

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำถาม กรณีที่ผู้มอบอำนาจเป็นผู้สูงอายุและ ได้มอบอำนาจให้ผู้อื่นไปจดทะเบียนขายที่ดิน ต้องใช้เอกสารหลักฐานใดบ้าง

คำตอบ การมอบอำนาจขายที่ดินทำได้โดยใช้เอกสารประกอบคือ หนังสือมอบอำนาจที่มีข้อความถูกต้องครบถ้วน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจรับรองสำเนาถูกต้อง สำหรับกรณีที่ผู้มอบอำนาจสูงอายุและมีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้มอบอำนาจมีชีวิตอยู่หรือไม่ และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่อาจสอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นก็ได้ โดยบันทึกการสอบสวนไว้เป็นหลักฐาน และหากเป็นกรณีที่ตัวแทนได้รับมอบอำนาจ ให้ทำนิติกรรมอย่างหนึ่งอย่างใดในนามของตัวการ โดยนิติกรรมนั้นทำกับตัวแทนในนามตนเอง หรือในฐานะตัวแทนของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๘๐๕ ต้องปรากฏหลักฐานความยินยอมของตัวการเป็นหนังสือในหนังสือมอบอำนาจนั้น หรือในเอกสารอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงดำเนินการให้ได้

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๕

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำถาม กรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด การจดทะเบียนแบ่งขายตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนหรือไม่ แต่ประการใด

คำตอบ กรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด การจดทะเบียนแบ่งขายตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียม ได้รับยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บ ตามมาตรา ๒๗ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ (แล้วแต่กรณี) ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๓ และมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๓๖) พ.ศ. ๒๕๖๔

๓. ภาษีเงินได้นิติบุคคล การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นนิติบุคคล และไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล การคำนวณภาษี ให้ถือตามจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (จำนวนเงินค่าทดแทน) หรือราคาประเมิน ทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ทั้งนี้ ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย และนำส่งในอัตราร้อยละหนึ่งบาทตามมาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๖๙ ตริ แห่งประมวลรัษฎากร

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๖๙ ตริ แห่งประมวลรัษฎากร

มาตรา ๒๗ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๓ และมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๓๖) พ.ศ. ๒๕๖๔

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำถาม กรณีที่สัญญาขายฝากตาม พ.ร.บ. คຸ້ມครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ครบกำหนดไถ่ถอนแล้วและผู้ขายฝากประสงค์จะไถ่ถอนจากขายฝาก แต่หาตัวผู้รับซื้อฝากไม่พบ หรือ ผู้รับซื้อฝากไม่ยอมมาดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก ผู้ขายฝากจะต้องดำเนินการอย่างไร เพื่อไม่ให้ต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตน

คำตอบ เมื่อทำสัญญาขายฝากแล้ว ต่อมา ผู้ขายฝากประสงค์จะไถ่ถอนจากขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา และหากไม่อาจชำระสินไถ่แก่ผู้ซื้อฝากได้ โดยที่ไม่ได้เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากก็อาจวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ต่อสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากทรัพย์สินนั้น หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานวางทรัพย์ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางไว้ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่ถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิดังกล่าวสิ้นสุดลง

ผลของการวางทรัพย์คือ ให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว และให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝาก ตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ สำหรับการแจ้งการวางทรัพย์ให้ผู้ซื้อฝากทราบนั้น เจ้าพนักงานมีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ซื้อฝากโดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่มีหน้าที่ต้องแจ้งผู้ซื้อฝากอีก

ทั้งนี้ กรณีที่ผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์โดยสละสิทธิไถ่ถอนทรัพย์ที่วางไว้ มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แต่ไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จะหมายเหตุกั้ดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและลงบัญชีอาัยดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์ไว้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝาก ซึ่งไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ต่อไปอีก เว้นแต่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากเท่านั้น

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติคຸ້ມครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๒๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคຸ້ມครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำถาม กรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองไว้ และต่อมา ผู้จำนองประสงค์จะชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนจำนอง แต่หาตัวเจ้าหนี้ผู้รับจำนองไม่พบ หรือเจ้าหนี้ไม่ยอมรับชำระหนี้ หรือไม่สามารถรับชำระหนี้ได้ ลูกหนี้จะต้องดำเนินการอย่างไรเพื่อให้ที่ดินของตนหลุดพ้นจากภาระจำนอง

คำตอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔(๑) จำนองย่อมระงับสิ้นไปเมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ และตามมาตรา ๓๓๑ การวางทรัพย์นั้น ถ้าเจ้าหนี้บอปิดไม่ยอมรับชำระหนี้ หรือไม่สามารถจะรับชำระหนี้ได้ หากบุคคลผู้ชำระหนี้วางทรัพย์อันเป็นวัตถุแห่งหนี้ไว้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าหนี้แล้ว ย่อมทำให้หลุดพ้นจากหนี้ได้ แต่การหลุดพ้นจากหนี้ นั้น หมายถึงหลุดพ้นจากความรับผิดชอบเกิดจากการไม่ชำระหนี้ ดังนั้น การวางทรัพย์แม้ทำให้ลูกหนี้หลุดพ้นจากหนี้แต่มีใช้เหตุที่ทำให้หนี้ระงับ เมื่อหนี้ที่เป็นประกันยังไม่ระงับ การจำนองจึงยังไม่ระงับสิ้นไปด้วยตามมาตรา ๗๔๔(๑) หากลูกหนี้ต้องการหลุดพ้นจากจำนองก็จำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาล

ที่มาของคำตอบ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕๑/ว ๑๓๙๓๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๖

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำถาม ผู้ขายฝากตามพ.ร.บ. คຸ້ມครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ สามารถไถ่ถอนที่ดินก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ ตามหลักกฎหมาย การไถ่ถอนจากขายฝากอาจทำได้ภายในกำหนดระยะเวลา ดังนั้น แม้ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจากขายฝาก ผู้ซื้อฝากก็สามารถไถ่ถอนจากขายฝากได้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางไว้

สำหรับกรณีที่ผู้ขายฝากชำระสินไถ่แก่ผู้ซื้อฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก และจำนวนสินไถ่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง และผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียหายโอกาสได้ ไม่เกินร้อยละ ๒ ต่อปี ของจำนวนราคาที่ขายฝาก คำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดระยะเวลาไถ่

ส่วนกรณีที่ผู้ขายใช้วิธีวางทรัพย์ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางไว้ จะต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิกรณีที่เรียกร้องส่วนลดหรือค่าเสียหายโอกาสคืนในภายหลัง

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๘ แห่งพ.ร.บ. คຸ້ມครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำถาม กรณีจดทะเบียนขายฝากตาม พ.ร.บ.คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ไว้แล้ว แต่ในระหว่างกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนผู้ซื้อฝากเสียชีวิต ผู้ขายฝากจะจดทะเบียนไถ่ถอนที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ กรณีจดทะเบียนขายฝากแล้ว ปรากฏว่าผู้ซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากได้ต่อเมื่อจดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

- (๑) ถ้ามรดกของผู้ซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกนั้นดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ
- (๒) ถ้าผู้ซื้อฝากได้รับชำระค่าสินไถ่แล้ว โดยสลับหลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้ซื้อฝาก หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว ค้นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้ซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๖

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำถาม กรณีจดทะเบียนจำนองแล้ว ต่อมาผู้รับจำนองเสียชีวิตลงโดยยังไม่ได้ไถ่ถอนที่ดินจากจำนอง ผู้จำนองจะจดทะเบียนไถ่ถอนที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

- (๑) ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ
- (๒) กรณีที่จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้ว โดยสลักหลังการรับชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนอง หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจำนองกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาจำนองให้แก่ผู้จำนองก่อนที่ผู้รับจำนองตาย ให้ผู้จำนองดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้ตามหลักฐานนั้น

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔๐

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำถาม กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนจำนอง หรือจดทะเบียนเช่า หรือมีบุริมสิทธิ หรือจดทะเบียนภาระผูกพันอื่นๆ ต่อมาถูกเวนคืน หรือมีการซื้อขายตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ เจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการจดทะเบียนอย่างไร

คำตอบ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งจะต้องทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน มีการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันผูกพันอยู่ ให้ดำเนินการดังนี้

๑) กรณีซื้อขาย ก่อนที่จะดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้แนะนำคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองเสียก่อน โดย

กรณีขายทั้งแปลง ให้จดทะเบียนให้ที่ดินที่ซื้อขายพ้นจากการจำนองตามระเบียบวิธีการ

กรณีแบ่งขายโดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินส่วนที่แบ่งขายปลอดจากการจำนอง ให้จดทะเบียนในประเภท “ปลอดจำนองบางส่วน”

กรณีแบ่งขายโดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินส่วนที่แบ่งขายพ้นจากการจำนอง เนื่องจากมีการชำระหนี้จำนองเป็นประกันบางส่วน ให้จดทะเบียนในประเภท “ไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน”

อนึ่ง การจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองบางส่วน และไถ่ถอนจากจำนองบางส่วนดังกล่าว ให้ใช้เฉพาะกรณีที่เป็นการซื้อขายตามพระราชบัญญัติการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ เท่านั้น

๒) กรณีเวนคืน ให้จัดบันทึกข้อความเพิ่มเติมต่อจากการบันทึกการเวนคืนและแบ่งเวนคืน ตามแบบข้อความ ดังนี้

การเวนคืนทั้งแปลง

“ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ตามนัยมาตรา ๔๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒”

กรณีแบ่งเวนคืน

“ที่ดินส่วนที่ตกเป็นของ พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ. ตามนัยมาตรา ๔๓ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒”

ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ต้องทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนมีการจดทะเบียนเช่า หรือบุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นผูกพันอยู่ ให้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามแนวทางข้างต้นโดยอนุโลม

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๑๓ และข้อ ๑๖

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำถาม กรณีที่ดินของบุคคลธรรมดาถูกเวนคืน ต่อมา บุคคลนั้นเสียชีวิตและมีทายาทโดยธรรม แต่ปรากฏว่าที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้น ไม่ได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนภายในระยะเวลาตามมาตรา ๕๑ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนหรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือเหลือจากการใช้ประโยชน์ ทายาทจะมีสิทธิขอรับที่ดินคืนหรือไม่ และกรณีที่ทายาทมีสิทธิ ทายาทจะโอนสิทธิเช่นนั้นให้บุคคลอื่นได้หรือไม่

คำตอบ ที่ดินที่ได้มาโดยการเวนคืนตามพ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ หากไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนภายในระยะเวลาตามมาตรา ๕๑ หรือเหลือจากการใช้ประโยชน์ ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทมีสิทธิขอคืนที่ดินนั้น โดยเจ้าของเดิมหรือทายาทต้องยื่นคำร้องขอคืนต่อเจ้าหน้าที่ ภายในสามปีนับแต่วันพ้นกำหนดระยะเวลา กรณีที่พ้นระยะเวลาดังกล่าว เจ้าของเดิมหรือทายาท ไม่มีสิทธิขอคืน ทั้งนี้ สิทธิในการขอคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนี้ เป็นสิทธิเฉพาะตัว ไม่อาจโอนให้บุคคลอื่นได้

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒

**แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ทรัพย์สินสิทธิ**

๑. คำถาม : การขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิให้ดำเนินการได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดบ้าง

คำตอบ : การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิให้ดำเนินการได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน
- (๒) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- (๓) ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ที่มาของคำตอบ : ๑) พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓

๒) กฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิการออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๒

๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๔

๒. คำถาม : การขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิมีกำหนดระยะเวลาสูงสุดไว้กี่ปี

คำตอบ : มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดไว้ไม่เกิน ๓๐ ปี

ที่มาของคำตอบ : ๑) พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔ วรรค ๒

๒) กฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๔

๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๗

๓. คำถาม : สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

คำตอบ : (๑) สิทธิในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่น

(๒) สิทธิในการใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง หรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ

(๓) สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้

(๔) สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

ที่มาของคำตอบ : พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙ และมาตรา ๑๑

๔. คำถาม : เมื่อมีการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้แล้วห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในกรณีใดบ้าง

คำตอบ : (๑) กรณีแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง หรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกัน

(๒) กรณีจดทะเบียนทรัพย์สินใด ๆ อีก เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ

ที่มาของคำตอบ : ๑) พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ และมาตรา ๙

๒) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๑๖ และข้อ ๑๗

๕. คำถาม : การนับระยะเวลาก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิให้เริ่มนับตั้งแต่เมื่อใด

คำตอบ : ให้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๘

๖. คำถาม : การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิให้กระทำได้เฉพาะนิติกรรมประเภทใด

คำตอบ : (๑) การโอนทรัพย์สินสิทธิโดยมีคำตอบแทน

(๒) การโอนทรัพย์สินสิทธิโดยไม่มีคำตอบแทน

(๓) การจำนองทรัพย์สินสิทธิ

(๔) การจดทะเบียนนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับ (๑) (๒) หรือ (๓)

ที่มาของคำตอบ : กฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๑๒

๗. คำถาม : กรณีใดบ้างที่ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนตามคำขอของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ

คำตอบ : (๑) แบ่งแยกทรัพย์สินสิทธิ

(๒) โอนทรัพย์สินสิทธิโดยกำหนดระยะเวลาต่างไปจากที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ

(๓) โอนทรัพย์สินสิทธิเฉพาะบางส่วน

(๔) จำนองเฉพาะบางส่วน

(๕) การจดทะเบียนประเภทอื่นที่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ

ที่มาของคำตอบ : ๑) พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔ และมาตรา ๘

๒) กฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๑๔

๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สิน ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๒๘

๘. คำถาม : หากกรณีผู้ทรงทรัพย์สินเสียชีวิต และทายาทของผู้ทรงทรัพย์สินมีความประสงค์จะขอรับโอนมรดกทรัพย์สิน ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของผู้ทรงทรัพย์สินที่เสียชีวิต เป็นผู้ดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดกให้แก่ทายาท เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงในหนังสือรับรองทรัพย์สิน

ที่มาของคำตอบ : ๑) พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๒

๒) กฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๑๗

๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สิน ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๒๖

๙. คำถาม : การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน และได้ประกาศด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ปิดประกาศเพื่อแจ้งให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านนั้น ต้องปิดประกาศไว้ที่ใดบ้าง และมีระยะเวลาในการประกาศกี่วัน

คำตอบ : ให้ปิดประกาศ ๓๐ วัน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

ที่มาของคำตอบ : กฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๙

๑๐. คำถาม : ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แต่มีข้อยกเว้นในสิทธิประเภทใดตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน ที่จะต้องแจ้งเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ

คำตอบ : สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยชอบด้วยกฎหมาย

ที่มาของคำตอบ : พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๑

๑๑. คำถาม : กรณีการยกเลิกทรัพย์สิน มีกี่กรณี กรณีใดบ้าง

คำตอบ : มี ๓ กรณี ดังนี้ ๑) ยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลา

๒) ทรัพย์สินสิ้นสุดด้วยประการอื่น ๓) กรณีทรัพย์สินสิ้นสุดด้วยครบกำหนดระยะเวลา

ที่มาของคำตอบ : ๑) พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๔

๒) กฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๑๙

๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สิน ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๓
ข้อ ๓๗ ข้อ ๓๘ และข้อ ๔๔

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์
สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔

๑. คำถาม : ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ แบ่งสำนักงานที่ดินออกเป็นกี่รูปแบบ อะไรบ้าง

คำตอบ : ๓ แบบ ได้แก่ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๔

๒. คำถาม : หลักเกณฑ์ในการเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ตามระเบียบนี้ มีหลักเกณฑ์อะไรบ้าง

คำตอบ : (๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่ใช้โปรแกรมการสนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศกรมที่ดิน ระยะที่ ๒

(๒) มีการจัดเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสารครบถ้วนแล้ว

(๓) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Signature pad) อย่างน้อย ๓ เครื่อง เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

(๔) ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ในระยะแรกที่ประกาศกำหนดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นประเภท “โฉนดที่ดิน” เท่านั้น)

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๗

๓. คำถาม : หลักเกณฑ์การเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ มีหลักเกณฑ์อย่างไร

คำตอบ : (๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว

(๒) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียนทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา และพยาน

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๒๕

๔. คำถาม : หลักเกณฑ์ในการเป็นสำนักงานอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ มีหลักเกณฑ์อย่างไร

คำตอบ : (๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์แล้ว

(๒) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ครบถ้วนแล้ว

(๓) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนตามที่กรมที่ดินกำหนด

(๔) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลภาพลักษณะให้เข้าถึงกันได้สามารถสืบค้นตรวจสอบข้อมูลในการจดทะเบียนครั้งก่อนที่ผ่านมา ตลอดจนตรวจสอบการอายัดที่ดินได้ แม้จะอยู่ต่างสำนักงานที่ดิน

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องมีราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้เป็นแบบรายแปลงตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดในเขตจังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ตั้งอยู่

(๖) ประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศ หรือต้องมีการรังวัด

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๑๕

๕. คำถาม : การหมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาเท่าใด พร้อมทั้งวิธีการในการหมายเหตุต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๖ เดือน นับแต่วันที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ โดยให้ดำเนินการหมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียนฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ทุกแผ่น ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวา แล้วบรรยายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/สารบัญจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้เปลี่ยนไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินที่วางไว้ตามประกาศกรมที่ดิน ฉบับที่...../..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๘

๖. คำถาม : กรณีเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบแล้ว หากผู้ขอหรือคู่สัญญาไม่สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการอย่างไรตามระเบียบนี้

คำตอบ : ให้ผู้ขอ หรือคู่สัญญาพิมพ์ลายนิ้วมือหัวแม่มือซ้าย หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอ หรือคู่สัญญาพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทนด้วยอุปกรณ์ที่กรมที่ดินกำหนด เช่น Finger Scan แทนการลงลายมือชื่อแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายหรือขวาของผู้ใด

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๒๖

๗. คำถาม : เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ต่อส่งหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ได้รับทราบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่รับคำขอทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ แล้ว หากสำนักงานที่ดินท้องที่พบเหตุขัดข้องไม่สามารถอนุมัติให้จดทะเบียนได้ ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่รับคำขอทราบในทันทีที่ทราบเหตุนี้ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ เพื่อให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ แจ้งให้ผู้ขอทราบต่อไป

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๑๙

๘. คำถาม : กรณีผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์หรือสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบเอกสารแล้วพบว่า ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะสามารถดำเนินการให้กับผู้ขอได้ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิเสธไม่รับดำเนินการได้หรือไม่

คำตอบ : หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนครบทุกขั้นตอนแล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะสามารถดำเนินการให้ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการดังกล่าวได้ พร้อมทั้งต้องแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

ที่มาของคำตอบ : ๑) พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๐

๒) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๑๑และข้อ ๒๒

๙. คำถาม : กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ หากพบว่าข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินไม่ถูกต้อง ไม่เป็นปัจจุบัน สำนักงานที่ดินใดต้องเป็นผู้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อมูล และมีผู้ใดเป็นผู้กำกับการดำเนินการดังกล่าว

คำตอบ : ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินให้ถูกต้องเป็นปัจจุบันทันที โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้กำกับดูแลการดำเนินการดังกล่าว

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๑๙

๑๐. คำถาม : ในการพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอโดยใช้เครื่องมือหรืออุปกรณ์ตามที่กรมที่ดินกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเปรียบเทียบกับฐานข้อมูลในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ของกรมที่ดินอย่างไร

คำตอบ : (๑) ตรวจสอบข้อมูลจากบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรอื่นที่กรมที่ดินกำหนด กรณีตรวจสอบข้อมูลจากบัตรประจำตัวประชาชน พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเรียกใช้ข้อมูลทะเบียนราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง เพื่อปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ กรณีนิติบุคคลให้เรียกใช้ข้อมูลจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

(๒) ตรวจสอบลายนิ้วมือ โดยใช้เทคโนโลยีการอ่านลายนิ้วมือ (ถ้ามี)

(๓) ตรวจสอบพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอโดยใช้เทคโนโลยีอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๒๐

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑. คำถาม นิติบุคคลเพื่อการศาสนาขอรับให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง บ้านไม้ชั้นต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยหรือไม่

คำตอบ บทบัญญัติมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาทพลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร หรือมัสยิดอิสลามว่าต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ฯ แต่ไม่ได้บัญญัติรวมไปถึงการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างว่าจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ฯ ด้วย ดังนั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๘๔ ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้นส่วนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัตินี้ดังกล่าว

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. คำถาม พระครูธรรมธครชิตชณะจำพรรษา ณ วัดดอนสว่างได้ทำหนังสือสัญญายกที่ดิน มีโฉนดจำนวน๒แปลงให้สร้างวัดกับนายอำเภอและเจ้าพนักงานที่ดินเมื่อวันที่๑๕กุมภาพันธ์๒๕๓๘และได้เป็นผู้ขออนุญาตสร้างวัดสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติได้ประกาศตั้งวัดเมื่อวันที่๓๐มกราคม๒๕๔๐นามว่า “วัดทุ่งสกุลทอง”พระครูธรรมธครชิตได้ถึงแก่กรรมภาพเมื่อวันที่๑๕สิงหาคม๒๕๔๑หลังประกาศตั้งวัดวัดดอนสว่างจะขอรับมรดกที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวเป็นของวัดได้หรือไม่เพราะเหตุใด

คำตอบ เมื่อพระครูธรรมธครชิตได้ทำหนังสือสัญญายกที่ดินทั้งสองแปลงสำหรับใช้เป็นที่ดินสร้างวัด และได้ดำเนินการขออนุญาตสร้างวัดที่ดินทั้งสองแปลงยอมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่ดินสร้างวัดตามเจตนาของพระครูธรรมธครชิตผู้อุทิศพื้นที่โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยพระครูธรรมธครชิตไม่มีสิทธิในที่ดินนั้นอีกต่อไปกรณีนี้ถือว่าพระภิกษุได้จำหน่ายไปในระหว่างมีชีวิตตามป.พ.พ. มาตรา๑๖๒๓

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓. คำถาม พระภิกษุเรียกร้องเอาทรัพย์มรดกที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกให้ได้หรือไม่

คำตอบ กฎหมายห้ามมิให้พระภิกษุเรียกร้องเอาทรัพย์มรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมเท่านั้น มิได้บัญญัติห้ามพระภิกษุเรียกร้องสิทธิในมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๖๒๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓. คำถาม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่กลบนาต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยหรือไม่ และจดทะเบียนประเภทใด

คำตอบ ตามมาตรา ๓๓ (๓) แห่งพ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ บัญญัติว่า “ที่กลบนา คือที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา” ดังนั้น ที่กลบนาจึงเป็นที่ดินที่มีผู้อุทิศผลประโยชน์อันเกิดจากที่ดินนั้นให้แก่วัดโดยมิได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่วัดด้วย จึงมิใช่เป็นการได้มาซึ่งที่ดินตามนัยมาตรา ๘๔ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่กลบนาจึงไม่ต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แต่อย่างไร ส่วนการจดทะเบียนประเภทใดนั้นเนื่องจากที่ดินที่มีผู้อุทิศให้เป็นที่ดินที่กลบนาแล้ววัดย่อมมีสิทธิเหนือที่ดินแปลงนั้นที่จะได้รับผลประโยชน์อันถือเป็นการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตามกฎหมายอื่นนอกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงได้รับจดทะเบียนในประเภท “ที่กลบนา” โดยให้ยื่นคำขอตาม แบบ ท.ด.๙ ส่วน ท.ด.๑ เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงสำหรับค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์

ที่มาของคำตอบ หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๒/๒๒๙๕๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๒๖ ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี

๕. คำถาม วัด ก. ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน น.ส.๓ จากการตรวจสอบพบว่า น.ส.๓ ดังกล่าว มีชื่อนาย ข. (ทายกวัด ก.) เป็นผู้ครอบครองจึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่าวัด ก. จะขอรังวัดออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อนาย ข. เป็นผู้ครอบครองได้หรือไม่

คำตอบ เมื่อวัด ก.ให้ถ้อยคำว่าวัด ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินโดยลงชื่อนาย ข. ถือครองไว้แทนวัดหากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่านาย ข. ลงชื่อเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทนวัดจริงและขณะนั้นวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้วก็สามารถจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ หากวัดไม่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ วัดก็สามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ แม้วัดจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแต่การที่วัดจะนำ น.ส.๓ ที่มีชื่อนาย ข. ไปขอรังวัดออกโฉนดที่ดินได้วัดย่อมต้องจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้ปรากฏใน น.ส.๓ ก่อนตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๖. คำถาม บุคคลใดเป็นผู้แทนวัด

คำตอบ เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนวัดในกิจการทั่วไป

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕

๗. คำถาม คำว่า “นิติกรรม” ตามความหมายของมติคณะสังฆมนตรีหมายถึงอะไร

คำตอบ คำว่า “นิติกรรม” ตามมติคณะสังฆมนตรี ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ หมายถึง

- การขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน
- การขอสอบเขต
- การขอแบ่งแยก
- การขอรับรองเขตที่ดินของวัด

ที่มาของคำตอบ มติคณะสังฆมนตรี ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖

๘. คำถาม การให้เช่าที่วัดที่กันไว้สำหรับเป็นที่จัดประโยชน์ ที่ธรณีสงฆ์ ที่กลบนา หรือสิ่งปลูกสร้าง ทำได้หรือไม่

คำตอบ การเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่าเกิน ๓ ปีจะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ และได้รับอนุมัติจากมหาเถรสมาคม

ที่มาของคำตอบ กฎกระทรวงการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติของวัด พ.ศ. ๒๕๖๔

๙. **คำถาม** การจดทะเบียนการจำยอมที่ดินของวัดทำได้หรือไม่

คำตอบ การให้เช่าที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์เพื่อเป็นทางเข้าออกไม่ว่าจะมีกำหนดระยะเวลากี่ปีก็ตามจะกระทำได้อต่อเมื่อสำนักพระพุทธศาสนาแห่งชาติเห็นชอบและได้รับอนุมัติจากมหาเถรสมาคม โดยให้วัดจัดทำเป็นสัญญาการจำยอม

ที่มาของคำตอบ กฎกระทรวงการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติของวัด พ.ศ. ๒๕๖๔

๑๐. **คำถาม** การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ (วัด) ทำได้หรือไม่

คำตอบ การจดทะเบียนโอนให้ตัวการจะกระทำ得有หลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) วัดจะต้องมีสภาพเป็นวัดที่สมบูรณ์ คือเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอยู่แล้วในขณะที่ตัวแทนรับโอนที่ดินไว้แทนตัวการ (คือวัด)

(๒) การรับโอนที่ดินไว้แทนนั้นจะต้องเป็นไปตามเจตนาของผู้โอนด้วยว่ามีความประสงค์จะโอนให้แก่วัดจริง ๆ

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒

๑๑. **คำถาม** การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของมัสยิดต้องต้องทำอะไร

คำตอบ ให้คณะกรรมการอิสลามประจำมัสยิดอาจมีมติมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นผู้ทำการแทน

ที่มาของคำตอบ ระเบียบคณะกรรมการกลางอิสลามแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินและการจัดหาผลประโยชน์ของสำนักงานคณะกรรมการอิสลามประจำจังหวัดและมัสยิด พ.ศ. ๒๕๖๐

๑๒. **คำถาม** มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรต้องการขายที่ดินให้บุคคลอื่นก่อนจดทะเบียนจะต้องได้รับอนุญาตหรือไม่อย่างไร

คำตอบ ต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมที่ดินก่อน

ที่มาของคำตอบ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕

๑๓. **คำถาม** วัดขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องเสียค่าธรรมเนียมในอัตราเท่าใด

คำตอบ ร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์

ที่มาของคำตอบ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๑๔. **คำถาม** วัดขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดก จะต้องเสียค่าธรรมเนียมในอัตราเท่าใด

คำตอบ ร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์

ที่มาของคำตอบ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๑๕. คำถาม ที่ตั้งศาสนสถาน หมายถึง

คำตอบ ที่ตั้งศาสนสถาน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) นั้น หมายถึง ที่ตั้งของสถานที่ใด ๆ ซึ่งมีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติหรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนาของวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม และรวมถึงบริเวณของสถานที่ดังกล่าวด้วย เช่น ที่ตั้งของมัสยิด โบสถ์ วิหาร กุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ ฌาปนสถาน และที่ธรณีสงฆ์ ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามนัยดังกล่าว ส่วนสถานที่ที่มีไว้เพื่อการอย่างอื่น มิได้มีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนา เป็นที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล โรงเรียนเด็ก เป็นต้น ไม่ใช่ที่ตั้งศาสนสถาน แต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑. คำถาม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นนิติบุคคลไทย หรือนิติบุคคลต่างด้าว กรณีใดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องดำเนินการสอบสวนว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นนิติบุคคลต้องด้วยมาตรา ๔๗ และ มาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพราะเหตุใด

ตอบ การรับซื้อหรือรับโอนที่ดิน เพราะถือว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ

ที่มาของคำตอบ หนังสือเวียน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

๒. คำถาม การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวในประเทศไทยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ ตามมาตรา ๔๖ ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คนต่างด้าวต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทใด

คำตอบ

๑. การซื้อพันธบัตรดังต่อไปนี้

- พันธบัตรรัฐบาลไทย
- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
- พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย

๒. การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

๓. การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๔. การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุน

ที่มาของคำตอบ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๓๗๔๐๘ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๒

๓. คำถาม คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกันหากต้องการการจดทะเบียนจำนองต้องได้รับคำยินยอมจากคู่สมรสคนต่างด้าวหรือไม่อย่างไร

คำตอบ กรณีดังกล่าวที่ดินย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์ส่วนตัวของคนไทย ตามความในมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สามารถดำเนินการจดทะเบียนจำนองได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก

ที่มาของคำตอบ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓

๔. คำถาม คนต่างด้าวรับโอนที่ดินได้ในกรณีใดบ้าง

คำตอบ ๑.รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ซื้อที่ดิน ๑ ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓.รับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ เป็นต้น
ที่มาของคำตอบ สรุปมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

๕. คำถาม กรณีรัฐมนตรีมีคำสั่งไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดิน ตามมาตรา ๗๔ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดินคนต่างด้าวสามารถอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้หรือไม่อย่างไร

คำตอบ เนื่องจากคำสั่งรัฐมนตรีถือเป็นที่สุด จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่มีการอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ คนต่างด้าวไม่สามารถอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ แต่จะต้องไปฟ้องคดีต่อศาลปกครองโดยตรง

ที่มาของคำตอบ ตามบันทึก ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๑๖๙ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๖

๖. คำถาม บริษัทฯ ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ต่อมาสำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้มีคำสั่งเพิกถอนสิทธิและประโยชน์ ซึ่งมีผลทำให้บัตรส่งเสริมของบริษัทฯ สิ้นสุดลง และถือว่าเป็นการเลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริม บริษัทฯ ต้องจำหน่ายที่ดินภายในกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่เลิกกิจการ แต่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายที่ดินได้ บริษัทฯ จะขอผ่อนผันระยะเวลาในการขายที่ดินและอาคารได้หรือไม่อย่างไร

คำตอบ กรณีบริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายที่ดินได้ จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ ได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามนัยมาตรา ๒๗ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ และไม่มีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดินผ่อนผันระยะเวลาการจำหน่ายที่ดินแก่ผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนที่ไม่สามารถจำหน่ายที่ดินได้ภายในกำหนด ๑ ปี แต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ ตามบันทึก ที่ มท ๐๗๒๘.๔/๕๙๐ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๔

๗. คำถาม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีคนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ ๔๙ เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

คำตอบ กองทุนรวมที่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๑๒๔ แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๒๕ ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะกองทุนรวมไม่ใช่บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ สมาคม สหกรณ์ และมูลนิธิ แต่อย่างใด แม้กองทุนรวมจะมีคนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกิน ๔๙% ก็มีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินได้

ที่มาของคำตอบ ตามบันทึก ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๗๐๙ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๐

๘. คำถาม คนต่างด้าวผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถึงแก่กรรม ทายาทผู้รับมรดกจะต้องดำเนินการอย่างไร และหากมีการรับมรดกแล้ว ทายาทผู้รับมรดกจะต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา ๑๙ สัตตแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

คำตอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๕๙๙ ประกอบกับมาตรา ๑๖๐๐ บัญญัติให้เมื่อ บุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นย่อมตกทอดแก่ทายาท และกองมรดกของผู้ตายได้แก่ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ ฉะนั้น ทายาทย่อมเป็นผู้สืบสิทธิ (รับสิทธิ) ของเจ้ามรดก ตามกฎหมายดังกล่าว เมื่อนำมาปรับกับมาตรา ๑๙ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ คนต่างด้าวที่เป็น ทายาทของเจ้ามรดก ก็คือผู้ถือสิทธิการเป็นบุคคลตามมาตรา ๑๙ (๕) ตามหลักกฎหมายแพ่ง ดังนั้น ก็จะต้อง ถือว่าคนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทนั้นคือบุคคลตามมาตรา ๑๙ (๕) มีสิทธิรับมรดกห้องชุดตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ และไม่ต้องจำนำยห้องชุดตามนัย ๑๙ สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ แต่ อย่างไร

ที่มาของคำตอบ ตามบันทึก ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๗๔ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

๙. คำถาม การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเกษตรกรรมตามความในมาตรา ๘๗ (๑) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พิจารณาเป็นรายครอบครัว คำว่า “ครอบครัว” ดังกล่าวหมายความว่า อย่างไร

คำตอบ “ครอบครัว” หมายถึง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือบรรลุนิติภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วม ครัวเรือนเดียวกัน ไม่รวมบุตรที่สมรสแล้ว แม้อยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่นๆ โดยดูตาม หลักฐานทะเบียนบ้าน

ที่มาของคำตอบ ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๒๑๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๘

๑๐. คำถาม คนต่างด้าวขอรับมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ กรณีผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมเป็นคนต่างด้าว ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเสนอรัฐมนตรีอนุญาต ให้รับมรดกตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากผู้ขอมิใช่เป็นทายาทโดยธรรม และเป็นการ ฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทางปฏิบัติต้องให้ผู้จัดการมรดกจัดการจำหน่ายที่ดินโดยการขาย แล้วนำเงินมาให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมต่อไป

ที่มาของคำตอบ ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๒๑๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๘

แบบฟอร์มประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑. คำถาม ผู้ใดบ้างมีสิทธิขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลตามกฎหมาย

คำตอบ ๑. เอกชนผู้มีสิทธิตามกฎหมาย ได้แก่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด หรือ หมายความผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหนี้ดังกล่าว ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้เพื่อดำเนินการบังคับคดีให้ลูกหนี้ (จำเลย) ชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด ซึ่งจะต้องมีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด ประกอบคำขอ และเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบ

๒. หน่วยงานของรัฐ ได้แก่ กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่มีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา รวมทั้ง หน่วยงานของรัฐที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ มีหนังสือขอให้ตรวจสอบหลักทรัพย์ เพื่อนำไปใช้ตามอำนาจหน้าที่ หรือเพื่อประกอบการบังคับคดีตามกฎหมายของหน่วยงานของรัฐนั้น เช่น ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ให้ถือหนังสือดังกล่าวเป็นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ เนื่องจากเป็นการตรวจสอบเพื่อประโยชน์ของราชการ เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วให้ส่งผลการตรวจสอบและเอกสาร พร้อมทั้งแจ้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบให้หน่วยงานดังกล่าวทราบเพื่อจัดส่งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายนั้น โดยส่งเจ้าหน้าที่มาชำระ หรือชำระโดยเช็คไปรษณีย์ หรือธนาณัติ หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด มาให้สำนักงานที่ดินในภายหลัง

อนึ่ง กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้พิจารณาเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

๓. กรณีหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น กรมสรรพากร สำนักงาน ป.ป.ส. สำนักงาน ป.ป.ช. สำนักงาน ป.ป.ง. หรือ กรมสอบสวนคดีพิเศษ (DSI) เป็นต้น ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลใดหรือนิติบุคคลใด ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบ การคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือคำรับรองเอกสาร เพื่อส่งให้หน่วยงานที่ขอตรวจสอบ

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา เอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐) ข้อ ๒๗ ข้อ ๒๘ และข้อ ๓๐

๒. คำถาม กรณีสำนักงานประกันสังคมขอตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของนายจ้าง ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ สำนักงานประกันสังคม ถือเป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และขอตรวจสอบหลักทรัพย์ จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือคำรับรองเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา เอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง

ปัจจุบัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐) ข้อ ๒๐ และ/หรือ ข้อ ๓๐ และบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินจากสำนักงานประกันสังคม เรื่องเสร็จที่ ๑๔๒๗/๒๕๖๔

๓. คำถาม ค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบหลักทรัพย์จากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น มีการเรียกเก็บอย่างไร

คำตอบ คำคำขอรายละ ๕ บาท กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

♦ ค่าตรวจสอบข้อมูลครั้งละ ๑๐๐ บาท (คำขอละ) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ) ไม่ว่าคำขอนั้นจะขอตรวจสอบรายชื่อที่รายก็ตาม

♦ คำสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นแผ่นละ ๕๐ บาท (ไม่รวมกรณีขอเป็น CD-ROM/Diskette) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ฎ)

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา เอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง ปัจจุบัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐) หมวด ๔ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒

๔. คำถาม การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและการตรวจสอบหลักทรัพย์แตกต่างกันอย่างไร

คำตอบ ♦ **การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน** เป็นกรณีผู้ต้องการขอตรวจดูเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ เอกสารที่เจ้าหน้าที่ของรัฐได้จัดทำขึ้นไว้เป็นหลักฐาน และเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดินที่เก็บไว้เป็นหลักฐาน รวมถึง เอกสารต่างๆ ของอาคารชุดและห้องชุดด้วย

หลักฐานทะเบียนที่ดิน คือ เอกสารทุกชนิดเกี่ยวกับการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ส่วนใหญ่คือเอกสารในสารบบที่ดิน หรือเอกสารที่จัดเก็บอยู่ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

โดยการขอตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน จะต้องเป็นกรณีที่ผู้ขอทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เครื่องหมายที่ดิน หรือแม้ไม่ทราบแต่หากผู้ขอสามารถระบุที่ตั้งของที่ดินได้ชัดเจนว่าอยู่ที่ใดก็สามารถขอตรวจดูได้

♦ **การตรวจตรวจสอบหลักทรัพย์** เป็นกรณีที่ผู้ขอทราบเฉพาะชื่อบุคคลหรือนิติบุคคลแต่ไม่ทราบ รายละเอียดหรือเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยผู้ต้องการทราบว่าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลใด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใด รวมถึงห้องชุดด้วย

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา เอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง ปัจจุบัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐) ข้อ ๕

๕. คำถาม กรณีศาลมีคำสั่งเรียกพยานเอกสารจะดำเนินการอย่างไร และจะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ กรณีศาลมีคำสั่งเรียกพยานเอกสารประกอบคดีตามที่คู่ความร้องขอ ซึ่งไม่ใช่กรณีที่ศาลใช้อำนาจตามกฎหมายเรียกพยานเอกสารเองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา โดยคู่ความไม่มายื่นขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสารด้วยตนเอง แต่ขอให้ศาลมีหมายเรียกสำเนาเอกสารมายังสำนักงานที่ดินโดยตรง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจัดส่งสำเนาเอกสารให้แก่ศาลตามหมายเรียก โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย โดยให้ศาลแจ้งคู่ความผู้อ้างเอกสาร แล้วจัดส่งให้สำนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีเป็นคดีที่มีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา เอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง ปัจจุบัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐) หมวด ๔