

บทที่ 6

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528⁽¹⁾ ได้ยกเลิกความในมาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น"

นอกจากนี้ มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 10) พ.ศ.2550 ยังได้บัญญัติเพิ่มเติมวรรคสองของมาตรา 71 โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

"ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา"⁽²⁾

การที่มีการแก้ไขมาตรา 71 เดิมนั้น จุดประสงค์ก็เพื่อปรับปรุงการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยการรวมอำนาจหน้าที่ใน

(1) พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 ใช้บังคับวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2529

(2) พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 10) พ.ศ.2550 ใช้บังคับวันที่ 28 กันยายน พ.ศ.2550

"ให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(1) เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดิน
จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา และเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่มีใบไต่สวน หรือ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(2) นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น สำหรับกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ใน (1)"

คำว่า อสังหาริมทรัพย์ มีบัญญัติไว้ในมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า "อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย"

ตามมาตรา 71 เดิม พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้แก่

1.เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา และเฉพาะในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

(2) ที่ดินที่มีใบไต่สวน

(3) อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่มีใบไต่สวน โดยจดทะเบียนรวมกันกับที่ดินดังกล่าวนั้น

2.นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทน ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น สำหรับกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในข้อ 1

สรุป

1.การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินที่มีใบไต่สวนเพียงอย่างเดียว เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

2.การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินที่มีใบไต่สวนพร้อมทั้งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินดังกล่าว และจดทะเบียนในคราวเดียวกัน เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

3. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่าอย่างเดียว ไม่รวมถึงที่ดินที่มีใบไต่สวน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

4. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่า ไม่รวมถึงที่ดินที่มีใบไต่สวน พร้อมทั้งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินดังกล่าว และจดทะเบียนในคราวเดียวกัน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

5. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนอกจากที่ดิน ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์นั้นจะอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีใบไต่สวน หรือที่ดินมือเปล่าชนิดอื่น นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

6. ทรัพย์สินสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีใบไต่สวน เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

7. ทรัพย์สินสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินนอกจากที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีใบไต่สวน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทนปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 71 เดิมนั้น จะเห็นได้ว่าสถานที่ที่รัฐจะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นแยกกันออกเป็นสองแห่ง คือ ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา กับที่ทำการอำเภอหรือที่ทำการกิ่งอำเภอ จึงอาจทำให้เกิดเป็นปัญหาได้หลายประการ เช่น ทำให้ประชาชนไม่เข้าใจและเกิดความสับสนในทางปฏิบัติ นอกจากนั้น อาจเกิดการทุจริตกันได้ง่าย ถ้าหากกรณีทรัพย์สินอันเดียวกันต้องมีการจดทะเบียนกันคนละแห่ง

ตัวอย่าง นายเขียวขายฝากบ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้แก่ นายขาว การจดทะเบียนขายฝากดังกล่าวก็ต้องไปทำกัน ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ โดยมีนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71(2)

จะเห็นได้ว่า กรณีการจดทะเบียนดังกล่าวย่อมเป็นปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้จริง ๆ ดังนั้น เพื่อเป็นการขจัดปัญหาดังกล่าว จึงควรที่จะรวมสถานที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไว้ ณ สถานที่เดียวกันเพื่อให้ง่ายแก่การตรวจสอบว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมาก่อนหรือไม่ ดังนั้น มาตรา 71 ที่บัญญัติขึ้นมาใหม่ จึงบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียวเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ในบางท้องที่ที่อาจจะมีปัญหาเกี่ยวกับความไม่พร้อม ไม่ว่าจะเป็นกำลังเจ้าหน้าที่งบประมาณ ตลอดจนอาคารสถานที่สำหรับที่จะรองรับงานในหน้าที่ที่เพิ่มขึ้น กรณีเช่นนี้ มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 จึงบัญญัติให้หัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ยังคงมีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ต่อไป จนกว่าจะได้มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ดังกล่าวโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในราชกิจจานุเบกษา

ต่อมาพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 10) พ.ศ.2550 ซึ่งใช้บังคับเมื่อวันที่ 28 กันยายน พ.ศ.2550 ได้บัญญัติมาตรา 4 มาเพิ่มเติมเป็นวรรคสองของมาตรา 71 เพราะเห็นว่าในปัจจุบันได้มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมวิธีการในการจัดเก็บในโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้สามารถจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศได้ด้วย รวมทั้งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นที่ได้

การยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา 72 วรรคแรกแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71”

ผู้ที่ประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง หรือหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) พร้อมด้วยสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรส หนังสือมอบอำนาจ หนังสือสัญญาต่าง ๆ สำเนาคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 เพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 มีอำนาจดังต่อไปนี้

- 1.มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี
- 2.มีอำนาจเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ
- 3.มีอำนาจเรียกให้บุคคลส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น⁽³⁾

บุคคลใดไม่ยอมให้ถ้อยคำหรือไม่ยอมส่งเอกสาร มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาทหรือจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ ตามมาตรา 109 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(3) มาตรา 74 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ก่อนทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จะสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ คือ

1. สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

3. การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสภาพของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดยคู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้

ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ถ้ากรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น

1. จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยแจ้งว่ามีการจองที่ดินเป็นเงินจำนวนน้อยกว่าความเป็นจริง หรือขอโอนที่ดินที่ห้ามโอนตามมาตรา 31 หรือมาตรา 58 ทวิวรรคห้าโดยอ้างว่าเป็นการรับมรดก เป็นต้น

2. จะเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ทั้งนี้เพราะคนต่างด้าบบางจำพวกถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยไม่ได้ หรือถือได้ในจำนวนจำกัด จึงให้คนไทยรับโอนที่ดินไว้ในนามของคนไทยแทนคนต่างด้าว

เมื่อเข้ากรณีใดกรณีหนึ่งแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะเสนอเรื่องไปยังรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อขอคำสั่ง เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งประการใดแล้ว ให้ถือเป็นที่ยุติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนเรื่องต่างๆเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็จะดำเนินการประกาศเป็นเวลา 30 วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือ

นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญาให้ทำเป็นคู่ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ และมอบให้ผู้เป็นฝ่ายอีก 1 ฉบับหรือ 2 ฉบับแล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ 1 ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี แล้วให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

การยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

มาตรา 72 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า “การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ

ผู้ที่ประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากจะมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 แล้ว อาจจะมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้

พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือที่สำนักงานที่ดินที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอไว้มีหน้าที่เพียงรับคำขอ สอบสวน เสร็จแล้วจะส่งเรื่องไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่โดยตรงในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 71 ทำการจดทะเบียนอีกทีหนึ่ง ไม่ใช่ทำการจดทะเบียนเสียเอง เพราะพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับคำขอไม่ใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 จึงไม่มีอำนาจหน้าที่ที่จะทำการจดทะเบียน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ตรวจสอบเรื่องถูกต้องแล้ว ก็จะจดทะเบียนลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน เมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วก็ส่งหลักฐานต่าง ๆ รวมทั้งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินคืนมายังกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอไว้ เพื่อมอบให้คู่กรณีต่อไป

การดำเนินการตามวิธีการดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ที่ดินนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
2. การจดทะเบียนนั้นจะต้องไม่มีการประกาศก่อน
3. การจดทะเบียนนั้นจะต้องไม่มีการรังวัดก่อน

กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะต้องมีการประกาศก่อนทำการจดทะเบียน

(1) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.3 ก หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน

(2) การจดทะเบียนรับมรดกที่ดิน ต้องประกาศก่อนทำการจดทะเบียนมีกำหนด 30 วัน ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(3) การจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่นนอกจากโดยคำสั่งศาล ต้องประกาศก่อนทำการจดทะเบียนมีกำหนด 30 วัน ตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่ต้องมีการประกาศก่อนทำการจดทะเบียนตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2526) คือ

(1) การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือนิติกรรม เช่น เลิกเช่า เลิกภาระจำยอม เป็นต้น

(2) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจำนอง เช่น การไถ่ถอน การขึ้นเงิน การผ่อนต้น การโอนสิทธิ การโอนหลุดเป็นสิทธิ การโอนชำระหนี้จำนอง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้จำนองเป็นประกัน เป็นต้น

(3) การไถ่ถอนจากการขายฝาก การปลดเงื่อนไขการไถ่ หรือการโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝาก

(4) การจดทะเบียนการได้มาจากการขายทอดตลาดโดยมีการบังคับคดีทางศาล

(5) การจดทะเบียนตาม (2), (3) หรือ (4) แล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นต่อไปในวันเดียวกัน

(6) เมื่อมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ครบกำหนดแล้ว ต่อมาเกิดการตกลงเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา

(7) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดซึ่งได้กระทำติดต่อกันในวันเดียวกันเมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกนั้นมีการประกาศตามข้อ 5 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) แล้ว

(8) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งศาล

(9) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะต้องมีการรังวัดก่อนทำการจดทะเบียน เช่น การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งในนามเดิม แบ่งโอนมรดก แบ่งขาย เป็นต้น ซึ่งนิติกรรมประเภทนี้ต้องไปดำเนินการขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัดก่อน ถ้าคู่กรณีมายื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งนอกเขตพื้นที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่รับดำเนินการให้

การมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทน

โดยปกติการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เจ้าของที่ดินและคู่กรณีในการทำนิติกรรมมักจะนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการด้วยตนเองดังที่กล่าวไว้ในมาตรา 72 แต่ในบางกรณีเจ้าของที่ดินหรือคู่กรณีอาจมีความจำเป็นไปดำเนินการด้วยตนเองไม่ได้ ก็อาจจะมอบอำนาจหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทนตนก็ได้

การมอบอำนาจให้ทำกิจการใดที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ การมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขาย ให้ ฯลฯ การมอบอำนาจต้องมีสาระสำคัญครบถ้วน เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินที่ได้จัดพิมพ์ไว้จำหน่ายอยู่แล้ว และควรมอบบัตรประจำตัวของผู้มอบให้กับผู้รับมอบอำนาจนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เจ้าของที่ดินและคู่กรณีจะต้องระมัดระวังหรือ

หนังสือมอบอำนาจตามแบบของกรมที่ดินมี 2 แบบ คือ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้วแบบหนึ่งกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินอีกแบบหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีความจำเป็น ผู้มอบอำนาจก็สามารถเขียนหนังสือมอบอำนาจขึ้นเองได้โดยต้องให้มีลักษณะข้อความชัดเจนเกี่ยวกับที่ดินที่จะทำนิติกรรม ตลอดทั้งกิจการที่มอบอำนาจต้องระบุด้วยว่า ให้ผู้รับมอบอำนาจทำอะไรและมีขอบข่ายอำนาจเพียงใด

ในการมอบอำนาจนั้น ข้อปฏิบัติที่สำคัญมีดังนี้

1. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก, บ้านเรือน, โรง ให้ชัดเจน
2. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย
3. อย่างกรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน
4. ถ้ามีการขูดลบ ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่า ขีดฆ่าตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง
5. อย่างลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์แล้ว หรืออย่างลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมีได้กรอกข้อความเป็นอันขาด
6. ให้มีพยานอย่างน้อย 1 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน 2 คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ กรณีที่ผู้มอบอำนาจมีคู่สมรส และทรัพย์สินที่มอบอำนาจให้มาดำเนินการนั้นเป็นสินสมรสซึ่งต้องจัดการร่วมกัน หากไม่มีหลักฐานที่คู่สมรสของผู้มอบอำนาจยินยอมให้ทำนิติกรรมไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องให้คู่สมรสของผู้มอบอำนาจลงชื่อเป็นพยานในหนังสือมอบอำนาจด้วย

7. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุล หรือ โนตารี บัปลิค (Notary Public) รับรองด้วย

8. ผู้มอบอำนาจที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้มอบจะ ยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่ และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ที่จะสอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือเรียกให้ส่งเอกสาร หลักฐานที่เกี่ยวข้องได้⁽⁴⁾

บางกรณี ตัวแทนหรือผู้รับมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมนั้น อาจจะต้องทำนิติกรรม ในนามของตัวการทำกับตนเองในนามของตนเอง หรือทำนิติกรรมในนามของตัวการทำ กับตนเองในฐานะที่ตนเองเป็นตัวแทนของบุคคลภายนอกด้วย

ตัวอย่าง นายแดงมอบอำนาจให้นายดำเป็นตัวแทนไปดำเนินการจดทะเบียน ขายที่ดินของตน นายดำผู้เป็นตัวแทนอาจไปดำเนินการขอจดทะเบียนในฐานะเป็นตัวแทนของนายแดงผู้ขายทำกับตนเองในฐานะ ผู้ซื้อ หรือในฐานะที่เป็นตัวแทนของนายขาวผู้ซื้อ

กรณีเช่นนี้ การมอบอำนาจจะให้ถูกต้องมีผลใช้บังคับตามกฎหมายจะต้อง เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ดังนี้

มาตรา 805 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "ตัวแทนนั้น เมื่อไม่ได้รับความยินยอมของตัวการ จะเข้าทำนิติกรรมอันใดในนามของตัวการทำกับ ตนเองในนามของตนเอง หรือในฐานะเป็นตัวแทนของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ เว้นแต่ นิติกรรมนั้นมีเฉพาะแต่การชำระหนี้"

ดังนั้น หากจะมีกรณีเช่นนี้ หนังสือมอบอำนาจนั้นจะต้องมีข้อความไว้อย่าง ชัดเจนด้วยว่าให้อำนาจตัวแทนนั้นทำได้

(4) คำแนะนำประชาชนในการติดต่อสำนักงานที่ดิน และ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อ ประชาชน พ.ศ.2542 หน้า 20-22

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เป็นโมฆะและโมฆียะ

มาตรา 73 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า นิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้"

หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็นโมฆียะกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้ชัด"

กรณีนิติกรรมที่เป็นโมฆะ

นิติกรรมที่เป็นโมฆะกรรมมีบัญญัติไว้ในมาตรา 150 และมาตรา 152 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้แก่

1. นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย
2. นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัย
3. นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
4. นิติกรรมที่ไม่ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้

ถ้านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนให้ ส่วนนิติกรรมใดจะเป็นโมฆะกรรมหรือไม่นั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้อดุลพินิจเป็นเรื่องๆไป

กรณีนิติกรรมที่เป็นโมฆียะ

มาตรา 153 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "การใดมิได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยความสามารถของบุคคล การนั้นเป็นโมฆียะ"

โมฆียะกรรมส่วนใหญ่ นั้น ได้แก่ กิจการที่มิได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยความสามารถของบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเกี่ยวกับ

1.ผู้เยาว์ ผู้เยาว์ทำนิติกรรมโดยมิได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน นิติกรรมนั้นเป็นโมฆียะ ตามมาตรา 21 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.คนวิกลจริต นิติกรรมที่คนวิกลจริตทำลงจะเป็นโมฆียะ ต่อเมื่อพิสูจน์ได้ว่า ได้ทำนิติกรรมในเวลาที่บุคคลนั้นจิตวิกลอยู่ และคู่กรณีอีกฝ่ายได้รู้แล้วด้วยว่าผู้กระทำเป็นคนวิกลจริต ตามมาตรา 30 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3.คนไร้ความสามารถ นิติกรรมที่คนไร้ความสามารถทำลงเป็นโมฆียะ ตามมาตรา 29 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

4.คนเสมือนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมต่าง ๆ ได้โดยลำพัง เว้นแต่นิติกรรมบางอย่างที่ระบุไว้ในมาตรา 34 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคนเสมือนไร้ความสามารถจะทำโดยลำพังไม่ได้ จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน มิฉะนั้นนิติกรรมนั้นเป็นโมฆียะ

5.คู่สมรส หลังจากการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 ใหม่ ตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ.2519 แล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาได้เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งเรื่องนี้กรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท.0612/1/2041488 ลงวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ.2519 ชี้แจงการปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาไว้ดังนี้ คือ

1.ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ.2519 ให้ปฏิบัติดังนี้

1.1 กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีมาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้ภริยาให้ความยินยอม แต่ถ้าภริยามาขอทำนิติกรรมต้องให้สามีให้ความยินยอม

1.2 กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรส กำหนดให้ภริยาเป็นผู้จัดการแต่ฝ่ายเดียว เมื่อภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้สามีให้ความยินยอม แต่ถ้ามีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการร่วมกัน เมื่อคู่สมรสฝ่ายใดมาขอทำนิติกรรมต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

1.3 กรณีที่คู่สมรสฝ่ายใดมิได้เป็นผู้จัดการสินบริภัณฑ์ตามบทบัญญัติบรรพ 5 แห่ง ป.พ.พ.เดิมมาขอทำนิติกรรมโดยอ้างว่าเป็นสินเดิมที่เปลี่ยนมาเป็นสินส่วนตัวและได้จัดแบ่งกันแล้วตามนัย มาตรา 7 วรรค 3 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ 5 แห่ง ป.พ.พ.ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.2519 ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

2.ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาภายหลังวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ.2519 ให้ปฏิบัติดังนี้

2.1 กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

2.2 กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

3.การให้ความยินยอมดังกล่าวในข้อ 1 และข้อ 2 ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือ ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน แม้คู่กรณีแห่งนิติกรรมอีกฝ่ายหนึ่งจะยินยอมและยืนยันให้จดทะเบียนก็ตาม เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งอนุญาตแทน ตามนัยของมาตรา 1478 แห่ง ป.พ.พ.ที่ได้ตรวจชำระใหม่⁽⁵⁾

4.ผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง⁽⁶⁾

(5) มาตรา 1478 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "เมื่อฝ่ายใดต้องให้ความยินยอมหรือลงชื่อกับอีกฝ่ายหนึ่งในเรื่องจัดการทรัพย์สิน แต่ไม่ให้ความยินยอมหรือไม่ยอมลงชื่อโดยปราศจากเหตุผลหรือไม่อยู่ในสภาพที่อาจให้ความยินยอมได้ อีกฝ่ายหนึ่งอาจร้องขอต่อศาลให้สั่งอนุญาตแทนได้"

(6) ภาสกร ชุณหะวัณ, รองศาสตราจารย์, "คำอธิบายกฎหมายที่ดิน ฉบับพิมพ์ปี พ.ศ. 2532" หน้า 681-682

โดยปกติ นิติกรรมที่เป็นโมฆียะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนให้ แต่ถ้าคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายในนิติกรรมยืนยันให้จด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนให้

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการครอบครองปรบักษ์หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม

มาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง"

มาตรา 78 เป็นเรื่องการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้สิทธิมาโดย

1.การครอบครองปรบักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

1.การได้สิทธิมาโดยการครอบครองปรบักษ์ มาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ไซ้รู้ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์"

ฉะนั้น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรบักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1.ต้องมีการครอบครอง หมายความว่า ต้องมีการยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนเอง ซึ่งอาจจะกระทำโดยเข้าไปครอบครองเอง หรือให้ผู้อื่นเข้าไปครอบครองแทนก็ได้

2.ที่ดินของผู้อื่น หมายความว่า จะต้องเป็นที่ดินที่มีเจ้าของ ไม่ใช่ที่ดินที่ไม่มีเจ้าของหรือสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และที่ดินนั้นเจ้าของจะต้องมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน เป็นต้น จึงจะเป็นการครอบครองปรักภะได้ ถ้าเป็นที่ดินมือเปล่าจะมีการครอบครองปรักภะไม่ได้

3.ครอบครองโดยความสงบและเปิดเผย หมายความว่า ครอบครองโดยแสดงให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนเป็นเจ้าของ ไม่ใช่แอบเข้าไปครอบครอง และต้องครอบครองโดยไม่ถูกรบกวนหรือขัดขวาง

4.ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ไม่ใช่ครอบครองแทนผู้อื่น ถ้าเป็นการครอบครองแทนผู้อื่น ก็ไม่ใช่การครอบครองปรักภะ และจะครอบครองโดยอาศัยอำนาจของผู้อื่นก็ไม่ได้ เช่น ครอบครองในฐานะที่มีสิทธิเก็บกิน หรือผู้อาศัย เป็นต้น

5.ติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี การที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักภะนั้น จะต้องครอบครองติดต่อกันเป็นระยะเวลา 10 ปี แต่ระยะเวลาแห่งการครอบครองนั้น อาจจะไม่ให้กันได้ การโอนนี้ผู้รับโอนจะนับเวลาซึ่งผู้โอนได้ครอบครองอยู่ก่อนนั้น รวมเข้ากันกับเวลาที่ตนครอบครองก็ได้

เมื่อบุคคลใดได้เข้าครอบครองที่ดินของผู้อื่นครบตามหลักเกณฑ์ของมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ผู้ครอบครองย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยการครอบครองปรักภะ แต่กรณีนี้เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ฉะนั้น สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริตและโดยเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ตามมาตรา 1299 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นผู้ที่ได้ครอบครองที่ดินของผู้อื่นจนครบหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382 แล้วจะต้องยื่นคำขอต่อศาลโดยยื่นเป็นคำร้องขอฝ่ายเดียว เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดว่า ผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยการครอบครองปรักภะ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดแล้ว ผู้นั้นจะต้องนำคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดของศาลมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในการดำเนินการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งได้มาตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น จะต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 ข้อ 8 (พ.ศ.2497) ดังนี้

(1) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น

(2) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

(3) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง โดยเติมชื่อผู้ได้มาลงไปในโฉนด ถ้าไม่ตกลงกัน ก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน แล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนเดียวคนหนึ่งหรือหลายคน ไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

(4) ในกรณีตาม (1) (2) และ (3) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกไปแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป

(5) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิม แสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

(6) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

2. การได้สิทธิมาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนด

ที่ดิน การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนอกจากจะเป็นการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์แล้ว อาจจะมีการได้ที่ดินในกรณีอื่นอีก ซึ่งก็เป็นการได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมในกรณีที่ดินนั้นมีโฉนดที่ดินแล้ว เช่น

1. การได้มาโดยทางมรดก
2. การได้สิทธิในการจำยอมโดยทางอายุความ
3. การได้มาโดยกลายเป็นส่วนควบโดยผลแห่งกฎหมาย เช่น ทิ้งอกริมตลิ่ง เป็นต้น

ในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินนั้น ต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 ข้อ 9 (พ.ศ.2497) ดังนี้

- (1) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน
- (2) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย
- (3) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (2) โดยอนุโลม
- (4) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

การขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวออกเป็นหลายแปลง

หรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน

มาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า “ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง หรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลง

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ให้นำมาตรา 69 ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลมด้วย และถ้าจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียก่อน แล้วจึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้”

ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินแปลงเดี่ยวออกเป็นหลายแปลง หรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ผู้นั้นจะต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

การแบ่งแยกที่ดินแปลงเดี่ยวออกเป็นหลายแปลง หมายความว่า การแบ่งแยกที่ดินแปลงเดี่ยวออกเป็นแปลงเล็กๆตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ซึ่งอาจจะมิได้หลายกรณี กล่าวคือ

1.แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งแต่เดิมเรียกว่า แบ่งระหว่างเจ้าของเดิม หมายความว่า ที่ดินแปลงนั้นเดิมมีชื่อเจ้าของหลายคน และบรรดาเจ้าของที่ดินทั้งหลายตกลงแบ่งสิทธิในที่ดินที่ตนมีอยู่ในที่ดินนั้นออกจากกัน ซึ่งกรณีที่ดินมีชื่อผู้เป็นเจ้าของหลายคน การแบ่งแยกที่ดินต้องให้เจ้าของทุกคนตกลงด้วยกัน

2.แบ่งในนามเดิม หมายความว่า เจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่งหรือถ้ามีเจ้าของหลายคนก็รวมเจ้าของที่ดินนั้นทุกคน มายื่นคำขอให้แบ่งแยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกเป็นหลายแปลง และแต่ละแปลงที่แบ่งแยกออกมาแล้วก็ยังมีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดิม

3.แบ่งให้ หมายความว่า เจ้าของที่ดินแบ่งแยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้รับให้เป็นบางส่วน

4.แบ่งขาย หมายความว่า เจ้าของที่ดินแบ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกเป็นแปลงๆเพื่อขาย

5.แบ่งเช่าซื้อ หมายความว่า เจ้าของที่ดินแบ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกให้เช่าซื้อบางส่วน

6.แบ่งโอนมรดก หมายความว่า ทายาทขอแบ่งแยกที่ดินโดยแบ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกเป็นแปลงๆตามสิทธิของทายาท

7.แบ่งได้มาโดยการครอบครอง หมายความว่า การครอบครองปรักษ์ที่ดินแต่เพียงบางส่วน และเจ้าของที่ดินเดิมไม่ยอมให้ผู้ได้ที่ดินมาโดยการครอบครองลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินด้วย จึงต้องมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินออกมา

8.แบ่งหักที่พัง หมายความว่า ที่ดินเดิมมีเขตติดที่สาธารณประโยชน์ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง แล้วภายหลังที่ดินพังลงไป จึงต้องรังวัดแบ่งแยกส่วนที่พังออกไป

9.แบ่งเวนคืน หมายความว่า ที่ดินนั้นถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายเวนคืน จึงต้องแบ่งแยกที่ดินออกมา⁽⁷⁾

การรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน หมายความว่า การที่ผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่เดิมหลายแปลงประสงค์จะรวมที่ดินเหล่านั้นเข้าเป็นแปลงเดียวกัน โดยมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพียงฉบับเดียว ซึ่งจะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์คำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2500 เรื่องการรวมโฉนดที่ดิน ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ.2500 คือ

1.ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกัน เว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

2.ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

3.ต้องเป็นที่ดินติดต่อกันเดียวกัน ไม่มีที่ดินของผู้อื่นหรือที่สาธารณประโยชน์มาคั่นอยู่

(7) สืบ วิเศษโส, "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน" พ.ศ.2513 หน้า 268-271

4. ต้องเป็นที่ดินในจังหวัดเดียวกัน แม้จะต่างตำบล อำเภอก็ให้รวมกันได้ เมื่อรวมโฉนดแล้วให้ถือว่าที่ดินส่วนใดอยู่ในเขตตำบลใดมาก ก็ให้ใช้ตำบลและอำเภอนั้น สำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่

5. ต้องเป็นที่ดินในเขตสำนักงานที่ดินเดียวกัน

อนึ่ง ในกรณีที่ที่ดินที่จะขอรวมโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ขายฝาก เช่า และทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น สิทธิเก็บกิน การจำยอม ฯลฯ เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ ก็ให้ทำได้

ก. จะต้องเป็นกรณีที่ภาระผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด หรือขายฝากรวมโฉนด เป็นต้น

ข. ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าเจ้าพนักงาน หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

ค. โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมดหรือเพียงบางโฉนด ก็ให้ทำได้

ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2500 เป็นกรณีการรวมโฉนดที่ดิน ดังนั้นถ้าเป็นการรวมที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับการรวมโฉนดที่ดิน⁽⁸⁾

ในการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวออกเป็นหลายแปลงหรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกันตามมาตรา 79 นั้นจะต้องมีการรังวัดสอบเขตที่ดินก่อน ดังนั้น มาตรา 79 วรรคสองจึงได้บัญญัติให้นำมาตรา 69 ทวิมาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ เพราะการรังวัดแบ่งแยกที่ดินหรือการรวมที่ดินนั้นมีวิธีการเช่นเดียวกับการสอบเขตที่ดินคือ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการรังวัดที่ดินที่จะทำการแบ่งแยกหรือรวมเป็นแปลงเดียวกันก่อนทุกครั้ง และในการรังวัดก็ต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตด้วย ในกรณีที่การสอบเขตมีการผิดพลาดเรื่องแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขให้ตรงกับความเป็นจริงได้ในเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง

(8) เรืองยศ แสนนภักดี, รองศาสตราจารย์, "กฎหมายที่ดิน" พ.ศ.2533 หน้า 207-209

ถ้าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่จะต้องแบ่งแยกหรือรวมกันนั้น จะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อน แล้วจึงออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่ให้

การไถ่ถอนจากจำนอง และการไถ่ถอนจากการขายฝาก

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจำนองหรือการขายฝากที่ดินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจะมีการไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก ไม่มีกฎหมายในเรื่องนั้น ๑บัญญัติว่า จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม การไถ่ถอนจากการจำนองหรือการไถ่ถอนจากการขายฝาก ถ้าไม่มีการจดทะเบียนการไถ่ถอน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรกบัญญัติว่า ไม่บริบูรณ์ ดังนั้น การไถ่ถอนจากการจำนองก็ดีหรือการไถ่ถอนจากการขายฝากก็ดี จึงต้องมีการจดทะเบียนการไถ่ถอนต่อพนักงาน

มาตรา 80 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "ในกรณีไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้"

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น"

มาตรานี้เป็นบทยกเว้นที่ให้คู่กรณีฝ่ายเดียวมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ หลักเกณฑ์สำคัญมีดังนี้

1.ต้องเป็นการไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝาก ซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว เช่น ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น

2.ผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว การทำหลักฐานเป็นหนังสืออาจจะทำหนังสือขึ้นมาใหม่ว่า ได้รับเงินชำระหนี้เป็นการไถ่ถอนแล้ว หรือสลักหลังลงในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากว่าได้รับเงินชำระหนี้เป็นการไถ่ถอนแล้ว

3.ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเดียวได้ ในการมาขอจดทะเบียน ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจะต้องนำหลักฐานการรับไถ่ถอนจากผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากมาแสดงด้วย

4.เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอและตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นการถูกต้อง
ก็จะจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝาก
นั้น

การขอจดทะเบียนเกี่ยวกับมรดก

การขอจดทะเบียนเกี่ยวกับมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น แยกได้ 2 กรณี
คือ

- 1.การขอจดทะเบียนรับมรดกในฐานะเป็นทายาท
- 2.การขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

1.การขอจดทะเบียนรับมรดกในฐานะเป็นทายาท

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การเป็นทายาทนั้นมี 2 กรณี คือ

ก.ทายาทโดยธรรม มาตรา 1629 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
บัญญัติไว้มี 6 ลำดับ คือ

- (1) ผู้สืบสันดาน
- (2) บิดามารดา
- (3) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
- (4) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน
- (5) ปู่ ย่า ตา ยาย
- (6) ลุง ป้า น้า อา

อนึ่ง คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา 1629 วรรคท้าย
เช่นเดียวกัน มีสิทธิรับมรดกในชั้นเดียวกันกับผู้สืบสันดาน ตามมาตรา 1635 (1)

ข.ทายาทโดยพินัยกรรม ซึ่งเรียกว่า ผู้รับพินัยกรรม

มาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เดิมถูกยกเลิกโดยมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้

"การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้วให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ยื่นขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใดๆมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้วให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่ หรือ ทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำ หลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น"

วิธีดำเนินการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก นั้น ผู้ที่ได้รับมรดกของผู้ตายไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม จะต้องจดทะเบียนการได้มาซึ่งมรดกนั้น โดยให้ดำเนินการตามมาตรา 81 กล่าวคือ

1. ผู้ขอรับมรดกจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 พร้อมด้วย เอกสารดังต่อไปนี้

(1) หลักฐานสำหรับที่ดิน เช่น ใบเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินแปลงนั้น เป็นต้น หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียก หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นมาได้

(2) หลักฐานในการได้รับมรดก เช่น พินัยกรรม สำเนาบัตรประจำตัว ประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบมรณบัตร เป็นต้น และต้องยื่นบัญชีเครือญาติของผู้ตาย ด้วย

2. พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนพยานหลักฐาน

(1) กรณีที่มรดกมีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และวันตายของเจ้ามรดก ตลอดจนสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรมด้วย

(2) กรณีที่มรดกไม่มีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน พยานหลักฐาน และพิจารณาการเป็นทายาท สิทธิในการรับมรดก และวันตายของ เจ้ามรดก

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานเสร็จเรียบร้อยแล้วและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทนายแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการประกาศการขอรับมรดก โดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนด 30 วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ 1 ฉบับ สำนักงานเทศบาล 1 ฉบับ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล 1 ฉบับ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ 1 ฉบับ และบริเวณที่ดินนั้น 1 ฉบับ เมื่อมีการประกาศแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะมีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้แก่บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทนายทุกคนทราบเท่าที่สามารถจะทำได้

3.เมื่อครบกำหนด 30 วันตามประกาศแล้ว ถ้าไม่มีทนายซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ในกรณีที่มรดกไม่มีพินัยกรรมและมีทนายซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกหลายคน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ทนายบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกตามสิทธิของตนหรือขอให้ลงชื่อทนายอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกทุกคนตามที่ผู้ขอแสดงไว้ในบัญชีเครือญาติ เมื่อไม่มีทนายซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย

(2) ในกรณีที่ทนายบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ถ้าผู้ขอ นำทนายที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทนายดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทนายที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทนายดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอเสีย

ในกรณีที่จะต้องมีคำสั่งศาลเพื่อเป็นหลักฐานการไม่รับมรดกของทนาย ให้ผู้ขอ นำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับการให้ถ้อยคำยินยอมของทนายนั้นด้วย แต่ถ้ายังไม่มีคำสั่งศาลดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่อง

4. ในกรณีที่มีทนายทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ก็ปฏิบัติการไปตามนั้น ถ้าการเปรียบเทียบไม่เป็นที่ตกลงกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

5. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง กำหนดเวลา 60 วันนั้นเป็นข้อกำหนดเวลาสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะพึงปฏิบัติงานตามอำนาจและหน้าที่เท่านั้น คือ ถ้าหากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนไปตามที่ได้สั่งไว้

6. ในกรณีที่ทนายทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา 60 วัน หรือทนายทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลภายหลัง 60 วันแต่ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

(9) กฎกระทรวง ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2516) ข้อ 4

2. การขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

มาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา 81 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น"

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา 81

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้ว ขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนได้"

ตามมาตรา 82 นี้ เป็นกรณีผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อตนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นมรดก เพื่อประโยชน์ในการจัดแบ่งมรดกให้แก่ทายาทต่อไปตามหน้าที่ของผู้จัดการมรดก

การแต่งตั้งผู้จัดการมรดกอาจจะมีได้ในกรณีดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ซึ่งทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการร้องต่อศาล ขอให้ตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดการมรดก ตามมาตรา 1713 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม คือบุคคลซึ่งเจ้ามรดกทำพินัยกรรมแต่งตั้งไว้ให้เป็นผู้จัดการมรดก หรือโดยบุคคลซึ่งระบุไว้ในพินัยกรรมให้เป็นผู้ตั้งผู้จัดการมรดกตามมาตรา 1712 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3. ผู้จัดการมรดกโดยมติของทายาท คือ บุคคลซึ่งทายาททุกคนพร้อมใจกันตั้งขึ้น

ในการที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อตนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น จดทะเบียนลงชื่อในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่เป็นมรดกนั้น ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ให้ผู้จัดการมรดกยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 พร้อมด้วยเอกสาร ดังต่อไปนี้

(1) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นมรดก เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น

(2) หลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดก เช่น คำสั่งศาล หรือพินัยกรรม หรือหนังสือแต่งตั้งของทายาทแล้วแต่กรณี สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เป็นต้น

2. พนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อได้รับคำขอแล้ว จะดำเนินการดังนี้

(1) ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศ แต่จะต้องสอบสวนว่าเป็นคำสั่งจริงหรือไม่

(2) ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน เช่น พินัยกรรม หรือหนังสือแต่งตั้งผู้จัดการมรดกของบรรดาทายาท เป็นต้น และเมื่อเชื่อได้ว่าผู้นั้นมีสิทธิเป็นผู้จัดการมรดกแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนด 30 วัน โดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ 1 ฉบับ สำนักงานเทศบาล 1 ฉบับ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล 1 ฉบับ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน

3.เมื่อประกาศครบ 30 วันแล้ว

(1) ถ้าไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้

(2) ถ้ามีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่องไว้ก่อน และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ต่อมาขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ดังนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอได้โดยไม่ต้องประกาศก่อน 30 วันตามมาตรา 81 วรรคสอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนว่า ทายาทนั้นมีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายด้วย

ในกรณีที่ทรัสต์ (TRUSTEE) ของทรัสต์ (TRUST) ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้ว ขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัสต์ (TRUSTEE) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนได้

ในเรื่องของทรัสต์ (TRUST) ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย จะต้องเป็นทรัสต์ (TRUST) ที่ก่อตั้งขึ้นก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 6 คือ ก่อนวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2478 เพราะเมื่อใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 6 แล้ว การก่อตั้งทรัสต์ (TRUST) จะมีขึ้นอีกไม่ได้ ไม่ว่าจะก่อตั้งขึ้นโดยตรงหรือโดยทางอ้อม ด้วยพินัยกรรมหรือนิติกรรมใดๆ ตามมาตรา 1686 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ทรัสต์ (TRUSTEE) คือ บุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่อยู่ในกองทรัสต์ (TRUST) แต่การจัดการทรัสต์ (TRUST) ต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ผู้รับประโยชน์ตามที่ระบุไว้เป็นการแน่นอนเท่านั้น จะทำเพื่อประโยชน์แก่ตนเองไม่ได้

การอายัดที่ดิน

มาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543⁽¹⁰⁾ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้

"ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ส่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ"

การอายัดนั้น จุดประสงค์ก็เพื่อที่จะให้มีการระงับการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราวหนึ่ง เพื่อให้บุคคลผู้มีสิทธิอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ไปดำเนินการทางศาล

ผู้ที่ขออายัดที่ดินได้จะต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ส่วนกรณีอย่างไรจะถือว่ามีส่วนได้เสียดังกล่าวนั้น จะต้องพิจารณาเป็นเรื่องๆไป โดยถือหลักว่าต้องพิจารณาดูว่าสิทธิที่อ้างมาเพื่อขออายัดนั้น

(10) พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 ใช้บังคับวันที่ 2 เมษายน พ.ศ.2543

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ได้รับคำขอแล้ว ก็จะดำเนินการสอบสวน เอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดง ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็จะรับอายุตัดไว้มีกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ส่งรับอายุตัด โดยให้ผู้ขออายุตัดไปดำเนินการทางศาล คือไปฟ้องร้องต่อศาล ภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรับอายุตัด หมายความว่า อายุตัดเพื่อไปฟ้องร้องต่อศาล ถ้าผู้ขออายุตัดได้ไปดำเนินการทางศาลแล้ว ผู้ขออายุตัดจะต้องร้องขอต่อศาลให้ส่งอายุตัดที่ดินดังกล่าว เมื่อศาลได้มีคำสั่งให้อายุตัดที่ดินดังกล่าวแล้ว ผู้ขออายุตัดก็ต้องนำคำสั่งอายุตัดของศาลมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายุตัด การอายุตัดโดยคำสั่งของศาลนั้นก็จะมีผลใช้บังคับได้ต่อไป จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้าผู้ขออายุตัดไม่ฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา 30 วัน หรือไม่ได้ร้องขอต่อศาลให้ส่งอายุตัดที่ดินดังกล่าว เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรับอายุตัดให้ถือว่าการอายุตัดนั้นสิ้นสุดลง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจำหน่ายเรื่องนั้นเสีย และผู้นั้นจะขออายุตัดสำหรับกรณีเดียวกันนั้นอีกไม่ได้ เพราะเป็นอายุตัดซ้ำ

อายุตัดซ้ำ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึงบุคคลคนเดียวหรือต่างคนจะมาขออายุตัดที่ดินแปลงเดียวกัน ในกรณีเดียวกัน สองครั้งไม่ได้

ตัวอย่าง นายดำและนายแดงร่วมกันทำสัญญาซื้อที่ดินจากนายฟ้า ต่อมา นายฟ้าผิดสัญญา นายดำได้มาขออายุตัดที่ดินแปลงดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายุตัดไว้ 30 วัน เมื่อครบกำหนด 30 วันแล้ว นายดำยังไม่ได้ฟ้องคดีต่อศาลเพื่อขอให้ศาลส่งอายุตัดที่ดิน นายแดงจะมาขออายุตัดที่ดินแปลงดังกล่าวอีกไม่ได้เพราะเป็นอายุตัดซ้ำ

การสิ้นสุดของการอายัด

การรับอายัดที่ดินเป็นอันสิ้นไปเมื่อ

- 1.เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัด
- 2.ศาลสั่งให้ถอนการอายัด
- 3.ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับคดีที่ได้ฟ้อง
- 4.ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็นแล้ว เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าเป็นการรับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น