

การสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด

ความหมาย

๑. “การสอบเขต” หมายถึง การรังวัดตรวจสอบแนวเขตโฉนดที่ดินหรือการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินตามที่ได้ครอบครองอยู่จริง

๒. “การแบ่งแยก” หมายถึง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงต่างหาก

๓. “การรวมโฉนด หรือการรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายถึง การรังวัดรวมที่ดินจำนวนตั้งแต่สองแปลงขึ้นไปโดยให้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑, ๖๖, ๖๘, ๖๙ ทวิ, ๗๐ และ ๗๕
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ว่าด้วยการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองเขต
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ค.๗๑) พ.ศ. ๒๕๓๐
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. ๒๕๓๔
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗, (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐, (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๔, (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔, (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๔

ประเภทการจดทะเบียน

- แบ่งแยกในนามเดิม หมายถึง เจ้าของที่ดินมีความประสงค์ที่จะแบ่งแยกที่ดินของตนและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงในนามเดิมเช่นเดียวกับแปลงที่ขอแบ่งแยก
- แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หมายถึง เจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน คนละก็แปลงก็ได้โดยแต่ละแปลงถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้
- แบ่งแยกประเภทอื่น ๆ เช่น แบ่งขาย, แบ่งให้, แบ่งเวนคืน, แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง การแบ่งแยกที่ดินที่ผู้รับสัญญามีความประสงค์ที่จะให้ที่ดินแปลงแยกไปออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนามของผู้รับ เช่น ในนามของผู้ซื้อ หรือผู้รับให้ แล้วแต่กรณี

สาระสำคัญ

การสอบเขตที่ดิน

- การรังวัดสอบเขตที่ดินซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดนำทำการสอบเขตโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องมีหนังสือมอบฉันทะของคนอื่นไปก่อนได้ แต่ถ้าปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินหรือเขตที่ดินที่ทำการสอบเขตใหม่คลาดเคลื่อนไปจากเดิม จึงให้จัดการติดต่อให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคน ได้มีการยินยอมรับรองไว้เป็นหลักฐานด้วย (คำสั่งที่ ๑/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๐๔)

- การรังวัดสอบเขตที่ดินผลปรากฏว่า การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิม ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงรับรองแนวเขตครบ การสอบสวนไม่ปรากฏว่ามีการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจที่จะสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ตรงกับความเป็นจริงได้ ตามมาตรา ๖๕ ทวิ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าผู้ขอไม่มีความประสงค์จะดำเนินเรื่องต่อไปก็ย่อมเป็นสิทธิของผู้ขอที่จะขอเลิกเรื่องได้ แต่ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าวโดยชัดเจนอีกครั้งหนึ่ง หากยินยอมให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป แต่ถ้าไม่ยินยอมก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับกลัดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด.๘๐) ว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรังวัดสอบเขตที่ดิน ปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิมตารางวา ให้ทำการสอบเขตโฉนดที่ดินเสียก่อน ถ้าคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกถ้อยคำเป็นหลักฐานไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้” ติดไว้ในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงให้เลิกเรื่องไปได้ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงนี้ ถ้าคู่กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีทุกฝ่ายเพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินครั้งก่อนว่า การครอบครองไม่ตรงกับรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเดิม ไว้เป็นหลักฐานด้วยทุกครั้งจนกว่าจะได้มีการสอบเขตแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้อง (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ที่ มท ๐๖๐๕/๒๐๕๒๔ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว.๒๒๓๖๗ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๓)

- การรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกที่ดินมีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๕๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔ ดังนี้

๑. ให้แนะนำเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดนำรังวัดแบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออก โดยการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์

๒. หากผู้ขอรังวัดไม่ยอมแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยอ้างว่าไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอและให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษาว่าทางที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ถ้าผู้ขอรังวัดไม่ยอมนำรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วงดการดำเนินการ

- เกี่ยวกับการบังคับให้เจ้าของที่ดินต้องอุทิศที่ดินให้เป็นการขยายทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือสั่งการไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๕๐๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๐๐ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๒๑๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ไว้ดังนี้

● ก่อนที่จะดำเนินการกันเขตที่ดินสาธารณประโยชน์เจ้าหน้าที่จะต้องศึกษาสภาพที่ดินเสียก่อน ถ้าปรากฏว่ามีที่สาธารณประโยชน์อยู่ควรจะต้องมีหลักฐานและเหตุผลโดยต้องแก้ว่าเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ เพราะเหตุใด และถ้าเชื่อได้ก็ควรจะยืนยันไปตามนั้น ไม่ใช่ว่าจะกันออกหรือไม่กันออกก็ได้ ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายไปประวัจนเขตเห็นควรกันเขตที่ดินสาธารณะให้กว้างออกไปจากเดิมโดยรุกกล้าเข้าไปในที่ดินของเจ้าของที่ดินหรือเห็นสมควรขอกันที่ดินเป็นทางสาธารณะเพื่อความเจริญของท้องถิ่น ซึ่งแม้จะเป็นเจตนาอันบริสุทธิ์ก็ตามก็ไม่ควรกระทำไปในทำนองให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในขณะนั้น เจ้าหน้าที่ควรเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์พิจารณาว่าสมควรจะดำเนินการอย่างไร ถ้าเห็นสมควรขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ก็ชอบที่จะเจรจาขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศให้ด้วยความสมัครใจ ถ้าไม่เป็นที่ตกลงกันก็จะถือเป็นเหตุไม่รับรองเขตที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินขอร้องวัดออกโฉนดหรือขอร้องวัดแบ่งแยกหาได้ไม่

● กรณีที่ดินติดต่อกันเป็นผืนใหญ่มีลักษณะเป็นการปิดล้อมที่สาธารณประโยชน์หรือที่ดินของรัฐ ซึ่งสภาพข้อเท็จจริงทางที่ประชาชนใช้สัญจรเข้า - ออกที่สาธารณประโยชน์ก็จะตกเป็นทางสาธารณะด้วย ดังนั้น เมื่อมีการออกโฉนดบริเวณนี้เจ้าหน้าที่ควรกันเขตทางสาธารณะก่อน แล้วจึงออกโฉนดที่ดินให้ไป แต่หากเป็นกรณีที่ไม่มีการเข้า - ออกที่สาธารณประโยชน์ ในปัจจุบันยังไม่มียกหมายหรือระเบียบใดให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือบังคับให้เจ้าของที่ดินจะต้องกันที่ดินของตนให้เป็นทางไว้ ผู้ปกครองท้องถิ่นที่อาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินเห็นแก่ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน โดยบริจาคที่ดินบางส่วนเป็นทางซึ่งได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑๐๓ ทวิ

การแบ่งแยก

- กรณีผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ ขอทำบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินซึ่งผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นอยู่ จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน เนื่องจากบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามนัยมาตรา ๘๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๑๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๕๑๐ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๒)

- กรณีผู้อนุบาลกับพวกขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและแบ่งหักถนนสาธารณประโยชน์ โดยที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามความประสงค์ของกลุ่มได้ จะต้องไปทำการรังวัดแบ่งแยกในที่ดินเพื่อให้ทราบเขตกันและจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนเสียก่อน และการจะไปทำการรังวัดแบ่งแยกได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องอาศัยบันทึกข้อตกลงของกลุ่มที่แสดงถึงความประสงค์ว่าจะแบ่งกันอย่างไร เพราะลักษณะของทรัพย์สินอาจจะแบ่งกันได้ในพื้นที่เช่นสังหาริมทรัพย์บางชนิด และบันทึกข้อตกลงเช่นนี้เป็นบันทึกการตกลงแบ่งทรัพย์สินของเจ้าของร่วมที่มีส่วนในทรัพย์สินพัวพันกันอยู่ โดยตกลงว่าใครจะเป็นเจ้าของ

ส่วนใด การตกลงกันว่าใครจะเป็นเจ้าของส่วนใดในกรรมสิทธิ์ร่วม จึงเป็นการระงับข้อพิพาทที่จะมีขึ้นให้เสร็จไป ข้อตกลงเช่นนี้ย่อมเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตาม ป.พ.พ. มาตรา ๘๕๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘/๒๔๕๖, ๕๓๐/๒๔๕๖, ๑๓๐๐/๒๕๐๕, ๑๒๓๑-๑๒๓๒/๒๕๑๐, ๑๔๒๐/๒๕๑๐) เมื่อเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ผู้แทนโดยชอบธรรมจะทำสัญญาดังกล่าวจึงต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตาม ป.พ.พ. ๑๕๔๖ (๔) หากไม่มีคำอนุญาตจากศาล พนักงานเจ้าหน้าที่หาอาจดำเนินการให้ได้ไม่ (ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา ที่ มท ๐๖๐๘/๑๓๔๑๖ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๓๗๑๐ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๑๓)

- กรณีวัดนำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งวัดขอแบ่งแยกเป็นถนนสาธารณะประโยชน์จะต้องดำเนินการตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓ ดังนั้น จึงต้องดำเนินการออกเป็นพระราชบัญญัติตามนัยมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๑๕๓๐๐ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓)

- กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกและขอสรวมสิทธิจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมไปตามที่เจ้ามรดกและผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่น ๆ ตกลงกันไว้แล้ว ไม่มีกรณีประนีประนอมยอมความอันจะต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองไปขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๕๔๑๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๒๒)

- การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการขทรัพย์โดยที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลบล้างไป หรือเสื่อมความสะดวก จึงไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามขทรัพย์ให้ความยินยอมแต่อย่างใด

- การจดทะเบียนการจำยอมบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงโดยระบุแนวเขตทางการจำยอมไว้แน่นอน ทางการจำยอมจึงมีอยู่แต่เฉพาะตามแนวเขตที่ระบุไว้เท่านั้น หากจะตกเป็นทางการจำยอมทั้งแปลงไม่ ดังนั้น ในการจดทะเบียนแบ่งแยกซึ่งเจ้าของสามขทรัพย์ไม่ได้ให้ความยินยอม ที่ดินแปลงแยกใดจะมี การจำยอมครอบติดอยู่หรือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ สำหรับการหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีการครอบการจำยอมติดอยู่หรือไม่ ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ ดังนี้

๑. ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ หากมีทางการจำยอมแต่ตั้งอยู่ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องหมายเหตุการครอบการจำยอมไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ ยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่...เดือน พ.ศ. ครอบติดอยู่” แต่ถ้าแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ครอบติดอยู่ ส่วนแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวแต่ต้องแต่อย่างใด”

๒. ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ ถ้าสามารถพิสูจน์ได้แน่นอนว่าไม่มีทางการจำยอมส่วนหนึ่งส่วนใดแต่ตั้งอยู่ ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือนั้นย่อมไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ จึงให้หมายเหตุไว้

ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ ไม่มีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แต่ต้องแต่อย่างใด” แต่ถ้าแปลงคงเหลือมีการจำยอมครบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ..... แต่ต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครบติดอยู่”

- ในกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอให้ยกเลิกคำขอแบ่งแยก คำขอจดทะเบียน และคำขอออกไปแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ (ท.ค. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐานแล้วยกเลิกคำขอเสียได้โดยไม่ต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอ (ท.ค.๕) ยกเลิกคำขอนั้นอีก ทั้งนี้เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ราษฎรและลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘)

- กรณีนำโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนองและโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มารวมโฉนด ซึ่งในการรวมโฉนดได้ยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินแปลงรวม และเมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงรวมโดยให้โฉนดที่ดินแปลงแยกครอบการจำนองพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งไว้ด้วย ต่อมาผู้จำนองและผู้รับจำนองได้ตกลงกันให้โฉนดที่ดินแต่ละแปลงนั้นปลอดจำนองไปทั้งสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์กรณีหนึ่ง หรือผู้จำนองได้ทำการไถ่ถอนจากจำนองแล้วอีกกรณีหนึ่ง กรณีดังกล่าวกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ ดังนี้

๑) กรณีการจดทะเบียนปลอดจำนองและปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนองเป็นรายการเดี่ยวได้ โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑) และสารบัญญจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาจนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ ว่า “ปลอดจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่” และระบุในบันทึกข้อตกลง (ท.ค.๑๖) ให้ชัดเจนว่าปลอดจำนองตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด

๒) กรณีไถ่ถอนจากจำนอง โดยที่การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการนำเอาอสังหาริมทรัพย์ไปประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว ดังนั้น หากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว สัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไปด้วย การจดทะเบียนไถ่ถอนจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไปพร้อมกันเป็นรายการเดี่ยว โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑) และสารบัญญจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญา จนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ว่า “ไถ่ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่”

๓) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตาม ๑ และ ๒ ให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๔๐ บาท (ปัจจุบันแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒ (๓) (๗))

- การจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ กรรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒ ดังนี้

๑) กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อนจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้ กับจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยกให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน อย่าให้มีกรณีโอนที่ดินให้แก่กันโดยหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของที่ดินบางคนได้รับแบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคนได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามผลการรังวัดดังกล่าวได้

๒) กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ กฎหมายสันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอแบ่ง สามารถตกลงประนีประนอมยอมความเพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไปจากข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป

- การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส.๓ และ น.ส.๓ ข. พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการประกาศการขอจดทะเบียนตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ (หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๕๕๖๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

การรวมโฉนด

- การรวมโฉนด กรรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำขอรวมโฉนดที่ดินไว้ตามคำสั่ง ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินที่จะขอรวม

- ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกันเว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้
- ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินต้องเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน
- ที่ดินต้องติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะต่างตำบลอำเภอก็ทำได้

(๒) การยื่นคำขอ

- ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ค.๕
- กรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างขายฝาก ให้ยื่นคำขอร่วมกัน

(๓) ที่ดินที่ขอรวมโฉนดมีภาระผูกพัน

- จะต้องเป็นกรณีทีการระผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด ขายฝากรวมโฉนด เป็นต้น
- ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าเจ้าพนักงาน หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้
- โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมดหรือเพียงบางโฉนดก็ได้

(๔) วิธีดำเนินการ

- เมื่อรับคำขอแล้ว ให้ส่งช่างรังวัดออกโฉนดรวมให้ใหม่ทั้งฉบับ ให้หมายเหตุด้วยตัวแดงในโฉนดใหม่ได้รูปแผนที่ว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดเดิม คือ โฉนดที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน”

ซึ่งวิธีปฏิบัติดังกล่าวใช้กับโฉนดแบบ น.ส. ๔ ก. น.ส. ๔ ข. และ น.ส. ๔ ค. อันเป็นแบบโฉนดที่จัดทำขึ้นตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ซึ่งมีรูปแผนที่อยู่ด้านหลังโฉนด เมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงแบบโฉนดมีรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนด ตามแบบ น.ส. ๔ ง. จึงให้พิจารณาปฏิบัติตามความเหมาะสม ดังนี้

- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างได้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนโฉนดมากแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๕๗๗๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๖๖)

- เมื่อออกโฉนดแปลงรวมแล้ว โฉนดฉบับหลวงของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มีลิ้นไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) และให้นำโฉนดเก่าฉบับสำนักงานที่ดิน โฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดิน และสิ่งสำคัญในสารบบยกไปเก็บรวมในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่ออกโฉนดใหม่ และหมายเหตุในโฉนดที่ดินเก่าทุกแปลง และสิ่งสำคัญด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนดที่ดิน และออกโฉนดไปใหม่แล้วแต่ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

- ในเล่มของโฉนดเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่า ตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใด เพื่อค้นหาง่าย

- การใช้เลขโฉนดฉบับที่รวมให้ใช้เลขโฉนดเดิมแปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดิน หน้าสำรวจก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่นำเอาเลขโฉนดนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่างเพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- โฉนดที่ดินต่างตำบล อำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดแล้ว สำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่ ให้ใช้เลขโฉนดของที่ดินส่วนที่อยู่ในเขตตำบลมาก

- รายงานการรวมโอนคดีให้กรมที่ดินทราบ

(๕) กรณีที่ดินที่ขอรวมโอนคดีได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เมื่อรวมโอนคดีแล้ว ให้ปฏิบัติดังนี้

- หมายเหตุในนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิผูกพันนั้น ๆ ด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการรวมโอนคดี เช่น โฉนดติดจำนองรวม ๓ โฉนด ให้หมายเหตุสัญญาจำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้ โฉนดที่.....ที่.....ที่.....รวม ๓ โฉนด (หรือรวมมาเพียง ๒ โฉนด) ได้ทำการรังวัดรวมโอนคดีเป็นโฉนดเลขที่.....การจำนองยังคงมีตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดเดิมที่เลิกไปเพราะรวมโอนคดีด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโอนคดีเป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- ให้ขยายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในสารบัญชจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่เฉพาะจำนองที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนองที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม ให้ใช้ชื่อวัน เดือน ปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนตามสัญญาจำนองฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๖) การดำเนินการกรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างขายฝาก อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๐๔ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝาก ดังนี้

(๑) การขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ยื่นคำขอตามระเบียบโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้

(๒) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) ในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายด้วยตัวอักษรแดงให้ปรากฏการขายฝากไว้

(๓) ในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมให้เขียนคำว่า “ระหว่างขายฝาก” ไว้ใต้ชื่อประเภทการที่จดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

(๔) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และขยายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด โดยไม่ต้องให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลง (ท.ค.๑๖) หรือยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑) และไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประการใด ถ้าชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ก็ให้ขยายการที่เปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้าย เว้นแต่วันเดือนปีที่จดทะเบียน และชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้คงเดิมในวันที่จดทะเบียนขายฝาก

(๕) ที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงแบ่งก็ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยอักษรแดงว่า “ที่ดิน

แปลงที่แยกนี้ยังติดการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.” ส่วนรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดทะเบียนไว้ในโฉนดใหม่ ให้ปฏิบัติตามข้อ ๔ เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่ายในช่องผู้โอนนั้นให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็น คู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นไม่ต้องหมายเหตุหรือจดทะเบียนใดเพราะการขายฝากมิได้ครอบไปด้วย

(๖) ในการจดทะเบียนแบ่งแยก ถ้าผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝากก็ให้จดทะเบียนประเภท.....(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๐/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ในประเภท “ปลดจำนอง”

(๗) ในกรณีที่ที่ดินที่ขายฝากแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง คู่สัญญาจะตกลงกันไถ่การขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ การจดทะเบียนให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก

(๘) การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการในคำสั่งนี้

(๗) การแก้สารบัญชที่ดินและสารบัญรายชื่อ

- การแก้สารบัญชที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อ เครื่องหมายที่ดินตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกแดง เว้นไว้แต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุด้วยเส้นดินสอว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือเดินสำรวจใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้ในแปลงอื่นต่อไป ส่วนเลขที่ดินแปลงที่ออกโฉนดที่ดินใหม่ ให้ขีดฆ่าเช่นเดียวกัน แล้วเขียนใหม่ให้ตรงตามโฉนดที่ออกไปนั้น

- การแก้สารบัญรายชื่อให้ขีดฆ่าด้วยหมึกแดงตลอดทุกราย แล้วหมายเหตุด้วยอักษรย่อว่า “ร.จ.” ส่วนแปลงที่ออกโฉนดใหม่ให้จดเครื่องหมายตามช่องของสารบัญไว้ในแผ่นอักษรนั้น ๆ

(๘) การให้เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน

- การให้เลขโฉนดที่ดินฉบับที่รวม ให้ใช้เลขโฉนดที่ดินแปลงเดิม แปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่ได้นำเอาเลขโฉนดที่ดินนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่าง เพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- ในกรณีขอรวมโฉนดที่ดินอยู่ติดเป็นผืนเดียวกัน แต่ปรากฏว่าต่างตำบลและอำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดที่ดินแล้ว ให้ถือว่าที่ดินส่วนใดอยู่ในเขตตำบลใดมากก็ให้ใช้ตำบลและอำเภอนั้น

(๙) การลงบัญชีประเภทและการเก็บสารบบ

- การยื่นคำขอให้ลงบัญชีในช่องคำขอต่าง ๆ ในการออกโฉนดใหม่ให้ลงบัญชีในช่องรวมโฉนดที่ดิน เงินค่าธรรมเนียม คำคำขอ เรียกตามจำนวนโฉนด เมื่อออกโฉนดที่ดินใหม่แล้วเรียกคำออกโฉนดที่ดินแปลงรวมเพียงแปลงเดียว

- การเก็บเรื่องในสารบบ ให้เก็บคำขอรวมโฉนดไว้ข้างหน้า แล้วเก็บใบไตสวนและสิ่งสำคัญต่าง ๆ เรียงลำดับกันไป

(๑๐) ระเบียบที่ควรรู้เกี่ยวกับการรวมโฉนด

- รวบรวมโฉนดที่ดินโดยโฉนดที่ดินบางแปลงจดทะเบียนการจำยอมไว้ บางแปลงไม่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ ดำเนินการให้แก่ผู้ขอได้ แต่ก่อนที่จะดำเนินการควรให้ผู้ขอได้รับความยินยอมจากเจ้าของสามทรัพย์ตามระเบียบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๕๘๐๘ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๐๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๘๖๘ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๐๕)
- การรวมโฉนดที่ดินที่มีบุริมสิทธิติดอยู่กับที่ดินที่ไม่มีบุริมสิทธิ ตามมาตรา ๒๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ว่าบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใช้สำหรับเอาราคาอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยในราคาร้านและมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์อันนั้นเท่านั้น ฉะนั้น การที่จะรวมโฉนดที่ดินทั้งสองเข้าด้วยกัน จึงหาทำให้บุริมสิทธิเหนือที่ดินโฉนดแปลงหนึ่งครอบไปถึงโฉนดอีกแปลงหนึ่งด้วยไม่ แม้คู่กรณีจะยินยอมก็ตาม ดังนั้น การขอรวมโฉนดในกรณีดังกล่าวย่อมไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่จะได้มีการจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๗๖๔ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๑๓)
- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้
ถ้าเป็นกรณีที่มีการรวมโฉนดจากจำนวนโฉนดมากแปลงไม่เหมาะที่จะปฏิบัติตามข้างต้น ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญชจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม คำนวนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๕๗๗๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๗๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๑๖)
- การรังวัดรวมโฉนดที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน เมื่อดินส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนนั้น และไม่มีอำนาจที่จะนำไปรวมเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่ได้ ทางปฏิบัติควรต้องแบ่งหักทางสาธารณประโยชน์เสียก่อนแล้วจึงรวมกับที่ดินแปลงอื่นได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดปทุมธานี ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๑๐๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๐๕๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๒๘)

ขั้นตอนการรังวัดสอบเขต รวมโฉนด แบ่งแยก

๑. การดำเนินการ

- ๑.๑ ฝ่ายทะเบียนจัดทำคำขอ (ท.ด.๕ หรือ ท.ด.๑๖) แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการขอรังวัดประเภทใดจำลองรูปแผนที่ แปลงที่ขอแบ่งแยกด้วยกระดาษบาง (ทางปฏิบัติปัจจุบันจะจำลองรูปแผนที่ที่ขอแบ่งลงในภาพถ่ายแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิ) หรือหลังคำขอพร้อมด้วยชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง
- ๑.๒ ฝ่ายรังวัดกำหนดวันที่จะออกไปทำการรังวัด นัดช่างผู้ทำการรังวัด และค่าใช้จ่ายในการรังวัด ออกหมายหรือหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบเพื่อให้ไประวังชี้แนวเขตและรับรองแนวเขต โดยฝ่ายทะเบียนค้นหาที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑.๑/ว ๑๕๐๕๑ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๖

- ให้ผู้ขอรับหมายหนังสือไปส่งเจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงลงชื่อรับไว้เป็นสำคัญ และให้ผู้ขอมอบใบรับแก่เจ้าหน้าที่ในวันรังวัด

- ถึงกำหนดวันนัดรังวัด เจ้าของที่ดินรับเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดและนำชี้เขตที่ดินของตนที่ครอบครองว่ามีอาณาเขตเพียงไรและจะแบ่งที่ดินอย่างไร เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการรังวัดให้ตามความประสงค์ ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตทุกด้าน

- เจ้าหน้าที่ขึ้นรูปแผนที่ คำนวณเนื้อที่ บรรยายเนื้อที่จากแปลงคงเหลือต่อท้ายรูปแผนที่ จำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่อง เพื่อส่งกรมที่ดิน ๑ แผ่น เก็บเข้าสารบบ ๑ แผ่น ตรวจสอบเรื่องรังวัด ถอนเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย สร้างโฉนดหรือ น.ส.๓ หรือ น.ส. ๓ ก. ให้พร้อม

- กรณี น.ส.๓ ประกาศการจดทะเบียน ๓๐ วัน

- ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน

๑.๓ ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาติดต่อดำเนินการ ในเรื่องการรังวัดสอบเขตให้รับทราบตามผลการรังวัดสอบเขต กรณีการแบ่งแยก รวมโฉนด ให้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอ

- กรณีการแบ่งแยก จัดทำคำขอ (ท.ค. ๑) ตามจำนวนแปลงที่ขอแบ่งแยก

- ให้คู่กรณีตรวจสอบความถูกต้องรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว.๘)

- กรณีจดทะเบียนประเภทแบ่งขาย แบ่งให้เช่า ให้ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ออกรแสตมป์แล้วแต่กรณี

- จดทะเบียนในโฉนดที่ดินและประทับตราทั้งสองฉบับ

๒. การคัดค้าน

หากปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ได้รับแจ้งแล้ว ได้มาระวังแนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตโดยมิได้คัดค้านการรังวัด ถือได้ว่าการรังวัดไม่มีการคัดค้าน สามารถดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มาคัดค้านการรังวัด ซึ่งอาจคัดค้านในขณะที่ทำการรังวัดหรือคัดค้านภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดิน ซึ่งผู้คัดค้านสามารถกระทำได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๕/ว ๕๐๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑)

๒.๑ กรณีที่คัดค้านในขณะที่ทำการรังวัด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดรับคำคัดค้านได้ โดยใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ค. ๑๖) และให้ผู้คัดค้านนำชี้แนวเขต เพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ และทำการสอบสวน โกล่เกลี่ยเบื้องต้น โดยอาศัยหลักฐานแผนที่เป็นหลักก่อน โดยการชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงแนวเขตของที่ดินตามหลักฐานที่คู่กรณีนำมาแสดง และชี้แจงให้ทราบถึงผลเสียที่เกิดจากการที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล หากคู่กรณี ตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลง หากไม่อาจตกลงกันได้ ก็ให้ทำการรังวัดโดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๘ เพื่อผู้มีอำนาจตามกฎหมายจะได้พิจารณาโกล่เกลี่ย ตามนัยมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกครั้งหนึ่ง (หนังสือ

กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/ว ๐๕๑๗๓ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๓๗) ซึ่งผู้รังวัดจะต้องกำหนดวันให้ไปยื่นคำขอ คัดค้าน เสียค่าธรรมเนียม ให้ครบถ้วนอีกครั้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่ยื่นคำขอโต้แย้งภายในเวลาที่ กำหนด ให้ถือว่าไม่ประสงค์จะโต้แย้งสิทธิในที่ดิน

ตัวอย่าง

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ในขณะที่ช่างทำการรังวัดปรากฏว่า นาย ข. เจ้าของ ที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....ด้านทิศตะวันออกได้คัดค้านว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศ ตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ทราบแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือ หลักฐานแผนที่และเขตการครอบครองปัจจุบัน ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลง หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้นาย ก. และนาย ข. นำชี้เขต ให้ช่างผู้ทำการรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน พร้อมบันทึกการคัดค้าน (ท.ค.๑๖) และรายงานเจ้าพนักงานที่ดินทราบ พร้อมแจ้งให้นาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด เมื่อนาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอคัดค้าน และแจ้งให้นาย ข. ทราบกำหนด วันสอบสวนใกล้เกลี้ย และมีหนังสือแจ้งให้นาย ก. ทราบด้วย

ในการสอบสวนใกล้เกลี้ย เมื่อ นาย ก. และนาย ข. มาพร้อมกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินชี้แจง ให้นาย ก. และนาย ข. ทราบถึงแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่เดิม และหลักฐานแผนที่แสดงเขต คัดค้าน ซึ่ง นาย ก. และนาย ข. ได้นำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดเป็นหลัก หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลง กัน หากตกลงกันไม่ได้ก็ให้เสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งให้ นาย ก. หรือ นาย ข. ไปฟ้องต่อศาล ภายใน ๕๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่ง เมื่อ นาย ก. หรือ นาย ข. ได้ไปฟ้องศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้อง พร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนดเวลา ๕๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนด ที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด และมีหนังสือแจ้งให้ฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบ หาก นาย ก. หรือ นาย ข. ไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา ๕๐ วัน ให้ถือว่านาย ก. ไม่ประสงค์จะสอบเขต โฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๒.๒ กรณีคัดค้านภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดิน ให้ผู้คัดค้านยื่นคำขอคัดค้านต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ (ท.ค.๕) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินรับคำคัดค้านแล้วให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการ นัดผู้ขอและผู้คัดค้านไปชี้แนวเขตในที่ดิน เพื่อให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ

ตัวอย่าง

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการ ดำเนินการขั้นตอนต่อไป ปรากฏว่า นาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน..... ด้านทิศตะวันออก ได้มาขอคัดค้านที่สำนักงานที่ดินว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้ นาย ข. ยื่นคำขอคัดค้าน (ท.ค.๕) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอคัดค้านแล้ว ให้ ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัด นาย ก. และนาย ข. ไปชี้แนวเขตในที่ดิน โดยช่างรังวัดต้องสอบสวนใกล้เกลี้ย เบื้องต้นก่อน หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขต

คัดค้านตามที่ นาย ก. และนาย ข. นำชี้และบันทึกการคัดค้าน (ท.ค.๑๖) แล้วเสนอเจ้าพนักงานที่ดินกำหนด วันสอบสวนไต่สวนไต่ถามและแจ้งให้นาย ข. ทราบ พร้อมมีหนังสือแจ้ง นาย ก. ทราบด้วย

๓. การไต่ถามไต่สวน

ผู้มีอำนาจพิจารณาไต่ถามไต่สวน คือ เจ้าพนักงานที่ดิน (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๖/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน) การสอบสวนไต่ถามไต่สวนกรณีมีผู้คัดค้าน แนวเขตตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๑๓๐๕๘ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๕ ดังนี้

๓.๑ ในสำนักงานที่ดินจังหวัดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกำหนดตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนไต่ถามไต่สวนไว้ให้แน่นอนว่าจะให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งระดับใดเป็นผู้มีหน้าที่สอบสวนไต่ถามไต่สวน ส่วนในสำนักงานที่ดินอำเภอให้เป็นหน้าที่ของนายอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นผู้สอบสวนไต่ถามไต่สวน

๓.๒ การสอบสวน ให้สอบสวนไต่ถามไต่สวนเฉพาะเรื่องแนวเขตเท่านั้น โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ส่วนข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ที่คู่กรณีตกลงกันให้เป็นเรื่องของคู่กรณีเอง ไม่ควรบันทึกลงในรายการสอบสวนไต่ถามไต่สวน

๓.๓ หากสอบสวนไต่ถามไต่สวนแล้วคู่กรณีไม่สามารถจะตกลงกันได้ ก่อนที่จะแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้พิจารณาสั่งการทุกครั้ง

อนึ่ง การคัดค้านเรื่องกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดินตาม มาตรา ๖๕ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เจ้าของที่ดินขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม ปรากฏว่ามีผู้คัดค้านอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนั้นบางส่วนจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว กรณีเช่นนี้ไม่ใช่ การคัดค้านแนวเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่มีอำนาจสอบสวนไต่ถามไต่สวนได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๔๐๑๒๑ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๓)

การแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๕๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าคู่กรณีได้มีการฟ้องต่อศาล ภายในกำหนด ๕๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบด้วย

ถ้าคู่กรณีไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๕๐ วัน ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

การต่อเลขที่ดิน หน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. ๒๕๓๔ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ วางระเบียบปฏิบัติไว้ดังนี้

ข้อ ๑ “.....”

ข้อ ๔ การต่อเลขหน้าสำรวจ ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด.๖๖) แยกเป็นตำบล ๆ ไป และให้เลขหน้าสำรวจที่ติดตั้งต้น ๑ ไป

ข้อ ๕ ในกรณีมีการเปลี่ยนแปลงเขตตำบลการออกโฉนดที่ดินและการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ดำเนินการดังนี้

๕.๑ กรณีแยกส่วนหนึ่งของตำบลไปขึ้นตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจให้ต่อในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลที่ที่ดินแยกไปขึ้นกับตำบลอื่นตามเขตการปกครองใหม่ ส่วนเลขหน้าสำรวจ ที่ได้ต่อไว้ก่อนแล้วให้คงไว้ตามเดิม ส่วนที่ดินแปลงที่แยกใหม่ให้ลงในช่องหมายเหตุในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด.๖๖) และมุมบนด้านขวาของโฉนดแปลงแบ่งแยกให้ชัดเจนว่า แยกมาจากโฉนดเลขที่ หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอใด

๕.๒ กรณียกทั้งตำบลไปรวมกับตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๕.๑ โดยอนุโลม

๕.๓ กรณีหลายตำบลรวมกันเรียกชื่อตามตำบลเดิม ตำบลใดตำบลหนึ่ง การต่อเลขหน้าสำรวจให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๕.๑ โดยอนุโลม

๕.๔ กรณีหลายตำบลรวมกันตั้งชื่อขึ้นใหม่ ให้ตั้งบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจขึ้นใหม่ และให้เลขหน้าสำรวจตั้งต้น ๑ ไป โดยให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๕.๑ โดยอนุโลม

๕.๕ การเขียนตำบล อำเภอ จังหวัด ให้เขียนตำบล อำเภอ จังหวัด ตามทางการปกครอง

ข้อ ๖ การต่อเลขโฉนดที่ดิน ให้จัดทำบัญชีต่อเลข เล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด.๗๐) แยกเล่มเป็นอำเภอ ๆ ไป และให้เอาโฉนดที่ดินตั้งต้น ๑ ไป และหากมีการแบ่งเขตการปกครองในภายหลัง หรือมีการจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพิ่มขึ้นก็ให้ดำเนินการตามข้อ ๕ โดยอนุโลม

ข้อ ๗ ตราที่ประทับโฉนดที่ดินให้ใช้ตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ออกโฉนดที่ดินนั้น

ข้อ ๘ ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปก่อนมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง การเก็บสิ่งสำคัญให้เก็บในสารบบที่ดินของตำบล อำเภอเดิม ส่วนที่ดินแปลงที่ได้ออกโฉนดที่ดินภายหลัง ได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองแล้ว รวมทั้งโฉนดที่ดินที่ได้มีการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเดิม การเก็บสิ่งสำคัญให้เก็บในสารบบตำบล อำเภอที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ ส่วน โฉนดที่ดินก็ให้อนุโลมเก็บเช่นเดียวกัน

- การต่อเลขที่ดินและหน้าสำรวจ ให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่ให้เลขที่ดินและเลขหน้าสำรวจ โดยให้ฝ่ายทะเบียนมอบหมายบัญชีสารบบที่ดิน (บ.ท.ด.๓๕, บ.ท.ด.๓๕ ก) และบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด.๖๖) ให้ฝ่ายรังวัดรับไปดำเนินการ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินมีหน้าที่ควบคุมเก็บรักษาและรับผิดชอบ พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่งานบริหารงานช่างหรือเจ้าหน้าที่ในฝ่ายรังวัดคนใดคนหนึ่งเป็นผู้รับผิดชอบ โดยเฉพาะในการให้เลขที่ดินและเลขหน้าสำรวจตามที่ช่างผู้ทำการรังวัดเป็นผู้ขอต่อใช้ สำหรับการต่อเลขโฉนดที่ดินให้เป็นหน้าที่ของฝ่ายทะเบียน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๕๕ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๖)

การดำเนินการเกี่ยวกับคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๕๘๐๒ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๑ ดังนี้

คำขอแบ่งแยก

๑. คำขอแบ่งแยกที่ค้างระหว่างดำเนินการทางฝ่ายทะเบียนเนื่องจากมีเหตุขัดข้องยังไม่สามารถจดทะเบียนได้ หรือเรื่องที่พร้อมจะจดทะเบียน

๑.๑ ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่หนังสือแจ้ง ครบกำหนดแล้วผู้ขอไม่มาหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้รอเรื่องไว้ ๓๐ วัน แล้วมีหนังสือเตือนให้ผู้ขอมาดำเนินการภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่หนังสือเตือน

๑.๒ หากผู้ขอยังไม่มาดำเนินการตามกำหนด หรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้ส่งรอเรื่องไว้ และไม่ถือเป็นงานค้าง กรณีมีแบบพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ทำลายตามระเบียบ

๑.๓ ถ้าภายหลังผู้ขอมีความประสงค์ที่จะดำเนินการตามคำขอต่อไป ให้นำเรื่องมาดำเนินการต่อได้ เว้นแต่จะถูกยกเลิกไปตาม ๑๐.๕ (รอเรื่องไว้ ๕ ปี แล้วไม่มาดำเนินการ)

๒. คำขอแบ่งแยกที่ค้างระหว่างดำเนินการทางฝ่ายทะเบียน เนื่องจากมีเหตุขัดข้องยังไม่สามารถจดทะเบียนได้ หรือเรื่องพร้อมที่จะจดทะเบียน หากปรากฏว่าผู้ขอแบ่งแยกบางคนหรือทุกคนได้โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของตนไปยังบุคคลภายนอกแล้วและในขณะที่จดทะเบียนโอน

๒.๑ ผู้รับโอนทราบว่าที่ดินอยู่ระหว่างแบ่งแยก แต่ไม่ประสงค์จะขอสวมสิทธิการแบ่งแยก

๒.๑.๑ ให้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของผู้รับโอนไว้เป็นหลักฐาน แล้วให้ส่งรอเรื่องไว้ และไม่ถือเป็นงานค้าง แจ้งให้ผู้ขอแบ่งแยกที่ไม่ได้ทำการ โอนทราบถึงกรณีที่ได้รับโอนไม่ประสงค์สวมสิทธิการแบ่งแยก

๒.๑.๒ ถ้าภายหลังผู้ขอทุกคนรวมถึงผู้รับโอนด้วย มีความประสงค์ที่จะดำเนินการตามคำขอต่อไป ให้ผู้รับโอนขอสวมสิทธิโดยนำเรื่องมาดำเนินการต่อไป เว้นแต่จะถูกยกเลิกไปตาม ๑๐.๕ (รอเรื่องไว้ ๕ ปี แล้วไม่มาดำเนินการ)

๒.๑.๓ หากผู้รับโอนไม่ต้องการสวมสิทธิ และผู้ขอที่ไม่ได้ทำการโอนต้องการขอยกเลิกเรื่อง ให้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้ แล้วส่งยกเลิกเรื่องได้

๒.๒ ผู้รับโอนไม่ทราบว่าที่ดินอยู่ระหว่างแบ่งแยก

๒.๒.๑ ให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้รับโอนทราบเพื่อมาแสดงเจตนาขอสวมสิทธิการแบ่งแยก หรือไม่ขอสวมสิทธิภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่หนังสือแจ้ง ครบกำหนดแล้วผู้รับโอนไม่มาหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้ส่งรอเรื่องไว้และไม่ถือเป็นงานค้าง แจ้งให้ผู้ขอแบ่งแยกที่ไม่ได้ทำการ โอนทราบถึงกรณีที่มีการ โอน และผู้รับโอนไม่มาแสดงเจตนาสวมสิทธิหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ

๒.๒.๒ ภายหลังจากผู้ขอทุกคนรวมถึงผู้รับโอนด้วย มีความประสงค์ที่จะดำเนินการตามคำขอต่อไป ให้ผู้รับโอนขอสวมสิทธิโดยนำเรื่องมาดำเนินการต่อได้ เว้นแต่คำขอจะถูกยกเลิกไปตาม ๑๐.๕ (รอเรื่องไว้ ๕ ปี แล้วไม่มาดำเนินการ)

๒.๒.๓ หากผู้รับโอนไม่ต้องการสวมสิทธิ และผู้ขอที่ไม่ได้ทำการโอนต้องการขอยกเลิกคำขอให้บันทึกถ้อยคำ (ท.ค.๑๖) ไว้ แล้วส่งยกเลิกคำขอได้

๒.๓ กรณีสั่งรื้อเรื่องหรือยกเลิกเรื่อง หากมีแบบพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ทำลายตามระเบียบ

คำขอรังวัดสอบเขต และ คำขอตรวจสอบเนื้อที่

๓. คำขอรังวัดสอบเขต หรือคำขอตรวจสอบเนื้อที่ งานค้างระหว่างดำเนินการทางฝ่ายทะเบียน เนื่องจากมีเหตุขัดข้อง หรือเรื่องที่เกี่ยวข้องจะแจ้งผลการรังวัดสอบเขตหรือตรวจสอบเนื้อที่ให้ผู้ขอทราบ

๓.๑ ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่หนังสือแจ้ง ครบกำหนดผู้ขอไม่มา หรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้รอเรื่องไว้ ๓๐ วัน แล้วมีหนังสือเตือนให้ผู้ขอมาดำเนินการภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือน ในหนังสือเตือนให้ระบุด้วยว่าถ้าไม่มาดำเนินการตามกำหนด โดยไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ จะถือว่าประสงค์ยกเลิกคำขอ

๓.๒ ผู้ขอไม่มาดำเนินการตามกำหนดหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้ส่งยกเลิกคำขอได้

๓.๓ กรณีผลการรังวัดสอบเขตหรือตรวจสอบเนื้อที่ รูปแผนที่เนื้อที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ก่อนยกเลิกคำขอให้อนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๒๐๕๒๔ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๒๓ เรื่อง การสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย

คำขอรวมโฉนด และคำขอรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๔. คำขอรวมโฉนดและคำขอรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ค้างระหว่างดำเนินการทางฝ่ายทะเบียนเนื่องจากมีเหตุขัดข้อง ให้อนุโลมปฏิบัติตาม ๑.

๕. “.....”

วิธีการรื้อเรื่อง

๑๐. กรณีสั่งรื้อเรื่องตาม ๑, ๒, ๔ และ ๕

๑๐.๑ ให้หมายเหตุในคำขอและในบัญชีรับทำการ (บ.ท.ค.๒) หรือบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ.๑๔) แล้วแต่กรณีด้วยอักษรสีแดงว่า “รอเรื่องลำดับที่” และให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๑๐.๒ สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้จดลงในบัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ค.๑๑) ช่อง “หมายเหตุ” ด้วยอักษรสีแดงว่า “รอเรื่องลำดับที่.....”

๑๐.๓ “.....”

๑๐.๕ การรื้อเรื่องตาม ๑, ๒ และ ๔ เมื่อครบห้าปีนับแต่วันทำการรังวัดหรือตรวจสอบเนื้อที่ให้ มีหนังสือเตือนผู้ขออีกครั้งหนึ่ง ให้มาดำเนินการภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ในหนังสือเตือนให้ระบุไปด้วยว่า ถ้าไม่มาดำเนินการตามกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งยกเลิกคำขอ หากครบกำหนดแล้วผู้ขอยังไม่มาดำเนินการ ก็ให้สั่งยกเลิกคำขอเสีย

วิธีการยกเลิกคำขอ

๑๑. กรณีสั่งยกเลิกคำขอตาม ๑๐.๕ ให้หมายเหตุในบัญชีคุมเรื่องรอดด้วยอักษรสีแดงว่า “ยกเลิกคำขอ” ในคำขอให้หมายเหตุที่มุมบนด้านขวาด้วยอักษรสีแดงว่า “ยกเลิกคำขอเพราะครบ ๕ ปี”

๑๒. กรณีสั่งยกเลิกคำขอเพราะเหตุอื่นนอกจาก ๑๐.๕

๑๒.๑ ให้หมายเหตุในบัญชีรับทำการ (บ.ท.ค.๒) หรือบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ.๑๔) แล้วแต่กรณี ด้วยอักษรสีแดงว่า “ยกเลิกคำขอ” ในคำขอให้หมายเหตุที่มุมบนด้านขวาด้วยอักษรสีแดงให้ทราบว่าได้ยกเลิกคำขอเพราะเหตุใด เช่น “ยกเลิกคำขอเพราะผู้ขอได้ขอยกเลิกคำขอ” หรือ “ยกเลิกคำขอเพราะผู้ขอไม่มาติดต่อ” และให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๑๒.๒ สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้หมายเหตุในบัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ค.๑๑) ช่อง “จัดการเสร็จ” ด้วยว่า “ยกเลิกคำขอ”

๑๒.๓ เก็บคำขอและเอกสารทั้งหมดที่ยกเลิกเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น

๑๒.๔ หากภายหลังผู้ขอมาดำเนินการตามคำขอที่ยกเลิกไปแล้ว ให้ผู้ขอยื่นคำขอและดำเนินการเป็นเรื่องใหม่

การส่งหนังสือแจ้งและเตือน

๑๓. การส่งหนังสือแจ้งและเตือนให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน เว้นแต่หนังสือเตือนซึ่งถ้าผู้ขอไม่มาตามกำหนดหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ จะสั่งยกเลิกคำขอ ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

๑๔. กรณีมีผู้ขอหลายคนให้ส่งหนังสือแจ้งหรือเตือนถึงผู้ขอทุกคน

๑๕. กรณีที่ไปรษณีย์ไม่อาจส่งหนังสือแจ้งหรือเตือนให้แก่ผู้ขอได้ โดยแจ้งเหตุขัดข้องที่นำส่งหนังสือถึงผู้รับไม่ได้เพราะผู้รับย้ายไม่ทราบที่อยู่ใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือสอบถามนายทะเบียนท้องถิ่นว่าผู้ขอได้ย้ายภูมิลำเนาไปอยู่ ณ ที่ใด แล้วจึงมีหนังสือแจ้งหรือเตือนไปยังผู้ขอตามภูมิลำเนาที่อยู่แห่งใหม่ หากสอบถามนายทะเบียนท้องถิ่นแล้วยังไม่อาจทราบที่อยู่ปัจจุบันของผู้ขอย่อมถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่จะมีหนังสือแจ้งหรือเตือนให้ผู้ขอทราบได้ ให้ตั้งรื้อเรื่องหรือสั่งยกเลิกคำขอแล้วแต่กรณี

๑๖. “.....”

๑๗. “.....”

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด

๑. นาง ท. และ นาง ย. ยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาขอม นาย ส. เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่รับรองแนวเขตและคัดค้านการรังวัดว่าผู้ขอารังวัดรุกล้ำที่ดินของตน กรณีเป็นการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามคำพิพากษามาขอม แม้ศาลจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินแบ่งแยกที่ดินให้นาง ย. และ นาง ท. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและแผนที่สังเขปท้ายฟ้องก็ตาม แต่โดยที่คำพิพากษามาขอมยอมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก ตามมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นาง ย. และ นาง ท. ผู้ขอจึงถือเอาคำพิพากษามาขอมแทนการแสดงเจตนาของ นาย ส. เจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดีซึ่งคัดค้านการรังวัดไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินต้องปฏิบัติตาม มาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยดำเนินการสอบสวนใกล้เคียง เมื่อคู่กรณีตกลงกันไม่ได้ต้องแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อไป

๒. กรณีศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยที่ ๑, ที่ ๒, ที่ ๓, ที่ ๔ และที่ ๕ ไปดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินให้เป็นของโจทก์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา แต่การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นเรื่องของเจ้าของรวมทุกคนจะต้องตกลงแบ่งกัน (ม.๑๓๖๔ แห่ง ป.พ.พ.) การแบ่งแยกรายนี้โจทก์เป็นผู้ยื่นคำขอฝ่ายเดียว จำเลยมิได้ยื่นคำขอด้วย แต่ก็ชอบที่จะใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาได้สำหรับนาง ท. จำเลยที่ ๖ ศาลอนุญาตให้โจทก์ถอนฟ้องเพราะเหตุมรณะ และไม่มีผู้รับมรดกความ จึงมิใช่คู่ความและเป็นบุคคลนอกคดี ไม่อาจถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาง ท. และทายาทของ นาง ท. ได้ เรื่องนี้ศาลได้มีคำพิพากษาให้แบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ตามรูปแผนที่พิพาท ซึ่งระบุทิศทางและเนื้อที่ไว้ชัดเจนแน่นอน ประกอบกับสำนักงานที่ดินได้มีหนังสือสอบถามศาลแล้ว และศาลได้แจ้งให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาฎีกา จึงควรดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้แก่ผู้ขอต่อไปได้ หากการแบ่งกรรมสิทธิ์จะทำให้บุคคลภายนอก (ทายาทของนาง ท.) เสียหายอย่างไรเป็นเรื่องที่ต้องไปว่ากล่าวกันเอง

๓. นาง ล. ขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินเฉพาะส่วนที่ นาง ล. จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง บ. แต่ไม่สามารถนำผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางคนมารับรองแนวเขตได้ เนื่องจากถึงแก่กรรมและทายาทไม่มารับมรดก กรณีดังกล่าวเป็นการได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งและนาง ล. ได้จดทะเบียนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดตราจองแล้ว วิธีดำเนินการควรรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ นาง ล. ได้มาโดยการครอบครองออก โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน กล่าวคือ ไม่ต้องทำการรังวัดรอบแปลง และไม่ต้องแก้ไขเขตจำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ แต่ให้นาง ล. เป็นผู้นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่นาง ล. ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามจำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ท้ายคำสั่งศาล

๔. นาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน เป็น โจทก์ฟ้องผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ ทุกคน ให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ตน ศาลสั่งไม่รับฟ้องจำเลยสองคนเพราะได้ถึงแก่กรรมไปก่อนฟ้อง ข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินได้มีการแบ่งแยกการครอบครองที่ดินเป็นสัดส่วน แต่

ยังไม่มี การแบ่งแยกโฉนด กรณีนี้ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยทั้งสามคนดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนตามแผนที่รังวัดที่ขีดเส้นสีเขียว เนื้อที่ประมาณ ๘๑ ตารางวา ให้เป็นของโจทก์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ดังนี้ ควรดำเนินการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินส่วน ของ นาย ส. ออกมา โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยให้นาย ส. เป็นผู้นำ ชี้อส่วนที่เป็นของตน ไม่ต้องรังวัดรอบแปลงและไม่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่แต่อย่างใด

๕. กรณีศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยไปดำเนินการแบ่งแยกให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่แบ่งแยกให้ ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กรณีเช่นนี้โจทก์สามารถนำคำพิพากษามาแสดงเจตนาแทนจำเลยขอ จดทะเบียนได้แต่ไม่อาจใช้บังคับผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่งได้ หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่มา ดำเนินการจะใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ อาจดำเนินการแบ่งแยกได้

๖. กรณีขอแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน พิจารณาแล้วเห็นว่า การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ การแบ่งแยกในนามเดิม มิใช่เป็นการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด ย่อมดำเนินการจด ทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ และหากเวลาการห้ามโอนดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลงย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงแยกทุก แปลงด้วย ดังนั้น ที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการณ์ห้ามโอนไว้เช่นเดียวกัน

๗. ศาลฎีกาได้พิเคราะห์แล้วฟังได้ว่าเจ้าของที่ดินได้อุทิสให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว ที่ดิน ดังกล่าวจึงตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตาม มาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว กรณีเช่นนี้พิจารณาแล้วว่าการขอจดทะเบียน เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินจะขอจดทะเบียนหรือไม่ก็ได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินมาจด ทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว เจ้าของที่ดินไม่มาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ อาจจะจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ การที่ที่ดินจะตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔(๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ ย่อมตกเป็นได้โดยการแสดงเจตนาของเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือโดยปริยายที่จะทำการอุทิสให้เป็น ทางสาธารณประโยชน์ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓) แต่ควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ศาลฎีกาได้มี คำพิพากษาที่.....ลงวันที่.....ว่าที่ดินแปลงนี้ได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณ สมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ให้งดการจดทะเบียนทุกประเภท เว้นแต่จะเป็นการ จดทะเบียน โอนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์เท่านั้น”

๘. กรณีที่ดินถูกยึดไว้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เพราะค้างเงินค่าภาษีเงินได้บุคคล ธรรมดาการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่ถูกยึดหรืออายัด ไม่อยู่ในความหมายที่ต้องห้ามมิให้

กระทำตามมาตรา ๑๒ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเรื่องนี้สรรพากรจังหวัดแจ้งว่าไม่ขัดข้องในการที่เจ้าของที่ดินจะขอแบ่งแยก แต่เมื่อได้ดำเนินการแล้วให้แจ้งเลขที่โฉนดที่ดินที่ได้แบ่งแยกไปให้ทราบด้วย จึงเห็นควรจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมให้ผู้ขอต่อไปได้ แต่โฉนดที่ดินที่ออกให้ใหม่ทุกแปลงจะต้องถูกยึดไว้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจัดแจ้งให้ปรากฏการยึดไว้ด้วย

๘. โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม และได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ซึ่งต่อมามีความประสงค์ขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม จำนวน ๑ แปลง โดยให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมยังคงมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามส่วนที่บรรยายส่วนไว้ กรณีดังกล่าวที่ดินที่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้เมื่อทำการแบ่งแยก ถ้าไม่ใช่เป็นการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหรือไม่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่น ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนที่มีอยู่ในที่ดินแต่ละแปลง ย่อมคงมีอยู่ตามที่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ เมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนประสงค์จะให้การบรรยายส่วนยังคงมีอยู่ตามเดิม ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ โดยให้ยกรายการบรรยายส่วนไปจดทะเบียนในโฉนดที่ดินแปลงแยกด้วย

๑๐. กรณีข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งศาลว่าผู้ร้องกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้แบ่งสัดส่วนการครอบครองกันไว้ และมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้สิทธิในที่ดินตามสัดส่วนที่ครอบครองเนื้อที่ ๕๐ ตารางวา ตามสัดส่วนที่ได้แบ่งกัน คือส่วนที่เป็นทางที่ผู้ร้องใช้เข้าออกสู่ที่ดินของผู้ร้องอีกแปลงหนึ่ง และให้กันที่ดินส่วนของผู้ร้องออกจากโฉนดที่ดิน ตามคำสั่งศาลดังกล่าวสามารถทราบได้เป็นที่แน่ชัดว่า ที่ดินส่วนของผู้ร้องตั้งอยู่บริเวณใด ตำแหน่งที่ตั้งและมีอาณาเขตติดต่อกับอย่างไร มีจำนวนเนื้อที่เท่าใด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการครอบครองที่ดินของผู้ร้องครอบครองแยกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ มิใช่เป็นการครอบครองในลักษณะเจ้าของร่วมกับเจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่น ๆ (ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๘/๒๔๕๕ และ ๖๔๓/๒๔๕๗) กรณีนี้เมื่อผู้ร้องได้ยื่นคำขอรังวัดกันส่วนที่ดินของตนออกไปตามคำสั่งศาลเพื่อไม่ให้ถูกขายทอดตลาดด้วยแต่เพียงผู้เดียวโดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอื่นมิได้ยื่นคำขอหรือมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมที่จะดำเนินการให้ผู้ขอได้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๓๓/๒๕๓๗) โดยอนุโลมปฏิบัติตามสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่องการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๘/๒๔๕๕ เจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ นั้น ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันรวมกันอยู่ ไม่ทราบว่าส่วนของใครเท่าไร ตรงไหนในทรัพย์สินนั้น ๆ กฎหมายจึงให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน

โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคล ๒ คน เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนของใครไว้ในโฉนดแล้วเจ้าของใครอยู่ตอนไหนเป็นจำนวนเนื้อที่เท่าไรชัดเจนแล้ว เช่นนี้หาใช่เป็นเจ้าของรวมไม่

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔๕/๒๔๕๖ ผู้มีชื่อร่วมกันในโฉนดได้แยกกันครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดส่วนมากกว่า ๑๐ ปี ต้องแบ่งกันตามที่ดินที่ครอบครอง ไม่ใช่แบ่งตามส่วนที่มีชื่อในโฉนด

ผู้ที่สืบทอดจากคู่ความโดยทางมรดก ในคดีที่มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดแล้ว ย่อมต้องผูกพันตามคำพิพากษานั้นเช่นเดียวกัน คำพิพากษาที่ชี้ขาดกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ครอบครองเป็นส่วนศักดิ์ในที่ดินอันอยู่ในกรรมสิทธิ์รวมนั้น คู่ความไม่ต้องจดทะเบียนก็ยังคงมีสิทธิ์ตามที่ได้ครอบครองอยู่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓/๒๔๕๗ หลายคนตกลงร่วมกันซื้อที่ดินมีโฉนดเดียวกันแปลงหนึ่ง เมื่อซื้อแล้วก็รังวัดแบ่งเขตกันครอบครองเป็นส่วนศักดิ์ที่ตนตกลงซื้อ เช่นนี้ย่อมทำได้ และในกรณีนี้ต่อมาหากผู้ซื้อผู้หนึ่งบุกรุกส่วนของอีกผู้หนึ่งก็ต้องรับผิดชอบในเรื่องค่าเสียหาย จะอ้างสิทธิในฐานะเป็นเจ้าของร่วมขึ้นต่อสู้หาได้ไม่แต่ขอให้แบ่งแยกที่ดินตามส่วนที่ซื้อและครอบครองนั้นได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๔/๒๔๕๗ เจ้าของรวมสันนิษฐานว่ามีส่วนเท่ากัน แต่แม้จะมีชื่อในโฉนดด้วยกัน ถ้าได้ครอบครองมาเป็นส่วนศักดิ์ กว่า ๑๐ ปี เมื่อไม่ปรากฏว่าเป็นการครอบครองแทนกัน ต้องแบ่งตามเขตที่แยกกันครอบครองมา

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๕/๒๕๐๓ กระทรวงเกษตรธิการได้ประกาศให้เจ้าของที่ดินในเขตไฟไหม้ นำเจ้าพนักงานทำการรังวัดสอบเขตและปักหลักเขตหมายที่ดินใหม่ เจ้าของที่ดินร่วมได้นำเจ้าพนักงานรังวัดสอบเขตโดยเจ้าของที่ดินร่วมอีกผู้หนึ่งมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย การรังวัดสอบเขตจึงเป็นการมิชอบ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการแก้ไขเนื้อที่ดินและผืนที่หลังโฉนดตามที่รังวัดสอบเขตใหม่ เช่นนี้ การกระทำของเจ้าพนักงานที่ดินจึงเป็นการละเมิดต่อเจ้าของที่ดินที่มิได้รู้เห็น ในการรังวัดสอบเขตใหม่และต้องชดใช้ค่าเสียหายด้วย

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๓/๒๕๐๘ ในคดีนี้จำเลยยอมให้ที่พิพาทเป็นของโจทก์ ที่พิพาทก็ตกเป็นของโจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น โดยไม่ต้องบังคับอะไรอีก ฉะนั้น การที่โจทก์มิได้ขอให้บังคับคดีภายใน ๑๐ ปี จึงหาทำให้สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่พิพาทดังกล่าวแล้ว ต้องเสียไปแต่อย่างใดไม่

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๐/๒๕๑๐ ที่พิพาทมีชื่อโจทก์จำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนด โดยมีได้ระบุส่วนของใครเท่าใด ในเบื้องต้นก็ต้องถือว่าโจทก์จำเลยต่างมีส่วนเป็นเจ้าของคนละครึ่ง แต่เมื่อต่อมาโจทก์จำเลยได้ตกลงแบ่งที่พิพาทกัน จำเลยได้ ๓ ไร่ โจทก์ได้ ๕ ไร่ ๗๐ ตารางวา ข้อตกลงแบ่งที่ดินดังกล่าวนี้เข้าลักษณะสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ เพราะการตกลงกำหนดลงไปว่าใครได้เนื้อที่เท่าไร ย่อมเป็นการระงับข้อพิพาทอันจะมีขึ้นให้เสร็จไป ไม่ต้องโต้เถียงกันว่าฝ่ายใดมีเหตุสมควรจะได้มากได้น้อยกว่าครึ่งอย่างไร เมื่อข้อตกลงนี้ได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์จำเลยเป็นสำคัญ ซึ่งโจทก์จำเลยต่างรับรองต้องกัน จึงมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย ส่วนที่การรังวัดแบ่งแยกให้เป็นไปตามคำขอยังมีได้สำเร็จลง จะเป็นเพราะเหตุใดก็ตาม ก็ไม่ทำให้ข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ดังกล่าวเสียไป

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๖/๒๕๑๗ จำเลยได้ตกลงยกถนนในที่ดินมีโฉนดของจำเลยให้แก่สุขาภิบาล สุขาภิบาลรับเอาและได้ลงหินลาดยางถนนดังกล่าว มีผู้ใช้ถนนนั้นเป็นทางสัญจรไปมา และต่อมาจำเลยไปยื่นคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ดังนี้ จำเลยได้แสดงเจตนาอุทิศถนนนั้นให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว แม้จำเลยจะขอยกเลิกคำขอจดทะเบียน

แบ่งแยกที่ดินและบอกเลิกการยกถนนให้แก่สุขาภิบาล ก็ตาม ก็หาทำให้ถนนซึ่งกลายเป็นทางสาธารณประโยชน์ไปแล้วเปลี่ยนสภาพกลับคืนมาเป็นทางเอกชนอีกไม่

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓ การอุทธรณ์ที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะเป็นการสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน แม้เป็นที่ดินในเขตโฉนด ผู้ซื้อที่ดินก็ไม่มีสิทธิในที่ดินส่วนที่ได้อุทธรณ์เป็นทางสาธารณะไปแล้ว

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๑๕/๒๕๒๔ ทรัพย์สินของสามีภริยาเมื่อยังไม่ได้แบ่งกันย่อมมีสภาพเป็นทรัพย์สินซึ่งสามีภริยาเป็นเจ้าของรวม การแบ่งทรัพย์สินตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๖๔ กระทำได้โดยแบ่งทรัพย์สินนั้นเองระหว่างเจ้าของรวม หรือโดยขายทรัพย์สินแล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกัน ไม่ต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือต่อกันก็ฟ้องร้องให้บังคับคดีได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๒/๒๕๒๕ โจทก์จัดสรรที่ดินขาย ผู้อยู่ในที่จัดสรรต้องใช้ถนนที่จำเลยทำขึ้นในที่ดินของจำเลย ทรายใดที่จำเลยยังไม่ได้ปิดกั้นถนน โจทก์ยังไม่ได้ถูกจำเลยโต้แย้งสิทธิ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ทั้งถนนดังกล่าวจะเป็นทางสาธารณะหรือไม่ ย่อมเป็นไปตามสภาพของการใช้ ไม่จำเป็นต้องให้ศาลมีคำสั่งตามที่โจทก์มีคำขอให้ศาลสั่งว่าถนนเป็นทางสาธารณะ ให้จำเลยแบ่งแยกโฉนดและจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะ

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗๕/๒๕๒๘ ที่ดินมีโฉนดซึ่ง พ. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับพี่น้องคนอื่น และมีได้มีการแบ่งแยกว่าส่วนของใครอยู่ตอนไหนและมีเนื้อที่เท่าใด ผู้มีชื่อในโฉนดซึ่งถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันจึงเป็นเจ้าของรวมอยู่ตามส่วนที่ตนถือกรรมสิทธิ์

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินกับ พ. โดยระบุว่าที่ดินตามเนื้อที่ที่ตกลงซื้อขายกันนี้อยู่ทางทิศตะวันออกของที่ดินแปลงใหญ่ จึงเป็นการซื้อขายตัวทรัพย์สินซึ่งมิใช่เป็นการขายกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ พ. จะกระทำได้อีกแต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน เมื่อยังมีได้มีการแบ่งที่ดินเป็นส่วนตัด การที่ พ. เอาตัวทรัพย์สินมาทำสัญญาจะขายให้โจทก์ โดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพันเจ้าของรวมคนอื่น และโจทก์จะฟ้องบังคับตามสัญญามีได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๓๔/๒๕๒๕ จำเลยทั้งสี่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงที่จำเลยทั้งสี่ทำสัญญาแบ่งขายให้โจทก์ร่วมกับบุคคลอื่นด้วย แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินดังกล่าวมิได้บรรยายส่วนของตนไว้ และมีได้แบ่งแยกว่าส่วนของใครอยู่ตอนใด แต่ละคนจึงมีส่วนเท่า ๆ กัน กรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของรวมแต่ละคนย่อมครอบคลุมไปเหนือที่ดินดังกล่าวทั้งหมดจนกว่าจะมีการแบ่งแยก การที่จำเลยทั้งสี่ตกลงขายที่ดิน โดยระบุเจาะจงตรงส่วนด้านตะวันตกของที่ดินเป็นการขายตัวทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงส่วนที่มีใช่เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยทั้งสี่ จึงต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมทุกคนก่อน มิฉะนั้นสัญญาจะซื้อขายไม่มีผลผูกพันเจ้าของรวมซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาด้วย

เมื่อเจ้าของรวมที่มีได้เป็นคู่สัญญากับโจทก์ มิได้ถูกฟ้องหรือเข้ามาเป็นคู่ความในคดีทั้งไม่ยอมขายที่ดินส่วนที่จำเลยทั้งสี่ตกลงขายให้โจทก์ด้วย หากศาลพิพากษาให้จำเลยทั้งสี่แบ่งแยกและจดทะเบียนโอน

กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนที่ขายให้โจทก์ตามคำขอของโจทก์ ผลของการบังคับคดีย่อมไม่ผูกพันเจ้าของรวมซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและมิได้เข้ามาเป็นคู่ความให้จำต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ศาลจึงไม่อาจบังคับจำเลยทั้งสี่ตามคำขอของโจทก์ได้

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๗๗/๒๕๓๐ โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ กับ ส. และ ก. เป็นเจ้าของรวมที่ดินพิพาท บุคคลทั้งสามตกลงแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว ต่อมาจำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของ ก. แต่ไม่ยอมไปจัดการแบ่งแยกที่ดินตามข้อตกลง ขอให้ศาลบังคับจำเลย คดีถึงที่สุดโดยศาลพิพากษาให้จำเลยไป จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินพิพาท หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย เช่นนี้ การที่ศาลพิพากษาให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยแสดงว่าให้แบ่งตามความตกลงตามฟ้อง มิใช่แบ่งตามลำดับและวิธีการในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ ดังนั้น การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทโดยยึดถือส่วนใน โฉนดและความตกลงตามแผนที่แบ่งกรรมสิทธิ์รวม จึงเป็นการถูกต้องตามคำพิพากษาแล้ว

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๓/๒๕๓๑ โจทก์และบิดาจำเลยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ต่อมาได้ร่วมกันยื่นคำร้องขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยบันทึกข้อตกลงแบ่งแยกให้บิดาจำเลยได้เนื้อที่ ๑ ใน ๕ ส่วน โจทก์และบิดาจำเลยลงชื่อไว้ บันทึกนี้เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๘๕๐ และเป็นข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ระหว่างเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ จึงผูกพันโจทก์และบิดาจำเลย เมื่อบิดาจำเลยตายจำเลยรับมรดกที่ดินมาก็ย่อมผูกพันจำเลยด้วย การที่โจทก์อ้างว่าต้องแบ่งตามที่โจทก์ครอบครอง เป็นการขัดกับข้อความในบันทึกข้อตกลง ส่วนที่โจทก์ยื่นคำขอยกเลิกคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยกระทำไปฝ่ายเดียวอ้างว่าบิดาจำเลยตายแล้วนั้น ไม่มีผลทำให้ข้อตกลงเรื่องแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมระงับไปเพราะจำเลยซึ่งเป็นทายาทมิได้ยินยอม

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๓๒ ที่ดินกรรมสิทธิ์รวมที่ยังมิได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วนนั้น เจ้าของรวมคนหนึ่งครอบครองที่ดินส่วนใดย่อมถือว่าครอบครองแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ เมื่อต่อมาได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวให้แก่เจ้าของรวมแต่ละคนเป็นสัดส่วนแล้ว ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์จึงจะเริ่มนับตั้งแต่มีการแบ่งแยกกันนั้น

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๕๑/๒๕๓๒ โจทก์จำเลยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงพิพาทร่วมกัน โจทก์ยอมมีสิทธิเรียกให้แบ่งแยกที่ดินแปลงพิพาทได้ เว้นแต่ในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควร ในการที่โจทก์จะให้เช่าที่ดินแปลงพิพาทถือได้ว่าเป็นโอกาสอันควรที่โจทก์จะขอแบ่งแยก ส่วนการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนเดิมร้องขอที่ดินคืนจากโจทก์ก็เป็นเรื่องระหว่างเจ้าของเดิมกับโจทก์เท่านั้น ไม่กระทบกระเทือนถึงจำเลยจำเลยจะอ้างว่าไม่เป็นโอกาสอันควรหาได้ไม่

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๐๕/๒๕๓๓ แม้ตามโฉนดที่ดินจะมีชื่อโจทก์จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม แต่เมื่อโจทก์จำเลยต่างแยกกันครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนแล้ว ก็ชอบที่จะแบ่งที่ดินบริเวณที่โจทก์ครอบครองนั้นให้แก่โจทก์ได้

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๕/๒๕๓๔ คำฟ้องขอแบ่งแยกที่ดินกรรมสิทธิ์รวม เมื่อโจทก์บรรยายฟ้องไว้ชัดเจนว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมและได้ครอบครองที่ดินเป็นสัดส่วนแล้ว โจทก์ก็ไม่จำเป็นต้องบรรยายฟ้องอีกว่าได้ครอบครองที่ดินโดยสงบเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเกิน ๑๐ ปี เพื่อให้เห็นว่าได้เปลี่ยนเจตนาการครอบครอง และในคำขอท้ายฟ้องก็ไม่ต้องขอให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ หรือขอให้นำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาแบ่งกันหากจำเลยไม่ยินยอมแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมแต่อย่างใด

โจทก์กับจำเลยทั้งหกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกัน เฉพาะที่ดินส่วนของโจทก์ เจ้าของเดิมเคยยื่นคำร้องขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ให้เป็นของ ห. ไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้อำนาจการ ห. ก็ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนที่ขอแบ่งแยกให้แก่โจทก์ และโจทก์ได้เข้าครอบครองโดยปลูกบ้านทำรั้วเป็นส่วนสัดส่วนตลอดมา จำเลยทุกคนก็ไม่ได้คัดค้าน ดังนี้ เมื่อโจทก์ได้บอกกล่าวให้จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินพิพาทไปแบ่งแยกและไม่ปรากฏว่าการขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมของโจทก์ได้กระทำในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควร ถึงแม้โจทก์จะมีได้บอกกล่าวแก่จำเลยอื่นก่อนฟ้อง โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งหก

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๘๗/๒๕๓๔ โจทก์ที่ ๑ กับพวกมีสิทธิร่วมกับจำเลยในที่ดินพิพาท เมื่อโจทก์ที่ ๑ กับพวกขอลอกโฉนดที่ดินพิพาท แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ เพราะจำเลยมิได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วยยอมทำให้สิทธิของโจทก์ที่ ๑ กับพวกถูกระงับกระเทือน และจำเลยมีหน้าที่ต้องอนุวัตตามความต้องการของเจ้าของส่วนข้างมาก โจทก์ที่ ๑ มีสิทธิฟ้องขอให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยได้

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๔๔/๒๕๓๔ โจทก์และจำเลยทั้งหกทำบันทึกข้อตกลงขอรังวัดแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยโจทก์ยอมให้จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ที่ ๓ และที่ ๔ แบ่งแยกที่ดินออกไป และโจทก์ยอมรับส่วนที่เหลือจากการแบ่งแยกโดยยอมรับว่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการแบ่งแยกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของโจทก์ จำเลยที่ ๕ และจำเลยที่ ๖ เช่นนี้ การรังวัดแบ่งแยกที่ดินยอมผูกพันโจทก์ โจทก์ จำเลยที่ ๕ และจำเลยที่ ๖ ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินส่วนที่เหลือ เมื่อสารบัญญัตินี้ได้ระบุเนื้อที่ดินส่วนของโจทก์ไว้เป็นพิเศษ จึงต้องสันนิษฐานว่า โจทก์ จำเลยที่ ๕ และจำเลยที่ ๖ มีส่วนคนละเท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๖๕/๒๕๓๔ จำเลย ส. เป็นสามีภริยากันแต่ไม่ได้จดทะเบียนสมรส ที่ดินและบ้านพิพาทเป็นทรัพย์สินที่จำเลยและ ส. ทำมาหาได้ร่วมกัน ดังนั้น จำเลยและ ส. เป็นเจ้าของรวมในที่ดินและบ้านพิพาท ส. จะจำหน่ายที่ดินและบ้านพิพาทโดยจำเลยมิได้ยินยอมด้วยไม่ได้ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง

แม้หนี้เงินกู้จะเป็นหนี้ร่วมของจำเลยและ ส. ก็ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยยินยอมให้ ส. โอนขายที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่โจทก์เป็นการชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ย สัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาท

ระหว่าง ส. กับโจทก์ย่อมไม่ผูกพันจำเลย จำเลยยังเป็นเจ้าของรวมในที่ดินและบ้านพิพาทโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย แต่โจทก์เข้าสวมสิทธิของ ส. ในการที่จะเรียกร้องให้แบ่งส่วนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคแรก

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๐/๒๕๓๕ เมื่อเจ้ามรดกตาย โจทก์และ ล. บุตรเจ้ามรดกซึ่งเป็นทายาทได้รับมรดกที่ดินพิพาทมาและร่วมกันครอบครองโดยมิได้แบ่งแยก ที่ดินพิพาทจึงมิใช่มรดกของเจ้ามรดกอีกต่อไป แต่เป็นทรัพย์สินร่วมกันของโจทก์และ ล. มารดาของจำเลยทั้งห้า เมื่อ ล. ตาย ส่วนของ ล. ตกแก่จำเลยทั้งห้า การที่จำเลยทั้งห้าไม่ยอมแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมจึงมีอำนาจฟ้องขอให้แบ่งที่ดินพิพาทได้ แม้โจทก์จะเป็นพระภิกษุก็ห้ามบทกฎหมายห้ามโจทก์ฟ้องจำเลยทั้งห้าไม่

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๐/๒๕๓๕ เจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่บุตรทั้งหกถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันโดยไม่มีวัตถุประสงค์จะให้เป็นเจ้าของรวมกันมีลักษณะเป็นการถาวรอันจะแบ่งแยกกันไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ วรรคแรก โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้าของรวมคนหนึ่งจึงมีสิทธิฟ้องขอให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงพิพาทได้

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๓/๒๕๓๕ โจทก์ขอแบ่งสัดส่วนในที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมตามข้อตกลงที่ทำขึ้นระหว่างโจทก์จำเลยโดยขอให้จำเลยจดทะเบียนแบ่งแยกให้เป็นการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งจำเลยในฐานะผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมจะต้องดำเนินการทางทะเบียนด้วยเมื่อจำเลยไม่ยอมดำเนินการดังกล่าวถือได้ว่าจำเลยโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๖/๒๕๓๗ โจทก์บรรยายฟ้องว่าโจทก์จำเลยเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย ระหว่างอยู่กินกันฉันสามีภริยาได้ช่วยกันประกอบอาชีพทำให้มีทรัพย์สินเพิ่มทวีขึ้นซึ่งโจทก์จำเลยมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เมื่อศาลพิพากษาให้หย่าขาดจากกัน โจทก์จำเลยต่างมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวคนละกึ่งหนึ่งเป็นการกล่าวอ้างว่าโจทก์เป็นเจ้าของรวมกับจำเลย โจทก์มีสิทธิขอแบ่งจากจำเลยในฐานะที่เป็นเจ้าของรวมได้ แต่เมื่อข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่าโจทก์มีส่วนร่วมในการทำมาหาได้ในทรัพย์สินร่วมกับจำเลย โจทก์ก็ไม่มีสิทธิแบ่งทรัพย์สินนั้นจากจำเลย

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๕๘/๒๕๓๗ ตามกฎหมายเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินทุกคนต่างเป็นเจ้าของร่วมกันทุกคนในที่ดินทั้งแปลงนั้น แต่ในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเองอาจอ้างการครอบครองเป็นส่วนสกัดตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการครอบครองต่อกันได้ โดยตกลงแบ่งที่ดินกันเองแล้วลงชื่อรับรองหลักเขตที่เจ้าพนักงานที่ดินปัก เพื่อรังวัดแบ่งแยกซึ่งเป็นการตกลงแบ่งทรัพย์สินกันเองอันมีผลบังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ โดยถือว่าเป็นเรื่องของความยินยอมของเจ้าของรวมทุกฝ่ายพร้อมใจกันให้เป็นเช่นนั้น แต่การครอบครองเป็นส่วนสกัดดังกล่าวนี้มีได้เป็นผลถึงกับจะทำให้ที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งต่างหากจากที่ดินแปลงใหญ่เดิมนั้นไปได้ แต่ตราบไคที่ยังไม่ได้มีการแบ่งแยกโฉนดออกจากกัน ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวโฉนดเดียวกันอยู่

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๓๓/๒๕๓๓ ตามคำสั่งของศาลชั้นต้นในคดีที่โจทก์ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน โดยการครอบครองปรปักษ์ได้ระบุไว้แล้วว่าที่ดินที่โจทก์ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มีเนื้อที่เท่าใดทศใดมีความกว้างยาวและเขตติดต่อกันอย่างไร โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ศาลชั้นต้นระบุไว้ดังกล่าวแยกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ มิใช่เป็นการได้มาในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ กรรมที่ดินจำเลยจึงต้องจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินใส่ชื่อโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๘ ประกอบด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๔๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓ ข้อ ๘ (๓) วรรคหนึ่ง

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๕๕/๒๕๓๕ โจทก์และจำเลยทั้งสองมิได้แบ่งแยกกันครอบครองที่ดินพิพาทเป็นส่วนสัก และโจทก์ฟ้องประสงค์ให้ศาลพิพากษาแบ่งที่ดินที่โจทก์และจำเลยทั้งสองถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามส่วนของแต่ละคนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่เป็นประการสำคัญ แม้โจทก์ขอมาในคำขอท้ายฟ้องอย่างไร ศาลย่อมมีอำนาจแบ่งให้ได้ตามที่กำหนดไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๔ ไม่เป็นการพิพากษาที่ไม่ตรงตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๒๕/๒๕๓๕ เมื่อศาลเห็นว่าหากการแบ่งที่ดินพิพาทซึ่งโจทก์ทั้งสามและจำเลยเป็นเจ้าของรวมถึงกับต้องให้จำเลยรื้อบ้านที่เป็นของจำเลยและจำเลยได้อาศัยอยู่มานานกว่า ๑๐ ปี ออกไปอันเป็นการเดือดร้อนแก่จำเลยแล้ว ศาลย่อมใช้ดุลพินิจให้แบ่งที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยตรงที่บ้านจำเลยปลูกอาศัยอยู่ได้โดยไม่ให้เกินกว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่จำเลยได้รับส่วนแบ่ง หากจำต้องสั่งให้ทำการประมูลหรือขายทอดตลาดที่ดินพิพาทแล้วเอาเงินแบ่งให้โจทก์ทั้งสามและจำเลยตามส่วนดังที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๔ ทุกกรณีไปไม่

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๒๕/๒๕๔๐ เมื่อโจทก์และจำเลยทั้งสองรับกันว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่โจทก์และจำเลยทั้งสองได้แบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเดิมเพื่อก่อสร้างถนนเลียบริบที่ดินของจำเลยทั้งสอง เข้าสู่ที่ดินของโจทก์ซึ่งอยู่แปลงในสุดโดยใส่ชื่อโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกัน และต่อมาโจทก์กับจำเลยทั้งสองได้ก่อสร้างถนนดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตแล้ว พฤติการณ์แห่งการแสดงออกและข้อตกลงที่โจทก์กับจำเลยทั้งสองมีต่อกันในการที่จะให้ถนนสายดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันย่อมมีผลให้ข้อตกลงและวัตถุประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทมีลักษณะเป็นการถาวร โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องให้แบ่งที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ตามนัย ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓ วรรคหนึ่ง และแม้ข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสองที่จะใช้ที่ดินพิพาทก่อสร้างถนนเพื่อประโยชน์ร่วมกันจะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อตกลงดังกล่าวก็มีผลผูกพันให้ใช้บังคับกันได้

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๘๒/๒๕๔๐ โจทก์ฟ้องขอแบ่งที่ดินที่โจทก์อ้างว่าโจทก์จำเลยหามาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยาก่อนจดทะเบียนสมรส เท่ากับโจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินที่โจทก์อ้างว่ามีอยู่ก่อนสมรสอันเป็นสินส่วนตัวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓๑ (๑) ซึ่งแต่ละฝ่าย

ในฐานะเจ้าของย่อมมีอำนาจจัดการเองได้โดยลำพังตามมาตรา ๑๔๗๓ และมาตรา ๑๓๗๖ แม้ต่อมาจะจดทะเบียนสมรสกัน ก็ไม่ทำให้สินส่วนตัวนั้นกลับมาเป็นสินสมรสได้ จึงไม่ใช่การฟ้องร้องเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา อันต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ หมวด ๔ ว่าด้วยทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา และการห้ามมิให้สามีหรือภริยายึดหรืออายัดทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา ๑๔๘๗ ก็ไม่ใช่ห้ามมิให้ฝ่ายหนึ่งฟ้องร้องอีกฝ่ายหนึ่งให้แบ่งทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมที่มีอยู่ก่อนสมรส เมื่อโจทก์มีหนังสือขอแบ่งที่ดินดังกล่าวไปยังจำเลยแล้วจำเลยไม่แบ่งให้ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยให้แบ่งที่ดินได้ตามมาตรา ๑๓๖๓

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๓๗/๒๕๔๑ ที่ดินพิพาทตาม น.ส. ๓ ก. มีชื่อโจทก์จำเลยซึ่งเป็นสามีภริยากัน ในขณะนั้นเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ โดยในบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออก น.ส. ๓ ก. ได้ระบุว่า จำเลยยินยอมให้โจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย จึงต้องฟังว่าจำเลยมีเจตนาให้โจทก์มีสิทธิในที่ดินพิพาทครั้งหนึ่ง แม้นับแต่โจทก์หย่าขาดจากจำเลยเป็นต้นมาเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี โจทก์ไม่เคยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์มีเจตนาสละการครอบครอง เพราะกรณีต้องด้วยลักษณะเจ้าของรวม ซึ่งมีผลในทางกฎหมายว่าจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ ตรีบาใดที่จำเลยยังมีได้มีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทของโจทก์ย่อมไม่สิ้นสุดลง โจทก์มีสิทธิเรียกเอาที่ดินพิพาทจากจำเลยได้ครั้งหนึ่ง

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๒/๒๕๔๒ แม้โจทก์จะมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแต่ผู้เดียว แต่โจทก์ได้ที่ดินพิพาทมาในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภริยากับจำเลย โดยได้รับการยกให้จากน้องชายจำเลยด้วยความสัมพันธ์และข้อแลกเปลี่ยนระหว่างบุคคลในครอบครัว ทั้งสองฝ่ายได้ครอบครองร่วมกันมา ระหว่างอยู่กินด้วยกัน ถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันคนละครึ่ง

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๕/๒๕๔๒ สัญญาแบ่งมรดกที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยทำขึ้นก่อนมีโฉนดที่ดิน ที่ดินพิพาทยอมตกเป็นสิทธิของโจทก์ก่อนมีโฉนดที่ดิน แม้ที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทมีข้อความระบุว่าห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ก็ตาม กรณีก็ไม่ต้องห้ามมิให้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า เพราะไม่ใช่กรณีที่ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน โอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น แต่เป็นการโอนให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๘๑/๒๕๔๒ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗ เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ในกรณีที่ไม่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนคนละเท่าใดเท่านั้น จึงให้สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏชัดว่าโจทก์และจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทต่างแบ่งแยกครอบครองเป็นของตน จึงไม่อาจนำข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับได้ การที่โจทก์จำเลยจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินร่วมกันก็ไม่ใช่ข้อที่จะฟังว่าจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินเป็นส่วน สัก กรณีต้องแบ่งที่ดินพิพาทตามส่วนที่แต่ละคนครอบครอง

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๔๔ แม้โจทก์ จำเลย และ ข. ซึ่งเป็นบิดาของจำเลยจะได้รับการสันนิษฐานไว้ก่อน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗ ว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากันก็ตาม แต่ข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวไม่ใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด โจทก์สามารถนำสืบหักล้างเปลี่ยนแปลงได้เมื่อพฤติการณ์แสดงให้เห็นชัดแจ้งว่าที่ดินและบ้านพิพาทเป็นของโจทก์และจำเลยโดย ข. เพียงแต่มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อการเสนอธนาคารขออนุมัติกู้เงิน ข. จึงหาได้มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมแต่อย่างใด โจทก์มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสกึ่งหนึ่ง

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕๓ - ๑๕๕๔/๒๕๔๔ ทรัพย์สินพิพาทที่ได้มาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ อยู่กินฉันสามีภริยา ต้องถือว่าเป็นทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกันโดยไม่อาจแยกได้ว่าฝ่ายใดประกอบอาชีพมีรายได้มากน้อยแตกต่างกันอย่างไร หรือทำการทำงานหนักเหนื่อยกว่ากันเพียงใด โจทก์จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินพิพาทด้วย และให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ มีส่วนเท่ากันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๔๘/๒๕๔๔ คดีก่อนจำเลยที่ ๑ ฟ้องโจทก์อ้างว่ามีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยซื้อมาจากบิดาโจทก์ โจทก์ให้การว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ที่ได้รับมรดกจากบิดา คดีจึงมีประเด็นว่าจำเลยที่ ๑ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ คู่ความในคดีดังกล่าวทำกันว่าลายมือชื่อผู้ขายในสัญญาขายที่ดินเป็นของบิดาโจทก์หรือไม่ ซึ่งผลการตรวจพิสูจน์ปรากฏว่ามีใช้ลายมือชื่อของบิดาโจทก์ จำเลยที่ ๑ แพ้คดีตามคำทำโดยศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีถึงที่สุดแล้ว จึงมีผลว่าจำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทคำพิพากษาย่อมผูกพันโจทก์และจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ และแม้จำเลยที่ ๒ จะมีได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าว แต่จำเลยที่ ๑ ในฐานะเจ้าของรวมใช้สิทธิความเป็นเจ้าของครอบครองไปถึงที่ดินพิพาททั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ อันเป็นการใช้สิทธิฟ้องแทนจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งด้วย ผลแห่งคดีก่อนย่อมผูกพันถึงจำเลยที่ ๒ เช่นกัน จำเลยที่ ๒ จึงไม่อาจโต้เถียงได้ว่าจำเลยที่ ๒ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖๑/๒๕๔๔ บันทึกรายชื่อตกลงเกี่ยวกับสินสมรสต่อท้ายทะเบียนการหย่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ที่ตกลงยกบ้านพิพาทให้แก่บุตรนั้นเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๔ วรรคหนึ่ง แต่บุตรไม่ได้แสดงเจตนาต่อโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้นตามมาตรา ๓๗๔ วรรคสอง กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทจึงยังเป็นของโจทก์กับจำเลยที่ ๑ คนละครึ่ง นอกจากนี้โจทก์ยังอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นสินสมรส ซึ่งหากฟังได้ตามที่โจทก์อ้าง โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทคนละครึ่งหนึ่งเช่นเดียวกัน การที่จำเลยที่ ๑ นำที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งโจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยไปขายให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยโจทก์มิได้ยินยอมด้วยย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๒/๒๕๔๕ การทำประโยชน์กับการแบ่งแยกการครอบครองในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนึ่งตามคำพิพากษากับผู้ร้องนั้น การครอบครองอาจยังไม่มี

การทำประโยชน์ได้ ดังนี้เมื่อจำเลยกับผู้ร้องได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันก่อนที่โจทก์จะจับจำนอง ที่ดินพิพาท เฉพาะส่วนของจำเลยและก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดี ข้อตกลงดังกล่าวยอมผูกพันจำเลยกับผู้ร้อง โจทก์จึงมีสิทธิ บังคับคดีได้เพียงเท่าที่จำเลยมีสิทธิในที่ดินพิพาทเท่านั้น ผู้ร้องชอบที่จะขอกันส่วนที่ดินพิพาทด้านทิศ ตะวันออกตามข้อตกลงดังกล่าวของผู้ร้องออกก่อนขายทอดตลาดได้แม้ยังไม่มีการทำประโยชน์ก็ตาม

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๘๑/๒๕๔๕ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิ เรียกร้องแบ่งทรัพย์สินได้ แต่จะเรียกร้องแบ่งในเวลาไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีการ แบ่งทรัพย์สินในเวลาอันจะทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของรวมคนอื่น การที่โจทก์และจำเลยถือกรรมสิทธิ์ ร่วมกันในที่ดินพิพาท โดย หก. อ. ที่มีโจทก์และจำเลยเป็นหุ้นส่วนและได้เลิกกิจการไปแล้วเปิดดำเนินการ อยู่ในอาคารบนที่ดิน ทั้งโจทก์และจำเลยมีปัญหากันถึงขนาดจำเลยฟ้องโจทก์เป็นคดีอาญา โจทก์จึงมิได้เข้าไป ในที่ดินและอาคารพิพาทอีก แม้จะปรากฏว่าจำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินและอาคารพิพาท แต่ก็เข้าไป เพื่อประโยชน์ของจำเลยฝ่ายเดียว มิใช่เพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นด้วย ดังนั้น การที่ โจทก์ฟ้องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวจะฟังว่าโจทก์ฟ้องขอแบ่งในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้

การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่พิพาทออกขายทอดตลาดเอาเงิน ที่ขายได้แบ่งให้โจทก์ครึ่งหนึ่งในทันทีนั้นไม่ถูกต้อง เพราะ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๔ ได้บัญญัติกำหนดวิธีการ แบ่งทรัพย์สินของเจ้าของรวมไว้เป็นขั้นตอนแล้ว ศาลฎีกามีอำนาจแก้ไขโดยให้จำเลยแบ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้างให้แก่โจทก์ครึ่งหนึ่ง โดยให้โจทก์จำเลยแบ่งทรัพย์สินกันเองก่อน เมื่อไม่สามารถแบ่งได้ให้ประมุข ราชการระหว่างกันเอง ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกขายทอดตลาด ได้เงินสุทธิเท่าใดให้แบ่ง กันคนละครึ่ง

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๒๑/๒๕๔๖ ผู้ตายกับผู้ร้องมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน ผู้ตายยอมมีอำนาจ ทำพินัยกรรมยกที่ดินส่วนของผู้ตายให้แก่ผู้คัดค้านได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ และมาตรา ๑๖๔๖ โดยไม่จำเป็นต้องรับความยินยอมจากผู้ร้อง

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕๒/๒๕๔๖ โจทก์และจำเลยเคยยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อรังวัด แบ่งที่ดินกรรมสิทธิ์รวม แต่ไม่สามารถตกลงกันได้ เนื่องจากที่ดินส่วนของโจทก์ขาดหายไปประมาณ ๓๐ ตารางวา โจทก์ต้องการที่ดินส่วนของโจทก์ ๑๐๐ ตารางวา แต่จำเลยไม่ยินยอม ย่อมถือได้ว่าสิทธิของโจทก์ ถูกจำเลยโต้แย้งแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

โจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินโดยให้โจทก์เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นจำนวนเนื้อที่แน่นอนคือ ๑๐๐ ตารางวา เมื่อโจทก์จำเลยขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์โดยแยกที่ดินส่วนของตนเองออกมา ปรากฏว่าที่ดินทั้ง แปลงขาดหายไป ๓๐ ตารางวา จำเลยจะเอาเนื้อที่ที่อ้างว่าขาดหายไปมาหักจากเนื้อที่ที่ดินทั้งแปลงแล้ว แบ่งแยกที่ดินให้โจทก์ตามส่วนในโฉนดหาได้ไม่ โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจำนวน ๑๐๐ ตารางวา ตามที่ซื้อขายจริง

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๘๔/๒๕๔๖ โจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. ชื่อที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๐๓ มา โดยทำกำแพงพิพาทเป็นรั้วยาวตลอดแนวเขตเฉพาะทางด้านทิศตะวันตก เพื่อปิดกั้นมิให้บุคคลภายนอกเข้า

มาอยู่เกี่ยว ต่อมาเมื่อมีการแบ่งที่ดินออกเป็น ๔ แปลง โดยโจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. เป็นเจ้าของคนละ ๑ แปลง แล้วโจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. ยังก่อกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกคือ โฉนดเลขที่ ๑๑๙๕๑๑ ซึ่งอยู่ติดกับแนวกำแพงพิพาท โดยมีได้มีการรื้อถอนกำแพงพิพาทเพราะประสงค์จะใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๑๙๕๑๑ เป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะเพื่อประโยชน์สำหรับที่ดินของโจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. ซึ่ง ๓. ได้จดทะเบียนให้ส่วนของ ๓. แก่จำเลยที่ ๑ ในเวลาต่อมาเท่านั้น แต่ต่อมาโจทก์จะเป็น เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๓๘๕๕ ซึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ แต่การที่โจทก์ขอให้เปิดแนวกำแพงพิพาทบริเวณด้านหน้าของที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๓๘๕๕ ด้วย จึงเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ซึ่งเจ้าของรวมทุกคนต้องเห็นชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๘ วรรคสุดท้าย มิได้เป็นการใช้สิทธิตามมาตรา ๑๓๖๐ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของรวมไม่ยินยอมให้ที่ดินแปลงอื่นของโจทก์มาใช้ประโยชน์ด้วย โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้เปิดแนวกำแพงพิพาท

ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑

- ค่าคำขอในการรังวัดที่ดินแปลงละ ๕ บาท และค่าคำขอคัดค้าน คำขอละ ๕ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ก)
- ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๓๐ บาท ส่วนที่เกินไร่ละ ๒ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ ตามข้อ ๒ (๓) (ก) (ข)
- ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๕๐ บาท ส่วนที่เกินไร่ละ ๒ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ ตามข้อ ๒ (๕) (ก) (ข)
- ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเรียกเก็บเป็นรายแปลง ๆ ละ ๓๐ บาท ถ้าเรียกเก็บเป็นรายวัน ๆ ละ ๓๐ บาท ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท ตามข้อ ๒ (๔) (ก) (ข) (ง)
- ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ถ้าเรียกเก็บเป็นรายแปลง ๆ ละ ๔๐ บาท ถ้าเรียกเก็บเป็นรายวัน ๆ ละ ๔๐ บาท ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท ตามข้อ ๒ (๖) (ก) (ข) (ง)
- ค่าประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ข) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท และค่าพยานให้แก่พยาน คนละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๔ (๔) (๕)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ (จดทะเบียนแบ่งแยก) แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗) (๗)
- ในการแบ่งแยกที่ดินประเภทซึ่งไม่มีบุคคลอื่นนอกจากที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ยื่นคำขอแบ่งแยกไว้แล้ว เช่น แบ่งแยกในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม เป็นต้น ในวันจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) ตามระเบียบการเดิม แต่ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกอีก

การแบ่งแยกที่ดินประเภทที่มีบุคคลอื่นซึ่งมิใช่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมาขึ้นคำ
ขอด้วย เช่น แบ่งให้ แบ่งขาย แบ่งโอนมรดก เป็นต้น คู่กรณีต้องมาขอให้ทำสัญญาและจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมดังกล่าว เช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนแบ่งแยกด้วย
(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๐ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๖)

คำสั่งที่ ๔/๒๔๗๕
เรื่อง การเขียนคำขอกับการรังวัดทำแผนที่
สำหรับเรื่องขอแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่

ด้วยปรากฏว่าการเขียนคำขอกับการรังวัดทำแผนที่สำหรับเรื่องขอแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ตามหอทะเบียนที่ดินบางจังหวัดยังปฏิบัติต่างกันอยู่ ฉะนั้น จึงได้วางระเบียบการไว้ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑) เจ้าของที่ดินนำโฉนดหรือตราจองและใบไต่สวนมาขอให้ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่จะเป็นกี่แปลงก็ตาม เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอต้องชี้แจงให้ผู้ขอทราบว่า การขอแบ่งแยกที่ดินเช่นนี้ ถ้าจำเป็นต้องทำการรังวัดสอบเขตและสอบแสเนื้อที่ดินเสียก่อนแล้ว นอกจากเสียค่าธรรมเนียมแบ่งแยกตามธรรมดา จะต้องเสียค่าธรรมเนียมสอบเขตและสอบแสเนื้อที่เพิ่มขึ้นอีก เมื่อผู้ขอยินยอมตกลงก็ให้จัดการเขียนคำขอตามแบบตัวอย่างในท้ายคำสั่งนี้ แล้วเรียกเงินมัดจำตามระเบียบ ถ้าผู้ขอขัดข้องก็ทำให้ไม่ได้

๒) การรังวัดทำแผนที่แบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ ต้องทำการสอบเขตโดยรอบแปลงให้ได้แนวเขตถูกต้องแน่นอนเสียก่อนทุกราย แล้วจึงคำนวณหาระยะที่จะปักหลักเขตแบ่งแยกให้ได้เนื้อที่เท่าจำนวนที่ผู้ขอต้องการ เว้นแต่ที่ดินรายใดได้เคยทำการรังวัดเป็นแผนที่รูปลอยเฉพาะแปลงไว้ก่อนแล้ว และในที่ดินยังคงมีหลักเขตกับหลักฐานต่าง ๆ อยู่พร้อมมิได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมกับระยะเส้นรังวัดใน ต้นร่างแผนที่ที่ยังเรียบร้อยคืออยู่สามารถคำนวณหาระยะที่จะปักหลักมุมเขตของแปลงแยกให้ได้จำนวนเนื้อที่ตามความประสงค์ของผู้ขอตรงกับในที่ดินที่เป็นจริงได้ ก็มิต้องทำการสอบเขตอีก แต่ให้เป็นหน้าที่ของช่างแผนที่ที่จะต้องตรวจพิจารณาตามหลักวิชาแผนที่

๓) ในรายงาน (แผนกสำรวจแบบ ๓ หรือแบบ ๑๑) ของช่างแผนที่สำหรับการรังวัดทำแผนที่แบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ถ้าต้องทำการสอบเขตด้วย นอกจากคิดค่าธรรมเนียมแบ่งแยกและค่าเขียนแผนที่เช่นเรื่องแบ่งแยกตามธรรมดาแล้ว ให้คิดค่าธรรมเนียมสอบเขตกับค่าสอบแสรวมแสดงไว้ด้วยให้ชัดเจน

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติสืบไป

กรมที่ดินและโลหกิจ

สั่งมา ณ วันที่ ๒๕ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๔๗๕

(ลงนาม) ประเจิดอักษรลักษณ์

รักษาการแทนอธิบดี

คำสั่งที่ ๓/๒๕๕๕
เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเขตชลประทาน
รถไฟ หรือถนน ฯลฯ ผ่านกลาง

ปรากฏว่าได้เคยมีการผ่อนผันให้รวมที่สาธารณะหรือที่หวงห้ามไว้ในโฉนดที่ออกให้แก่บุคคล โดยแสดงรูปแผนที่แยกจากกันเป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้อง ต่อไปนี้จะรวมที่ในประเภทดังกล่าวไว้ในโฉนด และแยกแปลงของที่ดินตามโฉนดออกจากกันเป็นที่ต่างแปลงกันไม่ได้ แต่แสดงที่สาธารณะหรือที่หวงห้ามรวมอยู่มาขอแบ่งแยก ให้แยกที่ดินออกจากกันเป็นโฉนดต่างหาก ตัดที่สาธารณะหรือที่หวงห้ามที่ดินออกเสียจากโฉนด แสดงที่สาธารณะหรือที่หวงห้ามไว้เพียงเป็นที่ติดต่อข้างเคียงเท่านั้น

คำสั่งระเบียบการใดที่มีอยู่เดิมขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้ยกเลิก

กรมที่ดิน

ตั้ง ณ วันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๕

(ลงนาม) พระศุภงทะเบ็ยนกิจ

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๕๕
เรื่อง แบ่งกรรมสิทธิ์รวม

โดยที่การแบ่งแยกที่ดินระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งกรมที่ดินได้วางระเบียบวิธีการจดทะเบียนไว้แล้วในประเภทแบ่งระหว่างเจ้าของเดิม นั้น บัดนี้ ได้พิจารณาเห็นสมควรวางระเบียบการจดทะเบียนประเภทนี้เสียใหม่ให้เป็นการเหมาะสมยิ่งขึ้น ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ให้เรียกชื่อประเภทนี้ว่า “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม”

ข้อ ๒. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะขอแบ่งแยกที่ดินตามที่ตกลงกันได้ในกรณีต่อไปนี้

(๑) แบ่งแยกที่ดินออกจากกันเป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน คนละกี่แปลงก็ได้ เช่น ก.ข.ค. ขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นของ ก. หนึ่งแปลง ของ ข. หนึ่งแปลง และของ ค. หนึ่งแปลง หรือจะแบ่งออกหลาย ๆ แปลง เป็นของ ก. ๓ แปลง ของ ข. ๒ แปลง และของ ค. ๕ แปลง

(๒) แบ่งแยกที่ดินออกจากกัน แต่ละแปลงถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ เช่น ก.ข.ค. ขอแบ่งแปลงที่หนึ่งเป็นของ ก. แปลงที่ ๒ เป็นของ ข. และ ค. สองคนถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

แปลงคงเหลือจะให้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนหรือทุกคนก็ได้ เช่น ก. ข. ค. ขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ก. ถือกรรมสิทธิ์แปลงหนึ่ง ข. ค. ถือกรรมสิทธิ์แปลงหนึ่ง แปลงคงเหลือ ก. ข. ค. ยังถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

(๓) แบ่งแยกประเภทอื่น ๆ เช่น แบ่งขาย แบ่งให้ หรือหักที่สาธารณประโยชน์คั่นกลางสลับประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมก็ได้ เช่น ก. ข. ค. ขอแบ่งแปลงที่ ๑ เป็นของ ก. แปลงที่ ๒ เป็นของ ก. ข. ค. แปลงที่ ๓ แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ แปลงที่ ๔ เป็นของ ข. ค. แปลงคงเหลือเป็นของ ค.

ข้อ ๓. นิติกรรมเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ทำเป็นบันทึกข้อตกลงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อได้ทำการรังวัดที่ดินตามระเบียบแล้ว จึงจดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น ถ้ามีกรณีแบ่งแยกประเภทอื่นตาม ข้อ ๒ (๑) ก็ให้เขียนคำขอรวมไว้ในบันทึกข้อตกลงโดยไม่ต้องทำคำขออีกต่างหาก ส่วนประเภทการใดจะต้องทำสัญญา ก็ให้ทำสัญญาแล้วแต่กรณีในนามของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน

ข้อ ๔. วิธีบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและวิธีจรรยาการในสารบัญญัตินี้ให้ทำตามแบบทำคำสั่งนี้

ข้อ ๕. การเขียนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ (ท.ค.๑) ต้องเขียนรายละเอียด ๑ ฉบับ และให้เขียนประเภทว่า “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม” ตลอดทั้งแปลงที่คงเหลือ เช่น โฉนดมีชื่อ ก. ข. ค. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แปลงที่ ๑ เป็นของ ก. แปลงที่ ๒ เป็นของ ข. แปลงคงเหลือเป็นของ ค. รวม ๓ ราย ต้องเขียนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ (ท.ค. ๑) ๓ ฉบับ ดังนี้

แปลงแบ่งที่ ๑ ในข้อ ๓ (ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม) เขียนชื่อ ก. ข. ค. ทั้ง ๓ คน ในข้อ ๔ ชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ต่อ เขียนชื่อ ก.

แปลงที่ ๒ ในข้อ ๓ เขียนชื่อ ก. ข. ค. ทั้ง ๓ คน ในข้อ ๔ เขียนชื่อ ข.

แปลงคงเหลือ ในข้อ ๓ เขียนชื่อ ก. ข. ค. ทั้ง ๓ คน ในข้อ ๔ เขียนชื่อ ก.

เพื่อความสะดวกในการตรวจสอบ ควรเขียนเครื่องหมายไว้ที่มุมขวาบนของเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ (ท.ด. ๑) ในเวลาสอบสวนครั้งนี้ แปลงแบ่งที่ ๑ เขียนเลข “๑” แปลงแบ่งที่ ๒ เขียนเลข “๒” แปลงคงเหลือเขียน “คงเหลือ” ไว้

การส่งรายงานกรรมสิทธิ์แปลงแบ่งออกไปให้ปฏิบัติอย่างเรื่องธรรมดา ส่วนคงเหลือส่งฉบับเดียว

ข้อ ๖. การเขียนใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม จะแบ่งกี่แปลงก็ตาม ให้เขียนรวมใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมฉบับเดียว แต่ให้เขียนจำนวนรายไว้ในช่องหมายเหตุในฉบับต้นขั้วด้วย เพื่อสะดวกแก่การตรวจสอบ

ข้อ ๗. การลงบัญชีประเภทเรียกเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ด.๒๑) บัญชีรายวันทำการ (บ.ท.ด.๒) ต้องลงเป็นราย ๆ ไป เช่น โฉนดมีชื่อ ก. ข. ค. แบ่งระหว่างกันดังกล่าวแล้ว ต้องลงเป็น ๓ ราย การเขียนชื่อในช่องผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม หรือฝ่ายหนึ่งนั้น ให้เขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมดังรายงานกรรมสิทธิ์ ข้อ ๓ แต่เขียนครั้งเดียว ส่วนช่องผู้รับหรืออีกฝ่ายหนึ่งนั้น ให้เขียนชื่อผู้รับเป็นราย ๆ ดังรายงานกรรมสิทธิ์ ข้อ ๔ เฉพาะบัญชีประเภทเงินค่าธรรมเนียมให้เขียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเพิ่มขึ้นในช่องว่างที่มีอยู่ในจำพวกประเภทโอนทะเบียน

ข้อ ๘. การแก้สารบัญรายชื่อ ให้ใช้อักษรย่อสำหรับประเภทว่า “บ.ก.ร.” และเขียนวงเล็บอักษรชื่อ ผู้ที่แบ่งแยกกันนั้นทุกคนไว้ด้วย ส่วนตัวอักษรให้ยกชื่อที่แยกไปตั้งใหม่ตามวิธีแก้สารบัญรายชื่อ

ข้อ ๙. การแก้สารบัญที่ดินที่คงเหลือในนามของใคร ให้เขียนไว้ในช่องหมายเหตุว่า คงเหลือในนาม.....(อักษรชื่อ).....พร้อมกับเนื้อที่ดินคงเหลือและแบ่งไปกี่แปลง ให้เขียนด้วยหมึกแดงภายใต้ว่า “บ.ก.ร.....แปลง” และลงวัน เดือน ปีย่อกำกับไว้ด้วย ส่วนที่แบ่งไปให้แยกไปลงตามลำดับเลขที่ดินแปลงใหม่อย่างวิธีแก้สารบัญที่ดินตามธรรมดา

ข้อ ๑๐. คำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และคำขอแบ่งประเภทอื่น ๆ ซึ่งขอรวมในบันทึกข้อตกลงให้เรียกค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอเป็นรายแปลง เฉพาะค่าจดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ให้เรียกค่าธรรมเนียมแปลงหนึ่งรายละ ๑๕ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๕ (๕) ค่าออกโฉนดให้เรียกเมื่อเวลาจดทะเบียนแปลงละ ๒๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๓ (ข)

ข้อ ๑๑. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๘๐ คำสั่งที่ ๑๒/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๔๘๓ เรื่อง แบ่งแยกระหว่างเจ้าของเดิม

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งเป็นต้นไป

กรมที่ดิน

ตั้ง ณ วันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๔๕๕

(ลงชื่อ) ด. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๐
เรื่อง การรวมโฉนดที่ดิน

ด้วยกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควรที่จะปรับปรุงแก้ไขคำสั่งระเบียบการรวมโฉนดที่ดินเสียใหม่ เพื่อให้เหมาะสมและสะดวกในทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

๑. การขอรวมโฉนดที่ดิน ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๕ ถ้าเป็นกรณีระหว่างชายฝาก ให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอร่วมกับผู้ขายฝากด้วย

๒. โฉนดที่ดินที่จะขอรวมได้นั้น ต้องประกอบด้วยลักษณะดังนี้

ก. ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกัน เว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

ข. ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

ค. ต้องเป็นที่ดินติดต่อกันเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะต่างตำบลอำเภอ ก็ให้ทำได้

๓. เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้ส่งช่างแผนที่ทำการรังวัดและออกโฉนดรวมให้ใหม่ทั้งคู่ฉบับ โดยหมายเหตุด้วยตัวแดงในโฉนดใหม่ด้านล่างใต้รูปแผนที่ว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดเดิม คือโฉนดที่.....ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....” แล้วลงนามเจ้าพนักงานที่ดิน

๔. เมื่อได้ออกโฉนดใหม่แล้ว โฉนดฉบับหลวงของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มีลิ้นไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) และโฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดินรวมทั้งหนังสือสำคัญต่าง ๆ ในสารบบที่ดินแปลงนั้น ๆ ให้ยกไปรวมเก็บไว้ ในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่ออกโฉนดใหม่ทั้งสิ้น โดยหมายเหตุด้วยตัวแดงไว้ในโฉนดเก่าและสิ่งสำคัญเหล่านั้นว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนดและออกโฉนดไปใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วลงนามเจ้าพนักงานที่ดิน ในเล่มโฉนดหลวงของเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่าตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใดเพื่อค้นหาง่าย

๕. การแก้สารบัญชที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อและเครื่องหมายที่ดินตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกแดง เว้นไว้แต่เลขที่ดินไม่ต้องฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุด้วยเส้นดินสอดว่า “ว่าง ” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือเดินสำรวจใหม่ ให้ใช้เลขที่ว่างนี้ในแปลงอื่นต่อไป ส่วนเลขที่ดินแปลงที่ออกโฉนดใหม่ให้ขีดฆ่าเช่นเดียวกัน แล้วเขียนใหม่ให้ตรงตามโฉนดที่ออกไปนั้น

๖. การแก้สารบัญชรายชื่อ ให้ขีดฆ่าด้วยหมึกแดงตลอดทุกรายแล้วหมายเหตุด้วยอักษรย่อว่า “ร.จ.” ส่วนแปลงที่ออกโฉนดใหม่ให้ขีดเครื่องหมายตามช่องของสารบัญชไว้ในแผ่นอักษรนั้น ๆ

๗. การใช้เลขโฉนดฉบับที่รวม ให้ใช้เลขโฉนดเดิมแปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดินเลขหน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่ได้นำเอาเลขโฉนดนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็น เลขว่างเพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

๘. ในกรณีที่ดินที่จะขอรวมโฉนดอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน แต่ปรากฏว่าต่างตำบลและอำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดแล้วให้ถือว่าที่ดินส่วนใดอยู่ในเขตตำบลใดมากก็ให้ใช้ตำบลและอำเภอนั้นสำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่ ส่วนเลขโฉนด เลขที่ดิน และหน้าสำรวจ ให้ปฏิบัติตามข้อ (๗)

๙. ในกรณีที่ดินที่จะขอรวมโฉนดมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ขายฝาก เช่า และทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น สิทธิเก็บกิน ภารจำยอม ฯลฯ เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ต่อไปนี ก็ให้ทำได้

ก. จะต้องเป็นกรณีที่การผูกพันนั้น ๆ ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด หรือขายฝากรวมโฉนด เป็นต้น

ข. ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าเจ้าพนักงาน หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

ค. โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมด หรือเพียงบางโฉนด ก็ให้ทำได้

๑๐. ในกรณีที่ดินขอรวมโฉนดได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เมื่อรวมโฉนดแล้วให้ปฏิบัติการดังนี้

ก. ให้หมายเหตุในนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิผูกพันนั้น ๆ ด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการรวมโฉนด ตัวอย่างเช่น โฉนดคิดการจำนองรวม ๓ โฉนด ให้หมายเหตุสัญญาจำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้ โฉนดที่..... ที่..... ที่..... รวม ๓ โฉนด (หรือรวมเพียง ๒ โฉนด) ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข. หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดเดิมที่เลิกไปเพราะรวมโฉนดด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนด เป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ค. ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่ เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียน และเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม ลงวัน ให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนไว้ตามสัญญาจำนองฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ การยกรายการนี้ไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างไร

๑๑. การลงบัญชีประเภท ชำนาญขึ้นค่าขอให้ลงบัญชีในช่องคำขอต่าง ๆ ในชั้นออกโฉนดใหม่ ให้ลงบัญชีในช่องรวมโฉนด เงินค่าธรรมเนียมชั้นคำขอเรียกตามจำนวนโฉนดแปลงละ ๒ บาท ชั้นออกโฉนดใหม่เรียกค่าออกโฉนดที่ดินรวม ๒๐.๐๐ บาท

๑๒. การเก็บเรื่องในสารบบหน้าใหม่ ให้เก็บคำขอรวมโฉนดไว้ข้างหน้าแล้วเก็บใบไตสวนและสิ่งสำคัญต่าง ๆ เรียงลำดับกันไป

๑๓. เมื่อได้จัดการรวมโฉนดเสร็จแล้ว ให้รายงานไปยังกรมที่ดินเพื่อให้แผนกรักษาทะเบียนแก่และยกสิ่งสำคัญเดิมไปรวมเก็บไว้ให้ตรงกันกับทางส่วนภูมิภาค โดยหมายเหตุทำนองเดียวกับที่กล่าวข้างต้น ในรายงานให้ปรากฏใจความสำคัญดังนี้

ก. ที่ดินที่ขอรวมโฉนดเป็นที่ดินตำบล อำเภอใด เลขโฉนด เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจเท่าใด รวมกี่โฉนด

ข. โฉนดใหม่เป็นโฉนด เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เท่าใด เป็นที่ดินตำบล อำเภอใด และจำนวนเนื้อที่ดินเท่าใด

ค. ส่งสำเนาคำขอรวมโฉนด ๑ ฉบับ แผนที่รวมโฉนด ๑ ฉบับ

๑๔. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมทะเบียนที่ดินที่ ๑๑/๒๔๖๐ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๔๖๐ คำสั่งกรมทะเบียนที่ดินลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๔๖๑ คำสั่งกรมทะเบียนที่ดินที่ ๑๑/๒๔๖๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๔๖๔ และคำสั่งที่มีข้อความอย่างเดียวกัน หรือซึ่งแย้งหรือขัดต่อคำสั่งนี้

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่รับทราบคำสั่งเป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐

(ลงชื่อ) ถ.สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่ง ๒/๒๕๐๓

เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน

เนื่องจากทางราชการประสงค์จะให้การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานได้ดำเนินไปโดยรวดเร็ว เพื่อรับค่าใช้จ่ายที่ดินซึ่งล่าช้าอยู่อันเป็นเหตุก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของที่ดิน กรมที่ดินจึงพิจารณาเห็นควรวางระเบียบเฉพาะการรังวัดประเภทนี้ไว้เป็นกรณีพิเศษดังต่อไปนี้ คือ

๑. การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน ให้ช่างแผนที่ทำการรังวัดที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกเขตชลประทานตามที่เจ้าหน้าที่กรมชลประทานนำชี้เขต ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือหรือที่ดินแปลงที่ถูกตัดขาดออกไปเนื่องจากการแบ่งแยกดังกล่าว ให้อนุโลมใช้รูปแผนที่หลังโฉนดหรือระวางเดิมไปพลางก่อน เฉพาะเนื้อที่ที่ถูกเขตชลประทานให้คำนวณหรือสอบเสจากรูปแผนที่ที่ทำการรังวัดได้จริง ไม่ต้องแก้ไขเขตและจำนวนเนื้อที่ดินเดิม

๒. แผนที่ต้นร่างให้แสดงเส้นการรังวัดและระยะที่ทำการรังวัดได้จริงลงไว้กับให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงไว้เบื้องบนรูปแผนที่ต้นร่างและแผนที่ประกอบการจดทะเบียนที่ดินว่า “แผนที่แบ่งแยกชลประทานฉบับนี้ อนุโลมใช้รูปแผนที่หลังโฉนดและระวางเดิมไปพลางก่อน”

๓. ช่างเคียงด้านใดไม่ติดต่อกับเขตแบ่งแยกชลประทานไม่ต้องออกหนังสือเรียกช่างเคียงด้านนั้นให้มาระวางแนวเขต การรับรองแนวเขตที่ดินช่างเคียงด้านที่ติดเขตชลประทานด้วยกันให้ใช้ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด.๑๕) อย่างเรื่องการรังวัดธรรมดา

๔. การปักหลักเขต ให้ปักหลักเขตเฉพาะมุมเขตแบ่งแยกเขตชลประทานเท่านั้น ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่ง ๑ /๒๕๐๔

เรื่อง การรังวัดสอบเขตที่ดินซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน

ด้วยตามคำสั่งกรมที่ดิน (กรมที่ดินและโลหกิจ) ที่ ๒๓/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๔๘๑ ระเบียบการเดินสำรวจปักหลักหมายเขตและสอบเขตที่ดิน ข้อ ๕๒ ว่า “ที่ดินแปลงใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดนำทำการสอบเขตก็ได้ โดยไม่ต้องมีหนังสือมอบฉันทะของคนอื่น” นั้น บัดนี้ มีคำพิพากษาของศาลฎีกาว่า “การที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินคนหนึ่งคนใด นำเจ้าพนักงานทำการรังวัดสอบเขตที่ดินไปแต่คนเดียว โดยไม่มีหลักฐานการมอบฉันทะจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่น ๆ ย่อมไม่ผูกพันผู้มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมซึ่งไม่ได้เป็นผู้นำเจ้าพนักงานทำการรังวัดสอบเขตด้วย”

ฉะนั้น เพื่อให้การเดินสำรวจสอบเขตโฉนดที่ดินทั้งตำบลได้เป็นไปโดยสะดวก รวดเร็ว และถูกต้องตามนัยคำพิพากษาที่กล่าวแล้ว จึงให้เลิกคำสั่งดังกล่าวเสียให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน ข้อ ๕๑ “ที่ดินแปลงใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดนำทำการสอบเขตโฉนดที่ดินโดยไม่ต้องมีหนังสือมอบฉันทะของคนอื่นไปก่อนได้ แต่ถ้าปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินหรือเขตที่ดินที่นำทำการสอบเขตใหม่คลาดเคลื่อนไปจากเดิมจึงให้จัดการติดต่อให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคนได้มีการยินยอมรับรองไว้เป็นหลักฐานด้วย”

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่นี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๔ มกราคม ๒๕๐๔

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วย การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน
การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ
พ.ศ. ๒๕๓๔

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญเสียใหม่ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. ๒๕๓๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินและโลทกิจ ที่ ๑๘/๒๔๗๕ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๗๕ เรื่อง ต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนด การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งอื่นใด ในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ การต่อเลขหน้าสำรวจ ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด.๖๖) แยกเป็นตำบล ๆ ไป และให้เลขหน้าสำรวจที่ดินตั้งต้น ๑ ไป

ข้อ ๕ ในกรณีมีการเปลี่ยนแปลงเขตตำบลการออกโฉนดที่ดินและการแบ่งแยกโฉนดที่ดินภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ดำเนินการดังนี้

๕.๑ กรณีแยกส่วนหนึ่งของตำบลไปขึ้นตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจให้ต่อในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลที่ที่ดินแยกไปขึ้นกับตำบลอื่นตามเขตการปกครองใหม่ ส่วนเลขหน้าสำรวจที่ได้ต่อไว้ก่อนแล้วให้คงไว้ตามเดิม ส่วนที่ดินแปลงที่แยกใหม่ให้ลงในช่องหมายเหตุในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด.๖๖) และมุมบนด้านขวาของโฉนดแปลงแบ่งแยกให้ชัดเจนว่า แยกมาจากโฉนดเลขที่ หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอใด

๕.๒ กรณียกทั้งตำบลไปรวมกับตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๕.๑ โดยอนุโลม

๕.๓ กรณีหลายตำบลรวมกันเรียกชื่อตามตำบลเดิม ตำบลใดตำบลหนึ่ง การต่อเลขหน้าสำรวจให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๕.๑ โดยอนุโลม

๕.๔ กรณีหลายตำบลรวมกันตั้งชื่อขึ้นใหม่ ให้ตั้งบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจขึ้นใหม่ และให้เลขหน้าสำรวจตั้งต้น ๑ ไป โดยให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๕.๑ โดยอนุโลม

๕.๕ การเขียนตำบล อำเภอ จังหวัด ให้เขียนตำบล อำเภอ จังหวัดตามทางการปกครอง แต่ให้เขียนตำบล อำเภอ จังหวัดเดิมไว้ในวงเล็บด้วยหมึกแดง

ข้อ ๖ การต่อเลขโฉนดที่ดิน ให้จัดทำบัญชีต่อเลข เล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด.๓๐) แยกเล่มเป็นอำเภอ ๆ ไป และให้เอาโฉนดที่ดินตั้งต้น ๑ ไป และหากมีการแบ่งเขตการปกครองในภายหลัง หรือมีการจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพิ่มขึ้นก็ให้ดำเนินการตามข้อ ๕ โดยอนุโลม

ข้อ ๗ ตราที่ประทับโฉนดที่ดินให้ใช้ตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ออกโฉนดที่ดินนั้น

ข้อ ๘ ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปก่อนมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง การเก็บสิ่งสำคัญให้เก็บในสารบบที่ดินของตำบล อำเภอเดิม ส่วนที่ดินแปลงที่ได้ออกโฉนดที่ดินภายหลัง ได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองแล้ว รวมทั้งโฉนดที่ดินที่ได้มีการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเดิม การเก็บสิ่งสำคัญให้เก็บในสารบบตำบล อำเภอที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ ส่วนโฉนดที่ดินก็ให้อนุโลมเก็บเช่นเดียวกัน

ข้อ ๙ ให้ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

(ลงชื่อ) พัน จันทรปาน

(นายพัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วย การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน
การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ
(ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๓๕

โดยที่เห็นเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติม ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๓๕ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๕.๕ แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“๕.๕ การเขียนตำบล อำเภอ จังหวัด ให้เขียนตำบล อำเภอ จังหวัด ตามทางการปกครอง”

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๓๕

(ลงชื่อ) ผัน จันทรปาน

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๒๔/๒๕๑๓

เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

ด้วยได้พิจารณาเห็นว่าในการขอรังวัดแบ่งหักที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วยความสมัครใจ มิใช่แบ่งตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือตามกฎหมายอื่นใดโดยได้รับเงินทดแทนจากทางราชการด้วย ถ้าได้ตกลงในเรื่องเงินค่าทำขวัญก่อนขอรังวัดแบ่งหักที่สาธารณะ การตกลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนโดยฝ่ายหนึ่งได้ที่ดินไป อีกฝ่ายหนึ่งได้เงินค่าที่ดินนั้นมา มีลักษณะเช่นการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ ดังนั้น เมื่อมีผู้มาขอทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินตามนัยดังกล่าวจึงต้องดำเนินการตามระเบียบวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทขาย

สำหรับการขอแบ่งหักที่ดินของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ หากเข้าลักษณะดังกล่าว ก็ต้องให้ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถ (เฉพาะผู้อนุญาตประเภทที่ต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยความปกครองมาใช้บังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘๑) ขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๔๖ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อนด้วย

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้ตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.๗๑)

พ.ศ. ๒๕๓๐

โดยที่พิจารณาเห็นว่าการควบคุมเรื่องรังวัดที่ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ดำเนินการเสร็จแล้วส่งให้ฝ่ายทะเบียนเพื่อดำเนินการต่อไป ยังไม่รัดกุมและเหมาะสมเท่าที่ควร เพื่อให้การควบคุมตรวจสอบและติดตามเรื่องได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปในแนวเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบวิธีปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.๗๑) พ.ศ. ๒๕๓๐”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.๗๑) ในฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ข้อ ๔ บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.๗๑) และการกรอกรายการ ให้ถือปฏิบัติตามแบบบัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.๗๑) และคำอธิบายแนบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๓๐

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤกษ์

(นายศิริ เกวลินสฤกษ์)

อธิบดีกรมที่ดิน