



วุฒิสภา

# เอกสารประกอบการพิจารณา



ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

บรรจุระเบียบวาระการประชุมวุฒิสภา ครั้งที่ ๗ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ)  
วันจันทร์ที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖

อ.พ. ๖/๒๕๕๖



## บทสรุปสำหรับสมาชิกวุฒิสภา

### ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มี นางสาวยิ่งลักษณ์ ชินวัตร เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ เพื่อให้สภาผู้แทนราษฎรพิจารณาตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ และได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๒๑ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) เป็นเรื่องด่วน เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๕

โดยในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๑๘ (สมัยสามัญทั่วไป) เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๕ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) และลงมติในวาระที่หนึ่งรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ด้วยคะแนนเสียง ๓๖๕ เสียง ไม่รับหลักการ ๒ เสียง งดออกเสียง ๑ เสียง ไม่ลงคะแนนเสียง (ไม่มี) และมีมติให้ตั้งคณะกรรมการวิสามัญ จำนวน ๓๑ คน เพื่อพิจารณาในวาระที่สองชั้นคณะกรรมการและกำหนดการแปรญัตติภายใน ๗ วัน นับแต่วันถัดจากวันที่สภาผู้แทนราษฎรรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว

ต่อมา ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) วันพุธที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๖ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ซึ่งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาเสร็จแล้ว โดยพิจารณาในวาระที่สอง เรียงตามลำดับมาตรา และได้ลงมติในวาระที่สาม เห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ด้วยคะแนนเสียง ๓๘๕ เสียง ไม่เห็นชอบ ๒ เสียง งดออกเสียง (ไม่มี) และไม่ลงคะแนนเสียง (ไม่มี) ทั้งนี้ เพื่อเสนอให้วุฒิสภาพิจารณาต่อไปตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๑๔๖

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

.....



อนึ่ง ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติเห็นชอบด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการ  
วิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนด  
หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
ด้วยคะแนนเสียง ๓๖๗ เสียง ไม่เห็นชอบ (ไม่มี) งตออกเสียง ๑ เสียง และไม่ลงคะแนนเสียง (ไม่มี)

**ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนด  
หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
มีหลักการและเหตุผล ดังนี้**

**หลักการ**

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก  
การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการ  
มรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติม  
มาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)

**เหตุผล**

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการ  
ส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยามคำว่า  
ทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้นั้นยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐ  
ดังกล่าวด้วย มีผลทำให้หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวล  
กฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก  
การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการ  
มรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มิได้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมควรปรับปรุง  
บทบัญญัติดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตรา  
พระราชบัญญัตินี้

**ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
มีเนื้อหารวมจำนวน ๖ มาตรา สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้**

**๑. ชื่อร่างพระราชบัญญัติ**

พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....” (ร่างมาตรา ๑)

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว



## ๒. คำปรารภ

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

## ๓. บทจำกัดสิทธิ

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

## ๔. วันใช้บังคับ

พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป (ร่างมาตรา ๒)

## ๕. เนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติ

๕.๑ แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ให้หมายความรวมถึง หน่วยงานอื่นของรัฐด้วย แต่ไม่รวมถึงรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ เพื่อให้หน่วยงานอื่นของรัฐที่มีรัฐวิสาหกิจสามารถดำเนินการขอใช้ประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ (ร่างมาตรา ๓)

๕.๒ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝาก ซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น (ร่างมาตรา ๔)

๕.๓ แก้ไขเพิ่มเติมความในวรรคหนึ่งและวรรคสองของมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ร่างมาตรา ๕)

๕.๔ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ร่างมาตรา ๖)

## คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ได้ประมวลและรวบรวมข้อมูลด้านต่าง ๆ ในกระบวนการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติเห็นชอบแล้ว ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) วันพุธที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๖ โดยมีเนื้อหาแบ่งออกเป็น ๓ ส่วนประกอบด้วย

**ส่วนที่ ๑** ความเป็นมา สาระสำคัญ ประเด็นการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรที่สำคัญ ๆ และผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

**ส่วนที่ ๒** ตารางเปรียบเทียบประมวลกฎหมายที่ดิน (เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข) กับ ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

**ส่วนที่ ๓** ข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

### ภาคผนวก

: ประมวลกฎหมายที่ดิน

: ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

: บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

: รายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) สภาผู้แทนราษฎร

: ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

เอกสารประกอบการพิจารณาฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในราชการวงงานด้านนิติบัญญัติของวุฒิสภา โดยมุ่งเน้นสารประโยชน์ในเชิงอ้างอิงเบื้องต้น สำหรับเพื่อประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภาโดยเฉพาะ

สำนักกฎหมาย  
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา  
มกราคม ๒๕๕๖

### เอกสารประกอบการพิจารณา

#### จัดทำโดย

นางสาวสุภางค์จิตต์ ไตรเพทพิสัย	ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
นางสาวสุพัตรา วรรณศิริกุล	ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานกฎหมาย ๑
นายธีรพัฒน์ พิเชฐวงศ์ นิติกรปฏิบัติการ	นายทศวิณห์ เกียรติทัตต์ วิทยากรชำนาญการ
นางสาวอมรรรัตน์ สงเคราะห์ธรรม เจ้าหน้าที่งานธุรการปฏิบัติงาน	นางกิตติมา อรุณพลทรัพย์ เจ้าหน้าที่งานบันทึกข้อมูลปฏิบัติงาน

กลุ่มงานกฎหมาย ๑ สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา โทร. ๐ ๒๕๓๑ ๙๒๘๘

#### ผลิตโดย

กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักการพิมพ์ โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๑๓๔๑ - ๔๒

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ท่านสมาชิกวุฒิสภา และผู้สนใจที่มีความประสงค์หรือต้องการที่จะศึกษาเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมวุฒิสภา สามารถสืบค้นข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติได้จากเว็บไซต์วุฒิสภา [www.senate.go.th](http://www.senate.go.th)

หรือขอรับเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติได้ ณ ศูนย์บริการข้อมูลด้านกฎหมายวุฒิสภา อาคารรัฐสภา ๒ ชั้น ๑ หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๔ ๑๕๖๕

# สารบัญ

หน้า

บทสรุปสำหรับสมาชิกวุฒิสภา ..... ก

ส่วนที่ ๑ ความเป็นมา สาระสำคัญ ประเด็นการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรที่สำคัญ ๆ และผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

- ความเป็นมาของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ..... ๑
- สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว ..... ๗
- ประเด็นการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรที่สำคัญ ๆ และผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)..... ๑๑
  - ๑. สรุปประเด็นและผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ ... ๑๑
    - ๑.๑ สรุปประเด็นที่มีการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรที่สำคัญ ๆ ..... ๑๒
    - ๑.๒ ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง ..... ๑๖
  - ๒. สรุปประเด็นและผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สอง ชั้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา ..... ๑๖
    - ๒.๑ สรุปประเด็นที่มีการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สองที่สำคัญ ๆ ..... ๑๖
    - ๒.๒ ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สอง ..... ๑๘
  - ๓. ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สาม ..... ๑๙

ส่วนที่ ๒ ตารางเปรียบเทียบประมวลกฎหมายที่ดิน (เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข) กับ ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)..... ๒๑

ส่วนที่ ๓ ข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ..... - ๑ -

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
• คำชี้แจงความจำเป็นในการตรากฎหมาย .....	- ๑ -
• ความเป็นมาการเสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) .....	- ๘ -
• ประเด็นนิยาม "ทบวงการเมือง" .....	- ๑๒ -
• ความเห็นของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน .....	- ๑๔ -
• ข้อดีและข้อสังเกตของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) .....	- ๑๗ -
• ปริมาณงานและรายได้จากค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แบ่งตามประเภทการจดทะเบียนและนิติกรรม (รายภาค) ตั้งแต่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๔ - ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๕๕ .....	- ๑๙ -
• คำอธิบายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม .....	- ๒๐ -

### ภาคผนวก

: ประมวลกฎหมายที่ดิน.....	(๑)
: ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) .....	(๕๑)
: บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ ของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) .....	(๕๗)
: รายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) สภาผู้แทนราษฎร .....	(๕๙)
: ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว .....	(๗๑)

## ส่วนที่ ๑

ความเป็นมา สาระสำคัญ ประเด็นการอภิปราย  
ของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรที่สำคัญ ๆ  
และผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร  
เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)





## ความเป็นมา

ของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

คณะรัฐมนตรี ชุดที่มี นางสาวยิ่งลักษณ์ ชินวัตร เป็นนายกรัฐมนตรี ได้มีมติเมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้วตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งคณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎรพิจารณา แล้วเสนอต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เพื่อให้สภาผู้แทนราษฎรพิจารณาตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ และได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๒๑ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) เป็นเรื่องด่วน เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๕ โดยร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีหลักการและเหตุผล ดังนี้

### **หลักการ**

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)

### **เหตุผล**

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยามคำว่า ทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้นั้นยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วย มีผลทำให้หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มิได้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมควรปรับปรุงบทบัญญัตินี้ดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

.....



สภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่อง โถ่ถอนและมรดกฯ) คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๑๘ (สมัยสามัญทั่วไป) เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๕ โดยที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติรับหลักการ แห่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียง ๓๖๕ เสียง ไม่รับหลักการ ๒ เสียง จดออกเสียง ๑ เสียง ไม่ลงคะแนนเสียง (ไม่มี) และมีมติให้ตั้งคณะกรรมการวิสามัญ จำนวน ๓๑ คน<sup>๑</sup> เพื่อพิจารณา ในวาระที่สอง ชั้นคณะกรรมการ และกำหนดการแปรญัตติภายใน ๗ วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ สภาผู้แทนราษฎรรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ข้อ ๑๒๓<sup>๒</sup>

### คณะกรรมการวิสามัญ จำนวน ๓๑ คน ประกอบด้วย

* ๑. นายชูชาติ หาญสวัสดิ์	ประธานคณะกรรมการ
๒. นายชวลิต วิชยสุทธิ์	รองประธานคณะกรรมการ คนที่หนึ่ง
๓. นายวิรัตน์ กัลยาศิริ	รองประธานคณะกรรมการ คนที่สอง
* ๔. นายธรรมศักดิ์ ชนะ	รองประธานคณะกรรมการ คนที่สาม
๕. นายบุญดำรง ประเสริฐโสภาก	รองประธานคณะกรรมการ คนที่สี่
๖. นายเจือ ราชสีห์	กรรมการที่ปรึกษา
๗. นายไชยวัฒน์ ไตรยสุนันท์	กรรมการที่ปรึกษา
๘. นายชวิทย์ พิทักษ์พรพัลลภ	กรรมการที่ปรึกษา
๙. นายไชยวัฒนา ตินรัตน์	โฆษกคณะกรรมการ
๑๐. พลตำรวจตรี สุรินทร์ ปาลาเร่	โฆษกคณะกรรมการ
* ๑๑. นายธัญญวัฒน์ ชาญพินิจ	โฆษกคณะกรรมการ

<sup>๑</sup> ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๘๓ บัญญัติว่า

“การเลือกตั้งคณะกรรมการ สมาชิกแต่ละคนมีสิทธิเสนอชื่อได้ไม่เกินจำนวนกรรมการ การเสนอนั้นต้องมีจำนวนสมาชิก รับรองไม่น้อยกว่าห้าคน

การเลือกตั้งคณะกรรมการวิสามัญ ให้ตั้งจากบุคคลที่คณะรัฐมนตรีเสนอชื่อมีจำนวนไม่เกินหนึ่งในสี่ของจำนวนกรรมการ ทั้งหมด จำนวนนอกจากนั้นให้ที่ประชุมเลือกจากรายชื่อที่สมาชิกเสนอ โดยให้มีจำนวนตามหรือใกล้เคียงกับอัตราส่วนของจำนวนสมาชิก ของแต่ละพรรคการเมืองหรือกลุ่มพรรคการเมืองที่มีอยู่ในสภา

“ลฯ”

“ลฯ”

<sup>๒</sup> ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๒๓ บัญญัติว่า

“การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติชั้นคณะกรรมการที่สภาตั้ง สมาชิกผู้ใดเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติ ก็ให้เสนอ คำแปรญัตติล่วงหน้าเป็นหนังสือต่อประธานคณะกรรมการภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันถัดจากวันที่สภารับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติ เว้นแต่สภาจะได้กำหนดเวลาแปรญัตติสำหรับร่างพระราชบัญญัตินั้นไว้เป็นอย่างอื่น

“ลฯ”

“ลฯ”

\* หมายถึง กรรมการในสัดส่วนของรัฐบาล

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่อง โถ่ถอนและมรดกฯ)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

.....



- |                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| ๑๒. นายวิสิทธิ์ พิทยาภรณ์         | เลขานุการคณะกรรมการ                   |
| ๑๓. นางสาวสุนทรี ชัยวิรัตน์       | ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการ คนที่หนึ่ง |
| ๑๔. นายอัฐพล โพธิพิพิธ            | ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการ คนที่สอง   |
| * ๑๕. นายประภัสสร สืบเหล่านร      | ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการ คนที่สาม   |
| ๑๖. นางเทียบจุฑา ขาวขำ            | ๑๗. นายธีระชาติ ปางวิรุฬห์รักษ์       |
| * ๑๘. นายนพดล เกียรติคุณ          | ๑๘. นายนิติวัฒน์ จันทร์สว่าง          |
| ๒๐. นายบรรจบ รุ่งโรจน์            | ๒๑. พลตำรวจตรี ประจวบ เปาอินทร์       |
| ๒๒. จำสืบทำรวจ ประสิทธิ์ ไชยศรีษะ | ๒๓. นายไพบุลย์ ตันติบริบูรณ์          |
| ๒๔. นายภัทรศักดิ์ โอสสถานเคราะห์  | ๒๕. นายมนตรี ชูไรโฆ                   |
| ๒๖. นายศรีเรศ โกฏาคำลือ           | ๒๗. นายสากล ศรีวันทา                  |
| ๒๘. นางสาวสิรินทร รามสุต          | ๒๘. นางสาวสุนีย์ เหลืองวิจิตร         |
| ๓๐. นางอนุสรฯ ยังตรง              | ๓๑. นายฮอชาติ มาห์หมัด                |

เมื่อคณะกรรมการวิสามัญฯ พิจารณาเสร็จแล้ว ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ พร้อมด้วยรายงานการพิจารณาของคณะกรรมการวิสามัญฯ ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร<sup>๓</sup> และได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๐ (สมัยสามัญทั่วไป) วันพุธที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ ซึ่งที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ในวาระที่สอง ขึ้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) วันพุธที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๖ โดยพิจารณาเรียงตามลำดับมาตราจนจบร่าง และได้พิจารณาทั้งร่างเป็นการสรุปอีกครั้งหนึ่งตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๓๐<sup>๔</sup> โดยไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรขอแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำแต่อย่างใด

เมื่อจบการพิจารณาในวาระที่สอง ขึ้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตราแล้ว ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาต่อไปในวาระที่สาม โดยลงมติเห็นชอบกับร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ด้วยคะแนนเสียง ๓๘๕ เสียง ไม่เห็นชอบ ๒ เสียง งดออกเสียง (ไม่มี) และไม่ลงคะแนนเสียง (ไม่มี) แล้วส่งให้วุฒิสภาพิจารณาต่อไปตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย<sup>๕</sup>

<sup>๓</sup> โปรดดูรายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ในภาคผนวก หน้า (๕๙)

<sup>๔</sup> ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๓๐ บัญญัติว่า

“เมื่อได้พิจารณาตามข้อ ๑๒๙ จบร่างแล้ว ให้สภาพิจารณาทั้งร่างเป็นการสรุปอีกครั้งหนึ่ง และในการพิจารณาครั้งนี้สมาชิกอาจขอแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำได้ แต่จะขอแก้ไขเพิ่มเติมเนื้อความใดไม่ได้ นอกจากเนื้อความที่เห็นว่าขัดแย้งกันอยู่”

<sup>๕</sup> โปรดดูร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว ในภาคผนวก หน้า (๗๑)

\* หมายถึง กรรมการในสัดส่วนของรัฐบาล



### ข้อสังเกตของคณะกรรมการการวิสามัญ

คณะกรรมการการวิสามัญฯ ได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) แล้วเห็นว่าควรมีข้อสังเกตที่คณะรัฐมนตรีควรทราบหรือควรปฏิบัติไว้ในรายงานของคณะกรรมการการวิสามัญเพื่อให้ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาดังนี้

๑. ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา โดยยกเลิกหรือปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก เนื่องจากไม่ต้องการให้เจ้าหนี้ (ผู้รับซื้อฝาก) เอาเปรียบลูกหนี้ (ผู้ขายฝาก) และในทางปฏิบัติมีการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนดให้สินไถ่ไม่เกินอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี โดยไม่แจ้งราคาสินไถ่ที่แท้จริงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ

๒. ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา โดยกำหนดราคาทรัพย์สินที่จำนองและราคาสินไถ่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องไม่เกินราคาประเมินของทางราชการ

๓. ควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้ผู้รับมรดกที่มีฐานะยากจนและพิสูจน์ได้ว่ามีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระค่าธรรมเนียม สามารถจดทะเบียนรับมรดกโดยยังไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมจนกว่าจะมีการทำนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งการค้างชำระค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาข้อสังเกตของคณะกรรมการการวิสามัญฯ โดยลงมติเห็นชอบด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการการวิสามัญฯ ด้วยคะแนนเสียง ๓๖๗ เสียง ไม่เห็นชอบ (ไม่มี) งดออกเสียง ๑ เสียง และไม่ลงคะแนนเสียง (ไม่มี) โดยให้ประธานสภาผู้แทนราษฎรส่งรายงานและข้อสังเกตไปยังคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาตามข้อสังเกตข้างต้น ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๒๕<sup>๖</sup> และเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาของวุฒิสภาต่อไป

อนึ่ง สำหรับกระบวนการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ของวุฒิสภา เมื่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาและลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัตินี้ ในวาระที่หนึ่งแล้ว ประธานวุฒิสภาได้พิจารณาและมีดำริให้

<sup>๖</sup> ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๒๕ บัญญัติว่า

“เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติเสร็จแล้ว ให้เสนอร่างพระราชบัญญัตินั้น โดยแสดงร่างเดิมและการแก้ไขเพิ่มเติมพร้อมทั้งรายงานต่อประธานสภา รายงานนั้นอย่างน้อยต้องระบุว่าได้มีหรือไม่มีแก้ไขเพิ่มเติมในมาตราใดบ้าง และถ้ามีการแปรญัตติมติของคณะกรรมการเกี่ยวกับคำแปรญัตตินั้นเป็นประการใด หรือมีการสงวนคำแปรญัตติของผู้แปรญัตติ หรือมีการสงวนความเห็นของกรรมการก็ให้ระบุไว้ในรายงานด้วย

ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าข้อสังเกตที่คณะรัฐมนตรี ศาล หรือองค์กรตามรัฐธรรมนูญที่เกี่ยวข้องควรทราบหรือควรปฏิบัติให้บันทึกข้อสังเกตดังกล่าวไว้ในรายงานของคณะกรรมการเพื่อให้ที่ประชุมสภาพิจารณา และให้นำความในข้อ ๙๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”



คณะกรรมการการวิสามัญพิจารณารัฐสภาพิจารณาว่าจะเห็นสมควรมอบหมายให้คณะกรรมการสามัญประจำวุฒิสภาคณะใดคณะหนึ่งที่เกี่ยวข้อง หรือจะเสนอให้วุฒิสภาดังตั้งคณะกรรมการการวิสามัญขึ้น เพื่อพิจารณาศึกษาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ตามนัยแห่งข้อบังคับการประชุมวุฒิสภา พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๓๖” ซึ่งในคราวประชุมคณะกรรมการการวิสามัญพิจารณารัฐสภา (ชุดที่ ๒) ครั้งที่ ๒๔/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๕ ที่ประชุมได้พิจารณาและเห็นควรมอบหมายให้คณะกรรมการการปกครอง วุฒิสภา เป็นผู้พิจารณาศึกษาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ และเมื่อสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบในวาระที่สามแล้ว ให้คณะกรรมการดังกล่าวรายงานต่อประธานวุฒิสภาเป็นการด่วน ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภาในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ต่อไป

” ข้อบังคับการประชุมวุฒิสภา พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๓๖ บัญญัติว่า

“ในกรณีที่มีความจำเป็นเกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะ เมื่อสภาผู้แทนราษฎรมีมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติใดในวาระที่หนึ่งแล้ว ประธานวุฒิสภาอาจพิจารณามอบหมายให้คณะกรรมการสามัญประจำวุฒิสภาคณะใดคณะหนึ่งที่เกี่ยวข้อง หรือวุฒิสภาอาจตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งมีจำนวนไม่เกินสิบห้าคน แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาศึกษาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวเป็นเฉพาะกรณีไปก็ได้ และเมื่อสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบในวาระที่สามแล้ว ให้คณะกรรมการดังกล่าวรายงานต่อประธานวุฒิสภาเป็นการด่วน ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของสมาชิกในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินั้นต่อไป”

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

.....



## สาระสำคัญ

ของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดก)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

### ๑. หลักการและเหตุผล

#### ๑.๑ หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)

#### ๑.๒ เหตุผล

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยามคำว่า ทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้แล้วยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วย มีผลทำให้หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มิได้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมควรปรับปรุงบทบัญญัตินี้ดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

### ๒. ชื่อร่างพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๑)

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

### ๓. คำปรารภ

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน



#### ๔. บทจำกัดสิทธิ

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

#### ๕. วันใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๒)

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

#### ๖. เนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติ

๖.๑ แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ (ร่างมาตรา ๓)

“มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ทบวงการเมือง” หมายความว่า

- (๑) ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น
- (๒) หน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ”

๖.๒ แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝาก ซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น (ร่างมาตรา ๔)

“มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๐ ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือผู้มีสิทธิในสังหาริมทรัพย์นำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น”



### ๖.๓ แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ร่างมาตรา ๕)

“มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งและวรรคสองของมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๑ การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์อื่นพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งบอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณบอสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทและมีได้มาด้วย ในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด ในกฎกระทรวง”

### ๖.๔ แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดิน (ร่างมาตรา ๖)

“มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๒ ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้ใดโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น หรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้วให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ได้ก่อนและมรดกฯ)

ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

.....





ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับบอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์แล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในบอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้” ”



**ประเด็นการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรที่สำคัญๆ**  
**และผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร**  
**เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....**  
**(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์**  
**ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)**

**๑. สรุปประเด็นและผลการพิจารณาของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ**

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มีนางสาวยิ่งลักษณ์ ชินวัตร เป็นนายกรัฐมนตรี เข้าสู่การพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร โดยผู้เสนอได้แถลงหลักการและเหตุผล ดังนี้

นายชูชาติ หาญสวัสดิ์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้แถลงหลักการและเหตุผลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ต่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ดังนี้

**หลักการ**

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)

**เหตุผล**

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยามคำว่า ทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้นั้นยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วย มีผลทำให้หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก



การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มิได้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วยสมควรปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้นจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ต่อจากนั้น สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรได้อภิปรายแสดงความคิดเห็นและตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

### ๑.๑ สรุปประเด็นที่มีการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรที่สำคัญ ๆ

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย มีภารกิจตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายที่ดินที่สำคัญประการหนึ่ง ได้แก่ การดำเนินงานออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรและการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งการดำเนินงานตามภารกิจของกรมที่ดินดังกล่าวจะมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิตของประชาชนเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในเรื่องการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการโฉนดจากจำนองหรือการโฉนดจากการขายฝาก และการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก อันจะเป็นภาระสำหรับประชาชนผู้ที่มีรายได้น้อยซึ่งโดยส่วนใหญ่จะนำเอกสารสิทธิในที่ดินของตนไปขายฝากและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อให้ได้ทุนทรัพย์มาใช้เพื่อการยังชีพ

ดังนั้น เมื่อคณะรัฐมนตรีได้เสนอแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน เกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งได้ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรโดยส่วนใหญ่จึงเห็นชอบด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ทั้งนี้ เพื่อปรับปรุงบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าวให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน และเกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ รวมทั้งเพื่อประโยชน์สำหรับประชาชนที่จะได้รับความสะดวกมากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวเป็นไปด้วยความรอบคอบมากยิ่งขึ้นและเกิดประโยชน์สูงสุดกับประชาชนได้อย่างแท้จริง สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรได้มีประเด็นข้อสังเกตเพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับประกอบการพิจารณาในวาระที่สองของคณะกรรมการวิสามัญต่อไป สรุปได้ดังนี้

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

.....



(๑) เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้นั้นยังไม่ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วย ดังนั้น จึงเห็นชอบด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า ทบวงการเมือง ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินให้หมายความรวมถึง หน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้บทบัญญัติของกฎหมายสอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน และหน่วยงานของรัฐดังกล่าวสามารถขอใช้ประโยชน์ได้ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒) เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕

การแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝาก โดยให้รวมถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นด้วยนั้น มีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับกรณีการให้เช่าที่ดิน ซึ่งหากผู้เช่าได้นำที่ดินไปจำนองหรือขายฝากโดยมิได้ดำเนินการติดตามไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากขายฝาก และผู้ให้เช่าที่ดินก็ไม่ทราบถึงข้อเท็จจริงดังกล่าว หรือทราบในภายหลังเมื่อที่ดินของตนได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นแล้ว จึงทำให้ผู้ให้เช่าที่ดินต้องเสียผลประโยชน์โดยไม่เป็นธรรม

ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวจึงเห็นสมควรให้เพิ่มความในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น โดยกำหนดให้มีบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้รับความเสียหายจากการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า ผู้รับจำนอง หรือผู้รับซื้อฝาก เช่น การใช้กลฉ้อฉล ให้สามารถยกเหตุดังกล่าวขึ้นอ้างเป็นข้อต่อสู้ในกรณีนี้ได้ รวมทั้งควรกำหนดเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบความถูกต้องของหลักฐานที่ผู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้นำมาแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแจ้งยืนยันมายังประชาชนผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิมก่อนการจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้ประชาชนที่ไม่รู้หนังสือหรือมิได้ทราบถึงระยะเวลาการไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝากในที่ดินของตนสามารถใช้สิทธิโต้แย้งการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายได้



(๓) เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

การแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย รวมทั้งได้กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเฉพาะกรณีถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวได้นั้น มีประเด็นปัญหาที่ต้องพิจารณาว่า ในทางปฏิบัติแล้วหากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นซึ่งอาจเป็นธนาคาร สถาบันการเงิน หรือนายทุนที่ปล่อยเงินกู้จนครบแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเหล่านั้นได้หรือไม่ จึงอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้

นอกจากนี้ การที่กฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อได้สอบสวนพยานหลักฐาน และเชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนด ๓๐ วัน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับ เพื่อให้ทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แจ้งภายในกำหนดเวลานั้น จะมีความเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากในทางปฏิบัติจะทำให้เกิดความยุ่งยากกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ต้องดำเนินการปิดประกาศ ในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ที่มีความยากลำบากในการเดินทาง ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการปิดประกาศจะกำหนดให้ใครเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งหากกำหนดให้ผู้ร้องขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายก็จะเป็นการที่รัฐผลักภาระในเรื่องดังกล่าวให้กับประชาชน

(๔) เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕

การแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงการจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย รวมทั้งได้มีการกำหนดไว้โดยชัดเจนว่าผู้จัดการมรดกสามารถตั้งได้โดยคำสั่งศาลหรือตั้งขึ้นโดยกรณีอื่น เช่น การตั้งผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมนั้น ทำให้เกิดความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เกี่ยวกับการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อให้บทบัญญัติของกฎหมายมีความสมบูรณ์



มากยิ่งขึ้น จึงเห็นสมควรกำหนดเพิ่มเติมความว่า “เมื่อได้ดำเนินการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกแล้ว ไม่จำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายจังกายความเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ในภายหลังอีก”

**(๕) ประเด็นข้อสังเกตและความคิดเห็นเพิ่มเติมของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....**

๑) ประเด็นเกี่ยวกับอัตราค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จะเป็นภาระกับประชาชน ผู้มีรายได้น้อยเป็นอย่างมาก ดังนั้น จึงเห็นสมควรให้มีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สำหรับประชาชนผู้ที่มีรายได้น้อยให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้

๒) เห็นสมควรให้มีการกำหนดระยะเวลาในการดำเนินงานจดทะเบียนไถ่ถอน และจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้มีความชัดเจนไว้ในกฎกระทรวง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันและแก้ไขปัญหาการคอร์รัปชันของพนักงานเจ้าหน้าที่

๓) เนื่องด้วยปัจจุบันมีประชาชนผู้ใช้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทั่วประเทศ เป็นจำนวนมาก ซึ่งไม่สอดคล้องกับจำนวนพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะให้บริการประชาชน ดังนั้น จึงเห็นสมควร เพิ่มอัตราค่าจ้างของพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินให้เพียงพอเพื่อรองรับภารกิจในเรื่องดังกล่าว ได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

**นายชูชาติ หาญสวัสดิ์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้ตอบชี้แจง** ข้อซักถามของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรต่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ดังนี้

ประเด็นข้อสังเกตและความคิดเห็นของที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรจะได้นำไปใช้เป็น ข้อมูลสำหรับประกอบการพิจารณาในวาระที่สองของคณะกรรมการวิสามัญต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้ การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ดังกล่าว เป็นไปด้วยความรอบคอบ และเพื่อให้การบริการประชาชนมีความรวดเร็วมากยิ่งขึ้น และเกิดประโยชน์สูงสุดกับประชาชน ได้อย่างแท้จริงต่อไป



## ๑.๒ ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติในวาระที่หนึ่ง รับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ด้วยคะแนนเสียง ๓๖๕ เสียง ไม่รับหลักการ ๒ เสียง งดออกเสียง ๑ เสียง ไม่ลงคะแนนเสียง (ไม่มี) และมีมติให้ตั้งคณะกรรมการวิสามัญ จำนวน ๓๑ คน เพื่อพิจารณา มีกำหนดการแปรญัตติภายใน ๗ วัน

## ๒. สรุปประเด็นและผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สอง ชั้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา

### ๒.๑ สรุปประเด็นที่มีการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรที่สำคัญ ๆ

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรได้อภิปรายแสดงความคิดเห็น และตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) โดยสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

๑) เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโฉนดจากจำนวนหรือโฉนดจากการขายฝาก ซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เนื่องด้วยปัจจุบันมีผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นได้กำหนดราคาทรัพย์สินที่จำนองหรือราคาสินไถ่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้สูงกว่าที่กฎหมายกำหนด โดยผู้จำนองหรือผู้ขายฝากที่มีความจำเป็นจำต้องยอมรับเงื่อนไขการคิดอัตราดอกเบี้ยหรือราคาสินไถ่ดังกล่าว ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาโฉนดจำนองหรือโฉนดขายฝาก ผู้จำนองหรือผู้ขายฝากจำนวนมากจะไม่สามารถโฉนดจากจำนองหรือโฉนดจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นได้ทัน ทำให้ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นต้องตกเป็นของผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากไปในที่สุด

ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยและมีความจำเป็นต้องนำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของตนไปจำนองหรือขายฝากไม่ตกเป็นผู้เสียเปรียบในทางเศรษฐกิจ รวมทั้งเพื่อให้ประชาชนเกิดความมั่นใจและมีหลักประกันในการดำรงชีวิต จึงเห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมความเป็นวรรคสองในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นดังนี้

“ในกรณีมีการคิดดอกเบี้ยจำนองเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปี หรือกำหนดราคาสินไถ่ขายฝากสูงกว่าต้นเงินขายฝากบวกด้วยดอกเบี้ยร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ดอกเบี้ยทั้งหมดเป็นโมฆะ เมื่อผู้จำนองหรือผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินต้นเงินจำนองหรือต้นเงินขายฝากต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน ภายในกำหนดเวลา



ไถ่ถอนจำนองหรือกำหนดเวลาไถ่ถอนขายฝาก โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ ให้ผู้มีสิทธิไถ่ถอน หรือผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นำหลักฐานการวางทรัพย์สินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้”

**๒) เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

เนื่องด้วยปัจจุบันมีประชาชนเป็นจำนวนมากที่ได้รับอสังหาริมทรัพย์มาโดยทางมรดก แต่ไม่สามารถที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ดังกล่าวได้ เนื่องจากไม่มีเงินหรือทรัพย์สินที่เพียงพอสำหรับการเสียค่าธรรมเนียมเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อย หรือผู้ที่ไม่มีความพร้อมในการจ่าย ค่าธรรมเนียมเพื่อขอจดทะเบียนรับโอนมรดก จึงเห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมความเป็นวรรคสอง ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นดังนี้

“ให้ผู้รับมรดกที่มีฐานะยากจนและพิสูจน์ได้ว่ามีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระ ค่าธรรมเนียม สามารถจดทะเบียนรับมรดกได้โดยยังไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมจนกว่าจะมีการทำ นิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งการค้างชำระค่าธรรมเนียม ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์”

**๓) เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

สำหรับกรณีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าทายาทไม่มีทรัพย์สินพอจะเสียค่าธรรมเนียมทั้งหมดในการขอจดทะเบียน หรือถ้าต้องเสียค่าธรรมเนียมทั้งหมดแล้วจะได้รับความเดือดร้อนเกินสมควร เห็นสมควรให้มีการแก้ไข เพิ่มเติมความเป็นวรรคสามในมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกำหนดให้ทายาทได้รับการยกเว้นให้เสียค่าธรรมเนียมเพียงกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ที่มี รายได้น้อย หรือผู้ที่ไม่มีความพร้อมในการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรับโอนมรดก

**กรรมาธิการตอบชี้แจงสรุปได้ ดังนี้**

ตามที่สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรได้เสนอความเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมความ ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐ เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนไถ่ถอน จากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก ซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มาตรา ๘๑ เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และมาตรา ๘๒ เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนลงชื่อ ผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

เนื่องด้วยร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องไถ่ถอนและมรดกฯ) มีหลักการอยู่ ๒ ประการ คือ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องไถ่ถอนและมรดกฯ)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

.....





(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)

ดังนั้น การเสนอขอแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา มาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เกี่ยวกับการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกและการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว จึงเป็นการขัดกับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมาธิการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้แล้ว เห็นว่า ข้อเสนอแนะของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรดังกล่าวจะเป็นประโยชน์กับประชาชนโดยส่วนรวม จึงเห็นสมควรมีข้อสังเกตที่คณะรัฐมนตรีควรทราบหรือควรปฏิบัติไว้ในรายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญเพื่อให้ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรพิจารณา และเมื่อสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติเห็นด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการวิสามัญแล้ว ประธานสภาผู้แทนราษฎรก็จะได้ส่งรายงานและข้อสังเกตดังกล่าวไปยังคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป

**๒.๒ ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่สอง ชั้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา**

ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

<u>ชื่อร่างพระราชบัญญัติ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>คำปรารภ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒</u>	ไม่มีการแก้ไข

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องไถ่ถอนและมรดก)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

.....



<b>มาตรา ๓</b> แก้ไขบทนิยามในมาตรา ๑ “ทบวงการเมือง”	ไม่มีการแก้ไข
<b>มาตรา ๔</b> แก้ไขมาตรา ๘๐	ไม่มีการแก้ไข
<b>มาตรา ๕</b> แก้ไขมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง	ไม่มีการแก้ไข
<b>มาตรา ๖</b> แก้ไขมาตรา ๘๒	ไม่มีการแก้ไข

เมื่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ในวาระที่สอง เรียงตามลำดับมาตราเสร็จแล้ว ที่ประชุมได้พิจารณาทั้งร่างเป็นการสรุปอีกครั้งหนึ่งตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๓๐<sup>๑</sup> โดยไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรผู้ใดขอแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำ จึงเป็นอันจบการพิจารณาในวาระที่สอง ต่อจากนั้นที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาต่อไปในวาระที่สาม

### ๓. ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สาม

**มติ** ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติในวาระที่สาม เห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) ด้วยคะแนนเสียง ๓๘๕ เสียง ไม่เห็นชอบ ๒ เสียง งดออกเสียง (ไม่มี) และไม่ลงคะแนนเสียง (ไม่มี)

อนึ่ง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) คณะกรรมาธิการวิสามัญ ได้ตั้งข้อสังเกตไว้ในรายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญเพื่อให้สภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณา ดังนี้

<sup>๑</sup> ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๓๐ กำหนดว่า

“ข้อ ๑๓๐ เมื่อได้พิจารณาตามข้อ ๑๒๙ จนจบร่างแล้ว ให้สภาพิจารณาทั้งร่างเป็นการสรุปอีกครั้งหนึ่ง และในการพิจารณาครั้งนี้ สมาชิกอาจขอแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำได้ แต่จะขอแก้ไขเพิ่มเติมเนื้อความใดไม่ได้ นอกจากเนื้อความที่เห็นว่ายังขัดแย้งกันอยู่”

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

.....



### ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญ

คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้แล้วเห็นว่าควรมีข้อสังเกตที่คณะรัฐมนตรีควรทราบหรือควรปฏิบัติไว้ในรายงานของคณะกรรมการวิสามัญเพื่อให้ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรพิจารณา ดังนี้

๑) ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา โดยยกเลิกหรือปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก เนื่องจากไม่ต้องการให้เจ้าหนี้ (ผู้รับซื้อฝาก) เอาเปรียบลูกหนี้ (ผู้ขายฝาก) และในทางปฏิบัติมีการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนดให้สินไถ่ไม่เกินอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี โดยไม่แจ้งราคาสินไถ่ที่แท้จริงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ

๒) ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา โดยกำหนดราคาทรัพย์สินที่จำนองและราคาสินไถ่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องไม่เกินราคาประเมินของทางราชการ

๓) ควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้ผู้รับมรดกที่มีฐานะยากจนและพิสุจน์ได้ว่ามีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระค่าธรรมเนียม สามารถจดทะเบียนรับมรดกโดยยังไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมจนกว่าจะมีการทำนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งการค้างชำระค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

**มติ** ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติเห็นชอบด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญ ด้วยคะแนนเสียง ๓๖๗ เสียง ไม่เห็นชอบ (ไม่มี) งดออกเสียง ๑ เสียง และไม่ลงคะแนนเสียง (ไม่มี)

## ส่วนที่ ๒

ตารางเปรียบเทียบ

ประมวลกฎหมายที่ดิน

(เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข)

กับ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)



ประมวลกฎหมายที่ดิน (เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข)	ร่างพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
<p>มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้            ๗๗ ๗๗</p> <p>“ทบวงการเมือง”<sup>๑</sup> หมายความว่า หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น</p> <p>๗๗ ๗๗</p> <p>มาตรา ๘๐<sup>๒</sup> ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้</p> <p>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น</p>	<p>มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”</p> <p>มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป</p> <p>มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ทบวงการเมือง” หมายความว่า</p> <p>(๑) ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น</p> <p>(๒) หน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ”</p> <p>มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๘๐ ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือผู้มีสิทธิในสังหาริมทรัพย์นำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้</p> <p>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น”</p>

<sup>๑</sup> มาตรา ๑ นิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

<sup>๒</sup> มาตรา ๘๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

<p style="text-align: center;"><b>ประมวลกฎหมายที่ดิน</b> (เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข)</p>	<p style="text-align: center;"><b>ร่างพระราชบัญญัติ</b> <b>แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....</b></p>
<p>มาตรา ๘๑<sup>๑</sup> การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้</p> <p>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นและให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร</p>	<p>มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งและวรรคสองของมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๘๑ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้</p> <p>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับและให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทและมีได้มาด้วยในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”</p>

<sup>๑</sup> มาตรา ๘๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

<p style="text-align: center;"><b>ประมวลกฎหมายที่ดิน</b> (เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข)</p>	<p style="text-align: center;"><b>ร่างพระราชบัญญัติ</b> <b>แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....</b></p>
<p>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง</p> <p>ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น</p> <p><b>มาตรา ๘๒<sup>๕</sup></b> ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น</p>	<p style="text-align: center;"><b>มาตรา ๖</b> ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p style="text-align: center;"><b>“มาตรา ๘๒</b> ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น หรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น</p>

<sup>๕</sup> มาตรา ๘๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕



<p style="text-align: center;"><b>ประมวลกฎหมายที่ดิน</b> <b>(เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ร่างพระราชบัญญัติ</b> <b>แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....</b></p>
<p>ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑</p> <p>ในกรณีที่ทรัสต์ของทรัสต์ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัสต์ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนได้</p>	<p>ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าว ให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑</p> <p>ในกรณีที่ทรัสต์ของทรัสต์ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัสต์ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้”</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

## ส่วนที่ ๓

ข้อมูลประกอบการพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

## คำชี้แจงความจำเป็นในการตรากฎหมาย\*

### ๑. ชื่อร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่..) พ.ศ. ....

### ๒. ส่วนราชการหรือหน่วยงานผู้เสนอ

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

### ๓. ความจำเป็นมา

๓.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ อนุมัติกระบวนการพัฒนา กฎหมายโดยให้กระทรวง ทบวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนพัฒนา กฎหมาย และให้ถือว่าการพัฒนากฎหมายเป็นนโยบายสำคัญของรัฐบาลที่กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งต้องให้ความสำคัญ

๓.๒ พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๕๖ มาตรา ๓๕ กำหนดให้ส่วนราชการมีหน้าที่สำรวจ ตรวจสอบ และทบทวนกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และประกาศ ที่อยู่ในความรับผิดชอบ เพื่อดำเนินการยกเลิก ปรับปรุง หรือจัดให้มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศขึ้นใหม่ ให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาวการณ์หรือสอดคล้องกับ ความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ โดยคำนึงถึงความสะดวกรวดเร็วและ ลดภาระของประชาชนเป็นสำคัญ โดยให้ส่วนราชการนำความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะของประชาชน มาประกอบการพิจารณาด้วย ซึ่งมาตรา ๘ (๔) ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของข้าราชการที่จะต้องคอย รับฟังความคิดเห็นและความพึงพอใจของสังคมโดยรวมและประชาชนผู้รับบริการ เพื่อปรับปรุงหรือ เสนอแนะต่อผู้บังคับบัญชา เพื่อให้มีการปรับปรุงวิธีปฏิบัติราชการให้เหมาะสม

๓.๓ กรมที่ดินได้ดำเนินการสำรวจความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ตลอดจนสภาพปัญหาอุปสรรค ในการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนที่มีผลกระทบต่อการทำงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการขอรับบริการของประชาชน จากผู้บังคับใช้กฎหมาย คือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินส่วนแยก และประชาชนผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้อยู่ใต้บังคับของ กฎหมาย ตามแนวทางการพัฒนากฎหมายและหลักเกณฑ์วิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พบว่า มีสภาพปัญหาอันเกิดจากการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่และปัญหาเกี่ยวกับความสะดวกที่ ประชาชนต้องการ จึงได้นำประเด็นปัญหาดังกล่าวมาดำเนินการยกร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่..) พ.ศ. .... และเพื่อให้ได้มีการพิจารณาและแสดงความคิดเห็น เกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นตามร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... จึงได้จัดโครงการสัมมนารับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติ

\* ที่มา : สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน ข้อมูลเมื่อวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๖.

ดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ณ ห้องภาณุมาศ โรงแรมรอยัลริเวอร์ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร โดยได้เชิญผู้บริหารและหน่วยงานในสังกัดของกรมที่ดิน ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดิน ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ รองอธิบดีกรมที่ดิน นายช่างใหญ่ ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก ผู้อำนวยการกอง เลขาธิการกรม สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด นนทบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี นครปฐม สุพรรณบุรี ลพบุรี รวมทั้งผู้แทนหน่วยงานภายนอกและ ภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนกรมโยธาธิการ และผังเมือง ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสมาคม อสังหาริมทรัพย์ไทย ผู้แทนมูลนิธิเพื่อผู้บริโภค ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย นักวิชาการ และ ผู้แทนคณะกรรมการปรับปรุงและพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน จำนวน ๗๕ คน เข้าร่วมสัมมนา และ ผู้เข้าร่วมสัมมนาได้ให้ข้อเสนอแนะและข้อสังเกตเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... รวมทั้งให้ข้อสังเกตเพิ่มเติมในประเด็นอื่นเพื่อเป็นข้อมูล ประกอบการปรับปรุงแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินได้นำข้อสังเกตดังกล่าวมาพิจารณา ทบทวนร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... แล้วโดยมี สาระสำคัญตามร่างกฎหมาย ดังนี้

๓.๓.๑ แก้ไขเพิ่มเติมนิยาม “ทบวงการเมือง” ให้หมายความรวมถึง หน่วยงานอื่น ของรัฐที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นทบวงการเมืองตามกฎหมายนี้ด้วย

๓.๓.๒ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ ปรับปรุงหลักเกณฑ์การ จดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้รวมถึง อสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย

#### ๔. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจ

##### ๔.๑ วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก

๔.๑.๑ เพื่อให้กฎหมายครอบคลุมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่เกิดขึ้นโดยมีกฎหมาย จัดตั้ง

๔.๑.๒ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและตอบสนองความต้องการของประชาชนใน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ให้ครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น นอกจากที่ดินซึ่งไม่มีหลักฐานหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ได้ด้วย เช่น บ้าน โรงเรือน

#### ๔.๒ ความจำเป็นที่ต้องทำภารกิจ

โดยที่บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเกี่ยวกับทบวงการเมืองไม่ครอบคลุมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่เกิดขึ้นโดยมีกฎหมายจัดตั้ง ทำให้เกิดปัญหาในการที่จะได้รับประโยชน์ตามกฎหมายดังกล่าว เนื่องจากไม่สามารถขออนุญาตและขอขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐเพื่อใช้ประโยชน์ได้ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินซึ่งไม่มีหลักฐานหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ด้วย เช่น บ้าน โรงเรียน ทำให้ประชาชนไม่ได้รับประโยชน์และความสะดวกในการให้บริการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่

#### ๔.๓ ปัญหาหรือข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไข

บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่รองรับหน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่เป็นราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค และราชการส่วนท้องถิ่น ในการขอใช้ที่ดินของรัฐเพื่อประโยชน์ต่อการทำภารกิจของหน่วยงานนั้น ๆ และไม่สามารถรองรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมบางประเภทเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดิน

#### ๔.๔ มาตรการที่จะบรรลุลวัตถุประสงค์

๔.๔.๑ กำหนดให้กรมที่ดินสามารถตราพระราชกฤษฎีกากำหนดให้หน่วยงานอื่นของรัฐที่เกิดขึ้นโดยมีกฎหมายจัดตั้งที่มีความประสงค์จะขออนุญาตและขอขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐเพื่อใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ เป็นทบวงการเมือง ทั้งนี้ โดยพิจารณาถึงเหตุผลความจำเป็นและความเหมาะสม ตลอดจนผลประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับจากการขอใช้ที่ดินของหน่วยงานอื่นของรัฐดังกล่าว

๔.๔.๒ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินซึ่งไม่มีหลักฐานหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ได้ด้วย เช่น บ้าน โรงเรียน

#### ๔.๕ ทางเลือกอื่นที่จะสามารถบรรลุลวัตถุประสงค์

ไม่มี

#### ๔.๖ เหตุผลที่ทำให้เชื่อว่ามาตรการนี้สามารถแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องนั้นได้

เนื่องจากหลักเกณฑ์และวิธีการในการดำเนินการต่าง ๆ ดังกล่าวที่ก่อให้เกิดปัญหาหรือข้อบกพร่องในการบังคับใช้กฎหมายและการปฏิบัติหน้าที่ราชการในการอำนวยความสะดวกประชาชนนั้น เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การปรับปรุงแก้ไข

บทบัญญัติดังกล่าวแห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้มีความครอบคลุม ชัดเจน และสอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ตลอดจนความประสงค์ของประชาชนผู้ขอรับบริการได้มากยิ่งขึ้น จะทำให้สามารถแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นได้

#### ๕. ใครควรเป็นผู้ทำภารกิจ

โดยที่การดำเนินการในการที่ทบวงการเมืองขอใช้ที่ดินของรัฐ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นการดำเนินการภายใต้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นหน้าที่ของหน่วยงานภาครัฐเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้น เมื่อมีการกำหนดมาตรการในการปฏิบัติในกรณีดังกล่าว หน่วยงานของรัฐคือกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย จึงต้องเป็นผู้ทำภารกิจ

#### ๖. ความจำเป็นในการตรากฎหมาย

##### ๖.๑ ความจำเป็นในการตรากฎหมาย

เนื่องจากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่เกี่ยวกับทบวงการเมืองมีความหมายเพียงว่าหน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาคหรือราชการส่วนท้องถิ่นเท่านั้น จึงมีความหมายไม่ครอบคลุมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีกฎหมายจัดตั้งเป็นหน่วยงานอิสระที่ไม่เป็นส่วนราชการและไม่เป็นรัฐวิสาหกิจ ซึ่งปัจจุบันมีอยู่หลายหน่วยงาน และมีแนวโน้มจะเพิ่มมากขึ้นในอนาคต และที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนอกจากที่ดินซึ่งไม่มีหลักฐานหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ไม่มีบทบัญญัติรองรับที่ชัดเจน บทบัญญัติดังกล่าวจึงมีหลักการและรายละเอียดบางประการที่ไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน และไม่สนองต่อความต้องการของประชาชน ดังนั้น จึงจำเป็นต้องตรากฎหมายเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ราชการตามกฎหมายมีประสิทธิภาพและเกิดผลสัมฤทธิ์มากยิ่งขึ้น

##### ๖.๒ การใช้บังคับกฎหมาย

โดยที่กฎหมายฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อขยายความหมายของทบวงการเมืองให้ครอบคลุมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีกฎหมายจัดตั้งเพื่อได้รับประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกำหนดให้สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินได้ด้วย จึงกำหนดให้เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับได้ทั่วราชอาณาจักร และเป็นอำนาจหน้าที่ของรัฐในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ตลอดจนเป็นหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องถือปฏิบัติเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อประเทศและประชาชนต่อไป

### ๖.๓ สภาพบังคับของกฎหมาย

กฎหมายฉบับนี้มีลักษณะเป็นการควบคุมการขออนุญาตหรือขอขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการของหน่วยงานต่าง ๆ โดยคำนึงถึงเหตุผลและความจำเป็น ตลอดจนผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นต่อประชาชน และเป็นการอำนวยความสะดวกในการให้บริการแก่ประชาชนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่จะต้องดำเนินการภายใต้กรอบบังคับตามที่กฎหมายบัญญัติ ไม่ได้กำหนดให้มีสภาพบังคับเป็นมาตรการลงโทษแต่ประการใด

### ๗. ความซ้ำซ้อนของกฎหมาย

เนื่องจากการดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้เป็นการปฏิบัติตามกฎหมายเฉพาะที่กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีได้บัญญัติไว้ในกฎหมายอื่น

### ๘. ภาระต่อบุคคลและความคุ้มค่า

กฎหมายฉบับนี้ได้บัญญัติให้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดให้หน่วยงานอื่นของรัฐ ที่มีกฎหมายจัดตั้งเป็นทบวงการเมืองเพื่อที่จะสามารถขอใช้ที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน อันจะก่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อการทำภารกิจภาครัฐเพื่อเป็นประโยชน์ต่อประชาชนและประเทศ ในภาพรวมได้ และเป็นการเพิ่มการให้บริการแก่ประชาชนในการที่จะสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินได้ด้วย ทำให้ประชาชนได้รับประโยชน์และความสะดวก และส่งผลดีต่อการคุ้มครองสิทธิและการดำเนินธุรกิจของประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น อันจะเป็นการส่งเสริมสภาพทางเศรษฐกิจที่ดีของประเทศได้อีกทางหนึ่ง

### ๙. ความพร้อมของรัฐ

#### ๙.๑ ความพร้อมของรัฐ

(ก) กำลังคนที่คาดว่าจะต้องใช้

ไม่จำเป็นต้องใช้กำลังคนเพิ่ม

(ข) คุณวุฒิและประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่จำเป็นต้องมี

เจ้าหน้าที่ส่วนใหญ่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เพียงพออยู่แล้ว

(ค) งบประมาณที่คาดว่าจะต้องใช้

ใช้งบประมาณที่ได้รับการจัดสรรในแต่ละปีงบประมาณ

๙.๒ วิธีการที่จะให้ผู้อยู่ใต้บังคับกฎหมายมีความเข้าใจและพร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมายคือการประชาสัมพันธ์ และเปิดโอกาสให้ผู้อยู่ใต้บังคับกฎหมายได้แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

## ๑๐. วิธีการทำงาน การตรวจสอบ และการประเมินผลสัมฤทธิ์

### ๑๐.๑ วิธีการทำงาน

การปรับปรุงแก้ไขกฎหมายฉบับนี้ได้ดำเนินการสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนา กฎหมาย รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี อันจะทำให้เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อ การกิจภาครัฐ เป็นการอำนวยความสะดวกและตอบสนองต่อความต้องการของประชาชน รวมทั้งทำ ให้ประชาชนได้รับความเป็นธรรมด้วย โดยกรมที่ดินได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลา การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายเพื่อให้เกิดความสะดวก รวดเร็วในการให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพแล้ว

### ๑๐.๒ ระบบการตรวจสอบ และการประเมินผลสัมฤทธิ์

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดให้มีการติดตามและประเมินผลการ ปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย หลักเกณฑ์และวิธีการ ที่ได้กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อหน่วยงานของรัฐและประชาชน ตลอดจน ความสะดวกรวดเร็วในการให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## ๑๑. อำนาจในการตรากฎหมาย

กฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดอำนาจในการตราพระราชกฤษฎีกาเฉพาะที่เกี่ยวกับการกำหนดให้ หน่วยงานอื่นของรัฐเป็นทบวงการเมืองตามประมวลกฎหมายที่ดิน และออกกฎกระทรวงกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญ เช่น กระบวนการและขั้นตอนในการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม ซึ่งจะเห็นว่าการออกอนุบัญญัติตามกฎหมายนี้ไม่ได้เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ถือเป็นการเปิดช่องให้เจ้าหน้าที่ของรัฐใช้ดุลยพินิจแต่อย่างใด

## ๑๒. การรับฟังความคิดเห็น

๑๒.๑ ได้มีการสำรวจความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ตลอดจนปัญหาอุปสรรคในการบังคับใช้ กฎหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินส่วนแยก รวมทั้งจากประชาชนผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้อยู่ใต้บังคับของกฎหมาย แล้วนำมากราบบังคมทูล พระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

๑๒.๑ ได้ดำเนินการจัดการสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ณ ห้องภาณุมาศ โรงแรมรอยัลริเวอร์ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร โดยได้เชิญผู้บริหารและหน่วยงาน



ในสังกัดของกรมที่ดิน ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดิน ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ รองอธิบดีกรมที่ดิน นายช่างใหญ่ ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก ผู้อำนวยการกอง เลขานุการกรม สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครและสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี นครปฐม สุพรรณบุรี ลพบุรี รวมทั้งผู้แทนหน่วยงานภายนอกและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ผู้แทนมูลนิธิเพื่อผู้บริโภค ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย นักวิชาการ และผู้แทนคณะกรรมการปรับปรุงและพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน จำนวน ๗๕ คน เข้าร่วมสัมมนา และผู้เข้าร่วมสัมมนาได้ให้ข้อเสนอแนะและข้อสังเกตเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... รวมทั้งให้ข้อสังเกตเพิ่มเติมในประเด็นอื่นเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการปรับปรุงแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

---

**ความเป็นมา**  
**การเสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....**  
**(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์**  
**ในเรื่องไถ่ถอนและมรดกฯ) \***

๑. กรมที่ดินได้ดำเนินการรวบรวมผลสำรวจความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ตลอดจนปัญหาอุปสรรคในการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดินที่มีผลกระทบต่อการทำงานของพนักงานเจ้าหน้าที่และการขอรับบริการของประชาชน จากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินส่วนแยก รวมทั้งจากประชาชนผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้อยู่ใต้บังคับของกฎหมายแล้วได้กำหนดประเด็นสำคัญที่จะทำการปรับปรุงแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกำหนดให้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๑ มาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กรมที่ดินได้ดำเนินการยกร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... และจัดโครงการสัมมนารับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ณ ห้องภาณุมาศ โรงแรมรอยัลริเวอร์ โดยได้เชิญ อธิบดีกรมที่ดิน ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ รองอธิบดีกรมที่ดิน นายช่างใหญ่ ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก ผู้อำนวยการกอง เลขาธิการกรม สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี นครปฐม สุพรรณบุรี ลพบุรี ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ผู้แทนมูลนิธิเพื่อผู้บริโภค ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย และผู้แทนคณะกรรมการปรับปรุงและพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน จำนวน ๗๕ คน เข้าร่วมสัมมนา ซึ่งผู้เข้าร่วมสัมมนาได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติฯ รวมทั้งให้ข้อสังเกตเพิ่มเติมในประเด็นอื่นเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการปรับปรุงแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. กรมที่ดินได้เสนอร่างพระราชบัญญัติฯ ให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ โดยมีหลักการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

(๑) ปรับปรุงนิยาม "ทบวงการเมือง" หมายความว่า หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น และให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นทบวงการเมืองตามกฎหมายนี้

**เหตุผล** เพื่อให้ทบวงการเมืองมีความหมายครอบคลุมถึงหน่วยงานประเภทอื่นของรัฐด้วย

---

\* ที่มา : สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน ข้อมูลเมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๕.

(๒) ปรับปรุงการจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดิน

**เหตุผล** แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ การโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก เพื่อรองรับการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดิน

### แนวทางปฏิบัติ (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน)

#### แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘๐ (เดิม)

- กรณีจำนองหรือขายฝากที่ดิน ผู้จำนองและผู้ขายฝากเพียงฝ่ายเดียว สามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการโฉนด พร้อมกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนโฉนดจากจำนองหรือโฉนดจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

- กรณีจำนองหรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดิน (เช่น บ้าน หรือโรงงาน) ผู้จำนองและผู้รับจำนอง ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก ทั้งสองฝ่ายจะต้องร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนโฉนดจากจำนองหรือโฉนดจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้จำนองหรือผู้ขายฝากเพียงฝ่ายเดียวจะมาขอโฉนดจำนองหรือโฉนดจากขายฝากไม่ได้

#### แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘๐ (ที่แก้ไขใหม่)

- กรณีจำนองหรือขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้จำนองและผู้ขายฝากเพียงฝ่ายเดียว สามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการโฉนด มาขอจดทะเบียนโฉนดจากจำนองหรือโฉนดจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ทำให้ประชาชนได้รับความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

**เหตุผล** แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง การได้มาโดยทางมรดก เพื่อกำหนดแนวทางปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนรับมรดกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินได้

### แนวทางปฏิบัติ (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน)

- มาตรา ๘๑ บัญญัติเรื่องการขอจดทะเบียนรับโอนมรดก โดยบัญญัติให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมหลักฐานการได้รับมรดกมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ไม่ได้บัญญัติในเรื่องการนำหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น (เช่น บ้าน หรือโรงงาน) มาแสดงขอรับมรดกด้วย ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ขอรับมรดกสามารถนำหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นมาขอรับโอนมรดกได้อยู่แล้ว

- การแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๑ โดยกำหนดให้ผู้รับมรดกนำหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นมาแสดงด้วย เพื่อให้เกิดความชัดเจนในข้อกฎหมายในการขอรับโอนมรดกที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่รวมกับที่ดิน ซึ่งสามารถนำหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นมายื่นคำขอรับโอนมรดกได้ ทำให้ประชาชนมีความเข้าใจในข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

**เหตุผล** แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๒ การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เพื่อกำหนดแนวทางปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินได้

### แนวทางปฏิบัติ (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน)

#### แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘๒ (เดิม)

- การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก จะกระทำได้เฉพาะในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น เมื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผู้จัดการมรดกประสงค์จะโอนมรดกให้แก่ทายาท ย่อมดำเนินการได้ทันทีโดยไม่ต้องประกาศการขอรับมรดกมีกำหนด ๓๐ วัน ตามมาตรา ๘๑ แต่มาตรา ๘๒ นี้ไม่มีบทบัญญัติให้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่รวมกับที่ดินได้ ในการจดทะเบียนโอนมรดกอสังหาริมทรัพย์อื่น จึงต้องให้ผู้จัดการมรดกและทายาทที่มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอร่วมกันโดยไม่ต้องประกาศการโอนมรดก ๓๐ วัน แต่ต้องประกาศการโอนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่รวมกับที่ดินมีกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ เพื่อประกาศให้ผู้ที่มีสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่จะโอนนั้นได้รับทราบเพื่อโต้แย้งคัดค้านความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างของเจ้ามรดกเมื่อประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนโอนมรดกให้ได้

#### แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘๒ (ที่แก้ไขใหม่)

- มาตรา ๘๒ ที่แก้ไขใหม่ บัญญัติให้สามารถจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นได้ โดยจดทะเบียนลงในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) เมื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) แล้ว หากผู้จัดการมรดกประสงค์จะโอนมรดกให้แก่ทายาท ย่อมสามารถดำเนินการได้ทันทีโดยไม่ต้องประกาศการโอนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่รวมกับที่ดินมีกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ เพื่อประกาศให้ผู้ที่มีสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่จะโอนนั้นได้รับทราบเพื่อโต้แย้งคัดค้านความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างของเจ้ามรดก ทำให้ผู้จัดการมรดกและทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกได้รับความสะดวกรวดเร็วในการรับโอนมรดกที่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดิน

๔. คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๒ ได้ตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฯ เมื่อวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๑ แล้วให้ข้อสังเกตว่า ในร่างมาตรา ๘๑ วรรคสอง ควรเพิ่มคำว่า “ศาลว่าการเมืองพัทยา” ต่อท้ายของคำว่า “สำนักงานเทศบาล” เพื่อให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น นอกจากนั้นก็เป็นไปตามร่างที่กรมที่ดินเสนอ

๕. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๑ อนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการไถ่ถอนและมรดกฯ) และส่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา

๖. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้วมีการแก้ไข ดังนี้

๖.๑ "ทบวงการเมือง" หมายความว่า

(๑) ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น

(๒) หน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ

**เหตุผล** เพื่อให้บทนิยามคำว่า "ทบวงการเมือง" มีความหมายครอบคลุมถึงหน่วยงานประเภทอื่นของรัฐด้วย แต่ไม่หมายความรวมถึงรัฐวิสาหกิจ เพื่อให้หน่วยงานอื่นของรัฐสามารถดำเนินการขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

๖.๒ แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกและการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เกิดความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันที่มีการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย

**เหตุผล** แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ เพื่อกำหนดแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโฉนดจากการจำนอง การโฉนดจากการขายฝาก โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย

**เหตุผล** แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง เพื่อกำหนดแนวทางปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินได้ซึ่งได้มาโดยทางมรดกได้

**เหตุผล** แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๒ เพื่อกำหนดแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินให้แก่ทายาทตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้

๗. คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ลงมติเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดก) ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้ว ตามที่กฎหมายมหาชนไทยเสนอ และให้ส่งคณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎรพิจารณา ก่อนเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

๘. คณะอนุกรรมการกลั่นกรองร่างกฎหมายของคณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎร (วิปรัฐบาล) พิจารณาเมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ และคณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎร ได้พิจารณาร่างเมื่อวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ เห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว

๙. สภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ได้ประชุมครั้งที่ ๑๘ (สมัยสามัญทั่วไป) เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๕ ลงมติรับหลักการร่างพระราชบัญญัติฯ ในวาระที่ ๑

## ประเด็นนิยาม "ทบวงการเมือง"\*

### เจตนารมณ์ในการแก้ไขนิยามคำว่า "ทบวงการเมือง"

โดยที่นิยามคำว่า "ทบวงการเมือง" ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่นเท่านั้น แต่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น จึงไม่อยู่ในความหมายของคำว่า "ทบวงการเมือง" ตัวอย่างเช่น สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ สำนักงานศาลยุติธรรม สำนักงานศาลปกครอง สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน สำนักงานคณะกรรมการการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ องค์การอัยการ หรือสำนักงานสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ดังนั้น หน่วยงานของรัฐที่มีได้อยู่ในความหมายของนิยามคำว่า "ทบวงการเมือง" ตามนัยดังกล่าว จึงไม่อาจขอใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หรือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งได้ถอนสภาพแล้วตามมาตรา ๘ และมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เช่นนี้ จึงต้องปรับปรุงแก้ไขนิยามคำว่า "ทบวงการเมือง" ให้ครอบคลุมราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ เพื่อให้สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

### เจตนารมณ์ในการแก้ไขให้ "ทบวงการเมือง" หมายความว่า หน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ

การกำหนดให้นิยามคำว่า "ทบวงการเมือง" หมายความว่า หน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ สืบเนื่องจากเจตนารมณ์ในการให้ทบวงการเมืองเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หรือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งได้ถอนสภาพแล้ว ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เป็นไปโดยมุ่งประโยชน์ให้หน่วยงานของรัฐในราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค และราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีได้มีรายได้จากแหล่งรายได้อื่นนอกจากเงินงบประมาณแผ่นดินให้สามารถเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐดังกล่าวในการจัดทำบริการสาธารณะได้ ดังนั้น เมื่อได้ปรับปรุงแก้ไขนิยามคำว่า "ทบวงการเมือง" ตามร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินฉบับนี้ จึงยังคงยึดถือเจตนารมณ์เดิมแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมิได้กำหนดให้รัฐวิสาหกิจอยู่ในนิยามคำว่า "ทบวงการเมือง" ด้วย เนื่องจากรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นมีการจัดหารายได้ของตนเองและบริหารจัดการรายได้ให้เกิดกำไร ซึ่งแตกต่างจากราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค และราชการส่วนท้องถิ่น

\* ที่มา : สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน ข้อมูลเมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๕.

**หน่วยงานที่ไม่ได้อยู่ในความหมายของ “ทบวงการเมือง” ตามประมวลกฎหมายที่ดิน**

๑. ศาลรัฐธรรมนูญ
๒. ศาลยุติธรรม
๓. ศาลปกครอง
๔. ศาลทหาร
๕. คณะกรรมการการเลือกตั้ง
๖. ผู้ตรวจการแผ่นดิน
๗. คณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
๘. คณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดิน
๙. องค์การอัยการ
๑๐. คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ
๑๑. สภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

**หน่วยงานที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขอใช้ที่ดิน (ถอนสภาพและขึ้นทะเบียนที่ดิน) ตามประมวลกฎหมายที่ดิน**

๑. ศาลปกครอง
  ๒. มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
-

## ความเห็นของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน\*

### เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐

#### แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘๐ เดิม

- กรณีจำนองหรือขายฝากที่ดิน ผู้จำนองและผู้ขายฝากเพียงฝ่ายเดียว สามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอน พร้อมกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

- กรณีจำนองหรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดิน (เช่น บ้าน หรือโรงงาน) ผู้จำนองและผู้รับจำนอง ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก ทั้งสองฝ่ายจะต้องร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองหรือไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้จำนองหรือผู้ขายฝากเพียงฝ่ายเดียวจะมาขอไถ่ถอนจำนองหรือไถ่จากขายฝากไม่ได้

#### แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘๐ ที่แก้ไขใหม่

กรณีจำนองหรือขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้จำนองและผู้ขายฝากเพียงฝ่ายเดียว สามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอน มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ทำให้ประชาชนได้รับความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

\* ที่มา : สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน ข้อมูลเมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๕.



## เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑

มาตรา ๘๑ บัญญัติเรื่องการขอจดทะเบียนรับโอนมรดก โดยบัญญัติให้ผู้ได้รับมรดก นำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมหลักฐานการได้รับมรดกมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ไม่ได้บัญญัติในเรื่องการนำหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น (เช่น บ้าน หรือโรงงาน) มาแสดงขอรับมรดกด้วย ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ขอรับมรดกสามารถนำหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นมาขอรับมรดกได้อยู่แล้ว

การแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๑ โดยกำหนดให้ผู้รับมรดกนำหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น มาแสดงด้วย เพื่อให้เกิดความชัดเจนในข้อกำหนดในการขอรับโอนมรดกที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่ไม่รวมกับที่ดิน ซึ่งสามารถนำหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นมายื่นคำขอรับโอนมรดกได้ ทำให้ประชาชนมีความเข้าใจในข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

## เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๒

### แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘๒ เดิม

การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก จะกระทำได้เฉพาะในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น เมื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากผู้จัดการมรดกประสงค์จะโอนมรดกให้แก่ทายาท ย่อมดำเนินการได้ทันทีโดยไม่ต้องประกาศการขอรับมรดก มีกำหนด ๓๐ วัน ตามมาตรา ๘๑ แต่มาตรา ๘๒ นี้ไม่มีบทบัญญัติให้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่รวมกับที่ดิน ในการจดทะเบียนโอนมรดกอสังหาริมทรัพย์อื่น จึงต้องให้ผู้จัดการมรดกและทายาทที่มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอร่วมกัน โดยไม่ต้องประกาศการโอนมรดก ๓๐ วัน แต่ต้องประกาศการโอนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่รวมกับที่ดินมีกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ เพื่อประกาศให้ผู้ที่มีสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่จะโอนนั้นได้รับทราบเพื่อโต้แย้งคัดค้านความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างของเจ้ามรดกเมื่อประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนโอนมรดกให้ได้

### แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘๒ ที่แก้ไขใหม่

มาตรา ๘๒ ที่แก้ไขใหม่ บัญญัติให้สามารถจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นได้ โดยจดทะเบียนลงในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) เมื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) แล้ว หากผู้จัดการมรดกประสงค์จะโอนมรดกให้แก่ทายาท ย่อมสามารถดำเนินการได้ทันที โดยไม่ต้องประกาศการโอนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่รวมกับที่ดินมีกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ เพื่อประกาศให้ผู้ที่มีสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่จะโอนนั้นได้รับทราบเพื่อโต้แย้งคัดค้านความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างของเจ้ามรดก ทำให้ผู้จัดการมรดกและทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกได้รับความสะดวกรวดเร็วในการรับโอนมรดกที่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดิน

## ข้อดีและข้อสังเกต

### ของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....\*

(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

การเสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ฉบับนี้ สืบเนื่องจากพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๕๖ มาตรา ๓๕ กำหนดให้ส่วนราชการมีหน้าที่สำรวจ ตรวจสอบ และทบทวนกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และประกาศ ที่อยู่ในความรับผิดชอบ เพื่อดำเนินการยกเลิก ปรับปรุง หรือจัดให้มี กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศขึ้นใหม่ ให้ทันสมัย และเหมาะสมกับสภาวการณ์หรือ สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ โดยคำนึงถึง ความสะดวก รวดเร็ว และลดภาระของประชาชนเป็นสำคัญ โดยให้ส่วนราชการนำความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะของประชาชนมาประกอบการพิจารณาด้วย

กรมที่ดินได้ดำเนินการสำรวจความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ตลอดจนสภาพปัญหาอุปสรรค ในการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนที่มีผลกระทบต่อการทำงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการขอรับบริการของประชาชน จากผู้บังคับใช้กฎหมาย และประชาชนผู้มีส่วนได้เสียหรือ ผู้อยู่ใต้บังคับของกฎหมาย พบว่า มีสภาพปัญหาอันเกิดจากการปฏิบัติงาน จึงได้นำประเด็นปัญหาดังกล่าวมาดำเนินการยกร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ฉบับนี้

ดังนั้น เมื่อร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ) มีผลบังคับใช้จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม ดังนี้

### ข้อดีของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

๑) เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวก และตอบสนองความต้องการของประชาชนในการให้บริการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ให้ครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนอกจากที่ดินซึ่งไม่มีหลักฐานหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ได้ด้วย เช่น บ้าน หรือโรงเรือน

---

\* ที่มา : ข้อมูลจากกรมที่ดิน และข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... เรียบเรียงโดย นายทศวิญห์ เกียรติพิพัฒน์ วิทยากรชำนาญการ กลุ่มงานกฎหมาย ๑ สำนักกฎหมาย เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๖.

๒) เพื่อแก้ไขบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนของบทนิยาม คำว่า “ทบวงการเมือง” ให้ครอบคลุมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีกฎหมายจัดตั้งซึ่งไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ เช่น ศาลรัฐธรรมนูญ ศาลยุติธรรม คณะกรรมการการเลือกตั้ง ฯลฯ โดยให้หน่วยงานดังกล่าวได้รับประโยชน์ตามกฎหมาย กล่าวคือ สามารถที่จะขอถอนสภาพและขอขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐเพื่อใช้ประโยชน์ได้

๓) เพื่อให้เกิดความชัดเจนว่า “ทบวงการเมือง” มีได้หมายความรวมถึง “รัฐวิสาหกิจ” ด้วย เนื่องจากตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เป็นไปโดยมุ่งประโยชน์ให้เฉพาะแต่หน่วยงานของรัฐในราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค และราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีได้มีรายได้จากแหล่งรายได้อื่นนอกจากเงินงบประมาณแผ่นดินให้สามารถเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หรือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งได้ถอนสภาพแล้ว มาใช้ในการจัดทำบริการสาธารณะได้ ดังนั้น เมื่อได้ปรับปรุงแก้ไขนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ตามร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินฉบับนี้ จึงยังคงยึดถือเจตนารมณ์เดิมแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีได้กำหนดให้รัฐวิสาหกิจอยู่ในนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ด้วย เนื่องจากรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นมีการจัดหารายได้ของตนเองและบริหารจัดการรายได้ให้เกิดกำไร ซึ่งแตกต่างจากราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค และราชการส่วนท้องถิ่น

#### ข้อสังเกตของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

๑) ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญาโดยยกเลิกหรือปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก เนื่องจากไม่ต้องการให้เจ้าหนี้ (ผู้รับซื้อฝาก) เอาเปรียบลูกหนี้ (ผู้ขายฝาก) และในทางปฏิบัติมีการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนดให้สินไถ่ไม่เกินอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี โดยไม่แจ้งราคาสินไถ่ที่แท้จริงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ

๒) ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา โดยกำหนดราคาทรัพย์สินที่จำนองและราคาสินไถ่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องไม่เกินราคาประเมินของทางราชการ

๓) ควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้ผู้รับมรดกที่มีฐานะยากจน และพิสูจน์ได้ว่ามีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระค่าธรรมเนียม สามารถจดทะเบียนรับมรดก โดยไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมจนกว่าจะมีการทำนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งการค้างชำระค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ปริมาณงานและรายได้จากค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

แบ่งตามประเภทการจดทะเบียนและนิติกรรม (รายภาค)

ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2554 - 31 กรกฎาคม 2555

แบบ 1400

ภาค	ประเภทนิติกรรม									ประเภทไม่มี ทุนทรัพย์	ค่าขอเบ็ดเตล็ด	รวมทุกประเภท
	จำนวน	ขาย	ขายฝาก	แลกเปลี่ยน	ให้	มรดก	จำนอง	เช่า	อื่นๆ			
ภาคกลาง	ราย	253,291	8,199	418	61,462	35,106	217,044	3,956	72,492	303,194	456,631	1,411,793
	บาท	7,253,133,524	116,235,873	1,070,360	438,681,177	320,956,734	3,565,149,111	279,878,815	122,733,321	26,333,325	21,527,620	12,145,699,860
ภาคเหนือ	ราย	140,510	4,150	35	69,916	49,568	161,373	593	7,486	195,306	483,656	1,112,593
	บาท	1,280,651,070	27,366,573	312,626	144,648,744	90,486,330	752,333,845	13,744,477	9,453,054	12,042,092	9,126,511	2,340,165,322
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ราย	79,136	2,773	166	19,411	9,995	61,228	907	8,298	74,311	121,877	378,102
	บาท	1,462,783,352	29,734,585	74,282	85,427,160	55,472,544	828,647,116	40,343,178	13,601,888	6,266,023	5,073,467	2,527,423,595
ภาคตะวันออก	ราย	184,261	11,958	121	152,074	76,316	270,444	1,093	8,978	284,865	513,051	1,503,161
	บาท	1,140,659,008	62,164,116	281,134	276,497,609	109,186,513	838,148,131	13,772,245	45,559,320	17,551,344	13,875,000	2,517,694,420
ภาคใต้	ราย	109,143	7,880	30	55,186	25,210	129,520	1,311	8,579	134,771	307,473	779,103
	บาท	908,010,715	43,923,208	181,840	119,726,669	53,136,977	855,253,627	78,379,187	10,763,420	10,287,084	6,214,444	2,085,877,171
รวม	ราย	766,341	34,960	770	358,049	196,195	839,609	7,860	105,833	992,447	1,882,688	5,184,752
	บาท	12,045,237,669	279,424,355	1,920,242	1,064,981,359	629,239,098	6,839,531,830	426,117,902	202,111,003	72,479,868	55,817,042	21,616,860,368

กองแผนงาน กลุ่มข้อมูลและสถิติ

ให้ข้อมูล ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2555

## คำอธิบายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม\*

### การไถ่ถอนจากจำนอง และการไถ่ถอนจากการขายฝาก

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจำนองหรือการขายฝากที่ดินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจะมีการไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก ไม่มีกฎหมายในเรื่องนั้นๆ บัญญัติว่า จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม การไถ่ถอนจากการจำนองหรือการไถ่ถอนจากการขายฝาก ถ้าไม่มีการจดทะเบียนการไถ่ถอน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรกบัญญัติว่า ไม่บริบูรณ์ ดังนั้น การไถ่ถอนจากการจำนองก็ตีหรือการไถ่ถอนจากการขายฝากก็ตี จึงต้องมีการจดทะเบียนการไถ่ถอนต่อพนักงาน

มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ บัญญัติว่า “ในกรณีไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้”

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น”

มาตรานี้เป็นบทยกเว้นที่ให้คู่กรณีฝ่ายเดียวมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ หลักเกณฑ์สำคัญมีดังนี้

๑. ต้องเป็นการไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝาก ซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว เช่น ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น

๒. ผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว การทำหลักฐานเป็นหนังสืออาจจะทำหนังสือขึ้นมาใหม่ว่า ได้รับเงินชำระหนี้เป็นการไถ่ถอนแล้ว หรือสลักหลังลงในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากว่าได้รับเงินชำระหนี้เป็นการไถ่ถอนแล้ว

๓. ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเดียวได้ ในการมาขอจดทะเบียน ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจะต้องนำหลักฐานการรับไถ่ถอนจากผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากมาแสดงด้วย

๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอและตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็จะจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝากนั้น

\*ที่มา : ตำราเรียนอิเล็กทรอนิกส์ วิชากฎหมายที่ดิน LW ๔๐๒

## การขอจดทะเบียนเกี่ยวกับมรดก

การขอจดทะเบียนเกี่ยวกับมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น แยกได้ ๒ กรณี คือ

๑. การขอจดทะเบียนรับมรดกในฐานะเป็นทายาท
๒. การขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

### ๑. การขอจดทะเบียนรับมรดกในฐานะเป็นทายาท

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การเป็นทายาทนั้นมี ๒ กรณี คือ

ก. ทายาทโดยธรรม มาตรา ๑๖๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้มี ๖ ลำดับ คือ

- (๑) ผู้สืบสันดาน
- (๒) บิดามารดา
- (๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
- (๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน
- (๕) ปู่ ย่า ตา ยาย
- (๖) ลุง ป้า น้า อา

อนึ่ง คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๑๖๒๙ วรรคท้าย เช่นเดียวกัน มีสิทธิรับมรดกในชั้นเดียวกันกับผู้สืบสันดาน ตามมาตรา ๑๖๓๕ (๑)

ข. ทายาทโดยพินัยกรรม ซึ่งเรียกว่า ผู้รับพินัยกรรม

มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เดิมถูกยกเลิกโดยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้

“การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาท แล้วให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แจ้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียน

ให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่มียายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใดๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้วให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่ หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น”

วิธีดำเนินการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกนั้น ผู้ที่ได้รับมรดกของผู้ตายไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมจะต้องจดทะเบียนการได้มาซึ่งมรดกนั้น โดยให้ดำเนินการตามมาตรา ๘๑ กล่าวคือ

๑. ผู้ขอรับมรดกจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ พร้อมด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

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

(๒) หลักฐานในการได้รับมรดก เช่น พินัยกรรม สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบมรณบัตร เป็นต้น และต้องยื่นบัญชีเครือญาติของผู้ตายด้วย

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนพยานหลักฐาน

(๑) กรณีที่มรดกมีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และวันตายของเจ้ามรดก ตลอดจนสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรมด้วย

(๒) กรณีที่มรดกไม่มีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และพิจารณาการเป็นทายาท สิทธิในการรับมรดก และวันตายของเจ้ามรดก

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานเสร็จเรียบร้อยแล้วและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการประกาศการขอรับมรดก โดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ๑ ฉบับ สำนักงานเทศบาล ๑ ฉบับ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ๑ ฉบับ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่



ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ๑ ฉบับ และบริเวณที่ดินนั้น ๑ ฉบับ เมื่อมีการประกาศแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะมิหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้แก่บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่สามารถจะทำได้

๓. เมื่อครบกำหนด ๓๐ วันตามประกาศแล้ว ถ้าไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ในกรณีที่มีมรดกไม่มีพินัยกรรมและมีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกหลายคน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ทายาทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกตามสิทธิของตนหรือขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกทุกคนตามผู้ขอแสดงไว้ในบัญชีเครือญาติ เมื่อไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย

(๒) ในกรณีที่ทายาทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ถ้าผู้ขอนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอเสีย

ในกรณีที่จะต้องมีการคัดค้านเพื่อเป็นหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาท ให้ผู้ขอนำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับการให้ถ้อยคำยินยอมของทายาทนั้นด้วย แต่ถ้ายังไม่มีคำสั่งศาลดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่อง

๔. ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใดๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ก็ปฏิบัติตามนั้น ถ้าการเปรียบเทียบไม่เป็นที่ตกลงกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

๕. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง กำหนดเวลา ๖๐ วันนั้นเป็นข้อกำหนดเวลาสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะฟังปฏิบัติตามอำนาจและหน้าที่เท่านั้น คือ ถ้าหากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนไปตามที่ได้สั่งไว้

๖. ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา ๖๐ วัน หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลภายหลัง ๖๐ วันแต่ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

## ๒. การขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

มาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลมเมื่อไม่มีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้ว ขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สินเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนได้”

ตามมาตรา ๘๒ นี้ เป็นกรณีผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อตนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นมรดก เพื่อประโยชน์ในการจัดแบ่งมรดกให้แก่ทายาทต่อไปตามหน้าที่ของผู้จัดการมรดก

การแต่งตั้งผู้จัดการมรดกอาจจะมีได้ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. ผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ซึ่งทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการร้องต่อศาล ขอให้ตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดการมรดก ตามมาตรา ๑๗๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม คือบุคคลซึ่งเจ้ามรดกทำพินัยกรรมแต่งตั้งไว้ให้เป็นผู้จัดการมรดกหรือโดยบุคคลซึ่งระบุไว้ในพินัยกรรมให้เป็นผู้ตั้งผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓. ผู้จัดการมรดกโดยมติของทายาท คือ บุคคลซึ่งทายาททุกคนพร้อมใจกันตั้งขึ้น

ในการที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อตนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น จดทะเบียนลงชื่อในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่เป็นมรดกนั้น ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

๑. ให้ผู้จัดการมรดกยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ พร้อมด้วยเอกสาร ดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นมรดก เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น

(๒) หลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดก เช่น คำสั่งศาล หรือพินัยกรรม หรือหนังสือแต่งตั้งของทายาทแล้วแต่กรณี สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เป็นต้น

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อได้รับคำขอแล้ว จะดำเนินการดังนี้

(๑) ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศ แต่จะต้องสอบสวนว่าเป็นคำสั่งศาลจริงหรือไม่

(๒) ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน เช่น พินัยกรรม หรือหนังสือแต่งตั้งผู้จัดการมรดกของบรรดาทายาท เป็นต้น และเมื่อเชื่อได้ว่าผู้นั้นมีสิทธิเป็นผู้จัดการมรดกแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนด ๓๐ วัน โดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ๑ ฉบับ สำนักงานเทศบาล ๑ ฉบับ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ๑ ฉบับ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน

๓. เมื่อประกาศครบ ๓๐ วันแล้ว

(๑) ถ้าไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้

(๒) ถ้ามีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่องไว้ก่อน และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ต่อมาขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ดังนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอได้โดยไม่ต้องประกาศก่อน ๓๐ วันตามมาตรา ๘๑ วรรคสอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนว่าทายาทนั้นมีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายด้วย

ในกรณีที่ทรัสต์ (TRUSTEE) ของทรัสต์ (TRUST) ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้ว ขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัสต์ (TRUSTEE) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนได้

ในเรื่องของทรัสต์ (TRUST) ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย จะต้องเป็นทรัสต์ (TRUST) ที่ก่อตั้งขึ้นก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ คือ ก่อนวันที่ ๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๘ เพราะเมื่อใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ แล้ว การก่อตั้งทรัสต์ (TRUST) จะมีขึ้นอีกไม่ได้ ไม่ว่าจะก่อตั้งขึ้นโดยตรงหรือโดยทางอ้อม ด้วยพินัยกรรมหรือนิติกรรมใดๆ ตามมาตรา ๑๖๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ทรัสต์ (TRUSTEE) คือ บุคคลที่มีกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่อยู่ในกองทรัสต์ (TRUST) แต่การจัดการทรัสต์ (TRUST) ต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ผู้รับประโยชน์ตามที่ระบุไว้เป็นการแน่นอนเท่านั้น จะทำเพื่อประโยชน์แก่ตนเองไม่ได้

-----

## ภาคผนวก

- : ประมวลกฎหมายที่ดิน
- : ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)
- : บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์  
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)
- : รายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา  
ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
สภาผู้แทนราษฎร
- : ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

ประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัติ  
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน  
พ.ศ. ๒๕๕๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.  
ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗  
เป็นปีที่ ๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรที่จะประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗”

มาตรา ๒<sup>๑</sup> พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ประมวลกฎหมายที่ดินตามที่ตราไว้ต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ เป็นต้นไป

มาตรา ๔ ตั้งแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ซึ่งประกาศเปลี่ยนนามพระราชบัญญัติเมื่อรัตนโกสินทรศก ๑๒๔ เป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง

(๒) พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๗

(๓) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒

(๔) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๓

(๕) พระราชบัญญัติแก้ไขความในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

(๖) พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๕๗๘

<sup>๑</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑/ตอนที่ ๗๘/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

- (๗) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พุทธศักราช ๒๔๗๙  
 (๘) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙  
 (๙) พระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดยห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด เพื่อ  
 คำกำไร พุทธศักราช ๒๔๘๕  
 (๑๐) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พุทธศักราช ๒๔๘๖  
 (๑๑) พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
 เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช ๒๔๘๖  
 (๑๒) พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
 เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๙๒  
 (๑๓) พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖  
 (๑๔) พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๙๓  
 และ  
 (๑๕) บรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่น ๆ ในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วใน  
 ประมวลกฎหมายที่ดิน หรือซึ่งแย้งหรือขัดต่อบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวล  
 กฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อ  
 นายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และ  
 วิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

วรรคสอง<sup>๖</sup> (ยกเลิก)

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่  
 ประการใด

มาตรา ๖ บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย  
 ก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับและผู้รับโอนที่ดิน  
 ดังกล่าว ให้มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับบุคคลที่ครอบครองที่ดิน  
 ตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับเป็นต้นมา และ  
 ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ถ้าไม่ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ใน  
 ขณะนั้น การออกโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง และให้  
 พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ คงใช้บังคับต่อไป

มาตรา ๗ ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองไว้แล้วตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน  
 (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ และยังมีได้รับคำรับรองว่า ได้ทำประโยชน์แล้วก่อนวันที่  
 พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าผู้ได้รับอนุญาตยังมีสิทธิที่จะมาขอคำรับรองจากนายอำเภอได้  
 จนกว่าจะครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับจากวันสิ้นสุดเวลาแห่งการจับจองตามพระราชบัญญัติ  
 ดังกล่าว

<sup>๖</sup> มาตรา ๕ วรรคสอง ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์  
 พุทธศักราช ๒๕๑๕

ในกรณีระยะเวลาแห่งการจับจองดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลง ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หากปรากฏว่าการทำประโยชน์จากที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองอยู่ในสภาพที่จะพึงขอคำรับรองว่า ได้ทำประโยชน์ดังกล่าวแล้วได้ ให้ยื่นคำขอต่อนายอำเภอเพื่อขอคำรับรองเสียภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าที่ดินนั้นปลอดจากการจับจองเว้นแต่นายอำเภอได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

มาตรา ๘ การพิจารณาว่าที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก

มาตรา ๙ ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้

มาตรา ๑๐ ที่ดินซึ่งได้หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ หรือตามกฎหมายอื่นอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับให้คงเป็นที่หวงห้ามต่อไป

มาตรา ๑๑ ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไปจนกว่าจะได้ออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

มาตรา ๑๒ บุคคลใดจะได้มาซึ่งที่ดินโดยมีสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาเช่าซื้อซึ่งได้กระทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เมื่อได้มีการซื้อขายไปตามสัญญาเช่นนั้น ให้ถือเสมือนว่าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

มาตรา ๑๓ บุคคลใดได้ขายฝากที่ดินไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้ทำการไถ่ถอนที่ดินนั้น เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินได้ใช้บังคับแล้ว ให้ถือเสมือนว่าผู้นั้นเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

มาตรา ๑๔ บุคคลใดได้ดำเนินการขอจับจองที่ดินไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ยังไม่ได้รับอนุญาต ให้นายอำเภอมีอำนาจดำเนินการตามนัยแห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ต่อไปจนถึงที่สุดได้



มาตรา ๑๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้มีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่กับ ออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ  
จอมพล ป. พิบูลสงคราม  
นายกรัฐมนตรี

ประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด ๑  
บทเปิดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครอง ด้วย

“ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว

“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

“ใบไต่สวน” หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้ หมายความรวมถึงใบนำด้วย

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความ รวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

“การรังวัด” หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

“การค้ำที่ดิน”<sup>๓</sup> (ยกเลิก)

“ทบวงการเมือง”<sup>๔</sup> หมายความว่า หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการ ส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการตามประมวล กฎหมายนี้ และพนักงานอื่นซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๒ ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ให้ถือว่าเป็นของรัฐ

มาตรา ๓ บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้

<sup>๓</sup> มาตรา ๑ นิยามคำว่า “การค้ำที่ดิน” ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๔</sup> มาตรา ๑ นิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

(๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือ ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือ กฎหมายอื่น

มาตรา ๔ ภายใต้บังคับมาตรา ๖ บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ให้มีสิทธิครอบครองสืบไปและให้คุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย

มาตรา ๔ ทวิ<sup>๔</sup> นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๕ ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

มาตรา ๖<sup>๖</sup> นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เกินกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน

(๒) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เกินห้าปีติดต่อกัน

ให้ถือว่าเจตนาละเลยสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือที่ปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีได้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐเพื่อดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป

มาตรา ๗<sup>๗</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๘<sup>๘</sup> บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้อธิบดีมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณีอำนาจหน้าที่ดังกล่าวนี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ก็ได้

<sup>๔</sup> มาตรา ๔ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๖</sup> มาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๗</sup> มาตรา ๗ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖

<sup>๘</sup> มาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือเป็นที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองอาจถูกถอนสภาพหรือโอนไปเพื่อใช้ประโยชน์ อย่างอื่นหรือนำไปจัดเพื่อประชาชนได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ถ้าทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนจัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนแล้ว การถอนสภาพหรือโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ แต่ถ้าพลเมืองได้เลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และมีได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตามอำนาจกฎหมายอื่นแล้ว การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองใด ถ้าทบวงการเมืองนั้นเลิกใช้ หรือไม่ต้องการหวงห้ามหรือสงวนต่อไป เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพแล้ว คณะรัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองซึ่งมีหน้าที่เป็นผู้ใช้หรือจัดหาประโยชน์ก็ได้ แต่ถ้าจะโอนต่อไปยังเอกชน ให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ และถ้าจะนำไปจัดเพื่อประชาชนตามประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

การตราพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาตามวรรคสองให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินแนบท้ายพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย

มาตรา ๘ ทวิ<sup>๙</sup> ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หรือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งได้ถอนสภาพตามมาตรา ๘ (๑) แล้ว รัฐมนตรีมีอำนาจที่จะจัดขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ก่อนที่จะจัดขึ้นทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้มีการรังวัดทำแผนที่ และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่ประกาศการจัดขึ้นทะเบียนให้ราษฎรทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศให้ปิดในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และในบริเวณที่ดินนั้น

การจัดขึ้นทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษาและให้มีแผนที่แนบท้ายประกาศด้วย

มาตรา ๘ ตริ<sup>๑๐</sup> ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ อธิบดีอาจจัดให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเพื่อแสดงเขตไว้เป็นหลักฐาน

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

<sup>๙</sup> มาตรา ๘ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๑๐</sup> มาตรา ๘ ตริ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

ที่ดินตามวรรคหนึ่งแปลงใดยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เขตของที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักฐานของทางราชการ

มาตรา ๙ ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการป่าไม้ ที่ดินของรัฐนั้น ถ้ามิได้มีสิทธิครอบครอง หรือมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ห้ามมิให้บุคคลใด

- (๑) เข้าไปยึดถือ ครอบครอง รวมตลอดถึงการก่อสร้างหรือเผาป่า
- (๒) ทำด้วยประการใด ให้เป็นการทำลาย หรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย ในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา หรือ
- (๓) ทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ดิน

มาตรา ๙/๑<sup>๓</sup> ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ เสียค่าตอบแทนเป็นรายปีให้แก่เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัด ทั้งนี้ ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัดแบ่งค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัดในอัตราร้อยละสี่สิบของค่าตอบแทนที่ได้รับภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับ เพื่อเป็นรายได้ขององค์การบริหาร ส่วนจังหวัด และให้ค่าตอบแทนส่วนที่เหลือตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ในกรณีที่ดินดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้ค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครอง ส่วนท้องถิ่นนั้นทั้งหมด

มาตรา ๑๐ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น ให้อธิบดีมีอำนาจจัดหาผลประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ ให้รวมถึงจัดทำให้ที่ดินใช้ประโยชน์ได้ ซื่อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดหาผลประโยชน์ ให้กำหนดโดยกฎกระทรวงแต่สำหรับการขาย การแลกเปลี่ยน และการให้เช่าซื้อที่ดินต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

การดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ตามความในมาตรานี้ ให้คำนึงถึงการที่จะสงวนที่ดินไว้ให้อนุชนรุ่นหลังด้วย

มาตรา ๑๑ การจัดหาผลประโยชน์ซึ่งที่ดินของรัฐตามนัยดังกล่าวมาในมาตราก่อนนี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐหรือบำรุงท้องถิ่นก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๒ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง รัฐมนตรีมีอำนาจให้สัมปทาน ให้ หรือให้ใช้ในระยะเวลาอันจำกัด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

<sup>๓</sup> มาตรา ๙/๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนถึงกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการ  
ป่าไม้

มาตรา ๑๓ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ให้รัฐมนตรีมี  
อำนาจจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดขึ้น  
จังหวัดใดมีความจำเป็นที่จะต้องตั้งที่ทำการที่ดินมากกว่าหนึ่งแห่งให้รัฐมนตรี มี  
อำนาจจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาขึ้นโดยให้สังกัดอยู่ในสำนักงานที่ดินจังหวัด  
การจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขาให้ประกาศในราชกิจจา  
นุเบกษา

## หมวด ๒ การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

มาตรา ๑๔<sup>๖๖</sup> ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ”  
ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม\*เป็นประธาน รัฐมนตรีช่วย  
ว่าการกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงกลาโหม อธิบดีกรมการปกครอง  
อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ\* อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ อธิบดีกรมทางหลวง อธิบดีกรม  
ชลประทานอธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน อธิบดีกรมทรัพยากรธรณี อธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร อธิบดีกรม  
ป่าไม้ อธิบดีกรมธนารักษ์ ผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา  
เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการสำนักงานเร่งรัดพัฒนา  
ชนบทเป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม\*  
เป็นกรรมการและเลขาธิการโดยตำแหน่งและคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินเจ็ดคน ซึ่ง  
คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง

มาตรา ๑๕<sup>๖๗</sup> กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดำรงตำแหน่งมีกำหนดสี่ปี กรรมการ  
ผู้ทรงคุณวุฒิที่พ้นจากตำแหน่ง คณะรัฐมนตรีจะแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอีกก็ได้

มาตรา ๑๖ นอกจากการออกจากตำแหน่งตามวาระตามความในมาตรา ๑๕  
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) ต้องจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษ หรือ  
ความผิดที่มีโทษชั้นลหุโทษ หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

<sup>๖๖</sup> มาตรา ๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม  
พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๖๗</sup> มาตรา ๑๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม  
พุทธศักราช ๒๕๑๕

(๔) คณะรัฐมนตรีให้ออกจากตำแหน่ง

ในกรณีที่มีการพ้นจากตำแหน่งตามมาตรา ๓๓ ให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นกรรมการแทน กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งเข้าแทนนี้ย่อมอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนดเวลาของผู้ ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๗ การประชุมของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมเกินกว่ากึ่ง หนึ่งจึงเป็นองค์ประชุม

มาตรา ๑๘ ในเมื่อประธานไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการเลือกตั้งกันขึ้นเองเป็น ประธาน

มาตรา ๑๙ การลงมติวินิจฉัยข้อพิพาทนั้นให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นประมาณ กรรมการคนหนึ่งย่อมมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้ามีจำนวนเสียงลงคะแนน เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นได้อีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๒๐<sup>๙๔</sup> ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) วางนโยบายการจัดที่ดิน เพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัยและหาเลี้ยงชีพ ตามควรแก่สภาพ

(๒) วางแผนการถือครองที่ดิน

(๓) สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน

(๔) สงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(๕) อนุมัติโครงการการจัดที่ดินของทบวงการเมือง

(๖) ควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้และกฎหมายอื่น

(๗) ปฏิบัติการเกี่ยวกับที่ดินตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย

(๘) มอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่อย่างใด อย่างหนึ่งในมาตรา ๓๓ แทนคณะกรรมการได้ตามที่เห็นสมควร

(๙) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

(๑๐) วางระเบียบหรือข้อบังคับกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดที่ดิน หรือเพื่อกิจการอื่นตามประมวลกฎหมายนี้

ระเบียบหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับประชาชน ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีดำเนินการตามมติของคณะกรรมการ และมีอำนาจ มอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการจัดที่ดินได้ และถ้าสามารถทำได้ ให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องปฏิบัติการให้เป็นไปตามที่ได้รับมอบอำนาจไปนั้นโดยไม่ชักช้า และ

<sup>๙๔</sup> มาตรา ๒๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓)

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้เจ้าพนักงานของทบวงการเมืองเช่นว่านั้นมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายนี้

ในการมอบอำนาจให้ทบวงการเมืองดำเนินการตามความในวรรคก่อน รัฐมนตรีจะให้ทบวงการเมืองเช่นว่านั้นเบิกเงินในงบประมาณของกรมที่ดิน ไปใช้จ่ายตามรายการในงบประมาณแทนกรมที่ดินก็ได้

มาตรา ๒๒ ให้รัฐมนตรีและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐมนตรีมอบหมายมีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใด ๆ มาชี้แจงข้อเท็จจริงหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ

(๒) เข้าไปยังสถานที่หรือที่ดินของทบวงการเมือง องค์การของรัฐหรือเอกชนเพื่อตรวจสอบเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง เรียกเอกสารหลักฐาน หรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้อง จากบุคคลที่อยู่ในสถานที่หรือที่ดินเช่นว่านั้น มาตรวจพิจารณาได้ตามความจำเป็น ในการนี้บุคคลเช่นว่านั้นต้องให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควร

มาตรา ๒๓ ในการใช้อำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานของทบวงการเมืองซึ่งมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๒๑ ต้องมีบัตรประจำตัว และแสดงแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๒๔ ให้ถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ตามความในประมวลกฎหมายนี้ เป็นเจ้าพนักงานตามความหมายในกฎหมายลักษณะอาญา

มาตรา ๒๕<sup>๑๕</sup> เพื่อประโยชน์ในการจัดที่ดินหรือการสำรวจความอุดมสมบูรณ์ของดิน คณะกรรมการจะจัดให้มีการสำรวจที่ดินก็ได้

เมื่อเป็นการสมควรจะสำรวจที่ดินในท้องที่ใด ให้คณะกรรมการประกาศท้องที่นั้นเป็นเขตสำรวจที่ดินในราชกิจจานุเบกษา และให้ปิดประกาศนั้น ณ ที่ว่าการอำเภอและบ้านกำนันในตำบลที่อยู่ในเขตสำรวจ ประกาศของคณะกรรมการดังกล่าวให้มีแผนที่ประเมินเขตที่ดินที่กำหนดให้เป็นเขตสำรวจที่ดินไว้ท้ายประกาศด้วย แผนที่ดังกล่าวนี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนแห่งประกาศ

มาตรา ๒๖ ภายในเขตสำรวจที่ดินตามความในมาตรา ๒๕ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งอยู่ในเขตสำรวจที่ดิน มีหน้าที่

(๑) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ภายในระยะเวลาที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศกำหนด ตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ในกรณีเช่นนี้จะจัดให้บุคคลอื่นแจ้งแทนก็ได้

<sup>๑๕</sup> มาตรา ๒๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕



(๒) นำหรือจัดให้บุคคลอื่นนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปชี้เขตที่ดินซึ่งตนมีสิทธิหรือครอบครองอยู่ ในเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากพนักงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร

(๓) ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่เป็นอย่างจริง ในกรณีการจัดให้บุคคลอื่นนำชี้เขตที่ดินให้บุคคลซึ่งนำชี้เขตที่ดินเป็นผู้ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินแทน

มาตรา ๒๗ นอกจากที่ดินที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐนำไปจัดตามกฎหมายอื่นแล้ว อธิบดีมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง ให้ราษฎรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และทำมาหาเลี้ยงชีพได้ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งให้รวมถึงรายการดังต่อไปนี้ด้วย คือ

- (๑) จำนวนที่ดินที่จะแบ่งให้ครอบครอง
- (๒) หลักเกณฑ์สอบสวนคัดเลือกผู้เข้าครอบครอง
- (๓) วิธีที่ผู้เข้าครอบครองพึงปฏิบัติ
- (๔) หลักเกณฑ์การชดใช้ทุนที่ได้ลงไปในพื้นที่ดินนั้น และการเรียกค่าธรรมเนียม

บางอย่าง

- (๕) กิจการที่จำเป็นสำหรับการจัดแบ่งที่ดิน

ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการ ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๒๗ ทวิ<sup>๖๖</sup> ในกรณีที่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันการแจ้งการครอบครองตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับและผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่ได้มีคำสั่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการให้เสร็จสิ้นโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นที่จะใช้สิทธิตามมาตรา ๒๗ ตริ<sup>๖๗</sup> แห่งประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๒๗ ตริ<sup>๖๗</sup> เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรื้อคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๒๗ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อกันมาจนถึงวันทำการสำรวจจริงวัดหรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการ

<sup>๖๖</sup> มาตรา ๒๗ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๖๗</sup> มาตรา ๒๗ ตริ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

สำรวจรังวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๒๘ ให้คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วรายงานคณะกรรมการ

ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๙ ในการดำเนินการตามความในมาตรา ๒๗ ที่ดินที่ได้รับมาโดยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ตั้งอยู่ในท้องที่ใด ให้จัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่นั้นได้รับ ได้ซื้อ ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อก่อน ต่อเมื่อมีที่ดินเหลืออยู่ จึงให้จัดให้บุคคล ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่อื่นได้รับ ได้ซื้อ ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อต่อไป

มาตรา ๓๐<sup>๑๕</sup> เมื่อได้จัดให้บุคคลเข้าครอบครองในที่ดินรายใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานก่อน และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า บุคคลที่ได้จัดให้เข้าครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว

มาตรา ๓๑<sup>๑๖</sup> โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณี ดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนดห้าปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

<sup>๑๕</sup> มาตรา ๓๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๑๖</sup> มาตรา ๓๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๓๒ บุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินตามนัยแห่งบทบัญญัติมาตรา ๓๐ ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการ อธิบดีมีอำนาจสั่งให้บุคคลนั้นออกไปจากที่ดินนั้นได้ และนับตั้งแต่วันได้รับคำสั่ง ให้บุคคลนั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามระเบียบ ข้อบังคับทั้งหลายทันที

ถ้าบุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่งดังกล่าวในวรรคก่อน ก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันได้รับคำสั่ง แต่ถ้ารัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันได้รับอุทธรณ์ให้ถือว่ารัฐมนตรีสั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการตามเดิม

คำสั่งของรัฐมนตรีให้ถือเป็นที่สุด

มาตรา ๓๓ ในเขตท้องที่ใดที่คณะกรรมการยังมีได้ประกาศเขตสำรวจที่ดินตามความในหมวดนี้ก็ดี หรือในกรณีที่สภาพของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยก็ดี ราษฎรจะขออนุญาตจับจองที่ดินได้โดยปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตแล้ว ก็ให้ออกใบจองให้ต่อไป

#### หมวด ๓

#### การกำหนดสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๓๔<sup>๖๐</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๓๕<sup>๖๑</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๓๖<sup>๖๒</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๓๗<sup>๖๓</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๓๘<sup>๖๔</sup> (ยกเลิก)

<sup>๖๐</sup> มาตรา ๓๔ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๖๑</sup> มาตรา ๓๕ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๖๒</sup> มาตรา ๓๖ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๖๓</sup> มาตรา ๓๗ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๖๔</sup> มาตรา ๓๘ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

มาตรา ๓๙<sup>๒๕</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๐<sup>๒๖</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๑<sup>๒๗</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๒<sup>๒๘</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๓<sup>๒๙</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๔<sup>๓๐</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๕<sup>๓๑</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๖<sup>๓๒</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๗<sup>๓๓</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๘<sup>๓๔</sup> (ยกเลิก)

---

<sup>๒๕</sup> มาตรา ๓๙ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๖</sup> มาตรา ๔๐ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๗</sup> มาตรา ๔๑ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๘</sup> มาตรา ๔๒ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๙</sup> มาตรา ๔๓ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๐</sup> มาตรา ๔๔ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๑</sup> มาตรา ๔๕ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๒</sup> มาตรา ๔๖ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๓</sup> มาตรา ๔๗ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๔</sup> มาตรา ๔๘ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

มาตรา ๔๙<sup>๓๔</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๕๐ ในการที่อธิบดีใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้อธิบดีมีอำนาจเรียกค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้าของราคาที่ยำหน่ายนั้น ถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปี ให้อธิบดีโดยอนุมนตรีรัฐมนตรีมีอำนาจจัดการขายที่ดินนั้นด้วยวิธีผ่อนส่งภายในสิบปี

อำนาจตามความที่กล่าวในวรรคแรกนั้น เมื่ออธิบดีเห็นเป็นการสมควรจะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลง ๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้

มาตรา ๕๑ ในกรณีที่อธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินอันจะพึงจำหน่ายตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใด หรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อธิบดีเห็นสมควรจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้ที่มีสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับราคาที่ดิน ถ้าไม่สามารถตกลงราคาที่ดินกันได้ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์โดยอนุญาตตุลาการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ราคาที่ดินที่จะพึงตกลงหรือที่จะพึงกำหนดโดยอนุญาตตุลาการนั้น ให้ถือราคาตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่าย

มาตรา ๕๓ นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบตามความในมาตรา ๕๒ ให้อธิบดีมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกจากที่ดินภายในกำหนดหนึ่งปี

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่าย

มาตรา ๕๔ เมื่อมีการจำหน่ายที่ดินของผู้ใดตามนัยแห่งประมวลกฎหมายนี้ โดยวิธีเช่าซื้อหรือผ่อนชำระราคา ให้อธิบดีชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการจำหน่ายตามมาตรา ๓๙ ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในห้าปี

(๒) กรณีการจำหน่ายตามมาตราอื่น ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในสิบปี

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปีของราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม

<sup>๓๔</sup> มาตรา ๔๙ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

มาตรา ๕๕ ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ แล้วแต่กรณี ให้อธิบดีมีอำนาจเรียกที่ดินคืน ในการเรียกที่ดินคืน ให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของกรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบหรือควรจะได้ทราบถึงการเรียกที่ดินคืน

หมวด ๔

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๕๖<sup>๓๖</sup> ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบโต้สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๖/๑<sup>๓๗</sup> การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด

มาตรา ๕๗<sup>๓๘</sup> โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ<sup>๓๙</sup>

<sup>๓๖</sup> มาตรา ๕๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๓๗</sup> มาตรา ๕๖/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๓๘</sup> มาตรา ๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๓๙</sup> มาตรา ๕๗ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐

มาตรา ๕๘<sup>๔๐</sup> เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย เพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๕๘ ทวิ<sup>๔๑</sup> เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ทรี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

<sup>๔๐</sup> มาตรา ๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๔๑</sup> มาตรา ๕๘ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

มาตรา ๕๘ ตรี<sup>๕๖</sup> เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการ แผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัด เว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจรังวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรี ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตเฉพาะรายก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรานี้ ให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

มาตรา ๕๙<sup>๕๗</sup> ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

<sup>๕๖</sup> มาตรา ๕๘ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๕๗</sup> มาตรา ๕๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕



เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

มาตรา ๕๙ ทวิ<sup>๕๕</sup> ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ ถ้ามีความจำเป็นจะขออนุญาตออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๕๙ ตริ<sup>๕๖</sup> ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๕๙ จัตวา<sup>๕๗</sup> การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตริ และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

มาตรา ๕๙ เบญจ<sup>๕๘</sup> การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

มาตรา ๖๐<sup>๕๙</sup> ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามี ผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวน

<sup>๕๕</sup> มาตรา ๕๙ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๕๖</sup> มาตรา ๕๙ ตริ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๕๗</sup> มาตรา ๕๙ จัตวา เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๕๘</sup> มาตรา ๕๙ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

เปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๖๑<sup>๔๔</sup> เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ตดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการ ไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

<sup>๔๔</sup> มาตรา ๖๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๔๕</sup> มาตรา ๖๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้ออกคำสั่งคดีและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๒ บรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อศาลพิจารณาพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ศาลแจ้งผลของคำพิพากษาอันถึงที่สุดหรือคำสั่งนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย

มาตรา ๖๓ โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวน ให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๔<sup>๔๐</sup> ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้

#### หมวด ๕ การรังวัดที่ดิน

มาตรา ๖๕ การรังวัดเพื่อกำหนดโฉนดที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๖ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานมีอำนาจเข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบเสียก่อน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้นอำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี

<sup>๔๐</sup> มาตรา ๖๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน(ฉบับที่ ๒)

ในกรณีต้องสร้างหมุดหลักฐานการแผนที่ในที่ดินของผู้ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสร้างหมุดหลักฐานลงได้ตามความจำเป็น

ในการรังวัด เมื่อมีความจำเป็นและโดยสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะ ขุด ดิน ตัด รานกิ่งไม้หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งทีกีดขวางแก่การรังวัดได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ ให้ระลึกลถึงการที่จะให้เจ้าของได้รับความเสียหายน้อยที่สุด

มาตรา ๖๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดทำหลักหมายเขตที่ดิน หรือได้สร้างหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ลงไว้ในที่ใด ห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดนอกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่นั้นไปจากที่เดิม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา ๖๘ เมื่อบุคคลใดมีความจำเป็นที่จะต้องกระทำการตามความในมาตรา ๖๗ ให้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขออนุญาต

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่อนุญาต ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ ภายในสิบห้าวันนับจากวันทราบคำสั่งไม่อนุญาต ให้รัฐมนตรีสั่งภายในหกสิบวันนับจากวันได้รับอุทธรณ์ คำสั่งรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ถ้ารัฐมนตรีไม่สั่งภายในกำหนดหกสิบวันดังกล่าวในวรรคก่อน ให้ถือว่าอนุญาต

มาตรา ๖๙ เมื่อเป็นการสมควรจะทำการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระวางในท้องที่ใด ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน การประกาศให้ทำหนังสือปิดไว้ในบริเวณที่ดินเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบด้วยและให้แจ้งกำหนด วัน เวลา ไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบอีกชั้นหนึ่ง และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ผู้มีสิทธิในที่ดินตามความในวรรคก่อน จะตั้งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของตนก็ได้

ที่ดินที่ได้ทำการสอบเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำโฉนดที่ดินให้ใหม่ แทนฉบับเดิม ส่วนฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกและให้ส่งคืน

มาตรา ๖๙ ทวิ<sup>๕๓</sup> ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ในกรณีที่เมื่ออาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้

<sup>๕๓</sup> มาตรา ๖๙ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามีได้นำทำการรังวัดรูกกล้าที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก่โฉนดที่ดินหรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนใกล้เคียง โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้อง ภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้นำความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๗๐ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ

(๑) เรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวางแนวเขต และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน

(๒) เรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน

มาตรา ๗๐ ทวิ<sup>๒๖</sup> ให้นำความในมาตรา ๖๖ และมาตรา ๗๐ มาใช้บังคับแก่การพิสูจน์สอบสวนที่ดินเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอนุโลม

#### หมวด ๖

#### การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๗๑<sup>๒๗</sup> ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็น

<sup>๒๖</sup> มาตรา ๗๐ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

<sup>๒๗</sup> มาตรา ๗๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา<sup>๕๔</sup>

มาตรา ๗๒<sup>๕๕</sup> ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปได้สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

มาตรา ๗๓ เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็นโมฆียกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จบ

มาตรา ๗๔ ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด

มาตรา ๗๕<sup>๕๖</sup> การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้น แล้วแต่กรณี แล้วให้จดบันทึกสารสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

<sup>๕๔</sup> มาตรา ๗๑ วรรคสอง เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐

<sup>๕๕</sup> มาตรา ๗๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๕๖</sup> มาตรา ๗๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๗๖ ในกรณีการขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนและรังวัดหมายเขตไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน ให้ไปขอตระเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๗๑

การจดทะเบียนดังกล่าวในวรรคก่อน ให้จัดแจ้งในใบไตสวน อนุโลมตามวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

มาตรา ๗๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งฮาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มีได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗๘ การขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗๙<sup>๕๗</sup> ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงหรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้นำมาตรา ๖๙ ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลมด้วย และถ้าจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียก่อน แล้วจึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้

มาตรา ๘๐<sup>๕๘</sup> ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอตระเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น

มาตรา ๘๑<sup>๕๙</sup> การขอตระเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

<sup>๕๗</sup> มาตรา ๗๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๕๘</sup> มาตรา ๘๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๕๙</sup> มาตรา ๘๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาล และนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่ หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรรมได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา ๘๒<sup>๖๐</sup> ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้

<sup>๖๐</sup> มาตรา ๘๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๙ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕



มาตรา ๘๓<sup>๖๖</sup> ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่า การอายัดสิ้นสุดลงและผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ ผู้ขออายัดทราบ

#### หมวด ๗

#### การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา

มาตรา ๘๔ การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก มุลินธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และให้ได้มาไม่เกิน ๕๐ ไร่

ในกรณีที่เป็นการสมควร รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินจำนวนที่บัญญัติไว้ในวรรคแรกก็ได้

บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนการได้มาซึ่งที่ดินที่มีอยู่แล้วก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และการได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามโดยทางบทบัญญัติแห่งศาสนาอิสลามในจังหวัดที่มีตำแหน่งตะเตะยุติธรรม

มาตรา ๘๕ ในกรณีที่นิติบุคคลได้มาซึ่งที่ดินเกินกำหนดตามความในมาตรา ๘๔ เมื่อประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวจัดการจำหน่ายภายในห้าปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

#### หมวด ๘

#### การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

มาตรา ๘๖ คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย

ภายใต้บังคับมาตรา ๘๔ คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือ

<sup>๖๖</sup> มาตรา ๘๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙)

การศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

มาตรา ๘๗ จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตรา ก่อน มีกำหนดดังนี้

(๑) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน	๑ ไร่
(๒) ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน	๑ ไร่
(๓) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน	๑๐ ไร่
(๔) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน	๑๐ ไร่
(๕) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน	๑ ไร่
(๖) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน	๕ ไร่
(๗) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน	$\frac{๑}{๒}$ ไร่

คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (๓) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๘๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๘๘ บทบัญญัติในมาตรา ๘๗ มิให้กระทบกระเทือนแก่ที่ดินของคนต่างด้าวที่มีอยู่แล้ว เกินกำหนดตามความในมาตรา ๘๗ ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ส่วนผู้ที่มีที่ดินอยู่น้อยกว่ากำหนด หรือผู้ที่ได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป อาจได้มาซึ่งที่ดินได้อีก แต่รวมแล้วต้องไม่เกินกำหนดตามมาตรา ๘๗

มาตรา ๘๙ เมื่อคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการใด ผู้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อกิจการนั้น จะใช้เพื่อกิจการอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาต ให้ใช้เพื่อกิจการอื่นใหม่ ตามจำนวนที่ไม่เกินกำหนดในมาตรา ๘๗ ถ้าจะไม่ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต้องแจ้งให้ทราบตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น

คนต่างด้าวผู้ใดประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นใหม่ ให้ขออนุญาตใหม่ต่อรัฐมนตรี ตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ถ้ารัฐมนตรีเห็นสมควรก็ให้อำนาจอนุญาต

มาตรา ๙๐ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีและใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช้ที่ดินนั้นต่อไป หรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตใหม่ ให้จัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๑ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนี้ลดลง ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๒ คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินตามความในมาตรา ๘๗ วรรคสอง ถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ นั้น ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๓ คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ ตามความในมาตรา ๘๗ ก็ได้

มาตรา ๙๔ บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๙๕ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่าย และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๙๖ เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๘๗ หรือมาตรา ๘๘ ให้อธิบดีมีอำนาจทำการจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๙๖ ทวิ<sup>๒๖</sup> บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(๒) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

(๓) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

<sup>๒๖</sup> มาตรา ๙๖ ทวิ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ.

มาตรา ๙๖ ตรี<sup>๖๓</sup> คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๙๖ ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้น เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มาให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

#### หมวด ๙

#### การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

มาตรา ๙๗ นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(๑)<sup>๖๔</sup> บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่า ใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(๒)<sup>๖๕</sup> ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงทุนมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(๓) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(๔) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(๕)<sup>๖๖</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๙๘<sup>๖๗</sup> ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๙๗ เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นแล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา ๙๗ ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว

<sup>๖๓</sup> มาตรา ๙๖ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

<sup>๖๔</sup> มาตรา ๙๗ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

<sup>๖๕</sup> มาตรา ๙๗ (๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

<sup>๖๖</sup> มาตรา ๙๗ (๕) ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๖๗</sup> มาตรา ๙๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๙๙<sup>๖๔</sup> ในกรณีที่ดินบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ จะได้มาหรือต้องจำหน่ายไปซึ่งสิทธิในที่ดิน ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และให้บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่และความรับผิดชอบเดียวกับที่กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าวและบุคคลทั่วไป

มาตรา ๑๐๐ นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๑๐  
การค้าที่ดิน<sup>๖๕</sup>

มาตรา ๑๐๑ (ยกเลิก)

มาตรา ๑๐๒ (ยกเลิก)

หมวด ๑๑  
ค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๓<sup>๖๖</sup> ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

ในกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ให้เรียกเก็บเฉพาะค่าธรรมเนียมเป็นค่าออกโฉนดที่ดิน ค่าออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ค่าหลักเขตที่ดิน และค่ามอบอำนาจในกรณีที่มีการมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี โดยผู้มีสิทธิในที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปก่อนแต่ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมก็ได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ถ้าได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ที่ค้างชำระ<sup>๖๗</sup>

<sup>๖๔</sup> มาตรา ๙๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๖๕</sup> หมวด ๑๐ การค้าที่ดิน มาตรา ๑๐๑ ถึง มาตรา ๑๐๒ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๖๖</sup> มาตรา ๑๐๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

<sup>๖๗</sup> มาตรา ๑๐๓ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

ในกรณีออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย<sup>๗๐</sup>

มาตรา ๑๐๓ ทวิ<sup>๗๑</sup> การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๔<sup>๗๒</sup> ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง

มาตรา ๑๐๕<sup>๗๓</sup> ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครอง หรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือผู้แทน\* อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้แทน\* ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทนและผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๑๐๕ ทวิ<sup>๗๔</sup> กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้

มาตรา ๑๐๕ ตริ<sup>๗๕</sup> นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๑๐๕ ทวิ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตาย

<sup>๗๐</sup> มาตรา ๑๐๓ วรรคสาม เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๗๑</sup> มาตรา ๑๐๓ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๖ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๒๐

<sup>๗๒</sup> มาตรา ๑๐๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

<sup>๗๓</sup> มาตรา ๑๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

<sup>๗๔</sup> มาตรา ๑๐๕ ทวิ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน(ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

<sup>๗๕</sup> มาตรา ๑๐๕ ตริ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออก

(๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกหรือคำสั่งที่ขอบด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทน

กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง ให้อยู่ในตำแหน่งได้เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา ๑๐๕ จัตวา<sup>๓๔</sup> การประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๐๕ เบญจ<sup>๓๕</sup> ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายนี้

(๒) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น

(๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น

(๔) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้ แล้วรายงานต่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

<sup>๓๔</sup> มาตรา ๑๐๕ จัตวา เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

<sup>๓๕</sup> มาตรา ๑๐๕ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบตาม (๒) แล้วให้ปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่

มาตรา ๑๐๕ ฉ<sup>๑๐</sup> ให้มีคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดแต่ละจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และให้ธนารักษ์จังหวัด\* เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานอนุกรรมการ ผู้แทนกรมการปกครองผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการและให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ให้นำมาตรา ๑๐๕ ทวิ มาตรา ๑๐๕ ตรี และมาตรา ๑๐๕ จัตวา มาใช้บังคับแก่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐๕ สัตต<sup>๑๑</sup> ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๑๐๕ อัญฐ<sup>๑๒</sup> เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว

มาตรา ๑๐๖<sup>๑๓</sup> (ยกเลิก)

#### หมวด ๑๒

<sup>๑๐</sup> มาตรา ๑๐๕ ฉ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

<sup>๑๑</sup> มาตรา ๑๐๕ สัตต เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

<sup>๑๒</sup> มาตรา ๑๐๕ อัญฐ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

<sup>๑๓</sup> มาตรา ๑๐๖ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔



## บทกำหนดโทษ

มาตรา ๑๐๗<sup>๕๕</sup> ผู้ใดไม่นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตน หรือไม่ตั้งตัวแทนเพื่อการดังกล่าว ตามมาตรา ๕๘ หรือมาตรา ๖๙ หรือผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๖ หรือมาตรา ๗๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

มาตรา ๑๐๘<sup>๕๕</sup> ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๙ อยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าผู้ฝ่าฝืนเพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนออกจากที่ดินและหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในการกำหนดระเบียบตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการจะกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนต้องเสียค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินนั้นให้แก่รัฐหรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นด้วยก็ได้

มาตรา ๑๐๘ ทวิ<sup>๕๖</sup> นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๙ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าความผิดตามวรรคหนึ่งได้กระทำแก่ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน หรือที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าความผิดตามวรรคสองได้กระทำเป็นเนื้อที่เกินกว่าห้าสิบไร่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในกรณีที่มีคำพิพากษาว่าผู้ใดกระทำความผิดตามมาตรานี้ ศาลมีอำนาจสั่งในคำพิพากษาให้ผู้กระทำความผิด คณงาน ผู้รับจ้าง ผู้แทน และบริวารของผู้กระทำความผิดออกไปจากที่ดินนั้นด้วย

บรรดาเครื่องมือ เครื่องใช้ สัตว์พาหนะ ยานพาหนะ หรือเครื่องจักรกลใด ๆ ซึ่งบุคคลได้ใช้ในการกระทำความผิด หรือได้ใช้เป็นอุปกรณ์ให้ได้รับผลในการกระทำความผิดดังกล่าว ให้ริบเสียทั้งสิ้น ไม่ว่าจะมีส่วนผู้ถูกลงโทษตามคำพิพากษาหรือไม่

<sup>๕๕</sup> มาตรา ๑๐๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๕๕</sup> มาตรา ๑๐๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๕๖</sup> มาตรา ๑๐๘ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๑๐๘<sup>๓๓</sup> ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๖๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

มาตรา ๑๐๙ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘ มาตรา ๖๗ หรือมาตรา ๗๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๐ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๙ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามพันบาท หรือจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๑<sup>๓๔</sup> ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๖ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๒ นิติบุคคลใด

(๑) ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต

(๓) ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามความในมาตรา ๙๙ ประกอบด้วย

มาตรา ๘๗ วรรคสอง

(๔) ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินตามความในมาตรา ๙๙ ประกอบด้วยมาตรา ๘๙ หรือ

(๕)<sup>๓๕</sup> (ยกเลิก)

มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา ๑๑๓ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

---

<sup>๓๓</sup> มาตรา ๑๐๘ ตรี เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๓๔</sup> มาตรา ๑๑๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๓๕</sup> มาตรา ๑๑๒ (๕) ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน<sup>๑๐</sup>

๑. ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน รายละ	๕๐๐ บาท
๒. ค่าสัมปทานปีหนึ่ง ไร่ละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	๒๐ บาท
๓. ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
(๑) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๓๐ บาท
(๒) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	๒ บาท
๔. ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
(๑) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	๓๐ บาท
(๒) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	๓๐ บาท
(๓) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	๓๐ บาท
(๔) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	๓๐ บาท
(๕) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท
๕. ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน	
(๑) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๕๐ บาท
(๒) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	๒ บาท
๖. ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน	
(๑) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	๔๐ บาท
(๒) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	๔๐ บาท
(๓) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	๓๐ บาท
(๔) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	๓๐ บาท
(๕) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท

<sup>๑๐</sup> บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

๗.<sup>๙๙</sup> ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) มีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ ส่วนกรณีอื่นให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง  
เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

(๒) ไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๑,๐๐๐ บาท

๘. ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละเอียด ๕๐๐ บาท

ค่าอนุญาต ไร่ละ ๑๐๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

๙.<sup>๙๙</sup> (ยกเลิก)

## ๑๐. ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(๑) ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

(๒) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนา

เอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด

ร้อยละแรกหรือไม่ถึงร้อยละ ๑๐ บาท

ร้อยละต่อไป ร้อยละ ๕ บาท

เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ ๑๐ บาท

(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท

(๕) ค่ารับอายุัดที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท

(๖) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ ๒๐ บาท

(๗) ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิ

ในที่ดินอย่างอื่น ฉบับละ ๕๐ บาท

(๘) ค่าประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

(๙) ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ ๑๕ บาท

ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบลสำหรับกรณีออกโฉนด

คิดเป็นรายแปลง แปลงละ ๖๐ บาท

(๑๐)<sup>๙๙๙</sup> ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน

ด้านประเมินราคาหรือข้อมูลอื่นครั้งละ ๑๐๐ บาท

(๑๑)<sup>๙๙๙</sup> ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์

<sup>๙๙๙</sup> บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๗. แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

<sup>๙๙๙</sup> บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๙. ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๙๙๙</sup> บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๐. (๑๐) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

<sup>๙๙๙</sup> บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๐. (๑๑) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่นแผ่นละ	๕๐ บาท
๑๑. <sup>๔๔</sup> ค่าใช้จ่าย	
(๑) ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และคนงานที่จ้าง ไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือ พิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่ เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามคำขอ	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย ตามระเบียบกระทรวง มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ ของกระทรวงการคลัง
(๒) ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้างคนงาน ที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่ เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามคำขอ	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย ตามระเบียบกระทรวง มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ ของกระทรวงการคลัง
(๓) ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครอง ท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับ โฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือ ตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ คนหนึ่ง วันละ	๑๐๐ บาท
(๔) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการรังวัดเกี่ยวกับ โฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือ ตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรอง การทำประโยชน์	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย ตามระเบียบกระทรวง มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ ของกระทรวงการคลัง
(๕) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แพลงละ	๒๐ บาท
(๖) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ	๒๐ บาท

<sup>๔๔</sup> บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๑. แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๑

บัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน<sup>๕๖</sup>

---

ค่าตอบแทนในการอนุญาต

(๑) ตามมาตรา ๙ (๑) ไร่ละ

๑,๐๐๐ บาทต่อปี

(๒) ตามมาตรา ๙ (๒) หรือมาตรา ๙ (๓)

(ก) การขุดหรือคูตทราย ลูกบาศก์เมตรละ

๒๘ บาท

(ข) การขุดดินหรือลูกรังหรืออื่น ๆ ไร่ละ

๑๐,๐๐๐ บาทต่อปี

หรือลูกบาศก์เมตรละ

๑๐ บาท

---

<sup>๕๖</sup> บัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๑

หมายเหตุ :- เหตุผลในการใช้พระราชบัญญัติและประมวลกฎหมายที่ดินฉบับนี้ คือ ในขณะนี้ได้มีกฎหมายว่าด้วยที่ดินอยู่หลายฉบับ สมควรนำมาประมวลไว้ในที่เดียวกัน และปรับปรุงเสียใหม่ให้รัฐได้ดำเนินการจัดที่ดินโดยกว้างขวาง เพื่อประโยชน์แห่งรัฐและประชาชน

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒<sup>๙๗</sup>

โดยที่เห็นว่าบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งบัญญัติจำกัดสิทธิของบุคคลในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม โดยให้ถือได้เพียงจำนวนเนื้อที่ดินที่กำหนดไว้ ผู้ใดจะถือกรรมสิทธิ์เกินไปกว่ามีได้นั้น เป็นการจำกัดโดยไม่สมควร และเป็นเหตุบ่อนความเจริญก้าวหน้าในทางเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และส่งผลให้เสียหายแก่การเศรษฐกิจของประเทศ จึงสมควรที่จะยกเลิกข้อจำกัดนี้เสีย อนึ่ง บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่กล่าวแล้ว ซึ่งบัญญัติว่านิติบุคคลที่เป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมาคม สหกรณ์และมูลนิธิ บรรดาซึ่งเพียงแต่มีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนต่างด้าว ก็ให้ถือว่าเป็นคนต่างด้าวถูกบั่นทอนสิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไปด้วยนั้น ก็ไม่เหมาะสมและชอบด้วยความยุติธรรม และส่งผลเสียหายเช่นเดียวกัน

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕<sup>๙๘</sup>

โดยที่คณะปฏิวัติได้พิจารณาเห็นว่า ประชาชนซึ่งครอบครองที่ดินและได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้น และได้ปฏิบัติตามกฎหมายโดยแจ้งการครอบครองไว้แล้วตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาเป็นเวลากว่าสิบห้าปี ยังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้เป็นหลักฐานสำหรับแสดงสิทธิในที่ดินของตน ทำให้เกิดกรณีพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินและเขตที่ดินข้างเคียง ทั้งไม่ได้รับความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนั้นด้วย คณะปฏิวัติจึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อให้ทางราชการสามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยจัดให้มีการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยการใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในเขตท้องที่ซึ่งจะได้ประกาศเป็นแห่ง ๆ ไปเช่นเดียวกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วราชอาณาจักร และในขณะเดียวกันจะได้ทำการเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่มีผู้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่แล้ว แต่ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันมิให้มีการบุกรุกที่ดินของรัฐด้วย

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕<sup>๙๙</sup>

โดยที่คณะปฏิวัติพิจารณาเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้การจัดที่ดินให้ประชาชนดำเนินไปโดยรวดเร็วยิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาทางเศรษฐกิจ

<sup>๙๗</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๖/ตอนที่ ๘/หน้า ๑๒/๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

<sup>๙๘</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๙/ตอนที่ ๓๓/ฉบับพิเศษ หน้า ๘/๓ มีนาคม ๒๕๑๕

<sup>๙๙</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๙/ตอนที่ ๑๙๐/ฉบับพิเศษ หน้า ๑๗๑/๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕

และส่งเสริมให้ประชาชนมีที่ดินทำมาหากิน และเห็นสมควรปรับปรุงประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่อง การควบคุมที่ดินสาธารณสมบัติ การสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติไว้เพื่ออนุชนรุ่นหลัง รวมทั้งการ รังวัด และการจดทะเบียนที่ดิน ให้ประชาชนได้รับความสะดวกและรวดเร็วด้วย

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐<sup>๑๐๐</sup>

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติเกี่ยวกับการทำการ รังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินและการรังวัดแบ่งแยกที่ดินยังไม่เหมาะสม เนื่องจากในการรังวัด ถ้าผู้มีสิทธิ ในที่ดินข้างเคียงไม่ได้รับรองแนวเขตครบถ้วนแล้วก็ไม่อาจทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน หรือรังวัด แบ่งแยกที่ดินได้ เพื่อขจัดข้อขัดข้องดังกล่าวเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำการ รังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน และการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเสียใหม่ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๖ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๒๐<sup>๑๐๑</sup>

โดยที่ปรากฏว่าได้มีประชาชนผู้มีจิตศรัทธาได้บริจาคที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น ให้แก่ทางราชการ เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือประโยชน์ของทาง ราชการอื่นอยู่เนือง ๆ เพื่อเป็นการสนองตอบศรัทธาของผู้บริจาคทรัพย์สินดังกล่าว จึงเป็นการสมควร ให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการได้รับยกเว้น ค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑<sup>๑๐๒</sup>

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากข้อจำกัดการห้ามโอนสิทธิ ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินยังไม่รัดกุมและมีบทบัญญัติบางมาตราในประมวลกฎหมายที่ดินไม่ เหมาะสม ทำให้เป็นอุปสรรคแก่การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน สมควรแก้ไขปรับปรุงเสียใหม่ กับทั้งจำเป็นต้องปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้าย ประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖<sup>๑๐๓</sup>

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรโอนอำนาจ หน้าที่ในการพัฒนาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวกับการสำรวจ จำแนก และทำสำ มະโนที่ดินเพื่อให้ทราบถึงความสมบูรณ์ตามธรรมชาติและความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม และการวางแผนการใช้ที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การกำหนดบริเวณการใช้ที่ดินและการ

<sup>๑๐๐</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๔/ตอนที่ ๘๖/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๙ กันยายน ๒๕๒๐

<sup>๑๐๑</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๔/ตอนที่ ๑๐๙/ฉบับพิเศษ หน้า ๒/๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

<sup>๑๐๒</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๕/ตอนที่ ๑๓๘/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๑ ธันวาคม ๒๕๒๑

<sup>๑๐๓</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๐/ตอนที่ ๑๖๐/ฉบับพิเศษ หน้า ๘/๖ ตุลาคม ๒๕๒๖



กำหนดมาตรการเพื่อการอนุรักษ์ดินและน้ำ ไปเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพัฒนาที่ดินและกรมพัฒนาที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการพัฒนาที่ดิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘<sup>๑๐๔</sup>

มาตรา ๑๙ การปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อนจนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงการออกเอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน และการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยการรวมอำนาจหน้าที่ในการออกเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินและการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการทำกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกันที่ดินซึ่งแต่เดิมให้ผู้ว่าราชการจังหวัด หัวหน้าเขต นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ มีอำนาจกระทำการดังกล่าวด้วย มาให้เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียวเพื่อให้การบริหารงานเกี่ยวกับที่ดินมีเอกภาพและสะดวกแก่ประชาชนมากขึ้น โดยแก้ไขบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าว และในขณะเดียวกันสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนที่ยังเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานของกรมที่ดินให้เหมาะสมรัดกุม เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างคล่องตัวยิ่งขึ้น นอกจากนี้ได้เพิ่มเติมกรณีของการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศขึ้นเป็นพิเศษเพราะรัฐมนตรีมีนโยบายที่จะเร่งรัดให้มีการออกโฉนดที่ดินในกรณีนี้ให้รวดเร็วยิ่งขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนโดยทั่วไปอีกด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔<sup>๑๐๕</sup>

มาตรา ๗ ให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดขึ้นใหม่ตามมาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๕ ฉ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๘ ในระหว่างที่ยังมิได้มีการประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง สำหรับเขตจังหวัดหรือเขตท้องที่ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดได้กำหนดไว้แล้วสำหรับเขตจังหวัดหรือเขตท้องที่นั้นก่อนวันที่

<sup>๑๐๔</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๒/ตอนที่ ๒๐๑/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๘

<sup>๑๐๕</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘/ตอนที่ ๑๖๔/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ โดยให้ถือว่าจำนวนทุนทรัพย์ดังกล่าวเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง

มาตรา ๙ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดหรือคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัตินี้ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๐ ในระหว่างที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ยังมีได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้นำระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ มาใช้บังคับกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยอนุโลมเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติว่าด้วยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนผู้ขอจดทะเบียนมากยิ่งขึ้น โดยการเปลี่ยนวิธีการคิดค่าธรรมเนียมจากเดิมที่คิดจากจำนวนทุนทรัพย์ของสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทางราชการได้ประกาศกำหนดไว้แล้ว และเป็นการสมควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และของอนุกรรมการประจำจังหวัดให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕<sup>๑๐๖</sup>

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวในประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีของบริษัทจำกัดและห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดได้ก่อให้เกิดปัญหาว่า ทุนของคนต่างด้าวที่มีในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดจะต้องพิจารณารวมไปถึงทุนของคนต่างด้าวในนิติบุคคลอื่นที่เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดด้วยหรือไม่ เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการพิจารณาความหมายของบทบัญญัติดังกล่าว สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลดังกล่าวให้ชัดเจนและเหมาะสมยิ่งขึ้น นอกจากนี้ สมควรเพิ่มเติมให้เงื่อนไขดังกล่าวใช้บังคับกับบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๙๘ ให้สอดคล้องกับการแก้ไขข้างต้นด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

<sup>๑๐๖</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๙/ตอนที่ ๑๔/หน้า ๓/๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๑<sup>๓๐๗</sup>

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน และบัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดินได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน ทำให้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย รวมทั้งค่าตอบแทนต่าง ๆ ไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่าย และบัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒<sup>๓๐๘</sup>

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควร ให้คนต่างด้าวซึ่งได้เข้ามาลงทุนในกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ อาจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่คนต่างด้าวที่เข้ามาประกอบกิจการในราชอาณาจักร รวมทั้งเป็นปัจจัยเสริมในการตัดสินใจที่จะเข้ามาลงทุนของคนต่างด้าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓<sup>๓๐๙</sup>

มาตรา ๙ ให้การสอบสวนเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ที่ได้ดำเนินการมาก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับ เป็นการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

การสอบสวนตามความในวรรคหนึ่งที่อยู่ขั้นตอนการพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัด ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดส่งสำนวนการสอบสวนให้อธิบดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แต่เพียงฝ่ายเดียวเพื่อให้การดำเนินการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

<sup>๓๐๗</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๕/ตอนที่ ๘๙ ก/หน้า ๑/๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

<sup>๓๐๘</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖/ตอนที่ ๓๙ ก/หน้า ๒๕/๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๒

<sup>๓๐๙</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗/ตอนที่ ๒๙ ก/หน้า ๑/๑ เมษายน ๒๕๔๓

ในกรณีดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว นอกจากนี้ เห็นสมควรแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การอายัดที่ดิน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตลอดจนบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

\*พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕<sup>๑๐๐</sup>

#### มาตรา ๔ ในประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑) ในมาตรา ๑๔ ให้แก้ไขคำว่า “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย” เป็น “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” คำว่า “อธิบดีกรมประชาสัมพันธ์” เป็น “อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ” และคำว่า “อธิบดีกรมที่ดิน” เป็น “ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม”

(๒) ในมาตรา ๑๐๕ ให้แก้ไขคำว่า “อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้แทน” เป็น “อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้แทน” และคำว่า “อธิบดีกรมโยธาธิการหรือผู้แทน” เป็น “อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือผู้แทน”

(๓) ในมาตรา ๑๐๕ ฉ ให้แก้ไขคำว่า “เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด” เป็น “ธนารักษ์จังหวัด”

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีภารกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้ออนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ที่โอนไปด้วย ฉะนั้น เพื่ออนุวัติให้เป็นไปตามหลักการที่ปรากฏในพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงสมควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการหรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว โดยแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้มีการเปลี่ยนชื่อส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการให้ตรงกับภารกิจที่โอนอำนาจหน้าที่ และเพิ่มผู้แทนส่วนราชการในคณะกรรมการให้ตรงตามภารกิจที่มีการตัดโอนจากส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ รวมทั้งตัดส่วนราชการเดิมที่มีการยุบเลิกแล้ว ซึ่งเป็นการแก้ไขให้ตรงตามพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐<sup>๑๐๑</sup>

<sup>๑๐๐</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๙/ตอนที่ ๑๐๒ ก/หน้า ๖๖/๘ ตุลาคม ๒๕๔๕

<sup>๑๐๑</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๔/ตอนที่ ๖๑ ก/หน้า ๓๐/๒๗ กันยายน ๒๕๕๐

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ได้มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อเป็นการรองรับวิธีการดังกล่าว สมควรแก้ไขเพิ่มเติมวิธีการในการจัดเก็บในโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้สามารถจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศได้ด้วย รวมทั้งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วในการให้บริการแก่ประชาชน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑<sup>๓๓</sup>

มาตรา ๗ ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จนกว่าการอนุญาตจะสิ้นสุดลง

มาตรา ๘ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมีได้ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

<sup>๓๓</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๒๙ ก/หน้า ๕๐/๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึง ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๙ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม\*ทำการสำรวจ ตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่จริงกับทะเบียนการครอบครองที่ดิน ระบุวางแผนหรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ ให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติที่ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนตามมาตรา ๙ ทวิ บทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันกับสมควรแก้ไขเพิ่มเติมให้เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ ตั้งอยู่ มีอำนาจกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนดังกล่าว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ไปสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นแหล่งรายได้นั้น รวมทั้งปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยให้มีมาตรการเร่งรัดผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาดำเนินการเพื่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตลอดจนแก้ไขเพิ่มเติมให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ เพื่อให้การดำเนินการในกรณีดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และสอดคล้องกับหลักการปฏิรูประบบราชการที่มุ่งเน้นให้มีการกระจายภารกิจและกระจายอำนาจการตัดสินใจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑<sup>\*\*\*</sup>

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นบทบัญญัติที่มีเจตนารมณ์เพื่อยกเว้นการจำกัดจำนวนการถือครองที่ดินและป้องกันการหลีกเลี่ยงการกำหนดสิทธิในที่ดิน และโดยที่บทบัญญัติในเรื่องการจำกัดจำนวนการถือครองที่ดินนั้นได้ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๒ แต่บทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินซึ่งเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกันยังไม่ได้มีการ

<sup>\*\*\*</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๓๓ ก/หน้า ๗๔/๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

(๕๐)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

แก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกัน ประกอบกับการค้าที่ดินได้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินควบคุมอยู่  
แล้ว สมควรยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง/ปรับปรุง  
มีนาคม ๒๕๕๔

ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)



(๕๑)

(สำเนา)

เลขรับ ๑๖/๒๕๕๕ วันที่ ๒๘ ก.พ. ๒๕๕๕  
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ที่ นร ๐๕๐๓/๔๗๒๖

สำนักนายกรัฐมนตรี  
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์  
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องไถ่ถอนและมรดกฯ)

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้

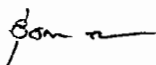
ด้วยคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่อง  
ไถ่ถอนและมรดกฯ) ต่อสภาผู้แทนราษฎรเป็นเรื่องด่วน

จึงขอเสนอร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผลและบันทึกวิเคราะห์  
สรุปสาระสำคัญ มาเพื่อขอได้โปรดนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาเป็นเรื่องด่วน ตามรัฐธรรมนูญ  
แห่งราชอาณาจักรไทยต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง  
(ลงชื่อ) ยิ่งลักษณ์ ชินวัตร  
(นางสาวยิ่งลักษณ์ ชินวัตร)  
นายกรัฐมนตรี

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี  
โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๔๐๐๐ ต่อ ๓๐๘  
โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๔๐๕๘

สำเนาถูกต้อง



(นางสาวรุ่งนภา ชินธิโชติ)  
วิทยากรเชี่ยวชาญ  
กลุ่มงานระเบียบวาระ สำนักงานการประชุม

มาตี พิมพ์  
นางสาวมาตี พิมพ์  
นางสาวมาตี พิมพ์

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

---

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)

เหตุผล

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยามคำว่า ทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้แล้วยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วย มีผลทำให้หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มิได้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมควรปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๐ ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือผู้มีสิทธิในสังหาริมทรัพย์นำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งและวรรคสองของมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๑ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์อื่น พร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทและมีได้มาด้วยในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แย่งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามและผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๒ ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้ใดโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น หรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัสต์ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัสต์ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....  
นายกรัฐมนตรี

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ  
ของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)

บันทึกวิเคราะห์สรุป

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ต่อสภาผู้แทนราษฎร และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติตามมาตรา ๑๕๒ วรรคห้า ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมีข้าราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้นั้นยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วย มีผลทำให้หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ ดังนั้น เพื่อให้หน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นรองรับการจัดทำบริการสาธารณะสามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เกิดความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันที่มีการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมควรปรับปรุงบทบัญญัตินี้ดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... มีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

๒.๑ แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐด้วย แต่ไม่รวมถึงรัฐวิสาหกิจ เพื่อให้หน่วยงานอื่นของรัฐที่ใช้รัฐวิสาหกิจสามารถดำเนินการขอใช้ประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

๒.๒ แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เกิดความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันที่มีการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)

รายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา  
ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
สภาผู้แทนราษฎร





รายงาน

ของ

คณะกรรมการวิสามัญพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ. ....

(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ  
อสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดก ฯ)

สภาผู้แทนราษฎร

สำนักกรรมการ ๑

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

# ด่วนที่สุด

ที่ ๑๐๓๒๖ ๒๕๕๕

(สำเนา)

สภาผู้แทนราษฎร

ถนนอุทองใน กทม. ๑๐๓๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดก ๗)

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น พร้อมด้วยรายงานของคณะกรรมการวิสามัญ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดก ๗) (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) และตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา ซึ่งกรรมาธิการคณะนี้ประกอบด้วย

- |                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| ๑. นายเจือ ราชสีห์                | ๒. นายชวลิต วิชยสุทธิ์          |
| ๓. นายชูชาติ หาญสวัสดิ์           | ๔. นายชูวิทย์ พิทักษ์พรพลลภ     |
| ๕. นายไชยวัฒน์ ไตรยสุนันท์        | ๖. นายไชยวัฒนา ติมรัตน์         |
| ๗. นางเทียบจุฬา ขาวขำ             | ๘. นายธรรมศักดิ์ ชนะ            |
| ๘. นายธัญญวัฒน์ ชาญพินิจ          | ๑๐. นายธีระชาติ ปางวิรุณหรัถย์  |
| ๑๑. นายนพดล เจริญกุล              | ๑๒. นายนิติวัฒน์ จันทรวงศ์      |
| ๑๓. นายบรรจบ รุ่งโรจน์            | ๑๔. นายบุญดำรง ประเสริฐโสภ      |
| ๑๕. พลตำรวจตรี ประจวบ เปาอินทร์   | ๑๖. นายประภัสสร สิบเหล่าน       |
| ๑๗. จำสับตำรวจ ประสิทธิ์ ไชยศรีษะ | ๑๘. นายไพบุลย์ ตันติบริบูรณ์    |
| ๑๙. นายภัทรศักดิ์ โอสธานุเคราะห์  | ๒๐. นายมนตรี จูไรไหม            |
| ๒๑. นายวิรัตน์ กัลยาศิริ          | ๒๒. นายวิสิทธิ์ พิทยากรณ์       |
| ๒๓. นายศรีเรศ โกฏคำลือ            | ๒๔. นายสากล ศรีวันทา            |
| ๒๕. นางสาวสิรินทร รามสุข          | ๒๖. นางสาวสุนีย์ เหลืองวิจิตร   |
| ๒๗. นางสาวสุนทร ชัยวิรัตน์        | ๒๘. พลตำรวจตรี สุรินทร์ ปาลาเร่ |
| ๒๙. นางอนุสรฯ ยังตรง              | ๓๐. นายอรรถพล โพธิพิพิธ         |
| ๓๑. นายชอซาลี มาเหม็ม             |                                 |

บัดนี้ คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวเสร็จแล้ว จึงกราบเรียน  
มาเพื่อได้โปรดนำเสนอที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) ชูชาติ หาญสวัสดิ์

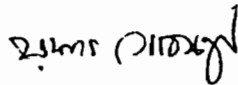
(นายชูชาติ หาญสวัสดิ์)  
ประธานคณะกรรมการวิสามัญ

สำนักกรรมการ ๑

โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๒๖๕๓-๔

โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๒๖๕๓

สำเนาถูกต้อง



(นางบุษกร วรรณะภูติ)

ผู้อำนวยการสำนักกรรมการ ๑

นางสาววิไล พรหมบุญ/ร่าง  
นางณัฐธินิชา หลีกภัย /พิมพ์  
นางสาวผ่องศรี เอื้อบุญกนก/ตรวจ

ตรวจทาน

ครั้งที่ ๑ - นางสาวพัชรี สรวมประคำ

- นางสาววิไล พรหมบุญ

ครั้งที่ ๒ - นายลักษณิศ กิตติวัฒน์

- นางสาวชาลิณี เขี่ยมจะบก

ครั้งที่ ๓ - นายสุรศักดิ์ บุญญานุกุลกิจ

- นางสาวหยาดฝน ชูแสง

- คณะทำงานฯ สำนักกรรมการ ๑

## รายงานคณะกรรมการวิสามัญ

ตามที่ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๑๘ (สมัยสามัญทั่วไป) วันพุธที่ ๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องได้ถอนและมรดก ฯ) (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) และตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา กำหนดการแปรญัตติภายใน ๗ วัน นั้น

บัดนี้ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้ดำเนินการแล้ว ปรากฏผลดังนี้

### ๑. คณะกรรมาธิการวิสามัญได้มีมติเลือกตั้ง

(๑) นายชูชาติ หาญสวัสดิ์	เป็นประธานคณะกรรมการ
(๒) นายชวลิต วิชยสุทธิ์	เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่หนึ่ง
(๓) นายวิรัตน์ กัลยาศิริ	เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่สอง
(๔) นายธรรมศักดิ์ ชนะ	เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่สาม
(๕) นายบุญदारง ประเสริฐโสภาก	เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่สี่
(๖) นายเจือ ราชสีห์	เป็นกรรมาธิการที่ปรึกษา
(๗) นายไชยวัฒน์ ไตรยสุนันท์	เป็นกรรมาธิการที่ปรึกษา
(๘) นายชูวิทย์ พิทักษ์พรพัลลภ	เป็นกรรมาธิการที่ปรึกษา
(๙) นายไชยวัฒนา ตินรัตน์	เป็นโฆษกคณะกรรมการ
(๑๐) นายธัญญวัฒน์ ชาญพินิจ	เป็นโฆษกคณะกรรมการ
(๑๑) พลตำรวจตรี สุรินทร์ ปาลาเร่	เป็นโฆษกคณะกรรมการ
(๑๒) นายวิสิทธิ์ พิทยาภรณ์	เป็นเลขานุการคณะกรรมการ
(๑๓) นางสาวสุนทรีย์ ชัยวิรัตน์	เป็นผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการ คนที่หนึ่ง
(๑๔) นายอภัยภูผล โพธิพิพิธ	เป็นผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการ คนที่สอง
(๑๕) นายประภัสสร สืบเหล่านร	เป็นผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการ คนที่สาม

### ๒. คณะกรรมาธิการวิสามัญได้มีมติตั้งที่ปรึกษาประจำคณะกรรมการ คือ

นายประยุทธ์ ศิริพานิชย์

๓. คณะกรรมาธิการวิสามัญได้มีมติตั้ง นางสาววิไล พรหมนูน นิตกรปฏิบัติการ กลุ่มงาน คณะกรรมาธิการส่งเสริมราคาผลผลิตเกษตรกรรม สำนักกรรมาธิการ ๑ สำนักงานเลขาธิการ สภาผู้แทนราษฎร เป็นผู้ช่วยเลขานุการในคณะกรรมการ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๒๒

### ๔. ผู้ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มอบหมายให้มาชี้แจงแสดงความคิดเห็น คือ

กระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

(๑) นายถวัลย์ ทิมาสาร                      เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

(๒) นางยุพา แต่งเส็ง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
(๓) นางวรรณวิสา ปัญญาโม	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
(๔) นายณัฐพัชร์ กล้าทอง	นิติกรชำนาญการพิเศษ
(๕) นางสาวศุภศิริ เวศาชวรินทร์	นิติกรชำนาญการพิเศษ

๕. ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ มีผู้เสนอคำแปรญัตติ คือ  
นายชจิตร์ ชัยนิคม

#### ๖. ผลการพิจารณา

ชื่อร่างพระราชบัญญัติ	ไม่มีการแก้ไข
คำปรารภ	ไม่มีการแก้ไข
มาตรา ๑	ไม่มีการแก้ไข
มาตรา ๒	ไม่มีการแก้ไข
มาตรา ๓ แก้ไขบทนิยามในมาตรา ๑ “ทบวงการเมือง”	ไม่มีการแก้ไข
มาตรา ๔ แก้ไขมาตรา ๘๐	ไม่มีการแก้ไข

#### มีผู้แปรญัตติขอสงวนคำแปรญัตติ

นายชจิตร์ ชัยนิคม ขอแปรญัตติโดยขอให้แก้ไขเพิ่มเติมความเป็นวรรคสองในมาตรา ๘๐ ดังนี้

“มาตรา ๘๐ ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มี

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นำหลักฐานที่แสดงว่า ได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีมีการคิดดอกเบี้ยจำนองเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปี หรือกำหนดราคาสินไถ่ขายฝากสูงกว่าต้นเงินขายฝากบวกด้วยดอกเบี้ยร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ดอกเบี้ยทั้งหมดเป็นโมฆะ เมื่อผู้จำนองหรือผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินต้นเงินจำนองหรือต้นเงินขายฝากต่อสำนักงานวางทรัพย์ ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนจำนองหรือกำหนดเวลาไถ่ถอนขายฝาก โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ให้ผู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นำหลักฐานการวางทรัพย์มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น”

คณะกรรมการไม่เห็นด้วย

ผู้แปรญัตติขอสงวน

มาตรา ๕ แก้ไขมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง ไม่มีการแก้ไข

มีผู้แปรญัตติขอสงวนคำแปรญัตติ

นายขจิตร์ ชัยนิคม ขอแปรญัตติโดยขอให้แก้ไขเพิ่มเติมความเป็นวรรคสองในมาตรา ๘๑ ดังนี้

“มาตรา ๘๑ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น พร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

หากปรากฏว่าผู้รับมรดกไม่มีทรัพย์สินพอจะเสียค่าธรรมเนียมทั้งหมดในการขอจดทะเบียน หรือถ้าต้องเสียค่าธรรมเนียมทั้งหมดแล้วจะได้รับความเดือดร้อนเกินสมควร ให้ผู้รับมรดกได้รับการยกเว้นให้เสียค่าธรรมเนียมเพียงกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว

ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทและมีได้มาด้วย ในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามและผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด ในกฎกระทรวง”

คณะกรรมการไม่เห็นด้วย

ผู้แปรญัตติขอสงวน

มาตรา ๖ แก้ไขมาตรา ๘๒

ไม่มีการแก้ไข

มีผู้แปรญัตติขอสงวนคำแปรญัตติ

นายขจิตร์ ชัยนิคม ขอแปรญัตติโดยขอให้แก้ไขเพิ่มเติมความเป็นวรรคสามในมาตรา ๘๒ ดังนี้

“มาตรา ๘๒ ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิ

ในที่ดินหรือประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้ใดโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น หรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิ

ในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิ

ในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้อง  
ประกาศตามมาตรา ๘๑

หากปรากฏว่าทายาทไม่มีทรัพย์สินพอจะเสียค่าธรรมเนียมทั้งหมดในการขอจดทะเบียน  
หรือถ้าต้องเสียค่าธรรมเนียมทั้งหมดแล้วจะได้รับความเดือดร้อนเกินสมควร ให้ทายาทได้รับการยกเว้นให้  
เสียค่าธรรมเนียมเพียงครึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียน  
ในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้”

คณะกรรมการไม่เห็นด้วย

ผู้แปรญัตติขอสงวน

๗. ข้อเสนอของคณะกรรมการวิสามัญ


คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้แล้วเห็นว่าควรมีข้อสังเกต  
ที่คณะรัฐมนตรีควรทราบหรือควรปฏิบัติไว้ในรายงานของคณะกรรมการวิสามัญเพื่อให้ที่ประชุม  
สภาผู้แทนราษฎรพิจารณา ดังนี้

๗.๑ ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา  
โดยยกเลิกหรือปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก เนื่องจากไม่ต้องการให้เจ้าหนี้ (ผู้รับซื้อฝาก) เอา  
เปรียบลูกหนี้ (ผู้ขายฝาก) และในทางปฏิบัติมีการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนดให้สินไถ่ไม่เกิน  
อัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี โดยไม่แจ้งราคาสินไถ่ที่แท้จริงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ

๗.๒ ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา  
โดยกำหนดราคาทรัพย์สินที่จำนองและราคาสินไถ่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องไม่เกินราคา  
ประเมินของทางราชการ

๗.๓ ควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้ผู้รับมรดกที่มี  
ฐานะยากจนและพิสุจน์ได้ว่ามีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระค่าธรรมเนียม สามารถจดทะเบียนรับมรดก  
โดยยังไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมจนกว่าจะมีการทำนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก โดยให้พนักงาน  
เจ้าหน้าที่จดแจ้งการค้างชำระค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๘. ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติคามร่างเดิมและข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญมา  
พร้อมกับรายงานนี้ด้วยแล้ว



(นายวิสิทธิ์ พิทยาภรณ์)

เลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)

เหตุผล

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยาม คำว่า ทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้นั้นยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐ ดังกล่าวด้วย มีผลทำให้หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มิได้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมควรปรับปรุงบทบัญญัตินี้เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล  
ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้  
โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

.....  
.....  
มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ในมาตรา ๑  
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน  
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ทบวงการเมือง” หมายความว่า

- (๑) ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น
- (๒) หน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๐ ในกรณีใด่ถอนจากจำนอง หรือใด่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการใด่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิใด่ถอนหรือผู้มีสิทธิในสังหาริมทรัพย์นำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการใด่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนใด่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการใด่ถอนนั้น”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งและวรรคสองของมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๑ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์อื่น พร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทและมิได้มาด้วย ในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๒ ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้ใดได้แก่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น หรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ถ้ามีผู้ใดได้แก่ให้รอเรื่องไว้ และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้”

.....

.....

ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

ด่วนที่สุด  
ที่ สผ ๐๐๑๔/ ๕๖

(๗๑)



สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
เลขรับ 0474
วันที่ 15 ส.ค. 2556
เวลา 15.27 น

สภาผู้แทนราษฎร  
ถนนอุทองใน กทม. ๑๐๓๐๐

๑๕ มกราคม ๒๕๕๖

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

กราบเรียน ประธานวุฒิสภา

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล  
และบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ด้วยในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ)  
วันพุธที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๖ ที่ประชุมได้ลงมติเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม  
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ซึ่งคณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ

ฉะนั้น จึงส่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวมาเพื่อนำเสนอต่อวุฒิสภาพิจารณาต่อไป  
ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๑๔๖

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(นายเจริญ จรรย์โกมล)

รองประธานสภาผู้แทนราษฎร คนที่หนึ่ง ปฏิบัติหน้าที่แทน  
ประธานสภาผู้แทนราษฎร

กลุ่มงานนิติคดี  
รับที่ ๓ (ก) / ๒๕๕๖  
วันที่ ๑๕ / ม.ค. / ๕๖  
เวลา ๑๖.๕๕ น  
สำนักการประชุม

กลุ่มงานบริหารทั่วไป
รับที่ ๕๗ / ๕๖ วันที่ ๑๕ / ม.ค. / ๒๕๕๖
เวลา ๑๗.๐๐ น. ส่ง ๑๗.๐๐
สำนักการประชุม

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร  
โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๒๕๓๖

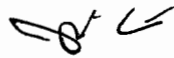
สารบบ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องโฉนดและมรดกฯ)  
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบแล้ว

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ซึ่งคณะรัฐมนตรีเป็นผู้เสนอ ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๑๘ (สมัยสามัญทั่วไป) วันพุธที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๕ ที่ประชุมได้พิจารณาและลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว และตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา เมื่อคณะกรรมาธิการพิจารณาเสร็จแล้ว จึงได้เสนอต่อสภาผู้แทนราษฎร

ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๔ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) วันพุธที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๖ ที่ประชุมได้พิจารณาในวาระที่สอง แล้วลงมติในวาระที่สามเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัตินี้ และให้เสนอต่อวุฒิสภาเพื่อพิจารณาต่อไปตามรัฐธรรมนูญฯ

ร่างพระราชบัญญัตินี้สภาผู้แทนราษฎรส่งให้วุฒิสภาเมื่อวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๖



(นางพรรณนิภา เสริมศรี)

รองเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ปฏิบัติราชการแทน  
เลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)

เหตุผล

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยามคำว่า ทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้นั้นยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วย มีผลทำให้ หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดิน มิได้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมควรปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้อง กับสภาพการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....

.....

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ทบวงการเมือง” หมายความว่า

- (๑) ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น
- (๒) หน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ”



มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๐ ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งและวรรคสองของมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๑ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น พร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทและมีได้มาด้วยในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘๒ ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้ใดโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น หรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

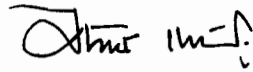
ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้”

.....

.....

ถูกต้องตามมติของสภาผู้แทนราษฎร



(นายศิริโรจน์ แพทย์พันธุ์)

ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานพระราชบัญญัติและญัตติ ๑

สำนักการประชุม

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

บันทึกวิเคราะห์สรุป

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ต่อสภาผู้แทนราษฎร และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติตามมาตรา ๑๔๒ วรรคห้า ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้ยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วย มีผลทำให้หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ ดังนั้น เพื่อให้หน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นรองรับการจัดทำบริการสาธารณะสามารถขอใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เกิดความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันที่มีการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมควรปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... มีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

๒.๑ แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” ให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐด้วย แต่ไม่รวมถึงรัฐวิสาหกิจ เพื่อให้หน่วยงานอื่นของรัฐที่มีใช้รัฐวิสาหกิจสามารถดำเนินการขอใช้ประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑)

๒.๒ แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โฉนดจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เกิดความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันที่มีการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง และมาตรา ๘๒)



## อำนาจนิติบัญญัติ

"ร่างพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญและร่างพระราชบัญญัติ  
จะตราขึ้นเป็นกฎหมาย ได้ก็แต่โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา  
และเมื่อพระมหากษัตริย์ได้ทรงลงพระปรมาภิไธย  
หรือถือเสมือนว่า ได้ทรงลงพระปรมาภิไธยตามรัฐธรรมนูญนี้แล้ว  
ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเพื่อ ใช้บังคับเป็นกฎหมายต่อไป"

(บทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๙๐)

พิมพ์ที่ สำนักการพิมพ์ สำนักสถานเลขธิการวุฒิสภา

โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๑๕๖๑, ๐ ๒๒๔๔ ๑๗๔๑, ๐ ๒๘๑๑ ๙๔๗๑-๒, ๐ ๒๘๑๑ ๙๔๗๖