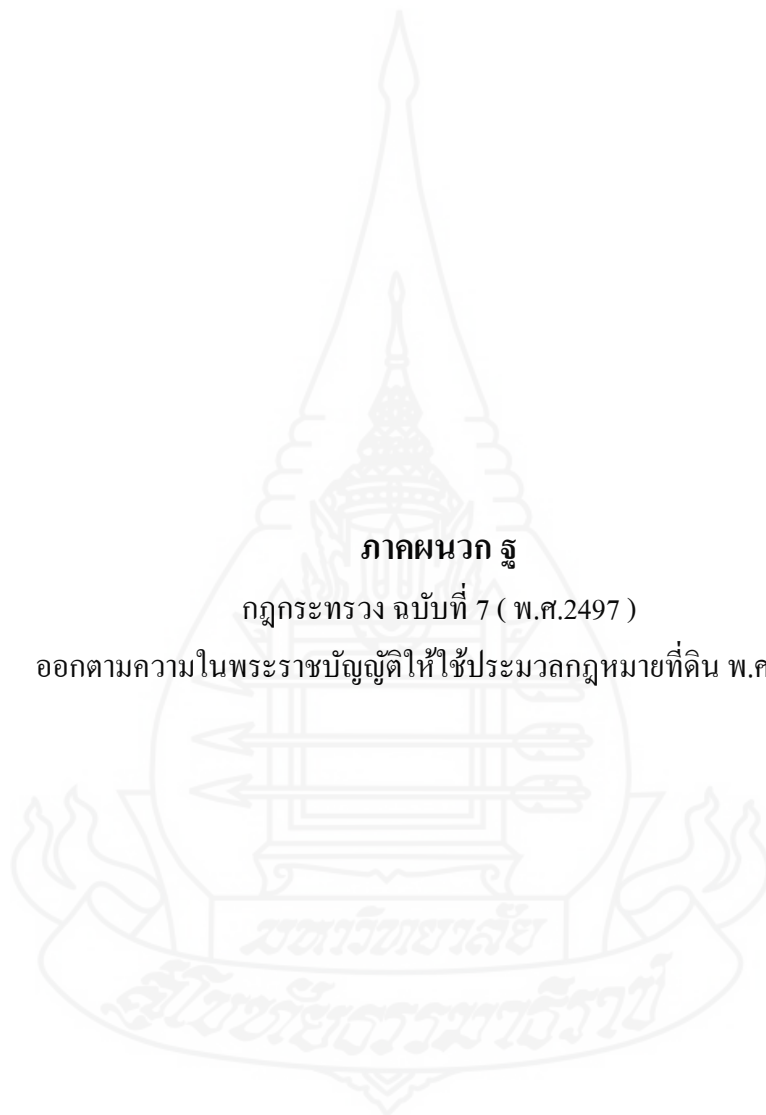
ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงิน ได้หัก ณ ที่ จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ
	มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุน ทรัพย์ แปลงละ			
	ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอ แสดง				
2.1.4 การจดทะเบียนจำนองใน กรณีที่ คณะรัฐมนตรีมีมติ ให้ลดหย่อน ค่าธรรมเนียมเป็น พิเศษเพื่อ ประโยชน์ สาธารณะหรือ ความมั่นคงในทาง เศรษฐกิจของ ประเทศ ทั้งนี้ ตาม หลักเกณฑ์ที่ คณะรัฐมนตรี กำหนด	-	ร้อยละ 0.01	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
2.2 โอนสิทธิการ รับจำนอง, โอน สิทธิการรับจำนอง บางส่วน, บางราย						

ประเภทการจด ทะเบียน	ค่าธรรมเนียม		ไม่มีทุน ทรัพย์ แปลงละ	ภาษีเงิน ได้หัก ณ ที่ จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ
	มีทุนทรัพย์คำนวณจาก					
	ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอ แสดง				
2.2.1 กรณีโอน โดยการตกลงกัน		ร้อยละ 1 แต่ อย่าง สูงไม่เกิน 200,000 บาท หรือ ร้อยละ 0.5 แต่ อย่างสูง ไม่เกิน 100,000 บาท แล้วแต่ กรณี (4)	-	(5)เสีย ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

ประเภทการจด ทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงิน ได้หัก ณ ที่ จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ
	มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุน ทรัพย์ แปลงละ			
	ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอ แสดง				
2.2.2 กรณีโอน โดยมีกฎหมาย เฉพาะให้โอน ประเภทการจด ทะเบียน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
2.2.3 กรณีที่ สถาบันการเงินรับ โอนสิทธิเรียกร้อง จากการขาย ทรัพย์สินเพื่อชำระ บัญชีของบริษัทที่ ถูกระงับการ ดำเนินกิจการตาม มาตรา 30 แห่ง พระราชกำหนด การปฏิรูประบบ สถาบันการเงิน พ.ศ.2540 เป็นผู้ขอ จดทะเบียน	-	ร้อยละ 0.01 อย่างสูง ไม่เกิน 100,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

ประเภทการจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงิน ได้หัก ณ ที่ จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ
	มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มีทุน ทรัพย์ แปลงละ			
	ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอ แสดง				
2.3 หลุดเป็นสิทธิ จากจำนอง	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
2.4 จำนองอื่นๆ (6)	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

- (1) กรณีบุคคลธรรมดาเป็นผู้โอน คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์
กรณีนิติบุคคลเป็นผู้โอน คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้
ขอแสดงแล้วแต่อย่างไรจะสูงกว่า
- (2) อากรแสตมป์ใบรับเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.5 คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์
หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างไรจะสูงกว่า กรณีเสียธุรกิจเฉพาะแล้ว ได้รับยกเว้น
อากรแสตมป์ใบรับ
- (3) หากคู่สัญญามีความประสงค์ให้สัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงิน
เกินบัญชีจะต้องปิดอากรแสตมป์ด้วยในอัตราทุกจำนวนเงิน 2,000 บาท ต้องเสียอากร 1 บาท (ร้อย
ละ 0.05) แต่อย่างสูงไม่เกิน 10,000 บาท
- (4) หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว4068 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2550
- (5) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท 0710/ว05137 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2543
- (6) จำนองเพิ่มหลักทรัพย์, จำนองลำดับที่... เพิ่มหลักทรัพย์, แก้ไขหนี้อันจำนองเป็น
ประกัน, ใถ่ถอนจากจำนอง, ใถ่ถอนจากจำนองบางราย, แบ่งใถ่ถอนจากจำนอง, ระงับจำนอง (ปลด
จำนอง), ปลอดจำนอง, ผ่อนต้นเงินจากจำนอง, ระงับจำนอง(หนี้เคลื่อนกลืนกัน), ลดเงินจากจำนอง,
ระงับจำนอง(ศาลขายบังคับจำนอง), เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง,(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคล
เดียวกัน), โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง



ภาคผนวก ฐ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ และมาตรา ๗๗ มาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ภายใต้งบข้อ ๘ และข้อ ๙ บุคคลใดมีความประสงค์จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยส่งโฉนดที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒. ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วยคือ

(๑) สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๒) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

(๓) การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

ข้อ ๓. ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสอบสภาพของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยคู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้

ข้อ ๔. นิติกรรมที่คู่กรณีให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญา ให้ทำเป็นคู่ฉบับเพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้เป็นผู้ฝ่ายอีก ๑ ฉบับ หรือ ๒ ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ ๑ ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งต้องจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ให้ดำเนินการตามที่กล่าวใน ข้อ ๑.

ข้อ ๖. ข้อ ๓. และข้อ ๔. โดยอนุโลม แต่ต้องประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีกำหนด ๓๐ วัน

ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ ณ ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีก ๑ ฉบับด้วย

ข้อ ๖. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้ ไม่ต้องประกาศตามความในข้อ ๕. คือ การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือนิติกรรม เช่น เลิกเช่า หรือเลิกการจำยอมเป็นต้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานใหม่แล้วสำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

สำนักงาน (๖) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อ ๙. การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้

สำนักงาน (๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย

สำนักงาน (๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (๒) โดยอนุโลม

สำนักงาน (๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๙๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พลเรือโท สุรนาวินวิวัฒน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

[ร.ก.๒๕๙๗/๘๒/๒๒พ./๑๑ ธันวาคม ๒๕๙๗]

สำนักงาน

สำนักงาน

สำนักงาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

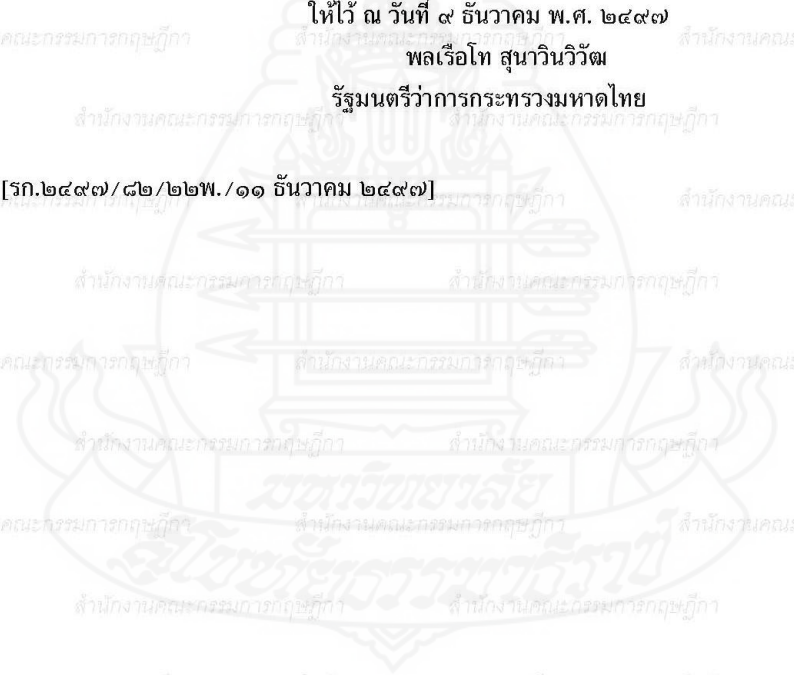
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

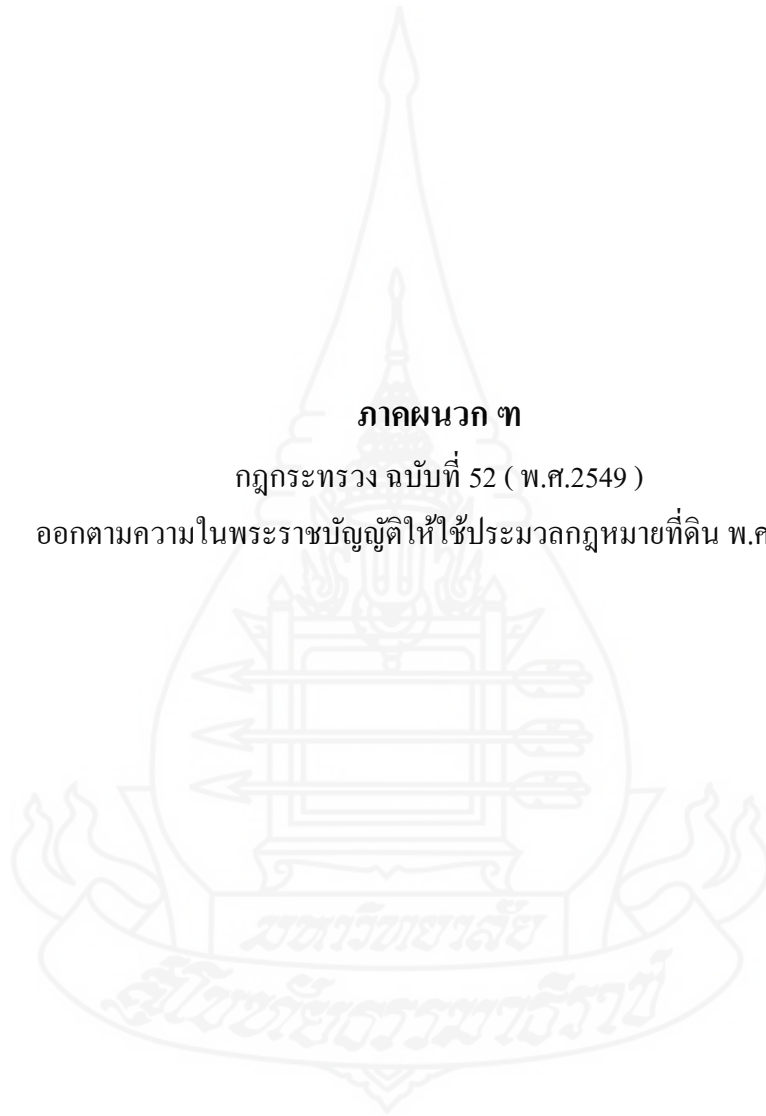
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา



ภาคผนวก ท

กฎกระทรวง ฉบับที่ 52 (พ.ศ.2549)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ. ๒๕๕๕)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑ ภายใต้บังคับข้อ ๘ และข้อ ๕ บุคคลใดมีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

แบบ ท.ด. ๑ และแบบ ท.ด. ๑ ก ตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ท.ด. ๑ และ ท.ด. ๑ ก ทำโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

ข้อ ๓ แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ท.ด. ๑ และ ท.ด. ๑ ก ทำโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ให้ใช้ต่อไปได้จนกว่าอธิบดีจะได้ประกาศกำหนดแบบคำขอใหม่

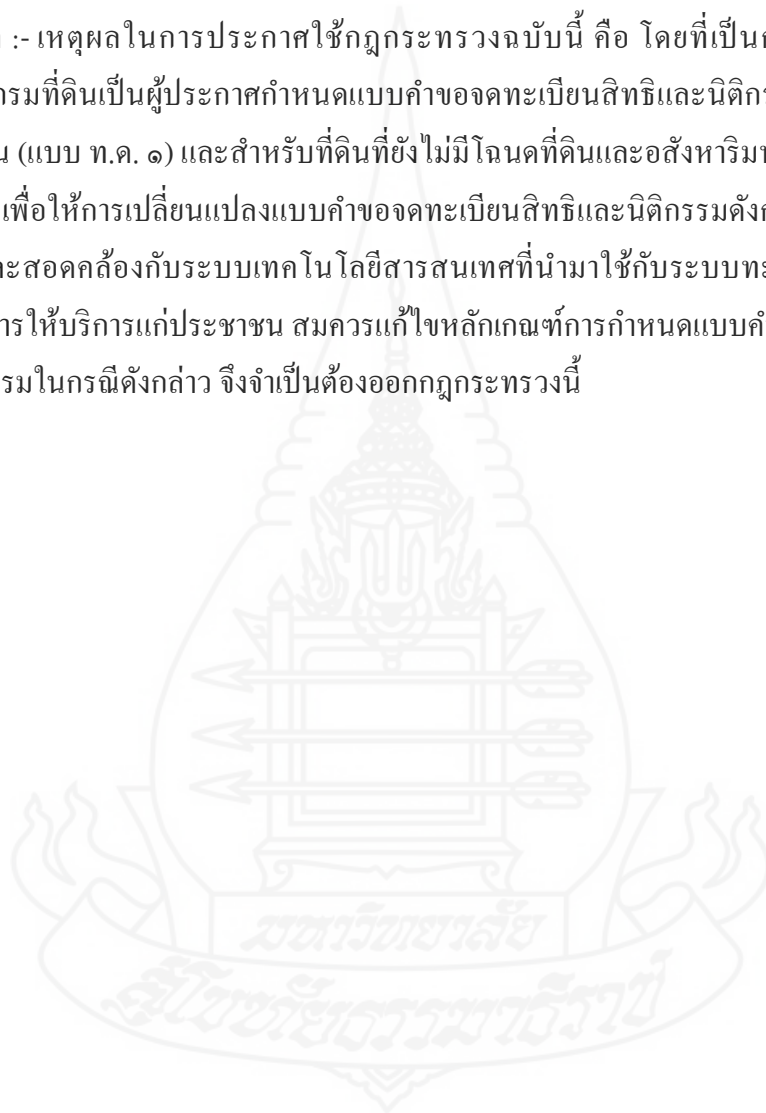
ข้อ ๔^๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕

พลอากาศเอก คงศักดิ์ วันทนา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรกำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ประกาศกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน (แบบ ท.ค. ๑) และสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (แบบ ท.ค. ๑ ก) เพื่อให้การเปลี่ยนแปลงแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวกระทำได้อย่างรวดเร็วและสอดคล้องกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่นำมาใช้กับระบบทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในการให้บริการแก่ประชาชน สมควรแก้ไขหลักเกณฑ์การกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีดังกล่าว จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



ภาคผนวก ฅ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๑

ใบจอง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

-----กรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒ แบบใบจองมี ๒ แบบ คือ แบบ น.ส.๒ และ น.ส.๒ ก. ท้ายกฎกระทรวง

นี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติกรตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ใช้แบบ น.ส.๒ ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส.๒ ก.

สำนักงาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓ ใบแทนใบจองให้ใช้แบบ น.ส.๒ หรือ น.ส.๒ ก. แล้วแต่กรณี

สำนักงาน

การออกแบบใบแทนใบจอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออก

ใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๒

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๔ แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี ๓ แบบ คือ แบบ น.ส.๓ น.ส.๓ ก.

สำนักงาน

และ น.ส.๓ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้

สำนักงาน

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ใช้แบบ น.ส.๓ ก. ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติกรตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แล้วให้ใช้แบบ น.ส.๓ ข. ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส.๓

สำนักงาน

สำนักงาน

ข้อ ๕ ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๔

สำนักงาน

สำนักงาน

ข้อ ๖ ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์

ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส.๑ ก. ท้ายกฎกระทรวงนี้

สำนักงาน

สำนักงาน

ก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ

ข้อ ๗ การขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ และ มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ น.ส.๑ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) ในการยื่นคำขอตาม (๑) ถ้าผู้ขอมีใบจอง ใบเหี้ยมย่ำตราจอง หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือพยานหลักฐานอื่นที่แสดงว่าได้สิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้แนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย

ข้อ ๘ เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ยังที่ดินตามแบบ น.ส.๑ ก. ท้ายกฎกระทรวงนี้ ในกรณี จะมอบให้เจ้าหน้าที่ไปทำการแทนก็ได้

ข้อ ๙ ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส.๑ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ในการคำนวณจำนวนเนื้อที่เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. ให้คำนวณโดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ ให้ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ

ข้อ ๑๐ เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(๑) ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวันประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

(๒) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดินซึ่งต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ ๕ และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตาม (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

(๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตาม

มติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ดินที่ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขออนุญาตออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเขตหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตติดต่อกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ (๓) แล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี หรือปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีแต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ ๑๐ (๑) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามข้อ ๑๐ (๒)

ข้อ ๑๒ ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ใช้แบบ น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข. แล้วแต่กรณี

การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๓

โฉนดที่ดิน

ข้อ ๑๓ โฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ให้มีคำว่า "โฉนดตราจอง" หรือ "ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" แล้วแต่กรณี

ไว้ได้ตราครุฑ

ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครอง และทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ข้อ ๑๕ การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน

(๒) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส.๕ ท้ายกฎกระทรวงนี้

(๓) ก่อนแจกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศการแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๖ ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอตามแบบ น.ส.๑ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ ๗ (๒) ข้อ ๑๐ (๒) และ (๓) ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๗ ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและ
 ปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวน
 จนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้น
 ให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการ
 กิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ
 ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนด
 และนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี
 ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

(๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบ
 และโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของ
 ผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดิน
 ปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำ
 ความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใด
 มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย
 ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่
 กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

(๔) ในกรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้าง
 ชำระภาษีอากรหรือเงินค้ำจำนอง ใดๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน
 สำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดิน
 มาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของ
 เจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๓) แต่ไม่ต้อง
 สอบสวน

(๕) ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้
 โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการ
 ทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๖) ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนด
 ที่ดินเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไข
 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘
 แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้
 ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

ในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตาม (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดิน
 สูญหาย

ข้อ ๑๘ ใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ.

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาคนปัจจุบันหรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ ให้มีคำว่า "ใบแทน" ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหลังของโฉนดที่ดิน ในสารบัญชจดทะเบียนให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดง ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยหมึกสีแดงและให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราใต้รายการสุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราไว้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม

ส่วนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญชจดทะเบียนให้มีคำว่า "ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว" และวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงกับให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๙ ในกรณีออกโฉนดที่ดินให้กับบุคคลตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ไว้แล้ว ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎกระทรวงนี้กำหนดไว้โดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๗

เด่น โต๊ะมีนา

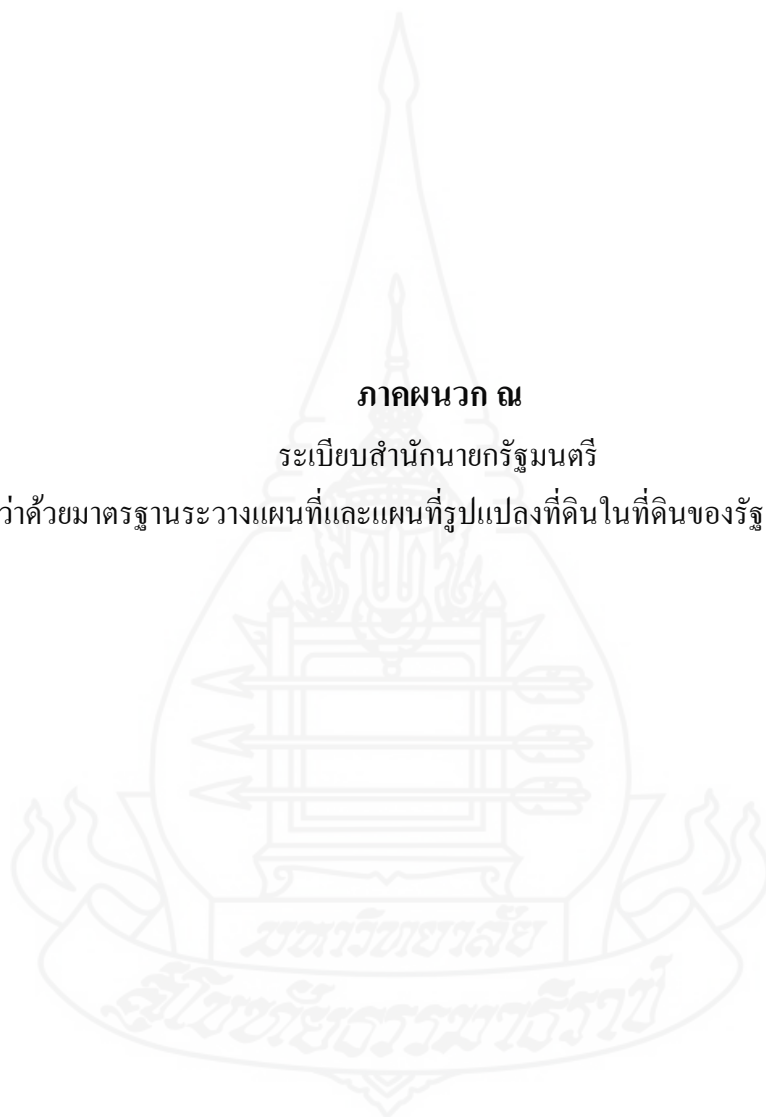
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

[ดูข้อมูลจากภาพกฎหมาย]

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในบางท้องที่แล้ว สมควรปรับปรุงแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งใบแทนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นอกจากนี้ หลักเกณฑ์การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว สมควรปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันโดยเฉพาะการขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในพื้นที่ป่าสวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ยังไม่มีมาตรการที่รัดกุมเหมาะสม จึงสมควรกำหนดให้มีการตรวจสอบรับรองจากกรมป่าไม้และกรมพัฒนาที่ดินก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย

ภาคผนวก ฅ
ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี
ว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐ พ.ศ.2550



ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี

ว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐ

พ.ศ. ๒๕๕๐

โดยที่ในปัจจุบันการจัดทำระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินของส่วนราชการใช้มาตรฐานที่แตกต่างกัน ทำให้ที่ดินมีแนวเขตเหลื่อมล้ำกันหรือไม่ชัดเจน ก่อให้เกิดปัญหาในการตรวจสอบขอบเขตหรือตำแหน่งที่ดิน การจัดทำแผนที่แสดงเขตที่ดินตามกฎหมายและการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐ สมควรกำหนดให้การจัดทำระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ (๘) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ นายกรัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๐”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“แผนที่รูปแปลงที่ดิน” หมายความว่า รูปแผนที่ที่แสดงขอบเขตและตำแหน่งที่ดิน

“ที่ดินของรัฐ” หมายความว่า บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน

“ส่วนราชการ” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่น และมีฐานะเป็นกรม หรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐที่มีฐานะเป็นส่วนราชการตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดินซึ่งมีหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ ๑๐

ข้อ ๔ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐ” เรียกโดยย่อว่า “กมร.” ประกอบด้วยปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี เป็นประธานกรรมการ รองปลัดกระทรวงมหาดไทยซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยมอบหมาย เป็นรองประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมป่าไม้ อธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ

อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ อธิบดีกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และเจ้ากรมแผนที่ทหาร เป็นกรรมการ

ให้นายช่างใหญ่ กรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ และให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน และผู้แทนสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรีเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ข้อ ๕ ให้ กมร. มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับมาตรฐานการจัดทำระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินตามระเบียบนี้

(๒) กำกับ ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ส่วนราชการดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบนี้

(๓) ติดตามและวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้

(๔) ยกเว้นหรือผ่อนผันการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ทั้งนี้ การยกเว้นดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากนายกรัฐมนตรี

(๕) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือคณะทำงานเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติงานตามที่ กมร. มอบหมาย

(๖) ออกระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามระเบียบนี้

(๗) ปฏิบัติการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบนี้หรือตามที่คณะรัฐมนตรี หรือนายกรัฐมนตรี มอบหมาย

ข้อ ๖ การประชุมของ กมร. ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ ๗ การประชุมของคณะอนุกรรมการหรือคณะทำงานที่ กมร. แต่งตั้งให้นำความในข้อ ๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ กมร. อาจขอให้หน่วยงานของรัฐหรือผู้ที่เกี่ยวข้องส่งข้อมูลหรือเอกสารหลักฐาน หรือชี้แจงรายละเอียดหรือเชิญบุคคลใดบุคคลหนึ่งมาชี้แจงข้อเท็จจริงหรือเสนอแนะความเห็น เพื่อประกอบการพิจารณาของ กมร. ก็ได้

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับแก่คณะกรรมการหรือคณะทำงานที่ กมร. แต่งตั้งด้วย

ข้อ ๙ ให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศที่ กรมที่ดิน รับผิดชอบในงานธุรการของ กมร. และปฏิบัติหน้าที่ตามที่ กมร. มอบหมาย

ข้อ ๑๐ ให้ส่วนราชการซึ่งมีหน้าที่ดังต่อไปนี้เป็นผู้ดำเนินการจัดทำระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้

(๑) จัดทำแผนที่แสดงเขตที่ดินซึ่งกำหนดตามกฎหมายหรือมติคณะรัฐมนตรีเพื่อจัด สงวน หรือรักษาที่ดินของรัฐ

(๒) ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

(๓) ออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ หนังสืออนุญาตให้อยู่อาศัย หนังสือแสดงการทำประโยชน์หรือหนังสืออนุญาตในลักษณะอื่นใดที่ทางราชการออกให้แก่เอกชน เพื่อให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(๔) ดำเนินการอื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกันกับ (๑) (๒) หรือ (๓)

ข้อ ๑๑ ก่อนการจัดทำระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินส่วนราชการต้องทำการรังวัดให้ได้มาซึ่งพิกัดตำแหน่งของทุกมุมเขตของแปลงที่ดิน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการรังวัดที่ กมร. กำหนด

พิกัดตำแหน่งที่ใช้ในการรังวัดต้องเป็นระบบพิกัดฉากที่สามารถปรับค่าพิกัดให้เป็นระบบพิกัดฉากที่ใช้ในราชการของกรมที่ดิน

ข้อ ๑๒ เมื่อทำการรังวัดเสร็จแล้ว ให้ส่วนราชการจัดทำระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินตามมาตรฐานที่กำหนดในข้อ ๑๓ และข้อ ๑๔ ต่อไป

ข้อ ๑๓ ระวางแผนที่ต้องเป็นระวางพื้นราบ กว้างยาวด้านละห้าสิบเซนติเมตร และมีมาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ พร้อมทั้งแสดงลำดับชุดและหมายเลขระวางแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ของกรมแผนที่ทหารที่ใช้ประกอบการจัดทำไว้ด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำระวางแผนที่ที่ กมร. กำหนด

ข้อ ๑๔ แผนที่รูปแปลงที่ดินของที่ดินแต่ละแปลงต้องแสดงค่าพิกัดฉากตั้งและพิกัดฉากราบ ส่วนย่อยของระวางแผนที่ และพิกัดตำแหน่งมุมเขตของแปลงที่ดินทั้งหมดที่ได้ในการรังวัด โดยใช้มาตราส่วนตามความเหมาะสม

ในกรณีที่มีที่ดินหลายแปลงตั้งอยู่ภายในแนวเขตที่กำหนดตามกฎหมายหรือมติคณะรัฐมนตรี ให้จัดทำแผนที่รูปแปลงที่ดินรวมโดยแสดงรูปแปลงที่ดินและรายการตามที่กำหนดในวรรคหนึ่งด้วย

แผนที่รูปแปลงที่ดินตามวรรคหนึ่งและแผนที่รูปแปลงที่ดินรวมตามวรรคสองให้จัดทำเป็นข้อมูลดิจิทัลด้วย

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ดินซึ่งบุคคลมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินตั้งอยู่ภายในแนวเขตที่ดินที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า กฎหมายว่าด้วยป่าสงวนแห่งชาติ กฎหมายว่าด้วยอุทยานแห่งชาติ หรือกฎหมายอื่นใดที่กำหนดในลักษณะทำนองเดียวกันให้ถือว่าแผนที่รูปแปลงที่ดินที่กรมที่ดินจัดทำไว้เป็นแผนที่รูปแปลงที่ดินตามข้อ ๑๔ วรรคหนึ่ง และให้นำมาลงไว้ในแผนที่รูปแปลงที่ดินรวมตามข้อ ๑๔ วรรคสอง

ข้อ ๑๖ ให้ส่วนราชการส่งสำเนาแผนที่รูปแปลงที่ดินและข้อมูลดิจิทัลของที่ดินแปลงนั้นที่ได้จัดทำขึ้นตามข้อ ๑๔ แก่กรมที่ดินภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ทำการรังวัดแล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการจัดทำแผนที่รูปแปลงที่ดินรวม ให้ส่งเฉพาะสำเนาแผนที่รูปแปลงที่ดินรวมและข้อมูลดิจิทัลของที่ดินแปลงรวมนั้น

ให้กรมที่ดินนำข้อมูลที่ได้รับตามวรรคหนึ่งและวรรคสองมาจัดทำฐานข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐในระบบภูมิสารสนเทศให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับข้อมูลและดูแลรักษาฐานข้อมูลดังกล่าวให้ถูกต้องและทันสมัย ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กพร. กำหนด

ข้อ ๑๗ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนที่รูปแปลงที่ดินและข้อมูลดิจิทัลให้ส่วนราชการแจ้งการเปลี่ยนแปลงแก้ไขดังกล่าวพร้อมข้อมูลที่เกี่ยวข้องแก่กรมที่ดิน เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขฐานข้อมูลในระบบภูมิสารสนเทศต่อไป ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไข

กรมที่ดินต้องปรับปรุงแก้ไขฐานข้อมูลดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งตามวรรคหนึ่ง

ข้อ ๑๘ ให้ส่วนราชการจัดเก็บรายการรังวัด รายการคำนวณแผนที่ ระวังแผนที่ และต้นร่างแผนที่รูปแปลงที่ดินไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๙ ที่ดินแปลงใดมีความจำเป็นต้องทำการรังวัดใหม่ให้ทำการรังวัดโดยอย่างน้อยต้องมีมาตรฐานตามที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้

ข้อ ๒๐ ถ้าส่วนราชการใดเห็นว่ามีปัญหาหรืออุปสรรคในการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้ส่วนราชการดังกล่าวรายงานให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน ทราบเพื่อเสนอ กมร. พิจารณาหาข้อยุติต่อไป

ข้อ ๒๑ ระวังแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐที่ได้จัดทำขึ้นก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้ส่วนราชการดำเนินการปรับระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ และส่งสำเนาแผนที่รูปแปลงที่ดินและข้อมูลดิจิทัลให้แก่กรมที่ดินเพื่อจัดทำฐานข้อมูลในระบบภูมิสารสนเทศ ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ

ข้อ ๒๒ ให้นายกรัฐมนตรีรักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๐

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

สำเนาถูกต้อง



(นายสมพงษ์ แคว้นแก้ว)

นักวิชาการที่ดิน ๘

19 ส.ค. 2550

ภาคผนวก ด

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532)

ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)

ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงาน-----กฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ มาตรา ๕๘ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และมาตรา ๕๙ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๔ การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควร ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๑
การอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสี่ และมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๕ ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายใดเกินห้าสิบไร่ได้ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัด หรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย ได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่า

- (๑) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกในการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง และ
- (๒) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงและมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

ข้อ ๖ ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ เกินห้าสิบไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งอนุมัติ

ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ ไม่เกินห้าสิบไร่ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งไม่อนุมัติ ในกรณีเช่นนี้ให้เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่

ข้อ ๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่บุคคลตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง เป็นการเฉพาะรายได้ ถ้ามีความจำเป็นดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- (๒) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทางราชการ เมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ
- (๓) มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

หมวด ๒
การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามมาตรา ๕๙ ทรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๘ ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถ้าปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขต ระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้

ในกรณีที่ระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน

ข้อ ๙ การรับรองแนวเขตของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามข้อ ๘ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือซึ่งมีข้อความด้วยว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดและให้อยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มารับรองแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด

(๒) ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งละหนึ่งฉบับ ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านติดที่ป่าหรือรกร้างว่างเปล่าและระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองให้ถือระยะที่

สำนักงาน ปราบกฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการ กฤษฎีกา
ทำประโยชน์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พลตำรวจเอก ประมาณ อติเรกสาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

[ร.ก.๒๕๓๒/๑๗๔/๗พ/๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๒]

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ชไมพร/แก้ไข

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน

(B)กรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

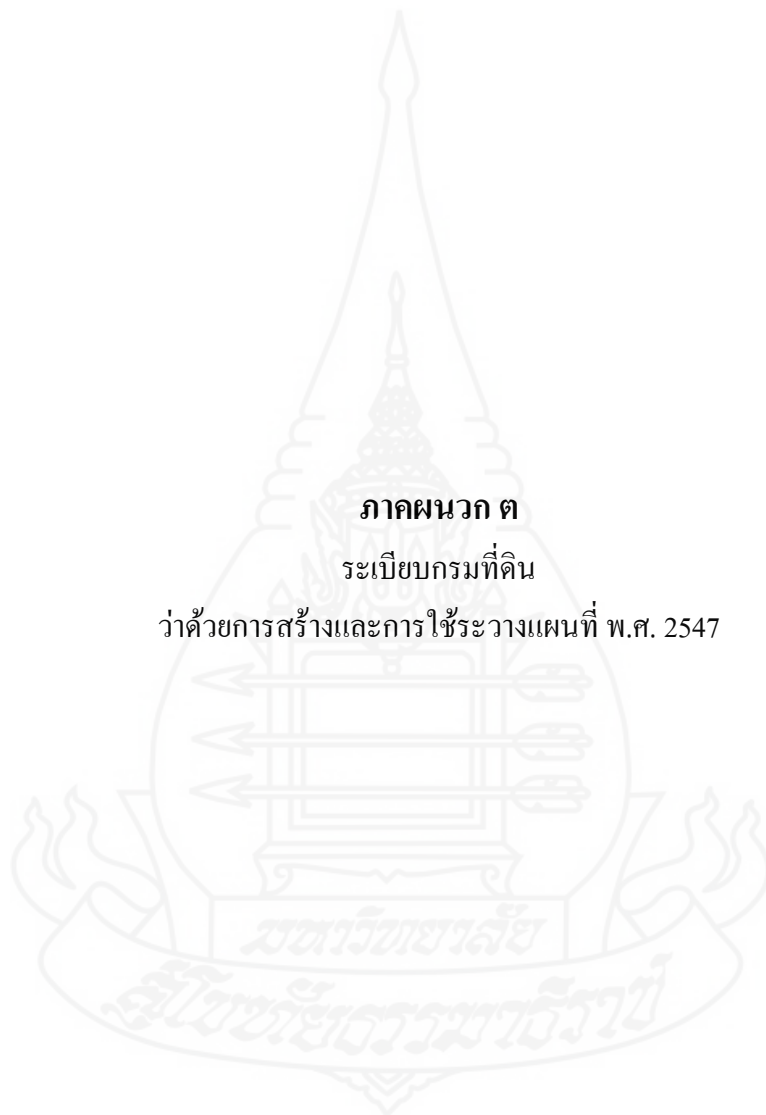
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา





ภาคผนวก ต

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ พ.ศ. 2547



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่

พ.ศ. ๒๕๔๗

โดยที่ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ มีหลายฉบับกระจัดกระจาย ไม่เป็นหมวดหมู่ ไม่สะดวกต่อการใช้งาน และค้นคว้าอ้างอิง ประกอบกับปัจจุบันได้มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน จึงกำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ พ.ศ. ๒๕๔๗”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๗ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ที่ทำขึ้นใหม่ เพื่อใช้แทนระวางแผนที่เดิม พ.ศ. ๒๕๑๗

(๒) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๓

(๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๔

(๔) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการปรับปรุงมาตรฐานการสร้างระวางแผนที่ พ.ศ. ๒๕๒๖

(๕) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการสร้างระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. ๒๕๒๕

(๖) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม เพื่อการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๔๔

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ คำสั่ง ประกาศ หรือหนังสือสั่งการอื่นใดซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“ระวางแผนที่” หมายถึง แผนที่ระวางที่ใช้สำหรับการลงที่หมายรูปแปลงที่ดินและรายละเอียดต่างๆ มีขนาด ๕๐ x ๕๐ เซนติเมตร ใช้ในการออกโฉนดที่ดิน มี ๒ ประเภท คือ ระวางแผนที่ภาคพื้นดิน และระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

“ระวางแผนที่คาบเกี่ยว” หมายถึง ระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นเพื่อลงที่หมายรูปแปลงที่ดินเพียงบางส่วน ซึ่งเป็นส่วนน้อยที่อยู่คาบเกี่ยวระวางแผนที่ให้มีรูปแผนที่เต็มแปลง เนื่องจากไม่สามารถสร้างระวางแผนที่ตามหลักเกณฑ์ได้

“ระวางขยายรูปถ่ายทางอากาศ” หมายถึง ระวางรูปถ่ายทางอากาศที่สร้างขึ้นจากการขยายรายละเอียดภาพให้มีขนาดใหญ่ขึ้นในขนาดมาตราส่วน ๑:๑,๐๐๐ หรือ ๑:๔,๐๐๐ โดยประมาณ โดยมีได้ทำการปรับแก้ความถูกต้อง เพื่อใช้ประกอบกับระวางแผนที่ภาคพื้นดินสำหรับใช้พิจารณาตรวจสอบรูปแปลงที่ดินเท่านั้น

“แผ่นทาบระวางแผนที่ภูมิประเทศ” หมายถึง แผ่นโปร่งแสงที่ทาบลงบนแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐ ลำดับชุด L7017 เพื่อแสดงข้อมูลต่างๆ ของบริเวณที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้ใช้ในราชการแล้ว เช่น ชนิดของระวางแผนที่ มาตราส่วน บริเวณที่ได้กำหนดพื้นที่ให้ทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง เป็นต้น

“ยู ที เอ็ม” (UTM) ย่อมาจาก Universal Transverse Mercator หมายถึง ระบบการฉายแผนที่ (Map Projection) เพื่อถ่ายทอดตำแหน่งจากพื้นผิวโลกซึ่งมีลักษณะเป็นพื้นผิวโค้งทรงรี (Ellipsoid) ลงบนพื้นผิวทรงกระบอก

“พื้นผิวโค้งทรงรี” (Ellipsoid) หมายถึง รูปทรงรีซึ่งเกิดจากการหมุนระนาบวงรีรอบแกนสั้น

“เอเวอร์เรสเฟียร์รอยด์ ๑๘๓๐” (Everest Spheroid 1830) หมายถึง พื้นผิวโค้งทรงรี (Ellipsoid) ซึ่งมีระยะกึ่งแกนยาว (Semi-Major Axis) เท่ากับ ๖,๓๗๗,๒๗๖.๖๘๕ เมตร และอัตราการยุบตัว (Flattening) เท่ากับ ๑/๓๐๐.๘๐๑๗ ซึ่งใช้เป็นขนาดมาตรฐานอ้างอิงในการคำนวณงานรังวัดชั้นสูง (Geodetic Survey)

“ระยะกึ่งแกนยาว” (a) หมายถึง ระยะครึ่งหนึ่งของระยะแกนยาวของรูปวงรี

“ระยะกึ่งแกนสั้น” (b) หมายถึง ระยะครึ่งหนึ่งของระยะแกนสั้นของรูปวงรี

“อัตราการยุบตัว” (Flattening, f) หมายถึง อัตราส่วนระหว่างผลต่างของระยะกึ่งแกนยาวและกึ่งแกนสั้นต่อระยะกึ่งแกนยาว หรือ $f = (a - b)/a$

“ค่าเยื้องศูนย์กลางลำดับที่ ๑” (The First Eccentricity, e) ให้ $e^2 = (a^2 - b^2)/a^2$

“ค่าเยื้องศูนย์กลางลำดับที่ ๒” (The Second Eccentricity, e') ให้ $e'^2 = (a^2 - b^2)/b^2$

“เมอริเดียน ณ จุดใดจุดหนึ่ง” (Meridian) หมายถึง แนวเหนือ-ใต้ ซึ่งเกิดจากพื้นระนาบซึ่งผ่านขั้วเหนือ-ใต้ และจุด Zenith ของจุดนั้น ใช้เป็นแนวอ้างอิงในการวัดภาคของทิศ (Azimuth)

“เมอริเดียนกลาง” (Central Meridian) หมายถึง เส้นเมอริเดียนที่แบ่งแต่ละโซนออกเป็นสองส่วนสมมาตรกัน สำหรับระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ใช้เส้นเมอริเดียนกลางเป็นแกนตั้ง

“โซน” (Zone) หมายถึง แถบของพื้นที่บนผิวโลกที่ถูกแบ่งออกโดยให้แต่ละแถบมีพื้นที่เท่ากัน และมีเส้นเมอริเดียนกลางผ่านกลางโซน

“ค่าพิกัดตะวันออกเทียม” (False Easting) หมายถึง ค่าพิกัดราบเทียม ที่กำหนดสำหรับแนวเมอริเดียนกลาง (เส้นแกนตั้ง) ของโซนใด ๆ ทั้งนี้เพื่อให้ค่าพิกัดราบของจุดทุกจุดในโซนนั้น ๆ มีค่าเป็นบวก

“ค่าพิกัดเหนือเทียม” (False Northing) ซึ่งใช้กรณีซีกโลกใต้ หมายถึง ค่าพิกัดตั้งเทียมที่กำหนดสำหรับแนวเส้นศูนย์สูตร (เส้นแกนราบ) เพื่อให้ค่าพิกัดตั้งของจุดทุกจุดในโซนนั้น ๆ มีค่าเป็นบวก

“ค่าสัมประสิทธิ์การลดทอนระยะลงสู่ระดับน้ำทะเลปานกลาง” (Coefficient for Reduction to Mean Sea Level, C) หมายถึง ตัวคูณสำหรับทอนระยะที่วัดได้บนพื้นดินเป็นระยะที่ระดับน้ำทะเลปานกลาง (พื้นที่ย่อยัด)

“ค่าตัวคูณมาตราส่วน” (Scale Factor, K) หมายถึง ตัวคูณสำหรับทอนระยะที่ระดับน้ำทะเลปานกลาง เป็นระยะบนแผนที่

“พื้นที่ย่อยัด” (Geoid) หมายถึง พื้นผิวซึ่งมีค่าแรงดึงดูดของโลกเท่าๆ กัน และเท่ากับแรงดึงดูดที่ระดับน้ำทะเลปานกลาง (Surface of Equi - Potential at Mean Sea Level)

“รัศมีทรงรีโลก” (R) หมายถึง รัศมีทรงรีโลกที่ละติจูดใด ๆ มีค่าดังนี้

$$R = \sqrt{MN}$$

โดยที่ M เป็นค่ารัศมีทรงรีโลกในแนวเมอริเดียน

$$M = \frac{a(1 - e^2)}{(1 - e^2 \sin^2 \phi)^{3/2}}$$

N เป็นค่ารัศมีทรงรีโลกในแนวตั้งฉาก

$$N = \frac{a}{(1 - e^2 \sin^2 \phi)^{1/2}}$$

ϕ = ค่าละติจูด (Latitude) ณ ตำแหน่งใดๆ

“ค่าระดับเฉลี่ยของพื้นที่” (H) หมายถึง ค่าระดับเฉลี่ยของบริเวณพื้นที่ที่เส้น
โครงการหมุดหลักฐานแผนที่ผ่าน เทียบกับระดับน้ำทะเลปานกลาง

“ค่ามุมสอบของแนวเมริเดียน” (Convergence of Meridian, γ) หมายถึง มุมต่าง
ระหว่างทิศเหนือจริง (True North) ซึ่งได้จากการรังวัดทางดาราศาสตร์กับทิศเหนือกริด (Grid North)
ซึ่งได้จากการฉายแผนที่

ข้อ ๖ คำอธิบายและภาคผนวกซึ่งกำหนดไว้ท้ายระเบียบให้ถือว่าเป็นส่วนประกอบ
ที่ใช้ในระเบียบและให้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ

ข้อ ๗ ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การควบคุมการสร้างระวางแผนที่

ข้อ ๘ ให้สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ สร้างระวางแผนที่ไว้ใช้ในราชการ พร้อมทั้งจัดทำ
ฐานข้อมูลไว้เพื่อควบคุมการสร้างระวางแผนที่ หากสำนักอื่น จะสร้างระวางแผนที่ต้องทำการ
ตรวจสอบกับฐานข้อมูลของสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ก่อนดำเนินการ และเมื่อส่งใช้ในราชการแล้ว
ให้แจ้งสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ทันที

ที่ดินบริเวณใด ควรกระทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ให้แจ้งสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่
จัดทำประกาศกำหนดพื้นที่เป็นระวาง ๆ ไป การสร้างระวางแผนที่หลายมาตราส่วนในพื้นที่เดียวกัน
ให้ประกาศเฉพาะชื่อระวางแผนที่มาตราส่วนเล็ก และถ้าหากภายหลังมีการสร้างระวางแผนที่มาตราส่วนใหญ่
ขยายเพิ่มเติม ก็ไม่ต้องประกาศอีก และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงบริเวณมุมบนด้านขวาของระวาง
แผนที่ด้วยข้อความว่า “ให้รังวัด โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง”

ให้สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ลงบัญชีเพิ่มเติมในบัญชีคุมระวางแผนที่ และแผนที่สารบัญ
คุมระวางแผนที่ ให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ

ข้อ ๙ ให้สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ จัดสร้างระวางแผนที่ชั้นระวางละ ๒ ชุด สำหรับใช้
ในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ส่งให้ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
หรือส่วนแยก ๑ ชุด และส่งให้ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนัก
มาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร ๑ ชุด พร้อมทั้งให้แจ้งบัญชีระวาง
แผนที่ให้สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดทราบด้วย

(๑) กรณีที่เป็นระวางแผนที่ภาคพื้นดิน ระวางที่สร้าง แต่ละชุดเป็นระวางแผนที่
ฟิล์มโปร่งแสง ๑ แผ่น

(๒) กรณีที่เป็นระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ระวางที่สร้างแต่ละชุดประกอบด้วย

(ก) ระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศวัสดุทึบแสง ๑ แผ่น ซึ่งมีแผ่นทาบ ระวัง (Overlay) ผนึกติดอยู่ด้วยกัน

(ข) ระวังแผนที่ฟิล์มโปร่งแสง ๑ แผ่น

ระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศวัสดุทึบแสงชุดส่งให้ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ให้หมายเหตุไว้ในระวังแผนที่ด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ใช้ราชการในฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน” ชุดส่งให้สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด ให้หมายเหตุไว้ในระวังแผนที่ด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ใช้ราชการในสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด” และชุดส่งให้ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดิน ให้หมายเหตุไว้ในระวังแผนที่ด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ใช้ราชการในฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดิน”

กรณีที่ดินได้รับระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศสำหรับใช้ในการออกโฉนดที่ดิน เฉพาะราย ก่อนระเบียบนี้ ให้จัดเก็บตามระเบียบนี้

ข้อ ๑๐ ระวังแผนที่ที่สร้างขึ้นโดยสำนักอื่น เพื่อใช้ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ทั้งตำบลหรือการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง หรือการออกโฉนดที่ดินในเขตจัดรูปที่ดิน หรือ การออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่เป็นระวังแผนที่ภาคพื้นดิน ให้สร้างระวังแผนที่ ๑ ชุด เป็นระวังแผนที่ ฟิล์มโปร่งแสง ๑ แผ่น

(๒) กรณีที่เป็นระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ให้สร้างระวังแผนที่ ๒ ชุด แต่ละชุด ประกอบด้วยระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ วัสดุทึบแสง ๑ แผ่น ซึ่งมีแผ่นทาบระวัง (Overlay) ผนึกติดอยู่ด้วยกัน

เมื่อทำระวังแผนที่ต้นร่างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้พิมพ์เป็นระวังแผนที่แผ่นพิมพ์ ๒ ชุด และทำบัญชีรวบรวมหลักฐานแผนที่ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดส่งให้ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขา หรือส่วนแยก ๑ ชุด และส่งให้ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน สำนักงานที่ดิน จังหวัด หรือสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร อีก ๑ ชุด พร้อมทั้ง แจ้งบัญชีระวังแผนที่ให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศและสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดทราบด้วย

ข้อ ๑๑ ถ้าพื้นที่ที่จะจัดสร้างระวังแผนที่เป็นพื้นที่คาบเกี่ยวหลายสำนักงานที่ดิน ให้สร้าง ระวังแผนที่เพิ่มเติมได้

หมวด ๒
หลักเกณฑ์การสร้างระวางแผนที่

ข้อ ๑๒ การสร้างระวางแผนที่ภาคพื้นดิน จะต้องทำการวางเส้น โครงงานหมวดหลักฐานแผนที่หรือสร้างหมุดดาวเทียมให้มีจำนวนเพียงพอเสียก่อน โดยปกติจะต้องมีเส้น โครงงานหมวดหลักฐานแผนที่วางผ่าน ๓ เส้น คือ ริมระวางด้านละ ๑ เส้น และกลางระวางอีก ๑ เส้น หรือมีหมุดดาวเทียมจำนวน ๑๖ หมุด กระจายครอบคลุมพื้นที่ที่สร้างระวาง นั้น

ในกรณีที่มีเหตุผลความจำเป็น เช่น บางส่วนของระวางแผนที่ครอบคลุมพื้นที่หนองน้ำ แม่น้ำ หรือในเขตชุมชนที่มีสิ่งก่อสร้างหนาแน่น หรือสภาพพื้นที่บังคับ เป็นต้น จำนวนเส้น โครงงานหมวดหลักฐานแผนที่หรือหมุดดาวเทียม อาจลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ตามความเหมาะสมแก่สภาพพื้นที่และ การใช้งาน

ข้อ ๑๓ การสร้างระวางแผนที่ภาคพื้นดินด้วยหมุดดาวเทียม ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใด ข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) เป็นพื้นที่ที่มีสภาพภูมิประเทศไม่เหมาะสมที่จะวางเส้น โครงงานหมวดหลักฐานแผนที่

(๒) ในพื้นที่ที่ไม่มีเส้น โครงงานหมวดหลักฐานแผนที่ หรือมีเส้น โครงงานหมวดหลักฐานแผนที่แต่สูญหายไปเป็นจำนวนมาก ต้องตรวจสอบและพิสูจน์ให้ได้ว่า ค่าพิกัดที่ได้จากหมุดดาวเทียมและค่าพิกัดที่ได้จากเส้น โครงงานหมวดหลักฐานแผนที่บริเวณใกล้เคียงมีความสัมพันธ์กัน

(๓) ในพื้นที่ที่มีเส้น โครงงานหมวดหลักฐานแผนที่อยู่แล้ว แต่ไม่หนาแน่น ค่าพิกัดที่ได้จากหมุดดาวเทียม ต้องมีความสัมพันธ์กับค่าพิกัดของหมุดหลักฐานแผนที่ที่มีอยู่ และจำนวนหมุดดาวเทียมอาจลดลงได้ตามความเหมาะสม

ข้อ ๑๔ การสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ จะต้องมีจุดบังคับภาพ อย่างน้อย ๔ จุด ในบริเวณมุมระวางแผนที่ และเป็นจุดที่มีความคมชัด สามารถชี้ตำแหน่งบนรูปถ่ายทางอากาศ และเป็นตำแหน่งที่สามารถมองเห็นรายละเอียดบนพื้นดิน ได้อย่างชัดเจน มาใช้ในการปรับแก้ความเอียงและมาตราส่วนของรูปถ่ายทางอากาศ เพื่อสร้างเป็นระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

การปรับแก้ความเอียงและมาตราส่วนของรูปถ่ายทางอากาศ เพื่อสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ให้ดำเนินการตามหลักวิชาการทำแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ โดยมีวิธีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) วิธีการปรับแก้ความเอียงและมาตราส่วนจากรูปถ่ายเดี่ยว (Single Photo Rectification) ใช้ในบริเวณพื้นราบหรือพื้นที่ที่มีความแตกต่างทางระดับของภูมิประเทศไม่มากนัก

(๒) วิธีการปรับแก้ความเอียงและมาตราส่วนจากรูปถ่ายคู่ (Ortho Photo Rectification) ใช้ทั้งในบริเวณพื้นราบและพื้นที่ที่มีความแตกต่างทางระดับของภูมิประเทศมาก และต้องนำข้อมูลระดับของภูมิประเทศที่ได้จากการรังวัดจริงมาใช้ในกระบวนการสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศตามความเหมาะสมของพื้นที่

ความละเอียดถูกต้องของการต่อริมระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ให้มีเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนในการต่อริมระวางแผนที่ไม่เกิน ๓ มิลลิเมตร

ข้อ ๑๕ การจะสร้างระวางแผนที่ประเภทใด ให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) บริเวณใดมีเส้น โครงงานหมุดหลักฐานแผนที่หรือมีหมุดดาวเทียมหนาแน่นเพียงพอและไม่สามารถสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศได้ ให้สร้างระวางแผนที่ภาคพื้นดิน และถ้ามีรูปถ่ายทางอากาศให้สร้างระวางขยายรูปถ่ายทางอากาศ สำหรับใช้ประกอบการพิจารณาตรวจสอบรูปแปลงที่ดิน

(๒) บริเวณใดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถสร้างระวางแผนที่ภาคพื้นดิน และระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศได้ ให้สร้างระวางแผนที่ภาคพื้นดินและให้สร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ สำหรับใช้ประกอบการพิจารณาตรวจสอบรูปแปลงที่ดิน

(๓) บริเวณใดไม่มีเส้น โครงงานหมุดหลักฐานแผนที่และหมุดดาวเทียมหนาแน่นเพียงพอ แต่สามารถสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศได้ ให้สร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

(๔) บริเวณใดที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สร้างระวางแผนที่ได้ แต่จำเป็นต้องสร้างระวางแผนที่คาบเกี่ยว ห้ามนำไปใช้ในการออกโฉนดที่ดิน

ข้อ ๑๖ เมื่อมีคำขอออกโฉนดที่ดินในบริเวณที่ยังไม่มีระวางแผนที่ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้จังหวัดส่งเรื่องขอสร้างระวางแผนที่ ให้กรมที่ดินดำเนินการสร้างระวางแผนที่

(๒) หากบริเวณดังกล่าวยังไม่สามารถสร้างระวางแผนที่ได้ ให้กรมที่ดินดำเนินการสร้างหมุดหลักฐานแผนที่ให้เพียงพอสำหรับสร้างระวางแผนที่

(๓) จังหวัดอาจขอดำเนินการสร้างหมุดหลักฐานแผนที่ เพื่อสร้างระวางแผนที่ โดยส่งแผนงานให้กรมที่ดินพิจารณาเห็นชอบก่อนดำเนินการ

หมวด ๓

การสร้างและขยายมาตราส่วนระวางแผนที่

ข้อ ๑๑ การสร้างและขยายมาตราส่วนระวางแผนที่ให้เหมาะสม ก็เพื่อให้สามารถบรรจุ
รูปแผนที่ลงในระวางและเขียนรายละเอียดได้อย่างครบถ้วนและชัดเจน จึงให้ถือหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) มาตราส่วนระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

๑๖ ไร่ขึ้นไป
(ก) มาตราส่วน ๑:๔,๐๐๐ ควรใช้ในบริเวณที่มีเนื้อที่ส่วนมากแปลงละ

๔ ไร่ถึง ๑๖ ไร่
(ข) มาตราส่วน ๑:๒,๐๐๐ ควรใช้ในบริเวณที่มีเนื้อที่ส่วนมากแปลงละ

๑ ไร่ถึง ๔ ไร่
(ค) มาตราส่วน ๑:๑,๐๐๐ ควรใช้ในบริเวณที่มีเนื้อที่ส่วนมากแปลงละ

๑ ไร่ลงมา
(ง) มาตราส่วน ๑:๕๐๐ ควรใช้ในบริเวณที่มีเนื้อที่ส่วนมากแปลงละ

สำหรับที่ดินแปลงใหญ่กว่าที่กล่าวข้างต้น ใช้มาตราส่วนตามความเหมาะสม

(๒) การให้หมายเลข “แผ่น” ของระวางแผนที่มาตราส่วนต่างๆ ให้เป็นไปตาม
ภาคผนวก ข. ท้ายระเบียบนี้

(๓) ในระวางแผนที่มาตราส่วน ๑:๔,๐๐๐ อาจครอบคลุมพื้นที่ ทั้งประเภท
ที่อยู่อาศัย และที่เกษตรกรรม ดังนั้น การขยายมาตราส่วนระวางแผนที่ จึงควรขยายตามความเหมาะสม
กับขนาดเนื้อที่แปลงที่ดิน เป็นส่วน ๆ ไป โดยใช้เขตสาธารณประโยชน์ เช่น ถนน ทางเดิน แม่น้ำ
และลำคลอง ในพื้นที่นั้น เป็นขอบเขตแบ่งส่วนระวางแผนที่ ที่มีมาตราส่วนต่างกัน

หมวด ๔

การสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิม

ข้อ ๑๘ การสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่ เนื่องจากระวางแผนที่เดิมชำรุด มีมาตราส่วน
ไม่เหมาะสม รายละเอียดในระวางแผนที่เดิมคลาดเคลื่อน หมดหลักฐานแผนที่ในระวางแผนที่
ชำรุดสูญหายหรือถูกทำลาย หรือมีความจำเป็นอย่างอื่น ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดิน ตามแบบ
รายละเอียดประกอบการขอสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่เพื่อใช้แทนระวางแผนที่เดิม ในภาคผนวก ข.
ท้ายระเบียบนี้ เพื่อที่กรมที่ดินจะได้พิจารณาดำเนินการสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่

ในกรณีที่มีการปรับแก้ค่าพิกัดหมุดหลักฐานแผนที่ หรือมีการสร้างระวางแผนที่
เพื่อการรังวัดโดยวิธีแผนที่ขึ้นหนึ่ง กรมที่ดินจะได้สร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิม

การสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิม ถ้ามิได้มีการขยายมาตราส่วนของระวางแผนที่เดิม การต่อเลขที่ดินให้ถือตามระวางแผนที่เดิมหรือเลขที่ดินที่ยังวางอยู่ของระวางแผนที่แผ่นนั้นๆ โดยไม่ต้องสร้างสารบัญชที่ดินขึ้นใหม่ แต่ถ้าได้มีการขยายมาตราส่วนของระวางแผนที่เดิม ให้สร้างสารบัญชที่ดินแยกเป็นเล่มตามระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ และให้หมายเหตุไว้ในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ ให้ทราบว่า เลขที่ดินสุดท้ายในระวางแผนที่เดิม คือ เลขที่ดินเท่าใด ถ้ามีการต่อเลขที่ดินในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ ก็ให้ต่อจากเลขสุดท้ายที่ได้หมายเหตุไว้ในระวางแผนที่

การเขียนชื่อระวางแผนที่และมาตราส่วน ลงในหลักฐานแผนที่หรือเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้อง ที่ได้ทำการรังวัดและลงที่หมายรูปแผนที่ในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่แล้ว ให้เขียนชื่อตามระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่

หมวด ๕

ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

ข้อ ๑๙ ระวางแผนที่คาบเกี่ยวโซน คือระวางแผนที่ที่มีเส้นเมริเดียน ๑๐๒ องศาตะวันออก ผ่านในระวางนั้น

(๑) ในบริเวณพื้นที่คาบเกี่ยวโซนให้สร้างระวางแผนที่เป็น ๒ แผ่น คือ ระวางแผนที่โซน ๔๗ และระวางแผนที่โซน ๔๘ โดยใช้ค่าพิกัดฉากของโซนนั้นๆ

(๒) ให้ขีดเส้นเมริเดียน ๑๐๒ องศาตะวันออก ด้วยเส้นทึบสีแดงในระวางแผนที่คาบเกี่ยวโซนทุกๆ ระวาง

(๓) ให้เขียนหรือพิมพ์หมายเหตุในระวางแผนที่บริเวณนอกโซนดังนี้

(ก) ระวางแผนที่โซน ๔๗ เขียนว่า “บริเวณนี้ให้ลงที่หมายในระวางแผนที่โซน ๔๘”

(ข) ระวางแผนที่โซน ๔๘ เขียนว่า “บริเวณนี้ให้ลงที่หมายในระวางแผนที่โซน ๔๗”

(๔) ที่ดินแปลงใดอยู่ในระวางแผนที่โซนใด ให้ลงที่หมายในระวางแผนที่ของโซนนั้น สำหรับแปลงที่ดินซึ่งมีพื้นที่คาบเกี่ยวโซน พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในโซนใดให้ลงที่หมายในระวางแผนที่โซนนั้น และลงที่หมายให้เต็มแปลง

ข้อ ๒๐ การเรียกชื่อระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วน ๑:๔,๐๐๐ ให้นำหมายเลขประจำแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐ ลำดับชุด L7017 และหมายเลขแผ่นซึ่งมีค่าพิกัดมุมล่างซ้ายของระวางแผนที่นั้นปรากฏอยู่ แล้วตามด้วยค่าพิกัดราบหลักสิบและหลักหน่วยของกิโลเมตรที่เป็นเลขคู่ และค่าพิกัดตั้งหลักสิบและหลักหน่วยของกิโลเมตรที่เป็นเลขคู่ของมุมล่างซ้ายของระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วน ๑:๔,๐๐๐ เช่น “5638 II 2606”

ในกรณีแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐ ที่ยังไม่มีใช้ในราชการให้เรียกชื่อตามแผ่นแผนที่ภูมิประเทศที่มีมุมทางด้านขวาของระวางแผนที่นั้นปรากฏอยู่

การเรียกชื่อระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วนอื่น ๆ ให้เริ่มต้นด้วยชื่อระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วน ๑:๕,๐๐๐ แล้วตามด้วย “-” หมายถึงแผ่น และมาตราส่วนตามลำดับ เช่น “5638 II 2606 - 5 (๑:๑,๐๐๐)”

หมวด ๖

การใช้ระวางแผนที่

ข้อ ๒๑ เมื่อสำนักงานที่ดิน ได้รับระวางแผนที่แล้ว ให้ลงบัญชีคุมระวางแผนที่ว่า “ระวางแผนที่..... ได้รับตามหนังสือกรมที่ดินที่..... ลงวันที่.....” ตามตัวอย่างในภาคผนวก ข. ทำयरเบียงนี้และหมายเหตุลงในแผ่นทาบระวางแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐ ลำดับชุด L7017 เพิ่มเติม ให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ

การประกาศกำหนดให้ที่ดินบริเวณใดต้องทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งให้ปิดประกาศในสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบ พร้อมระบุชื่อระวางแผนที่ เมื่อได้ประกาศแล้ว ให้ทำเครื่องหมายแสดงบริเวณระวางแผนที่ดังกล่าว ในแผ่นทาบระวางแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐ เพื่อให้ทราบว่าเป็นบริเวณใดต้องทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง

ข้อ ๒๒ เมื่อได้มีประกาศกำหนดพื้นที่ทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งบริเวณใดแล้ว ถ้ามีการปรับปรุงระวางแผนที่ในภายหลัง ให้ถือว่าระวางแผนที่จากการปรับปรุงระวางแผนที่เป็นระวางแผนที่เดิม

ข้อ ๒๓ การรังวัดที่ดินและลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศในการรังวัดปักหลักเขตที่ดิน

(ก) เมื่อสำนักงานที่ดิน ได้รับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศแล้ว ให้ขีดเส้นขอบระวางบนแผ่นทาบระวางให้ตรงกับขอบระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ วัสดุทึบแสง ก่อนจะขีดเขตรอบแปลงที่ดินบนแผ่นทาบระวางทุกครั้ง ต้องตรวจสอบให้เส้นขอบระวางของแผ่นทาบระวางทับกับเส้นขอบระวางของแผนที่รูปถ่ายทางอากาศวัสดุทึบแสง เพื่อป้องกันไม่ให้ตำแหน่งรูปแผนที่บนแผ่นทาบระวางเคลื่อน

(ข) ทำสำเนาระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศวัสดุทึบแสง บริเวณที่จะใช้งาน เพื่อใช้ตรวจสอบแนวเขตและมุมเขตที่ดินที่ผู้ขออนุญาตเพื่อออกโฉนดที่ดิน ถ้าลวดลายตรงกัน ให้วงกลมหลักเขต เขียนเลขหมายหลักเขต และขีดเขตรอบแปลงด้วยหมึกสีดำ ถ้ามุมเขตใดไม่สามารถมองเห็นในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ให้ทำการรังวัดยึดโยงจากมุมคั่นนา หลักเขตที่ดิน วัตถุถาวร หรือลวดลายที่ปรากฏในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศอย่างน้อย ๓ จุด และให้แสดงระยะยึดโยงไว้ในต้นร่างแผนที่ด้วย

(ค) ทำการรังวัด เพื่อนำมาขึ้นรูปต้นร่างแผนที่ ตามหลักวิชาและระเบียบการรังวัดเฉพาะราย

ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ห้ามนำออกจากสำนักงานที่ดิน นอกจากมีความจำเป็น และต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือส่วนแยกก่อน

(๒) การปฏิบัติงานในฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือส่วนแยก

(ก) ถ่ายทอดรายละเอียดทั้งหมด ตามข้อ (๑)(ข) ลงบนระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศวัสดุทึบแสง

(ข) ขีดเขตรอบแปลงลงบนแผ่นทาบระวางแผน (Overlay) โดยไม่ต้องวงกลมหลักเขต และเขียนระยะจากหลักเขตถึงหลักเขต ตามที่วัดได้ในภูมิประเทศด้วย

(ค) การจำลองแผนที่ ให้พลิกแผ่นทาบระวางแผนขึ้นจากระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศวัสดุทึบแสง แล้วนำระวางแผนที่ฟิล์ม โปร่งแสงมาทาบ โดยให้มุมระวางแผนที่ฟิล์ม โปร่งแสงและพิกัดฉากตั้งและพิกัดฉากราบส่วนย่อยทับกัน แล้วทำการจำลองรูปแผนที่ลงในระวางแผนที่ฟิล์ม โปร่งแสงเพื่อใช้เป็นระวางแผนที่ต่อไป

(ง) ขึ้นรูปต้นร่างแผนที่ จากรายการที่รังวัดมาได้ ตามระเบียบกรมที่ดิน และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์

(จ) จำลองรูปแผนที่จากต้นร่างแผนที่ ลงในกระดาษบาง (ร.ว. ๕) เพื่อนำไปประกอบการเขียนรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน

(ฉ) จำลองรูปแผนที่จากระวางแผนที่ฟิล์ม โปร่งแสง ลงบนกระดาษบาง (ร.ว. ๕) พร้อมทั้งแสดงค่าพิกัดฉากตั้งและพิกัดฉากราบส่วนย่อยของระวางแผนที่ และหมายเหตุให้ทราบด้วยว่าเป็นระวางแผนที่แผ่นและมาตราส่วนใด พิมพ์หรือใช้ราชการ เมื่อวัน เดือน ปีใด เพื่อส่งไปลงที่หมายในระวางแผนที่ฟิล์ม โปร่งแสง ที่ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัด

(๓) การปฏิบัติงานในฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัด นำรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๕) ครอบลงที่หมายในระวางแผนที่ฟิล์มโปร่งแสง ที่เป็นคู่ฉบับ โดยไม่ต้องลงที่หมายบนระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศวิศวกรรมแสงและแผนที่ทางระวาง

(๔) รมที่ที่ใช้เขียนรูปแผนที่ในระวางแผนที่ฟิล์มโปร่งแสงและระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศวิศวกรรมแสงให้ใช้น้ำหมึกชนิดที่ถูกล้างแล้วไม่ลบเลือน

ข้อ ๒๔ การนำรูปแผนที่ที่รังวัดใหม่ ลงที่หมายในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิม ให้พิจารณาเปรียบเทียบรูปแผนที่นั้น กับรูปแผนที่ในระวางเดิมเสียก่อน โดยอาศัยหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) กรณีที่เป็นรูปแผนที่รังวัดสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน หากต้องดำเนินการ ตามมาตรา ๖๑ มาตรา ๖๕ ทวิ หรือมาตรา ๖๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี ให้ดำเนินการให้เสร็จก่อน แล้วจึงนำรูปแผนที่นั้นลงระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิม เนื่องจากมีการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ. ๒๕๒๕

เมื่อได้นำรูปแผนที่ลงระวางแผนที่แล้ว ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในรูปแผนที่ระวางแผนที่เดิมว่า “ร.ว.ม. ครอบวางใหม่” และหากมีการนำรูปแผนที่ในระวางแผนที่เดิมมาลงในระวางแผนที่ใหม่ ยังไม่ครบถ้วนทุกแปลง ให้หมายเหตุในระวางแผนที่เดิมด้วยอักษรสีแดงเหนือขอบระวางด้านซ้ายมือไว้ว่า “ห้ามใช้ลงที่หมายรูปแผนที่ของแปลงที่ดิน” ในระวางนับตั้งแต่วันที่สำนักงานที่ดินได้รับระวางใหม่มาใช้ในราชการแล้ว พร้อมทั้งให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดลงชื่อกำกับ และเมื่อลงที่หมายครบทุกแปลงแล้ว จึงหมายเหตุยกเลิกในระวางแผนที่ต่อจากข้อความดังกล่าว

(๒) กรณีที่เป็นรูปแผนที่รังวัดออกโฉนดที่ดิน และได้ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๖ แล้ว ให้นำรูปแผนที่นั้นลงระวางแผนที่ ที่สร้างขึ้นใหม่ โดยไม่ต้องนำรูปแผนที่นั้นลงที่หมายในระวางแผนที่เดิม

ประกาศ ณ วันที่ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๖



(นายบัญญัติ จันทน์เสนาะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ภาคผนวก ก.
ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

๑. ศูนย์กำเนิดและการแบ่งโซน

ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ที่ใช้ในการคำนวณสร้างระวางแผนที่ ใช้มาตรฐานโลก เอเวอร์เรสต์เพียร์รอยด์ ๑๘๓๐ โดยคำนวณบนพื้นหลักฐานอินเดียปี ๒๕๑๘ (Indian 1975 Datum)

๑.๑ ขอบเขตพื้นที่ซึ่งครอบคลุมด้วยระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม คือพื้นที่ทุกจุดบนผิวโลก ระหว่างละติจูดที่ ๘๔ องศาเหนือ และละติจูดที่ ๘๐ องศาใต้

๑.๒ หน่วย การวัดระยะ ให้มีหน่วยเป็น เมตร (Meter)

๑.๓ การแบ่งโซนให้แบ่งดังนี้

๑.๓.๑ การแบ่งโซนให้แบ่งลองจิจูดออกเป็น โซนละ ๖ องศา

๑.๓.๒ โซนที่ ๑ จะอยู่ระหว่างเส้นลองจิจูด ๑๘๐ องศาตะวันตก ถึงเส้นลองจิจูด ๑๗๔ องศาตะวันตก โซนต่อไปจะถัดไปทางตะวันออกโซนละ ๖ องศา เรื่อยไปจนถึงโซนที่ ๖๐ ซึ่งจะอยู่ระหว่างเส้นลองจิจูด ๑๗๔ องศาตะวันออก ถึงเส้นลองจิจูด ๑๘๐ องศาตะวันออก

๑.๔ พื้นที่ประเทศไทยอยู่ใน ๒ โซน คือ

๑.๔.๑ โซนที่ ๔๗ เริ่มจากเส้นลองจิจูด ๙๖ องศาตะวันออกถึงเส้นลองจิจูด ๑๐๒ องศาตะวันออก และมีเส้นลองจิจูด ๙๙ องศาตะวันออก เป็นเส้นเมริเดียนกลาง

๑.๔.๒ โซนที่ ๔๘ เริ่มจากเส้นลองจิจูด ๑๐๒ องศาตะวันออกถึงเส้นลองจิจูด ๑๐๘ องศาตะวันออก และมีเส้นลองจิจูด ๑๐๕ องศาตะวันออก เป็นเส้นเมริเดียนกลาง

๑.๕ ศูนย์กำเนิดของแต่ละโซน เป็นจุดตัดของเส้นเมริเดียนกลางของโซนนั้นๆ กับเส้นศูนย์สูตร

๑.๖ ระบบพิกัดฉากของโซน เพื่อให้ระบบพิกัดฉากมีค่าเป็นบวกทั้งพิกัดราบและพิกัดตั้ง จึงกำหนดให้ค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ของศูนย์กำเนิด ในแต่ละโซนมีค่าพิกัดตะวันออกเทียม (False Easting) เท่ากับ ๕๐๐,๐๐๐ เมตร และค่าพิกัดเหนือเทียม (False Northing) เท่ากับ ๐ เมตร สำหรับซีกโลกเหนือ และเท่ากับ ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ เมตร สำหรับซีกโลกใต้

การนับค่าพิกัดให้นับเนื่องจากศูนย์กำเนิดของแต่ละโซน ดังนี้

๑.๖.๑ การนับค่าพิกัดราบ ถ้านับค่าพิกัดไปทางตะวันออกของศูนย์กำเนิด ค่าพิกัดจะมีค่าเพิ่มขึ้นจาก ๕๐๐,๐๐๐ เมตร ถ้านับค่าพิกัดไปทางตะวันตกของศูนย์กำเนิด ค่าพิกัดจะมีค่าลดลงจาก ๕๐๐,๐๐๐ เมตร

๑.๖.๒ การนับค่าพิกัดตั้ง ถ้านับค่าพิกัดไปทางทิศเหนือของศูนย์กำเนิด ค่าพิกัดจะมีค่าตั้งแต่ ๐ เมตรขึ้นไป สำหรับซีกโลกเหนือ

๒. การคำนวณ

๒.๑ การคำนวณเส้นโครงการานหมุดหลักฐานแผนที่ จะต้องลดทอนระยะที่วัดได้จริงบนพื้นดินเสียก่อน ดังนี้

๒.๑.๑ ทอนระยะที่วัดได้บนพื้นดินเป็นระยะที่ระดับน้ำทะเลปานกลาง โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ การลดทอนระยะลงสู่ระดับน้ำทะเลปานกลาง

$$C = \frac{R}{(R + H)}$$

๒.๑.๒ ทอนระยะที่ระดับน้ำทะเลปานกลางเป็นระยะบนแผนที่ ซึ่งมีค่าเท่ากับระยะที่ระดับน้ำทะเลปานกลางคูณด้วยค่าตัวคูณมาตราส่วน (Scale Factor)

๒.๒ ค่าตัวคูณมาตราส่วน, K (Scale Factor) ให้ใช้ดังนี้

๒.๒.๑ ค่าตัวคูณมาตราส่วนของระวางแผนที่แผ่นใด ๆ ให้ใช้ค่าตัวคูณมาตราส่วนที่จุดกึ่งกลางของระวางแผนที่มาตราส่วน ๑:๔,๐๐๐ แผ่นนั้น ซึ่งอ่านค่าได้จากบัญชีแสดงค่าตัวคูณมาตราส่วนท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. ๒๕๔๒

๒.๒.๒ งานคำนวณเส้นโครงการานหมุดหลักฐานแผนที่หลักและย่อยต่าง ๆ ค่าตัวคูณมาตราส่วน ให้คำนวณจากสูตรการคำนวณค่าตัวคูณมาตราส่วน ในภาคผนวกท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดหมุดหลักฐานแผนที่โดยระบบดาวเทียม พ.ศ. ๒๕๔๓

๒.๓ การคำนวณปรับแก้ค่ามุมสอบของแนวเมริเดียน (Convergence of Meridians, γ) ให้คำนวณดังนี้

$$\gamma = p(XIII) + p^3(XIV) + p^5(XV)$$

$$\text{เมื่อ } XIII = \sin \phi \times 10^4$$

$$XIV = \frac{\sin \phi \cos^2 \phi \sin^2 1''}{3} \times (1 + 3\eta^2 + 2\eta^4) \times 10^{12}$$

$$XV = \frac{\sin \phi \cos^4 \phi \sin^4 1''}{15} \times (2 - \tan^2 \phi) \times 10^{20}$$

$$p = (\text{ลองจิจูดของจุดตั้งกล้อง} - \text{ลองจิจูดของเมริเดียนกลาง}) \times 10^{-4}$$

$$\eta^2 = \frac{1 - e^2 \sin \phi}{1 - e^2} - 1$$

๒.๔ ให้คำนวณปรับแก้โดยใช้กฎซิมิทิส ซึ่งมีสูตรการคำนวณแก้ความคลาดเคลื่อนระยะตั้ง หรือระยะราบตามอัตราส่วนของด้านนั้น ๆ ต่อความยาวทั้งหมดของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่นั้น

$$\text{ค่าแก้ทางตั้ง (Latitude Correction)} = \frac{\text{ค่าคลาดเคลื่อนทางตั้ง} \times \text{ความยาวของด้าน}}{\text{ความยาวของเส้น โครงงานหมุดหลักฐานแผนที่}}$$

$$\text{ค่าแก้ทางราบ (Departure Correction)} = \frac{\text{ค่าคลาดเคลื่อนทางราบ} \times \text{ความยาวของด้าน}}{\text{ความยาวของเส้น โครงงานหมุดหลักฐานแผนที่}}$$

๒.๕ การคำนวณค่าความคลาดเคลื่อนเข้าบรรจบ (Error of Closure) ให้คำนวณดังนี้

๒.๕.๑ ค่าความคลาดเคลื่อนเข้าบรรจบ (Error of Closure) เท่ากับค่ารากที่สองของผลบวกของกำลังสองของค่าคลาดเคลื่อนทางตั้ง (Latitude Error) กับกำลังสองของค่าความคลาดเคลื่อนทางราบ (Departure Error)

$$\text{ค่าความคลาดเคลื่อนเข้าบรรจบ} = \sqrt{(\text{ค่าคลาดเคลื่อนทางตั้ง})^2 + (\text{ค่าคลาดเคลื่อนทางราบ})^2}$$

๒.๕.๒ ค่าความละเอียดถูกต้องของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ (Relative Accuracy) เท่ากับอัตราส่วนระหว่างค่าความคลาดเคลื่อนเข้าบรรจบต่อ ค่าความยาวของเส้น โครงงานหมุดหลักฐานแผนที่

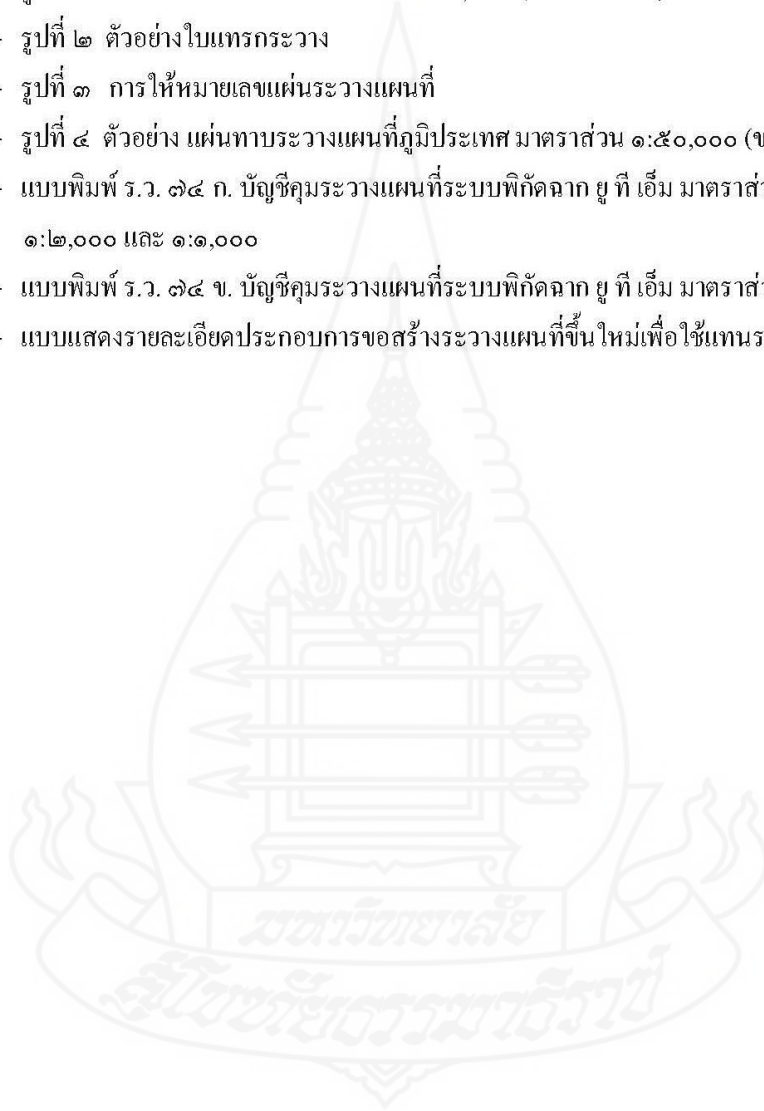
$$\text{ค่าความละเอียดถูกต้อง} = \frac{\text{ค่าความคลาดเคลื่อนเข้าบรรจบ}}{\text{ความยาวของเส้น โครงงานหมุดหลักฐานแผนที่}}$$

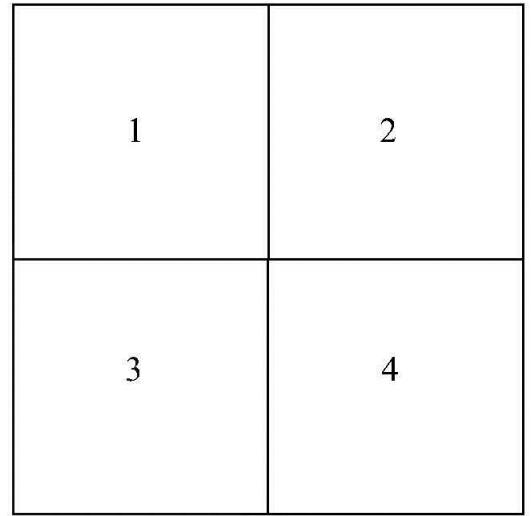
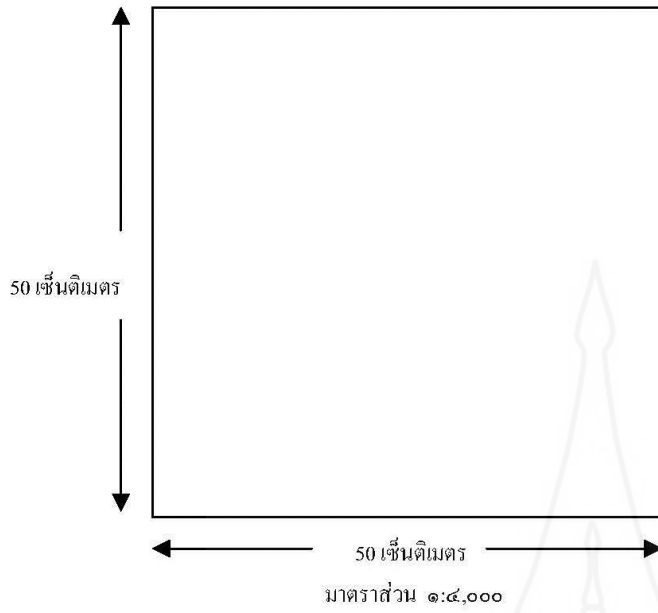
๒.๖ การแปลงพื้นที่ในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ให้เป็นพื้นที่จริง คำนวณดังนี้
ค่าพื้นที่จริงเท่ากับอัตราส่วนระหว่างค่าพื้นที่ในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ต่อค่ากำลังสองของผลคูณของค่าตัวคูณมาตราส่วน (K) และสัมประสิทธิ์การลดทอนระยะลงสู่ระดับน้ำทะเลปานกลาง (C)

$$\text{พื้นที่จริง} = \frac{\text{พื้นที่ในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม}}{(K \times C)^2}$$

ภาคผนวก ข.
แสดงรูปและแบบพิมพ์ต่างๆ

- รูปที่ ๑ ตัวอย่างระวางแผนที่ มาตรฐาน ๑:๔,๐๐๐ (ขนาดย่อส่วน)
- รูปที่ ๒ ตัวอย่างใบแทรกระวาง
- รูปที่ ๓ การให้หมายเลขแผ่นระวางแผนที่
- รูปที่ ๔ ตัวอย่าง แผ่นทาบระวางแผนที่ภูมิประเทศ มาตรฐาน ๑:๕๐,๐๐๐ (ขนาดย่อส่วน)
- แบบพิมพ์ ร.ว. ๖๔ ก. บัญชีคุมระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตรฐาน ๑:๔,๐๐๐
๑:๒,๐๐๐ และ ๑:๑,๐๐๐
- แบบพิมพ์ ร.ว. ๖๔ ข. บัญชีคุมระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตรฐาน ๑:๕๐๐
- แบบแสดงรายละเอียดประกอบการขอสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่เพื่อใช้แทนระวางแผนที่เดิม





มาตราส่วน ๑:๒,๐๐๐
จากระวางแผนที่มาตราส่วน ๑:๔,๐๐๐ ขยายเป็น ๔ แผ่น

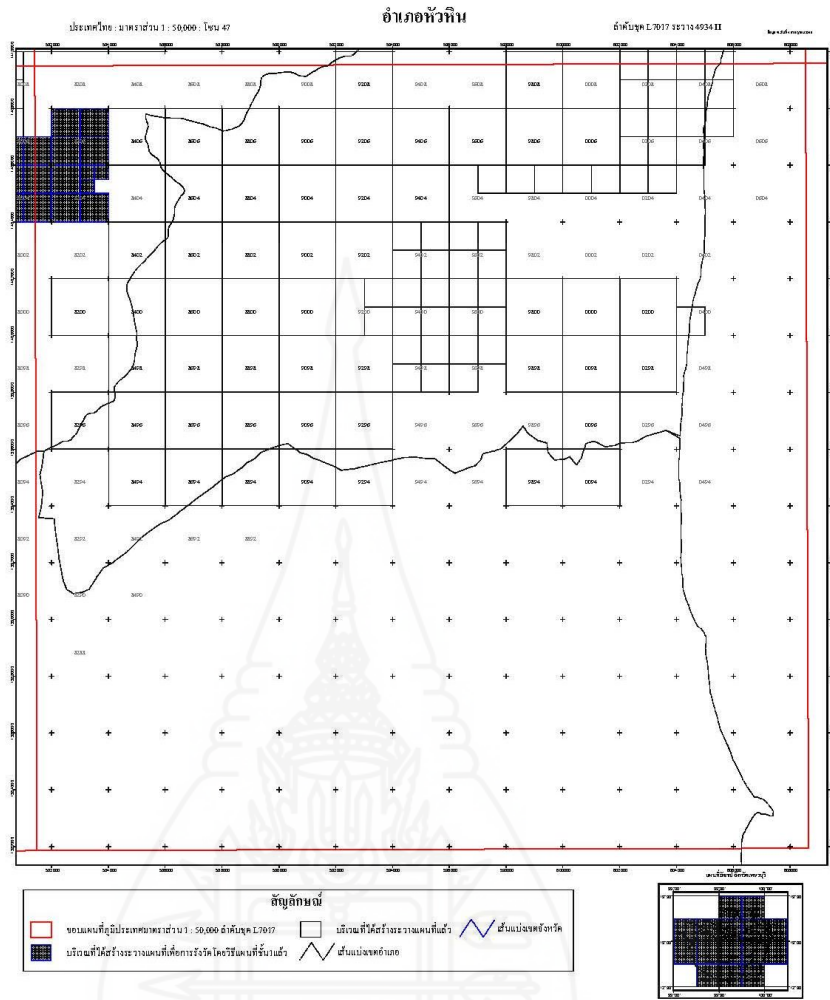
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16

มาตราส่วน ๑:๑,๐๐๐
จากระวางแผนที่มาตราส่วน ๑:๔,๐๐๐ ขยายเป็น ๑๖ แผ่น

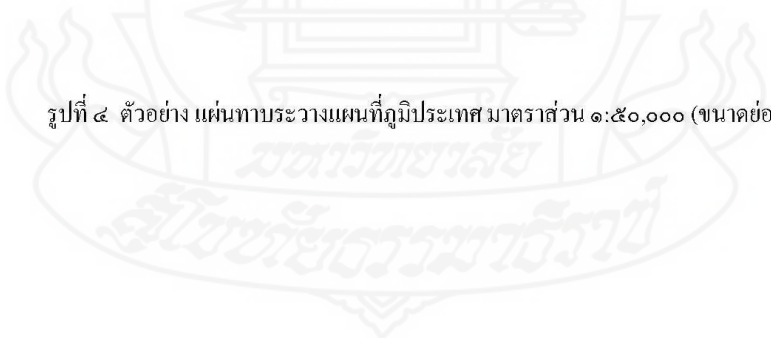
1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60	61	62	63	64

มาตราส่วน ๑:๕๐๐
จากระวางแผนที่มาตราส่วน ๑:๔,๐๐๐ ขยายเป็น ๖๔ แผ่น

รูปที่ ๓ การให้หมายเลขแผ่นระวางแผนที่



รูปที่ ๔ ตัวอย่าง แผนที่ทาบระวางแผนที่ภูมิประเทศ มาตรฐาน ๑ : ๕๐,๐๐๐ (ขนาดย่อส่วน)



บัญชีคุมระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม จังหวัด โชน..... (จ.ว.๗๔ ก.)
หน้า.....

ชื่อระวาง	มาตราส่วน																					
	๑:๕,๐๐๐	๑:๒,๐๐๐				๑:๑,๐๐๐																
	1	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	

รายละเอียดประกอบการขอสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่เพื่อใช้แทนระวางแผนที่เดิม
สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

1. บริเวณที่ขอสร้างระวางแผนที่อยู่ในท้องที่ อำเภอ.....

- ระวางแผนที่เดิมชำรุด ได้แก่
ระวาง.....มาตราส่วน.....
ระวาง.....มาตราส่วน.....
ระวาง.....มาตราส่วน.....
- ระวางแผนที่ที่ขอขยายมาตราส่วน ได้แก่
ระวาง.....มาตราส่วน.....แผ่น.....เดิมเป็นระวางมาตราส่วน.....แผ่น.....
ระวาง.....มาตราส่วน.....แผ่น.....เดิมเป็นระวางมาตราส่วน.....แผ่น.....
ระวาง.....มาตราส่วน.....แผ่น.....เดิมเป็นระวางมาตราส่วน.....แผ่น.....
- ค่าพิกัดฉากไม่สัมพันธ์กัน หรือหมุดหลักฐานแผนที่ชำรุดสูญหาย
ระวาง.....มาตราส่วน.....
ระวาง.....มาตราส่วน.....
ระวาง.....มาตราส่วน.....

2. ระวางแผนที่ที่ขอสร้างขึ้นใหม่มีเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เดิมผ่าน จำนวน เส้น ได้แก่

ชื่อเส้น จากหมุดที่ ถึงหมุดที่
ชื่อเส้น จากหมุดที่ ถึงหมุดที่
ชื่อเส้น จากหมุดที่ ถึงหมุดที่

3. ชื่อหมุดหลักฐานแผนที่ที่จะใช้ในการรังวัดออกและเข้าบรรจบ มีดังนี้

(ให้ระบุชื่อหมุดหลักฐานแผนที่ที่มีอยู่ในที่ดินให้เพียงพอ)

หมุด.....ค่าพิกัดฉาก..N.....E.....ระวาง.....
หมุด.....ค่าพิกัดฉาก..N.....E.....ระวาง.....

4. รายละเอียดอื่น ๆ (ถ้ามี)

.....
.....
.....
.....
.....

5. ได้แนบแผนที่แสดงบริเวณที่จะขอดำเนินการมาด้วย.....ฉบับ

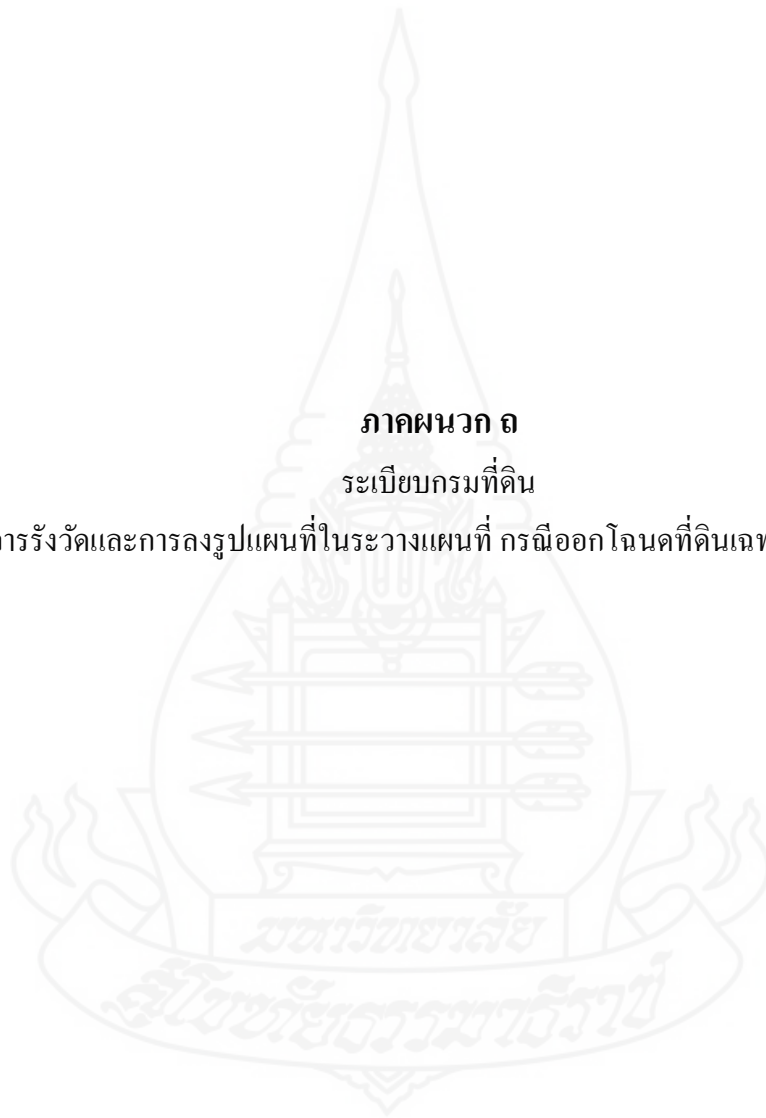
ผู้สำรวจและรวบรวมข้อมูล

วันที่ เดือน พ.ศ.

ภาคผนวก ถ

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2527





ระเบียบกรมที่คิน

ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

พ.ศ. ๒๕๒๗

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า ระเบียบเกี่ยวกับการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย มีกระจัดกระจายอยู่หลายแห่งและไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน กรมที่ดินจึงกำหนดระเบียบขึ้นไว้ใหม่ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๗"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๒๗ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (พ.ศ. ๒๕๑๗)

๓.๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๔)

๓.๓ ระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการกองควบคุมแผนที่รักษาการตามระเบียบนี้

หมวดที่ ๑

การรังวัด

ข้อ ๕ ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งให้ปฏิบัติ ดังนี้

๕.๑ ถ้าที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ใกล้หมุดหลักฐานโครงการแผนที่ให้ทำการรังวัดโดยยึดหลักเขตจากหมุดหลักฐานโครงการแผนที่โดยตรง

๕.๒ ถ้าไม่สามารถทำการรังวัดโดยยึดหลักเขตโดยตรงจากหมุดหลักฐานโครงการแผนที่ตามข้อ ๕.๑ ได้ จะต้องทำการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่ที่ย่อยเสียก่อน เพื่อใช้ยึดหลักเขต โดยให้ออกจากหมุดหลักฐานของเส้นโครงการแผนที่เส้นหนึ่ง ไปเข้าบรรจบหมุดหลักฐานของเส้นโครงการแผนที่อีกเส้นหนึ่ง แต่ถ้าไม่สามารถเข้าบรรจบเส้นโครงการแผนที่

/ ตางเส้นกันได้

ต่างเส้นกันก็ได้ ให้เข้าบรรจบเส้นโครงการแผนที่เส้นเดียวกันได้ แต่ต้องต่างมุมกัน

๕.๓ ในการวางโครงข่ายหลักฐานแผนที่ ให้ใช้มุมหลักเขตที่ดินเป็นมุมหลักฐานแผนที่ร่วมกัน

ข้อ ๖ การรังวัดคอกโค่นที่ดินโดยวิธีแนวที่หนึ่งสองให้ปฏิบัติตามลำดับ ดังนี้

๖.๑ ถ้าที่ดินที่รังวัดคอกโค่นในเขตที่ดินอยู่ใกล้มุมหลักฐานโครงการแผนที่ให้ทำการรังวัดยึดโยงเข้าหาที่ดินแปลงที่รังวัดไม่น้อยกว่า ๒ มุมเขต

๖.๒ ถ้าคนหาหลักฐานโครงการแผนที่มีอยู่ใกล้เคียงไม่ได้ ให้รังวัดยึดโยงจากมุมเขตหรือหลักเขตที่ออกโฉนดที่ดินไว้เดิม ซึ่งได้ตรวจสอบถูกต้องและตรงกับตำแหน่งในระวางแผนที่แล้วไม่น้อยกว่า ๓ มุมเขต การยึดโยงดังกล่าวให้ยึดโยงต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน ๓ แปลง นับจากแปลงที่ยึดโยงจากเส้นโครงการหลักฐานแผนที่

๖.๓ ในกรณีเป็นระวางแผนที่ที่มีรายละเอียดอยู่แล้ว เช่น ระวางแผนที่อย่างเก่า ให้รังวัดตรวจสอบจากมุมคั่นภายในที่ดินซึ่งปรากฏในระวางแผนที่อย่างน้อย ๔ มุมเขตหรือรังวัดตรวจสอบจากอาคารหรือลวดลายที่ปรากฏในระวางแผนที่ไม่น้อยกว่า ๑ ตำแหน่ง หากการรังวัดตรวจสอบอาคารเคลื่อนกับรายละเอียดที่ปรากฏในระวางแผนที่อยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยให้ใช้หลักฐานดังกล่าวยึดโยงลงระวางแผนที่ได้

๖.๔ ในการรังวัดยึดโยงเข้าหาแผนที่ลงในระวางแผนที่ตามข้อ ๖.๑, ๖.๒ และข้อ ๖.๓ หากระยะที่ทำกรยึดโยงนั้นมีความยาวมาก และเส้นฐานที่จะใช้ในการยึดโยงมีระยะแตกต่างกันเกินกว่า ๓ เท่าขึ้นไป หรืออยู่ในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสมอันอาจจะทำให้การลงที่หมายรูปแผนที่ของแปลงที่รังวัดคอกโค่นในเขตที่ดินในระวางแผนที่คลาดเคลื่อนแล้ว ก็ให้ทำการรังวัดยึดโยงออกจากมุมหลักฐานโครงการแผนที่หรือหลักเขตที่ดิน หรือถาวรวัตถุหรือลวดลายที่ปรากฏในระวางแผนที่ที่ตรวจสอบถูกต้อง เฉลยเพิ่มไปอีก ๑ ตำแหน่ง

ข้อ ๗ กรณีที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศแล้ว การลงที่หมายในระวางแผนที่ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

ข้อ ๘ ให้แสดงรายการรังวัดไว้ในตัวระวางแผนที่ด้วย

หมวดที่ ๒

การจัดทำหลักฐานแผนที่

ข้อ ๙ ในการรังวัดคอกโค่นที่ดิน ให้จัดทำรายการรังวัด (ร.ว.๒๗) และต้นร่างแผนที่ด้วย โดยใช้มาตราส่วนตามความเหมาะสม ดังจะเขียนรายการรังวัดให้ชัดเจน

ข้อ ๑๐ การเขียนต้นร่างแผนที่ให้มีรายละเอียด ดังนี้

๑๐.๑ รายการคำนวณต้องเขียนด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจนและครบถ้วน
เช่น ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อรังวัด

๑๐.๒ เครื่องหมายแสดงทิศเหนือ ต้องใช้หมึกสีค่า มีขนาดและแบบ
ตามระเบียบที่ ว่าด้วยการเขียนเครื่องหมายแผนที่กำหนดไว้ โดยให้แนวทิศเหนือ - ใต้
ขนานกับขอบกระดาษคานช่าย เว้นแต่กรณีรูปแผนที่ที่มีความยาวหรือกว้างมาก เครื่องหมาย
แสดงทิศเหนือจะไม่ขนานกับขอบกระดาษก็ให้กระทำไ้

๑๐.๓ การลงที่หมายแผนที่ ควรให้รูปแผนที่อยู่ตรงกลางกระดาษ
หลักเขตใดเป็นหลักเขตเกาะให้เขียน "เกาะ" ด้วยหมึกสีค่า ถ้ามีการปักหลักเขตแทนให้เขียน
"เกาะหอย ปักใหม่" ด้วยหมึกสีแดง กรณีปักหลักพยานให้เขียน "หลักพยาน" ด้วยหมึกสีค่า

๑๐.๔ เส้นเขตที่ดินและเขตแยกแปลงข้างเคียงให้ขีดด้วยหมึกสีค่า
ถ้าหลักเขตที่ดินใกล้เคียงกันจนขีดเขตหรือแสดงระยะไม่ได้ ให้เขียนรูปชยายแสดงไว้ให้ชัดเจน

๑๐.๕ ให้ขีดเส้นรังวัดที่ไม่ได้รังวัดตามแนวเขตที่ดินและเขียนระยะด้วย
เลขอารบิก โดยใช้หมึกสีน้ำเงิน ในกรณีที่ระยะที่รังวัดเป็นเส้นตรงอันเดียวกัน ระยะที่รังวัดได้
ภายในเส้นให้เขียนหัวไปทางเดียวกัน และเขียนระยะทั้งหมดไว้ในวงเล็บ

๑๐.๖ ในแปลงที่ขอรังวัดให้เขียนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจอยู่ในวงเล็บ
และจำนวนเนื้อที่เรียงลงมาตามลำดับ หรือตามความเหมาะสมของรูปแผนที่ด้วยเลขไทยโดย
ใช้หมึกสีค่า

๑๐.๗ ที่ดินแปลงข้างเคียงให้เขียนเลขที่ดิน ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคน
และเลขหน้าสำรวจ (ถ้ามีการรังวัดใหม่) ด้วยหมึกสีค่า สำหรับกรณี ร.ว.ม. หรือ ร.ว.ม.ย.จ.
คือเขตใดหรือไม่ได้ ให้เขียนด้วยหมึกสีแดง

ข้อ ๑๑ ที่ดินที่ขอรังวัดอยู่คาบเกี่ยวระวางแผนที่ ให้ขีดเส้นขอบระวางแผนที่และ
เขียนชื่อระวางแผนที่กำกับไว้ด้วยหมึกสีแดง ที่ดินแปลงใดอยู่ในระวางแผนที่ใด ให้เขียนเลขที่ดิน
ในระวางแผนที่นั้น

ในกรณีที่ดินแปลงที่ขอรังวัดไม่คาบเกี่ยวระวางแผนที่ แต่ที่ดินแปลงข้างเคียง
คาบเกี่ยวระวางแผนที่กับแปลงที่ขอรังวัด ให้เขียนชื่อระวางแผนที่กำกับท้ายเลขที่ดินแปลงข้างเคียงนั้น
ด้วยหมึกสีแดง

ข้อ ๑๒ การหมายสิ่รูปแผนที่ให้ขีดเส้นด้วยหมึกสีแดงไว้คานในรอบแปลงที่ดิน

ข้อ ๑๓ รายการรังวัด (ร.ว.๖๗) ต้องเขียนให้ครบถ้วนและชัดเจน โดยไม่ต้อง
มีมาตราส่วนและใช้ชดถลเลขที่ดินและเลขหน้าสำรวจด้วย

หมวดที่ ๓

การจำลองและการเขียนรูปแผนที่

ข้อ ๑๔ ให้จำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่องสงกรรมที่ดิน ๑ ฉบับ และจำลองรูปแผนที่จากระวางแผนที่ พร้อมทั้งแสดงคำพิถักฉากตั้ง พิกัดฉากราบส่วนย่อยของระวางแผนที่ และหมายเหตุให้ทราบว่า เป็นระวางแผนที่ซึ่งพิมพ์หรือใช้ราชการเมื่อ วัน เดือน ปีใด สงกรรมที่ดินเพื่อลงระวางแผนที่ทางส่วนกลาง ๑ ฉบับ

กรณีรูปแผนที่ประกอบเรื่องกับรูปแผนที่สำหรับลงระวางแผนที่เท่ากัน ให้แสดงคำพิถักฉากและหมายเหตุในแผนที่ประกอบเรื่องตามวรรคหนึ่ง สงกรรมที่ดินเพียง ๑ ฉบับ

หมวดที่ ๔

การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่

ข้อ ๑๕ เมื่อลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่แล้ว ปรากฏว่า ทับเขตโฉนดที่ดินในระวางแผนที่ ให้พิจารณา ดังนี้

๑๕.๑ ถ้ารูปแผนที่ที่สำรวจวัดนอกโฉนดที่ดินทับ เขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงในระวางแผนที่อยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยตามเกณฑ์ที่แนบท้ายระเบียบนี้ให้อนุมัติให้รูปแผนที่ในระวางแผนที่

๑๕.๒ ถ้ารูปแผนที่ที่ทำการรังวัดทับเขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงในระวางแผนที่เกินเกณฑ์เฉลี่ย ให้สอบสวนเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงค้ำที่ที่เกี่ยวข้อง หากปรากฏว่า มิได้เป็นการสมยอมกันและไม่มีหลักฐานอื่นที่จะปฏิเสธโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงว่า อยู่ ณ ที่ใด ให้ถูกต้องแน่นอนได้ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า รูปแผนที่แปลงข้างเคียงในระวางแผนที่คลาดเคลื่อน ก็ให้ลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ แล้วรายงานเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้สอบสวนเขตที่ดิน (ท.ศ.๘๐) ถัดที่ดินโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงนั้น ๆ ไว้ เพื่อให้เจ้าของที่ดินขอสอบสวนเขตที่ดินก่อน เว้นแต่ที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นมีการรังวัดใหม่และต่อเขตได้

ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงที่มีคำสั่งให้สอบสวนเขต ถ้ากรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้ดำเนินการได้

๑๕.๓ ถ้าที่ดินแปลงข้างเคียงได้ลงระวางแผนที่ไว้คลาดเคลื่อน ให้แก้ไขการลงที่หมายของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวในระวางแผนที่ให้ถูกต้องเสียก่อน แล้วจึงนำรูป

/ แผนที่รังวัด

ข้อ 14. ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2544

แผนผังรั้วคอกโคนก่อกใหม่ลงระวางแผนที่ เสร็จแล้วส่งรูปแผนที่ไปให้กรมที่ดินแก้ไขรูปแผนที่ทางส่วนกลางให้ตรงกัน ถ้าหากรูปแผนที่ในระวางกลาคเคลื่อนเป็นส่วนตัวมากก็ให้เสนอกรมที่ดินพิจารณา

๑๕.๔ ถ้าปรากฏว่ารูปแผนที่ทับแนวเขตที่ดินแปลงข้างเคียงที่มีไม้โคสวนใหญ่ โลมปฏิบัติแต่เกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงค้ำที่เกี่ยวของมิได้มาระวังและลงชื่อรับรองเขต ใหญ่หรือรั้วคอกโคนก่อกใหม่รับรองเขตในใบรับรองเขตคิดคือเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.จ.๑๔) แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงค้ำนั้นมิได้รับหนังสือแจ้งเรื่องการระวังแนวเขต ให้เจ้าพนักงานที่ดินแห่งนั้นส่งสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงค้ำนั้น โดยส่งหนังสือไปตามสถานที่อยู่เท่าที่จะค้นหาได้ครั้งหนึ่งมีกำหนด ๓๐ วัน ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงค้ำที่หนังสือสอบถามไปโต้แย้งคัดค้านภายในกำหนด ให้พิจารณาดำเนินการเป็นกรณีพิพาทไปตามระเบียบ แต่ถ้าไม่โต้แย้งคัดค้าน หรือไม่ได้รับตอบภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินต่อไป

ข้อ ๑๖ ในกรณีจำนวนเนื้อที่และระยะที่โคจรการรั้วคอกแตกต่างไปจากหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ใบปฏิบัติการระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๔)

ข้อ ๑๗ กรณีเป็นระวางแผนที่อย่างเก่าและมีอยู่หลายแผ่น ให้พิจารณาและลงระวางแผนที่ในระวางแผนที่เก็บรายละเอียดครั้งหลังสุด และให้ใช้รายละเอียดในระวางแผนที่แผ่นนั้นยึดโยงลงระวางแผนที่ ทั้งนี้ ให้ตรวจสอบในระวางแผนที่เก่าทุกแผ่นด้วยว่า ทับแปลงข้างเคียงหรือไม่ด้วย

ข้อ ๑๘ ถ้ารูปแผนที่ที่ขอรั้วคอกโคนก่อกใหม่ทับลวดลายในระวางแผนที่ ซึ่งเขาใจว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ให้ดำเนินการ ดังนี้

๑๘.๑ ถ้าลวดลายในระวางแผนที่เป็นเส้นประ ให้สอบสวนผู้ปกครองท้องที่ เจ้าของที่ดิน และพยานบุคคลเสียก่อน แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาส่งการต่อไป

๑๘.๒ ถ้าลวดลายในระวางแผนที่เป็นเส้นทึบ ให้สอบสวนผู้ปกครองท้องที่และพยานบุคคลให้มีความว่า เดิมเคยเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ปัจจุบันมีสภาพที่ดินเป็นอย่างไร ถ้าพยานหลักฐานเชื่อถือได้ เป็นที่สาธารณประโยชน์ก็ให้กันเขตที่สาธารณประโยชน์ออกจากที่ดินแปลงที่ขอรั้วคอกโคนก่อกใหม่

ถ้าสอบสวนแล้วปรากฏว่า ไม่เป็นที่สาธารณประโยชน์ให้ดำเนินการ

ดังนี้

๑๘.๒.๑ ให้ทำแนวรั้วกั้นบริเวณที่สาธารณประโยชน์นั้นแสดงไว้ในร่างแผนที่และรายการรั้วกั้น (ร.ว.๒๑)

๑๘.๒.๒ กรณีเป็นระวางแผนที่อย่างเก่าซึ่งเกินสำรวจออกโฉนดที่ดินไว้โดยไม่ได้มีการบันทึกเลขที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวยังมีสภาพอยู่ในที่ดินและมีมาแต่เดิม แต่ไม่ตรงกับในระวางแผนที่ แสดงว่า ลวดลายเส้นทึบในระวางแผนที่คลาดเคลื่อน ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาว่าเนินการต่อไปได้

๑๘.๒.๓ กรณีลวดลายในระวางแผนที่สามารถตรวจสอบได้ เช่น ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการ

ข้อ ๑๕ การลงหมุด ชีตเขตที่ดิน เขียนเลขที่ดิน หมายเลขหลักเขต ให้ใช้หมุดสีค่า สำหรับเลขหน้าสำรวจ จำนวนเนื้อที่ดิน ให้เขียนในตารางคานกลางหรือในใบคอรระวางแผนที่ (ถ้ามี) ส่วนลวดลายหรือเขตที่ดินในระวางแผนที่ซึ่งได้มีการตรวจสอบและสั่งแก้ไขแล้ว ให้ใช้หมุดสีแดงชี้ตำแหน่งเครื่องหมาย S แยกจากนั้นให้ใช้หมุดสีอื่นสีใดก็ได้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๓



(นายศิริ เศวตินสุกข์)

อธิบดีกรมที่ดิน

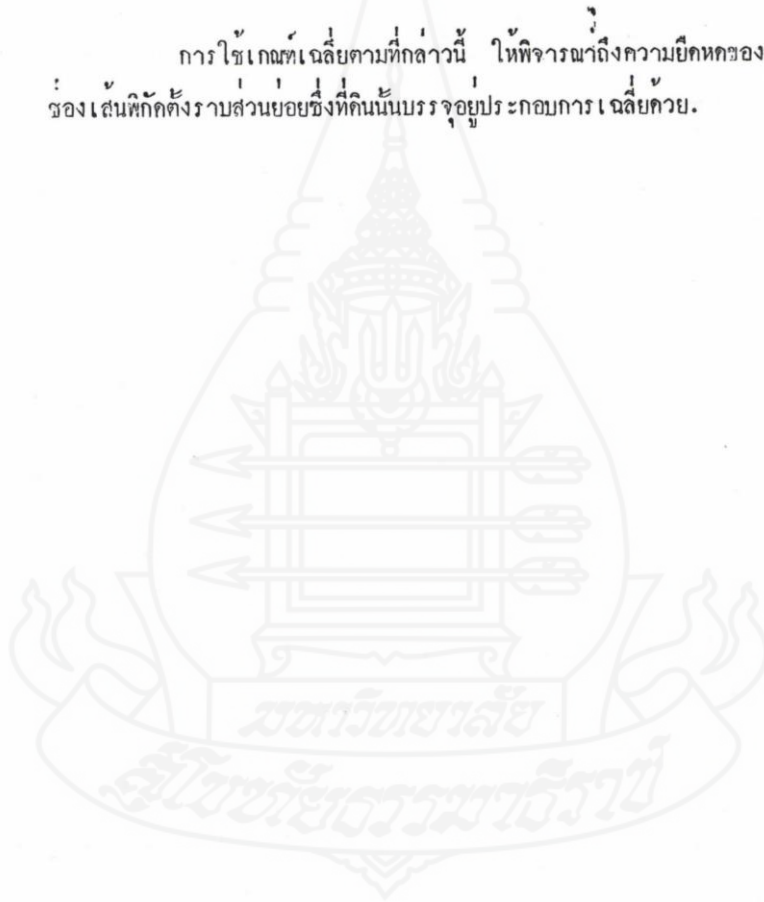
ข้อ 14. ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2544



เกณฑ์เฉลี่ยการลงรูปแผนที่ในระวางกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ระยะของรูปแผนที่ในระวาง	เกณฑ์ที่ยอมให้คลาดเคลื่อน
๑.๐๐๐ เส้นลงมา	ไม่เกิน \pm ๑ มิลลิเมตร
๑.๐๐๐ ถึง ๕.๐๐๐ เส้น	ไม่เกิน \pm ๒ มิลลิเมตร
๕.๐๐๐ เส้นขึ้นไป	ไม่เกิน \pm ๓ มิลลิเมตร

การใช้เกณฑ์เฉลี่ยตามที่กล่าวนี้ ให้พิจารณาถึงความยืดหยุ่นของระวางแผนที่ใน
ของเส้นที่กั้นระหว่างส่วนย่อยซึ่งที่ดินนั้นบรรจุอยู่ประกอบการเฉลี่ยด้วย.



(ท.ก.๘๐)

คำสั่งให้สอบเขตที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่.....

ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ที่ดินแปลงนี้มีเขตติดต่อกับที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินทับเขตโฉนดที่ดินแปลงนี้
 ในระวางแผนที่ ให้ทำการสอบเขตโฉนดที่ดินเสียก่อน

ถ้ากรณียืนยันให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกถ้อยคำเป็น
 หลักฐานไว้แล้วดำเนินการได้.

.....
 เจ้าพนักงานที่ดิน



ภาคผนวก ท

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจากการรังวัดใหม่
และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ. 2525





ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจากการรังวัดใหม่
และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงร้าง เคียง

พ.ศ. ๒๔๒๕

ด้วยการรังวัดรอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๒๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๒๐ และ มาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทำการรังวัดแล้วแผนที่แตกต่างจากเดิม และทับแผนที่ใน โฉนดที่ดินแปลงร้าง เคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย แต่เขตการครอบครองไม่ทับกัน ซึ่งเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงนั้น คงชอบเขตเพื่อแก้ไขแผนที่ให้ตรงกันด้วย เพื่อป้องกันมิให้เกิดผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหลัง และให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องเรียบร้อยในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้กำหนด ระเบียบไว้ดังต่อไปนี้ .

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า " ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิม เนื่องจากการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงร้าง เคียง พ.ศ. ๒๔๒๕ "

ข้อ ๒. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๔๒๕

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินและโถงระกัจ ที่ ๒๐/๒๔๑๓ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๔๑๓

ข้อ (๑) ง. เรื่องรูปแบบที่หลังโฉนดที่ดินคล้ายคลึงกับแผนที่ทำการรังวัดใหม่ และคำสั่งที่ ๓/๒๔๑๐ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๔๑๐ เรื่อง แก้เขตแผนที่หลังโฉนดแปลงร้าง เคียง และระเบียบการโคที่รัศมีกับ ระเบียบนี้

ข้อ ๔. การรังวัดรอบเขต หรือแบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่สามารถ ตรวจสอบค้นหาหลักฐานในที่ดินตามรายการรังวัดหรือหลักฐานแผนที่เดิม เพื่อระบุเขตหรือครอบรูปแผนที่ใน โฉนดที่ดินกับแผนที่รังวัดใหม่ตามที่เจ้าของที่ดินเข้าชี้เขต หากแผนที่รังวัดใหม่แตกต่างกับแผนที่ในโฉนดที่ดิน แปลงที่ทำการรังวัด และตรวจสอบได้ว่าทับแผนที่โฉนดที่ดินแปลงร้าง เคียง หรือเมื่อนำแผนที่รังวัดใหม่ ลงในระวางแผนที่ตามหลักวิชาแล้วทับแปลงร้าง เคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขแผนที่ ตามมาตรา ๒๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรืออธิบดีสั่งแก้ไขรูปแบบที่ตามมาตรา ๒๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินแล้ว ให้มีคำสั่งให้ชอบเขตที่ดิน (พ.ศ. ๔๐ ก.) ตามแบบท้ายระเบียบนี้ เพื่อถกเถียงโฉนดที่ดิน แปลงร้าง เคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินในถูกต้องตรงกัน

ข้อ ๕. เมื่อคำวินิจฉัยแก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกไว้ในเรื่อง คำว่า "ได้ถกเถียงคำสั่งให้ชอบเขตที่ดิน (พ.ศ. ๔๐ ก.)" ตั้งแต่วันที่แก้ไข และลงชื่อกำกับไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๖. ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงที่ได้
ปลดค่าสิ่งให้สอยเขตที่ดิน (ท.ค.๕๐ ก.) ความข้อ ๕. ถ้าผู้กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษร ให้จดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้

ข้อ ๗. เมื่อเจ้าของที่ดินแปลงที่ได้ปลดค่าสิ่งให้สอยเขตที่ดิน (ท.ค.๕๐ ก.)
ความข้อ ๕. ให้ความการสอยเขตและแก่นนที่ตรงกันแล้ว ให้ปลดค่าสิ่งออกได้.

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๕



(นายศรี เกวอินสุณต์)
อธิบดีกรมที่ดิน

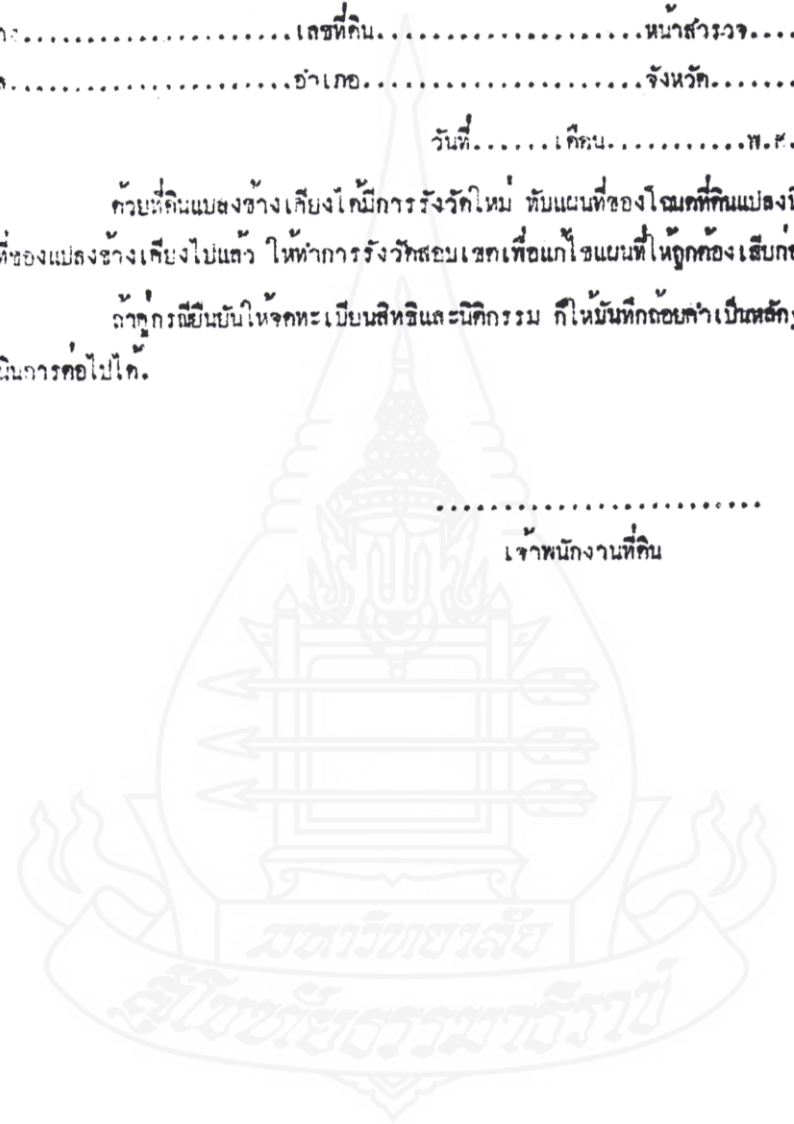


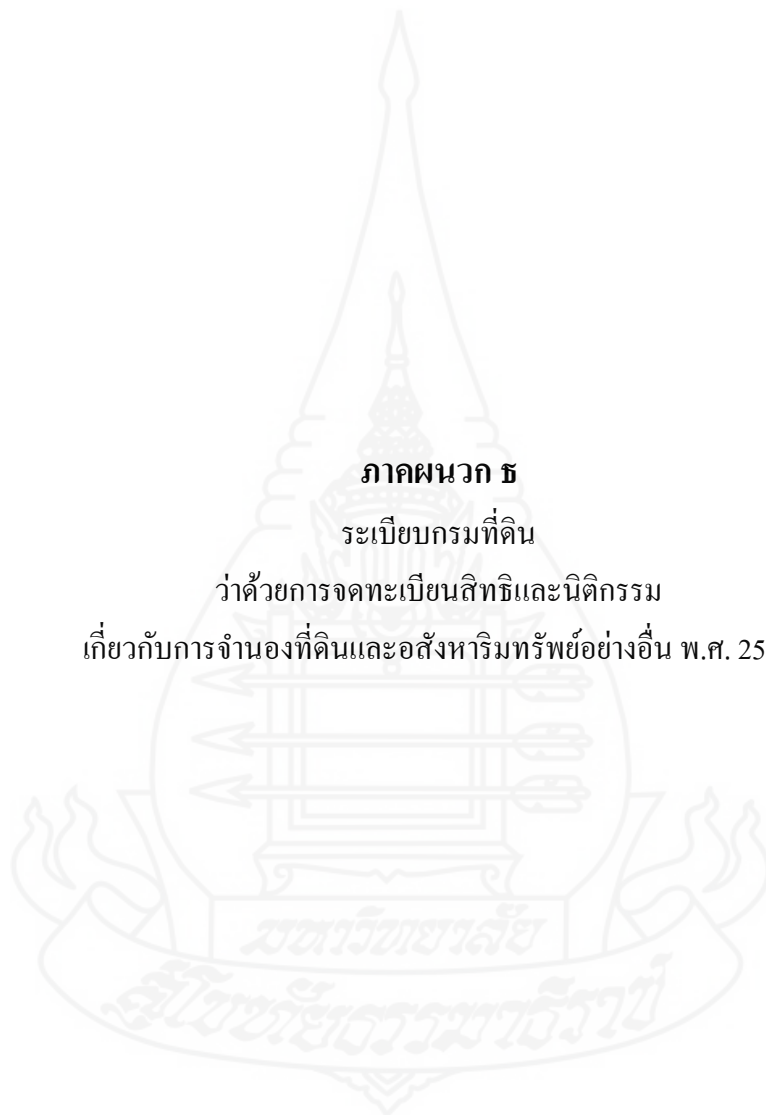
คำสั่งให้สอบ เขตที่ดิน

ที่ดินโฉนดที่.....
 ระบุว่า.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 จำนวน.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ด้วยที่ดินแปลงข้างเคียงได้มีการรังวัดใหม่ ทับแผนที่ของโฉนดที่ดินแปลงนี้ ไก่แกโซ
 แผนที่ของแปลงข้างเคียงไปแล้ว ให้ทำการรังวัดสอยเขตเพื่อแก้ไขแผนที่ให้ถูกต้องเสียก่อน
 ถ้าผู้กรณียื่นขอให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกด้วยคำเป็นหลักฐานไว้ แล้วจึง
 ดำเนินการต่อไปได้.

.....
 เจ้าพนักงานที่ดิน





ภาคผนวก ๕

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เกี่ยวกับการจองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2550

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๘๐๔



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่าระเบียบ คำสั่ง และหนังสือเวียนของกรมที่ดินเกี่ยวกับการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ได้ใช้
ถึงปฏิบัติมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และมีหนังสือสั่งการจำนวนหลายฉบับ ทำให้ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิง
และปฏิบัติราชการ ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว และถูกต้อง มีประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ตลอดจนสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี จึงเห็นสมควรรวบรวมและ
ปรับปรุงเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่นขึ้นใหม่ เป็นระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ปรากฏรายละเอียดตามระเบียบกรมที่ดินที่ส่งมาพร้อมนี้

อนึ่ง ขอให้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวไปปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงให้ถูกต้อง
ตามระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓ โทร.(มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

“ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด”



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๕๐

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๘ มกราคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง ขึ้นเงินต้องแก่ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

(๒) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ มกราคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง ผ่อนเงินต้องแก่ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

(๓) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง แก่ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน ประเภทจำนำ แลขายฝาก หรือไถ่ถอน

(๔) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง การเลิกสัญญาจำนำหรือขายฝาก

(๕) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๗/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน พระพุทธศักราช ๒๔๖๓

(๖) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม พระพุทธศักราช ๒๔๖๘

(๗) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๘/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๗๗

-/ (๘) คำสั่ง...

- ๒ -

- (๘) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔๑/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม พุทธศักราช ๒๔๘๐
- (๙) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๔๘๑
- (๑๐) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๘๓
- (๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๙๕/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๑
- (๑๒) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๔๙๒
- (๑๓) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๙๙
- (๑๔) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐
- (๑๕) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๐๐
- (๑๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐
- (๑๗) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
- (๑๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๗๖๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๐๔
- (๑๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๑๖๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๐๔
- (๒๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๕๒๖/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๐๔
- (๒๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๙๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔
- (๒๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๒๗๙/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๐๖
- (๒๓) หนังสือกรมที่ดิน จำนวนมาก ที่ มท ๐๖๐๗/๘๕๙๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๗
- (๒๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๐๘/๓๓๖๙ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘
- (๒๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๓๔๙๓ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๐
- (๒๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๒ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๑๒
- (๒๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๗๓๕๓ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๒
- (๒๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๐๘/๑๐๗๑๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๑๒
- (๒๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๖๗๓๘ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔
- (๓๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๑๖
- (๓๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๘๐๒๘ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๑๘
- (๓๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๔๓๓๑ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๒๑
- (๓๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๒๐๑ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒
- (๓๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๖๑๒๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๒๒
- (๓๕) หนังสือกรมที่ดิน จำนวนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๙๕๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖
- (๓๖) หนังสือกรมที่ดิน จำนวนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/๖๕๘๙ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๒๗
- (๓๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๖๒๗๗๗ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๓๑
- (๓๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๖๓๔๗๒ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๑

-(๓๙) หนังสือ...

- ๓ -

(๓๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๕๔๓๔ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๓๓
 (๔๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๖๗๗ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๖
 (๔๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๒๒๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๗
 (๔๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๖ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘
 (๔๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๘๙๕๕ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๙
 (๔๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๗๙ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๐
 (๔๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๐
 (๔๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๒๘๕ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙
 (๔๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๒๑๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๙
 บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับ
 ระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการกำหนดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองให้ได้ความชัดเจนและเป็นที่ยอมรับได้ว่าเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้รับจำนองให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้จำนองเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญา โดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนองขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงคำสัญญากันมาอย่างแน่นอนแล้ว จึงขอทำสัญญาและขอจดทะเบียนจำนอง หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

-/ พนักงาน ...

- ๔ -

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อผู้รับจำนอง

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน"

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองและผู้รับจำนองให้ได้รับความชัดเจนว่าได้มาขอจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญาใด และให้เติมข้อความในสัญญาจำนอง ข้อ ๑ ให้ชัดเจนว่าเป็นการประกันในเรื่องใด เช่น ถ้ากรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งคู่กรณีทำสัญญากู้ยืมกันมาแล้ว ให้เติมคำว่า "การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ." ถ้าคู่กรณียังไม่ได้ทำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินกัน ให้เติมคำว่า "การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้เงินจากผู้รับจำนอง และให้ถือว่าสัญญาจำนองนี้เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน" ถ้าเป็นการประกันการเบิกเงินเกินบัญชี ให้เติมคำว่า "ตามสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ." หรือถ้าเป็นการประกันความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามสัญญาใด ๆ ให้เขียนข้อความที่คู่กรณีตกลงกัน แล้วแต่กรณี

ข้อ ๙ กรณีที่คู่กรณีไม่ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกันแต่ได้มอบอำนาจให้มาจดทะเบียนจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจด้วยว่าได้รับข้อความในทำนองที่ให้ผู้รับมอบอำนาจทำสัญญากู้ยืมเงินหรือหลักฐานการกู้ยืมเงินได้ด้วย หากไม่ได้รับข้อความดังกล่าว ผู้รับมอบอำนาจจะทำสัญญาจำนองโดยระบุในสัญญาจำนองว่า "ให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย" ไม่ได้

ข้อ ๑๐ กรณีที่คู่กรณีได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่งที่คู่กรณีนำมาแสดงว่าได้มีการปิดอาคารแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาคารแสดมปีท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลระเบียบการ ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้มีหน้าที่ปิดอาคารแสดมปีจัดการปิดอาคารแสดมปีในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อนแล้วบันทึกไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดิน ว่า "ได้มีการปิดอาคารแสดมปีในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว" และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

หากคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งนั้นมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำคู่กรณีว่า ได้มีการปิดอาคารแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาคารแสดมปีถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณียืนยันว่าได้มีการปิดอาคารแสดมปีถูกต้องแล้ว ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า "ขอรับรองว่าได้ปิดอาคารแสดมปีในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วนแล้ว" เสร็จแล้ว จึงจดทะเบียนจำนองให้ได้

-/ กรณีที่ ...

กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไป ภายหน้าและคู่กรณีไม่ประสงค์จะเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยังไม่ต้องปิดอาคารแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาคารแสดมปีในขณะจดทะเบียน จำนอง ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าตราสารอันเป็น หลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ”

การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เป็นอย่างอื่นนอกจากหนี้กู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี เช่น การจำนอง เพื่อเป็นประกันการรับคนเข้าทำงาน หรือการประกันความรับผิดชอบของคู่สัญญาตามสัญญาใด ๆ สัญญาจำนอง ดังกล่าวไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอาคารแสดมปีตามที่กล่าวข้างต้น ฉะนั้น ในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ต้องให้คู่กรณีแสดงหลักฐานการปิดอาคารแสดมปีในกรณีนี้แต่อย่างใด

ข้อ ๑๑ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนอง มาดำเนินการก็ให้ทำได้

ในกรณีผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน ได้โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน

ข้อ ๑๒ กรณีที่คู่กรณีหนึ่งมีสถาบันการเงินเป็นผู้รับจำนองขอระบุดราดอกเบี่ยลงในเอกสารการ จดทะเบียนจำนองว่า

(๑) “ผู้จำนองยอมเสียอัตราดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดตามประกาศที่มีผลใช้บังคับ ของธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บได้ (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)” หรือ

(๒) “ผู้จำนองยอมเสียดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บได้ ตามที่มีประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ย และส่วนลด (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)”

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองเป็นประกันโดยระบุดราดอกเบี่ยดังกล่าวได้

ข้อ ๑๓ กรณีการขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนโดยผู้ขอไม่ทราบเขตของตนว่ามีเพียงใด ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนได้ โดยไม่ต้องให้ผู้เป็นเจ้าของรวมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วย ยินยอมหรือให้ถ้อยคำยินยอมและไม่ต้องจัดทำแผนที่ประกอบ

หากการขอจดทะเบียนจำนองที่ดินเฉพาะส่วน โดยผู้ขอทราบเขตที่ดินมีกรรมสิทธิ์แล้วและต้องการ ให้ระบุเขตที่ดินที่จำนองไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแล้ว

-/ ข้อ ๑๔ กรณี ...

ข้อ ๑๔ กรณีมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่งแล้ว ต่อมาประสงค์จะให้ อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่งแม้หนี้ดังกล่าวจะเป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และเจ้าหนี้คนเดียวกัน และมีมูลหนี้ประเภทเดียวกันก็ตาม ถ้าคู่กรณีไม่ประสงค์จะให้จดทะเบียนขึ้นเงินจากจำหน่าย และจะขอให้ จดทะเบียนประเภทจำหน่ายลำดับที่สอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

ข้อ ๑๕ กรณีการขึ้นเงินจำหน่ายที่มีข้อตกลงว่าเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาเดิม ทุกประการ เว้นแต่การติดดอกเบี้ยในวงเงินที่ขึ้นใหม่ต่างไปจากสัญญาจำหน่ายเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ รับจดทะเบียนขึ้นเงินจำหน่ายได้

ข้อ ๑๖ การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำหน่ายในกรณีที่ผู้เยาว์เป็นผู้รับจำหน่าย เมื่อผู้เยาว์หรือผู้ใช้ อำนาจปกครองได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ โดยผู้เยาว์หรือ ผู้ใช้อำนาจปกครองไม่จำเป็นต้องขออนุญาตศาลแต่อย่างใด

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำหน่ายในกรณีที่ผู้จำหน่ายไม่ได้ให้ถ้อยคำยินยอม ก่อน จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำหน่ายให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีให้บอกกล่าวการโอนให้ผู้จำหน่ายทราบ และให้บันทึกไว้ท้ายสัญญาโอนไว้เป็นหลักฐานด้วยว่าเจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการ โอนนี้ให้ผู้จำหน่ายทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว

ข้อ ๑๘ การโอนสิทธิการรับจำหน่ายระหว่างผู้รับจำหน่ายกับผู้รับโอน ถ้าไม่นำความไปจดทะเบียน กับพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ มาตรา ๗๔๖ ลงไว้บังคับระหว่างคู่กรณีเท่านั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจำหน่ายหรือหนี้อื่นจำหน่ายเป็นประกันก็ได้โอนกันมาด้วยนั้นต่อไป เช่น ปลอดจำหน่าย หรือแบ่งไถ่ถอน จากจำหน่าย ฯลฯ ต้องให้คู่กรณีที่เกี่ยวข้องขอจดทะเบียนให้ปรากฏการโอนสิทธิการรับจำหน่ายทุกทอดก่อน

ในกรณีที่ผู้รับโอนตกลงกับผู้จำหน่ายเพิ่มจำนวนเงินจำหน่ายจากเดิมอีกภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิ การรับจำหน่ายแล้ว เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างรายกับที่ได้จดทะเบียนจำหน่ายไว้เดิม ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่จดทะเบียนเป็นจำหน่ายรายใหม่ โดยจดทะเบียนประเภท “จำหน่ายลำดับที่สอง”

ในกรณีที่ผู้จำหน่ายได้มีการชำระหนี้ให้กับผู้รับจำหน่ายไปแล้วบางส่วน หากผู้รับจำหน่ายและผู้รับโอน ต้องการโอนสิทธิการรับจำหน่ายในจำนวนเงินที่ผู้จำหน่ายคงค้างชำระอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จำหน่าย และผู้รับจำหน่าย ต้องขอจดทะเบียนประเภทผ่อนต้นเงินจากจำหน่ายก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถ จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำหน่ายเฉพาะในจำนวนเงินที่เหลือเท่านั้นได้

ข้อ ๑๙ การขอโอนทรัพย์สินจากนิติบุคคลหนึ่งไปยังอีกนิติบุคคลหนึ่งที่มีผลทำให้สิทธิการรับ จำหน่ายต้องโอนไปโดยผลของกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการ จำหน่ายได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจำหน่ายตามกฎหมายให้ปรากฏหลักฐานทาง ทะเบียนแล้ว โดยให้นิติบุคคลผู้รับโอนเพียงฝ่ายเดียวมาขอจดทะเบียนได้

-/ ข้อ ๒๐ การขอ ...



ข้อ ๒๐ การขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนวน (แปลงหนี้ใหม่) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนหลักฐานแสดงความยินยอมในการแปลงหนี้ใหม่ของลูกหนี้เดิม โดยเจ้าหนี้และลูกหนี้คนใหม่จะต้องทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ต่อกัน และให้บันทึกข้อความแสดงว่าคู่กรณี (ผู้จำนองและผู้รับจำนอง) ได้ตกลงให้โอนการจำนองที่ได้จำนองประกันหนี้รายเดิมนั้นไปประกันหนี้รายใหม่ด้วย ซึ่งจะโอนการจำนองไปประกันหนี้รายใหม่ได้เพียงเท่าที่ประกันหนี้เดิมนั้น

ข้อ ๒๑ การขอจดทะเบียนจำนองสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียว แต่หลายมูลหนี้โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่ามีมูลหนี้ใดจำนองในวงเงินเท่าใด และต่อมาผู้รับจำนองขอโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งให้แก่บุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองขอจดทะเบียนประเภท “แก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน” เพื่อแยกมูลหนี้ที่โอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อนจึงรับจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนต่อไปได้

กรณีที่ผู้จดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของบุคคลหนึ่งไว้แล้ว ต่อมาขอแก้ไขโดยเพิ่มเติมว่าเพื่อเป็นประกันหนี้ของบุคคลอื่นอีกผู้หนึ่ง ซึ่งเป็นหนี้ต่างรายกับหนี้ที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนวน หรือแก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกันได้ กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่

ข้อ ๒๒ กรณีการขอจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๒๓ กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกระหว่างจำนองโดยในสัญญาจำนองมีข้อความว่า “ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินขาดจำนวนที่ค้างชำระอยู่อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ” ข้อความดังกล่าวไม่เป็นการรับมรดกโดยมีเงื่อนไขจึงไม่มีกรณีต้องขออนุญาตต่อศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องเรียกหลักฐานการขออนุญาตจากศาลแต่อย่างใด

หมวด ๒ ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๒๔ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือจำนองสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนจำนองร่วมกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนอง”

-/ (๒) กรณี ...

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเฉพาะส่วน”

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขอจดทะเบียนจำนองเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์”

(๔) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างการจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของขอจดทะเบียนจำนองที่ดินและสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี

(๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างการจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำสังหาริมทรัพย์นั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนองฉบับหนึ่งโดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์”

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาคู่กรณีได้นำขอจดทะเบียนเนื่องจากตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกับสัญญาจำนองเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขึ้นเงินจากจำนอง”

(๗) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี

(๘) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไปหรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมาได้มีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีได้นำขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วนและผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง”

-/ (๙) กรณี ...

(๙) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้ขอมาจดทะเบียนเนื่องจากมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองบางรายไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนองบางราย”

(๑๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผ่อนต้นเงินจากจำนอง”

(๑๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ในโอกาสใดแล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินจำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลดเงินจากจำนอง”

(๑๒) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่มีการจำนองครบติดอยู่แปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงแต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนองโดยไม่ลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกัน ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครบติดอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดจำนอง”

กรณีเจ้าของที่ดินและสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนองส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดจำนอง” เช่นกัน

(๑๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนชำระหนี้จำนอง”

กรณีการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ แต่ถ้าตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนอง หนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน การจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองโดยมีข้อตกลงเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

-/ (๑๔) กรณี ...



(๑๔) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาผู้กรณินมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่จำนองเพียงบางแปลงเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนอง เป็นประกันบางส่วน ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอน ชำระหนี้จำนอง”

(๑๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองฟ้องศาล บังคับให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และ ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง”

(๑๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่นหรือกรณีที่สิทธิการรับจำนอง ตกไปได้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้นตามผลของกฎหมาย ผู้กรณินมาขอจดทะเบียน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนอง” หรือ “โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย” แล้วแต่กรณี

กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ ต่อมา ผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งแก่บุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับ จำนองบางส่วน”

กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันโดยระบุว่าจำนองเพื่อประกันหนี้ที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายเป็น จำนวนเท่าใด ต่อมาผู้รับจำนองบางรายได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น ให้เขียนชื่อ ประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนองบางราย”

(๑๗) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองสังหาริมทรัพย์เพื่อ เป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้กรณินมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด หนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)”

(๑๘) กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองหรือถอนจำนองจนศาลได้มีคำสั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียน การจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน จึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จาก การขายทอดตลาดต่อไป

-/ (๑๙) กรณี ...



(๑๙) กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะ ลูกหนี้เจ้าหนี้เป็นบุคคลเดียวกันทำให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วยหนี้เกือบนกตินกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (หนี้เกือบนกตินกัน)”

(๒๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว นั้นในสิ่งที่มีใช้สาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย, การเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน, หรือกรณี การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้รวมไว้ ภายหลังลูกหนี้บางคนได้มีการชำระหนี้ในส่วนของตนหมดแล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดินส่วนนั้นพ้นจากการจำนอง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน”

(๒๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอจดทะเบียนเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้ จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การเปลี่ยนตัวลูกหนี้อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้เขียน ชื่อประเภทว่า “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

(๒๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ขอจดทะเบียนเพื่อลบบชื่อกิจการวิเทศนกิจ ที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่าง กิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคล เดียวกัน)”

กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับจำนองในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน ระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วใน ระเบียบนี้ โดยอนุโลม

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ไข

ข้อ ๒๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.๓.๑, ท.๓.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๒๔ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้จำนองในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.๓.๑ หรือ ท.๓.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้จำนองที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้จำนองที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลข ลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้จำนองทุกข้อด้วย

-/ (๓) การเขียน ...

(๓) การเขียนชื่อผู้รับจำนองลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับจำนอง หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัตจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้จำนองเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม”

(๕) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๒๖ การจัดทำหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทจำนอง จำนองเฉพาะส่วน จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเพิ่มหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี

กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองหลายลำดับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุคำว่า “ลำดับที่สอง หรือ ลำดับที่สาม ฯลฯ” ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หนังสือสัญญาและสารบัญญัตจดทะเบียนด้วย

(๒) การจดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนอง แกะไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน แกะไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) โอนสิทธิการรับจำนอง ปลดจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) โอนชำระหนี้จำนอง แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

กรณีการจดทะเบียนจำนองประเภทอื่นต่อจากการจำนองซึ่งมีการจดทะเบียนไว้แล้วอีก โดยเป็นการจดทะเบียนจำนองเกี่ยวเนื่องในลำดับและครั้งต่อมาจากการจำนองเดิม ให้ระบุลำดับและครั้งต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนนั้น เช่น ขึ้นเงินจากจำนองลำดับที่สองครั้งที่หนึ่ง, ขึ้นเงินจำนองลำดับที่สองครั้งที่สอง หรือ ผ่อนต้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง, ใ้ถอนจากจำนองลำดับที่สอง เป็นต้น

(๓) การจดทะเบียนประเภทระบุจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระบุจำนอง (หนี้เคลื่อนที่กัน) หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

(๔) การจดทะเบียนประเภทปลดจำนอง กรณีจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาภายหลังคู่สัญญาตกลงให้สิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนอง ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และสารบัญญัตจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “คู่สัญญาตกลงแกะไขเปลี่ยนแปลงจำนองโดยให้สิ่งปลูกสร้าง

-/ พ้นจาก ...

พื้นที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่เป็นจำนวนเงินบาท ตามสัญญาจำนองเป็น
ประกัน ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.”

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จัดแจ้งการจำนองและการจำนองเพิ่ม
หลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนปลดจำนองและปลดจำนองเพิ่ม
หลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองเป็นรายการเดียวกันได้ โดยระบุใน
บันทึกข้อตกลงให้ชัดเจนว่าปลดจำนองตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด ให้
หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญญัติจดทะเบียน
ให้ตรงกันว่า “ปลดจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ. และสัญญาจำนอง
เพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.”

(๔) การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง กรณีผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่า
ได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้า
สัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่เดือน.....
พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้รับจำนองมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงิน
ค่าไถ่ถอนจากจำนองหลังสัญญาฉบับผู้รับจำนองว่า

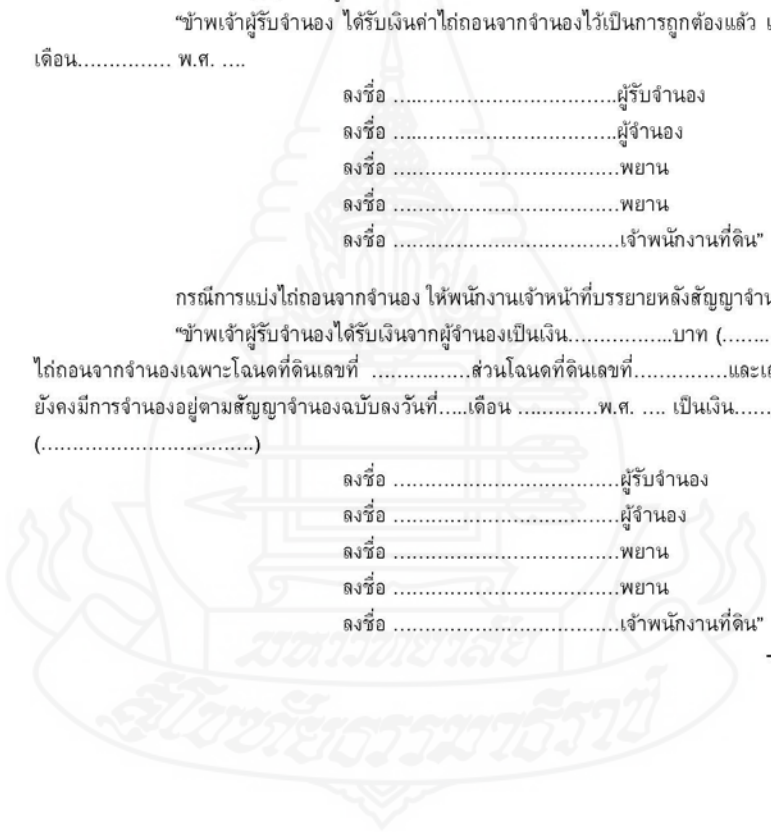
“ข้าพเจ้าผู้รับจำนอง ได้รับเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองไว้เป็นการถูกต้องแล้ว แต่วันที่
เดือน..... พ.ศ.

- ลงชื่อผู้รับจำนอง
- ลงชื่อผู้จำนอง
- ลงชื่อพยาน
- ลงชื่อพยาน
- ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาจำนองทุกฉบับว่า
“ข้าพเจ้าผู้รับจำนองได้รับเงินจากผู้จำนองเป็นเงิน.....บาท (.....)
ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....
ยังคงมีการจำนองอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ. เป็นเงิน.....บาท
(.....)

- ลงชื่อผู้รับจำนอง
- ลงชื่อผู้จำนอง
- ลงชื่อพยาน
- ลงชื่อพยาน
- ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

-/ กรณีที่ ...



กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้แจ้งการจำนองและการจำนองเพิ่มหลัก
ทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง และไถ่ถอนจาก
จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนเป็นรายการเดียวกันได้ โดยให้
หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้
ตรงกันว่า “ไถ่ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่...เดือนพ.ศ. และสัญญาจำนองเพิ่ม
หลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.”

ข้อ ๒๗ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก่ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๒๘ การแก่ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทจำนอง ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อ
เจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ และ
ในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนอง” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีประเภทไถ่ถอนจากจำนอง ในช่อง
ผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อผู้รับจำนองลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนอง” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาเมื่อ
เขียนชื่อเจ้าของแล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิม
ยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียน
หมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึก
ข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลง
ตามตัวอย่างท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๒๔)

ข้อ ๒๙ วิธีการจดทะเบียนครอบจำนองและวิธีการปลดจำนองที่ดิน กรณีมีการจดทะเบียนแบ่งแยก
ที่ดินในระหว่างการจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ขอจดทะเบียน
แบ่งแยกโดยผู้กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงเหลือและแปลงแยกออกไปมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่เขียนคำว่า “(ครอบจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้าย
ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้
และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่าง
หมายเลข ๒๕)

-/ หนังสือ ...



หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนองไปจดแจ้งในสารบัญชจดทะเบียน พร้อมทั้งหมายเหตุการครอบครอง โดยเขียนคำว่า “(ครอบจำนอง)” ในรายการจดทะเบียนไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนจำนอง ที่ยกมาจดแจ้ง ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” สำหรับวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กากับไว้ กรณีที่ชื่อผู้จำนองหรือผู้รับจำนองเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไป จดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๖)

(๒) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ ต่อมามีการจดทะเบียนแบ่งแยกโดยผู้กรณียินยอมให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบางแปลงมีการจำนองอยู่ตามเดิม บางแปลงพ้นจากการจำนอง เช่น กรณีแบ่งแยกในนามเดิมให้ที่ดินแปลงแยกที่ ๑ พ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือยังคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบครองหรือปลดจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยกที่ ๑ ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือ ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๗) หรือกรณีแบ่งขาย ให้ที่ดินแปลงแยกพ้นจากการจำนองและที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบครองหรือปลดจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งขาย ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลดจำนอง ลงวันที่เดือนพ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๘) เป็นต้น

(๓) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้จำนองตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้จำนองไว้เป็นแปลงคงเหลือ และให้แปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้จำนองจดทะเบียนประเภทปลดจำนองให้เสร็จในวันจดทะเบียนแบ่งแยก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบครองหรือปลดจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก)

-/ และในสารบัญ ...

และในสารบัญญัติจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนั้นพ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๙)

กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแบ่งแยกออกจากกันแล้วแต่ส่วนของผู้จำนองเป็นแปลงแยกให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้จำนองไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองที่จะยกไปจัดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง เว้นแต่ข้อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่ายในข้อคู่สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะข้อคู่สัญญาจำนองเท่านั้น ข้อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงคงเหลือที่ไม่มีการจำนองครอบตัดไปด้วย ให้จดทะเบียนประเภทปลอดจำนองให้เสร็จในวันจดทะเบียนแบ่งแยก และให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือพ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่..... เดือน พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๐)

(๔) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกที่ได้มีการจดทะเบียนการครอบจำนองไว้ ภายหลังคู่กรณีตกลงกันให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกบางแปลงปลอดจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ปลอดจำนอง” และหมายเหตุการปลอดจำนองไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่..... เดือน พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๑)

ข้อ ๓๐ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนนายอำเภอก่อนการเดินสำรวจ และต่อมาได้จัดแจ้งครอบจำนองไว้ เมื่อแจกใบไต่สวนและแจกโฉนดที่ดิน หรือต่อมาโฉนดที่ดินนั้นมีการแบ่งแยกเป็นโฉนดใหม่ และมีการจดทะเบียนการครอบจำนองไปอีก เมื่อคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขอย่างใดที่มีผลกับการจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนนายอำเภอซึ่งการจำนองนั้นยังคงมีอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนได้ตามกรณี แล้วแจ้งการจดทะเบียนไปให้นายอำเภอท้องที่ซึ่งจดทะเบียนจำนองนั้นทราบด้วย

-/ ข้อ ๓๑ กรณี ...



ข้อ ๓๑ กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้จดทะเบียนจำนวนรวมกันไว้หลายแปลง ภายหลังมีการขอรังวัดรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กราบขอจดทะเบียนประเภทจำนวนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ โดยอนุโลมปฏิบัติตามวิธีการ ข้อ ๒๙ (๑) วรรคสอง และให้ดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนวนไว้เป็นหลักฐาน

(๒) หมายเหตุในสัญญาจำนวนฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนวนนี้โฉนดเลขที่.....รวมโฉนด ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่การจำนวนยังคงมีอยู่ตามเดิม” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๓) หมายเหตุในรายการจดทะเบียนจำนวนหลังโฉนดเดิมที่ยกเลิกไปเพราะรวมโฉนดว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจำนวนยังคงมีอยู่ตามเดิม”เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) ในโฉนดที่ดินใหม่ให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนวนไปจดทะเบียนไปจดทะเบียนโฉนดใหม่ ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามจำนวนที่ดินโฉนดใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การจำนวนรายนี้ได้จดทะเบียนไว้ตามสัญญาจำนวนฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อ และวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้จำนวนหรือผู้รับจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดทะเบียนไว้ในทำนองเดียวกันด้วย

หมวด ๔ การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๓๒ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.๑, ท.๑ ก) คำขอหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๓๓ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๓๔ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

-/ หมวด ๔ ...

หมวด ๕
การประกาศ

ข้อ ๓๕ กรณีมีผู้จดทะเบียนจำนองที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนเกี่ยวเนื่องกับการจำนอง เช่น ในกรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ชิ้นเงินจากจำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง โอนชำระหนี้จำนอง แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) แก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน ปลอดจำนอง ระบุรับจำนอง (ปลอดจำนอง) ลดเงินจากจำนอง ระบุรับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระบุรับจำนอง (หนี้เกือรถล้นกัน) หรือเป็นกรณีเข้าข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องประกาศตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ดังกล่าว เช่น ขอแก้ไขเพิ่มวงเงินที่จำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

หมวด ๖

การขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในระหว่างจดทะเบียนจำนอง และการไถ่ถอนจากจำนองกรณีคู่สัญญาตาย

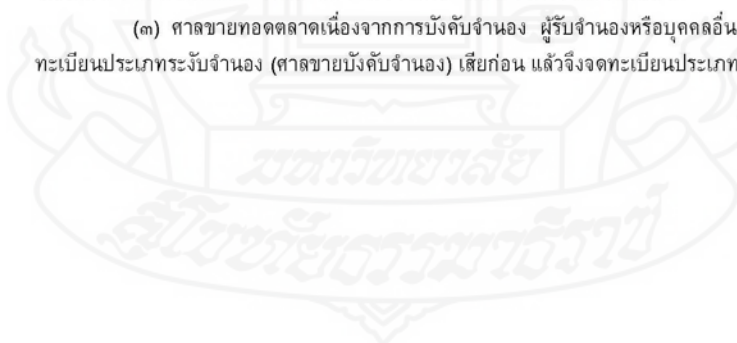
ข้อ ๓๖ กรณีศาลขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ในระหว่างจดทะเบียนจำนอง และมีผู้ซื้อได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทระบุรับจำนอง (หนี้เกือรถล้นกัน) แต่ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไปด้วย

(๒) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ ผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนองเสียก่อน จึงจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายทอดตลาดเนื่องจากการบังคับจำนอง ผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทระบุรับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

-/ ข้อ ๓๗ กรณี ...



ข้อ ๓๗ กรณีผู้มีอำนาจตามกฎหมายขายทอดตลาดที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ในระหว่างจำนองเพื่อชำระภาษี เช่น ผู้มีอำนาจตามประมวลรัษฎากร หรือ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(๑) ขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย บุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภท “ขายระหว่างจำนองตามคำสั่ง ... (ระบบชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง...) (ตามหนังสือ.....ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๒)

(๒) ขายทอดตลาดโดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินที่ขายพ้นจากการจำนอง เนื่องจากมีการชำระหนี้จำนองเป็นประกันแล้ว หรือปลดจากการจำนอง หรือปลดจากการจำนอง โดยผู้ซื้อได้นำหลักฐานความยินยอมของผู้รับจำนองมาแสดงให้จดทะเบียนประเภท “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ปลดจำนอง” หรือ “ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)” แล้วแต่กรณีเสียก่อน จึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งของผู้มีอำนาจตามกฎหมายต่อไป

ข้อ ๓๘ กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้วปรากฏว่าผู้จำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนมรดกแล้ว กรณีที่ได้มีการชำระหนี้ไว้ก่อนแล้ว ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจากจำนองได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานโดยสลักหลังการชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเป็นการถูกต้องแล้วให้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยลงชื่อผู้ตาย (ผู้จำนอง) เป็นผู้ไถ่ถอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

ข้อ ๓๙ กรณีจดทะเบียนจำนองไว้ตามประกาศเรื่องจำนองและขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ ผู้ไถ่ถอนไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจำนองหรือทายาทของผู้รับจำนองเพื่อขอไถ่ถอนจากจำนองได้ หากผู้ไถ่ถอนได้นำเงินไปวางทรัพย์เพื่อเป็นการชำระหนี้พร้อมทั้งได้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ว่าตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วางไว้ตามมาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ในประเภทไถ่ถอนจากจำนอง ทั้งนี้ กรณีดังกล่าวไม่สามารถถือเป็นแนวทางปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้

ข้อ ๔๐ กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดก โดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

-/ (๒) กรณี ...



(๒) กรณีที่จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้ว โดยสลักหลังการรับชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนอง หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาจำนองให้แก่ผู้จำนองก่อนที่ผู้รับจำนองตาย ให้ผู้จำนองดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ตามหลักฐานนั้น

ข้อ ๔๑ กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือมีชื่อเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคนโดยทุกคนได้จดทะเบียนจำนองไว้ ปรากฏว่าผู้จำนองบางคนตาย ผู้ที่เหลือยังมีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ข้อ ๔๒ ในกรณีที่มีการชำระเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้วและมีผู้รับจำนองหลายคน ปรากฏว่าผู้รับจำนองบางคนตาย ผู้ที่เหลือยังมีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๔๓ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญญัติจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.จ.๑, ท.จ.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้แนะนำตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

-/ (๓) ตรวจสอบ...

(๓) ตรวจสอบบัญชีรายตัวว่ามีกรายัดที่ดินหรือสิ่งห้ามทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

ข้อ ๔๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีที่ผู้กรณีได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของผู้กรณีและลงลายมือชื่อผู้กรณีแล้วมายื่นด้วยให้นำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อทำ” ด้วย

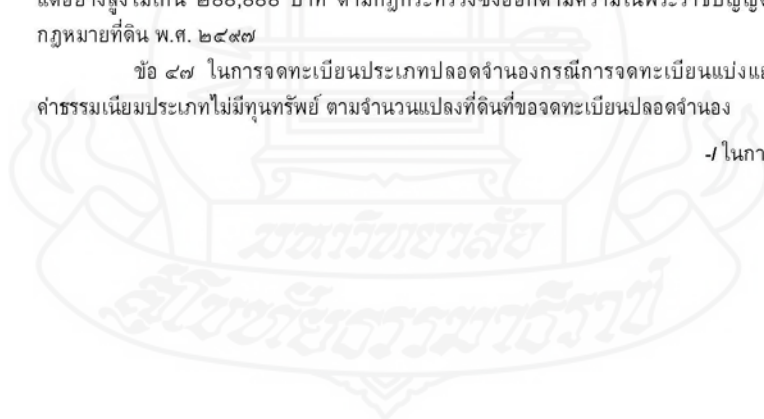
หมวด ๘
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๔๕ การจดทะเบียนจำนอง ชำเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง (กรณีโอนโดยการตกลงกัน) แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง ส่วนการโอนชำระหนี้จำนอง แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ สำหรับการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์แก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน โถ่ถอนจากจำนอง แบ่งโถ่ถอนจากจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) ระบุจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระบุจำนอง (หนี้เคลื่อนที่เคลื่อนที่กัน) ปลดจำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย และเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

ข้อ ๔๖ กรณีการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับผู้รับจำนองหลายราย โดยกำหนดแยกวงเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละรายและอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกันและผู้รับจำนองแต่ละรายก็ได้เป็นเจ้าของร่วมกัน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากวงเงินจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายในอัตราร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

ข้อ ๔๗ ในการจดทะเบียนประเภทปลดจำนองกรณีการจดทะเบียนแบ่งแยกให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามจำนวนแปลงที่ดินที่ขอจดทะเบียนปลดจำนอง

-/ ในการจดทะเบียน ...



ในการจดทะเบียนปลดจำนองกรณีการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนเดียวหรือหลายคนจำนองเฉพาะส่วนไว้หลายสัญญา และคู่กรณีตกลงให้ที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่จำนองบางคนแปลงเดี่ยวและบางคนหลายแปลง ปลดจากการจำนอง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนปลดจำนองประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามจำนวนแปลงที่ดินที่ปลดจำนอง และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนปลดจากจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่ได้จำนอง ให้เรียกเก็บตามจำนวนสัญญาจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ ได้จำนองไว้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน



ตัวอย่างหมายเลข ๑

(ท.ค. ๑๕)



หนังสือสัญญาจ้างงานที่ดิน

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } { นาย ข. } ผู้จ้างเอง อายุ { } ปี

สัญชาติ { ไทย. } { บิดา / มารดา ชื่อ.....

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

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

กับ { ธนากร เอ. } { นาย ข. } ผู้รับจ้างเอง อายุ { } ปี

สัญชาติ { ไทย. } { บิดา / มารดา ชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จ้างเองตกลงจ้างงานที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจ้างเอง เพื่อเป็นประกัน.....บาท/ผู้ยืมเงินซึ่ง.....

ผู้จ้างเองได้กู้ยืมจากผู้รับจ้างเอง.....

เป็นจำนวนเงิน.....๓๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สามแสนบาท) โดยให้ดอกเบี้ย.....ร้อยละ.....ละ.....๑๕.....ต่อปี.....ตั้งแต่วันที่.....และตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....ปีละหนึ่ง.....ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างเองตกลงรับจ้างงานที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จ้างเองได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๔. ถึงปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้าจ้างงานด้วยทั้งสิ้น

.....

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจ้างงานนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างเองและผู้รับจ้างเองถือไว้

ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจ้างงานและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้างเอง).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้างเอง).....ธนากร เอ.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำลงหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑
การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น ตามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระหว่าง เดือนที่เดิน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง	นาย ก.	ธนาคาร เอ ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๒



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้ยื่นมาต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหรือทรัพย์สินที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ออกคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อภัยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก..... ผู้.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า.....นาย ง..... ผู้.....รับจ้างของ.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สามแสนบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้มีอยู่เต็มและจะมีขึ้นในภายหน้าจำนวนด้วยทั้งสิ้น
(๔) จำนวนนี้เป็นประกันการชำระเงินซึ่งผู้จ้างเองได้ฝากผู้รับจ้างตามสัญญาชำระเงิน นับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(๕) อัตรดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี และนำส่งดอกเบี้ยปีละหนึ่งครั้ง

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอจ้างเอง
ลงชื่อ.....นาย ง.....ผู้ขอรับจ้างเอง
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

ผู้รับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ใ้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ข้าพเจ้ายกทะเบียนส่วนของตนเอง นาย ง. ส่วนของตนเองยื่นลงทะเบียน

ตัวอย่างหมายเลข ๒

(ท.ล. ๑๕ ก)



หนังสือสัญญาจ้างงานที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } { นาย ข. } ผู้จ้างเอง อายุ { } ปี
สัญชาติ { ไทย } { มิตา / มารดาชื่อ }
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ง. } { นาย จ. } ผู้รับจ้างเอง อายุ { } ปี
สัญชาติ { ไทย } { มิตา / มารดาชื่อ }
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ผู้จ้างเองตกลงจ้างงานที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับจ้างเองเป็นประกัน การจ่ายเงินซึ่งผู้จ้างเองได้จากผู้รับจ้างเอง ตามสัญญาเขียนเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. เป็นจำนวนเงิน.....๓๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สามแสน.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย.....ร้อยละ.....ต่อปี.....ตั้งแต่วันที่.....และลดลงนำส่งดอกเบี้ย.....ปีละหนึ่ง.....ครั้งเสมอไป และในการจ้างงานนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของกันอื่น
- ข้อ ๒. ผู้รับจ้างเองตกลงรับจ้างงานที่ดินแปลงนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ ของผู้จ้างเอง ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ และผู้จ้างเองได้รับเงินจากผู้รับจ้างเองเป็นการเสร็จแล้ว
- ข้อ ๓. ผู้จ้างเองและผู้รับจ้างเองรับรองว่าไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด
- ข้อ ๔.

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ผู้รับจ้างเอง เป็นผู้ถือ โฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจ้างงานนี้ หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างเองและผู้รับจ้างเองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจ้างงานรายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้างเอง).....นาย ก.....
(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้างเอง).....นาย ง.....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเหตุ ๒
การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อตั้ง ตามสัญญา			เมื่อตั้ง คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำที่ตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนองพระส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. จำนองพระส่วนของนาย ก. ส่วนของ คนอื่นที่ดิน							



ตัวอย่างหมายเลข ๓

(ท.ค. ๑๕1)



หนังสือสัญญาจ้างงานที่ดิน เพิ่มหลักทรัพย์

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ก. } { นาย ข. } ผู้จ้างงาน อายุ { } ปี

สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

กับ { นาย ข. } { นาย ก. } ผู้รับจ้างงาน อายุ { } ปี

สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จ้างตกลงจ้างงานที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ซึ่งแปลงแก่ผู้รับจ้างงาน เพื่อเป็นประกัน. หนังสือได้จดทะเบียน
จ้างงานที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาฉบับ
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย
.....ละ.....ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างงานตกลงรับจ้างงานที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. การจ้างงานนี้เป็นการจ้างงานเพิ่มหลักทรัพย์ จำนวนเงินที่จ้างงานและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ ลงเป็นไปตามสัญญา
จ้างงานที่กล่าวไว้ในข้อ ๑. ทุกประการ

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจ้างงานนี้
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างงานและผู้รับจ้างงานถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจ้างงานและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้
เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้างงาน)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้างงาน)..... นาย ข.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเลขหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓
การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนองที่ หลักทรัพย์	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	ถ้าตามสัญญาจำนองเดิมได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันไว้รวมหลายโฉนดให้ระบุโฉนดที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้ เพียงโฉนดเดียว เช่น การจำนองนี้เป็นการจำนองที่หลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....รวม.....โฉนด เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....										



ตัวอย่างหมายเหตุ ๔
การบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อสิ้น ตามสัญญา			เมื่อสิ้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่คืน ใบมรดกคืนใหม่	เข้าพนักงานที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป งาน	ค้าง วาง วา	ค้าง วาง วา	ไป งาน	ค้าง วาง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขี้มเงินจากจ้างเอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจ้างเอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๕



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท ได้โอนจก จำนวน
(ตามสัญญาจำนวน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โอนคดีดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้ยื่นมาขอไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ออกคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อภัยคำไม่เป็นความจริงให้ให้อภัยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย..... ผู้รับจ้างเอง.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หย่า คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย..... ผู้.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หย่า คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย.....ผู้รับจ้างเอง

ลงชื่อ.....นาย.....ผู้ขอโอน

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕



หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน

บรรยายลักษณะสัญญาค้ำหน้าสัญญาทุกฉบับ

ไว้มอบบนค้ำหน้าชื่อว่า (ท.ล. ๑๕)

เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว

แต่วันที่...เดือน.....พ.ศ.....

ที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { } ผู้จำนอง อายุ { } ปี

สัญชาติ.....บิดา / มารดา ชื่อ.....

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

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

กับ { นาย ข. } { } ผู้รับจำนอง อายุ { } ปี

สัญชาติ.....บิดา / มารดา ชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกัน.....

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย.....ละ.....ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จำนองได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๔.

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้

ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....ค้ำหน้าวงเงินที่ดิน.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเลขหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๕
สารบัญญัตินิตยสาร

จตุระเบ็ญ วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น ตามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระวาง เลขที่คืน โดยอัตโนมัติ	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป	งาน	ตรา งา	ไป	งาน	ตรา งา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนจากจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก. ผู้โอน	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างแบบ ๒๕๖
 ตารางบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อสิ้น ความสัญญา			เมื่อสิ้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตรวจ ว่า	ไว้	งาน	ตรวจ ว่า		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งโฉนดจาก จำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก. ผู้โฉนด	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๑
การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ค. ๓. นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ไถ่ถอนจากจำนอง บางราย	นาย ก.	๑. นาย ก. ๒. นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เพื่อเป็นประกันหนี้ซื้อขาย โฉนดที่ดินเลขที่.....ปีค.ศ. ๒๕..... นาย ก. ได้ไถ่ถอนจากจำนอง ที่มีต่อ นาย ข. ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายอื่น คงเดิม							



ตัวอย่างหมายเลข ๘
 ภาวะบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อสิ้น ตามสัญญา			เมื่อสิ้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ผ่อนผันเงินจาก จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	



ตัวอย่างหมายเลข ๘
การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน สามสัญญา			เนื้อที่ดิน สองหลัก			ระหว่าง เกณฑ์ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ลดเงินจากจำนอง	นาง ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๓	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๑๐
การบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่เดิม สามสัญญา			เมื่อที่เดิม คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ปลดจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๑๑
การบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น สามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระหว่าง เดือนที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนชำระหนี้ จำนอง	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

(ท.ล. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนชำระหนี้จำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ผู้โอน.....

.....นาย ข. ผู้รับโอน.....

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

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

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

ขอขานบุญคุณเงินและให้ด้วยค่าเช่า ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง โดยได้จำนองรวม

ไว้กับโฉนดที่ดินเลขที่.....รวม.....โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....)

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงโอนที่ดินรายนี้แบ่งชำระหนี้จำนองแก่กันบางส่วน เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)

ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....คงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท (.....)

เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ๓ ส่วนที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้โอน.....

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้รับโอน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

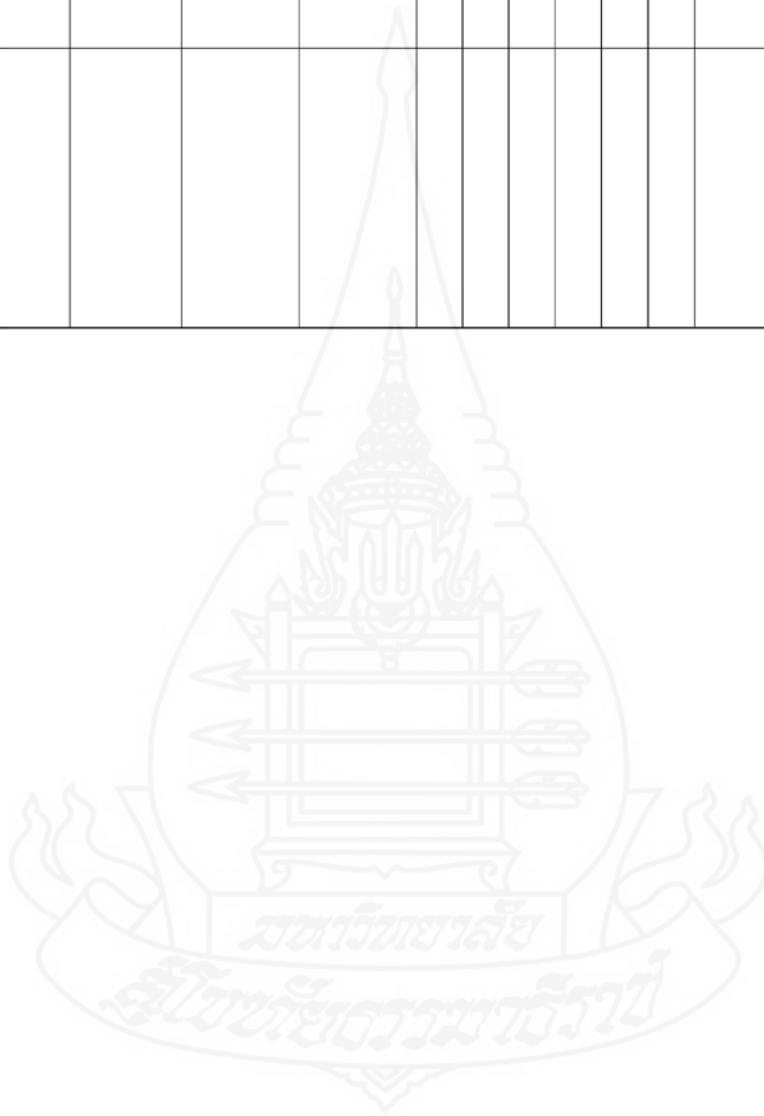
บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒
การบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น สามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระหว่าง เดือนที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งโอนชำระหนี้ จำนอง	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๑๓



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง (ตามคำพิพากษาศาล.....)

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ออกราคาทรัพย์สินดังกล่าว...

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ จำนอง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
[] โสด [] หม้าย [] คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ รับจำนอง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
[] โสด [] หม้าย [] คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) หลุดเป็นสิทธิจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(๔)
(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....โอนตามคำพิพากษาศาล.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอ รับจำนอง
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓

(ท.ล. ๘)



คำขอ...หลุดเป็นสิทธิจากงานเอง...
(ตามคำพิพากษาศาล.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดามารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบลแขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

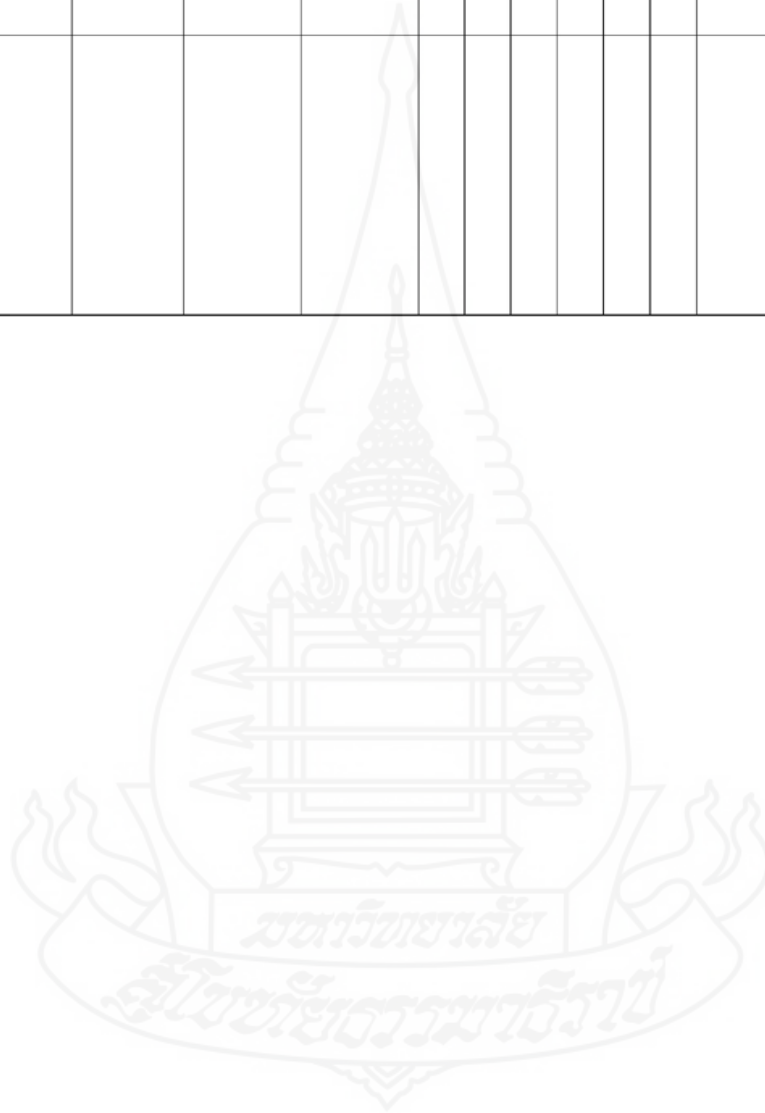
ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. ได้จ้างข้าพเจ้าตามสัญญาจ้างเอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ปีนี้ ศาลได้มีคำพิพากษาให้ที่ดินแปลงนี้หลุดเป็นสิทธิแก่ข้าพเจ้าตามนัยมาตรา ๑๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามคำพิพากษาศาล.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากงานเองแก่ข้าพเจ้าให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย

นาย ข.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

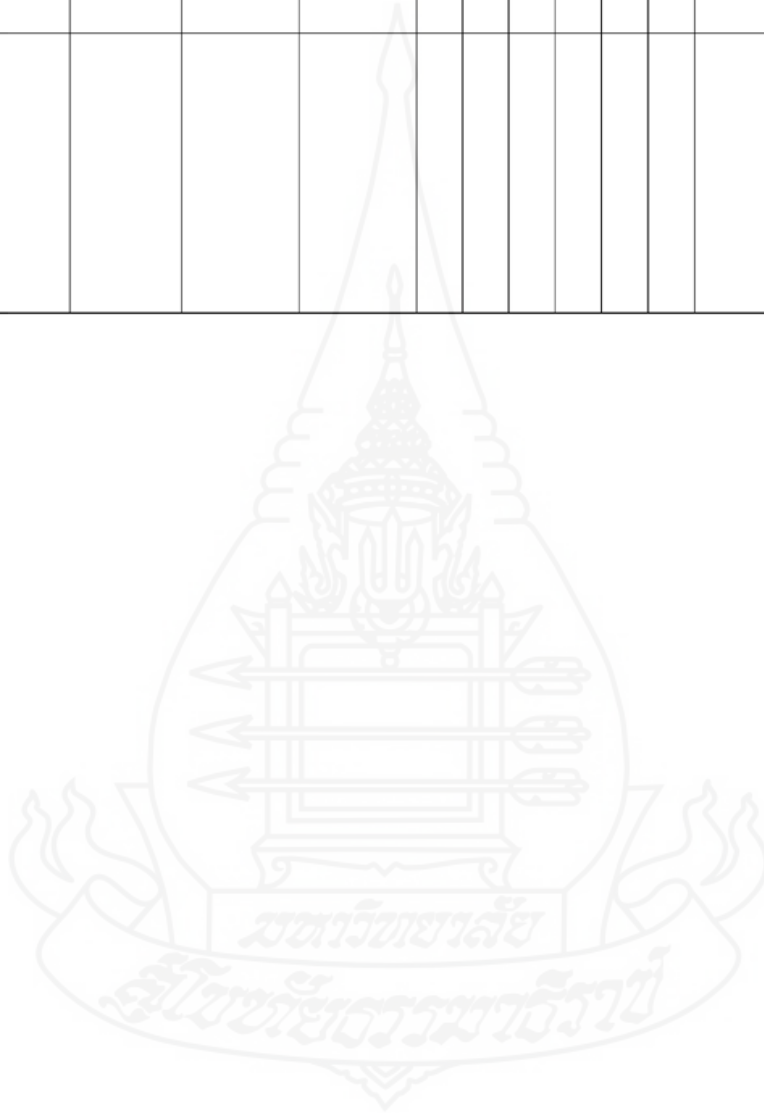
ตัวอย่างหมายเลข ๑๓
การบัญชีกระเบื้อง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อสิ้น ตามสัญญา			เมื่อสิ้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่เงิน โอนคดีใหม่	เข้าพนักงานที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป	งาน	ค้าง งา	ไป	งาน	ค้าง งา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	หลุดเป็นสิทธิจาก จำนอง (ตาม คำพิพากษาศาล...)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมวดข ๑๔
สารบัญญัตินโยบาย

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อตั้ง ตามสัญญา			เมื่อตั้ง คงเหลือ			ระหว่าง เกณฑ์ นโยบายที่เดิมใหม่	เข้าพนักงานที่ ลงลายมือชื่อ ประจำที่ตรา
				ไป	งาน	ตาราง วา	ไป	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการรับ จ้าง	นาย ข. ผู้รับจ้าง	นาย ค. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

(กรณีโอนโดยมีกฎหมายเฉพาะให้โอน)



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจ้างตามกฎหมาย
(ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....)

คำหนังสือที่ดิน

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

โอนคดีที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ออกรหัสความสำคัญจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ออกรหัสไม่เป็นความจริงให้ใช้ชื่อย่อคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....กรม ก..... ผู้รับจ้างโอน

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

๓. ข้าพเจ้า.....กรม ข..... ผู้รับโอน

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่โอนนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินแสดงไว้เป็น ๕. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) เป็นการโอนสิทธิการรับจ้างตามกฎหมายสัญญาจ้างของ ฉบับลงวันที่.....ให้แก่กรม.....ตามมาตรา.....
แห่งพระราชบัญญัติ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....กรม ข.....ผู้ขอรับโอน

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

(ท.ล. ๕)



คำขอ โอนสิทธิการรับจ้างลงตามกฎหมาย

(ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....กรม ข.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดามารดาชื่อ.....

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....กรม ก. ได้รับจ้างโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นไว้ตามสัญญาจ้างลงฉบับลงวันที่.....

บัดนี้ได้มีการปรับปรุงส่วนราชการโดยยกเลิกกรม ก. และจัดตั้งกรม ข. ขึ้นตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....

ให้โอนทรัพย์สินซึ่งหมายรวมถึงสิทธิการรับจ้างของกรม ก. มาเป็นของกรม ข.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างให้แก่กรม ข. ตามกฎหมายดังกล่าวให้ปรากฏ
ทางทะเบียนด้วย

กรม ข. ผู้ขอ

พยาน

พยาน

ตัวอย่างงานเลข ๑๕
สารบัญญัตินิตยสาร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น ตามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระวาง เลขที่คืน โดยอัตโนมัติ	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป	งาน	ตรา งา	ไป	งาน	ตรา งา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนสิทธิการรับ จำนองตามกฎหมาย (ตามมาตรา..... แห่งพระราชบัญญัติ)	กรม ก. ผู้รับจำนอง	กรม ข. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๑๖
การบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่เดิม ตามสัญญา			เมื่อที่เดิม คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ยื่นขอเป็นประกัน	บริษัท อ.	ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนสิทธิการรับ จำนองบางส่วน	ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง	๑. (ลงชื่อนิติบุคคล เฉพาะกิจที่รับโอน) ผู้รับโอน ๒. ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



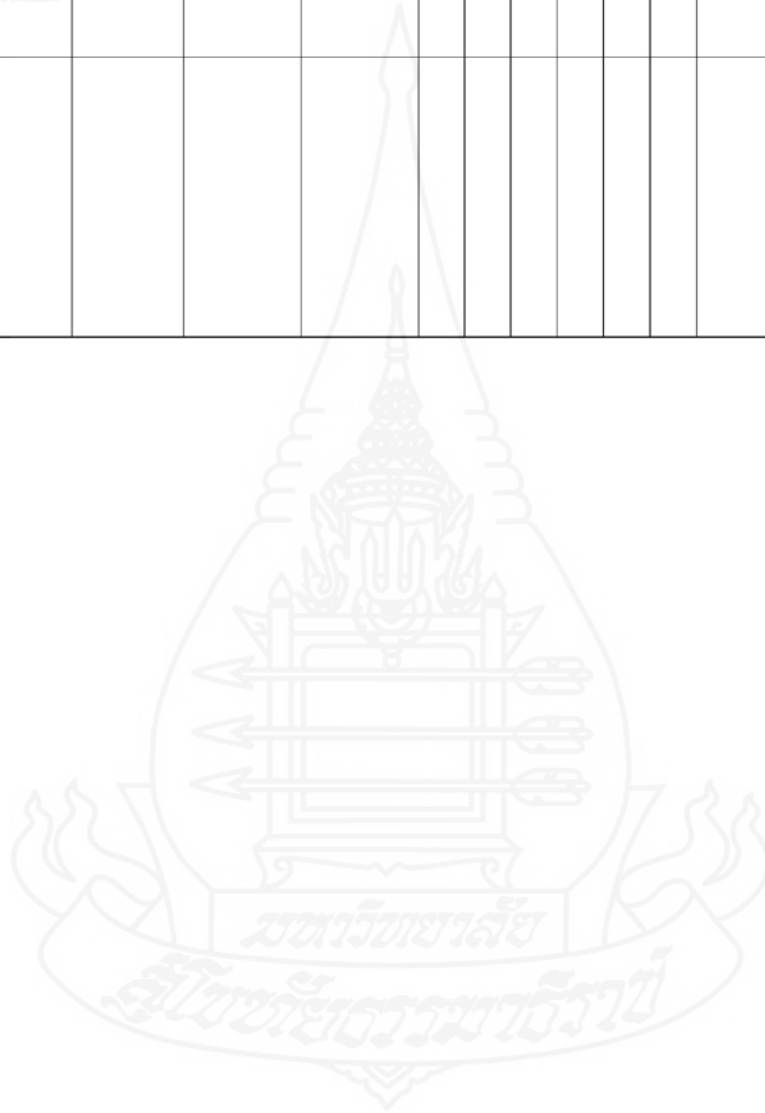
ตัวอย่างแบบฟอร์ม ๑๑
 ตารางบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อตั้ง ตามสัญญา			เมื่อตั้ง คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตรวจ ว่า	ไว้	งาน	ตรวจ ว่า		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนองเป็นประกัน	บริษัท เอ.	๑. ธนาคาร ก. ๒. ธนาคาร ข. ๓. ธนาคาร ค. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนสิทธิการ รับจำนอง	๑. ธนาคาร ก. ๒. ธนาคาร ข. ๓. ธนาคาร ค. ผู้รับจำนอง	๑. (ลงชื่อนิติบุคคล จดทะเบียนที่รับโอน) ผู้รับโอน ๒. ธนาคาร ข. ๓. ธนาคาร ค. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๑๘
 ตารางบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำที่ตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๑๕
การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น สามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ระรับจ้าง (ศาลขายบังคับ จ้าง)	นาย ข. ผู้รับจ้าง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขายสามคำสังหาร	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
<p>หมายเหตุ. การจดทะเบียนรับจ้าง (ศาลขายบังคับจ้าง) จะต้องมีการยื่นคำขอและจดทะเบียน ประเภทสามคำสังหาร ไปพร้อมกัน เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้ซื้อ ให้จากการขายจากราชทัณฑ์</p>											



ตัวอย่างแบบฟอร์ม ๒๐
 ตารางบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อตั้ง ตามสัญญา			เมื่อตั้ง ลงหนังสือ			ระหว่าง เลขที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขาดล้มคำสั่งศาล	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ระงับจำนอง (หนังสือถอนกักกัน)	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ข. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
<p>หมายเหตุ ก่อนจดทะเบียนระงับจำนอง (หนังสือถอนกักกัน) จะต้องมีการยื่นคำขอและจดทะเบียน ประกาศขาดล้มคำสั่งศาล โดยมีกรจำนองติดไปด้วยก่อน</p>											





บันทึกข้อตกลงแก้ไขหนี้อันจําเองเป็นประกัน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ผู้จําเอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

.....นาย ข. ผู้รับจําเอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

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

ตำบลเลขแขวง..... อำเภอเขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญษณ์ตนและให้ชื่อย่อคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

.....ที่ดินแปลงเรื่องหมายเลขข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จําเอง ได้จําเองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจําเอง ตามหนังสือ

สัญญาจําเอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จําเองกู้ยืมไปจากผู้รับจําเอง

เป็นจํานวนเงิน.....บาท (.....) โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ในอัตรา..... นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย

ตกลงกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาดังกล่าวใหม่ เป็นอัตรา.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จําเอง

.....ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจําเอง

.....ลงชื่อ..... พยาน

.....ลงชื่อ..... พยาน

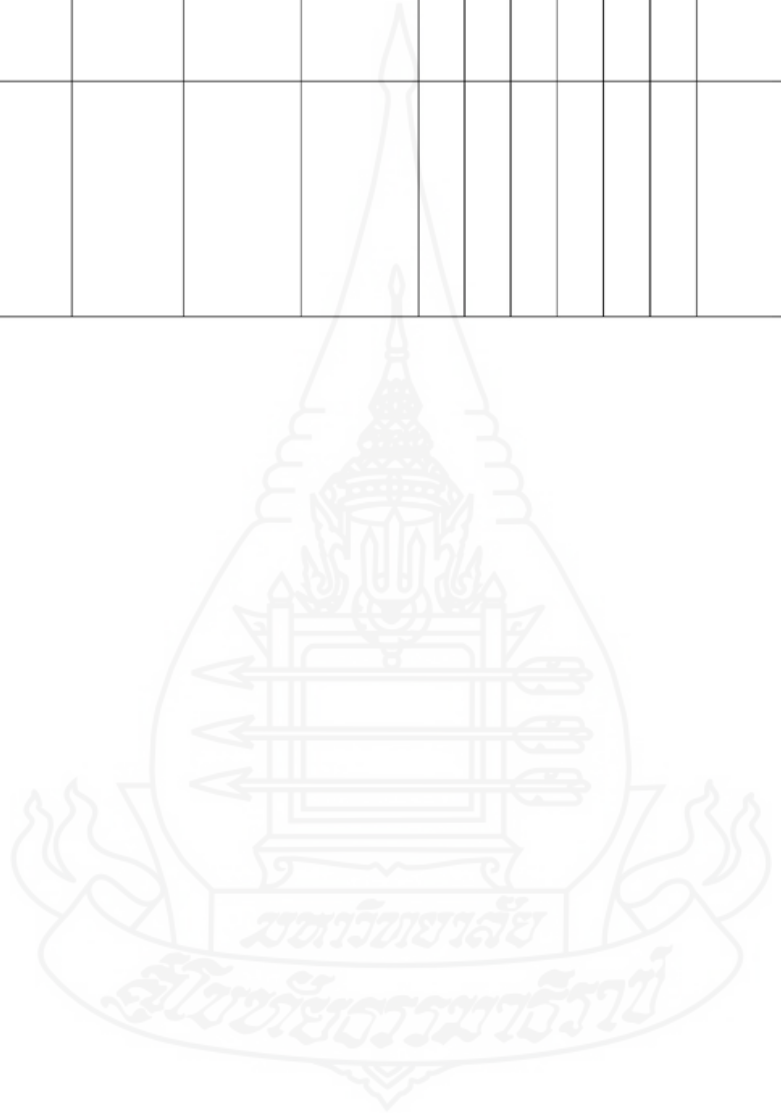
บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑
สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น ตามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้ งาน	ตาราง วา	ตาราง วา	ไว้ งาน	ตาราง วา	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แก่ที่ดินจำนวน เป็นไร่.....	ตรวจสอบข้อความสัญญา ที่ดินมี ผู้สัญญาได้ตกลง เดือน..... พ.ศ.....	จำนวน ไร่..... เดือน..... พ.ศ.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๒๒

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงแก้ไขหนังสือจ้างงานเป็นประกัน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้างงาน

..... นาย ข. ผู้รับจ้างงาน

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

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

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

ขอขออนุญาตและให้ข้อเท็จจริง..... ได้บันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้างงานได้จ้างงานไว้กับ นาย ข. ผู้รับจ้างงาน ตามหนังสือสัญญาจ้างงาน

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เพื่อเป็นประกันหนึ่งของ..... นาย ก. และ..... นาย ข. บัดนี้ ข้าพเจ้า

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกประกันหนึ่งของ..... นาย ก. คงจ้างงานเป็นประกันหนึ่งของ..... นาย ข. ...ต่อไปส่วนเงื่อนไข

และข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจ้างงานเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้างงาน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจ้างงาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

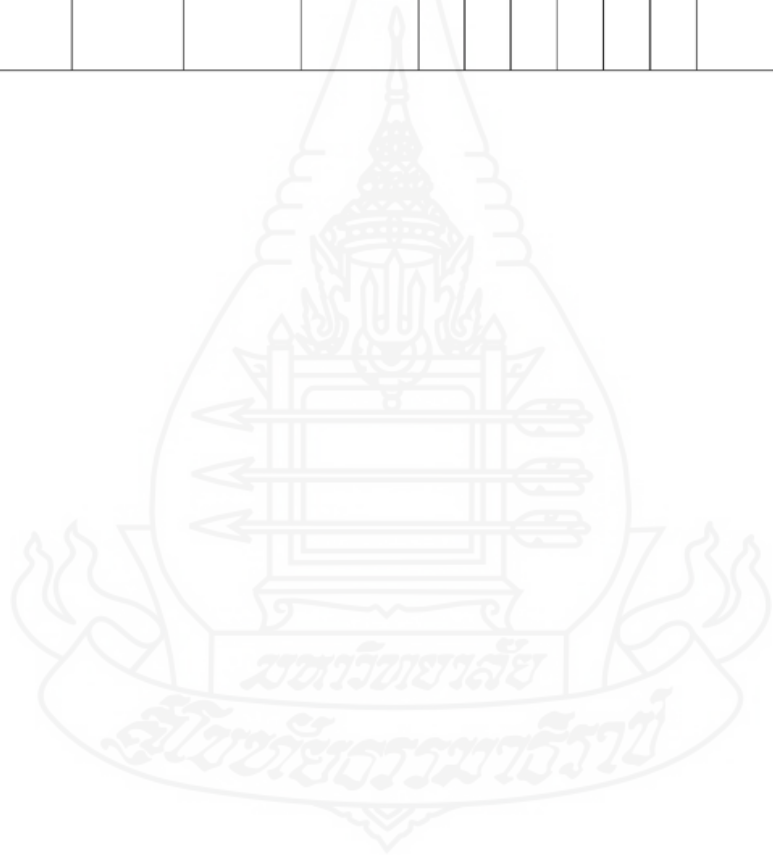
บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒
การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น ตามสัญญา			เมื่อสิ้นสุด คงเหลือ			ระวาง เลขที่ โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป	งาน	ตาราง วา	ไป	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แก่พี่น้องอื่นจำนวน เป็นประกัน	การจำนองวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บันทึกผูกพันติดต่อกันที่ประกันหนึ่งของ..... ต่อไป ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....		ไป	งาน	ตาราง วา	ไป	งาน	ตาราง วา		(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างแบบฟอร์ม ๒๓
การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน ลงทะเบียน			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป	งาน	ตาราง วา	ไป	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนวน (แปลงใหม่/โอน)	ตามสัญญาจำนวน..... ฉบับนี้ ผู้กรณีได้ตกลงโอน จำนวน.....แปลงไป ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....		พ.ศ.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	(ลงชื่อ).....



(ผู้กรณินมาของจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว)

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างเอง
 (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปศึกษาตนแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริงขอให้ถือว่าคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ จี การวิเทศธนกิจ - ผู้รับจ้างเอง
 สาขากรุงเทพฯ

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

๓. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ ผู้รับจ้างเอง

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 - (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 - (๓) เป็นการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างจาก ธนาคาร เอ จี การวิเทศธนกิจ สาขากรุงเทพฯ ตามสัญญาจ้างเอง
 - (๔) ลงวันที่ เดือน พ.ศ. ไปเป็นชื่อ ธนาคาร เอ จึงเป็นกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย โดยเหตุที่
 ธนาคาร เอ จี การวิเทศธนกิจ สาขา กรุงเทพฯ ได้รับอนุญาตจากระทรวงการคลังให้เปิดกิจการและได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์

และหนี้สินของกิจการวิเทศธนกิจไปยังกิจการ วันที่ เดือน พ.ศ.
 ของธนาคาร เอ แล้วตามหนังสือกระทรวงการคลังที่ลงชื่อ ผู้ขอ
 ลงวันที่ เดือน พ.ศ. ลงชื่อ ธนาคาร เอ ผู้ขอรับจ้างเอง
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์
- ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
 โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
 คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
- ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.
 ลงชื่อ
 (.....)

เจ้าหน้าที่ที่ดิน

(ผู้กรณินมาขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่าย)
กรณียังไม่มีการปิดกิจการ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้าง.....
(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้ยื่นมาขอไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้อีกฝ่ายด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อีกฝ่ายไม่เป็นความจริงให้ให้อีกฝ่ายนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ.....กิจการวิเทศธนกิจ -.....ผู้.....รับจ้าง
สาขากรุงเทพฯ

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

๓. ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ.....ผู้.....รับจ้าง

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินแสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) เป็นการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างจาก ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ตามสัญญาจ้างงาน
(๔) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ไม่เป็นชื่อ ธนาคาร เอ จึงเป็นกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย โดยเหตุที่
ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ สาขา กรุงเทพฯ ได้ดำเนินการ โอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการวิเทศธนกิจไปยังกิจการของ
ธนาคาร เอ แล้ว วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ.....ผู้ขอ.....รับจ้าง
ลงชื่อ.....ธนาคาร เอ.....ผู้ขอ.....รับจ้าง
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

(ท.ล. ๕)

(สุกรณินาของทะเบียนทั้งสองฝ่าย)



คำขอเปลี่ยนแปลงชื่อผู้รับจ้าง.....
(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดามารดาชื่อ.....

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

ตำบลแขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ และธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจดังกล่าว
ซึ่งทั้งสองฝ่ายมีฐานะเป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างที่ดิน
แปลงข้างต้น ตามสัญญาจ้างลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... จากธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ
เป็นธนาคาร เอ โดยเหตุที่ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ได้ดำเนินการโอนสิทธิ์และหนี้สินของกิจการ
วิเทศธนกิจไปยังกิจการของธนาคาร เอ แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างตามสัญญาจ้างดังกล่าวให้เป็นชื่อ ธนาคาร เอ
ตามความประสงค์ด้วย ในการนี้ ได้ออกกล่าวการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้าง ให้ลูกหนี้และผู้จ้างทราบแล้ว

ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ
.....ธนาคาร เอ.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔
การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จ้างเป็นประกัน	นาย ก.	ธนาคาร เอ อธิการ วิเทศนศึกษา กรุงเทพฯ	-	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เปลี่ยนชื่อผู้รับ จ้าง (ระหว่าง กิจการที่เป็น นิติบุคคลเดียวกัน)	ธนาคาร เอ อธิการ วิเทศนศึกษา กรุงเทพฯ	ธนาคาร เอ	-	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเหตุ ๒๕ ตามระเบียบ ข้อ ๒๕ (๔)
การบัญชีทะเบียน

(รายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่ ๒๒๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งขาย (ครอบครัวจำนอง)	นาย ก.	นาย ง.	๑	-	-	๔	-	-	5136 IV 7228 - 1 ๖ ๑๒๑๑	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๒๖ ตามระเบียบ ข้อ ๒๕ (๑) วรรคสอง
 การบัญชีทะเบียน

(ราชการขอแจ้งคืนทะเบียนไปรษณีย์ที่ ๑๒๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น ตามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่คืน โฉมที่คืนใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป งาน	ลา วาง วา	ลา วาง วา	ไป งาน	ลา วาง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง (ครอบครัวตนเอง)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่.....เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๒)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท

- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
ที่สวนไร
ที่นา
ที่
นอกเขต
ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล
เลขที่ดิน ๒๓ อำเภอ
หน้าสำรวจ ๔๔๔ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๓๕๑ เล่ม ๕๔ หน้า ๕๑
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ งาน

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ออกรหัสความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ออกค่าไม่เป็นความจริง ให้ใช้ชื่อย่ำนั่นในทางคดีอาญาได้
เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. [ID Number] ผู้

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ
[] โสด [] หม้าย [] คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. [ID Number] ผู้

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ
[] โสด [] หม้าย [] คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งแยกในนามเดิม ตามค่าขอ ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.
(๔)
(๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ
ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)
สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV7228-1 เลขที่ดิน ๒๕ หน้าสำรวจ ๔๔๖
โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๓ เล่ม ๕๔ หน้า ๕๓

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ งาน ตารางวา
คงเหลือ ๑ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่เลขไปนี้และแปลงหรือแปลงที่ดินอยู่ข้างถนนตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๒)

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดจ้างนาง

ที่ดิน

ระวาง..... S136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๒๓ หน้าสำรวจ..... ๔๔๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๕๓๕๑ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ข. ผู้รับจ้าง.....

..... นาย ก. ผู้จ้าง.....

อายุ..... ๕๐.๕๖ เชื้อชาติ..... ไทย สัญชาติ..... ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ข้อบัญญัติดินและให้ด้วยคือ..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงจ้างพนักงานที่ดิน.....

ด้วยหลักฐานที่จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจ้างงานที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามหนังสือสัญญาจ้างงานฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขอรับวัดแบ่งแยกในนามเดิมเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมที่จะจดทะเบียนแล้ว ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้างยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโดยให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๒ พื้นจากการจ้างงาน กรณีการจ้างนอกรอบคือเฉพาะที่ดินแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๕๓๕๑ และแปลงคงเหลือโฉนดเลขที่ ๕๓๕๑ ตามหนังสือสัญญาจ้างงานฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ไปสามคืน

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันยินยอมกันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างแบบฟอร์ม ๒๒ คำนวณเบี้ยข้อ ๒๘ (๒)

การบัญชีจดทะเบียน

(ขอมูลจดทะเบียน แบบยื่น โฉนดที่ ๕๑๕๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๒	๓	๕๐	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งแยกโฉนดที่ดิน (ยกเอา-แปลงจำนอง)	นาย ก.	นาย ก.	-	๓	๕๐	๒	-	-	5136 IV 7228-1 ๒๔ ๕๑๕๒	(ลงชื่อ).....
				๔	-	-	๓	-	-	5136 IV 7228-1 ๒๔ ๕๑๕๓	(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	การบัญชีจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๕๒๘๒ แปลงจำนองในท้องที่ราชการจัดตั้งแล้ว										



ตัวอย่างหมายเลข ๒๑ คณะระเบียบข้อ ๒๕ (๒)

การบัญชีทะเบียน

(รายการฉบับแก้ไขเพิ่มเติมไปจนฉบับที่ ๕๑๕๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่เดิม ตามสัญญา			เมื่อที่เดิม คงเหลือ			ระวาง เลขที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง (ครอบครัวตนเอง)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....





บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....S136IV7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๕.....หน้าสำรวจ.....๒๘.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๑๕๑.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้รับจำนอง.....

.....นาย ก.....ผู้จำนอง.....

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

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

ตำบลแขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยุติผูกพันและให้ข้อคิดเห็น ได้ที่บันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยหลักฐานที่จริง ดังต่อไปนี้ :-

.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองโดยได้จำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ นาย ก. ได้แบ่งขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่ นาย ค. โดยที่ดินส่วนแบ่งแยกไปเป็นโฉนดที่ดินใหม่เลขที่.....๑๑๕๑.....ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยกใหม่เลขที่.....๑๑๕๑.....พ้นจากการจำนองไป โดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแต่อย่างใด ส่วนโฉนดที่ดินแปลงเดิมคือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงิน ไซและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๒)

การบัญชีทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงดินโฉนดที่ ๑๑๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน สามสัญญา			เมื่อที่ดิน สองหลัก			ระหว่าง ลงทะเบียน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งขาย (ครอบ - ปล่อยจำนอง)	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	๑	-	-	5316 IV 7228-1 ๑๐ ๑๑๕๑	(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	การบัญชีทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๑๑๕๑ ปล่อยจำนอง ไม่ต้องกรอกรายการจดทะเบียน										



ตัวอย่างหมายเลข ๒๕ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓)

(ท.ด.๑๖)



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดจ้างเอง

ที่ดิน

ระวาง.....S136 IV7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๕.....หน้าสำรวจ.....๑๕.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๒๑๑.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้รับจ้างเอง.....

.....นาย ก.....ผู้จ้างเอง.....

อายุ ๕๐.๔๕ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่..... ต.รอก/ชอย..... อ.นน..... หมู่ที่.....

ตำบลแขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขออนุญาตตนและให้ด้วยคำพูดได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยสำนึกในสิ่งที่จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจ้างเองเฉพาะส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามสัญญาจ้างเองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ได้ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและเรื่องแบ่งแยกเดี่ยวเรียบร้อยแล้ว ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้างเองยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑ ซึ่งเป็นของนาง ข. พ้นจากการจ้างเอง คงมีการจ้างเองครอบครองเฉพาะที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑ ซึ่งเป็นของนาย ก. ตามสัญญาจ้างเองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ไปตามเดิม

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจ้างเอง

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จ้างเอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบข้อ ๒๘ (๓)
 การบัญชีจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนบัญชีเงินฝาก)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น ตามสัญญา			เมื่อสิ้นสุด คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ค้ำ เงินฝากใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำเวลา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนองเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม (ครอบ-ปลอดจำนอง)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาง ข. นาย ก.	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐ ๑๒๓๔๕	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	การบัญชีจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๑๒๓๔ ปลอดจำนองไม่้องคร การจดทะเบียนด้วย...										



ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓) วรรคสอง

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดค้ำนอง

ที่ดิน

ระวาง..... S136 IV 7228 - 1 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๒๓ หน้าสำรวจ..... ๔๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๕๓๕๑ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ข. ผู้รับจ้างนอง.....

..... นาย ก. ผู้จ้างนอง.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... ๕๐.๔๕..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ..... ไทย.....

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

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

ข้อบัญญัติและให้ถือยึดถือ..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจ้างนองเฉพาะส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามสัญญาจ้างนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ได้ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและเรื่องแบ่งแยกเสร็จพร้อมที่จะจดทะเบียนแล้ว ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้างนองยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม โดยให้การจ้างนองครอบคลุมนเฉพาะที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๒ ซึ่งเป็นของนาย ก. ส่วนที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๑ และ ๕๓๕๑ ซึ่งเป็นของนาง ข. และ นาย ค. ตามลำดับ ไม่มีการจ้างนองครอบคลุมนแต่ประการใด

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันให้พนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ข้าพเจ้าแลความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจ้างนอง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้างนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ คมระเบียบข้อ ๒๘ (๓) วรรคสอง
การบัญชีจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินเลขที่ ๕๑๕๖)

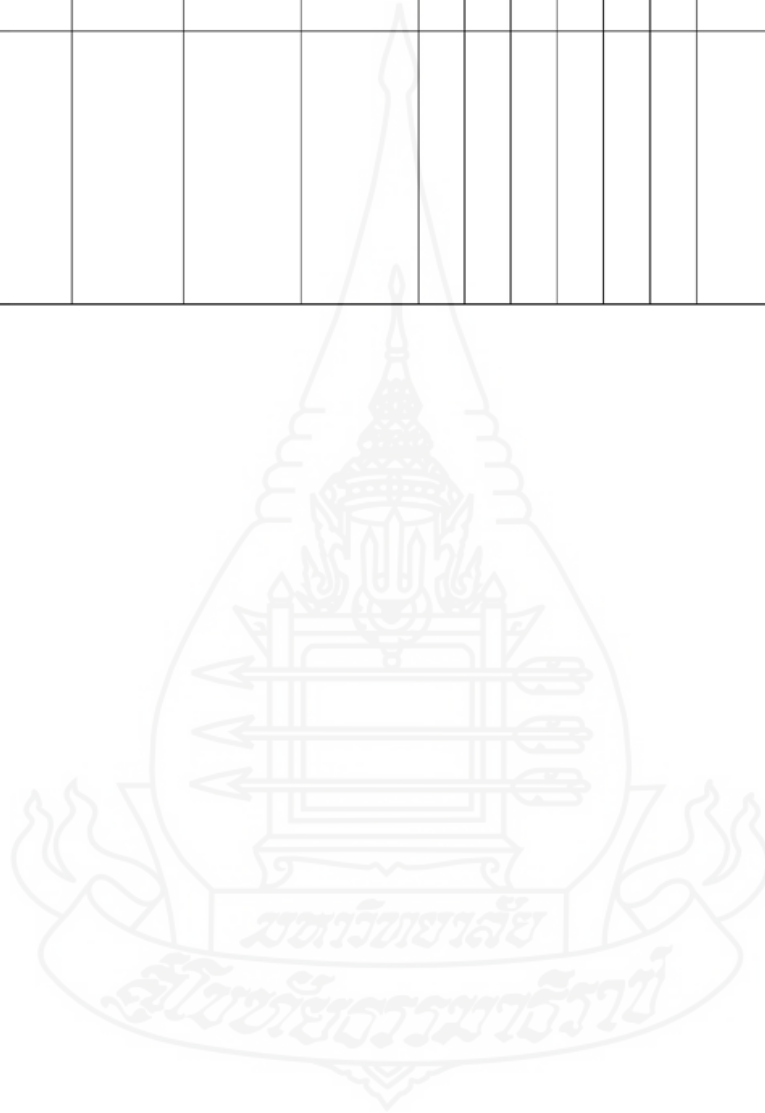
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำหน่ายที่ดิน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ๓. นาย ค.	นาย ช. ผู้รับจำหน่าย	๒	๓	๕๐	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม (ครอบครัว-โดยจดทะเบียน)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ๓. นาย ค.	นาย ก. นาง ข.	-	๓	๕๐	๒	-	-	5136 IV 7228-1 ๒๔ ๕๑๕๒	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
			นาย ก. นาง ข.	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๒๕ ๕๑๕๓	(ลงชื่อ).....
			นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓) วรรคสอง
การบัญชีทะเบียน

(รายการแก้ไขที่ตั้งแปลงที่แยกไปแปลงอื่นที่ ๕๕๕๒)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง ออกที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำหน่ายบางส่วน (ครอบจำนอง)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	-	๓	๕๐	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๔)

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้รับจำนอง.....

.....นาย ก.....ผู้จำนอง.....

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

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

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

ขอปฏิญญา/แถลงและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ แยกมาจากโฉนดเลขที่.....อำเภอ.....โดยข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้

จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้ผู้ยืมเงินซึ่ง

ผู้จำนองผู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

ให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการจำนองไปโดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแต่อย่างใด ส่วน

โฉนดที่ดินเลขที่.....คงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม

สัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๔)

การบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น สามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่เดิม ใหม่	เข้าพนักงานที่เดิม ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง (ครอบจำนอง)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	ตาราง วา	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ปลดจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๓๗(๑)

(ท.ล. ๕)



คำขอ ข้าราชการจ้างจํานองตามคำสั่ง (ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง)
(ตามหนังสือ.....ที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย..... เลขประจำตัวประชาชน
.....
.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดามารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ (ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง)
ได้มีคำสั่งขายทอดตลาดระหว่างจ้างเอง เพื่อชำระภาษี และข้าพเจ้า นาย ข. เป็นผู้ซื้อ ได้โดยมีการจ้างเองคิดไปด้วย รายละเอียด
ปรากฏตามหนังสือ.....ที่.....ลงวันที่.....ที่ได้ยื่นมาพร้อมนี้ และข้าพเจ้า ได้ชำระราคาที่ดิน
ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสีย
ค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

นาย.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบข้อ ๓๗ (๑)
สารบัญญัตินิตยสาร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อเริ่มต้น ตามสัญญา			เมื่อเริ่มต้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่เงิน โดยสที่ต้นใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขายระหว่างจำนอง ตามคำสั่ง(ระเบียบผู้ ค้ำประกันค้ำตั้ง (ตามหนังสือ..... ที่...../ ลงวันที่.....)	นาย ก.	นาย ข.	๔	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ.....



ภาคผนวก น
ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2545 และ พ.ศ. 2543





ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

โดยที่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๘.๓ กำหนดแนวทางในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายที่ดินที่คู่กรณีอ้างว่า สิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้วหรือเป็นของบุคคลภายนอกไว้ว่า ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อนก็ให้ประเมินราคาส่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนด้วย ซึ่งทางปฏิบัติข้อดังกล่าวเกินกว่าบทบัญญัติของมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่กำหนดให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด เมื่อผู้จดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีอำนาจที่จะประเมินราคาส่งปลูกสร้างในที่ดินรวมกับที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้ ฉะนั้น เพื่อให้ทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๕”

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกความในข้อ ๘.๓ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

๘.๓ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดินส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๕๕

(ลงชื่อ) อรรถพร ทองประไพ

(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น
พ.ศ. ๒๕๔๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓”
- ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป
- ข้อ ๓ ระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ส่วนที่ ๑ การยื่นคำขอ

ข้อ ๔ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดิน หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ ๒ การสอบสวน

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จดทะเบียนเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียน ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย และการกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

ข้อ ๖ การสอบสวนผู้ขายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญาโดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

ข้อ ๗ กรณีการซื้อขายที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนกรณีให้ทราบที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด อยู่ในตำแหน่งใดมีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ด้วย เช่น ผู้ขายจะจดทะเบียนขายที่ดินแก่ผู้อื่นได้ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนาภายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อ หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนด

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้จดทะเบียนแล้วจดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ , ท.ต. ๑ ก) ดังนี้

๘.๑ กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า "ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง"

๘.๒ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง และความประสงค์ของผู้ขายดังกล่าวลงไว้

๘.๓ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก ให้ระบุรายละเอียดให้ชัดเจนว่าใครเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่หรือได้มาโดยวิธีใดเมื่อใด มีหลักฐานอย่างไร ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อน ก็ให้ประเมินราคาส่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน (๘.๓ นี้ถูกยกเลิกแล้ว และกำหนดขึ้นใหม่ตามระเบียบฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕)

ข้อ ๙ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้จดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้จดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

ข้อ ๑๐ ในการดำเนินการสอบสวน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาถึงระยะเวลาให้ผู้จดทะเบียนรู้สึกว่าเป็นการกลับแก้ง การพูดชี้แจงก็ต้องระมัดระวังถ้อยคำ อย่าให้เป็นการหมิ่นประมาท และก่อให้เกิดความโกรธเคือง ถ้ามีข้อขัดข้องประการใดที่เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน ไม่สามารถชี้แจงให้ผู้ยื่นคำขอเข้าใจได้เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบเพื่อจะได้ชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้จดทะเบียนต่อไป

ส่วนที่ ๓ การลงลายมือชื่อของผู้ขอ

ข้อ ๑๑ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ต. ๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลบบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ส่วนที่ ๔ ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๔ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงดังนี้

๑๔.๑ กรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลงหรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขาย"

๑๔.๒ กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดิน และหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนของ ก. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขายเฉพาะส่วน"

๑๔.๓ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเข้าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน การจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขายหรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขาย (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ขาย (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" หรือ "ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" แล้วแต่กรณี

๑๔.๔ กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "แบ่งขาย"

๑๔.๕ กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นถือกรรมสิทธิ์ และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "ขายตามคำสั่งศาล" หรือ "ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล"

ส่วนที่ ๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๑๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

๑๕.๑ ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๔ แล้วแต่กรณี

๑๕.๒ การเขียนชื่อเจ้าของที่ดินใน ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้เขียนชื่อเจ้าของตามที่ปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีมีเจ้าของหลายคนให้เขียนเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อ

๑๕.๓ การเขียนชื่อผู้ซื้อและผู้ขายที่ดินเดิม (ถ้ามี) ลงใน ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้เขียนชื่อผู้ซื้อลงไว้ก่อน เสร็จแล้วเขียนชื่อเจ้าของที่ดินเดิมซึ่งมีได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อด้วย (เช่นเดียวกับข้อ ๑๕.๒) ส่วนเจ้าของผู้จดทะเบียนขายไม่ต้องยกมาจดลงไว้ สำหรับกรณีผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่ดินเดิมด้วยให้เขียนชื่อผู้นั้นลงไว้ในฐานะผู้ซื้อโดยไม่ต้องยกชื่อบุคคลดังกล่าวมาเขียนเรียงต่อไป เช่นเจ้าของที่ดินเดิมคนอื่นอีก

๑๕.๔ กรณีจดทะเบียนขายที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายเฉพาะส่วนของตนและส่วนของผู้ขายคนอื่นยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก.ข.ค. เป็นเจ้าของ ก. ขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ง. ให้หมายเหตุว่า "ก. ขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ง. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม"

๑๕.๕ สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ส่วนที่ ๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ด้วย

หมวด ๒

การประกาศ

ข้อ ๑๖ กรณีมีผู้จดทะเบียนชื่อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

หมวด ๓
การตรวจสอบ

ข้อ ๑๗ การตรวจสอบสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้องก่อนดำเนินการจดทะเบียนต่อไป รวมทั้งตรวจหลักฐานประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนขาย ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนขายผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนขายยังคงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนขายเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียนขาย ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ เช่น เจ้าของที่ดินได้ที่ดินในขณะที่เป็นผู้เยาว์ หรือได้มาโดยมีผู้อื่นขอให้ลงชื่อรับมรดกร่วมด้วย ก่อนดำเนินการต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ข้อ ๑๘ ตรวจสอบบัญชีอาชญากรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่ามีอาชญากรรมที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

ข้อ ๑๙ ตรวจสอบการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ประการใด

หมวด ๔
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ การจดทะเบียนขาย ในกรณีคู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบไว้ให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.๑๓) หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน (ท.ด.๑๓ ก) หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๑๓ ข) หรือหนังสือสัญญา (ท.ด.๕) แล้วแต่กรณี ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มียื่นขอคำตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๕ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติ

กรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เสร็จแล้วจึงเสนอเรื่องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อลงนามจดทะเบียนต่อไป

ข้อ ๒๑ การลงนามจดทะเบียนขายและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา รวมทั้งสารบัญญัติทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาตรวจสอบเรื่องราวการจดทะเบียนดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามหมวด ๑ หมวด ๒ และหมวด ๓ เสียก่อน

ข้อ ๒๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ การจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙) คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) หนังสือสัญญา และการจดทะเบียนที่กในสารบัญญัติทะเบียนเพื่อจะจดทะเบียนตามระเบียบนี้ ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างทำระเบียบ

หมวด ๕

การลงลายมือชื่อของคู่สัญญา

ข้อ ๒๓ การลงลายมือชื่อของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายในหนังสือสัญญา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการลงลายมือชื่อของผู้ขอในหมวดที่ ๑ ส่วนที่ ๓ โดยอนุโลม

หมวด ๖

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๔ ในการจดทะเบียนขาย หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่นผู้จดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

ข้อ ๒๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

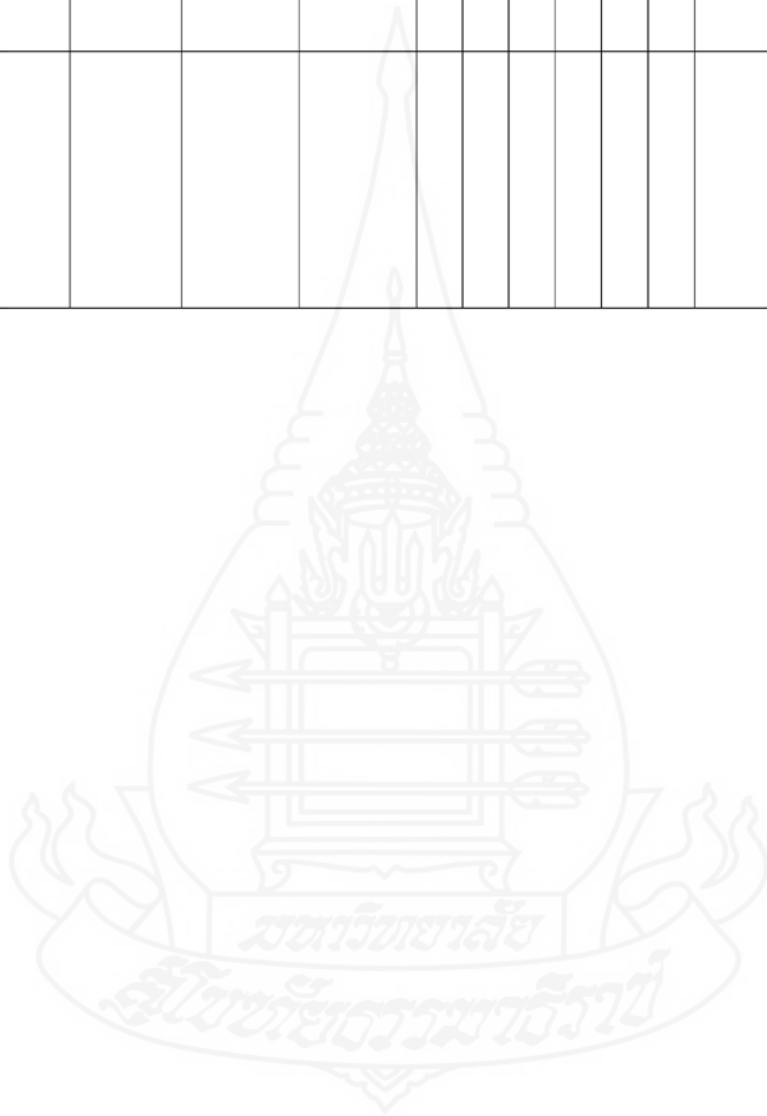
ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ
(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)
อธิบดีกรมที่ดิน

วิทยาลัยเกษตรและเทคโนโลยี ประจวบคีรีขันธ์

สารบัญญัตินิตยสาร

จตุรเบ็ญ วัน เดือน ปี	ประเภทการ จตุรเบ็ญ	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	ผู้ให้ มอบเงิน ตามสัญญา			ผู้ให้ มอบเงิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่เงิน โดยสที่เงินโอน	เจ้าพนักงานที่เงิน ลงลายมือชื่อ ประจำการ
				ไป	งาน	ตาราง วา	ไป	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	นาย	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ค.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ขายเฉพาะส่วน



คำขอตระเวนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทขายเฉพาะส่วน.....

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

กำหนดที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเวนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ปล่อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริง ขอให้ปล่อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก. ผู้ชาย

อายุ.....๓๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....
[] โสด [] หม้าย [] คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก. ผู้ชาย

อายุ.....๔๕.....ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....
[] โสด [] หม้าย [] คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....
เลขประจำตัวประชาชน

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๒,๐๐๐,๐๐๐.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สองส่วนบทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างคำว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์ลชนคมเข้าถึง
(๓) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๔) ผู้ซื้อ ชื่อไม่เพื่อเป็นชื่อผู้อาศัย
(๕) ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ขาย
ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ซื้อ
ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าหน้าที่ดิน

นาย ก. ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนเองแก่ นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และ นาย ค. ที่ซื้ออยู่ยังคงเดิม

ตัวอย่างหนังสือสัญญา ประเภท ขายเฉพาะส่วน



(พ.ศ. ๑๓ ๗)

หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } เลขประจำตัวประชาชน { } ผู้ขาย อายุ { } ปี

สัญญาดี ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

กับ { นาย ก. } เลขประจำตัวประชาชน { } ผู้ซื้อ อายุ { } ปี

สัญญาดี ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคาเงิน.....๒,๐๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สองล้านบาทถ้วน.....บาท)

และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้ชำระและได้ชำระเงินค่าที่ดินเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์รถยนต์เข้าถึง

ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว

ข้อ ๖. ผู้ซื้อ/ผู้ไม่ฟ้องเป็นที่ยอมรับ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... นาย ค.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างกรณศึกษาพิเศษที่ ๓. ประเภท ข.ขอความเห็น

ตารางบัญชีภาระเบี่ยง

จัดระเบียบ วัน เดือน ปี	ประเภทการ จัดระเบียบ	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อพิมพ์ ตามสัญญา			เมื่อพิมพ์ คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่พิมพ์ โดยสที่พิมพ์	เจ้าพนักงานที่พิมพ์ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป	งาน	ตาราง วา	ไป	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขาดเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหนังสือสัญญาประเภท ขาย (ระหว่างจำนอง)



(ท.จ. ๑๓)

หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ..... ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

๓. สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน..... ระหว่าง { นาย ก. } { นาย ข. } ผู้ขาย อายุ { ๓๐ } ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ครอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ข. } { นาย ก. } ผู้ซื้อ อายุ { ๕๐ } ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ครอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ เป็นเงินสดจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อยอมรับภาระการจำนองสามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งผู้ขายจำนองไว้เป็นเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดขอบถนนแต่ข้างในไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เมื่อ.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... นาย ก. (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... นาย ข. (ลงลายมือชื่อพยาน)..... (ลงลายมือชื่อพยาน).....

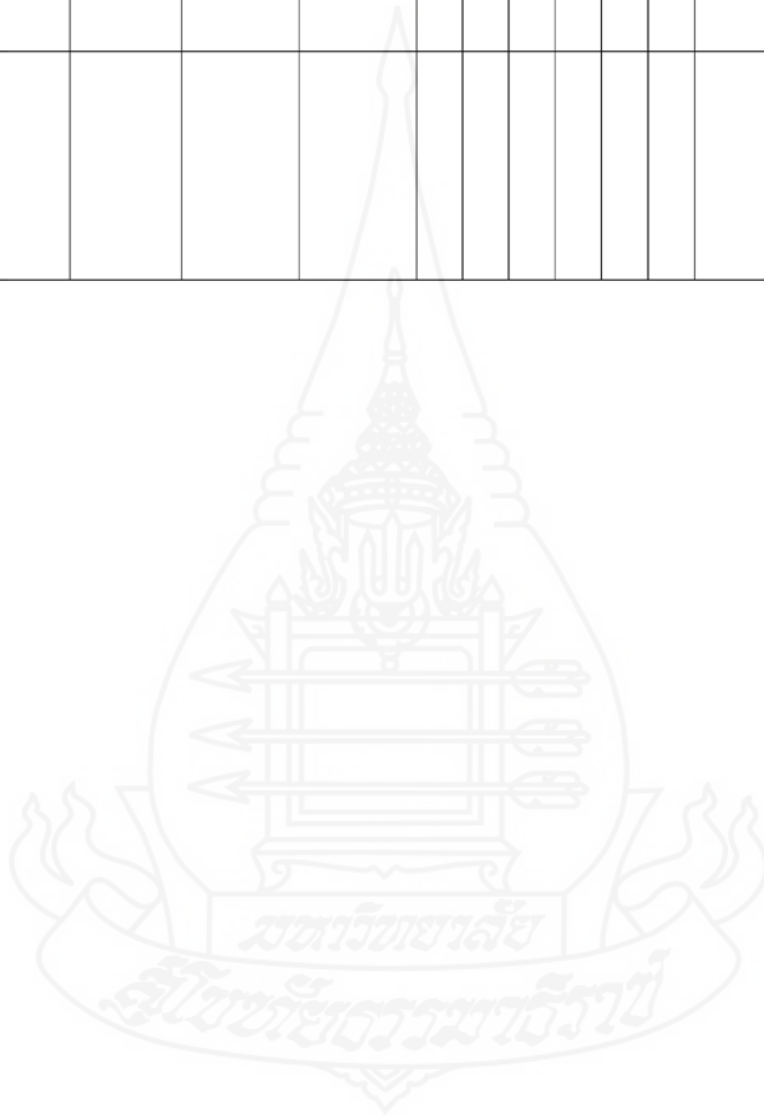
หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน..... ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการบันทึกคะแนนผู้เรียน ประเภท ข.บย

ตารางบัญชีคะแนนเรียน

จดคะแนน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดคะแนน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อพิมพ์ ตามสัญญา			เมื่อพิมพ์ คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ต้น โดยสมัครเรียนใหม่	เจ้าพนักงานที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตาราง
				ไป	งาน	ตาราง วา	ไป	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ข.บย (ระหว่างข้ามลง)	นาง ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหนังสือสัญญาประเภท
ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)



(พ.ศ. ๑๓ ข)

หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

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

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำ เมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ก. } { นาย ข. } ผู้ขาย อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

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

ตำบลแขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ค. } { นาย ง. } ผู้ซื้อ อายุ { ๔๕ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

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

ตำบลแขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคา
เงิน.....๑๐๐.๐๐๐.....บาท (เงิน.....สามแสนบาทถ้วน.....บาท)

และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้ชำระและได้รับเงิน
ค่าที่ดินรายนี้.....เป็นเงินสด ๑๐๐.๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อยอมรับภาระการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ..... จึงผู้ขายจำนองไว้เป็นเงิน ๒๐๐.๐๐๐ บาท ด้วย.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์รถยนต์เข้าถึง

ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำ เล่มหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

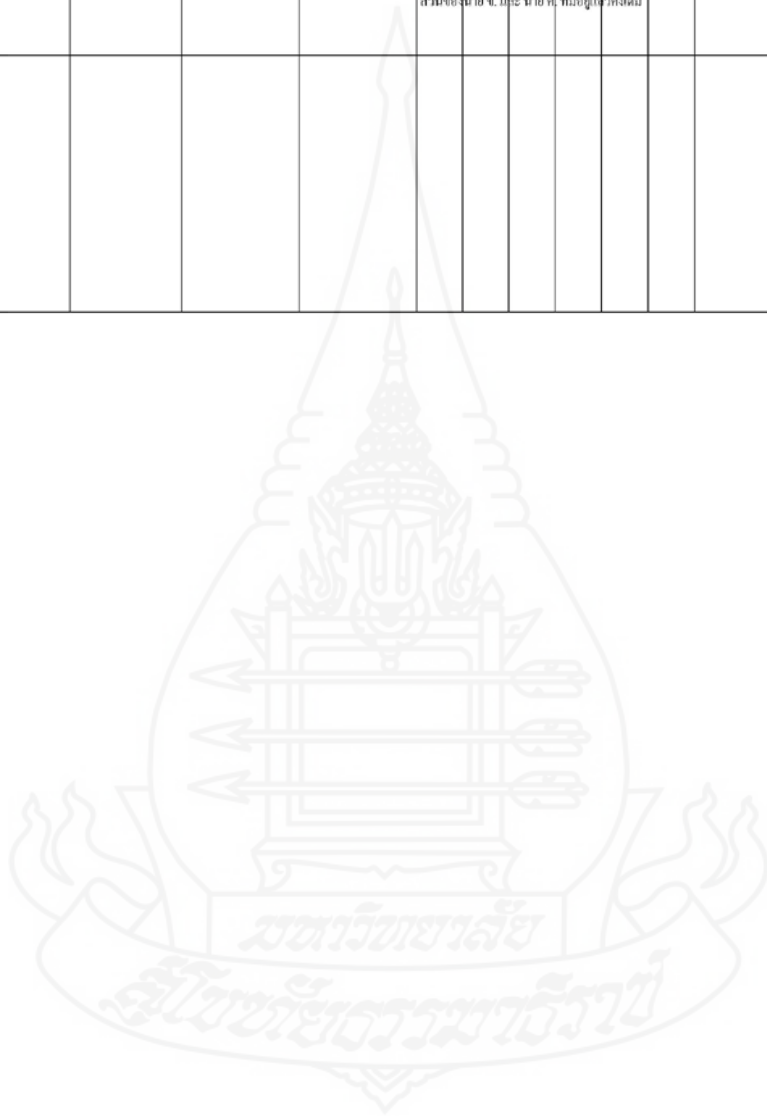
ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

ศูนย์ส่งเสริมและพัฒนาอาชีพเกษตรกร

สารบัญญัตินิตยสาร

จัดระเบียบ วัน เดือน ปี	ประเภทการ จัดระเบียบ	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อสิ้น งานสัญญา			เมื่อสิ้น คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ โดยคดีใหม่	เจ้าพนักงานที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตัว
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขาดเฉพาะส่วน (ระหว่างจ้าง)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างหนังสือสัญญา ประเภท แบ่งขาย



(พ.ศ. ๑๓ ก)

หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่ ๑๑๑ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

ตำบล อำเภอ จังหวัด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน พุทธศักราช

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด เลขประจำตัวประชาชน
ระหว่าง นาย.อ. ผู้ชาย อายุ ๓๐ ปี
สัญญาชื่อบิตา / มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ครอบ/ชอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ นาย.ข. ผู้ชื่อ อายุ ๔๐ ปี
สัญญาชื่อบิตา / มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ครอบ/ชอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะโฉนดที่ดิน ๔๐
ซึ่งได้หมายสิทธิเอาไว้ในแผนที่ในสารบบกับแผนที่หลัง โฉนดที่ดิน รายนี้แก่ผู้ชื่อ เป็นราคา
เงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท (เงิน ห้าแสนบาทถ้วน
ข้อ ๒. ผู้ชื่อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ชื่อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้
ครบถ้วนแล้ว
ข้อ ๓. ที่ดินที่ชื่อขายไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายได้ที่ดินมาโดยเป็นเวลา

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ชื่อถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

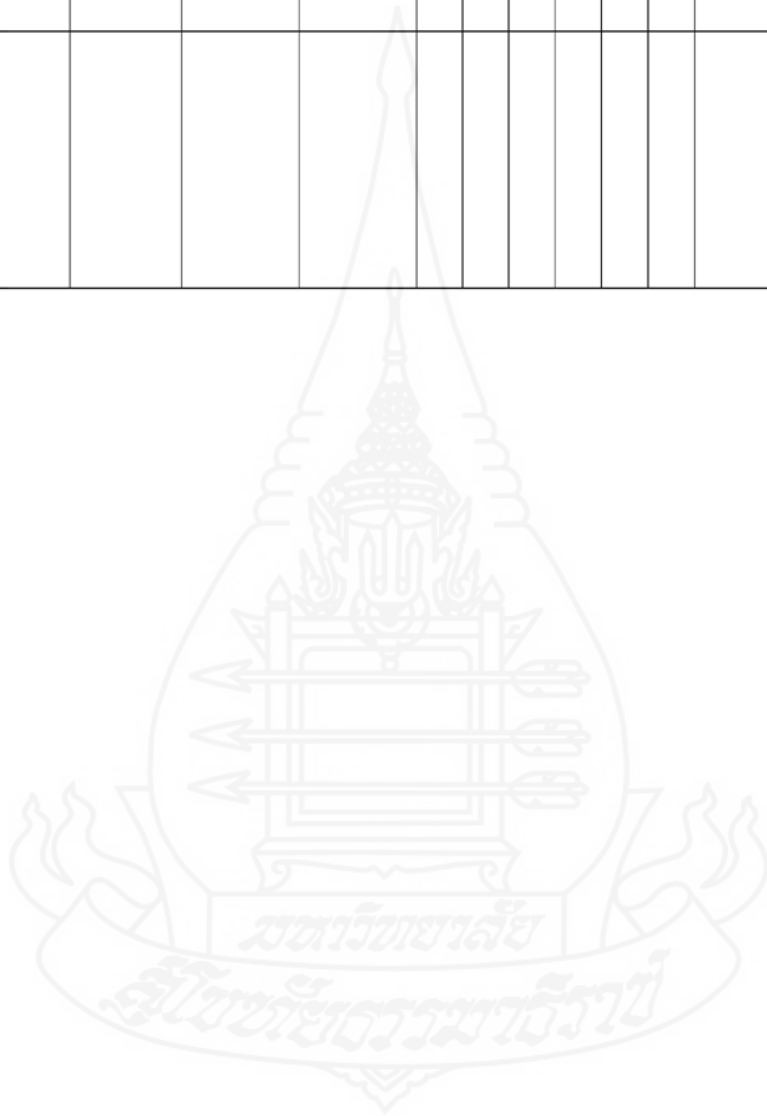
(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) นาย.อ.
(ลงลายมือชื่อผู้ชื่อ) นาย.ข.
(ลงลายมือชื่อพยาน)
(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า
เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

บัญชีรายชื่อบุคคลที่ขึ้น ประสงค์แบ่งงาน

สารบัญญจกระเบียน

จกระเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จกระเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่สิ้น ตามสัญญา			เมื่อที่สิ้น คงเหลือ			รวาง เลขที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป	งาน	จวาง ว	ไป	งาน	จวาง ว		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งขาย	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	๔	-	-	5136IV6000-9 ๔๐ ๑๑๑	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างข้อ ๑ ประเภท ขาดคนทำสิ่งศาล



(ท.ด. ๕)

คำขอ ขาดคนทำสิ่งศาล
(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าตำราวง.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....

ได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ พร้อมเป็นเครื่องสิทธิ์ไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๘ X ๘ เมตร เลขที่.....

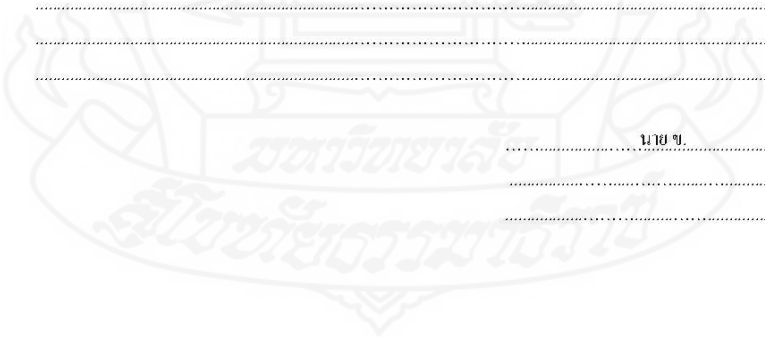
แก่ข้าพเจ้า หากนาย ก. ไม่ยอมจดทะเบียนขายให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงผลงานของนาย ก. รายละเอียดปรากฏตาม

คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....ที่ได้ยื่นมาพร้อมคำขอนี้ และข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดิน

ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสีย
ค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

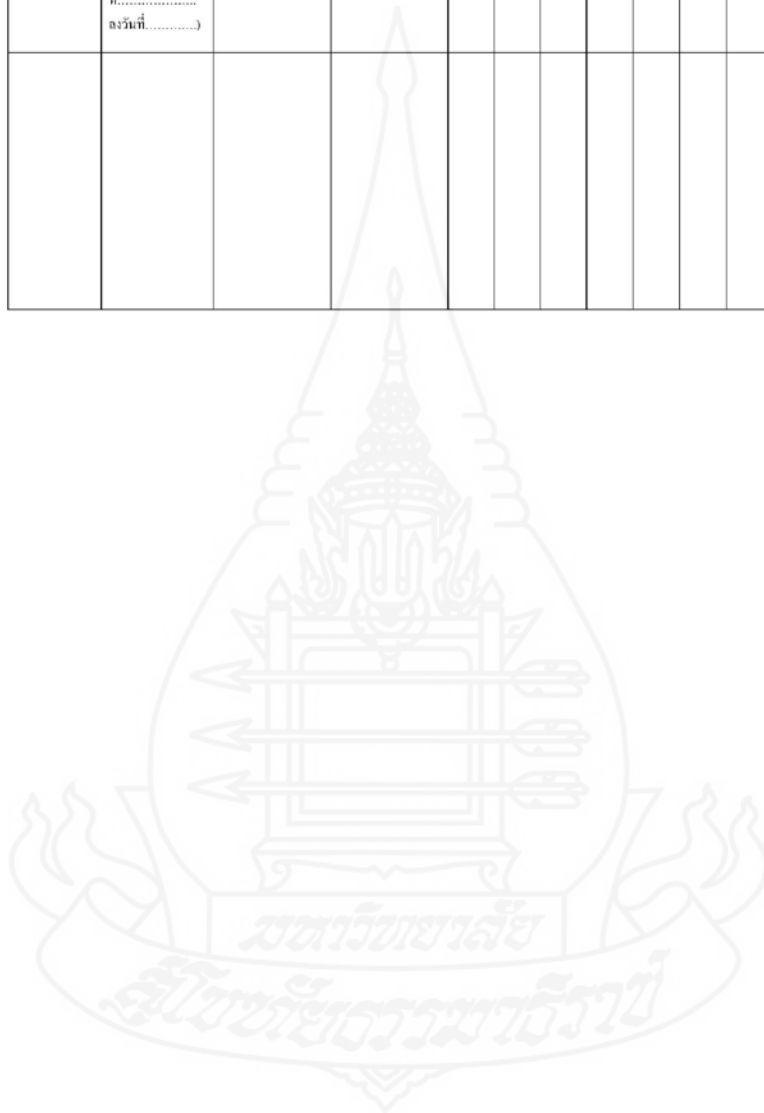
.....นาย ข.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน



ตัวอย่างของบัญชีเงินเดือน ประเภท ขอบเขตคำสั่งสอน

ตารางบัญชีเงินเดือน

จตุระเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จตุระเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่คืน ตามสัญญา			เมื่อที่คืน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่คืน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทีปตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขอลดคำสั่งสอน (ตามคำพิพากษา ศาล..... ที่..... ลงวันที่.....)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....



ผู้ควบคุมการเก็บเงินที่เงิน ประจำสภ. ขยายหนี้ส่วนขยายตัวเงิน

สารบัญญัตินิติบัญญัตินิติ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่เงิน ตามสัญญา			เมื่อที่เงิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่เงิน โอนคดีเงินใหม่	เจ้าพนักงานที่เงิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตรา ว	ไว้	งาน	ตรา ว		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขยายหนี้ส่วน ตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา ศาล..... ที่..... ลงวันที่.....)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
				ที่เงิน ที่เงิน ที่เงิน	ที่เงิน ที่เงิน ที่เงิน	ที่เงิน ที่เงิน ที่เงิน	ที่เงิน ที่เงิน ที่เงิน	ที่เงิน ที่เงิน ที่เงิน	ที่เงิน ที่เงิน ที่เงิน		



ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อสกุล	นางสาวชญชชล ศิริเวชน์
วัน เดือน ปีเกิด	วันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2522
สถานที่เกิด	อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์
ประวัติการศึกษา	นิติศาสตร์บัณฑิต (น.บ.) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช พ.ศ. 2553
สถานที่ทำงาน	สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาบำเหน็จณรงค์
ตำแหน่ง	นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

