

## บทที่ 6

### การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528<sup>(1)</sup> ได้ยกเลิกความในมาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น"

การที่มีการแก้ไขมาตรา 71 เดิมนั้น จุดประสงค์ก็เพื่อปรับปรุงการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยการรวมอำนาจหน้าที่ในการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการทำกิจการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ซึ่งแต่เดิมให้หัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่มีอำนาจกระทำการดังกล่าวด้วย โอนมาให้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียว เพื่อให้การบริหารงานเกี่ยวกับที่ดินมีเอกภาพและสะดวกแก่ประชาชนมากขึ้น ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่เพียงผู้เดียวตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งได้แก้ไขใหม่ได้บัญญัติไว้ แต่เนื่องจากในบางจังหวัดหรือในบางท้องที่อาจจะยังไม่มีความพร้อมทางด้านสถานที่ บุคลากร หรือ อุปกรณ์ ครุภัณฑ์ต่างๆ เป็นต้น กฎหมายที่ดินจึงเห็นเป็นการสมควรที่จะให้หัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ได้มีอำนาจปฏิบัติหน้าที่ต่อไปพลางก่อน จนกว่าจังหวัดนั้นหรือท้องที่นั้นจะมี

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

ความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่ ดังนั้น มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 จึงบัญญัติว่า "การปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อน จนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป" ดังนั้น ถ้ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอในท้องที่ใดท้องที่หนึ่งในราชกิจจานุเบกษา หัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี ก็ยังคงมีอำนาจหน้าที่ในการที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 71 เดิม ก่อนที่จะได้มีการแก้ไข ซึ่งมาตรา 71 เดิมได้บัญญัติว่า

"ให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(1) เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา และเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่มีใบโฉนดส่วน 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 โดยจดทะเบียนรวมกันกับที่ดินดังกล่าวนี้

2. นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทน ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น สำหรับกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในข้อ 1

### สรุป

1. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินที่มีใบไต่สวนเพียงอย่างเดียว เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

2. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินที่มีใบไต่สวนพร้อมทั้งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินดังกล่าว และจดทะเบียนในคราวเดียวกัน เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

3. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่าอย่างเดียว ไม่รวมถึงที่ดินที่มีใบไต่สวน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

4. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่า ไม่รวมถึงที่ดินที่มีใบไต่สวนพร้อมทั้งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินดังกล่าว และจดทะเบียนในคราวเดียวกัน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

5. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนอกจากที่ดินไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีใบไต่สวน หรือที่ดินมือเปล่าชนิดอื่น นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

6. ทรัพย์สินต่างๆเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีใบไต่สวน เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

7. ทรัพย์สินสิทธิต่างๆเกี่ยวกับที่ดินนอกจากที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีใบไต่สวน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ตัวอย่าง นายเขียวขายฝากบ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้แก่นายขาว การจดทะเบียนขายฝากดังกล่าวก็ต้องไปทำกัน ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ โดยมีนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 71(2) เพราะเป็นการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินอย่างเดียวไม่รวมถึงที่ดิน ต่อมา นายเขียวก็ทำการขายบ้านและที่ดินนั้นให้แก่นายเหลือง โดยนายเหลืองรับซื้อไว้โดยสุจริต ซึ่งการจดทะเบียนครั้งหลังนี้จะต้องไปทำกัน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณี โดยมีเจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตาม มาตรา 71(1)

จะเห็นได้ว่า กรณีการจดทะเบียนดังกล่าวย่อมเป็นปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้จริงๆ ดังนั้น เพื่อเป็นการขจัดปัญหาดังกล่าว จึงควรที่จะรวมสถานที่ที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไว้ ณ สถานที่เดียวกันเพื่อให้ง่ายแก่การตรวจสอบว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมาก่อนหรือไม่ ดังนั้นมาตรา 71 ที่บัญญัติขึ้นมาใหม่ จึงบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียวเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ในบางท้องที่ที่อาจจะมีความเกี่ยวกับความไม่พร้อม ไม่ว่าจะเป็นการกำลังเจ้าหน้าที่ งบประมาณ ตลอดจนจนอาคารสถานที่ สำหรับที่จะรองรับงานในหน้าที่ที่เพิ่มขึ้น กรณีเช่นนี้ มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 จึงบัญญัติให้หัวหน้าเขต

นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ยังคงมีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ต่อไป จนกว่าจะได้มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ดังกล่าวโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในราชกิจจานุเบกษา

ผู้ที่ประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง หรือหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) พร้อมด้วยสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรส หนังสือมอบอำนาจ หนังสือสัญญาต่างๆ สำเนาคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 เพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม<sup>(2)</sup>

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 มีอำนาจดังต่อไปนี้

1. มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี
2. มีอำนาจเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ
3. มีอำนาจเรียกให้บุคคลส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น<sup>(3)</sup>

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

ก่อนทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จะสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ คือ

1. สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(2) มาตรา 72 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(3) มาตรา 74 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

2.ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

3.การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

ในกรณีให้เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสภาพของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยคู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้

ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ถ้ากรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น

1.จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยแจ้งว่ามีการจำนองที่ดินเป็นเงินจำนวนน้อยกว่าความเป็นจริง เป็นต้น

2.จะเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ทั้งนี้เพราะคนต่างด้าวบางจำพวกถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยไม่ได้ จึงให้คนไทยรับโอนที่ดินไว้ในนามของคนไทยแทนคนต่างด้าว

เมื่อเข้ากรณีใดกรณีหนึ่งแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะเสนอเรื่องไปยังรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อขอคำสั่ง เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งประการใดแล้วให้ถือเป็นที่สุด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนเรื่องต่างๆเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็จะดำเนินการประกาศเป็นเวลา 30 วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยยังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของ หัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 ให้ปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และในเขตเทศบาล ให้ปิดประกาศดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป ในกรณีที่มีผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

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

การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี แล้วให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

### การยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

ผู้ที่ประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากจะมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 แล้วอาจจะมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้<sup>(4)</sup>

พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือที่สำนักงานที่ดินที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอไว้ มีหน้าที่เพียงรับคำขอ สอบสวน เสร็จแล้วจะส่งเรื่องไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่โดยตรงในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 71 ทำการจดทะเบียนอีกทีหนึ่ง ไม่ใช่ทำการจดทะเบียนเสียเอง เพราะพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับคำขอไม่ใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 จึงไม่มีอำนาจหน้าที่ที่จะทำการจดทะเบียน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ตรวจเรื่องถูกต้องแล้ว ก็จะจดทะเบียนลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับ

-----  
(4) มาตรา 72 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

เจ้าของที่ดินและอธิบดีสำนักงานที่ดิน เมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วก็จะส่งหลักฐานต่างๆ รวมทั้งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินคืนมายังกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอไว้ เพื่อมอบให้คู่กรณีต่อไป

การดำเนินการตามวิธีการดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ที่ดินนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
2. การจดทะเบียนนั้นจะต้องไม่มีการประกาศก่อน
3. การจดทะเบียนนั้นจะต้องไม่มีการรังวัดก่อน

กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะต้องมีการประกาศก่อนทำการจดทะเบียน

(1) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.3 ก หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.3 ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนด 30 วันตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 35 (พ.ศ.2531)

(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 การแก้ไข เปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน เป็นต้น

(3) การไถ่ถอนจากการขายฝาก การปลดเงื่อนไขการไถ่ หรือการโอนสิทธิการไถ่ จากการขายฝาก

(4) การจดทะเบียนการได้มาจากการขายทอดตลาดโดยมีการบังคับคดีทางศาล

(5) การจดทะเบียนตาม (2),(3) หรือ (4) แล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่น ต่อไปในวันเดียวกัน

(6) เมื่อมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ ครบกำหนดแล้ว ต่อมามีการตกลงเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับ สัญญา

(7) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใด ซึ่งได้กระทำติดต่อกัน ในวันเดียวกันเมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกนั้นมีการประกาศตามข้อ 5 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) แล้ว

(8) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งศาล

(9) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะต้องมีการรังวัดก่อนทำการจดทะเบียน เช่น การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งในนามเดิม แบ่งโอนมรดก แบ่งขาย เป็นต้น ซึ่งนิติกรรมประเภทนี้ต้องไปดำเนินการขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัดก่อน ถ้าคู่กรณีมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือที่สำนักงานที่ดินแห่งใด แห่งหนึ่งนอกเขตพื้นที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่รับดำเนินการให้

## การมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทน

โดยปกติการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เจ้าของที่ดินและคู่กรณีในการทำนิติกรรม มักจะนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการด้วยตนเองดังที่กล่าวไว้ในมาตรา 72 แต่ในบางกรณีเจ้าของที่ดินหรือคู่กรณีอาจมีความจำเป็นไปดำเนินการด้วยตนเองไม่ได้ ก็อาจจะมอบอำนาจหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทนตนก็ได้

การมอบอำนาจให้ทำกิจการใดที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ การมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้นก็ควรทำเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขาย ให้ ฯลฯ การมอบอำนาจต้องมีสาระสำคัญครบถ้วน เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินที่ได้จัดพิมพ์ไว้จำหน่ายอยู่แล้ว และควรมอบบัตรประจำตัวของผู้มอบให้กับผู้รับมอบอำนาจนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เจ้าของที่ดินและคู่กรณีจะต้องระมัดระวังหรือระทำการให้รัดกุมรอบคอบ มิฉะนั้น อาจเกิดการข้อโกงหรือได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงได้ ผู้มอบอำนาจจึงควรปฏิบัติตามคำเตือนหลังใบมอบอำนาจโดยเคร่งครัด

หนังสือมอบอำนาจตามแบบของกรมที่ดินมี 2 แบบ คือ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้วแบบหนึ่ง กับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินอีกแบบหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีความจำเป็นผู้มอบอำนาจก็สามารถเขียนหนังสือมอบอำนาจขึ้นเองได้โดยต้องให้มีลักษณะข้อความชัดเจนเกี่ยวกับที่ดินที่จะทำนิติกรรม ตลอดทั้งกิจการที่มอบอำนาจต้องระบุด้วยว่าให้ผู้รับมอบอำนาจทำอะไรและมีขอบข่ายอำนาจเพียงใด

ในการมอบอำนาจนั้น ข้อปฏิบัติที่สำคัญมีดังนี้

1. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก, บ้านเรือน, โรง ให้ชัดเจน
2. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย
3. อย่างกรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน

4. ถ้ามีการชดเชย ตกเติม แก้วไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่า ขีดฆ่าตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

5. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์แล้ว หรืออย่าลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด

6. ให้มีพยานอย่างน้อย 1 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน 2 คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ กรณีที่ผู้มอบมีคู่สมรส และทรัพย์สินที่มอบอำนาจให้มาดำเนินการนั้นเป็นสินสมรสซึ่งต้องจัดการร่วมกัน หากไม่มีหลักฐานที่คู่สมรสของผู้มอบยินยอมให้ทำนิติกรรมไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องให้คู่สมรสของผู้มอบลงชื่อเป็นพยานในหนังสือมอบอำนาจด้วย

7. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุล หรือโนตารี บัญชีรับรองด้วย

8. ผู้มอบอำนาจที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้มอบจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะสอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือเรียกให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้<sup>(5)</sup>

บางกรณี ตัวแทนหรือผู้รับมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมนั้น อาจจะต้องทำนิติกรรมในนามของตัวการทำกับตนเองในนามของตนเอง หรือทำนิติกรรมในนามของตัวการทำกับตนเองในฐานะที่ตนเองเป็นตัวแทนของบุคคลภายนอกด้วย

ตัวอย่าง นายแดงมอบอำนาจให้นายดำเป็นตัวแทนไปดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินของตน นายดำผู้เป็นตัวแทนอาจไปดำเนินการจดทะเบียนในฐานะเป็นตัวแทนของนายแดงผู้ขายทำกับตนเองในฐานะผู้ซื้อ หรือในฐานะที่เป็นตัวแทนของนายขาวผู้ซื้อ

กรณีเช่นนี้ การมอบอำนาจจะให้ถูกต้องมีผลใช้บังคับตามกฎหมาย จะต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยตัวแทน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ดังนี้

-----  
(5) คำแนะนำประชาชนในการติดต่อสำนักงานที่ดิน และ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ.2542 หน้า 20-22

มาตรา 805 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "ตัวแทนนั้น เมื่อไม่ได้รับความยินยอมของตัวการ จะเข้าทำนิติกรรมอันใดในนามของตัวการทำกับตนเอง ในนามของตนเอง หรือในฐานะเป็นตัวแทนของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ เว้นแต่นิติกรรมนั้น มีเฉพาะแต่การชำระหนี้"

ดังนั้น หากจะมีกรณีเช่นนี้ หนังสือมอบอำนาจนั้นจะต้องมีข้อความไว้อย่างชัดเจนด้วย เพื่อให้อำนาจตัวแทนนั้นทำได้

### การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เป็นโมฆะและโมฆียะ

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

หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็นโมฆียะกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จด"

#### กรณีนิติกรรมที่เป็นโมฆะ

นิติกรรมที่เป็นโมฆะกรรมมีบัญญัติไว้ในมาตรา 150 และมาตรา 152 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้แก่

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

ถ้านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนให้ ส่วนนิติกรรมใดจะเป็นโมฆะกรรมหรือไม่นั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้ดุลพินิจเป็นเรื่องๆไป

## กรณีนิติกรรมที่เป็นโมฆียะ

มาตรา 153 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "การใดมิได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยความสามารถของบุคคล การนั้นเป็นโมฆียะ"

โมฆียะกรรมนั้น ได้แก่ กิจการที่มิได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยความสามารถของบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเกี่ยวกับ

1. **ผู้เยาว์** ผู้เยาว์ทำนิติกรรมโดยมิได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน นิติกรรมนั้นเป็นโมฆียะ ตามมาตรา 21 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. **คนวิกลจริต** นิติกรรมที่คนวิกลจริตทำลงจะเป็นโมฆียะ ต่อเมื่อพิสูจน์ได้ว่าได้ทำนิติกรรมในเวลา que บุคคลนั้นจริตวิกลอยู่ และคู่กรณีอีกฝ่ายได้รู้แล้วด้วยว่าผู้กระทำเป็นคนวิกลจริต ตามมาตรา 30 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3. **คนไร้ความสามารถ** นิติกรรมที่คนไร้ความสามารถทำลงเป็นโมฆียะ ตามมาตรา 29 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

4. **คนเสมือนไร้ความสามารถ** คนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมต่างๆได้โดยลำพัง 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 กรณีที่คู่สมรสฝ่ายใดมิได้เป็นผู้จัดการสินบริคณห์ตามบทบัญญัติบรรพ 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 ตามนัยของ มาตรา 1478 แห่ง ป.พ.พ.ที่ได้ตรวจชำระใหม่<sup>(6)</sup>

4.ผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์

(6) มาตรา 1478 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า *เมื่อฝ่ายใดต้องให้ความยินยอมหรือลงชื่อกับอีกฝ่ายหนึ่งในเรื่องจัดการทรัพย์สิน แต่ไม่ให้ความยินยอมหรือไม่ยอมลงชื่อโดยปราศจากเหตุผลหรือไม่อยู่ในสภาพที่อาจให้ความยินยอมได้ อีกฝ่ายหนึ่งอาจร้องขอต่อศาลให้สั่งอนุญาตแทนได้*

## หรือสิทธิครอบครอง<sup>(7)</sup>

โดยปกติ นิติกรรมที่เป็นโมฆียะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนให้ แต่ถ้าคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายในนิติกรรมยืนยันให้จด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนให้

### การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน

#### ซึ่งได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม

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

มาตรา 78 เป็นเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้สิทธิมาโดย

- 1.การครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 2.ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

1.การได้สิทธิมาโดยการครอบครองปรปักษ์ มาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์"

ฉะนั้น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1.ต้องมีการครอบครอง หมายความว่า ต้องมีการยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนเอง ซึ่งอาจจะกระทำโดยเข้าไปครอบครองเอง หรือให้ผู้อื่นเข้าไปครอบครองแทนก็ได้

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

2.ที่ดินของผู้อื่น หมายความว่า จะต้องเป็นที่ดินที่มีเจ้าของ ไม่ใช่ที่ดินที่ไม่มีเจ้าของหรือสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และที่ดินนั้นเจ้าของจะต้องมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน เป็นต้น จึงจะเป็นการครอบครองปรปักษ์ได้ ถ้าเป็นที่ดินมือเปล่าจะมีการครอบครองปรปักษ์ไม่ได้

3.ครอบครองโดยความสงบและเปิดเผย หมายความว่า ครอบครองโดยแสดงให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนเป็นเจ้าของ ไม่ใช่แอบเข้าไปครอบครอง และต้องครอบครองโดยไม่ถูกรบกวนหรือขัดขวาง

4.ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ไม่ใช่ครอบครองแทนผู้อื่น ถ้าเป็นการครอบครองแทนผู้อื่นก็ไม่ใช่การครอบครองปรปักษ์ และจะครอบครองโดยอาศัยอำนาจของผู้อื่นก็ไม่ได้ เช่น ครอบครองในฐานะที่มีสิทธิเก็บกิน หรือผู้อาศัย เป็นต้น

5.ติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี การที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้น จะต้องครอบครองติดต่อกันเป็นระยะเวลา 10 ปี แต่ระยะเวลาแห่งการครอบครองนั้นอาจจะโอนให้กันได้ การโอนนี้ผู้รับโอนจะนับเวลาซึ่งผู้โอนได้ครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากันกับเวลาที่ตนครอบครองก็ได้

เมื่อบุคคลใดได้เข้าครอบครองที่ดินของผู้อื่นครบตามหลักเกณฑ์ของมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ผู้ครอบครองย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่กรณีนี้เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ฉะนั้น สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริตและโดยเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ตามมาตรา 1299 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นผู้ที่ได้ครอบครองที่ดินของผู้อื่นจนครบหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382 แล้ว จะต้องยื่นคำขอต่อศาลโดยยื่นเป็นคำร้องขอฝ่ายเดียว เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดว่า ผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยการครอบครองปรปักษ์ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดแล้ว ผู้นั้นจะต้องนำคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดของศาลมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



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

(1) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น

(2) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

(3) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียว หรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง โดยเติมชื่อผู้ได้มาลงในโฉนด ถ้าไม่ตกลงกัน ก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน แล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคน ไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

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

(5) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิม แสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

(6) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

2. การได้สิทธิมาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนอกจากจะเป็นการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์แล้ว อาจจะมีการได้ที่ดินในกรณีอื่นอีก ซึ่งก็เป็นการได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมในกรณีที่ดินนั้นมีโฉนดที่ดินแล้ว เช่น

1. การได้มาโดยทางมรดกที่ไม่มีพินัยกรรม
2. การได้สิทธิในการะจำยอมโดยทางอายุความ
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

ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวออกเป็นหลายแปลง หรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ผู้นั้นจะต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

การแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวออกเป็นหลายแปลง หมายความว่า การแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวออกเป็นแปลงเล็กๆตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ซึ่งอาจจะมีได้หลายกรณี 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 การครอบครองปรปักษ์ที่ดินแต่เพียงบางส่วน และเจ้าของที่ดินเดิมไม่ยอมให้ผู้ได้ที่ดินมาโดยการครอบครองลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินด้วย จึงต้องมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินออกมา

8.แบ่งหักที่พัง หมายความว่า ที่ดินเดิมมีเขตติดที่สาธารณประโยชน์ เช่น แม่น้ำลำคลอง แล้วภายหลังที่ดินพังลงไป จึงต้องรังวัดแบ่งแยกส่วนที่พังออกไป

9.แบ่งเวนคืน หมายความว่า ที่ดินนั้นถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายเวนคืน จึงต้องแบ่งแยกที่ดินออกมา<sup>(8)</sup>

(8) สืบ วิเศษโต, "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน" พ.ศ.2513 หน้า 268-271

การรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน หมายความว่า การที่ผู้มีสิทธิในที่ดิน อยู่เดิมหลายแปลงประสงค์จะรวมที่ดินเหล่านั้นเข้าเป็นแปลงเดียวกัน โดยมีหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินเพียงฉบับเดียว ซึ่งจะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์คำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2500 เรื่อง การรวมโฉนดที่ดิน ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ.2500 คือ

1. ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกัน เว้นแต่โฉนดแผนที่กับ โฉนดที่ดินให้รวมกันได้

2. ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

3. ต้องเป็นที่ดินติดต่อกันเดียวกัน ไม่มีที่ดินของผู้อื่นหรือที่สาธารณประโยชน์มาคั่นอยู่

4. ต้องเป็นที่ดินในจังหวัดเดียวกัน แม้จะต่างตำบล อำเภอก็ให้รวมกันได้ เมื่อรวมโฉนด แล้วให้ถือว่าที่ดินส่วนใดอยู่ในเขตตำบลใดมาก ก็ให้ใช้ตำบลและอำเภอนั้นสำหรับโฉนดที่ดิน แปลงใหม่

5. ต้องเป็นที่ดินในเขตสำนักงานที่ดินเดียวกัน

อนึ่ง ในกรณีที่ดินที่จะขอรวมโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ขายฝาก เช่า และทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม ฯลฯ เมื่อเข้า หลักเกณฑ์ต่อไปนี้ ก็ให้ทำได้

ก. จะต้องเป็นกรณีที่ภาระผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด หรือขายฝากรวมโฉนด เป็นต้น

ข. ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึก ต่อหน้าเจ้าพนักงาน หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

ค. โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมด หรือเพียงบางโฉนด ก็ให้ทำได้

ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2500 เป็นกรณีการรวมโฉนดที่ดิน ดังนั้นถ้าเป็นการรวมที่ดิน ที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับการรวมโฉนดที่ดิน<sup>(9)</sup>

(9) เรืองยศ แสนักดี, รองศาสตราจารย์, "กฎหมายที่ดิน" พ.ศ.2533 หน้า 207-209

ในการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวออกเป็นหลายแปลงหรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกันตามมาตรา 79 นั้นจะต้องมีการรังวัดขอบเขตที่ดินก่อน ดังนั้น มาตรา 79 วรรคสองจึงได้บัญญัติให้นำมาตรา 69 ทวิมาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ เพราะการรังวัดแบ่งแยกที่ดินหรือการรวมที่ดินนั้นมีวิธีการเช่นเดียวกับการขอบเขตที่ดิน คือ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการรังวัดที่ดินที่จะทำการแบ่งแยกหรือรวมเป็นแปลงเดียวกันก่อนทุกครั้ง และในการรังวัดก็ต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวางชี้แนวเขตด้วย ในกรณีที่การขอบเขตมีการผิดพลาดเรื่องแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขให้ตรงกับความเป็นจริงได้ในเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องได้ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินของตนแล้ว เว้นแต่จะเป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ในกรณีที่ไม้อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวางแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามีได้นำทำการรังวัดรุกกล้าที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแก้ไขให้ตรงกับความเป็นจริงได้ โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต ในกรณีที่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวน ไกล่เกลี่ยโดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้แจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาลภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องร้องภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะขอแบ่งแยกที่ดินหรือรวมที่ดินนั้นอีกต่อไป

ถ้าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่จะต้องแบ่งแยกหรือรวมกันนั้นจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อน แล้วจึงออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่ให้

## การไถ่ถอนจากจำนอง และการไถ่ถอนจากการขายฝาก

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจำนองหรือการขายฝากที่ดิน ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจะมีการไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก ไม่มีกฎหมายในเรื่องนั้นบัญญัติว่า จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม การไถ่ถอนจากการจำนองหรือการไถ่ถอนจากการขายฝาก ถ้าไม่มีการจดทะเบียนการไถ่ถอน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรกบัญญัติว่า ไม่บริบูรณ์ ดังนั้น การไถ่ถอนจากการจำนองก็ตีหรือการไถ่ถอนจากการขายฝากก็ตี จึงต้องมีการจดทะเบียนการไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งลงในสารบัญชื่อนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แสดงการไถ่ถอนนั้น ถ้าคู่สัญญาทำการไถ่ถอนการจำนองหรือการขายฝากกันเองโดยไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การไถ่ถอนเช่นนั้นจะยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้สุจริตไม่ได้ จะยกขึ้นอ้างได้เฉพาะระหว่างคู่กรณีเท่านั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1479/2495)

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 ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจะต้องนำหลักฐานการรับไถ่ถอนจากผู้รับจ้างหรือผู้รับซื้อฝากมาแสดงด้วย

4. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอและตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็จะจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนจากจ้างหรือขายฝากนั้น

### การขอจดทะเบียนเกี่ยวกับมรดก

การขอจดทะเบียนเกี่ยวกับมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น แยกได้ 2 กรณี คือ

1. การขอจดทะเบียนรับมรดกในฐานะเป็นทายาท

2. การขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

1. การขอจดทะเบียนรับมรดกในฐานะเป็นทายาท

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การเป็นทายาทนั้นมี 2 กรณี คือ

ก. ทายาทโดยธรรม มาตรา 1629 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้มี 6 ลำดับ คือ

(1) ผู้สืบสันดาน

(2) บิดามารดา

(3) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

(4) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน

(5) ปู่ ย่า ตา ยาย

(6) ลุง ป้า น้า อา

อนึ่ง คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา 1629 วรรคท้ายเช่นเดียวกัน มีสิทธิรับมรดกในชั้นเดียวกันกับผู้สืบสันดาน ตามมาตรา 1635 (1)

ข. ทายาทโดยพินัยกรรม ซึ่งเรียกว่า ผู้รับพินัยกรรม

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

"การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้วให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดินเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แจ้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แจ้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใดๆมาให้อธิบายคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประกาศใดแล้วให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่ หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่น



ฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น”

วิธีดำเนินการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกนั้น ผู้ที่ได้รับมรดกของผู้ตายไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม จะต้องจดทะเบียนการได้มาซึ่งมรดกนั้น โดยให้ดำเนินการตามมาตรา 81 กล่าวคือ

1. ผู้ขอรับมรดกจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 พร้อมด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

(1) หลักฐานสำหรับที่ดิน เช่น ใบเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินแปลงนั้น เป็นต้น หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นมาได้

(2) หลักฐานในการได้รับมรดก เช่น พินัยกรรม สำเนาทะเบียนบ้าน ใบมรณบัตร เป็นต้น และต้องยื่นบัญชีเครือญาติของผู้ตายด้วย

2. พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนพยานหลักฐาน

(1) กรณีที่มรดกมีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและวันตายของเจ้ามรดก ตลอดจนสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรมด้วย

(2) กรณีที่มรดกไม่มีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาการเป็นทายาท สิทธิในการรับมรดก และวันตายของเจ้ามรดก

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานเสร็จเรียบร้อยแล้วและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว 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 พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะมิหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้แก่บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่สามารถจะทำได้

3.เมื่อครบกำหนด 30 วันตามประกาศแล้ว ถ้าไม่มีทนายทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ในกรณีที่มรดกไม่มีพินัยกรรมและมีทนายทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกหลายคนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ทนายทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกตามสิทธิของตนหรือขอให้ลงชื่อทนายทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกทุกคนตามผู้ขอแสดงไว้ในบัญชีเครือญาติเมื่อไม่มีทนายทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย

(2) ในกรณีที่ทนายทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ถ้าผู้ขอ นำทนายทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ด้วยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทนายทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทนายทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ด้วยคำยินยอมหรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทนายทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอเสีย

ในกรณีที่จะต้องมีคำสั่งศาลเพื่อเป็นหลักฐานการไม่รับมรดกของทนายท ให้ผู้ขอ นำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับการให้ด้วยคำยินยอมของทนายทนั้นด้วย แต่ถ้ายังไม่มีคำสั่งศาลดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่องไว้จนกว่าจะมีคำสั่งศาลถึงที่สุด ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้ขอ นำหลักฐานการดำเนินการทางศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ทนายทนั้นมาให้ด้วยคำยินยอม ถ้าผู้ขอไม่นำหลักฐานการดำเนินการทางศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอนั้นเสีย<sup>(10)</sup>

-----  
(10) กฎกระทรวง ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2516) 6 4

4. ในกรณีที่มิทนายทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวน คู่กรณีและเรียกบุคคลใดๆมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ก็ปฏิบัติการไปตามนั้น ถ้าการเปรียบเทียบไม่เป็นที่ตกลงกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการไปตาม ที่เห็นสมควร

5. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจ คำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง กำหนดเวลา 60 วันนั้นเป็นข้อกำหนดเวลาสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะพึง ปฏิบัติงานตามอำนาจและหน้าที่เท่านั้น คือ ถ้าหากผู้นั้นมีได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐาน การยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนไปตามที่ได้สั่งไว้

6. ในกรณีที่ทนายทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา 60 วัน หรือทนายทอื่น ซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลภายหลัง 60 วันแต่ก่อนที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้ยื่นนำ หลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ระวังการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

## 2. การขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

มาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 71 ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียน ให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา 81 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้า มีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึง ที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ โดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา 81

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัสต์ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้ว ขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัสต์ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้

ตามมาตรา 82 นี้ เป็นกรณีผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อตนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นมรดก เพื่อประโยชน์ในการจัดแบ่งมรดกให้แก่ทายาทต่อไป ตามหน้าที่ของผู้จัดการมรดก

การแต่งตั้งผู้จัดการมรดกอาจจะมีได้ในกรณีดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ซึ่งทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการร้องต่อศาล ขอให้ตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดการมรดก ตามมาตรา 1713 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม คือบุคคลซึ่งเจ้ามรดกทำพินัยกรรมแต่งตั้งไว้ให้เป็นผู้จัดการมรดก หรือโดยบุคคลซึ่งระบุไว้ในพินัยกรรมให้เป็นผู้ตั้งผู้จัดการมรดก ตามมาตรา 1712 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3. ผู้จัดการมรดกโดยมติของทายาท คือ บุคคลซึ่งทายาททุกคนพร้อมใจกันตั้งขึ้น

ในการที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อตนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น จดทะเบียนลงชื่อในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่เป็นมรดกนั้น ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ให้ผู้จัดการมรดกยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 พร้อมด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

(1) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นมรดก เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น

(2) หลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดก เช่น คำสั่งศาล หรือพินัยกรรม หรือหนังสือแต่งตั้งของทายาทแล้วแต่กรณี สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน เป็นต้น

### 2. พนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อได้รับคำขอแล้ว จะดำเนินการดังนี้

(1) ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศ แต่จะต้องสอบสวนว่าเป็นคำสั่งศาลจริงหรือไม่

(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 ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ 1 ฉบับ และบริเวณที่ดินนั้น 1 ฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้

### 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<sup>(11)</sup> และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้

"ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ"

(11) พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 ใช้บังคับ วันที่ 2 เมษายน พ.ศ.2543

การอายัดนั้น จุดประสงค์ก็เพื่อที่จะให้มีการระงับการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง เพื่อให้บุคคลผู้มีสิทธิอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ไปดำเนินการทางศาล

ผู้ที่ขออายัดที่ดินได้จะต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ส่วนกรณีอย่างไรจะถือว่ามีส่วนได้เสียดังกล่าวนั้น จะต้องพิจารณาเป็นเรื่องๆไป โดยถือหลักว่าต้องพิจารณาดูว่าสิทธิที่อ้างมาเพื่อขออายัดนั้นเกี่ยวกับสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ที่ดินนั้นโดยตรงหรือไม่ เช่น เรื่องการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องสิทธิการรับมรดก เป็นต้น

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ได้รับคำขอแล้ว ก็จะดำเนินการสอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดง ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือ ก็จะรับอายัดไว้มีกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัด โดยให้ผู้ขออายัดไปดำเนินการทางศาล คือไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัด หมายความว่า อายัดเพื่อไปฟ้องร้องต่อศาล ถ้าผู้ขออายัดได้ไปดำเนินการทางศาลแล้ว ผู้ขออายัดจะต้องร้องขอต่อศาลให้สั่งอายัดที่ดินดังกล่าว เมื่อศาลได้มีคำสั่งให้อายัดที่ดินดังกล่าวแล้ว ผู้ขออายัดก็ต้องนำคำสั่งอายัดของศาลมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัด การอายัดโดยคำสั่งของศาลนั้นก็จะมีผลใช้บังคับได้ต่อไป จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้าผู้ขออายัดไม่ฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา 30 วัน หรือไม่ได้ร้องขอต่อศาลให้สั่งอายัดที่ดินดังกล่าว เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัดให้ถือว่าการอายัดนั้นสิ้นสุดลง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจำหน่ายเรื่องนั้นเสีย และผู้นั้นจะขออายัดสำหรับกรณีเดียวกันนั้นอีกไม่ได้ เพราะเป็นอายัดซ้ำ

อายัดซ้ำ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึงบุคคลคนเดียวหรือต่างคนจะมาขออายัดที่ดินแปลงเดียวกัน ในกรณีเดียวกัน สองครั้งไม่ได้

ตัวอย่าง นายดำและนายแดงร่วมกัน ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนายฟ้า ต่อมา นายฟ้าผิดสัญญา นายดำได้มาขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดไว้ 30 วัน เมื่อครบกำหนด 30 วันแล้ว นายดำยังไม่ได้ฟ้องคดีต่อศาล เพื่อขอให้ศาลสั่งอายัดที่ดิน นายแดงจะมาขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวอีกไม่ได้ เพราะเป็นอายัดซ้ำ

### การสิ้นสุดของการอายัด

การรับอายัดที่ดินเป็นอันสิ้นไปเมื่อ

1. เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัด

2. ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็นแล้ว เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าเป็นการรับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น