

บทที่ 2

หลักการและทฤษฎี วิชาการของระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้กล่าวถึง หลักการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ วิชาการการออกโฉนดที่ดิน ตลอดจนความสำคัญของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ประเภทของการจดทะเบียน วิธีการและขั้นตอนในการจดทะเบียน และแนวความคิดทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของประเทศไทย

2.1 หลักการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นสิ่งที่รัฐได้กระทำขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนในการใช้เป็นหลักฐานในการแสดงสิทธิความเป็นเจ้าของ และทำให้ทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ใดเป็นของรัฐหรือของเอกชน เพื่อสะดวกในการตรวจสอบในด้านต่างๆ ทั้งนี้ในการจดทะเบียนดังกล่าวย่อมต้องคำนึงถึงหลักการที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) หลักสุจริต (Good faith)

หลักสุจริต (Good faith) หรือภาษาละตินที่เรียกว่า Bona Fide นี้เป็นหลักกฎหมายทั่วไป ซึ่งนานาชาติยอมรับว่า เป็นพื้นฐานของระบบกฎหมายแพ่งทั้งระบบ ซึ่งถูกพัฒนาโดยนักกฎหมายโรมัน มีจุดประสงค์เพื่อทำให้กฎหมายนั้นมีกฎเกณฑ์ตายตัว มีความยืดหยุ่น ทั้งนี้หลักสุจริตนี้มีความศักดิ์สิทธิ์ เช่น ในกฎหมายหนี้ของประเทศเยอรมนี แม้กระทั่งได้มีการก่อให้เกิดเป็นสัญญาแล้ว สัญญาก็ยังมีความสำคัญน้อยกว่าหลักสุจริตนี้ในสากลแล้ว การใช้หลักสุจริตนี้จะใช้หลักการนี้ในฐานะที่เป็นหนทางสุดท้ายเพื่อสร้างความยุติธรรมให้เกิดขึ้น

อย่างไรก็ตามในประเทศไทยนี้ หลักสุจริตนี้ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 5 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยความมุ่งหมายนี้ ตามรายงานการประชุมร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้กล่าวไว้ว่า เพื่อวางหลักในการที่บุคคลจะได้ปฏิบัติต่อกันโดยเรียบร้อย โดยให้ถือเอา

ความสุจริตเป็นหลัก และในการซื้อขายจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ย่อมต้องคำนึงถึงความสุจริตนี้ด้วย

1) หลักความเป็นเจ้าของที่ดิน (Principle of Land Ownership)

ที่ดินถือว่าเป็นสินทรัพย์ที่สามารถซื้อและขายได้ และมีลักษณะพิเศษอยู่สองอย่างที่แตกต่างกันจากสินทรัพย์อื่น ๆ ที่รู้จักกัน ประการแรกที่ชัดเจนที่สุด คือ การเป็นอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่สามารถส่งมอบได้ทางกายภาพ ประการที่สอง คือ มีความเป็นนิรันดร ซึ่งความเป็นนิรันดรนี้บุคคลไม่อาจที่จะทำลายที่ดินนั้นได้

3) หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Principle of Freedom of Contract)¹

มีหลักอยู่ว่า บุคคลมีเสรีภาพที่จะเลือกวิธีการทำสัญญาและวางข้อกำหนดได้อย่างอิสระและใจสมัครตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อหลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน กล่าวคือ ไม่มีใครจะผูกพันเข้าทำสัญญา ถ้าเขาไม่เลือกที่จะเข้าทำสัญญานั้น และมีสิทธิเลือกบุคคลที่เขาจะทำสัญญาด้วย และสุดท้าย คือ บุคคลสามารถทำสัญญาประเภทใดก็ได้ โดยมีข้อความที่เขาเลือก

4) หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา (Principle of Autonomy of the Will)

เป็นแนวคิดที่ให้คู่กรณีมีเสรีภาพอย่างเต็มที่ในการทำสัญญา รัฐจะไม่เข้าไปแทรกแซงการทำสัญญาของเอกชน ปล่อยให้เอกชนสามารถกำหนดกฎเกณฑ์ใช้บังคับแก่สัญญาของตนได้ตามลำพัง กฎหมายจะยื่นมือเข้าไปเกี่ยวข้องก็แต่เฉพาะในกรณีที่เห็นควรเท่านั้น สัญญาที่สร้างขึ้นโดยสมบูรณ์ย่อมมีผลบังคับ หรือสัญญาจะก่อให้เกิดหนี้ทางกฎหมายได้ต้องมาจากความยินยอมของคู่สัญญา และกฎหมายมีหน้าที่ในอันที่จะบังคับให้เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญา โดยสรุปอาจกล่าวได้ว่า บุคคลต้องมีอิสระในการทำสัญญาตามที่เขาต้องการโดยปราศจากการแทรกแซง

¹ ศรีัญญา เปรมจิตต์. สรุปกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. สืบค้นเมื่อ 10 มกราคม 2554, จาก

2.2 วิวัฒนาการและแนวคิดการออกโฉนดที่ดิน

2.2.1 วิวัฒนาการการออกโฉนดที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินในประเทศไทยยุคเริ่มแรก (พ.ศ. 1820-2444)²

สมัยกรุงสุโขทัย ในรัชสมัยพ่อขุนรามคำแหงมหาราช (ระหว่าง พ.ศ. 1820-1860) ทรงให้พลเมืองเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน เพื่อให้ได้พืชผลมาเป็นปัจจัยในการบริโภคและอุปโภค เมื่อราษฎรเข้าบุกเบิกหักร้างถางพงในที่ดินจนเพาะปลูกได้ผลประโยชน์แล้ว ก็โปรดให้ที่ดินนั้นๆ เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกแรงออกทุนไป แต่ในสมัยนี้ไม่ปรากฏว่า มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแต่อย่างใด

สมัยกรุงศรีอยุธยา ในรัชสมัยสมเด็จพระรามาธิบดีที่ 1 พระเจ้าอู่ทอง ทรงมีพระบรมราชโองการให้ขุนเกษตราธิบดี เสนาบดีกรมนาร่างกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จที่เกี่ยวกับที่ไร่ ที่นา (เรียกสวน) ขึ้นเมื่อ พ.ศ. 1903 และจัดให้มีหน่วยงานมีหน้าที่ดูแลเกี่ยวกับเรื่องที่ดินดังกล่าวนี้ คือ กรมนา ซึ่งเป็นกรมหนึ่งใน 4 กรม ที่เรียกว่า จตุสดมภ์ คือ กรมเมือง กรมวัง กรมคลัง และกรมนา

สมัยสมเด็จพระไตรโลกนาถ (พ.ศ. 1991-2031) มีหลักฐานพระราชทานนามเสนาบดีใหม่ในพงศาวดารใช้คำว่า “เอาขุนเมืองเป็นพระนครบาล เอาขุนวังเป็นพระธรรมาธิกรณ์ เอาขุนนาเป็นพระเกษตราธิบดี เอาขุนคลังพระโกษาธิบดี ให้ถือศักดินาหมื่น”

สมัยสมเด็จพระเจ้าปราสาททอง (พ.ศ. 2175) ได้เรียกตำแหน่งเสนาบดีกรมนาว่า เจ้าพระยาพลเทพเสนาบดีศรีไชยนพรัตน์เกษตราธิบดี อภัยพิริยบรากรมพาหุ และใช้มาจนถึงสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ โดยมีดวงตราที่ใช้กับงานที่ดิน 2 ดวงตรา คือ ตราเทพยดาทรงเครื่องยืนบนแท่นถือเส้นเชือก กับตรานักเล็งคัลรูปพราหมณ์ทรงเครื่องแบกโล่ สำหรับใช้ไปเล็กรั้งดงพงแขม สำหรับใช้ไปรังวัดนาและชันสูตรซึ่งวิวาทกัน

ดังนั้นหน้าที่ของกรมนาในสมัยกรุงศรีอยุธยา มีหน้าที่จัดที่ดินซึ่งยังรกร้างเป็นทำเลเปล่าให้ราษฎรเข้าไถ่นำสร้างให้มีประโยชน์ขึ้น เขียนโฉนดไว้แก่ผู้ไถ่นำสร้างที่ดิน และมีหน้าที่เกี่ยวกับการชลประทานเก็บหางข้าวขึ้นฉางหลวง จัดเรื่องที่ดินเพื่อการศาสนาและแก่บุคคลส่วนในทางตุลาการมีหน้าที่ระงับคดีวิวาทในเรื่องที่ดิน

สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น (รัชกาลที่ 1 และรัชกาลที่ 2) งานที่ดินยังคงดำเนินการเช่นเดียวกับสมัยกรุงศรีอยุธยา โดยมีกรมนาเป็นผู้รับผิดชอบเช่นเดิม

สมัยรัชกาลที่ 3 พระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว (ตั้งแต่ พ.ศ. 2330-2394) ได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่บ้าน โดยทำเฉพาะภายในกำแพงพระนครก่อน วิธีดำเนินการนี้เมื่อมี

² กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2544). วิวัฒนาการการออกโฉนดที่ดินและงานทะเบียนที่ดิน.

ผู้ขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ให้นายอำเภอไปทำการรังวัดแล้วประกาศโฆษณาให้ผู้คัดค้าน ภายในเวลาที่กำหนด เมื่อไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านประการใด ก็ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้ผู้ขอต่อไป

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน จึงไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือเพื่อเก็บภาษีอากร แต่อย่างใด แต่ออกให้เพื่อเป็นหลักฐานและแสดงขอบเขตที่ดินที่ตนปลูกบ้านและอยู่อาศัยเท่านั้น

สมัยรัชกาลที่ 4 พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (ตั้งแต่ พ.ศ. 2394-2411) เมื่อ พ.ศ. 2407 พระองค์จึงโปรดเกล้าฯ ให้ข้าหลวงเสนาออกไปทำการรังวัดที่นาโคก คือ นาหวานที่ทำ ได้ โดยอาศัยทั้งน้ำฝนและน้ำท่าในบริเวณท้องที่ของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (กรุงเก่า) อ่างทอง สุพรรณบุรี และลพบุรี โดยออกเป็น โฉนดตราแดง เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่เป็นนา บอกตำบลที่ดินตั้งอยู่ ชื่อเจ้าของนา ระยะเวลาว่าง ยาว จำนวนเนื้อที่ อาณาเขตติดต่อข้างเคียงทั้ง 4 ทิศ และมีชื่อข้าหลวงเสนา เป็นผู้ออกตราแดง โดยออกให้แก่เจ้าของนาเพื่อประโยชน์ในการเก็บเงิน ค่านามากกว่านี้จะให้เพิ่มเป็นหนังสือสำหรับแสดงกรรมสิทธิ์

สมัยรัชกาลที่ 5 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พระปิยมหาราช (ตั้งแต่ พ.ศ. 2411-2453) พระองค์ทรงได้วางพื้นฐานในการปรับปรุงสิทธิของผู้ถือครองที่ดิน ได้ตรวจบทกฎหมาย เกี่ยวกับที่ดินออกใช้บังคับหลายฉบับ ซึ่งกระทำในรูปประกาศพระบรมราชโองการ และในรูป พระราชบัญญัติ โดยมีความมุ่งหมายที่จะให้เจ้าของที่ดินผู้ลงทุนลงแรงทำประโยชน์ในที่ดินได้รับความเป็นธรรม และป้องกันระงับข้อวิวาทบาดหมาง เนื่องจากการแย่งสิทธิในที่ดินกัน กฎหมาย เกี่ยวกับที่ดินที่สำคัญ ก็คือ ประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2444) และพระราชบัญญัติออก โฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 (พ.ศ. 2451) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ดินใช้บังคับจนถึง พ.ศ. 2497 หนังสือสำคัญ สำหรับที่ดินที่ออกใช้ในรัชกาลที่ 5 ได้แก่ โฉนดสวน โฉนดป่า ไบเหียบย่ำ ตราจอง โฉนดตราจอง โฉนดแผนที่ และโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีประวัติความเป็นมาเริ่มตั้งแต่ สมัยรัชกาลที่ 5 เนื่องจากมีปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินขึ้นสู่ศาลบ่อย ซึ่งผลของการจัดระเบียบที่ดิน นี้จะเน้นหนักไปในทางสำรวจเก็บภาษีอากรเกี่ยวกับที่ดิน โดยเจ้าหน้าที่ผู้เก็บภาษีอากรออกหนังสือ สำคัญให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้นั้น ไม่อาจจะระงับข้อพิพาทโต้แย้งในปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ได้ เพราะ หนังสือสำคัญของเจ้าพนักงานภาษีอากรมีข้อความไม่กระจ่างว่า ผู้ใดมีสิทธิอยู่ในดินเพียงใดอย่างไร ส่วนมากมักจะระบุแต่ว่าได้ทำอาสิน ปลูกผลพืชพันธุ์อะไรอันควรเรียกเก็บอากรได้บ้าง จึงไม่ เป็นหลักฐานพอที่จะใช้สืบยืนยันสิทธิกันระหว่างผู้พิพาทได้

พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้จัดตั้ง กระทรวงเกษตรพาณิชย์การ (เดิมคือกรมนา แต่ได้ยกฐานะขึ้นเป็นกระทรวง) โดยให้พระยาประชา

ซีพริบาล (ฝั่ง ชูโต) จัดดำเนินงานในเรื่องสิทธิในที่ดินให้รัดกุมขึ้น แต่การที่จะสร้างหลักฐานเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินให้เห็นได้ชัดแจ้งลงไว้ใน โฉนด จะต้องมีการทำแผนที่ระวางรายละเอียด เรียกว่า คาสต์รัลเซอร์เวย์ (Cadastral Survey) ซึ่งเวลานั้นยังจะจัดให้ลุล่วงไปโดยเร็วมิได้ เพราะช่างแผนที่มีอยู่น้อย การทำหลักฐานเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินจึงยังชะงักอยู่

โฉนดที่ดินฉบับแรกของประเทศไทยเป็นโฉนดที่ดินจากการเดินสำรวจ มีพระนาม “สมเด็จพระปรมินทรมหาจุฬาลงกรณ์” ทรงถือกรรมสิทธิ์เป็นโฉนดเลขที่ 1 สารบาญเล่มที่ 1 หน้าที่ 1 เลขที่ดิน 117 ระวาง 17 ต 3 อ ตำบลบ้านแปง อำเภอบ้านแปง แขวงเมืองกรุงเก่า เมืองกรุงเก่า (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) เนื้อที่ 89 ไร่ 1 งาน 52 ตารางวา ลงพระนามพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหมื่นมรุพงษ์ศิริพัฒน์ ในตำแหน่งผู้บัญชาการ ลงพระนามพระยาประชาชีพบริบาล ในตำแหน่งเจ้าพนักงานเกษตรราชการ และลงนามพระราชกษัตริย์บริหาร ในตำแหน่งนายอำเภอ

หลังจากที่ได้ทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในท้องที่มณฑลกรุงเก่าเสร็จสิ้นแล้ว จึงได้ตั้งหอทะเบียนมณฑลกรุงเก่าขึ้นเป็นแห่งแรกในประเทศไทย ที่สภาการราชประยูร ในพระราชวังบางปะอิน เมื่อวันที่ 20 กันยายน ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2444)

ในปลายปีเดียวกันนี้เองก็ได้จัดตั้งกรมทะเบียนที่ดิน (กรมที่ดินในปัจจุบัน) ขึ้นเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2444) โดยมีนายดับบลิว เอ.เกรแฮม เป็นเจ้ากรม

การออกโฉนดที่ดินในประเทศไทยยุคที่ 2 (พ.ศ. 2444-2497)

ปลายปี พ.ศ. 2444 ได้มีการปรับปรุงและวางระเบียบเกี่ยวกับการเดินสำรวจออกโฉนด เพื่อให้ความสะดวกแก่กองเดินสำรวจและเจ้าของที่ดิน โดยยกเลิกใบเดินทุ่งและยกเลิกใบไต่สวน ตอนที่ 3 ซึ่งเป็นหลักฐานในการเก็บเงินอากรค่าา จึงคงใช้แต่ใบไต่สวนตอนที่ 1 และตอนที่ 2

และได้เปิดงานออกโฉนดขึ้นที่มณฑลกรุงเก่า เริ่มต้นลงมือเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตั้งแต่คลองบางเขนฝั่งเหนือ และตามเขตคลองเปรมประชากรฝั่งตะวันตกกับทิศตะวันตก ลำน้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออกจนถึงคลองเชียงรากน้อยฝั่งเหนือ โดยได้แจกโฉนดที่ดินเป็นปฐมฤกษ์ให้แก่บริษัทชุดคลองคูนาสยามทุ่งหลวงคลองรังสิต และโฉนดของราษฎรขึ้นทูลเกล้าฯ ถวาย พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ณ พระราชวังดุสิต และได้มีการจัดตั้งหอทะเบียนขึ้นอีกแห่งหนึ่งเป็นแห่งที่ 2 ตั้งอยู่ชั้นล่างของกระทรวงเกษตรราชการในขณะนั้น

สมัยรัชกาลที่ 6 พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว (ตั้งแต่ พ.ศ. 2453-2468) ได้มีการออกหนังสือสำคัญเกี่ยวกับที่ดิน คือ ใบเหยียบย่ำ ตามข้อบังคับชั่วคราวสำหรับเพาะปลูกสวนใหญ่ ร.ศ. 129 (พ.ศ. 2453) และออกกฎหมายเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน คือ พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2459 พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2462

สมัยรัชกาลที่ 7 พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว (ตั้งแต่ พ.ศ. 2468-2477) เมื่อ พ.ศ. 2469 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติแก้ไขความในมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 (พ.ศ. 2451) หรืออาจจะเรียกได้ว่า พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2469 และได้ตั้งหอทะเบียนจังหวัดขึ้นเพื่อให้ทำสัญญาโอนกันได้เสร็จ ณ หอทะเบียนที่ดิน หนึ่งกระทรวงเกษตรราธิการได้มีหนังสือแจ้งความ ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2469 ว่า “กรมการตำแหน่งนา นายทะเบียนที่ดิน เจ้าพนักงานเกษตรราธิการ เจ้าพนักงานออกโฉนด ทั้งนี้เป็นคนๆ เดียวกัน และบัดนี้ได้ให้เกษตรจังหวัดและเกษตรมณฑล เป็นผู้ทำงานเกี่ยวกับที่ดินด้วยต่อไป และให้เรียกเจ้าพนักงานที่ทำงานเกี่ยวกับที่ดินว่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือมณฑลนั้นๆ”

สมัยรัชกาลที่ 8 ได้มีการตรากฎหมายเกี่ยวกับที่ดินใช้บังคับเพิ่มเติม และแก้ไขกฎหมายเดิมอีกหลายฉบับ ดังนี้

1) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2479 โดยยกเลิกความในมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2459

“มาตรา 11 ในเรื่องการออกโฉนดที่ดินก็ดี ในเรื่องแก้ไขทะเบียนก็ดี ถ้าเจ้าพนักงานได้ทำการไปโดยสุจริตแล้ว ห้ามมิให้ผู้นั้นผู้ใดฟ้องร้องเจ้าพนักงานผู้นั้นได้ เว้นไว้แต่จะได้รับอนุญาตจากเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการ”

เหตุที่ยกเลิกนั้น เนื่องจากในสมัยนั้นได้มีการสำรวจกฎหมายที่ให้เอกสิทธิแก่บุคคลบางเหล่า จึงยกเลิกเสียเพื่อให้เป็นการเสมอภาคตามรัฐธรรมนูญ

2) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ในกฎหมายฉบับนี้ได้แบ่งที่ดินที่จะให้ราษฎรเข้าทำประโยชน์ออกเป็น 3 ขนาด คือ

ขนาดเล็ก ไม่เกิน 50 ไร่ นายอำเภอเป็นผู้อนุญาต

ขนาดกลาง ไม่เกิน 100 ไร่ ข้าหลวงประจำจังหวัดเป็นผู้อนุญาต

ขนาดใหญ่ ไม่จำกัด รัฐบาลเป็นผู้อนุญาต

3) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2486 ได้บัญญัติวิธีการเกี่ยวกับการประกาศแจกโฉนดที่ดิน การโอนใบได้สวน การออกใบแทนโฉนด การตั้งหอทะเบียนที่ดิน การแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน การออกโฉนดที่ดิน ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ราษฎรจับจอง การดำเนินการเพื่อเพิกถอนหนังสือสำคัญซึ่งออกให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน หรือเพิกถอนการจดทะเบียนที่เจ้าพนักงานที่ดินทำไปโดยผิดพลาดด้วยประการอื่น การกำหนดเวลาให้ผู้ครอบครองนำที่ดินขึ้นทะเบียน การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การออกตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” สำหรับที่ดินที่มีผู้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนวันใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 การสอบเขตทั้งตำบล การเปลี่ยนโฉนดใหม่ให้แทนฉบับเดิม อำนาจหน้าที่เจ้า



พนักงานที่ดินในการเรียกเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวางแนวเขตการอายัดที่ดิน และกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมขึ้นใหม่

ในเรื่องการลงนามและประทับตราลงใน โฉนดที่ดิน ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 (พ.ศ. 2451) ดังนี้

“มาตรา 30 โฉนดหรือใบแทนที่ออกให้แก่เจ้าของที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้ เจ้าพนักงานที่ดินต้องลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง จึงจะเป็นโฉนดที่ชอบด้วยกฎหมาย”

ดังนั้นโฉนดหรือใบแทนโฉนดที่ดินตั้งแต่ พ.ศ. 2486 จนถึง พ.ศ. 2497 จะมีเจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อเพียงคนเดียว และประทับตราเพียงดวงเดียวเท่านั้น

การออกโฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ยุคเริ่มแรก (พ.ศ. 2497-2528)

ประมวลกฎหมายที่ดินให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2497 ซึ่งเป็นการกำหนดเวลาเริ่มใช้บังคับไว้แน่นอน ส่วนพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เพื่อประสงค์ให้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลบังคับใช้ก่อนบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน แต่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 71 ตอนที่ 78 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2497 จึงมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2497 อันเป็นวันเดียวกันกับวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินให้ใช้บังคับ ดังนั้นบทบัญญัติในกฎหมายทั้งสองฉบับ จึงใช้บังคับพร้อมกัน และมีสาระสำคัญ ดังนี้

1) พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มีจุดมุ่งหมายในทำนองที่จะให้เป็นบทเฉพาะกาล เนื่องจากมีการยกเลิกกฎหมายเดิมที่ปฏิบัติอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินให้ใช้บังคับและการปฏิบัติยังต่อเนื่องกันอยู่ แต่อย่างไรก็ดีบทบัญญัติในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินบางมาตราก็ยังมีบทบาทและใช้อยู่ในปัจจุบัน

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินทุกฉบับ และรวมกฎหมายว่าด้วยที่ดินที่มีอยู่หลายฉบับกระจัดกระจายกันอยู่ มาประมวลไว้ในที่เดียวกันและปรับปรุงขึ้นใหม่ เพื่อให้เหมาะสมกับสภาวการณ์ มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน ดังนี้

สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ
ห้องสมุดงานวิจัย
วันที่ 12 ก. ย. 2555
เลขทะเบียน..... 249542
เลขเรียกหนังสือ.....

(1) การแจ้งการครอบครองที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดตามมาตรา 5 เพื่อที่จะได้ทราบว่า นอกจากที่ดินที่ทางราชการได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่ราษฎรไปแล้วนั้น ยังคงมีที่ดินที่ราษฎรได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่อีกเป็นจำนวนเท่าใด เนื้อที่เท่าใด เพื่อที่จะกำหนดนโยบายในการจัดใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐในส่วนที่ยังไม่มีผู้ถือครองให้ถูกต้อง

ทางราชการได้กำหนดแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) แจกให้กับเจ้าของที่ดินซึ่งมาแจ้งการครอบครอง และสำหรับผู้ที่มิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนด กฎหมายถือว่า ผู้นั้นมีเจตนาละเมิดสิทธิในที่ดินนั้น ซึ่งเป็นบทสันนิษฐานโดยเด็ดขาดและรัฐมีอำนาจนำที่ดินนั้น ไปจัดตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะรายตาม มาตรา 5 วรรคสอง

ต่อมาในปี พ.ศ. 2515 ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 ได้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นอันว่า นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ (4 มีนาคม 2515) ก็จะไม่มีการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองที่ดินอีกต่อไป กล่าวคือ จะไม่มีการออก ส.ค. 1 ให้กับเจ้าของที่ดินอีกต่อไปแล้ว ยกเว้นกรณีผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองที่ดินมีก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัตินี้

ผู้ที่แจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) จึงสามารถนำหลักฐาน ส.ค. 1 ไปขอรังวัดออกโฉนดที่ดินได้ตลอดมาจนถึงปัจจุบัน

(2) การรับรองสิทธิของโฉนดที่ดิน ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

ก. ตามบทบัญญัติมาตรา 6 เจ้าของที่ดินบางคนมีสิทธิอันจะขอรับโฉนดที่ดินได้ในหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามกฎหมายเก่าอยู่แล้ว ฉะนั้นบทบัญญัติในมาตรา 6 นี้ จึงเป็นบทบัญญัติที่จะช่วยเหลือ เพื่อให้มีสิทธิได้รับโฉนดที่ดิน ซึ่งสามารถแยกบุคคลดังกล่าวได้เป็น 4 ประเภท คือ

ประเภทแรก คือ บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ใช้บังคับ (12 เมษายน 2479) กฎหมายให้สิทธิผู้นั้นที่จะขอรับโฉนดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเภทที่สอง คือ ผู้รับโอนที่ดินมาจากบุคคลประเภทแรก

ประเภทที่สาม คือ บุคคลที่ได้ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ใช้บังคับ (12 เมษายน 2479) และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ไม่ได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น คือ เข้าครอบครองที่ดิน

โดยมิได้ขออนุญาตจับจอง บุคคลที่ถือว่าครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย คือ บุคคลที่ขอจับจองที่ดินและนายอำเภอหรือข้าหลวงประจำจังหวัดแล้วแต่กรณี สั่งออกใบอนุญาตให้ ซึ่งใบอนุญาตให้จับจองมี 2 ชนิด คือ

- “ใบเหยียบย่ำ” ผู้จับจองที่ได้รับใบเหยียบย่ำ จะต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปีนับแต่ได้รับใบเหยียบย่ำ เมื่อผู้นั้นได้ทำประโยชน์แล้วไปขอรับรองจากนายอำเภอนายอำเภอให้คำรับรองโดยนำที่ดินขึ้นทะเบียน และออกใบสำคัญให้ จึงถือว่าเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบหนึ่งซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครอง

- “ตราจอง” ผู้จับจองที่ได้รับตราจองที่เป็นใบอนุญาตนี้ จะต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่วันได้รับใบจอง เมื่อผู้นั้นทำประโยชน์แล้วไปขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะออกตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ซึ่งถือเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทหนึ่ง

ส่วนผู้ที่ไม่ได้ขอจับจองเพื่อรับใบเหยียบย่ำหรือตราจองที่เป็นใบอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมาย เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วก็มีสิทธิรับโฉนดที่ดินได้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 1

ประเภทที่สี่ คือ บุคคลที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2497 ใช้บังคับ (12 เมษายน 2479) ถือว่าจัดอยู่ในกลุ่มบุคคลประเภทที่สามมีสิทธิจะได้รับโฉนดที่ดินเช่นเดียวกัน

บุคคลทั้งสี่ประเภท ถ้าได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) แล้วก็ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา 58 และมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ตามหากไม่แจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) ก็อาจขออนุญาตออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา 58 ทวิ และมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข. ตามบทบัญญัติมาตรา 11 ได้บัญญัติรับรองสิทธิของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับความว่า ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทบัญญัติว่าด้วยการนั้น เฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัด และออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไปจนกว่าจะได้มีการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

2) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

(1) การรับรองหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมายเก่า

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ได้มีบทบัญญัติให้โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและรับรองหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ตามกฎหมายเก่านियามใน มาตรา 1 ซึ่งกำหนดว่า

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและให้ หมายความว่ารวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตารางอง และตารางองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

ฉะนั้นในประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าใช้คำว่า “โฉนดที่ดิน” แล้ว ต้องหมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินในที่ดินทั้ง 4 ประเภทดังกล่าว เว้นแต่บางมาตราที่มุ่งให้หมายถึง โฉนดที่ดินโดยเฉพาะ เช่น กรณีการออกโฉนดที่ดินโดยการเดินสำรวจตามมาตรา 58 และมาตรา 58 ทวิ และการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ “โฉนดที่ดิน” ในที่นั้น หมายถึง โฉนดที่ดินที่ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินอย่างเดียว แต่ไม่ได้หมายความว่ารวมถึง ประเภทอื่น เพราะหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทอื่นปัจจุบันไม่ได้ออกอีกแล้ว

(2) การรับรองกรรมสิทธิ์ของบุคคล

ตามมาตรา 2 ซึ่งกำหนดว่า “ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคล ใดให้ถือว่าเป็นของรัฐ” เพราะเดิมในสมัยก่อนนั้นที่ดินเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน แต่ต่อมาเมื่อได้มีการใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็มีบทบัญญัติเกี่ยวกับที่ดินของรัฐไว้ในมาตรา 1304-1307 กล่าวคือ ที่ดินของรัฐนั้นจะโอนแก่กันไม่ได้ ยึดไม่ได้ และจะใช้อายุความยันกับรัฐก็ไม่ได้ ฉะนั้น ถ้าหากที่ดินในประเทศไทยส่วนใดยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์แล้ว ก็สามารถใช้ยื่นรัฐได้ตลอดไป

(3) การกำหนดวิธีการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ตามมาตรา 3 ซึ่งกำหนดว่า “บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน” ในกรณีต่อไปนี้

ก. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

ข. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือ กฎหมายอื่น”

(4) การกำหนดแบบหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน

ตามมาตรา 56 ได้กำหนดแบบของโฉนดที่ดินโดยกฎกระทรวง ซึ่งมีการกำหนด
ดังนี้

ก. กฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2497) ให้ใช้แบบ น.ส. 4 ก. น.ส. 4 ข. และ
น.ส. 4 ค.

ข. กฎกระทรวงฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2510) ยกเลิกแบบโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2497) และให้ใช้แบบ น.ส. 4

ค. กฎกระทรวงฉบับที่ 17 (พ.ศ. 2514) เพิ่มเติมแบบโฉนดที่ดินขึ้นอีกแบบหนึ่ง
ตามแบบ น.ส. 4 ง.

การออกโฉนดที่ดินในประเทศไทยในยุคปัจจุบัน (พ.ศ. 2528-ปัจจุบัน)

ปัจจุบันการออกโฉนดที่ดินมีการดำเนินการเป็น 4 วิธีใหญ่ๆ ดังนี้

วิธีที่หนึ่ง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 และมาตรา 58 ทวิ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน แยกเป็น

1) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินภาคพื้นดิน ดำเนินการในพื้นที่หมู่บ้าน หรือพื้นที่ที่มี
สิ่งปกคลุมไม่เห็นรายละเอียดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือในพื้นที่ที่ไม่สามารถสร้างระวาง
รูปถ่ายทางอากาศได้

2) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ดำเนินการใน
พื้นที่โล่งสามารถเห็นสวดลายในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศซึ่งเป็นลักษณะงานเก็บตก เสริม
หรือเพิ่มเติมในพื้นที่ระวางแผนที่เดียวกันกับการเปลี่ยน น.ส. 3 ก. เป็นโฉนดที่ดินในกรณีที่ดินไม่มี
น.ส. 3 ก. หรือมีแต่ไม่สามารถย้ายรูปแปลงที่ดินในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเพื่อเปลี่ยนเป็น
โฉนดที่ดินได้

วิธีที่สอง การออกโฉนดที่ดินโดยการเปลี่ยน น.ส. 3 ก. เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ตรี
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

วิธีที่สาม การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่ง
รวมการออกโฉนดที่ดินตามโครงการต่างๆ ดังต่อไปนี้ด้วย คือ

- 1) การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น
- 2) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการจัดรูปที่ดิน
- 3) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการปฏิรูปที่ดิน

วิธีที่สี่ การออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) ตามมาตรา 59 ทวิ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน

ปัจจุบันการออกโฉนดที่ดินสำหรับบุคคลซึ่งมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) และไม่มีหลักฐานเดิมในที่ดิน ตามมาตรา 58 ทวิ วรรคสอง และตามมาตรา 59 ทวิ มีข้อจำกัดอย่างมากจนเป็นเหตุให้ไม่สามารถดำเนินการให้ได้ในหลายพื้นที่ และหลายกรณี อันสืบเนื่องจากกฎหมาย กฎ มติ คณะรัฐมนตรี และระเบียบ ที่ออกมากำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขต่างๆ จนเป็นข้อห้ามในการปฏิบัติ กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ อาทิ

1) การออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ ที่เขา ที่ภูเขา (ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 43 พ.ศ. 2537) ข้อ 14 (2)

2) การออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ ที่เกาะ (ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 43 พ.ศ. 2537) ข้อ 14 (3)

3) การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตป่าไม้ถาวร (ตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ นร 0601/1146 ลงวันที่ 22 กันยายน 2535)

4) การออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย 35 เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0713/ว 19779 ลงวันที่ 15 กันยายน 2531)

5) การออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ถ้ามิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา 27 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ค่วนที่สุด ที่ นร 0601/209 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2537)

อย่างไรก็ตาม การออกโฉนดที่ดินในหน้าที่ความรับผิดชอบของกรมที่ดิน ก็จะต้องมีการดำเนินการและมีวิวัฒนาการต่อไปดังที่เคยมีวิวัฒนาการมาก่อนแล้วในประวัติศาสตร์ ตามที่กล่าวมาโดยลำดับ และในที่สุดก็จะต้องมีการพัฒนาวิธีการดำเนินการ ปรับปรุงหลักเกณฑ์ข้อกำหนดเงื่อนไข ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ต่างๆ เพื่อให้สมประโยชน์ตามเจตนารมณ์ของทางราชการ และก่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดต่อประชาชนสืบต่อไป

2.2.2 แนวคิดการออกโฉนดที่ดินของประเทศไทย

พระยาประชาชีพบริบาล (นักการทะเบียนที่ดินคนแรกของไทย) ได้มีบันทึกคำชี้แจงประกอบแบบโฉนดที่ดินและทะเบียนที่ดินต่อเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการว่า “ระเบียบที่จะจัดการเรื่องที่ดินโดยออกโฉนดให้ นั้น ได้คิดด้วยเกล้าฯ ใวันนานแล้ว แต่ครั้งทรงพระมหากรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เป็นปลัดทูลฉลองกระทรวงเกษตราธิการแลต่อๆ มาด้วย เพราะการเรื่องนี้ย่อมมีนิสัยชอบมาแต่เดิม แต่ความคิดนั้นไม่มีอย่างใดนอกจากเห็นด้วยเกล้าฯ ว่า ทำโฉนดขึ้นไว้เป็นหลักฐานสำหรับกระทรวงฉบับหนึ่ง ทำให้แก่ราษฎรไปถือไว้เป็นคู่มือสำหรับเพื่อแสดงกรรมสิทธิ์

ว่าตนเป็นผู้ถือที่ดินอีกฉบับหนึ่งเท่านั้น การส่งต่อกรรมสิทธิ์ คือ ซื้อขายหรือให้ปิ่นแก่กันอย่างใด นั้นบอกส่งต่อหรือรับต่อกันโดยสลักหลังโฉนดไว้เป็นหลัก แต่ที่จะสลักหลังนั้นต้องทำต่อหน้าเจ้าพนักงานที่สมควร การส่งต่อจึงจะเป็นอันสำเร็จเด็ดขาดได้ ความซึ่งคิดไว้นี้ไม่เป็นที่สำเร็จได้ เพราะมีเหตุขัดข้องหลายอย่าง คือ แผนที่หมายเขตเจ้าของยังไม่ได้ทำแลกำนันอำเภอไม่สู้จะเรียบร้อยนักแลอื่นๆ อีก”³

ซึ่งตามคำอธิบายประกอบร่างประกาศออกโฉนดและกฎเสนาบดีที่เสนาบดีกระทรวงเกษตรรากรินาทุลเกล้าฯ ถวายต่อพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวมีความว่า ต้องให้ทำโฉนดเป็นสองฉบับ ให้เจ้าของที่ดินฉบับหนึ่ง และเก็บไว้เป็นของหลวงอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งการจะโอนที่ดินต้องนำโฉนดมาแก้ให้ตรงกับฉบับหลวง (ปัจจุบันเรียกว่า โฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน) ตามแบบซึ่งคิดขึ้นในเมืองออสเตรเลีย เรียกว่า แบบทอร์เรนส์ คือ ให้จัดทำโฉนดเป็นสองฉบับ ให้หลวงเก็บไว้ฉบับหนึ่ง และให้เจ้าของที่ดินเก็บไว้อีกหนึ่งฉบับ หากมีเหตุอย่างใดที่เปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับที่ดินรายใด ต้องจดหมายเหตุลงไว้ในโฉนดสำหรับที่ดินรายนั้นทั้งสองฉบับ สอบสวนให้ตรงเป็นพยานต่อกันอยู่เสมอจัดการตามนี้รัฐบาลรู้ได้เสมอว่า ที่ดินแห่งใดเป็นของใคร และมีเรื่องราวที่ดินนั้นมาอย่างไร ส่วนเจ้าของที่ดินก็รู้เรื่องที่ดินนั้นเหมือนกัน และแม้โฉนดจะเป็นอันตราয়สูญหายไปหรือจะเป็นถ้อยความกับผู้ใดในเวลาที่ไม่มียโฉนด หรือโฉนดวิปลาส ก็จะสามารถหลักฐานในฉบับของหลวงได้อยู่เสมอ⁴

ร. แลงกาด์ (Robert Lingat) นักกฎหมายชาวฝรั่งเศส ได้เขียนไว้ในหนังสือประวัติศาสตร์กฎหมายไทยว่า “...สมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงทรงพระราชดำริจะจัดเอาระเบียบใหม่มาใช้ในประเทศไทยตามแบบกฎหมายทอร์เรนส์ ซึ่งรัฐบาลประเทศออสเตรเลียนำมาใช้และเกิดผลดี จนมีประเทศอื่น เช่น ประเทศญี่ปุ่น และบางเมืองในประเทศสวิสเซอร์แลนด์ นำเอามาใช้ต่อมาด้วย⁵ และสังเกตได้ว่า ระบบทอร์เรนส์ตามที่คิดดำเนินกันอยู่ในประเทศออสเตรเลีย ไม่เหมือนกับระบบที่ใช้อยู่ในประเทศไทยทุกประการ คือ ในระบบทอร์เรนส์แห่งการจดทะเบียนที่ดินนั้นสุดแต่อำเภอใจของเจ้าหน้าที่ เมื่อเจ้าของที่ได้ไปจดทะเบียนที่ดินแล้ว ที่ดินนั้นก็เป็นการกรรมสิทธิ์ของผู้ที่เด็ดขาดผู้อื่นจะฟ้องแย้งกรรมสิทธิ์ หรืออ้างสิทธิจำนอง หรือภาระจำยอมอย่างหนึ่งอย่างใด ไม่ได้ เว้นแต่สิทธิที่อ้างนั้นได้จดทะเบียนปรากฏในหนังสือสำคัญเสียก่อน

³ วสันต์ กิจบำรุง. (2552). ระบบการจดทะเบียนที่ดินของไทย. สืบค้นเมื่อ 15 สิงหาคม 2552, จาก <http://landclinic.bloggang.com>

⁴ เจริญ สุวรรณเศรษฐ. (2495, กุมภาพันธ์). “กฎหมายออกโฉนดที่ดินฉบับแรก.” วารสารที่ดิน, ฉบับพิเศษครบรอบ 50 ปี กรมที่ดิน. หน้า 77-95.

⁵ ร. แลงกาด์. (2526). ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย เล่ม 2. หน้า 335.

หากทางการได้จดทะเบียนผิดไปอย่างไรแล้วผู้ที่ได้รับความเสียหาย เนื่องจากการจดทะเบียนผิดนั้น มีแต่จะฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากทางการเท่านั้น ไม่มีสิทธิที่จะฟ้องผู้มีชื่อในหนังสือสำคัญถึงแม้ผู้นั้นไม่ควรจะมีสิทธิเหนือที่นั้นตามกฎหมายจริง ดังนั้น โฉนดนั้นเป็นหลักฐานต่างหากจากการครอบครองที่แสดงว่าผู้ถือเป็นเจ้าของที่ ทั้งนี้เพราะตามกฎหมายการโอนที่ดินจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการสลักหลังโฉนดและจดทะเบียน ฉะนั้นผู้ใดจะอ้างว่าเป็นเจ้าของที่ดินต้องมีชื่อในโฉนด แต่ต่อมาได้มีการผ่อนผันได้บ้าง เพราะการออกโฉนดที่ดินยังเป็นวิธีใหม่อยู่ย่อมมีข้อบกพร่องในการคิดแผนที่ บางแห่งนั้นราษฎรก็ยังไม่คุ้นเคยกับระเบียบใหม่นี้ และถือว่าโฉนดที่ดินเป็นแต่ข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้ถือเป็นเจ้าของที่นั้น ผู้ใดผู้หนึ่งจึงอาจคัดค้านสิทธิของผู้ถือโฉนดได้ แต่ต้องนำสืบก่อน⁶

แองกัส แลพเพน และวิลเลียมสัน (Angus-Leppan and Williamson) เป็นผู้เชี่ยวชาญชาวออสเตรเลีย ซึ่งเข้ามาเป็นที่ปรึกษาให้แก่โครงการพัฒนากรรมที่ดินเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศให้แก่ประเทศไทย ได้กล่าวไว้ในหนังสือที่ดินและระบบทอร์เร็นส์ในประเทศไทย (Land and Titles in Thailand) ว่า หลักการทะเบียนที่ดินของไทยมีรากฐานมาจากระบบทอร์เร็นส์ของออสเตรเลีย⁷ (the title registration system is based on the Australian Torrens System)

ศาสตราจารย์ เค.เอ็น.ทอมส์ (K.N.Toms) เขียนไว้ในคำบรรยายวิชา การรังวัดทำทะเบียนที่ดิน ในหนังสือที่ดิน 1 (Cadastral I) ซึ่งใช้เป็นแบบเรียนของคณะวิศวกรรมสำรวจของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่า ประเทศไทยรับเอาวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของระบบทอร์เร็นส์มาใช้⁸

⁶ แหล่งเดิม. หน้า 339.

⁷ Angus-Leppan, P.V., and Williamson. (1983). **I.P. Land and Titles in Thailand.** pp. 11, 17.

⁸ Toms, K.N. (1989). **Cadastral I.** p. 21.

2.3 ความสำคัญของการจดทะเบียนที่ดิน

การจดทะเบียนที่ดินเป็นการบันทึกข้อมูลที่เป็น การเปลี่ยนแปลงที่มีความสัมพันธ์ระหว่างรูปแผนที่ที่ดินกับข้อมูลที่ดินเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิอื่นๆ บนที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐาน เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำธุรกรรมและป้องกันการกระทำที่ผิดกฎหมาย

1) ที่ดินเป็นพื้นฐานของการผลิต สิ่งที่ได้มาจากที่ดิน ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาหาร ยา รักษาโรค แร่ธาตุจากที่ดิน มนุษย์เราต้องอาศัยอยู่บนที่ดินตั้งแต่เกิดจนตาย ดังนั้นรัฐบาลต้องมีหน้าที่บริหารจัดการงานทะเบียนที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ

2) การจดทะเบียนที่ดินต้องถูกจัดเก็บไว้โดยรัฐ ซึ่งการจดทะเบียนเป็นอุปกรณ์ที่จำเป็นต่อการบริหารราชการแผ่นดินของรัฐบาล ถือเป็นเพียงส่วนหนึ่งของเครื่องมือของรัฐ ซึ่งรัฐบาลสามารถนำข้อมูลที่ดินไปใช้บริหารราชการด้านอื่น เช่น การศึกษา สาธารณสุข เศรษฐกิจ การเมือง และสังคม

2.4 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

สมัยกรุงสุโขทัย

รัฐได้จัดการเรื่องที่ดินให้ราษฎรผู้เข้าทำประโยชน์แล้วได้กรรมสิทธิ์ ดังปรากฏในหลักศิลาจารึกของพ่อขุนรามคำแหงลพบุรีที่ 1 ว่า “สร้างป่าหมากป่าพลูทั่วเมืองทุกแห่ง ป่าพร้าวก็หลายในเมืองนี้ ป่าร้างก็หลายในเมืองนี้ หมากม่วงก็หลายในเมืองนี้ หมากขามก็หลายในเมืองนี้ ใครสร้างได้ไว้แก่นัน⁹”

สมัยกรุงศรีอยุธยา

ได้จัดแบ่งองค์การบริหารออกเป็นในรูปของจตุสดมภ์ คือ เวียง วัง คลัง และนา เมื่อ พ.ศ. 1903 สมเด็จพระรามาธิบดีที่ 1 ได้โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้น และใช้ตราเทพดาทรงเครื่องยืนบนแท่นถือเส้นเชือก ใช้ไปรังวัดนาและชันสูตรนาซึ่งวิวาทกัน และใช้ไปพระราชทานแก่ผู้มีบำเหน็จความชอบ และตรานักเล็งคัลรูปพราหมณ์ทรงเครื่องแบกไถคราด สำหรับใช้ไปรังวัดพงพอง¹⁰ โดยมีบทกฎหมายที่ดิน คือ พระอัยการเบ็ดเสร็จบทที่ 42 ที่ว่า “...ที่ในแคว้นแคว้นกรุงเทพพระมหานครศรีอยุธยามหาดิลกภพนพรัตนราชธานีบุรีรมย์ เปนที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรมิได้...”

⁹ สุทธิวาหนคุณวุฒิ, หลวง. (2516). ประวัติศาสตร์กฎหมายชั้นปริญญาโท. หน้า 135.

¹⁰ เสริม ศาวิคุปต์. (2495). “ประวัติกรรมที่ดิน.” วารสารที่ดิน, ฉบับพิเศษครบรอบ 50 ปี. หน้า 6-11.



สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น

รัฐมุ่งไปในแง่ภาษีอากรมาก ต่อมาในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) มีปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินสู่ศาลบ่อยขึ้น สืบเนื่องมาจากการจัดระเบียบที่ดินโดยเจ้าหน้าที่ผู้เก็บภาษีอากร ออกหนังสือสำคัญให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้ นั่นไม่อาจจะจับข้อพิพาทโต้แย้งในปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ได้ เพราะหนังสือสำคัญของเจ้าพนักงานภาษีอากร มีข้อความไม่กระจ่างพอที่จะใช้สืบค้นกันระหว่างคู่พิพาทได้ เมื่อเสด็จกลับจากประพาสชนบทบางปะอิน ร.ศ. 101 (พ.ศ. 2425) ได้มีลายพระราชหัตถเลขาถึงเจ้าพระยาพลเทพฯ ว่า “ด้วยฉันไปบางปะอินคราวนี้ราษฎรฎีกามาหลายฉบับ เห็นมีใจความแต่เรื่องนาแล้วด้วยตราแดง เรื่องอื่นๆ จะเป็นสิทธิแก่ผู้นั้นหรือไม่เป็นสิทธิมากกว่าทุกอย่างจะนี้” ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เปลี่ยนแปลงระเบียบการบริหารราชการแผ่นดินจากระบบเดิมมาสู่ระบบใหม่ โดยจัดการเกี่ยวกับเรื่องที่ดิน เป็นต้นว่า อุดหนุนบริษัทขุดคลองแลคูนาสยาม แลแก้ไขความขัดข้อง ซึ่งมีอยู่ให้สะดวกที่เขตคลองได้ขุดผ่าน และจัดให้กรมแผนที่จัดการ และขยายการทำแผนที่ ซึ่งเรียกว่า กาดเซซิเกินเซอร์เวย์ หรือคาดัสตรัลเซอร์เวย์ (Cadastral Survey) และทรงจัดตั้งโรงเรียนการทำแผนที่ขึ้นที่วังสระปทุมวัน เมื่อสิ้นปี ร.ศ. 115 และใน ร.ศ. 116 ได้จัดการเรื่องใบเหยียบย่ำ จน ร.ศ. 117 ได้มีประกาศแต่งตั้งพระยามหาโยธา (นกแก้ว) เป็นข้าหลวงใหญ่ออกไปจัดการแบ่งปันเขตและเดินสำรวจสอบสวนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อออกตราจองให้แก่ราษฎรตามแผนที่ซึ่งทำขึ้นแล้ว ในส่วนของตราจองที่คิดจะออกนี้มีแผนที่แสดงเขตและรูปที่ดินอยู่หลังตราจองคล้ายกับโฉนดแผนที่ที่ออกอยู่ในปัจจุบัน ราว ร.ศ. 118 ได้ออกพระราชบัญญัติออกตราจองคลองประเวศน์บุรีรัมย์¹¹ ตราจองดังกล่าวนี้ไม่ทันได้ออก และได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้งดเสีย เพราะให้ดำเนินการออกโฉนดแผนที่ ซึ่งให้พระยาประชาชีพบริหารไปจัดการทดลองที่มณฑลกรุงเก่า ในปี ร.ศ. 120 ครั้นถึงปี ร.ศ. 118 ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตั้งกระทรวงเกษตราธิการขึ้นใหม่ เพื่อให้ดำเนินการจัดระเบียบเกี่ยวกับเรื่องที่ดินเป็นส่วนสำคัญ เพราะขณะนั้นมีปัญหาเรื่องที่ดินมาก และได้เพิ่มหน้าที่ตุลาการให้มีอำนาจที่จะพิจารณาและพิพากษาคดีอันจะเกิดมีขึ้นได้โดยเด็ดขาด แต่เดือนตุลาคม ร.ศ. 118 เป็นลำดับตลอดมาจนถึงสิ้นปี ร.ศ. 119 จนถึงเดือนพฤษภาคม ร.ศ. 120 ได้มีประกาศตั้งพระยาประชาชีพบริหาร (ฝั่ง) ขึ้นไปจัดการออกโฉนดที่ดินเมืองกรุงเก่า กำหนดเขตเพียงแยกบางไทรแควลำน้ำเจ้าพระยากับแควอ่างทอง ตลอดขึ้นไปจนคลองตะเคียนฝั่งใต้เป็นที่สุดแต่ไม่ใช่เฉพาะที่นาอย่างเดียว คงทำขึ้นเพื่อใช้แก่ที่ดินทุกประเภท ทำเป็นสองฉบับความดั่งกัน มอบให้เจ้าของที่ดินถือเป็นใบแสดงกรรมสิทธิ์หนึ่งฉบับ เป็นฉบับหลวงสำหรับเจ้าพนักงานเก็บไว้ฉบับหนึ่ง โดยเหตุที่การส่งต่อหรืออีกนัยหนึ่ง

¹¹ แหล่งเดิม. หน้า 6-11.

คือ การโอนกรรมสิทธิ์จะต้องสลักหลังโฉนดบอกการที่ได้ส่งต่อกันนั้นทุกราย เพราะฉะนั้นเมื่อวันที่ 20 เดือนกันยายน ร.ศ. 120 จึงได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตั้งที่สำหรับเก็บหนังสือสำคัญเรียกว่า “หอทะเบียนที่ดิน” ขึ้นที่สภากาชาดราชปฤษฎร พระราชวังบางปะอินเป็นครั้งแรก และได้มีเจ้าพนักงานประจำเรียกว่า นายทะเบียนที่ดิน และสำหรับเก็บทะเบียนทำการส่งต่อกรรมสิทธิ์แล้วจึงได้ขยายตำบลในมณฑลกรุงเก่า กรุงเทพฯ ตั้งกรมทะเบียนที่ดิน หอทะเบียนในกรุงเทพฯ และมณฑลอื่นๆ สืบต่อไป ต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการชำระความวิวาทเรื่องที่ดิน การรังวัดที่ดิน การออกโฉนดที่ดิน การแบ่งโฉนดที่ดิน การกำหนดวิธีการโอนที่ดิน การแก้ทะเบียนที่ดิน การโอนมรดก ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินที่สมบูรณ์ที่สุดในขณะนั้น ซึ่งต่อมาได้มีการแก้ไขปรับปรุงอีกหลายครั้ง และต่อมาได้มีการยกเลิกไป เนื่องจากได้มีการนำประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาใช้บังคับค้ำแทนจนถึงปัจจุบัน และได้มีการตรากฎหมายใหม่ๆ เพื่อให้เข้ากับความจริงทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง เช่น พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดิน พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

2.5 ประเภทของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ประเภทของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์¹²

2.5.1.1 การจดทะเบียนซื้อขาย

ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453)

ประเภทการจดทะเบียนซื้อขาย แบ่งได้ดังนี้

1) ขาย หมายถึง การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลง หรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน

2) ขายเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะ

¹² สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน. (2548). คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น. หน้า 1-730.

ส่วนทั้งหมดของคน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม

3) ขาย (ระหว่างจำนอง หรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นและการเช่า) หรือขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นและการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขาย หรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารเอ ให้ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. โดย ค. ต้องรับภาระจำนองไปด้วย

4) แบ่งขาย หมายถึง กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียว หรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งจำนวน 5 ไร่ ต่อมาได้แบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน 1 ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน 4 ไร่

5) ขายตามคำสั่งศาล หรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล หมายถึง กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้

2.5.1.2 การจดทะเบียนขายฝาก

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขาย อาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491)

ประเภทการจดทะเบียนขายฝาก แบ่งได้ดังนี้

1) ขายฝาก มีกำหนด...ปี หมายถึง การจดทะเบียนขายฝากทั้งแปลง ไม่ว่าในหนังสือแสดงสิทธิจะมีชื่อคนเดียว หรือชื่อหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน

2) ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด...ปี หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อหลายคนบางคน หรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมดขายเฉพาะส่วนของตนไป ส่วนของคนอื่นบางคนไม่ได้ขาย

3) ไถ่ถอนจากขายฝาก และไถ่ถอนจากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง ผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ถอนจากขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก หรือภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ สิบปี

4) แบ่งไถ่จากขายฝาก หมายถึง ผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากไว้แปลงเดียวต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝาก และผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน

5) ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก และปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากได้ตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากว่า ผู้ขายฝากขอ สละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ททรัพย์สินที่ขายฝากไว้จึงพ้นจากเงื่อนไขการไถ่ เปรียบสภาพเช่นเดียวกับเป็นการขายธรรมดา นับแต่จดทะเบียนปลดเงื่อนไขการไถ่

6) โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก และโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง ในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิที่จะไถ่ถอนจากขายฝากได้ แต่ผู้ขายฝากได้โอนสิทธิการไถ่ดังกล่าว ให้บุคคลอื่นไป จะโดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ แต่ต้องให้ผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม

7) โอนมรดกสิทธิการไถ่ หมายถึง ในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากย่อมมีสิทธิที่จะไถ่ถอนจากการขายฝากได้ แต่ต่อมาผู้ขายฝากได้ถึงแก่กรรม สิทธิไถ่จึงตกแก่ทายาท ทายาทจึงมาขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น

8) สิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนที่กัน) หมายถึง ในอายุสัญญาขายฝากผู้มีสิทธิ การไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) ตกมาเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากย่อมเคลื่อนที่กัน สิทธิการไถ่ย่อมระงับ

9) แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) หมายถึง การขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อฝาก ส่วนผู้ขายฝากมีแต่สิทธิการไถ่ ผู้ซื้อฝากยอมทำการแบ่งแยกหรือจำหน่าย โอนทรัพย์ที่ขายฝากได้เมื่อได้รับคำยินยอมจากผู้ขายฝากแล้ว โดยผู้ซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอดำเนินการ หนังสือแสดงสิทธิแปลงแยกให้ลงชื่อผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และให้ยกการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งในรายการจดทะเบียน ถ้าแปลงแยกแปลงใด ผู้ขายฝากยินยอมให้พ้นสิทธิการไถ่จากขายฝาก ก็ให้จดทะเบียนในประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

10) หลุดเป็นสิทธิ (ผู้ซื้อฝากนำผู้ขายฝากมาไม่ได้) หมายถึง การจดทะเบียนประเภทนี้ ได้แก่ การจดทะเบียนขายฝาก (อย่างเก่า) ไว้ก่อนวันที่ 1 เมษายน 2472 (ก่อนประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ใช้บังคับ) ก่อนจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป ให้จดทะเบียนประเภทหลุด เป็นสิทธิ (ผู้ซื้อฝากนำผู้ขายฝากมาไม่ได้)

11) ขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก หมายถึง ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาได้ออกไปอีก ซึ่งกำหนดเวลาได้รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม

2.5.1.3 การจดทะเบียนให้

ให้ คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 521)

ประเภทการจดทะเบียนให้ แบ่งได้ดังนี้

1) ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน ทุกคนให้พร้อมกัน

2) ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน

3) ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพย์สินอย่างอื่น หรือระหว่างเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินอย่างอื่นหรือการเช่าผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เป็นต้น เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

4) แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน เจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

5) กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียว หรือหลายคนทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

6) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน

7) ให้ (สินสมรส) หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกให้เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

8) คำมั่นจะให้ หมายถึง ผู้ให้ประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ขณะนั้นจึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหลัง เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ 20 ปี บริบูรณ์ เป็นต้น

9) ถอนคืนการให้ หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้

2.5.1.4 . การจดทะเบียนจำนอง

จำนอง คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702)

ประเภทการจดทะเบียนจำนอง แบ่งได้ดังนี้

ประเภทการจดทะเบียนมีใช้ทั้ง “จำนอง” และ “จำนองเป็นประกัน” ไม่ว่าจะใช้อย่างไรมีความหมายอย่างเดียวกัน แต่สำหรับธนาคาร และสหกรณ์ หรือส่วนราชการ เป็นผู้รับจำนอง ได้ปฏิบัติเป็นประเพณีว่า ใช้ประเภท “จำนองเป็นประกัน” นอกนั้นใช้ประเภท “จำนอง”

1) จำนอง หมายถึง การจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลัง หรือที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าจะที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีเจ้าของคนเดียว หรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนนั้นจำนองพร้อมกัน

2) จำนองเฉพาะส่วน หมายถึง การจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของรวมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่ง หรือหลายคนไม่ใช่เจ้าของทั้งหมด จำนองเฉพาะส่วนของตนส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย

จำนองเฉพาะส่วน ผู้จำนองสามารถจำนองได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของร่วมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยยินยอมหรือให้ถ้อยคำแต่อย่างใด

3) จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง การจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว แต่ผู้รับจำนองเห็นว่า ทรัพย์สินที่จำนองไว้เดิมราคาไม่คุ้มกับหนี้ที่จำนอง หรือด้วยเหตุผลอื่น จึงให้นำทรัพย์สินอื่นมาจำนองเพิ่ม เพื่อให้คุ้มกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่นตามสัญญาจำนองเดิม

การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นคนเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเดิมหรือคนละคนกันก็ได้ นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้

เดิมกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นชนิดเดียวกันหรือคนละชนิดก็ได้ เช่น เดิมจำนองที่ดินมีโฉนดไว้ ต่อมานำสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็ทำได้ แต่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินต่างนำทรัพย์สินของตนมาประกันหนี้ร่วมกันใน มูลหนี้ร่วมกัน ผลของการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ในทางด้านทางกฎหมายจึงเท่ากับเข้าเป็นลูกหนี้ ร่วมกัน และผลทางทะเบียนที่ดินเท่ากับจำนองร่วมกัน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง ก็คือ การจำนองเพิ่ม หลักทรัพย์นั้น ทุนทรัพย์ที่จำนองไม่เพิ่มแต่หลักประกันเพิ่ม

4) ใ้ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีที่ได้ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดย สิ้นเชิงแล้วการจำนองจึงระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่จดทะเบียนก็สามารถใช้บังคับใน ระหว่างกันเองได้ แต่ถ้าจะให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ต้องจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่

5) แบ่งใ้ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้ร่วมกัน ตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการ แบ่งแยกที่ดินนั้นออกไป เป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนอง ครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป ต่อมาได้มีการชำระหนี้อัน จำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนองไป ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่

การจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองจะทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิใ้ถอนมาขอจด ทะเบียนฝ่ายเดียว ตามมาตรา 80 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้

6) ใ้ถอนจากจำนองบางราย หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนอง อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้หลายราย แต่การจำนองแต่ละรายนั้นได้จำนองไว้ในลำดับ เดียวกัน หากลูกหนี้ได้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายใดรายหนึ่งเสร็จสิ้นแล้วยอมทำให้ การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไปด้วย จึงเท่ากับว่าเป็นการใ้ถอนจากจำนอง บางราย ส่วนการจำนองอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม (การที่ลูกหนี้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่รายหนึ่ง รายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้นๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบหรือก่อให้เกิดความ เสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ในการจดทะเบียนใ้ถอนจากจำนองบางราย จึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนอง รายอื่นๆ มาให้คำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด)

7) ชิ้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อ เป็นประกันไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมากู้กรณีตกลงเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม

จึงมาจดทะเบียนเพิ่มวงเงินที่จำนอง โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิม ทั้งเป็นมูลหนี้เดียวกันกับสัญญาจำนองเดิม (หากหนี้ต่างรายการกันขึ้นเงินจากจำนองไม่ได้ จะต้องจำนองอีกลำดับหนึ่ง)

ในการขึ้นเงินจากจำนอง หากมีการคิดดอกเบี้ยในวงเงินที่เพิ่มขึ้นต่างไปจากสัญญาจำนองเดิมก็ทำได้

การขึ้นเงินจากจำนองจะขึ้นกี่ครั้งก็ได้ โดยระบุจำนวนครั้งต่อท้ายประเภท เช่น “ขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง” เป็นต้น

8) ผ่อนต้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม และคู่กรณีตกลงลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิมลง จึงมาจดทะเบียนผ่อนต้นเงินจากจำนอง

การผ่อนต้นเงินจากจำนองจะมีการผ่อนต้นสักกี่ครั้งก็ได้ โดยระบุจำนวนครั้งต่อท้ายประเภท เช่น “ผ่อนต้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง” เป็นต้น

9) ลดเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงลดวงเงินจำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม

10) ปลดจำนอง หมายถึง กรณีมีการจำนองที่ดินไว้รวมกันตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์อันมีผลให้การจำนองที่ดินรวมหลายแปลง หรือเดิมจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลง (แต่ไม่ทั้งหมด) ที่มีการจำนองครอบติดอยู่ พ้นจากการจำนองโดยไม่ลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกัน ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ตามเดิมในวงเงินเดิม หรือกรณีที่มีการจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง ในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินบางแปลงครอบจำนองก็ทำได้เช่นเดียวกัน

11) โอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้โอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน ซึ่งมีผลเท่ากับการไถ่ถอนจากจำนอง แล้วขายให้ผู้รับจำนอง

ในการโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนอง หรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าคู่กรณีตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง

ผู้รับจ้างอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ ถ้าคู่กรณีตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จ้างหนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน

12) ทรัพย์ที่จ้างหลุดเป็นสิทธิจากจ้าง หมายถึง กรณีที่จดทะเบียนจ้างอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จ้างเป็นประกัน ผู้รับจ้างจึงฟ้องศาลบังคับจ้างและเรียกเอาทรัพย์ที่จ้างหลุดเป็นสิทธิ โดยพิสูจน์ต่อศาลตามเงื่อนไขที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 729 บัญญัติไว้ จนศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ทรัพย์ที่จ้างหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจ้าง ดังนั้นการจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากจ้างจะต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาแสดง แต่ไม่ใช่คำพิพากษาตามที่คู่ความตกลงกันเองว่า ให้เอาทรัพย์ที่จ้างหลุดเป็นสิทธิ โดยไม่ได้พิสูจน์ต่อศาลตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด การที่มีคำพิพากษายอมเช่นนี้ นำเป็นการโอนชำระหนี้จ้าง

13) โอนสิทธิการรับจ้าง หมายถึง กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนจ้างไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจ้างได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จ้างเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่นซึ่งมีผลทำให้สิทธิการรับจ้างที่ได้จ้างเพื่อประกันหนี้ที่โอน ตกไปให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 305 (การที่สิทธิรับจ้างตกไปยังผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง เป็นการตกไปตามผลของกฎหมาย ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่การไม่จดทะเบียนนั้น จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 746)

14) ระงับจ้าง (ปลดจ้าง) หมายถึง การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจ้างตกลงปลดจ้าง กล่าวคือ ให้อสังหาริมทรัพย์ที่จ้างไว้ทั้งหมดพ้นจากการจ้างไป โดยยังไม่มีการชำระที่จ้างเป็นประกัน หนี้ที่จ้างเป็นประกันยังคงอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน การปลดจ้างจึงทำให้การจ้างระงับสิ้นไปทั้งหมด

15) ระงับจ้าง (ศาลขายบังคับจ้าง) หมายถึง กรณีจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจ้างฟ้องบังคับจ้างหรือถอนจ้าง จนศาลได้สั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจ้างตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจ้างหรือถอนจ้าง การจ้างย่อมระงับสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 วรรคห้า ในการจดทะเบียนให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดของศาลเช่นนี้ เนื่องจากเมื่อศาลขายทอดตลาดการจ้างย่อมระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมายแล้ว ดังนั้นไม่ว่าผู้ซื้อได้จะเป็นผู้รับจ้างหรือเป็นบุคคลอื่นก็ตาม ผู้ซื้อย่อมได้อสังหาริมทรัพย์นั้นไป โดยไม่มีการจ้างคิดไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้

จำนองระงับสิ้นไปเสียก่อน โดยจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) แล้วจึงจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลให้แก่ผู้ซื้อได้ต่อไป

16) ระงับจำนอง (หนี้อื่นเคลื่อนกลืนกัน) หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาอสังหาริมทรัพย์ได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะลูกหนี้เป็นบุคคลคนเดียวกัน หนี้อื่นเคลื่อนกลืนกัน การจำนองจึงระงับสิ้นไป

เนื่องจากการที่หนี้ระงับด้วยการเคลื่อนกลืนกันเช่นนี้ เป็นเรื่องสิทธิและความรับผิดชอบในหนี้ตกอยู่กับบุคคลคนเดียวกัน ดังนั้นในการจดทะเบียนประเภทนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียน โอน เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้รับจำนองเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นเสียก่อนแล้วจึงจดทะเบียนระงับจำนอง (หนี้อื่นเคลื่อนกลืนกัน)

17) แก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน หมายถึง การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่มีใช้สาระสำคัญ เช่น แก้ไขอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ 14 ต่อปี เป็นร้อยละ 15 ต่อปี หรือเดิมจำนองเป็นประกันหนี้ของนาย ก. และนาย ข. ต่อมาแก้ไขโดยเลิกประกันหนี้ของนาย ก. คงประกันหนี้ของนาย ข. เพียงผู้เดียว หรือเดิม นาย ก. และนาย ข. จำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้ที่นาย ก. และนาย ข. กู้ร่วมกัน ต่อมาตกลงกันให้ที่ดินของ ก. พ้นจากการจำนองส่วนที่ดินของนาย ข. ยังคงจำนองอยู่ตามเดิมในวงเงินจำนองแล้วแต่จะตกลงกัน (การแก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกันโดยเพิ่มตัวลูกหนี้ทำไม่ได้)

18) แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น เปลี่ยนตัวลูกหนี้เป็นการแปลงหนี้ใหม่

19) จำนองลำดับที่สอง หรือลำดับที่สาม เป็นต้น หมายถึง กรณีเจ้าของได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหนึ่งแล้วยังมิได้มีการไถ่ถอน ในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมอีกหรือจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่งก็ย่อมทำได้ โดยดำเนินการเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองเว้นแต่ให้ระบุคำว่า ลำดับที่สอง หรือลำดับที่สาม เป็นต้น ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองในสัญญา และสารบัญจดทะเบียน

การจำนองลำดับที่สอง กรณีที่เป็นผู้รับจำนองคนเดิม ปกติจะเป็นเรื่องจำนองเป็นประกันหนี้ต่างรายกันหรือเป็นหนี้คนละชนิดกันกับหนี้จำนองเป็นประกันไว้เดิม ถ้าประกันหนี้อย่างเดียวกันแต่เป็นการเพิ่มวงเงิน ก็จะจดทะเบียนในประเภทขึ้นเงินจากจำนอง

การจำนองจะมีกี่ลำดับก็ได้ และถ้ามีการไถ่ถอนจำนองจะไถ่ถอนลำดับใดก่อนหรือหลังก็ได้

20) โอนมรดกสิทธิการรับจ้างอง หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจ้างอง อสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจ้างองถึงแก่กรรม ทายาทของผู้รับจ้างองอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว มาขอรับมรดกสิทธิการรับจ้างอง

2.5.1.5 การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

การจดทะเบียน โอนมรดก คือ การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง ได้มาโดยหลักกฎหมายมรดกที่รับรองให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ตายตกแก่ทายาท และทายาท มีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินมรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย

การจดทะเบียนโอนมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน สามารถดำเนินการได้ 2 วิธี คือ

1) การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2) การจดทะเบียนขอเป็นผู้จัดการมรดก ตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน

ประเภทการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก แบ่งได้ดังนี้

(1) การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นการโอนมรดกโดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว โอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ว่าผู้รับมรดกจะเป็นทายาทโดยธรรม หรือเป็นทายาทโดย พิณัยกรรม ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน ดังนี้

ก. โอนมรดก หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือ กรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันทั้งแปลง

ข. โอนมรดกบางส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือ กรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลาย คนก็ได้ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันแต่รับไปเพียงบางส่วนไม่หมดทั้งแปลง ยังคงมีส่วนที่เหลืออยู่อีก

ค. โอนมรดกเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือ กรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับ มรดกไปเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนทั้งหมด ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

ง. โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนไปเพียงบางส่วน ยังคงมีส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นเหลืออยู่อีก ซึ่งผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

จ. การแบ่งโอนมรดก หมายถึง กรณีที่ผู้จัดการมรดกที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อนแล้วขอแบ่งแยกที่ดินและ โอนมรดกให้แก่ทายาท โดยโฉนดใหม่ออกเป็นชื่อของทายาทผู้รับมรดก

ฉ. การโอนมรดกสิทธิการได้ โอนมรดกสิทธิการรับจ้างโอน โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น หมายถึง เป็นการโอนมรดกในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิอย่างอื่นอยู่ เช่น ขายฝาก จ้างโอน สิทธิเหนือพื้นดิน ต่อมาผู้ทรงสิทธิได้ถึงแก่กรรม ทายาทของผู้ทรงสิทธิดังกล่าวมาขอรับสิทธินั้น

(2) การจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม หรือโดยคำสั่งศาล ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน

ก. ผู้จัดการมรดก หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกของจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกไปทั้งแปลง กรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์มีหลายคน ผู้จัดการมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนจะต้องมีผู้จัดการมรดกเป็นบุคคลคนเดียวหรือชุดเดียวกัน

ข. ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนหรือทุกคนถึงแก่กรรม ผู้ขอได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะบางคน

ค. เปลี่ยนผู้จัดการมรดก หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาศาลสั่งถอนการเป็นผู้จัดการมรดก แล้วตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

ง. โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรม ศาลได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

จ. เลิกผู้จัดการมรดก หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทไม่ประสงค์ให้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ต้องการขอจดทะเบียนรับโอนมรดกไปตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินทายาทมาขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดก

2.5.1.6 การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ร่วม

กรรมสิทธิ์ร่วม คือ นิติกรรมซื้อขายหรือให้ ฯลฯ แต่เป็นการขายบางส่วน หรือให้บางส่วน เป็นต้น กล่าวคือ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียว หรือหลายคน คนเดียว หรือหลายคนขายบางส่วน หรือให้บางส่วนไม่หมดแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ โดยการบรรยายส่วนเรียกว่า กรรมสิทธิ์ร่วม เช่น 1 ส่วนใน 4 ส่วน หรือ 100 ส่วนใน 1,000 ส่วน เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนไม่ได้หากผู้กรณทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้ว จะต้องให้ขอรังวัดแบ่งแยกเสียก่อน ความจริงแล้วหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก.) ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ น่าจะเป็นเรื่องให้เดิมชื่อไม่ใช่กรรมสิทธิ์ แต่ทางปฏิบัติได้ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์ร่วมกันตลอดมา ดังนั้น แม้การขายบางส่วน หรือให้บางส่วน เป็นต้น ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์ร่วม

ประเภทการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ร่วม แบ่งได้ดังนี้

- 1) กรรมสิทธิ์ร่วม หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์ร่วม หรือมีชื่อเจ้าของหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์ร่วม (คำสั่งกรมที่ดินที่ 6/2499 ลงวันที่ 13 กันยายน 2499)
- 2) กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของหลายคน โดยมีบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมดให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในนั้น หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น (คำสั่งกรมที่ดินที่ 6/2499 ลงวันที่ 13 กันยายน 2499)
- 3) กรรมสิทธิ์ร่วม (ปลอดจำนอง) กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน (ปลอดจำนอง) หมายถึง ที่ดินที่มีการจำนองครอบติดอยู่และมีชื่อคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคน (ทั้งหมด) หรือแต่บางคนไม่ทั้งหมดแล้วแต่กรณี ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมและในส่วนของบุคคลที่เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมใหม่นี้พ้นจากการจำนอง โดยส่วนที่เหลือยังคงจำนองอยู่ตามเดิม ในวงเงินจำนองเดิม (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท 0608/50791 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2513 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 51597 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2513)
- 4) กรรมสิทธิ์ร่วม (โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน) หมายถึง การจดทะเบียนประเภทที่อยู่ในระหว่างจำนอง ต่อมาผู้จำนองตกลงโอนที่ดินชำระหนี้จำนองบางส่วนแก่ผู้รับ

จำนองโดยให้ส่วนที่ดินชำระหนี้ปลอดจากการจำนอง ส่วนที่เหลือคงมีการจำนองต่อไปตามเดิม (บันทึกจดทะเบียนที่ดิน ที่ มท 0612/126 ลงวันที่ 12 มกราคม 2520)

5) กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อบุคคลคนหนึ่งโอนให้ตัวการบางส่วนไม่หมดทั้งแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ (ถ้าต้องการจะให้ทราบ) โดยการบรรยายส่วนแต่ละทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนไม่ได้ หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนแล้วก็จะต้องไปจดทะเบียนประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ ตัวอย่างการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อนาย ก. ซึ่ง ก. ถือไว้แทน ข. บางส่วนและต้องการจะโอนส่วนที่เป็นของ ข. คินให้ ข. โดยคู่กรณียังไม่ประสงค์จะแยกที่ดินออกจากกัน การจดทะเบียนก็จะปรากฏชื่อ ข. และ ก. ในโฉนดที่ดิน (บันทึกจดทะเบียนที่ดิน ที่ มท 0612/1/23 ลงวันที่ 15 กันยายน 2521)

2.5.1.7 การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

แลกเปลี่ยน คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน บางครั้งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาแลกเปลี่ยนอาจตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้ ในเมื่อทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งตีราคาได้ต่ำกว่าทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนของอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ราคาเท่ากัน

ประเภทการจดทะเบียนแลกเปลี่ยน แบ่งได้ดังนี้

1) แลกเปลี่ยน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิของอีกฝ่ายหนึ่ง ที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนกันทั้งแปลงไม่ใช่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่ง

2) แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิที่มีชื่อเจ้าของหลายคนเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนแต่ไม่ทุกคน หรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนเฉพาะส่วนของฝ่ายหนึ่งกับเฉพาะส่วนหรือเต็มทั้งแปลงของอีกฝ่ายหนึ่ง หรือบางส่วนของอีกฝ่ายหนึ่งก็ได้

2.5.1.8 การจดทะเบียนเช่า

เช่า คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

ประเภทการจดทะเบียนเช่า แบ่งได้ดังนี้

1) เช่า หมายถึง การจดทะเบียนเช่าที่ดินทั้งแปลงหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลัง หรือเช่าที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ผู้เป็นเจ้าของทุกคนนั้นให้เช่าพร้อมกัน

2) แบ่งเช่า หมายถึง การจดทะเบียนเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทุกคนให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพียงบางส่วน

3) เช่าเฉพาะส่วน หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของร่วมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคน แต่ไม่ใช่เจ้าของทั้งหมด ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนทั้งหมด ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

4) แบ่งเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของร่วมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่ง หรือหลายคน แต่ไม่ใช่เจ้าของทั้งหมด ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

5) เช่าช่วง หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้แล้ว และการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินมีสิทธิเช่าตามที่ได้จดทะเบียนเช่าไว้แล้วทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง

6) แบ่งเช่าช่วง หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้แล้ว และการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินมีสิทธิเช่าตามที่ได้จดทะเบียนเช่าไว้แล้วนั้นต่อไปอีกทอดหนึ่งบางส่วน หรือเป็นกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว และการจดทะเบียนครั้งนี้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินมีสิทธิเช่าตามที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้วทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง

7) โอนสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วและในการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้นทั้งหมดแก่บุคคลภายนอก

8) แบ่งโอนสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว และในการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนแก่บุคคลภายนอก

9) โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว และในการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้นแก่บุคคลภายนอก

10) โอนมรดกสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว โดยการเช่าดังกล่าวเป็นการเช่าที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่า และสัญญาเช่าต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อผู้เช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าวตาย สิทธิการเช่าในกรณีเช่นนี้ตกแก่ทายาทได้ เมื่อทายาทของผู้เช่ามาขอรับมรดกสิทธิการเช่า จึงต้องจดทะเบียนในประเภทโอนมรดกสิทธิการเช่า

11) ปลอดการเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วนที่ดินไว้ ต่อมาเกิดการแบ่งแยกที่ดินแปลงดังกล่าวออกไป และแปลงคงเหลือบางแปลงยังมีการเช่าอยู่ บางแปลงไม่มีการเช่า ในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน เพื่อให้ที่ดินบางแปลงที่ไม่มีการเช่าอยู่ปลอดการเช่า ส่วนแปลงที่มีการเช่าอยู่ให้ครอบการเช่า

12) แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่า

13) เลิกเช่า หมายถึง กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอลิกสัญญาเช่าดังกล่าว การจดทะเบียนประเภทเลิกเช่า ใช้กับกรณีการจดทะเบียนประเภทเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วน

14) เลิกเช่าบางส่วน หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอลิกสัญญาเช่าดังกล่าวบางส่วนมิได้เลิกทั้งหมด อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนยังคงมีการเช่าต่อไป การจดทะเบียนประเภทเลิกเช่าบางส่วน ใช้กับกรณีการจดทะเบียนประเภทเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน

15) เลิกเช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ดินที่มีการจดทะเบียนเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ไว้ ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว การจดทะเบียนประเภทเลิกเช่าช่วง ใช้กับกรณีการจดทะเบียนประเภทเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน

16) เลิกเช่าช่วงบางส่วน หมายถึง กรณีที่ดินที่มีการจดทะเบียนเช่าช่วงบางส่วนไว้ ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงบางส่วน และผู้เช่าช่วงบางส่วนขอลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวบางส่วน มิได้เลิกทั้งหมด อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนยังคงมีการเช่าช่วงต่อไป การจดทะเบียนประเภทเลิกเช่าช่วงบางส่วน ใช้กับกรณีการจดทะเบียนประเภทเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วงหรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 11713 ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2513)

2.5.1.9 การจดทะเบียนภาระจำยอม

ภาระจำยอม คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

ประเภทการจดทะเบียนภาระจำยอม แบ่ง ได้ดังนี้

1) ภาระจำยอม หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมกรณีหนึ่งและกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมแต่เพียงบางส่วน โดยกำหนดกรรมหรือการงดเว้นไว้ให้ชัดเจนในบันทึกข้อตกลงเพื่อให้ทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมบางส่วนอีกกรณีหนึ่ง

2) ภาระจำยอมเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่เจ้าของคนรวมคนหนึ่งหรือหลายคนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดภาระจำยอมผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะส่วนของตน

3) ภาระจำยอมบางส่วน หมายถึง กรณีที่ดินแปลงภารยทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวจดทะเบียนให้ที่ดินของตนบางส่วน (ไม่หมดทั้งแปลง) ตกเป็นภาระจำยอมของที่ดินแปลงอื่น (ตามคำสั่งที่ 7/2504 ให้ใช้ประเภท “ภาระจำยอม” แต่เพื่อความชัดเจนของประเภทจดทะเบียนจึงควรจดทะเบียนเป็นประเภท “ภาระจำยอมบางส่วน” โดยมีแผนที่ประกอบแสดงให้เห็นด้วยว่าภาระจำยอมบางส่วนดังกล่าวอยู่ตรงไหนของที่ดิน เพื่อหากต่อไปมีการแบ่งแยกจะได้ทราบได้ว่าภาระจำยอมนั้นติดอยู่ในที่ดินส่วนใดระหว่างแปลงแบ่งแยกหรือแปลงคงเหลือ)

4) ปลอดภาระจำยอม หมายถึง กรณีที่มีการแบ่งแยกภารยทรัพย์ และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปบางแปลง หรือแปลงคงเหลือหลุดพ้นจากภาระจำยอม

5) แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม หมายถึง กรณีภาระจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ และคู่กรณีตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นอีกกรณีหนึ่ง หรือกรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์และภาระจำยอมนั้น ไม่ใช่หรือไม่ได้ใช้เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกอีกกรณีหนึ่ง โดยคู่กรณีมาขอเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในกรณีดังกล่าว

6) เลิกภาระจำยอม หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงเลิกภาระจำยอมดังกล่าว

2.5.1.10 การจดทะเบียนสิทธิที่ดิน

สิทธิที่ดิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ทรงสิทธิตกลงกันเองหรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิที่ดินมาโดยทางพินัยกรรม)

ประเภทการจดทะเบียนสิทธิที่ดิน แบ่งได้ดังนี้

- 1) สิทธิที่ดิน หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์หนึ่งต้องตกอยู่ในบังคับสิทธิที่ดินทั้งหมด
- 2) สิทธิที่ดินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนทั้งหมด
- 3) ปลอดสิทธิที่ดิน หมายถึง กรณีที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิที่ดินไว้แล้ว ต่อมาเกิดการแบ่งแยกออกไป คู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิที่ดินติดไปด้วย
- 4) ครอบสิทธิที่ดิน หมายถึง กรณีที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิที่ดินไว้แล้ว ต่อมาเกิดการแบ่งแยกออกไป คู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิที่ดินต่อไป ด้วย
- 5) เลิกสิทธิที่ดิน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนสิทธิที่ดินไว้แล้ว ต่อมา คู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิที่ดินต่อกัน หรือผู้ทรงสิทธิที่ดินถึงแก่ความตาย และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนเลิกสิทธิที่ดินตามผลของกฎหมาย

2.5.1.11 การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

สิทธิเหนือพื้นดิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้ผู้ทรงสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือใต้ดิน

ประเภทการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน แบ่งได้ดังนี้

- 1) สิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินของตนทั้งหมด
- 2) สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้ารวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนในที่ดิน แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินเฉพาะส่วนของตน
- 3) แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มแปลง

4) ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว และคู่อริตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินต่อไป

5) โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมา ผู้ทรงสิทธิตาย ทายาทผู้ทรงสิทธิมาขอรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้จดทะเบียนไว้

6) เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมา เจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิตกลงกันให้เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน

2.1.5.12 การจดทะเบียนสิทธิอาศัย

สิทธิอาศัย คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า

ประเภทการจดทะเบียนสิทธิอาศัย แบ่งได้ดังนี้

1) สิทธิอาศัย หมายถึง กรณีเจ้าของโรงเรือนก่อให้เกิดสิทธิอาศัยในโรงเรือนของตน

2) เลิกสิทธิอาศัย หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนสิทธิอาศัยในโรงเรือนไว้แล้ว ต่อมา เจ้าของและผู้อาศัยตกลงให้เลิกสิทธิอาศัยในโรงเรือนดังกล่าว

2.1.5.13 การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง อสังหาริมทรัพย์ อาจจะต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราวๆ หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นตามที่ระบุไว้

ประเภทการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ แบ่งได้ดังนี้

1) ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนทั้งหมด

2) แบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนบางส่วน

3) ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่ใช่ทุกคน ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน

4) ปลอดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันใน

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ติดไปด้วย

5) เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว คู่กรณีตกลงกันให้เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ต่อกัน

2.5.1.14 การจดทะเบียนบรรยายส่วน

บรรยายส่วน คือ การกำหนดส่วนในที่ดินของแต่ละคนว่า แต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์หรือมีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นๆ มีส่วนคนละเท่าใด เช่น สมมติให้แบ่งที่ดินออกเป็น 5 ส่วน เป็นของ ก. 1 ส่วน ของ ข. 2 ส่วน และของ ค. 2 ส่วน เป็นต้น การสมมติส่วนนั้นจะสมมุติให้ที่ดินทั้งหมดมีกี่ส่วนก็ได้ แต่ส่วนมากเพื่อความสะดวกมักจะสมมติส่วนให้ใกล้เคียง โดยเทียบกับจำนวนเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีเนื้อที่ 100 ไร่ การให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยบรรยายส่วนก็ดี การจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ดี ก็มักจะสมมติให้ที่ดินแปลงนั้นมี 100 ส่วน เป็นของคนนั้นคนนี้เท่านั้นเท่านั้นส่วน เมื่อเทียบแล้วส่วนหนึ่งจะเท่ากับ 1 ไร่โดยประมาณ แต่ถ้าเนื้อที่มีจำนวนน้อยและเป็นที่เจริญมีการซื้อขายเป็นตารางวา ก็มักจะบรรยายส่วนไว้โดยแตกเนื้อที่ทั้งหมดเป็นตารางวา เช่น ที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด 2 ไร่ เท่ากับ 800 ตารางวา ก็เทียบเท่ากับ 800 ส่วน การบรรยายส่วนก็มักจะสมมติส่วนเท่ากับ 800 ส่วน เป็นต้น

การบรรยายส่วนนอกจากจะจดทะเบียนในประเภทบรรยายส่วนแล้ว ก็ยังมีการบรรยายส่วนเนื่องจากการจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมอีกด้วย

2.5.1.15 การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น

การโอนชำระค่าหุ้น คือ การที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนก็ดี ในบริษัทก็ดี ได้นำเอาทรัพย์สินโอนเป็นการลงหุ้น หรือใช้ค่าหุ้น โดยตราค่าทรัพย์สินที่โอนว่าได้ลงหุ้น หรือได้ใช้ค่าหุ้นไปแล้วเท่าใด

ประเภทการจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น แบ่งได้ดังนี้

1) โอนชำระค่าหุ้น หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นไปทั้งแปลง โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนก็ดี หรือผู้ถือหุ้นในบริษัทก็ดีจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ของตนเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นพร้อมกันทั้งแปลง ไปยังหุ้นส่วนหรือบริษัทผู้รับโอน

2) โอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน หมายถึง การจดทะเบียนที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ว่าจะเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนก็ดี หรือผู้

ถือหุ้นในบริษัทก็ดี เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นในที่ดินแปลงดังกล่าว ประสงค์ที่จะโอนเฉพาะส่วนของตนให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณีเพื่อเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้น

3) แบ่งโอนชำระค่าหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้นในบริษัท ได้ขอแบ่งแยกที่ดินของตนและโอนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณี โดยโฉนดที่ดินที่ออกใหม่ออกเป็นชื่อของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท วิธีดำเนินการจดทะเบียนจึงเหมือนกับการจดทะเบียนแบ่งให้หรือแบ่งขาย

2.5.1.16 การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

โอนให้ตัวการ คือ การโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการ โดยที่ตัวแทนได้ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้แทนตัวการ ต่อมาได้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่ตัวการ

ประเภทการจดทะเบียนโอนให้ตัวการ แบ่งได้ดังนี้

- 1) โอนให้ตัวการ หมายถึง จดทะเบียนโอนให้ตัวการทั้งแปลง
- 2) โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อหลายคน บางคนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ตนถือไว้แทน
- 3) แบ่งโอนให้ตัวการ หมายถึง ผู้ที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแบ่งให้ตัวการบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่
- 4) กรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ) หมายถึง ผู้ที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โอนให้ตัวการบางส่วนไม่หมดทั้งแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถจะทราบส่วนได้ (ถ้าต้องการจะให้ทราบ) โดยการบรรยายส่วน แต่จะทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนไม่ได้หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้วก็จะต้องจดทะเบียนประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ

2.5.1.17 การจดทะเบียนบุริมสิทธิ

บุริมสิทธิ คือ สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ (ตามมาตรา 251 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

ประเภทการจดทะเบียนบุริมสิทธิ แบ่งได้ดังนี้

- 1) บุริมสิทธิ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
- 2) บุริมสิทธิเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์บางคนก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนเท่านั้น

3) ปลอดภัยนุริมสิทธิ หมายถึง กรณีที่นุริมสิทธิมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งแปลง แต่ผู้ทรงนุริมสิทธิยินยอมให้นุริมสิทธิเฉพาะส่วนของบุคคลใดบุคคลหนึ่งพ้นจากนุริมสิทธิ หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ได้เจตนุริมสิทธิไว้ และผู้ทรงนุริมสิทธิตกลงให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกออกไปบางแปลงหรือแปลงคงเหลือพ้นจากนุริมสิทธิ หรือกรณีเจตนุริมสิทธิไว้หลายแปลงแต่ผู้ทรงนุริมสิทธิยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากนุริมสิทธิ

4) เลิกนุริมสิทธิ และเลิกนุริมสิทธิเฉพาะส่วน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนนุริมสิทธิไว้ ต่อมากู้กรณีตกลงเลิกนุริมสิทธิเนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว

2.5.1.18 การจดทะเบียนห้ามโอน

ห้ามโอน คือ ข้อกำหนดที่เจ้าของทรัพย์สินห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินที่ตนได้จำหน่ายโดยนิติกรรมขณะมีชีวิตหรือโดยพินัยกรรมให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว โดยทรัพย์สินนั้นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ประเภทการจดทะเบียนห้ามโอน แบ่งได้ดังนี้

1) ห้ามโอน หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนห้ามโอนทั้งแปลง

2) ห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อหลายคน บางคนมาขอจดทะเบียนห้ามโอน

3) เลิกห้ามโอน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้ว ต่อมากู้กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

4) เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมากู้กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

2.5.1.19 การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีการห้าม โอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย

การห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย คือ ที่ดินที่รัฐจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม และประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งในกฎหมายนั้นๆ ได้มีข้อกำหนดมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นภายในระยะเวลาห้ามโอน

2.5.1.20 การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส คือ การที่สามีภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาอีกฝ่ายหนึ่งลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรส ซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยา มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกัน และการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสมิใช่การโอน เป็นเพียงการลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิเพื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหลักฐานทางทะเบียน ตามมาตรา 1475 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.5.1.21 การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส คือ การที่สามีและภริยาหย่าขาดจากกันและได้ตกลงแบ่งหรือโอนทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสให้แก่กัน ซึ่งจะเป็นการตกลงแบ่งสินสมรส แต่ละสิ่งให้แก่แต่ละฝ่ายเท่าๆ กัน ทุกๆ สิ่ง ทุกๆ อย่าง ก็ทำได้ หรืออาจตกลงแบ่งสินสมรสสิ่งหนึ่งสิ่งใดให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมด หรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นก็ทำได้

2.5.1.22 การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น

การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทได้จดทะเบียนเลิกแล้ว และผู้ชำระบัญชีได้มาของจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้น ตามนัยมาตรา 1061 มาตรา 1062 และมาตรา 1269 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประเภทการจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น แบ่งได้ดังนี้

- 1) แบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน
- 2) แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของบริษัทจำกัดให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 3) แบ่งแยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งแยกคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดโดยมีการแบ่งแยก
- 4) แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนแบ่งแยกคืนทรัพย์สินของบริษัทจำกัดโดยมีการแบ่งแยก

2.5.1.23 การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ได้แก่ การจดทะเบียนที่ดินบางประเภทที่ไม่อาจปรับเข้าประเภทใดประเภทหนึ่งที่ทางราชการกรมที่ดินกำหนดไว้ได้ โดยอาจใช้ชื่อประเภทตามพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้นๆ ซึ่งกรมที่ดินจะได้พิจารณาสั่งปฏิบัติเป็นเรื่องๆ ไป การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย เป็นการ โอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน

ประเภทการจดทะเบียน โอนตามกฎหมาย แบ่งได้ดังนี้

โดยที่การจดทะเบียนตามกฎหมาย เป็นการ โอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน ประเภทการจดทะเบียนจึงเป็นการใช้ชื่อตามข้อเท็จจริงในแต่ละเรื่องไปว่า มีกฎหมายใดบัญญัติให้โอน การเขียนชื่อประเภท เขียนว่า โอนตามกฎหมาย (...) ภายในวงเล็บให้ใส่ชื่อกฎหมายที่ให้โอน เช่น โอนตามกฎหมาย (มาตรา 14 วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532)

2.5.1.24 การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

การ โอนตามคำสั่งศาล คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาให้โอนถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามนัยมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเภทการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล แบ่งได้ดังนี้

- 1) ประเภทการจดทะเบียนที่ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล
- 2) ประเภทที่ไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล”

2.5.1.25 การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล

การจดทะเบียน โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล คือ กรณีที่สุขาภิบาลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล โดยมีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลแล้ว ทรัพย์สินต่างๆ ของสุขาภิบาลตกเป็นของเทศบาลตามบทบัญญัติในพระราชกฤษฎีกานั้น การจดทะเบียน โอนประเภทนี้เป็นการโอนตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 และปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. 2542 ให้สุขาภิบาลตามกฎหมายว่าสุขาภิบาลมีฐานะเป็นเทศบาลตำบล ตามกฎหมายว่าด้วยเทศบาลโดยพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้โอนทรัพย์สินของสุขาภิบาลที่มีอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับไปเป็นของเทศบาลตำบล (ตามมาตรา 2 พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งมีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2542)

2.5.1.26 การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

ที่สาธารณประโยชน์ คือ ที่ดินที่ประชาชนโดยทั่วไปสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทหนึ่ง ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 วรรคสอง ซึ่งมีที่มาหรือบ่อเกิดแห่งที่สาธารณประโยชน์ได้ 3 ประการ คือ

- 1) เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง เป็นต้น
- 2) เกิดขึ้นโดยสภาพการใช้ เช่น ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะ หนองน้ำสาธารณะ ป่าช้าสาธารณะ เป็นต้น
- 3) เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย เช่น การสงวนหวงห้ามตามกฎหมาย การอุทิศให้เป็นที่สาธารณะ ไม่ว่าจะเกิดโดยตรง หรือโดยปริยาย การยกให้หรือซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

ประเภทการจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ แบ่งได้ดังนี้

(1) โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ไม่ว่าจะมียกค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

(2) แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ขอโอนที่ดินเพียงบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยมีการรังวัดกันส่วนที่ประสงค์จะโอนให้เป็นที่สาธารณะออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมียกค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

2.5.1.27 การจดทะเบียนเวนคืน

การเวนคืนมี 2 กรณี คือ การเวนคืน ตามมาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

1) เวนคืน (มาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) หมายถึง การเวนคืนด้วยความสมัครใจของเจ้าของที่ดิน โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ

2) เวนคืน (มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530) หมายถึง กรณีที่รัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือ

เพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น รัฐดำเนินการบังคับเวนคืน

2.5.1.28 การจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สิน

ผู้ปกครองทรัพย์สิน คือ กรณีที่ผู้ทำพินัยกรรมจะประสงค์จะยกทรัพย์สินให้แก่ผู้เยาว์ หรือผู้ซึ่งศาลได้สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือแก่ผู้ซึ่งต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาลเพราะเหตุวิกลจริต แต่ต้องการมอบการเก็บรักษาและจัดการทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลอื่น นอกจากบิดามารดา ผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ของบุคคลเช่นนั้น ผู้ทำพินัยกรรมจึงตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินขึ้น

2.5.1.29 การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367

การได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 คือ การที่บุคคลหนึ่งเข้าแย่งการครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของบุคคลอื่นด้วยเจตนายึดถือครอบครองเป็นของตนเองเกินกว่า 1 ปี นับแต่เข้าแย่งการครอบครอง

ตัวอย่าง ผู้จดทะเบียนมีหลักฐานการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นผู้ขาย และผู้ขอเป็นผู้ซื้อโดยสัญญาซื้อขายทำกันเองไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อซื้อแล้วผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองผู้ขอ (ผู้ซื้อ) ได้เข้าครอบครองติดต่อกันมาเกิน 1 ปีแล้ว หรือผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เป็นโจทก์ฟ้องขับไล่ ศาลฟังได้ว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว นั้น จำเลยได้เข้าแย่งการครอบครองมาเกิน 1 ปีแล้ว โจทก์ไม่ได้ฟ้องเอาคืนการครอบครอง จำเลยจึงมีสิทธิครอบครองดีกว่าโจทก์

ประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 แบ่งได้ดังนี้

1) ได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 หมายถึง เป็นการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินทั้งแปลง

2) ได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 เฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของ มีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ใดคนหนึ่งหรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมด

3) แบ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 หมายถึง ผู้ได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา

1367 ได้สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครอง โดยออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่

2.5.1.30 การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 .

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 คือ การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ครอบครองปรปักษ์) มิได้เฉพาะ โฉนดที่ดินเท่านั้น การครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 (ครอบครองปรปักษ์) คือการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ผู้ครอบครองนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนประเภทนี้กับสำนักงานที่ดินมิได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้น หากเป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 น.ส. 3 ก. และน.ส. 3 ข.) หากมีการแย่งการครอบครองเกิน 1 ปี จะต้องขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367)

ถ้าที่ดินมีเพียงหลักฐานใบไต่สวน ยังถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์จึงไม่อาจจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ 1690/2505 ฎีกาที่ 186/2508 และฎีกาที่ 1331/2508)

ประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 แบ่งได้ดังนี้

1) ได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดิน

2) ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน หมายถึง โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน

3) กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลเดียวหรือหลายคน และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มแปลง (ในกรณีโฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ก็ไม่อาจทราบได้ว่าส่วนที่ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองนั้นเป็นส่วนของผู้หนึ่งผู้ใด) และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครอง ได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อรวมในโฉนดที่ดินด้วย

4) แบ่งได้มาโดยการครอบครอง หมายถึง โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลเดียวหรือหลายคนและศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มแปลง และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ยอมให้ผู้ได้มาชื่อร่วมในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วน ของผู้ได้มาออกเป็นโฉนดที่ดินฉบับใหม่

2.5.1.31 การสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด

การสอบเขต คือ การรังวัดตรวจสอบแนวเขตโฉนดที่ดินหรือการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ของที่ดินตามที่ได้ครอบครองอยู่จริง

การแบ่งแยก คือ การรังวัดแบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงต่างหาก

การรวมโฉนด หรือการรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คือ การรังวัดรวมที่ดินจำนวนตั้งแต่สองแปลงขึ้นไปโดยให้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน

ประเภทการจดทะเบียนการสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด แบ่งได้ดังนี้

1) แบ่งแยกในนามเดิม หมายถึง เจ้าของที่ดินมีความประสงค์ที่จะแบ่งแยกที่ดินของตนและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงในนามเดิม เช่นเดียวกับแปลงที่ขอแบ่งแยก

2) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หมายถึง เจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน คนละก็แปลงก็ได้ โดยแต่ละแปลงถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้

3) แบ่งแยกประเภทอื่นๆ เช่น แบ่งขาย แบ่งให้ แบ่งเวนคืน แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง การแบ่งแยกที่ดินที่ผู้รับสัญญาที่มีความประสงค์ที่จะให้ที่ดินแปลงแยกไปออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนามของผู้รับ เช่น ในนามของผู้ซื้อ หรือผู้รับให้แล้วแต่กรณี

2.5.1.32 การอายัดที่ดิน

อายัดที่ดิน คือ การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินไว้ซึ่งระยะเวลาหนึ่ง

2.5.1.33 การมอบอำนาจ

การมอบอำนาจ คือ กรณีที่บุคคลหนึ่ง เรียกว่า ตัวการ แต่งตั้งบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ตัวแทน โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายให้มีอำนาจทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันไว้

2.5.2 แบบแห่งนิติกรรมชนิดทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (Made in writing and registered by the competent official)

การก่อตั้งทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1298 บัญญัติว่าทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจ ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

และมาตรา 1299 บัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่า การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะจัดทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวสอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 ที่บัญญัติว่าให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

ถ้อยคำที่ว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม” อาจแยกการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในทางนิติกรรมแบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ

1) นิติกรรมซึ่งต้องทำตามแบบ ได้แก่ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 456 ซื้อขายมาตรา 519 แลกเปลี่ยน มาตรา 525 การให้อสังหาริมทรัพย์

โดยหลักแล้ว นิติกรรมมีแบบ คือ เป็นนิติกรรมที่กฎหมายกำหนดแบบไว้ให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ทำตามแบบผลจะตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

2) นิติกรรมที่ไม่ได้กำหนดแบบไว้ แต่เข้าลักษณะเป็นนิติกรรมอย่างอื่นซึ่งไม่เป็นโมฆะ ให้ถือตามนิติกรรมที่ไม่เป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 174¹³

¹³ คำพิพากษาศาลฎีกา 675/50 แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ ม. ไม่ชอบเพราะ ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง ก็ตาม แต่ขณะที่ซื้อขายกันที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่า ม. จึงมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เมื่อ ม. ส่งมอบที่ดินพิพาทและ โจทก์เข้าครอบครองแล้ว โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 อันเป็นการได้สิทธิโดยการส่งมอบการครอบครองตามกฎหมายมิใช่เป็นการ ได้มาตามสัญญาซื้อขาย ม. ย่อมไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนนิติกรรมในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นทายาท

นิติกรรมที่กฎหมายไม่ได้กำหนดแบบไว้กฎหมายจึงใช้คำว่า ไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

การได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง ที่บัญญัติว่า ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และสิทธิยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

ดังนั้นวิธีการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ได้แก่ การได้มาโดยการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มาตรา 1330 การได้มาโดยการสร้างโรงเรือนรुकกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ตามมาตรา 1312 การครอบครองปรปักษ์และภาระจำยอมโดยอายุความ ตามมาตรา 1382 และมาตรา 1401 การได้มาโดยการให้หลักส่วนควบ ตามมาตรา 144 ได้มาเพราะเป็นถึงอกรรมดั่งตามมาตรา 1308

แบบแห่งนิติกรรมชนิดที่ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นี้เป็นแบบแห่งนิติกรรมที่มีความยุ่งยากสลับซับซ้อนมากที่สุด ในบรรดาแบบแห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทุกชนิด กล่าวคือ มีความยุ่งยากสลับซับซ้อนมากกว่าแบบแห่งนิติกรรมชนิดจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือ หรือแบบแห่งนิติกรรมชนิดทำเป็นหนังสือ โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ว่าจะ เป็นประเภทที่ผู้กระทำหนังสือกันเองหรือประเภทที่พนักงานเจ้าหน้าที่หรือทนายความทำหนังสือให้

วัตถุประสงค์ของกฎหมายในการที่ต้องบัญญัติแบบแห่งนิติกรรมชนิดทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นี้ขึ้นมา อาจแยกกล่าวเป็นข้อๆ ได้ดังนี้

(1) ความจำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินบางประเภท ที่ไม่อาจปล่อยให้เอกชนทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวได้โดยอิสระ ปราศจากการควบคุมดูแลของรัฐซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ได้แก่

ก. ทรัพย์สินที่เป็นส่วนหนึ่งในองค์ประกอบแห่งความเป็นรัฐ อันได้แก่ ทรัพย์สินที่เกี่ยวกับที่ดิน อันเป็นกรณีที่รัฐมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องควบคุมดูแลไม่อาจที่จะปล่อยให้เอกชนทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวได้โดยอิสระ เพราะอาจยังผลให้กระทบกระเทือนต่อสถานภาพของความเป็นรัฐขึ้นได้ ด้วยเหตุนี้เอง รัฐจึงต้องควบคุมดูแลในเรื่อง

การทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับที่ดิน โดยวิธีกำหนดแบบแห่งนิติกรรมหรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข. ทรัพย์สินที่มีค่ามีราคามากๆ การทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีราคามากๆ นี้ อาจเป็นผลให้กระทบกระเทือนต่อภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศไทย นอกจากนี้ยังเป็นสิ่งที่อาจทำให้ออกชนคิดหาวิธีการฉ้อโกงกันขึ้น โดยเห็นแก่ราคาของทรัพย์สินนั้น ด้วยเหตุนี้รัฐจึงไม่อาจปล่อยให้เอกชนทำนิติสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวได้โดยอิสระ รัฐจำต้องเข้าควบคุมดูแลโดยวิธีกำหนดแบบแห่งนิติกรรมให้การทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ต้องทำตามแบบแห่งนิติกรรมชนิดทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ค. ทรัพย์สินบางประเภท ซึ่งโดยสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เอง เอกชนอาจไม่สามารถครอบครองกันได้โดยพฤตินัย เช่น ไม่สามารถยึดถือในความอารักขาของตนได้ จึงเป็นการยากต่อการที่จะทราบว่ากรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินนั้นว่าเป็นของผู้ใด เช่น ที่ดิน สัตว์พาหนะ เป็นต้น ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการเถียงกรรมสิทธิ์กันขึ้นได้ เพื่อขจัดมิให้ปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้น รัฐจึงต้องเข้าควบคุมดูแล โดยวิธีกำหนดแบบแห่งนิติกรรมให้การทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นได้ทำตามแบบแห่งนิติกรรมชนิดทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้ถือว่าผู้ที่มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอันเป็นข้อสันนิษฐานเบื้องต้นของกฎหมายมิให้เกิดปัญหาการเถียงเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินนั้นๆ ขึ้น เช่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 ความว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง”

ง. นิติกรรมสัญญาที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายๆ ฝ่าย ซึ่งอาจทำให้บุคคลฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือบุคคลภายนอกที่จะต้องเข้ามาเกี่ยวข้อง เกิดการเสียเปรียบกันได้ถ้าไม่ทราบถึงสถานะของบุคคลที่ตนได้เข้าติดต่อทำนิติกรรมสัญญาร่วมด้วย เช่น บุคคลที่จะเข้าทำนิติกรรมสัญญานั้นก็ควรที่จะได้ทราบถึงสถานะของนิติบุคคล หรือสถานะของบุคคลที่ตนได้เข้าทำสัญญาก่อนที่จะทำสัญญากันเสียก่อน มิฉะนั้นแล้วตนเองอาจเกิดความเสียเปรียบในการทำนิติกรรมสัญญานั้นขึ้นได้ ฉะนั้นรัฐจึงต้องเข้ามาควบคุมดูแล เพื่อจะได้ป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ โดยวิธีกำหนดแบบแห่งนิติกรรมว่าจะต้องทำตามแบบแห่งนิติกรรมชนิดทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อรัฐจะได้มีโอกาสควบคุมดูแล ซึ่งบุคคลฝ่ายที่จะเข้ามาเกี่ยวข้อง (บุคคลภายนอก) ในการทำนิติกรรมโดยวิธีการควบคุมตรวจสอบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้

(2) นอกจากนี้ก็เนื่องด้วยวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่บัญญัติแบบแห่งนิติกรรมขึ้นมาในประการต่างๆ ไป เป็นต้นว่า เพื่อประโยชน์ของรัฐ เช่น รัฐได้เข้าควบคุมดูแล มีรายได้จากการเรียก

เก็บค่าธรรมเนียม เพื่อประโยชน์ของผู้ทำนิติกรรมสัญญา เช่น ให้ผู้ทำนิติกรรมสัญญามีเวลาขบขั้ยั้ง
 ชั่งใจ เพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่น บุคคลภายนอกสามารถตรวจสอบทราบสิทธิและ
 หน้าที่ของตนในอันที่จะเข้าทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวข้องกับ

การทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การทำนิติกรรมสัญญาประเภทที่กฎหมายบัญญัติให้ทำตามแบบแห่งนิติกรรม
 ชนิดที่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นี้ ผู้ทำนิติกรรมจะต้องทำตามแบบแห่ง
 นิติกรรม มิใช่แต่เพียงทำเป็นหนังสืออย่างเดียว แต่จะต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย
 ถึงจะถูกต้องครบถ้วนตามแบบแห่งนิติกรรมชนิดนี้

นิติกรรมสัญญาที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดิน
 และกฎหมายอื่นที่กำหนดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กล่าวมา เป็นกรณี
 บัญญัติให้นิติกรรมสัญญาตามบทบัญญัติมาตรานี้ๆ ต้องทำตามแบบแห่งนิติกรรมชนิดทำเป็นหนังสือ
 และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การทำตามแบบแห่งนิติกรรมชนิดนี้ สามารถแยกแบบของ
 นิติกรรมชนิดนี้ได้ ออกเป็น 2 ขั้นตอน คือ

ขั้นตอนที่ 1 ทำเป็นหนังสือ การทำนิติกรรมสัญญาตามแบบแห่งนิติกรรมชนิด
 ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามขั้นตอนนี้ มีวิธีการเช่นเดียวกับการทำตาม
 แบบแห่งนิติกรรมชนิดทำเป็นหนังสือ โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ขั้นตอนที่ 2 จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้ทำนิติกรรมสัญญาตาม
 แบบแห่งนิติกรรมชนิดนี้ตามขั้นตอนที่ 1 โดยทำนิติกรรมสัญญาเป็นหนังสือแล้ว คู่กรณีผู้ทำ
 นิติกรรมนั้น จะต้องไปทำการจดทะเบียนนิติกรรมสัญญาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกขั้นหนึ่ง

2.6 พัฒนาการของระบบการโอนสิทธิที่ดินของต่างประเทศ

1) การโอนสิทธิที่ดินในยุคแรก

ในสมัยที่ผู้คนยังมีน้อย และการจับจองที่ดินยังมีไม่มาก ชุมชนของประชาชนที่อาศัย
 อยู่รวมกันยังเล็กและมีความใกล้ชิดกัน การโอนที่ดินจะมีไม่มาก ถ้าจะมีการโอนก็จะโอนใน
 ระหว่างเพื่อนบ้านหรือชุมชนที่ใกล้ๆ กัน ซึ่งผู้คนจะรู้จักกันและความเป็นไปของกันและกันเป็น
 อย่างดี ดังนั้น รูปแบบการโอนจึงไม่ยุ่งยาก และกระทำกันอย่างง่าย ๆ โดยโอนด้วยปากเปล่าต่อหน้า
 พยานซึ่งเป็นเพื่อนบ้านกันนั่นเอง ทั้งนี้ในยุคสมัยกลางจะทำการโอนโดยมีแบบพิธีที่เรียกว่า “เฟฟเฟ้น
 วิท ลีฟเวอรี ออฟ ซีซี” (Feoffment with livery of seisin) โดยผู้โอน (Feoffor) และผู้รับโอน (Feoffee)
 จะเข้าไปในที่ดินที่จะทำการโอนพร้อมกับพยาน แล้วผู้โอนจะยื่นกิ่งไม้หรือก้อนดินให้ผู้รับโอน

พร้อมกับกล่าวข้อความว่า “จงเข้ามาในที่แปลงนี้แล้วพระเป็นเจ้าจะประทานความเกษมสำราญให้ท่าน” (Enter into this land and God give you joy)¹⁴ ถือว่าเป็นอันเสร็จพิธีการ ผู้โอนก็ให้ผู้รับโอนครอบครองที่ดินแปลงนั้นต่อไป

2) การโอนโดยคู่สัญญาทำสัญญาโอนกันเอง (Private Conveyancing)

เมื่อสังคมมีความซับซ้อนขึ้น มีการเดินทางติดต่อค้าขายกันมากขึ้น การโอนที่ดินแบบเดิมก็ไม่สะดวก เพราะในการโอนแบบเดิมนั้น ไม่ว่าเจ้าของที่ดินจะอยู่ที่ไหนเมืองใดก็ตาม เดินทางไปทำการโอนกันในที่ดิน ซึ่งการเดินทางในสมัยนั้นยังไม่สะดวก ประกอบกับการโอนแบบเก่าไม่มีหลักฐานอื่นใด นอกจากคนรู้เห็นหรือพยานไม่กี่คน ซึ่งถ้าบุคคลเหล่านั้นได้สูญหายหรือล้มตายไป ก็จะไม่มีความรู้เห็นการโอนอีก และเป็นการยากที่จะพิสูจน์ว่าใครเป็นเจ้าของที่แท้จริง อีกทั้งถ้าผู้รับโอนไม่เข้าครอบครองที่ดินที่รับโอนมาในทันทีแล้ว อาจมีบุคคลอื่นเข้าไปแย่งการครอบครองได้ ซึ่งทำให้เกิดข้อพิพาทมาก ดังนั้นการโอนสิทธิในที่ดินต่อมาจึงได้พัฒนารูปแบบขึ้นโดยทำเป็นหนังสือกันเองระหว่างคู่สัญญา และมีพยานรับรู้ (Private Conveyancing) การโอนวิธีนี้เป็นการโอนหรือก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน โดยคู่สัญญาทำหนังสือสัญญาหรือทำพิธีโอนกันเอง และไม่มีการจดทะเบียนหรือบันทึกเป็นหลักฐานของทางราชการแต่อย่างใดทั้งสิ้น¹⁵

3) การโอนโดยวิธีจดทะเบียนแบบคิด (Registration of Deeds)

เมื่อการโอนโดยวิธีการที่คู่สัญญาทำกันเอง มีข้อบกพร่อง และมีปัญหาหลายอย่าง อาทิเช่น บุคคลภายนอกไม่ทราบหรือรับรู้ถึงการทำสัญญาโอนสิทธิในที่ดิน เจ้าของที่ดินยอมทำสัญญาขายแปลงที่ดินให้กับบุคคลอื่นได้อีก ดังนั้น เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว จึงได้มีการออกกฎหมายให้คู่สัญญานำสัญญาที่ซื้อขายกันนั้นมาจดทะเบียน ซึ่งเรียกการจดทะเบียนดังกล่าวว่า “วิธีการจดทะเบียนแบบคิด” (Registration of Deeds) เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บสำเนาเอกสารสัญญา และบันทึกสาระสำคัญของสัญญานั้นๆ ไว้ในทะเบียนสำหรับให้บุคคลภายนอกสามารถตรวจสอบดูสัญญาที่ทำกันไว้ได้ วิธีการจดทะเบียนนั้นเมื่อทนายความ (Solicitor) นำสัญญามาจดทะเบียนเจ้าหน้าที่รับเรื่องเมื่อตรวจพิจารณาและเห็นว่าไม่มีข้อบกพร่องใดๆ แล้ว ก็จะนำลงบัญชีข้อมูลเบื้องต้น (Primary Index) จากนั้นจะนำลงสารบัญจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Index) อีกทีหนึ่ง จากสารบัญจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Index) เจ้าหน้าที่จะทำการคัดลอกสัญญานั้นลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Record) เสร็จแล้วจึงคืนสัญญาฉบับตัวจริงให้กับคู่สัญญาไป ทางสำนักงานทะเบียนที่ดินมีแต่สำเนาที่คัดลอกลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Record) เท่านั้น สมุดดังกล่าวเล่มหนาโตใหญ่กว่าเล่มโฉนดหลวงแบบเก่าของไทย การจดทะเบียนระบบนี้เจ้าหน้าที่ต้องทำงานหนักเกี่ยวกับการ

¹⁴ G.W. Hinde, D.W. Mcmorland, P.B.A. Sim. (1978). *Land Law*. p. 48.

¹⁵ Simpson, s. Rowton. (1976). *Land Law and Registration*. p. 13.

คัดลอกข้อความในสัญญา ในสารบบจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Record) จะมีแผนผังรูปที่ดิน (Diagram) คัดลอกลงไว้ด้วย การคัดลอกส่วนมากไม่ได้พิถีพิถันเรื่องความถูกต้องทางมาตราส่วนเท่าใดนัก สารบัญจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Index) และสารบบจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Record) นี้ถ้าจะเปรียบกับระบบงานการจดทะเบียนในปัจจุบัน สารบัญจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Index) เท่ากับโฉนดที่ดินฉบับหลวง มีรายการแจ้งให้ทราบว่าที่ดิน โอนจากใคร ไปยังใคร และมีการทำสัญญาประเภทใดบ้าง ส่วนสารบบจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Record) เป็นเสมือนสารบบเก็บเรื่องราว และสัญญาต่างๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น สัญญาที่คู่กรณีทำกันจะต้องนำมาคัดลอกลงไว้ในสารบบจดทะเบียนที่ดิน (Deeds Record) นี้ทั้งหมด¹⁶

4) การโอนโดยวิธีจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์ (Registration of Title)

กฎหมายตามระบบทอร์เรนส์นี้ จะต้องจัดเก็บรวบรวมหลักฐานเข้าไว้ในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินทันที (Automatic) นายทะเบียนก็จะออกโฉนดที่ดินซึ่งเป็นคู่ฉบับให้ ซึ่งเรียกว่าโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้เก็บยึดถือไว้ และนำมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ว่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพื่อจะทำนิติกรรมในรูปแบบต่างๆ ซึ่งธุรกรรมทางทะเบียนที่ดินตามระบบทอร์เรนส์นี้ จะใช้แบบฟอร์มแบบง่ายๆ เกี่ยวกับการโอน การเช่า การจำนองที่ดินที่ทำไว้กับสำนักงานที่ดินเพื่อให้ผู้ที่ซื้อที่ดินมาทำการตรวจดูทะเบียนจากโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเพื่อจะแน่ใจได้ว่าบุคคลที่ตนตกลงจะทำนิติกรรมทางทะเบียนด้วยนั้นเป็นเจ้าของที่ดินและไม่มีการสลักหลัง หรือภาระติดพันอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งระบบการจดทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์นี้ ก็คือ ระบบเดียวกันกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ประเทศไทยใช้อยู่ในปัจจุบันนั่นเอง

5) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (Electronic Land Registration)

การจดทะเบียนที่ดินได้มีการนำทางเลือกใหม่ในการประยุกต์ใช้ในการจดทะเบียนที่ดินเรียกว่า การจดทะเบียนทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยเริ่มนำมาใช้เมื่อไม่กี่ปีที่ผ่านมา ซึ่งถือว่าเป็นการติดต่อทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่จัดพิมพ์ลงในกระดาษ จะถูกจัดอยู่ในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์แทน โดยอยู่ในรูปแบบของการจดทะเบียนแบบออนไลน์ โดยใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ที่จัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งส่งผลให้การจดทะเบียนที่มีความสะดวกรวดเร็วกว่าและประหยัดระยะเวลาในการขอจดทะเบียนมากกว่าการจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์ที่มีใช้อยู่ในปัจจุบัน จึงสามารถทำให้เข้าถึงข้อมูลเบื้องต้นและตรวจสอบ

¹⁶ อมรา สาขากร. (2525). การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์. หน้า 163.

ได้ถึงความถูกต้อง และความเป็นปัจจุบันทางด้านธุรกรรมทางทะเบียนที่ดิน ตลอดจนข้อเท็จจริงของกรรมสิทธิ์ได้

2.7 ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2.7.1 ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีหลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการ ดังนี้¹⁷

1) ยื่นคำขอ ผู้ขอหรือคู่กรณีจะต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยส่งโฉนดที่ดิน หรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะที่ยื่นคำขอ

วิธีการยื่นคำขอจดทะเบียน

บุคคลที่มีความประสงค์ขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องยื่นคำขอตามแบบ ท.ค. 1 หรือ ท.ค. 8 หรือ ท.ค. 9 แล้วแต่ลักษณะและประเภทของนิติกรรมพร้อมด้วยโฉนดที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับบุคคลที่มายื่นคำขอนั้น อาจเป็นคู่กรณีฝ่ายเดียวหรืออาจทั้งสองฝ่ายก็ได้ โดยยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานต่างๆ ซึ่งจะได้แยกอธิบายโดยละเอียด ดังนี้

(1) ผู้ยื่นคำขอ ในการยื่นคำขอนั้น อาจมีทั้งให้ยื่นได้ฝ่ายเดียว และให้ยื่นทั้งสองฝ่าย กล่าวคือ ถ้าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่ต้องมีการทำสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง เช่น ขอบจดทะเบียนโอนมรดก ขอบจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง หรือการจดทะเบียนเพื่อให้หลุดพ้นภาระหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ใถ่ถอนจำนอง หรือใถ่ถอนจากการขายฝาก ตามมาตรา 80 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนก็ยื่นคำขอเพียงฝ่ายเดียวได้ แต่ถ้าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่จะต้องอาศัยคู่สัญญา มีการทำสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง เช่น ซื้อขาย ให้ จำนอง เช่า ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ก็จะต้องให้ทั้งสองฝ่ายซึ่งเป็นคู่กรณียื่นคำขอร่วมกัน

(2) แบบพิมพ์คำขอ แบบพิมพ์ที่ใช้ในการยื่นคำขอโดยทั่วไป คือแบบพิมพ์ ท.ค. 1 ทำยกรกฎกระทรวง (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2497 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้ จึงจะใช้ ท.ค. 9 เป็นคำขอ คือ

- ก. ผู้จัดการมรดกขอโอนมรดกไปยังทายาท
- ข. การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
- ค. การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

¹⁷ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497. (2537, 11 ธันวาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 71, ตอนที่ 82. หน้า 55.

ง. การขอจดทะเบียนการได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม

สำหรับการขอจดทะเบียนโอนมรดกจากเจ้ามรดกไปยังทายาท ใช้แบบพิมพ์ ท.ค. 8 เป็นคำขอ แต่อย่างไรก็ตามในกรณีดังกล่าวข้างต้น จะต้องใช้แบบพิมพ์ ท.ค. 1 ประกอบด้วย ทั้งนี้เพื่อเป็นรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ลักษณะของแบบ ท.ค. 1

ท.ค. 1 คือ เรื่องราวของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการสอบสวนสิทธิในที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานขั้นต้นในการพิจารณาและดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไป ดังนั้นแบบ ท.ค. 1 จึงมีสาระสำคัญ คือ

ก. ตำแหน่งที่ดิน ได้แก่ รายละเอียดเกี่ยวกับเครื่องหมายสำหรับที่ดินแปลงนั้น เช่น เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ เป็นต้น

ข. ความประสงค์ในการขอจดทะเบียน และการปฏิญาณตนเองและคู่กรณี

ค. ชื่อ ชื่อสกุล อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ ชื่อบิดามารดา และที่อยู่ของผู้โอนและผู้รับโอน

ง. ราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรม

จ. คำรับรองของผู้ขอ และรายละเอียดอื่นๆ เช่น ขายที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ ที่ดินที่ขายมีการเช่าทำนาอยู่หรือไม่

ฉ. วัน เดือน ปี ที่ยื่นคำขอ

ช. ลายมือชื่อผู้ขอ กับ ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน

นอกจากนี้ ทางด้านล่างของ ท.ค. 1 เป็นรายการสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเฉพาะ กล่าวคือ เป็นเรื่องเกี่ยวกับการประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และวัน เดือน ปี ที่ได้จดทะเบียน

(3) เอกสารที่ต้องยื่นพร้อมกับคำขอ

ก. หลักฐานแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก.) ใบสำคัญแสดงการนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข 3)

ข. หลักฐานในการขอจดทะเบียน เช่น หนังสือมอบอำนาจ หนังสือแสดงความยินยอมของสามี หรือภริยา พิณัยกรรม คำพิพากษา หรือคำสั่งของศาล

ค. หลักฐานเกี่ยวกับบุคคล เนื่องจากบุคคลที่มาขอจดทะเบียนอาจมิได้ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล

(4) การสอบสวนเกี่ยวกับการกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า ทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีราคาสูงกว่า หรือเท่ากับราคา

ประเมินปานกลางของราชการ ก็คิดค่าธรรมเนียมตามราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง หากผู้ขอแสดงราคาทุนทรัพย์ต่ำกว่าราคาประเมิน ก็ให้คิดค่าธรรมเนียมตามราคาประเมิน

2) สอบสวน กล่าวคือ สอบสวนเกี่ยวกับสิทธิ ความสามารถ และความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดิน และการหลีกเลี่ยงกฎหมายรวมทั้งทุนทรัพย์ที่ของจดทะเบียน

การตรวจหลักฐานต่างๆ ของเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบสิ่งต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) ตรวจสอบระบบที่ดิน คือ ตรวจสอบชื่อผู้โอน อายุ บิดา มารดา ซึ่งปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) ว่า รายการตรงกับหลักฐานเดิมหรือไม่

(2) ตรวจสอบรายการจดทะเบียน ในรายการก่อนๆ ว่ามีความเป็นมาอย่างไรแต่ละรายการถูกต้องหรือไม่

(3) ตรวจสอบบัญชีอายุค้ำ ที่ดินแปลงนั้นๆ มีผู้มีส่วนได้เสีย หรือศาลขออายัดไว้หรือไม่

(4) ตรวจสอบการห้ามโอนต่างๆ เช่น

ก. กรณีห้ามโอน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิวรรคห้า การห้ามโอน ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511

ข. ตรวจสอบบัญชีห้ามโอนที่ดินบริเวณที่มีพระราชบัญญัติเวนคืน หรือที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาสั่งรื้อเพื่อจะเวนคืน (ถ้ามี)

ค. การห้ามโอนในกรณีอื่นๆ เช่น ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 เสียก่อน เป็นต้น

3) ตรวจสอบหลักฐานและสารบบ เช่น ตรวจสอบการอายัด ตรวจสอบบัญชีที่ดินที่ถูกเวนคืน หรือที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ทำการสำรวจเพื่อเวนคืน และลายมือชื่อ

การตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 3 ระบุว่า “ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควรพนักงานเจ้าหน้าที่จะให้ผู้กรณินำพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าหน้าที่อื่น ไปตรวจสภาพของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยผู้กรณินเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้”

วัตถุประสงค์ของการตรวจสอบจะได้ทราบแนวเขตที่ดิน รวมทั้งลักษณะสิ่งปลูกสร้างที่จะมีการซื้อขายกัน ดังนั้นเจ้าหน้าที่ผู้ออกไปดำเนินการสอบสวน จะต้องสอบสวนให้ได้ความจริง คือ¹⁸

- (1) ผู้ขอเป็นเจ้าของโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่
- (2) ผู้ขอได้ทอดทิ้ง ไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่กร้างว่างเปล่า เป็นเหตุให้หมดสิทธิในที่ดินหรือไม่
- (3) ที่ดินนั้นเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ หรือที่หวงห้ามเพียงใดหรือไม่
- 4) ตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่มาขอจดทะเบียนนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนเห็นว่า สมควรที่จะต้องออกไปตรวจสอบสภาพก่อนที่จะทำการจดทะเบียนก็จะออกไปตรวจสอบสภาพเสียก่อน โดยผู้กรณีเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย การตรวจสอบสภาพนี้ ส่วนมากจะกระทำเฉพาะที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่บนที่ดินเท่านั้น

การประกาศ

การจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิและนิติกรรมบางประเภท และสำหรับหนังสือสำคัญบางอย่าง จำเป็นต้องประกาศเสียก่อน ทั้งนี้ก็ด้วยมีวัตถุประสงค์ที่จะให้ผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้เยาว์ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น บ้าน โรงเรียน ได้ทราบว่า ขณะนี้กำลังมีบุคคลมาขอดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์นั้นๆ แล้ว หากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจะได้รับความเสียหายประการใด จะได้มีโอกาสนำข้อโต้แย้งคัดค้าน เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้พิจารณาให้ความเป็นธรรมต่อไป

- (1) กรณีใดจะต้องประกาศหรือไม่ต้องประกาศ

ดังได้กล่าวมาแล้วว่าลักษณะของหนังสือสำคัญที่จะนำมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทโฉนดที่ดิน กับประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉะนั้น กรณีใดต้องประกาศ หรือไม่ต้องประกาศ จึงขึ้นอยู่กับหนังสือสำคัญแต่ละประเภท ดังนี้

ก. ถ้าเป็นโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. 3 ก.¹⁹ ไม่ต้องประกาศ เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนประเภทโอนมรดก หรือประเภทผู้จัดการมรดกซึ่งตั้งโดยพินัยกรรม

¹⁸ คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 618/2498 ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2498.

¹⁹ กฎกระทรวง ฉบับที่ 23 (พ.ศ. 2515). ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497. (2515, 12 ธันวาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 89, ตอนที่ 197.

ข. ถ้าเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องจดทะเบียนทางอำเภอ เช่น บ้านเรือน อาคาร เป็นต้น จะต้องประกาศเสียก่อนทุกกรณี แต่ก็มีข้อยกเว้นเฉพาะบางกรณีตามข้อ 6 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ข้อยกเว้นที่ไม่ต้องประกาศ คือ

ก. การจดทะเบียนเลิกสิทธิและนิติกรรมต่างๆ เช่น เลิกเช่า เลิกภาระจำยอม

ข. การจดทะเบียนไถ่ถอน ผ่อนผัน ชำเงิน และ โอนสิทธิ ซึ่งได้แก่ การไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่จากขายฝาก ชำเงิน หรือผ่อนผันจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง ปลดเงื่อนไขการไถ่ถอนจากการขายฝาก หรือโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝากไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝาก แล้วจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปในวันเดียวกันกับการไถ่ถอนนั้น

ค. การจดทะเบียนใดๆ ในวันเดียวกับการจดทะเบียนลำดับแรกที่ได้ประกาศมาแล้ว เช่น การจดทะเบียนขายที่ดินมี น.ส. 3 จะต้องประกาศจดทะเบียน ฉะนั้น ลำดับแรกที่จดทะเบียนในวันนั้น คือ ประเภทขาย หากมีการจดทะเบียนจำนองต่อไปในวันเดียวกัน เช่นนี้ก็ไม่ต้องมีการประกาศซ้ำอีก

ง. การจดทะเบียนตามคำสั่งศาล เช่น โอนตามคำสั่งศาล หรือโดยการขายทอดตลาด ซึ่งมีการบังคับคดีทางศาล เป็นต้น

จ. การโอนโดยคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

(2) วิธีประกาศ

การประกาศเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทั่วไปจะใช้แบบพิมพ์ของทางราชการที่เรียกว่า ท.ค. 25 และทำการประกาศมีกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน เว้นแต่การประกาศรับมรดก หรือการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 81 และ มาตรา 82 กำหนดระยะเวลาการประกาศสามสิบวัน

วิธีการปิดประกาศ

ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งจะต้องปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินอีกหนึ่งแห่ง

(3) การนับวันเริ่มต้นแห่งการประกาศ

การนับจะต้องนับวันที่ของประกาศรายการสุดท้าย ทั้งนี้เนื่องจากประกาศปิดไว้ในที่หลายแห่ง ผู้ซึ่งนำประกาศไปปิดอาจไม่ได้ปิดพร้อมเสร็จภายในวันเดียวกัน เช่น ประกาศที่อำเภออาจปิดวันที่ 1 ตุลาคม 2553 แต่ไปปิดที่ที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินในวันที่ 3 ตุลาคม 2553 เช่นนี้ ต้องถือว่าวันที่ 3 ตุลาคม 2553 เป็นการปิดประกาศครั้งสุดท้าย ฉะนั้น การนับวันเริ่มต้นแห่งการประกาศ คือเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม 2553 ไปจนครบกำหนดระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด²⁰

(4) การโต้แย้งคัดค้านการประกาศ

เป็นวิธีการอย่างหนึ่ง ในอันที่จะให้ผู้มีส่วนได้เสียกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มีโอกาสโต้แย้งคัดค้าน ทั้งนี้ ก็เพื่อความถูกต้องสมบูรณ์ของนิติกรรมนั้น และเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาให้ความเป็นธรรมแก่บุคคลนั้นๆ ดังได้กล่าวมาแล้วแต่ตอนต้น ฉะนั้น การโต้แย้งคัดค้านจึงอาจมีได้ 2 กรณี คือ

ก. การโต้แย้งคัดค้านระหว่างกำหนดประกาศ กรณีเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับคำโต้แย้งคัดค้าน แล้วนัดทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามระเบียบต่อไป

ข. หากมีการยื่นคำขอโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศ โดยปกติพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดแล้ว แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่า ตนสามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วให้โอกาสผู้โต้แย้งไปทำความตกลงกับผู้ขอ และแจ้งผลการตกลงนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 15 วัน หากผู้โต้แย้งทำความตกลงกับผู้ขอได้ และข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าผู้โต้แย้งไม่สามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป²¹

5) ประกาศ เช่น การจดทะเบียนที่ดินที่มี น.ส. 3 ธรรมดา การจดทะเบียนโอนมรดก หรือการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกโดยไม่มีพินัยกรรม เป็นต้น

การจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 75 บัญญัติว่า “การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินมีโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลง หรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี...”

²⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 193.

²¹ หนังสือกรมที่ดินที่ มท.0608/ว.9349 ลงวันที่ 9 เมษายน 2516.

ในกรณีใดอย่างใดจะต้องทำเป็นรูปสัญญา และในกรณีใดจะต้องทำในรูปบันทึกข้อตกลงนั้น มีหลักเกณฑ์ดังนี้ คือ

(1) ทำในรูปสัญญา

ถ้านิติกรรมที่คู่กรณีมาของจดทะเบียนนั้น เป็นนิติกรรมที่อยู่ในเอกเทศสัญญาตามบรรพ 3 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น การซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า หรือจำนอง ก็ทำในรูปสัญญา โดยกรมที่ดินจัดพิมพ์แบบพิมพ์ของสัญญาแต่ละเรื่องไว้แล้ว เมื่อมีผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภทใด ก็นำแบบพิมพ์ของสัญญาดังกล่าวนั้นมาพิมพ์ หรือกรอกข้อความลงไปเท่านั้น การทำสัญญาต้องทำเป็นสองฉบับ เพื่อมอบให้ผู้โอนหนึ่งฉบับ และเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นหนึ่งฉบับ แต่ถ้าไม่ใช่กรณีการโอน เช่น เช่า จำนอง หรือการขายฝาก ก็ต้องจัดทำสัญญาสามฉบับ ให้คู่กรณีถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ และเก็บในสารบบหนึ่งฉบับ

(2) ทำในรูปบันทึกข้อตกลง

ใช้สำหรับการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินต่างๆ เช่น การขอจดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพัน ในอสังหาริมทรัพย์ และบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ในเรื่องเหล่านี้ กรมที่ดินไม่ได้จัดพิมพ์แบบพิมพ์ไว้ ฉะนั้น การทำบันทึกข้อตกลงจึงใช้แบบพิมพ์ ท.ด. 16 บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายไว้

วิธีบันทึกข้อตกลง จะต้องคำนึงถึงสาระสำคัญดังต่อไปนี้ คือ

ก. ต้องระบุทรัพย์สินที่นำมาขอจดทะเบียนให้แน่นอนว่ามีหลักฐานสำหรับที่ดินอย่างไร เลขที่เท่าใด ตั้งอยู่ตำบล อำเภอ และจังหวัด ใครเป็นเจ้าของ

ข. ต้องสอบสวนคู่กรณีเกี่ยวกับ ชื่อ อายุ สัญชาติ และที่อยู่

ค. ข้อตกลงต้องระบุให้ชัดเจนว่า ตกลงกันเรื่องอะไร ตกลงกันอย่างไร เนื้อที่และขอบเขตของที่ดินที่ตกลงกัน ตกลงกันโดยมีเงื่อนไขอย่างไรหรือไม่ มีกำหนดระยะเวลาเพียงใด มีค่าตอบแทนหรือไม่เพียงใด บันทึกข้อตกลงนี้จะกระทำเพียงหนึ่งฉบับ เพื่อเก็บไว้ในสารบบของสำนักงานที่ดินเท่านั้น²²

6) การจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง หากเป็นกรณีการจดทะเบียนเกี่ยวกับนิติกรรมก็ต้องจัดทำสัญญา หากเป็นกรณีการจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิต่างๆ ก็จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง

การบันทึกสาระสำคัญในรายการจดทะเบียน

เมื่อได้มีการทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกในโฉนดที่ดิน ทั้งสองฉบับ คือ ฉบับสำนักงานที่ดิน กับฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน²³

²² กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497), ข้อ 4.

²³ ประมวลกฎหมายที่ดิน, มาตรา 75 ตอนท้าย.

สำหรับการจดทะเบียนที่ดินที่มีใบไต่สวน น.ส. 3 และ น.ส. 3 ก. ก็คงอนุโลมปฏิบัติ เช่นเดียวกัน

7) บันทึกสาระสำคัญในการจดทะเบียน โดยบันทึกลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งสองฉบับ คือ ฉบับสำนักงานที่ดินกับฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน

การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน ก็เพื่อทบทวนความถูกต้องต่างๆ เช่น ชื่อ อายุ ที่อยู่ บิดา มารดา สัญชาติ สิทธิ ความสามารถ ความสมบูรณ์ของนิติกรรม กับการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ตลอดจนการประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ เมื่อเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนแล้ว จึงอ่านให้คู่กรณีฟัง เมื่อคู่กรณียืนยันว่าถูกต้อง จึงให้คู่กรณีลงลายมือชื่อในสัญญา หรือในบันทึกข้อตกลงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

สำหรับรายการการตรวจสอบก่อนจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกการตรวจสอบไว้ในด้านหลังของ ท.ค. 1

8) ตรวจสอบก่อนจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน จะต้องตรวจสอบเรื่องราวและหลักฐานต่างๆ กับสอบถามคู่กรณี เพื่อความถูกต้องอีกครั้งหนึ่งก่อนที่จะลงชื่อในรายการจดทะเบียน เมื่อพิจารณาแล้วว่าควรดำเนินการให้ได้จึงจดทะเบียนให้ไป

การลงชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(1) การลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องลงลายมือชื่อเต็มในหนังสือสำคัญ หรือ ใบเอกสารต่างๆ หากจะลงชื่อย่อ จะต้องพิมพ์ หรือเขียนชื่อเต็มไว้ได้ลายมือชื่อที่ลงด้วย

(2) การประทับตราประจำตำแหน่ง

ก. ในสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง ให้ประทับลงบนลายมือชื่อของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในตอนท้ายของสัญญา หรือบันทึกข้อตกลงแล้วแต่กรณี หากสัญญาใดมีจำนวนเงินต้องประทับตราลงบนจำนวนเงินในสัญญานั้นด้วย

ข. ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ประทับตราบนลายมือชื่อของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปรากฏอยู่ในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดิน

แต่กรณีที่เป็นโฉนดที่ดิน ไม่มีระเบียบให้ประทับตราประจำตำแหน่งพนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบัญชจดทะเบียนโฉนดที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินแต่อย่างใด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งเสร็จแล้วจึงมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินต่อไป

9) ลงชื่อและประทับตรา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในการจดทะเบียนแล้ว ก็เป็นอันเสร็จพิธี

10) การเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม รวมตลอดถึงวิธีการประเมินทุนทรัพย์อาจแตกต่างกันไปตามประเภทของการจดทะเบียนว่าเป็นประเภทมีทุนทรัพย์กับประเภทไม่มีทุนทรัพย์

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่มีทุนทรัพย์ กับประเภทไม่มีทุนทรัพย์

(1) ประเภทมีทุนทรัพย์ ได้แก่ การจดทะเบียนในกรณีดังต่อไปนี้

ก. การจดทะเบียนประเภทโอนมรดก ให้ จำนอง บุริมสิทธิ และเช่า

ข. การจดทะเบียนที่มีค่าตอบแทน เช่น ขาย แลกเปลี่ยน ได้มาโดยการครอบครอง และโอนตามคำพิพากษาของศาล

ค่าธรรมเนียมตาม (1) เก็บแตกต่างกันตามที่กฎหมายกระทรวงกำหนด²⁴ ส่วนตามข้อ (2) เก็บร้อยละ 2

(2) ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ได้แก่ การจดทะเบียนดังต่อไปนี้ คือ การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไข การไถ่จากขายฝาก หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง ผ่อนผัน ไถ่ถอนจำนอง เลิกเช่า เลิกอาศัย ผู้จัดการมรดก โอนให้ตัวการ และ โอนเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนดังกล่าว คิดเป็นรายแปลงๆ ละ 40 บาท

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทที่มีทุนทรัพย์ ผู้ขอจำเป็นต้องแสดงราคาทรัพย์นั้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานสำหรับเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม และภาษีเงินได้ราคาทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงนี้อาจสูง หรือต่ำเกินไปกว่าความเป็นจริงของทางราชการ จึงจำเป็นต้องหาราคาที่ดินปานกลางไว้ เพื่อตรวจสอบดังกล่าว และได้ถือเป็นหลักปฏิบัติว่า

ก. ถ้าทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงเท่ากับ หรือสูงกว่าราคาทุนทรัพย์ตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ก็ประเมินเก็บไปตามที่ผู้ขอแสดง

ข. ถ้าทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงต่ำกว่าราคาทุนทรัพย์ตามบัญชีประเมิน ก็ประเมินเรียกเก็บไปตามราคาในบัญชี

- การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียม

การสอบสวนเกี่ยวกับการกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน จะแยกอธิบายเป็น 3 กรณี คือ

²⁴ กฎกระทรวง ฉบับที่ 32 (พ.ศ. 2522) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497.

1. กรณีมีค่าตอบแทน เช่น ขาย ขายฝาก ก็สอบสวนว่ามีค่าตอบแทนกันเท่าไร แล้วจดทะเบียนลงในเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. 1)

สำหรับการเช่า ให้คิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน แต่ถ้าเป็นการเช่าตลอดชีวิต ก็ให้คำนวณค่าเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่า 30 ปี

2. กรณีไม่มีค่าตอบแทน เช่น ให้ มรดก ได้มาโดยครอบครองเป็นต้น ถือเอาตามราคาทรัพย์สินที่ผู้ขอแสดง

3. กรณีเป็นหนี้ เช่น จำนอง บุริมสิทธิ ก็สอบสวนว่าเป็นหนี้กันเท่าใด ด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องกำหนดราคาโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างรวมกับราคาทุนทรัพย์สินที่ดินด้วย

- กรณีการได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

ผู้ที่ได้รับยกเว้น ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีดังนี้

1. ถ้าสหกรณ์เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่าย การยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ หรือการยึดหน่วงซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนเช่นว่านั้นให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม²⁵ ทั้งสองฝ่าย

2. ถ้ากลุ่มเกษตรกรเกี่ยวกับในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่าย การยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ หรือการยึดหน่วงซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในการจดทะเบียนเช่นว่านั้นให้กลุ่มเกษตรกรได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม²⁶

การจดทะเบียนดังกล่าว ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะกลุ่มเกษตรกรเท่านั้น คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับการยกเว้น ดังนั้นการจดทะเบียนใด ถ้าคู่กรณีตกลงกันให้กลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมแล้ว การจดทะเบียนรายนั้นก็ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม แต่ถ้าคู่กรณีตกลงกันให้ฝ่ายที่มีใช่กลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนรายนั้นก็ไม่ได้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม (ซึ่งต่างกับสหกรณ์ที่ยกเว้นให้คู่กรณีด้วย)

3. ถ้าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรเกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใน

²⁵ พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511, มาตรา 9.

²⁶ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 14 ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2515, ข้อ 9.

การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน²⁷

การจดทะเบียนดังกล่าว ไม่ว่าเป็นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในและนอกเขตปฏิรูปที่ดินก็ตาม ถ้าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเข้าเกี่ยวข้องด้วยแล้ว ย่อมได้รับการยกเว้นทั้งสิ้น แต่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งของนิติกรรมที่กระทำกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หากได้รับการยกเว้นด้วยไม่

4. ถ้ากระทรวงเกษตรและสหกรณ์เกี่ยวกับในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์ ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนั้น²⁸

การจดทะเบียนดังกล่าว ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เท่านั้น คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งหากได้รับการยกเว้นด้วยไม่

5. กรณีได้ถอนจำนอง และการจำนองที่ดินแปลงใหม่แทนที่ดินแปลงเดิม ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตาม มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517

6. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม²⁹

คำว่า “ทางราชการ” หมายถึง ราชการตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 218 อันหมายถึง การจัดระเบียบบริหารราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่นเท่านั้น มิได้หมายความรวมถึงองค์การหรือรัฐวิสาหกิจ แต่อย่างใด

7. สถานเอกอัครราชทูต คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2509 ว่า ในกรณีที่รัฐบาลต่างประเทศประสงค์จะขอยกเว้นอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ซึ่งจะซื้อเพื่อใช้เป็นสำนักงาน หรือที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูต บนมูลฐานของการถือปฏิวัติต่อกันแล้วให้ตกลงยกเว้นไปได้ โดยไม่ต้องขออนุมัติมาเป็นแต่ละรายต่อไปอีก³⁰

²⁷ พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518, มาตรา 38.

²⁸ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517, มาตรา 42.

²⁹ ประมวลกฎหมายที่ดิน, มาตรา 103 ทวิ.

³⁰ หนังสือกรมที่ดินที่ มท.0608/ว.6244 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2509.

2.8 วิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2.8.1 อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีขั้นตอนและวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- 2) จดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่
- 3) ทำเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- 4) ทำเป็นหนังสือกันเองระหว่างคู่กรณี

ซึ่งบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 6 นั้น ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นผู้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่งผลให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และให้หมายความรวมถึง เจ้าพนักงานที่ดินที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (Electronic Land Registration) ซึ่งอยู่ต่างสำนักงาน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งนิติกรรมใดๆ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำขึ้นนั้น ไม่ว่าจะเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวที่มีการแสดงเจตนาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือนิติกรรมสองฝ่ายที่จะต้องมีการคู่กรณี ซึ่งคู่กรณีต้องมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการสอบสวนสิทธิของคู่กรณีว่านิติกรรมใดเป็น โฆษกรรมหรือโมฆียะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องทำการสอบสวน เรียกเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณา เพื่อประกอบการใช้ดุลพินิจ โดยพิจารณาจากเอกสารหลักฐานต่างๆ ประกอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น

กฎหมายจึงกำหนดอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

- 1) มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี ที่มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- 2) มีอำนาจเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ
- 3) มีอำนาจเรียกเอกสารและหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณา

ดังนั้นหากมีการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าหน้าที่จะดำเนินการสอบสวนสิทธิ ในเรื่องความสามารถของบุคคล เพื่อใช้

ในการพิจารณาประกอบการใช้ดุลพินิจว่าจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีที่นิติกรรมเป็นโมฆะหรือโมฆียะนั้นได้หรือไม่ กล่าวคือ

1) นิติกรรมนั้นเป็นโมฆะกรรม

ซึ่งนิติกรรมดังกล่าวจะไม่มีผลผูกพันคู่กรณี เนื่องจากมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) วัตถุประสงค์ของนิติกรรมต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย เป็นการพ้นวิสัยหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

(2) ไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด

(3) เกิดจากการแสดงเจตนาซ่อนเร้น เจตนาลวง หรือสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของนิติกรรม

2) นิติกรรมนั้นเป็นโมฆียะกรรม

ซึ่งมีผลสมบูรณ์ แต่คู่กรณีมีสิทธิบอกล้าง หรือให้สัตยาบันแก่โมฆียะกรรมนั้น ดังนี้

(1) เกิดจากการกระทำโดยผู้ห่อนความสามารถ ได้แก่ ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ คนวิกลจริต หญิงหรือชายที่มีคู่สมรสทำนิติกรรมผูกพันสินสมรสต้องได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่งก่อน เว้นแต่ข้อยกเว้นมีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรส มิฉะนั้นเป็นโมฆียะ การให้ความยินยอมนั้นต้องทำเป็นหนังสือ³¹ (จดทะเบียนสมรส)

³¹ กรมที่ดิน ที่ มท 0612/ว.41488 3 ธันวาคม 2519 เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ทรัพย์สินของสามีภริยา

ข้อ 1 ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ 16 ตุลาคม 2519

1) ถ้าไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีมาขอทำนิติกรรมให้รับจดทะเบียนได้ ไม่ต้องให้ภริยาให้ความยินยอม แต่ถ้าภริยามาทำนิติกรรมต้องให้สามีให้ความยินยอม

2) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสหรือระหว่างสมรสให้ภริยาเป็นผู้จัดการแต่ฝ่ายเดียว เมื่อภริยามาขอทำนิติกรรม ให้รับจดทะเบียนได้ ไม่ต้องให้สามีให้ความยินยอม แต่ถ้ามีสัญญาก่อนสมรสให้สามีภริยาจัดการร่วมกัน เมื่อคู่สมรสฝ่ายใดมาขอทำนิติกรรม ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

ข้อ 2 ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาหลัง 15 ตุลาคม 2519 ถ้า

1) ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาทำนิติกรรม ต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

2) ถ้ามีสัญญาก่อนสมรสหรือระหว่างสมรสให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อฝ่ายนั้นมาขอจดทะเบียนให้รับจดทะเบียนได้ ไม่ต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งยินยอม

ข้อ 3 การให้ความยินยอมตามข้อ 1 และข้อ 2 ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือ ห้ามมิให้รับจดทะเบียน แม้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะยินยอมและยืนยันให้จดทะเบียนก็ตาม เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่ง

(2) เกิดจากการแสดงเจตนาด้วยความสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สินแห่งนิติกรรม ถูกกลั่นแกล้ง หรือถูกข่มขู่³²

ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติวิธีการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยรับรองการทำนิติกรรมและการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 71 มาตรา 72 มาตรา 75 และมาตรา 77 โดยมีบทกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

(1) พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 4 มาตรา 8 และมาตรา 35.

(2) พระราชกฤษฎีกา กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ พ.ศ. 2549 มาตรา 3 และมาตรา 5

(3) พระราชกฤษฎีกา กำหนดประเภทธุรกรรมในทางแพ่งและพาณิชย์ที่ยกเว้นมิให้นำกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้บังคับ พ.ศ. 2549 มาตรา 3

(4) กฎกระทรวง (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2497 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2

โดยบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นนั้น ให้ถือว่ามีผลชอบด้วยกฎหมายเช่นเดียวกับการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานโดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามบทบัญญัติ มาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อรับรองธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ไว้แล้วว่า ในกรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนที่ดินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งกำหนดให้การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัดไม่สามารถจดทะเบียนต่างสำนักงานได้³³ ตามพระราชกฤษฎีกา กำหนดประเภทธุรกรรมในทาง

อนุญาตแทน ตามนัยมาตรา 1478 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ประมวลคำสั่งฯ กรมที่ดิน พ.ศ. 2514-2521 เล่ม 3 กองทะเบียน หน้า 685).

³² วรรุฒิ เทพทอง. (2546). คำอธิบายกฎหมายที่ดิน. หน้า 204-205.

³³ ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2550.

แพ่งและพาณิชย์ที่ยกเว้นมิให้นำกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้บังคับ พ.ศ. 2549 มาตรา 3 ได้กำหนดเป็นการยกเว้นมิให้นำบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ มาใช้บังคับแก่ธุรกรรมเกี่ยวกับครอบครัว และธุรกรรมเกี่ยวกับมรดก สืบเนื่องมาจากกฎหมายดังกล่าวยังมีได้แก่ไข พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับครอบครัวและมรดกต่างสำนักงานที่ดินได้ จึงต้องดำเนินการจดทะเบียนที่ดินที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และโดยเฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับครอบครัวและมรดกไม่สามารถจดทะเบียนทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ต้องจดทะเบียนโดยวิธีการปกติ ดังนั้น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน โดยผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารจึงไม่สามารถดำเนินการได้³⁴

ผู้เขียนเห็นว่า วิธีการจดทะเบียนใน โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ และสำหรับ โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงต้องลงนามจดทะเบียนในโฉนดที่ดินที่เป็นเอกสารตามปกติโดยโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นเอกสารที่ต้องจัดเก็บไว้เพื่อกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศหรือการรังวัดหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับครอบครัวและมรดกที่ไม่อาจจดทะเบียนด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ได้ จะได้จัดพิมพ์สารบัญจดทะเบียนฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บข้อมูลภาพลักษณ์ที่อยู่ในระบบคอมพิวเตอร์นำมาใช้แทนท้ายโฉนดที่ดินที่เป็นเอกสาร เพื่อให้รายการจดทะเบียนเป็นปัจจุบัน แล้วจึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่เป็นเอกสารต่อไป

2.8.2 ขั้นตอนการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

1) ผู้ขอรับบริการทั้งสองฝ่ายยื่นคำขอพร้อมกัน ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งที่ได้รับการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินแล้ว เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจสอบเอกสารที่ผู้ขอนำมายื่น และดำเนินการขอใช้สิทธิตรวจสอบสารบบไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ถ้าข้อมูลหลักฐานทะเบียนที่ดินกับหลักฐานที่ผู้ขอรับบริการนำมายื่นถูกต้องตรงกัน ให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ บันทึกบัญชีรับทำการและจ่ายใบคิวให้ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2) เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิเรียกคิวบริการ ขอเบิกสารบบจากสำนักงานที่ดินท้องที่ ด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สอบสวนผู้ขอตามมาตรา 74 แห่งประมวลกฎหมาย

³⁴ บันทึกข้อความที่ มท. 05151 (พฤษภาคม 2553) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานในระบบอิเล็กทรอนิกส์. หน้า 2-4.

ที่ดินและกฎกระทรวง (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2497 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2 ตรวจสอบข้อมูลสารบบที่ดินและเอกสารสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานในระบบสารสนเทศที่ดิน ตรวจสอบรายการอาช้ด การห้ามโอน หากเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการได้ให้ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบ

3) เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิบันทึกข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ขอและคู่สัญญา คำนวณค่าใช้จ่าย บันทึกข้อมูลการจดทะเบียน จัดทำคำขอ สัญญา หรือบันทึกข้อตกลงแล้วแต่กรณีในระบบอิเล็กทรอนิกส์โดยให้ผู้ขอและคู่สัญญา พร้อมทั้งเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิลงนามด้วยลายชื้ออิเล็กทรอนิกส์ เสร็จแล้วพิมพ์ในส่งชำระเงินค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ผู้ขอและส่งข้อมูลค่าใช้จ่ายให้เจ้าหน้าที่การเงิน

4) ผู้ขอรับบริการนำไปชำระเงินค่าใช้จ่าย ยื่นให้เจ้าหน้าที่การเงินเพื่อชำระเงิน และรอรับใบเสร็จรับเงินจากเจ้าหน้าที่การเงิน เสร็จแล้วนำไปเสร็จรับเงิน ไปยื่นให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ โดยมีการยืนยันการชำระเงินจากเจ้าหน้าที่การเงินแล้ว เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ นำเข้าข้อมูลเอกสารภาพลักษณ์ (Scan) เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องเข้าสู่ระบบสารสนเทศที่ดิน

5) เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิส่งข้อมูลเรื่องราวการยื่นคำขอจดทะเบียนพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ได้จัดเก็บข้อมูลภาพลักษณ์ (Scan) เข้าสู่ระบบสารสนเทศที่ดินแล้ว ให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนตรวจสอบความถูกต้อง และลงนามจดทะเบียนด้วยลายมือชื้ออิเล็กทรอนิกส์ ส่วนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้จดทะเบียนในเอกสารโฉนดที่ดิน และปรับปรุงข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิได้รับการยืนยันการจดทะเบียนในระบบอิเล็กทรอนิกส์จากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนแล้ว ให้ส่งมอบเอกสารสิทธิในที่ดินที่ดำเนินการจดทะเบียนแล้วและคืนเอกสารต้นฉบับที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ขอ และส่งคืนสารบบที่ดินพร้อมทั้งข้อมูลที่ดำเนินการปรับปรุงรายการจดทะเบียนให้เป็นปัจจุบันแล้วแก่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารทันที³⁵

ทั้งนี้เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์ไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

³⁵ แหล่งเดิม. หน้า 5-6.

2.8.3 การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

บทบัญญัติ มาตรา 74 บัญญัติว่า ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 71 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

บทบัญญัติกฎหมายดังกล่าว ได้ให้อำนาจเจ้าหน้าที่อย่างกว้างขวางที่จะไม่ต้องรับจดทะเบียน หรือถ้าเป็นโมฆะกรรมจะรับจดทะเบียนได้ การจะทราบว่ากรณีใดจะเป็นโมฆะกรรม หรือโมฆียะกรรม จะต้องสอบสวน หรือเรียกเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณา อันได้แก่

- 1) สิทธิและความสามารถของบุคคล
- 2) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการค้าที่ดิน
- 3) การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียม

ถ้าผลการสอบสวนตามมาตรา 74 วรรคหนึ่ง มีพยานหลักฐานอันควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า บุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) การจดทะเบียนนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เพื่อหลบเลี่ยงค่าธรรมเนียม หรือค่าอากรแสตมป์
- 2) ซื้อที่ดินหรือได้ที่ดินนั้นเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

2.9 ตัวอย่างกรณีศึกษาของวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานที่ดินเชียงใหม่ สาขาพร้าว

สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่และสำนักงานที่ดินเชียงใหม่ สาขาพร้าว ได้ถูกคัดเลือกให้เป็นสำนักงานทดลองต้นแบบในการจดทะเบียนและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ ซึ่งจะใช้อินเตอร์เน็ต (Internet) เป็นตัวเชื่อมต่อข้อมูลระหว่างสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่กับสำนักงานที่ดินเชียงใหม่ สาขาพร้าว โดยใช้กรมที่ดินเป็นศูนย์กลาง (Center) และมอบให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นผู้ดูแลระบบ จึงจะทำให้ผู้มาขอรับบริการสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ข้ามเขตได้ โดยไม่

ต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็ว และเสียค่าใช้จ่ายน้อย กรมที่ดินได้มีความคิดและวิธีดำเนินการ ดังนี้

1) ภาพรวมของระบบ (System Overview)

ระบบงานที่ทำการออกแบบนี้ใช้โครงสร้างแบบเว็บ (Web) โดยพัฒนาด้วยโปรแกรมจาวา (Java) โดยมีการใช้ทั้งที่เป็นหน้าพื้นที่สำหรับแสดงข้อมูล (Web Page) และโปรแกรมประยุกต์ (Web App) เพื่อให้การใช้งานครอบคลุมการใช้งานได้มากที่สุด

ระบบงานที่ออกแบบที่ใช้งานในลักษณะอินทราเน็ต (Intranet) โดยใช้ฐานข้อมูล (Database) ที่ส่วนของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานที่ดินเชียงใหม่ สาขาพร้าว โดยฐานข้อมูล (Database) ที่กรมที่ดิน กรุงเทพฯ จะทำการดึงข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงของทั้งสองสำนักงาน เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ทำการรายงานให้กับผู้รับบริการ

การใช้งานโปรแกรมระบบงานแอปพลิเคชัน (Application) สำหรับผู้ใช้งานนั้นสามารถใช้งานได้ผ่านทางโปรแกรมค้นดูเว็บ (Web Browser) หรือใช้งานผ่านโปรแกรมประยุกต์ (Run Web App) ที่เครื่องที่ใช้งานได้โดยจะมีเครื่องแม่ข่ายโปรแกรมระบบงาน (Web Application Server) และฐานข้อมูล (Database) รองรับการทำงาน

ระบบที่จัดทำขึ้นเป็นระบบที่สามารถเชื่อมต่อกับระบบงานต่างๆ เช่น ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS: Geographic Information System) ของแผนที่ดิน ข้อมูลทะเบียนราษฎร ข้อมูลรูปภาพ (Image) ของสารบบ โดยการออกแบบระบบงานคำนึงถึงความสะดวกของการใช้งาน และการเชื่อมโยงข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วนสมบูรณ์เป็นหลัก

ระบบต้นแบบงานทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานที่ดินเชียงใหม่ สาขาพร้าว เป็นระบบงานที่ออกแบบมาเพื่อวัตถุประสงค์หลัก คือ การลดขั้นตอน และลดเวลาในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อที่จะจัดการกับปัญหาหลักที่สำคัญของระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คือ ขั้นตอนของการตรวจสอบเอกสาร ระหว่างเอกสารของผู้ที่มาจดทะเบียนและเอกสารที่อยู่ในสารบบ

ระบบต้นแบบงานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเป็นการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานของระบบโดยการนำเอาเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเข้ามาใช้ในระบบและขั้นตอนการทำงาน เพื่อที่จะสนับสนุนระบบงานด้านการให้บริการ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มีความกระชับ และใช้เวลาในการทำนิติกรรมให้น้อยที่สุด เพื่อตอบสนองความต้องการและให้บริการของประชาชนผู้ที่ใช้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้รับความสะดวกรวดเร็ว ใช้เวลาในการทำงานน้อยลง มั่นใจในความถูกต้องของข้อมูล และมั่นใจในประสิทธิภาพของการให้บริการ