

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5301-067639

เรื่อง การครอบครองที่ดินผู้อื่นติดต่อกันเกิน ๑๐ ปี โดยเปิดเผย และเจตนาเป็นเจ้าของ

คำถาม : อยากทราบขั้นตอนการดำเนินการ เกี่ยวกับการครอบครองที่ดินผู้อื่นติดต่อกันเกิน ๑๐ ปี โดยเปิดเผย และเจตนาเป็นเจ้าของ โดยเราไม่ทราบว่า คนที่มีชื่อในโฉนดที่ดินของเรา เป็นใคร มาจากไหน ไม่รู้ว่ายังมีชีวิตอยู่หรือไม่ คุณปู่ซื้อมาประมาณ ๓๐ ปีได้ แต่ตอนนี้ เราอยากได้สิทธิในการครอบครองที่ดินส่วนนี้ เราต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง

คำตอบ : ตามคำถาม ขอเรียนในหลักการว่า กรณีครอบครองที่ดินของผู้อื่นที่มีหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินเป็นโฉนดที่ดินโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ และได้ครอบครอง ติดต่อกันมาเป็นเวลา ๑๐ ปี ผู้ครอบครองย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น (เรียกว่า ครอบครองปรปักษ์) แต่หากจะจดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดิน ผู้ครอบครอง จะต้องไปร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่า ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ ในที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว ผู้นั้นก็สามารถนำคำสั่งหรือคำพิพากษา ถึงที่สุดไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ได้

ท่านสามารถดูข้อมูลเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน หน้าหลัก เลือกเว็บไซต์หน่วยงานภายใน หน่วยงานส่วนกลาง สำนักมาตรฐานการ ทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หัวข้อระเบียบคำสั่ง เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้มา โดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๔ มกราคม ๒๕๕๓