

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน หรืออาจได้กรรมสิทธิ์โดยบทบัญญัติกฎหมายอื่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ได้มาโดยทางนิติกรรม โดยการรับมรดก การครอบครองปกปักรักษา

บทบัญญัติของกฎหมายในแต่ละลักษณะของนิติกรรมนั้น ๆ บัญญัติให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ป.พ.พ. มาตรา 456, 525, 538, 714, 1299, 1702)

กรณีไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ (ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซ้ร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้”) เช่น

- การได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ผู้ได้มาจะนำที่ดินแปลงนั้นไปจดทะเบียนนิติกรรมไม่ได้ ถ้ายังไม่จดทะเบียนลงชื่อให้ปรากฏทางทะเบียน

- การได้มาโดยทางมรดก ถ้ายังไม่จดทะเบียนโอนมรดกให้ปรากฏชื่อทายาททางทะเบียน ทายาทจะนำที่ดินแปลงนั้นไปจดทะเบียนนิติกรรมใด ๆ ไม่ได้

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แบ่งได้เป็น 2 ประเภท

1. การจดทะเบียนสิทธิ : เป็นการจดทะเบียนตามคำขอฝ่ายเดียว เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายที่เรียกว่า นิติเหตุ เช่น

- การได้มาโดยการครอบครอง มาตรา 1382 เป็นการครอบครองที่ดินซึ่งมีโฉนดของบุคคลอื่นด้วยความสงบ โดยเปิดเผยและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องร้องขอต่อศาล เมื่อศาลมีคำสั่งแสดงการได้ที่ดินมาโดยการครอบครองปรปักษ์ต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะใช้นับบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิไว้แล้วได้

- การได้มาโดยทางมรดก มาตรา 1620, 1629 เป็นการได้มาที่กฎหมายรับรองให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ตายตกแก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์มรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย ซึ่งทายาทที่มีสิทธิรับมรดก ได้แก่

1. ทายาทโดยธรรม คือ บุคคลที่เป็นญาติและมีสิทธิรับมรดก เมื่อเจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมไว้ มีหลักลำดับแต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลัง ดังนี้

- (1) ผู้สืบสันดาน
- (2) บิดา มารดา
- (3) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
- (4) พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน
- (5) ปู่ ย่า ตา ยาย

(6) ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรม

2. ผู้รับพินัยกรรม คือ บุคคลที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมระบุไว้ว่าจะยกทรัพย์ใดให้ผู้รับพินัยกรรม จะเป็นญาติหรือบุคคลอื่นก็ได้

2. การจดทะเบียนนิติกรรม : เป็นการจดทะเบียนตามคำขอสองฝ่าย คือ ต้องมีคู่สัญญาหรือคู่กรณี เป็นการเสนอสนองต่อกัน นิติกรรมจึงจะเกิดขึ้น เช่น การซื้อขาย ขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน การจดทะเบียนทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

เว้นแต่มีบทบัญญัติของกฎหมายไว้เป็นพิเศษว่าให้ยื่นคำขอฝ่ายเดียวได้ เช่น การไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากขายฝาก การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล

การยื่นคำขอจดทะเบียน

การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก) ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ผู้ใดขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คู่กรณีต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ เว้นแต่กรณีการยื่นคำขอจดทะเบียนฯ ที่ไม่ต้องมีการประกาศ หรือไม่ต้องมีการรังวัดและเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้ขอจดทะเบียนสามารถยื่นคำขอจดทะเบียน ณ ที่อื่นได้อีก คือ

1. ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
2. ยื่น ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่งที่ราชอาณาจัก

การจดทะเบียนนิติกรรม : ประเภทขายฝาก

การขายฝาก

1. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดคือสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอนก็ต้องไถ่คืนภายในสิบปี กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด 2 ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ไม่ต้องรอนครบ 2 ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด

2. สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้รับซื้อฝากเพื่อขยายกำหนดเวลาไถ่ โดยจะทำสัญญาขยายเวลาไถ่กี่ครั้งก็ได้ แต่รวมกันแล้วจะต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก เช่น นาย ก.

ขายฝากที่ดินไว้กับนาย ข. กำหนดเวลาไถ่ภายใน 5 ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก คือ วันที่ 16 เมษายน 2541 ต่อมาทั้งสองฝ่ายตกลงขายกำหนดเวลาไถ่ต่อไปอีก 5 ปี สัญญาขายฝากก็ต้องครบกำหนดเวลาไถ่ในวันที่ 16 เมษายน 2551 เป็นต้น และจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก และนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตมิได้ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้วจะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

3. การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเป็นคนละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้รับซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้รับซื้อฝากได้ หรือผู้รับซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์ในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์กลาง กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด อย่างไรก็ตาม เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้วควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้วกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์ พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุถัดคิดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายุัดให้ทราบถึงการวางทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

4. การกำหนดระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรก กล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด 1 ปี เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2551 ก็ต้องครบกำหนด 1 ปี ในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2552

5. สินไถ่ จะกำหนดสูงเกินกว่าราคาขายฝากรวมกับประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 15 ต่อปี ไม่ได้

การไถ่จากขายฝาก

“สินไถ่” หมายถึง ราคาไถ่ถอนหรือราคาที่ซื้อคืนมา ซึ่งไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในสัญญา เพราะอาจไถ่คืนตามราคาที่ขายฝากไว้แต่เดิมได้

- สิ้นไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี

- บุคคลผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สิน คือ

- (1) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม หรือ
- (2) ผู้รับโอนสิทธินั้น หรือ
- (3) บุคคลซึ่งในสัญญาขอมไถ่โดยเฉพาะว่าเป็นผู้ไถ่ได้

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์จะพึงใช้ได้แต่เฉพาะต่อบุคคลเหล่านี้ คือ

- (1) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม หรือ
- (2) ผู้รับโอนทรัพย์สินหรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น

- ผลของการใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนด กรรมสิทธิในทรัพย์สินซึ่งขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝาก ตั้งแต่เวลาที่ผู้ขายฝากชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาทหรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ยกเว้นแต่เป็นการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นไม่ทำให้ผู้ขายฝากหรือผู้ไถ่เสียหาย กำหนดเวลาเช่ามีเหลืออยู่เพียงใดให้คงสมบูรณ์เพียงนั้น แต่ต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปี (ป.พ.พ. มาตรา 502 วรรคสอง)

- ในกรณีไถ่จากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เมื่อผู้รับซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอน นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็จะจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น

ในการจดทะเบียนขายฝากผู้จดทะเบียนจะเสียค่าใช้จ่าย ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียม

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ผู้จดทะเบียนจะเสียค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการขาย คือ ร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

- สำหรับการจดทะเบียนไถ่จากการขายฝาก, ขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝาก จะเสียค่าธรรมเนียมแปลงละ 50 บาท

2. ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เสียเช่นเดียวกับการขาย ดังนี้

2.1 กรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา จะเสียโดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยหักค่าใช้จ่ายตามจำนวนปีที่ถือครอง ที่กำหนดไว้ตามประมวลรัษฎากรและเรียกเก็บตามเกณฑ์การได้มาและปีถือครอง

2.2 กรณีผู้ขายฝากเป็นนิติบุคคล จะเสียในอัตราร้อยละ 1 ของราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่จำนวนเงินใดจะสูงกว่า

3. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียจะเสียในอัตราร้อยละ 3.3 (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่จำนวนเงินใดจะสูงกว่า

4. ค่าอากรแสตมป์ใบรับ เสียในอัตราร้อยละ 0.50 จากราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่จำนวนเงินใดจะสูงกว่า แต่ในกรณีที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ใบรับ

การจดทะเบียนสิทธิ : ประเภทได้มาโดยการครอบครอง

การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 และมาตรา 1382 เป็นการได้มาโดยการยึดถือครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยเจตนาที่จะยึดถือเพื่อตนเอง

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา 1367 เป็นการได้มาโดยการครอบครองที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ คือยังไม่มีโฉนดที่ดิน เช่น ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยการแบ่งการครอบครองที่ดินของคนอื่นด้วยเจตนายึดถือครอบครองเป็นของตนเองเกินกว่า 1 ปี นับแต่เข้าแจ้งการครอบครอง ซึ่งการได้มาโดยการครอบครองเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลว่าผู้ขอได้มาโดยการครอบครอง เพราะไม่มีกฎหมายกำหนดว่าต้องให้ผู้ครอบครองไปร้องขอต่อศาล ดังนั้น การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 จึงไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด เพียงแต่การสอบสวนปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดิน ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน และผู้ปกครองท้องถิ่น และดำเนินการประกาศการขอจดทะเบียนมีกำหนด 30 วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้านก็จะจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอต่อไป

การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 โดยผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ กรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ แต่หากเป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษา

หรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่าศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ให้ต่อไป

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 คือ การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาลว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองซึ่งที่ดินของผู้อื่นโดยสงบและเปิดเผยเจตนาเป็นเจ้าของ โดยการครอบครองเป็นเวลาติดต่อกัน 10 ปี ซึ่งการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 จะจดทะเบียนได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้วเท่านั้น ดังนั้น ที่ดินที่มีเพียงหลักฐานใบไต่สวนยังไม่ถือว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์แล้ว จึงไม่อาจจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 ได้

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา 1382 ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา 1382 โดยคำวินิจฉัยของศาลต้องรับฟังได้ว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ซึ่งคำวินิจฉัยดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นคดีที่ผู้จดทะเบียนฟ้องได้มาโดยการครอบครองโดยตรง แต่อาจเป็นคดีการฟ้องขับไล่ออกจากที่ดินก็ได้ ซึ่งผู้ขอสามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโดยอาศัยคำพิพากษาศาลตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาในข้อเท็จจริงว่าผู้จดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน

กรณีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 ในการยื่นคำขอจดทะเบียนถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 การออกใบแทนกรณีนี้ เป็นการออกใบแทนเพื่อการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ดังนั้น หากยังไม่มี การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอ พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่แจกใบแทนโฉนดที่ดินให้

ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองทั้งในกรณีตามมาตรา 1367 และมาตรา 1382 ผู้ขอจดทะเบียนจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ แต่ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีหน้าที่ต้องไปเสียภาษีเงินได้รวมกับภาษีเงินได้ตามปกติ

การจดทะเบียนโอนมรดกโดยมีผู้จัดการมรดก

การโอนมรดก นอกจากจะดำเนินการได้โดยทายาทขอรับตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ยังสามารถกระทำได้อีกวิธีหนึ่ง คือ การโอนมรดกโดยมีผู้จัดการมรดก ตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้จัดการมรดกตั้งขึ้นได้โดยวิธีใดบ้าง

มาตรา 1711 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "ผู้จัดการมรดกนั้นรวมตลอดทั้งบุคคลที่ตั้งขึ้นโดยพินัยกรรมหรือโดยคำสั่งศาล"

มาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า "ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา 81 วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น"

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา 81

ผู้ที่เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือศาลตั้ง ส่วนมากจะเป็นบุคคลธรรมดา สำหรับนิติบุคคลนั้นก็ชอบที่จะเป็นผู้จัดการมรดกได้ เพราะไม่มีกฎหมายห้ามมิให้นิติบุคคลเป็นผู้จัดการมรดกแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น

ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม

ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมมีหลายคน ถ้าไม่มีข้อกำหนดไว้ในพินัยกรรมเป็นอย่างอื่น หากผู้จัดการมรดกบางคนถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกที่เหลือชอบที่จะจัดการต่อไปได้ เช่น มี นาย ก. และ นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดก ถ้าพินัยกรรมมิได้กำหนดว่า ถ้า นาย ก. หรือ นาย ข. คนหนึ่งคนใดถึงแก่กรรมไปจะต้องตั้ง

บุคคลอื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทนเช่นนี้ ผู้จัดการมรดกที่เหลือยู่ก็สามารถจะจัดการต่อไปได้ ไม่ว่าจะได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วหรือไม่ก็ตาม

ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม บางครั้งก็ไปขอให้ศาลตั้งอีก ถ้าศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกไปตามข้อกำหนดในพินัยกรรม หากผู้จัดการมรดกบางคนถึงแก่กรรมไป ผู้จัดการมรดกที่เหลืก็ชอบที่จะจัดการต่อไปได้เช่นเดียวกับผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมที่ศาลมีได้มีคำสั่งตั้ง แต่ถ้าเป็นกรณีที่ตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดก โดยมีข้อกำหนดในพินัยกรรมไว้ว่าในการจัดการมรดกนั้นให้ผู้จัดการมรดกจัดการร่วมกัน แม้อาจจะได้มีคำสั่งศาลตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือไม่ก็ตาม อำนาจในการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกจึงต้องเป็นไปตามพินัยกรรม กล่าวคือต้องร่วมกันจัดการมรดก เมื่อผู้จัดการมรดกบางคนได้ถึงแก่กรรมไปก่อนการจัดการมรดกจะแล้วเสร็จ ผู้จัดการมรดกที่เหลือยู่ย่อมไม่มีอำนาจจัดการมรดกต่อไป

ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม จะมีอำนาจจัดการทรัพย์สินนอกพินัยกรรมได้หรือไม่ ก็ย่อมเป็นไปตามข้อกำหนดของพินัยกรรมนั้น เช่น พินัยกรรมระบุว่า "ข้าพเจ้าขอมอบพินัยกรรมนี้แก่.....และขอตั้งให้.....เป็นผู้จัดการมรดกของข้าพเจ้าตามพินัยกรรมนี้และให้มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ" ตามข้อกำหนดพินัยกรรมนี้เป็นการตั้งผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินมรดกได้โดยทั่วไป แม้จะเป็นทรัพย์สินมรดกที่มีได้ระบุไว้ในพินัยกรรม

ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล

การโอนมรดกโดยปกติแล้ว แม้ไม่มีผู้จัดการมรดกทายาทก็ชอบรับได้อยู่แล้ว แต่จะต้องมีการประกาศมรดก ถ้ามีทายาทหลายคน ทายาทบางคนจะรับไปทั้งหมดโดยทายาทคนอื่นไม่รับ ก็จะต้องให้ทายาทที่ไม่ชอบรับให้คำยินยอม ซึ่งหากมีทายาทจำนวนมากก็ไม่สะดวกที่จะนำทายาทมาให้คำยินยอมและโดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีทายาทที่เป็นผู้เยาว์ การยินยอมไม่รับมรดกจะต้องขออนุญาตศาล ดังนั้น ในกรณีที่เจ้ามรดกมีมรดกและทายาทเป็นจำนวนมาก หรือมีทายาทเป็นผู้เยาว์ ทายาทมักจะไปขอให้ศาลตั้งเป็นผู้จัดการมรดก แล้วจึงมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกให้แก่ทายาท

ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินมรดกได้โดยทั่วไป มิใช่จัดการได้เฉพาะทรัพย์สินมรดกตามบัญชีที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น เว้นแต่เจ้ามรดกจะได้ทำพินัยกรรม และตั้งผู้อื่นเป็นผู้จัดการมรดกไว้เป็นการเฉพาะ

ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลมีหลายคน บางคนได้ถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกที่เหลืไม่อาจจะดำเนินการต่อไปโดยลำพังได้ (ไม่เหมือนกรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม) จะต้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกเพิ่ม หรือขอให้ศาลสั่งให้ผู้จัดการมรดกที่เหลืจัดการมรดกต่อไปได้ ทั้งนี้ เพราะผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งโดยไม่มีพินัยกรรมศาลจะต้องพิจารณาก่อนว่า มรดกแต่ละรายมีความจำเป็นจะต้องตั้งผู้จัดการมรดกหรือไม่ และควรจะมีผู้จัดการมรดกกี่คน เมื่อผู้จัดการมรดกบางคนได้ถึงแก่กรรมลง ก็ควรที่ศาลจะได้

พิจารณาอีกครั้งว่า ควรจะตั้งผู้จัดการมรดกแทนผู้ที่ถึงแก่กรรมไป หรือควรให้ผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่จัดการมรดกต่อไปได้ ส่วนผู้จัดการมรดกบางคนไม่เต็มใจจะจัดการมรดก ผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการไปโดยลำพังโดยยังมีได้ขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตไม่ได้

กรณีผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมหรือโดยศาลตั้งเมื่อได้มีการจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมหมดทุกคน ความเป็นผู้จัดการเป็นอันสิ้นสุดโดยไม่จำเป็นต้องขอให้ศาลเพิกถอนอีก ทายาทขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดกโดยถอนชื่อผู้จัดการมรดกออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ และเมื่อจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดกแล้ว ทายาทจะไปขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกใหม่ หรือจะขอรับมรดกไปตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้

การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก

การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกจะกระทำได้แต่เฉพาะทรัพย์มรดกที่เป็นที่ดินเท่านั้น และที่ดินนั้นจะต้องมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ผู้จัดการมรดกสามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ได้ ตามมาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกรณีเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลผู้ขอจะยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ก็ได้

การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม

ผู้ขอจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดก คือ พินัยกรรม และหลักฐานอื่น ๆ เช่น หลักฐานการตายของเจ้ามรดก ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐานเชื่อว่าผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดก ก็จะดำเนินการประกาศมีกำหนด 30 วัน เมื่อครบกำหนดแล้วไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน ก็จะจดทะเบียนต่อไปได้ ถ้ามีการโต้แย้งคัดค้านจะต้องรอเรื่องไว้ โดยให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็จะดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล

ผู้ขอจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดก คือ คำสั่งศาล ไปยื่นขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ หรือจะยื่นที่สำนักงานที่ดินแห่งหนึ่งแห่งใดก็ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเห็นว่าถูกต้อง ก็จะดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกให้แก่ผู้ขอ โดยไม่ต้องมีการประกาศ การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล กฎหมายมิได้กำหนดให้มีการคัดค้านได้ อย่างเช่นการขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ดังนั้น เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทรัพย์มรดกเดียวกัน โดยคนหนึ่งขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ซึ่งตาม

คำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกผู้ขออ้างว่า เจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมไว้ ในกรณีเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกให้แก่ผู้ขอที่เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล เพราะตราใบคดีศาลยังมิได้มีคำสั่งเปลี่ยนแปลงก็ต้องถือว่าผู้นั้นยังเป็นผู้จัดการมรดกอยู่ ส่วนผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ถ้าเห็นว่าไม่ถูกต้องอย่างไร ก็ควรขออายัดแล้วไปดำเนินการทางศาลต่อไป ตัวอย่าง ศาลได้มีคำสั่งตั้งให้ นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกไว้แล้ว ต่อมา นาย ข. ได้ไปขอให้ศาลตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดกโดย นาย ข. ไม่ทราบว่ามรดกรายนี้ได้มีคำสั่งศาลตั้ง นาย ก. เป็น ผู้จัดการมรดกไว้และศาลได้มีคำสั่งตั้ง นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกอีกกรณีเช่นนี้ศาลยังมิได้มีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นก็ต้องถือว่าทั้งนาย ก. และ นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกด้วยกัน ในทางปฏิบัติถ้าผู้จัดการมรดกทั้งสองคนตกลงกันได้ โดยขอจดทะเบียนเป็นผู้จัดการมรดกด้วยกันพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดทะเบียนให้ แต่ถ้าผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลทั้งสองไม่อาจตกลงกันได้ก็เป็นเรื่องที่จะต้องไปดำเนินการทางศาลกันต่อไป

ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก, เปลี่ยนผู้จัดการมรดก, โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก และเลิกผู้จัดการมรดก ผู้ขอจดทะเบียนจะเสียค่าธรรมเนียมแปลงละ 50 บาท และไม่ต้องเสียค่าภาษีอากร

การมอบอำนาจ

การมอบอำนาจ หมายถึง กรณีที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ตัวการ” แต่งตั้งบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ตัวแทน” โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายให้มีอำนาจทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันไว้

กรณีที่เจ้าของที่ดินหรือผู้ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นกับสำนักงานที่ดิน โดยไม่สามารถไปดำเนินการได้ด้วยตัวเอง มีความประสงค์จะมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดำเนินการแทน บุคคลซึ่งจะเป็นผู้รับมอบอำนาจควรเป็นผู้ที่เชื่อถือและไว้วางใจได้จริง ๆ โดยจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจ และมอบบัตรประจำตัวของผู้มอบให้กับผู้รับมอบอำนาจนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย โดยจะต้องระมัดระวังหรือกระทำการให้รัดกุมรอบคอบ และปฏิบัติตามคำเตือนหลังใบมอบอำนาจโดยเคร่งครัด

การมอบอำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้บังคับไว้ว่าจะต้องเขียนหรือใช้แบบฟอร์มอย่างไร แต่การทำหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ควรใช้ตามแบบฟอร์มของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ 3 แบบ คือ แบบ ท.ด.21 ใช้สำหรับที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นโฉนดที่ดิน แบบ ท.อ.4 ใช้สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารสิทธิเป็นโฉนดที่ดิน (มีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข.) และแบบ อ.ข.21 ใช้สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือหากจะใช้กระดาษอื่น ควรเขียนข้อความให้ครบถ้วนตามแบบฟอร์มของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง และในการมอบอำนาจควรปฏิบัติ ดังนี้

1. กรอกรายละเอียดของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก บ้านเรือน ให้ชัดเจน

2. ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่ามอบอำนาจให้ผู้ใด ทำอะไร เช่น ซื้อขาย, จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุเอาไว้ด้วย
3. อย่ากรอกข้อความต่างลายมือและน้ำหมึกสีต่างกัน หากใช้เครื่องพิมพ์ก็ต้องเป็นเครื่องพิมพ์เครื่องเดียวกัน และจะพิมพ์บ้างเขียนบ้างไม่ได้
4. ถ้ามีการชดเชย ตก เติม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของหนังสือมอบอำนาจ ผู้มอบอำนาจจะต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วยทุกแห่ง
5. อย่าลงลายมือชื่อมอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วน และถูกต้องตามความประสงค์แล้ว หรืออย่าลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด
6. หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย 1 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน 2 คน พยานต้องลงลายมือชื่อเท่านั้นจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้
7. หนังสือมอบอำนาจที่ทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิก (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง
8. กรณีผู้รับมอบอำนาจเป็นตัวแทนของทั้งสองฝ่าย เช่น ตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอน ผู้มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่า “ยินยอมให้ผู้รับมอบเข้าทำการแทนและ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย”
9. เมื่อได้มอบอำนาจให้ผู้ใดแล้ว การบอกเลิกการมอบอำนาจต้องติดต่อบอกเลิกไปยังผู้รับมอบอำนาจและดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง ไม่อาจบอกเลิกไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ได้
10. การยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยใช้หนังสือมอบอำนาจผู้ขอจดทะเบียนจะเสียค่าธรรมเนียมเป็นค่ามอบอำนาจ เรื่องละ 20 บาท ตามข้อ 2 (10)(จ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2549)ฯ

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

พฤศจิกายน 2551