

การจดทะเบียนให้

ความหมาย

ให้ คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสนหาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๑

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องให้ไว้ตามมาตรา ๕๒๑ ถึงมาตรา ๕๓๖
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

ประเภทการจดทะเบียน

ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน

ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน

ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพย์สินอย่างอื่น หรือระหว่างเช่า)

หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินอย่างอื่นหรือการเช่าผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน การจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน เจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน

ให้ (สินสมรส) หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกให้เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

ค้ำประกันจะให้ หมายถึง ผู้ให้ประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ขณะนั้นจึงให้ค้ำประกันว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหลัง เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น

ถอนคืนการให้ หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้

สาระสำคัญ

- กรณียกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการโดยการให้เป็นการปฏิบัติไปตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คู่สัญญาต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติเป็นการตอบแทนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้ให้ต้องยกสิ่งปลูกสร้างให้กระทรวงการคลัง และเมื่อกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ จึงมิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุตามสัญญาที่กำหนดว่าเมื่อก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุเสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง กรณีดังกล่าวมิใช่ผู้ก่อสร้างใช้สิทธิของตนทำลงในที่ดิน ตามมาตรา ๑๐๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาคารย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้าง ตามมาตรา ๑๐๗ วรรคสอง กระทรวงการคลังจึงเป็นเจ้าของอาคารที่ปลูกสร้างนั้นแล้วขณะที่ปลูกสร้างเสร็จ ผู้ก่อสร้างจึงไม่อาจจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ให้แก่กระทรวงการคลังได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๑/ว ๑๔๑๗๘ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๖)

- บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ หากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น เป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔)

- การดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้วางหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘ แนบท้าย

- การถอนคืนการให้ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ดังนี้

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้พิพากษาและคดีถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนถอนคืนการให้ โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ ๓ และให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่าประเภท "ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาลที่ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ....."

๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒.๑ การจดทะเบียนถอนคืนการให้ เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้วแต่กรณี โดยให้ดูข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใด

๒.๒ การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ เกี่ยวกับการจดทะเบียนให้

- บทบัญญัติมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดขาดหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมีสยดอิสลาม ว่าต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ แต่ไม่ได้บัญญัติรวมไปถึงการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นว่าจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ด้วย ดังนั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๘๔ ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัตินี้ดังกล่าว

- สภากาชาดไทยรับให้ที่ดินโดยจะจดทะเบียนสิทธิแก่ภิกษุให้กับผู้ให้ตลอดชีวิต ซึ่งผู้ให้ได้จดทะเบียนการเข้าที่ดินแปลงนี้ให้กับนิติบุคคลไว้แล้วเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี กรณีเช่นนี้เป็นกรณียกเว้นโดยมีเงื่อนไข มิใช่เป็นเรื่องที่สภากาชาดไทยนำทรัพย์สินของสภากาชาดไทยมาจดทะเบียนสิทธิแก่ภิกษุให้กับบุคคลอื่นแม้ขณะนี้สภากาชาดไทยยัง

ไม่อาจเก็บผลประโยชน์ในที่ดินได้ แต่เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่กรรมแล้ว สภากาชาดไทยก็สามารถเข้ารับผลประโยชน์ในที่ดินได้ และการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในระหว่างสัญญาเช่าก็ไม่ขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด เพราะผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นผู้ทรงสิทธิอยู่ โดยการใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดินนั้นได้อยู่แล้ว (มาตรา ๑๔๑๗ แห่ง ป.พ.พ.) การที่สภากาชาดไทยจะรับการยกให้ที่ดินดังกล่าวจึงทำได้

- ททรัพย์สินที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรส โดยการรับให้โดยเสนหาจะเป็นสินส่วนตัวหรือสินสมรส ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) หรือมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ฉบับตราฉบับใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ กล่าวคือ การรับให้ถ้ามิได้ระบุไว้ในหนังสือยกให้ว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ต้องถือว่าเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้เป็นสินส่วนตัว จึงไม่มีความจำเป็นต้องระบุคำว่า "สินส่วนตัว"

- กรณีการอุทิศที่ดินให้แก่เทศบาล เป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และการโอนคืนเจ้าของเดิมสามารถกระทำได้ไม่ขัดต่อกฎหมาย ในการจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

- นาง จ. ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินให้กับสุขาภิบาลเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ แต่นาง จ. มิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แต่อย่างใด และได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนอง กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องพิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินมีชื่อของนาง จ. จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ย่อมได้รับ ข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง นาง จ. จึงสามารถจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ประกอบกับการยกที่ดินให้แก่สุขาภิบาลเพื่อเป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตามมาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๒

- นาย จ. และนาง ส. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนี้ได้ปลูกสร้างหลังจากที่ได้จดทะเบียนสมรสกันแล้ว (ที่ดิน นาย จ. ชื่อมาก่อนสมรส) ไม่ว่านาง ส. หรือ นาย จ. จะเป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างก็เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเมื่อโฉนดที่ดินแปลงนี้มีชื่อนาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งตามหนังสือมอบอำนาจของนาย จ. ก็ได้มอบอำนาจให้นาง ส. จดทะเบียนยกให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปนั้นจึงเป็นการชอบแล้ว แต่การจดทะเบียนโอนในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินสมรสมีผลเท่ากับว่านาย จ. โอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของตนซึ่งมีอยู่ครึ่งหนึ่งให้นาง ส. ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเป็นของนาง ส. อยู่ก่อนแล้ว ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แก่กันแต่อย่างใด การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนเฉพาะ สิ่งปลูกสร้าง ควรเรียกเก็บจากจำนวนครึ่งหนึ่งของราคาสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๔๗๗ การที่เจ้าของที่นาเมื่อเปล่านั้นทำหนังสือกันเองยกนาให้แก่ผู้อื่นนั้นไม่สมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๕ แต่หนังสือยกให้แสดงว่าเจ้าของนาสละกรรมสิทธิ์ในที่นาเมื่อผู้รับให้เข้าปกครองที่นามาเกิน ๑ ปีแล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๑/๒๔๗๗ การที่บิดายอมให้บุตรนำเจ้าพนักงานรังวัดใส่ชื่อบุตรเป็นเจ้าของที่ดินนั้น เป็นเพียงความตั้งใจจะยกที่ดินให้เท่านั้น บุตรยังหาได้ที่เป็นกรรมสิทธิ์ไม่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๐/๒๔๗๙ การมอบที่ดินมือเปล่าให้แก่กันนั้นไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๒/๒๔๙๐ ยกที่ดินถวายวัดแล้วเช่า และส่งค่าเช่าให้วัดมากกว่า ๑๐ ปีแม้ไม่ได้ทำการโอนทะเบียน วัดก็ได้กรรมสิทธิ์เป็นที่ธรณีสงฆ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖/๒๔๙๐ การยกที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะไปแล้วนั้น จะให้แก่รัฐบาลหรือเทศบาลก็มีผลเช่นเดียวกัน แม้มิได้จดทะเบียนก็มีผลสมบูรณ์

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๙/๒๔๙๑ เรือนปลูกอยู่กับที่ดินนั้นตามลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อมีการยกให้แก่กันและผู้รับให้ได้รับและรื้อเรือนเสียในขณะนั้น เรือนก็กลายเป็นอสังหาริมทรัพย์ การให้จึงเป็นอันสมบูรณ์

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๐/๒๔๙๓ ทำหนังสือยกที่ดินให้จำเลย แต่มีข้อความต่อไปว่าจำเลยให้เงินตอบแทน ๘๐๐ บาท ดังนี้เป็นการซื้อขาย

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๔/๒๔๙๓ คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๖ นั้นจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงจะใช้ได้

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๐๓/๒๔๙๔ ผู้ตายทำหนังสือนาชายกที่ดินให้จำเลยตั้งแต่มียังมีชีวิตอยู่ แม้ตามกฎหมายอิสลามมีว่า การให้ด้วยหนังสือนาชายกนี้ใช้ได้ ที่ดินไม่เป็นมรดกต่อไป ตามกฎหมายอิสลามไม่แบ่งมรดกก็ตาม แต่ปรากฏว่าการยกให้ไม่ถูกต้องตาม ป.พ.พ. เพราะไม่ได้จดทะเบียน ที่ดินจึงเป็นของผู้ตายอยู่ในเวลาตาย จึงต้องถือตาม ป.พ.พ. ว่าที่ดินนี้ยังเป็นมรดกของผู้ตายอยู่

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๔/๒๕๐๒ บุตรทำสัญญายินยอมแบ่งกำไรให้มารดา เพราะมารดาช่วยค่าขาย ดังนั้น สัญญานั้นไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา จึงไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มารดาก็มีสิทธิฟ้องเรียกเงินตามข้อตกลงนั้นได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๗/๒๕๐๓ ทำหนังสือยกให้ที่ดินมีโฉนด โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญาให้ยืมไม่สมบูรณ์

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๑ - ๓๒๒/๒๕๐๔ สิทธิรับจ่านองเป็นอสังหาริมทรัพย์ การยกสิทธิรับจ่านองให้แก่กัน ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๑/๒๕๐๔ บุตรเอาที่ดินมือเปล่าของบิดาไปแจ้งสิทธิครอบครอง บิดาไปร้องต่ออำเภอ จึงตกลงทำสัญญาที่อำเภอกันว่าบิดายกที่ดินให้บุตร แต่บุตรต้องให้ข้าวเปลือกเป็นรายปีและค่าทำศพบิดา ดังนี้ถือว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งมีผลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๘๒๕ มิใช่เป็นการให้โดยเสน่หาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๑

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙๙/๒๕๐๘ คำมั่นหรือคำรับรองว่าจะให้ที่ดินเมื่อมิได้จดทะเบียนไว้ ก็ไม่เข้าเกณฑ์ตาม ป.พ.พ. ๕๒๖ ผู้รับไม่มีสิทธิเรียกร้องจากผู้ให้แต่ประการใด

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๕/๒๕๑๑ โจทก์ยกที่ดินซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้จำเลยโดยจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย จำเลยนำที่ดินไปประกันเงินกู้ผู้อื่นโจทก์ไถ่คืนมาและครอบครองอย่างเป็นเจ้าของเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ดังนี้ จำเลยยืมไม่มีสิทธิเรียกเอาที่ดินคืน แต่โจทก์ก็ไม่มีเหตุที่จะขอให้ทำลายนิติกรรมยกให้คืน เพราะโจทก์สมัครใจยกให้โดยไม่มีเงื่อนไข

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๑๖/๒๕๑๓ จำเลยจดทะเบียนยกที่ดินให้ ส. โดยมีได้ตั้งใจยกให้โดยเสน่หาแต่ทำไปเพื่อให้ จ. สมัครเข้าเป็นสมาชิกสหกรณ์เอาที่ดินจ่านองสหกรณ์ได้เท่านั้น นิติกรรมดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ ผลก็คือที่ดินนั้นไม่เคยตกไปเป็นของ ส. ส. ตายเสียก่อนที่จะนำที่ดินไปจ่านอง ที่ดินนั้นไม่ใช่มรดกของ ส.

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๕/๒๕๑๔ โจทก์จำเลยทำสัญญาแบ่งที่ดินมรดก โดยจำเลยยอมแบ่งให้โจทก์เพื่อไม่ต้องเป็นความกัน ดังนี้ เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่ใช่สัญญายกให้โดยเสน่หา

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖๔/๒๕๑๕ สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยมีข้อความว่าจำเลยแสดงเจตนา สละสิทธิการครอบครอง ยกกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป และโจทก์สัญญาว่าจะจ่ายเงินผลประโยชน์ที่ได้จากทรัพย์สินนั้นให้แก่จำเลยหนึ่งในสามจนตลอดชีวิตของจำเลย เป็นสัญญาซึ่งจำเลยมีเจตนา ยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้โจทก์โดยเสน่หา โดยโจทก์มิได้เสียค่าตอบแทนแต่ประการใด แต่จำเลยคงสงวนผลประโยชน์อันเกิดจากทรัพย์สินนั้นไว้เพียงบางส่วน เพื่อใช้สอยในระหว่างที่จำเลยยังมีชีวิตอยู่ ข้อความในสัญญาที่ว่าจำเลยสละการครอบครองให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป คงมีความหมายเพียงว่าจำเลยส่งมอบทรัพย์สินให้โจทก์ อันเป็นการปฏิบัติตามสัญญาให้เท่านั้น เมื่อทรัพย์สินที่ให้เป็นที่ดินมีโฉนด การให้จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่ (แม้จะฟังว่าเป็นคำมั่นจะให้ก็ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกัน เมื่อไม่จดทะเบียนนิติกรรมย่อมตกเป็นโมฆะ)

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๓/๒๕๑๕ มารดาจำนองที่ดินไว้แล้วไม่เคยส่งดอกเบี้ยเลยเพราะไม่มีเงิน เจ้าหนี้เร่งรัดให้ชำระหนี้ บุตรจึงออกเงินชำระหนี้จำนองแทนมารดา แล้วมารดามอบอำนาจให้บุตรไปไถ่ถอนจำนอง และทำนิติกรรมให้ที่ดินนั้นแก่บุตรในวันเดียวกันนั้น ดังนี้ ถือว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการติดพัน (มารดาจะถอนคืนการให้เพราะเหตุเศรษฐกิจไม่ได้)

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๖/๒๕๑๖ หนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินเพิ่มเติมมีข้อตกลงว่า ผู้แทนโจทก์กับเจ้าของร่วมคนอื่นยินยอมยกที่ดินพิพาทให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลย เพื่อเป็นการตอบแทนที่จำเลยสละสิทธิที่จะไม่ขอทำทางเท้าจากที่ดินที่ซื้อจากโจทก์ไปสู่ถนนใหญ่ให้กว้างขึ้น อันเป็นสิทธิที่จำเลยพึงเรียกร้องได้ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับแรก ข้อตกลงเช่นนี้ไม่ใช่สัญญาให้โดยเสนหา และไม่ใช่สัญญาจะซื้อขาย แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญาได้

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๑๖ ภริยาโจทก์ยกที่ดินให้จำเลยโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และโจทก์เป็นผู้ให้ความยินยอมในฐานะสามี ถึงหากที่ดินนั้นจะเป็นของโจทก์และ ภริยาร่วมกัน เมื่อเอกสารมีข้อความชัดเจนว่าภริยาโจทก์ผู้เดียวเป็นผู้ยกที่ดินให้จำเลย การที่โจทก์ให้ความยินยอมก็เป็นเพียงอนุญาตให้ภริยาทำการผูกพันสินบริคณห์ได้เท่านั้น โจทก์จึงมิใช่ผู้ให้ทรัพย์สินแก่จำเลยไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤตินิรคุณ

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐/๒๕๑๗ การยกกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดให้แก่กัน แม้จะมีได้จดทะเบียนการโอนก็ตาม แต่ถ้าผู้รับให้ได้เข้าครอบครองถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดยความสงบและเปิดเผยตลอดมา เมื่อครอบครองติดต่อมาเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๒ - ๘๔๕/๒๕๑๗ พินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ก็ดีซึ่งยกที่ดิน น.ส.๓ ให้ผู้รับเป็นสินส่วนตัว แม้ไม่จดทะเบียนพินัยกรรมและหนังสือยกให้ ผู้รับก็ได้ที่ดินเป็นสินส่วนตัวเพราะได้มาโดยการส่งมอบก็สมบูรณ์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๗ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินของภรรยา บ้านจึงเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยและภรรยา ต่อมาจำเลยหย่ากับภรรยา จำเลยจะโต้แย้งในภายหลังว่ายังไม่มีการจดทะเบียนให้บ้านเป็นของภรรยาจึงยังเป็นของจำเลยอยู่หาได้ไม่ และกรณีไม่ใช่เป็นการให้โดยเสนหา ภรรยาย่อมทำพินัยกรรมยกบ้านให้โจทก์ได้ เมื่อจำเลยเก็บค่าเช่าและรื้อเอาบ้านไป จึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖/๒๕๒๐ เอกสารที่โจทก์สละสิทธิในมรดกของ ก. ให้ตกทอดแก่จำเลย ก. เป็นบิดาโจทก์ จำเลยเป็นบุตรโจทก์ มิใช่ทายาทชั้นเดียวกับโจทก์ไม่มีหรือจะมีข้อพิพาทกับโจทก์เกี่ยวกับทรัพย์สินมรดก เอกสารนั้นมีใช้สัญญาประนีประนอม แต่เป็นสัญญาให้ เมื่อไม่ส่งมอบหรือจดทะเบียนก็ไม่สมบูรณ์

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๒๒ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า ยังไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงไม่อาจจดทะเบียนการให้ได้ โจทก์มอบการครอบครองที่พิพาทให้จำเลยโดยเจตนาจะให้โดยเสนหาจำเลยได้สิทธิครอบครองที่พิพาทแล้ว เมื่อประพฤตินิรคุณต่อโจทก์ โจทก์เรียกถอนคืนการให้ได้

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๒ ยกที่ดินตลาดสดและผลไม้ มีโฉนดให้สุขาภิบาลเพื่อ หาประโยชน์มาปรับปรุงท้องที่เป็นการให้แก่สุขาภิบาลโดยเฉพาะ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓ การอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะเป็นการสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่ง ป.พ.พ. ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน แม้เป็นที่ดินในเขตโฉนดผู้ซื้อที่ดินก็ไม่มีสิทธิในที่ดินส่วนที่ได้อุทิศเป็นทางสาธารณะไปแล้ว

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๔๒/๒๕๒๔ การที่โจทก์ให้ที่พิพาทแก่จำเลยทั้งเจ็ดซึ่งเป็นบุตรเป็นการให้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างโจทก์กับภริยาซึ่งเป็นมารดาจำเลยทั้งเจ็ด และต่อมาศาล

พิพากษาให้โจทก์โอนที่พิพาทอีก ๒ แปลง ใส่ชื่อจำเลยทั้งเจ็ดเป็นเจ้าของ ลักษณะการให้ของโจทก์ไม่ใช่เป็นการให้โดยเสนาหา โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกขอลงคืนการให้เพราะเหตุจำเลยทั้งเจ็ดผู้รับประพัตินเณรคุณ

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๖/๒๕๒๕ โจทก์ฟ้องเรียกขอลงคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพัตินเณรคุณ โดยบรรยายฟ้องว่าที่ดินพิพาทที่โจทก์ยกให้จำเลย โจทก์ได้จดทะเบียนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของโจทก์ไว้ในวันเดียวกับที่โจทก์ยกให้ แล้วต่อจากนั้นจำเลยก็ได้เข้าทำนาในที่ดินที่รับยกให้และแบ่งข้าวเปลือกที่ได้จากการทำนาให้แก่โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินปีละ ๓๐ ถัง ดังนี้ มิใช่ให้โดยเสนาหา แต่เป็นการให้ที่มีค่าการติดพัน ศาลจึงไม่อาจบังคับจำเลยตามคำขอได้

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖๑/๒๕๒๕ จ. เจ้าของที่ดินยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อทางอำเภอ แสดงว่าประสงค์จะยกที่พิพาทซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่จำเลยโดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีที่ จ. แสดงเจตนาสละการครอบครอง และส่งมอบที่พิพาทให้แก่จำเลยโดยสมบูรณ์ไม่ เมื่อ จ. ถึงแก่กรรมโดยยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้ยอมไม่สมบูรณ์ ที่พิพาทยังคงเป็นของ จ. อยู่

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๐๕/๒๕๒๗ ตามบันทึกคำแสดงเจตนาอุทิตที่พิพาทให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ มีข้อความชัดเจนว่าจำเลยยินยอมให้นายเทศมนตรีเมืองกระบี่เข้าไปดำเนินการสร้างถนนผ่านที่ดินได้โดยตลอดและยอมมอบที่ดินที่ใช้สร้างถนนให้เป็นทางสาธารณะ และเทศบาลเมืองกระบี่ได้ปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปาตามแนวเขตที่พิพาท แสดงว่าเข้าครอบครองที่พิพาทแล้ว ถือได้ว่าจำเลยสละการครอบครองตั้งแต่นั้น แม้โจทก์จะยังมีได้ทำถนนตามแนวที่พิพาท ที่พิพาทก็ตกเป็นทางสาธารณะ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว การที่จำเลยขอให้ทางกรออกโฉนดทับแนวที่พิพาทจึงเป็นการไม่ชอบ

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๓๖ - ๔๐๓๗/๒๕๓๐ คดีก่อนโจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลยโดยอ้างเหตุว่าฝากไว้กับจำเลยเป็นการชั่วคราว คดีถึงที่สุดโดยศาลฎีกาฟังว่าโจทก์โอนทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรส คำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวนี้ย่อมผูกพันโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่ความในคดีก่อนนั้น แม้คดีนี้โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลยโดยอ้างข้อเท็จจริงขึ้นใหม่ว่า ยกให้โดยเสนาหาและขอลงคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพัตินเณรคุณ คดีก็ต้องฟังตามคำพิพากษาคดีก่อนว่า โจทก์ยกทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรสเพิกถอนการให้เพราะเหตุเนรคุณไม่ได้ ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔) โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ศาลจึงชอบที่จะวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นในปัญหาข้อกฎหมายได้ โดยไม่จำต้องชี้สองสถานและสืบพยานต่อไป

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๙๐/๒๕๓๐ เจ้าของเดิมยกที่พิพาทให้กรมอนามัยปลูกสร้างสำนักงานผดุงครรภ์ โดยมีเงื่อนไขว่าจะนำไปซื้อขาย หักโอนหรือแลกเปลี่ยนกับผู้อื่นหรือหน่วยราชการอื่นไม่ได้ และเมื่อหมดความประสงค์จะใช้ให้ส่งมอบที่พิพาทคืนทันที ดังนี้ เจตนาของผู้ให้หาใช่เป็นการอุทิตที่พิพาทเพื่อใช้เป็นสาธารณประโยชน์ตลอดไป อันมีผลให้ที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ เมื่อการยกให้ มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่มีผลสมบูรณ์และยอมไม่ผูกพันผู้ให้หรือโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอน ที่พิพาท ต่อมาในภายหลังตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕, ๑๒๙๙ วรรคแรก แม้โจทก์จะรู้ถึงสิทธิที่จำเลยได้รับการยกให้จากเจ้าของเดิมก็ตาม ก็หาเป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของโจทก์ผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยนิติกรรมซึ่งได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่พิพาทได้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๑๙/๒๕๓๑ พ. พุดยกให้บางส่วนซึ่งที่ดินมีโฉนดอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ให้โจทก์ แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การยกให้ดังกล่าวจึงไม่สมบูรณ์ ที่ดินยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามกฎหมาย เมื่อ พ. ตายโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ ที่ดินยอมเป็นทรัพย์มรดกของ พ. ตกให้แก่จำเลยผู้เป็นทายาทโดยธรรมของ พ. การที่จำเลยรับมรดกที่ดินดังกล่าวแล้วนำไปขายให้แก่บุคคลภายนอกจึงไม่กระทบกระเทือนสิทธิและหน้าที่ของโจทก์ไม่เป็นความผิดฐานฉ้อโกง

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗/๒๕๓๒ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยผู้เป็นบุตรโดยมีเงื่อนไขว่าจำเลยต้องส่งข้าวเปลือกให้โจทก์ปีละ ๑๐ ถังนั้น ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการให้ทรัพย์สินโดยมีค่าการติดพันตามประมวลกฎหมายแพ่ง

และพาณิชย์ มาตรา ๕๒๘ แต่เป็นการยกให้โดยเสนาหา เพราะค่าการติดพันในที่ดินต้องเป็นการติดพันเกี่ยวกับตัวที่ดินเองโดยตรง ไม่ใช่การติดพันนอกตัวทรัพย์สิน

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๕๓๒ จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือสัญญายกที่ดินมีโฉนดให้โจทก์ และรับรองว่าจะจัดการแบ่งแยกให้ในภายหน้า หากไม่แบ่งให้ตามสัญญายอมให้โจทก์ฟ้องบังคับตามสัญญา ข้อสัญญาดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ ๑ ประสงค์จะยกที่ดินให้โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากใช่เป็นกรณีของการครอบครองไม่ เมื่อการให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้ก็ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย การที่โจทก์เข้าครอบครองที่พิพาทจึงเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของจำเลยที่ ๑ อันเป็นการยึดถือที่พิพาทแทนจำเลยที่ ๑ มิใช่เป็นการยึดถือในฐานะเป็นเจ้าของ แม้โจทก์ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาเกินสิบปี โจทก์ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑/๒๕๓๒ ผู้ตายมีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อยกให้ผู้ร้องและได้ส่งมอบการครอบครองให้ผู้ร้องแล้ว ก็ย่อมเป็นการยกให้ที่สมบูรณ์ตามมาตรา ๑๓๗๘ ผู้ร้องย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองโดยมิพักต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ผู้ตายยกที่ดินให้ผู้ร้องโดยวิธีส่งมอบการครอบครอง ผู้ตายจึงไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ร้อง

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๒/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสของบิดาโจทก์กับผู้ตาย เฉพาะส่วนของตนให้แก่โจทก์ไปแล้วถือได้ว่าบิดาโจทก์กับผู้ตายได้ตกลงแบ่งที่ดินทั้งแปลงดังกล่าวออกเป็นของแต่ละฝ่าย ย่อมทำให้ที่ดินในส่วนที่เหลือหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสและตกเป็นสินส่วนตัวของผู้ตาย ส่วนบ้านนั้นบิดาโจทก์ได้ทำพินัยกรรมยกส่วนของตนครึ่งหนึ่งให้โจทก์แล้วเช่นกัน ส่วนที่เหลืออีกครั้งจึงตกเป็นของผู้ตายแต่ผู้เดียว

ผู้ตายไปยื่นคำขอจดทะเบียนนิติกรรมให้บ้านพิพาทในส่วนของตนให้แก่โจทก์ แต่การให้บ้านพิพาทซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับนั้นจะสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติกรรม การให้ดังกล่าวยังไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์ในบ้านส่วนที่เป็นของผู้ตายยังคงเป็นของผู้ตาย เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตายก็เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาท กรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิที่จะบังคับให้จดทะเบียนสิทธิได้ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐๔/๒๕๓๓ โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์สินคืนจากจำเลยโดยอ้างว่าโจทก์ยกให้โดยมีเงื่อนไขและจำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข จำเลยให้การว่าโจทก์ยกให้โดยไม่มีเงื่อนไขและจำเลยไม่ได้กระทำการใดๆ ที่เป็นการผิดข้อตกลงตามที่โจทก์กล่าวอ้าง เมื่อศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทเพียงว่าโจทก์ยกทรัพย์สินคืนตามฟ้องให้จำเลยโดยมีเงื่อนไขหรือไม่ และคู่ความเห็นฟ้องด้วย เช่นนี้แม้ข้อเท็จจริง จะได้ว่าความว่าเดิมโจทก์ตกลงยกทรัพย์สินคืนให้จำเลยโดยมีเงื่อนไข แต่เมื่อตอนจดทะเบียนการให้ไม่ได้มีการกำหนดเงื่อนไขการให้ไว้ในสัญญา จึงไม่มีกรณีที่จำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาให้ ซึ่งจะถือเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๐๖-๔๓๐๗/๒๕๓๓ จำเลยประกาศโฆษณาขายที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ซื้อว่ามีถนนกว้าง ๑๐ เมตร เมื่อครบ ๑๐ ปีแล้วจะยกให้เป็นทางสาธารณะเป็นสัญญาต่อเนื่อง ในการขายระหว่างโจทก์กับจำเลย ไม่ใช่การให้คำมั่นว่าจะให้จึงไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๑/๒๕๓๔ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี มิใช่ครอบครองแทนทายาทอื่น ดังนี้ แม้การยกที่ดินพิพาทให้จำเลยจะมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จำเลยก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทนั้นตั้งแต่วันครบ ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับการยกให้ การที่โจทก์ขุดร่องน้ำและทำถนนในที่ดินพิพาทภายหลังจากที่จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแล้ว จึงเป็นการละเมิดต่อจำเลย

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๑/๒๕๓๕ จำเลยมอบเงินจำนวน ๗๕,๐๐๐ บาทเศษแก่โจทก์เพื่อไปไถ่จำนองที่ดินและบ้านพิพาทจากธนาคาร เมื่อไถ่จำนองแล้วโจทก์ยกที่ดินและบ้านให้แก่จำเลย จึงเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการติดพัน โจทก์จะถอนคืนเพราะเหตุเศรษฐกิจไม่ได้

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๕๙/๒๕๓๖ พระภิกษุ ป. ทำหนังสือยกที่ดินให้โจทก์และ พ. มารดาจำเลยคนละครึ่ง โดยมอบอำนาจให้โจทก์ยื่นคำร้องขอออก น.ส. ๓ รั้งวัดแบ่งแยกให้แก่โจทก์และจดทะเบียนโอนส่วนที่เหลือให้แก่ พ. ต่อมาได้มีการรั้งวัดแล้ว แต่ยังไม่ทันแบ่งแยก ป. มรณะภาพเสียก่อน จากข้อเท็จจริงดังกล่าวเมื่อนำมาประกอบกับ ข้อความในพินัยกรรมของ ป. ที่ยกเลิกการยกที่พิพาทแก่โจทก์ แสดงว่า ป. ประสงค์จะยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดย การทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีเจตนาสละการครอบครองไม่ จึงต้องอยู่ภายใต้ บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๒๕ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ เมื่อ การให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้จึงไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘/๒๕๓๗ บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างโจทก์และจำเลย นอกจากโจทก์ และจำเลยเป็นผู้สัญญาซึ่งกันและกันแล้ว ยังมีบุตรผู้เยาว์เข้ามาเกี่ยวข้องเป็นผู้รับประโยชน์แห่งสัญญาระหว่างโจทก์ และจำเลยด้วย คือแทนที่โจทก์และจำเลยจะแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาด้วยตนเอง โจทก์และจำเลยกลับยอม ให้ที่ดินจำนวน ๒ แปลง และบ้านอีก ๑ หลัง ตกเป็นของบุตรผู้เยาว์หลังจากโจทก์และจำเลยจดทะเบียนหย่ากัน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาตามมาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ บุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๔ มิใช่สัญญาให้ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา ๕๒๕ เมื่อจำเลยผิดสัญญา โจทก์ใน ฐานะคู่สัญญาย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๘๕/๒๕๓๗ โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยเพื่อให้สร้างตลาดสดแต่จำเลยยังไม่สามารถ จะสร้างได้เพราะไม่มีงบประมาณและยังคงตั้งใจจะทำการก่อสร้างต่อไป โดยจำเลยมิได้นำที่ดินดังกล่าวไปทำอย่างอื่น อันเป็นการผิดวัตถุประสงค์ของโจทก์เมื่อในสัญญาแบ่งที่ดินให้ไม่ได้กำหนดเวลาให้จำเลยสร้างตลาดสดภายในเวลา เท่าใด การที่จำเลยรอกการก่อสร้างไว้เพราะยังไม่มงบประมาณ ยังถือไม่ได้ว่าจำเลยผิดสัญญา

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๓๑/๒๕๓๗ จำเลยทำหนังสือสัญญาให้ที่ดินมีโฉนดโดยเสนาหาแก่โจทก์ โดยจะ นำไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินภายในกำหนด ๗ วัน แต่เมื่อการให้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติ กรรมให้ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ โจทก์

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๔๗/๒๕๓๗ การที่โจทก์ยกที่ดินให้แก่จำเลยโดยโจทก์ยังมีสิทธิเก็บผลประโยชน์ใน ที่ดินอยู่ตลอดชีวิต แม้สิทธิดังกล่าวจะมีได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตามกฎหมายแต่ก็เป็นภาระ เกี่ยวกับที่ดิน ถือได้ว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องถอนคืนการให้จำเลยเพราะเหตุเนรคุณ ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒)

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๖๗/๒๕๓๗ การยกให้ที่พิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีเพียง น.ส.๓ ระหว่าง ช. กับจำเลย มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย แม้จำเลยจะเข้า ครอบครองที่พิพาทตลอดมาก็เป็นการครอบครองแทน ช. มิใช่เป็นการยึดถือครอบครองในฐานะเจ้าของ จำเลยจึงไม่มี สิทธิครอบครองในที่พิพาท เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าวได้จากการขายทอดตลาดของศาล โจทก์จึง เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทโดยชอบ และแม้โจทก์ยังปล่อยให้จำเลยอยู่ในที่พิพาทนับแต่วันที่โจทก์ซื้อที่พิพาท จนถึงวันฟ้องเป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปี แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้บอกกล่าวเจตนาเปลี่ยนแปลงลักษณะการครอบครอง ที่พิพาท จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทแต่อย่างใด

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐/๒๕๓๘ การให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒) สิ่งที่มีค่าภาระติดพันนั้นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาให้แก่กัน จำเลยเป็นผู้ไถ่ถอนจำนองที่ พิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองก่อนที่โจทก์ให้ที่พิพาท การไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองจึงมิใช่สิ่งที่มี ค่าภาระติดพันที่เกี่ยวกับการให้ที่พิพาท

การจำนองที่ดินพิพาทครั้งที่สามซึ่งโจทก์ทำขึ้นก่อนที่โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยเป็นการจำนองเพื่อ ประกันหนี้ของห้างหุ้นส่วนจำกัด ศ. ซึ่งเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากจำเลย แต่จำเลยก็เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการต้องรับ ผิดในหนี้ของห้างโดยไม่จำกัดจำนวนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗๗ (๒) ประกอบมาตรา ๑๐๘๗ จึงถือได้ว่าการจำนองครั้งที่สามเป็นการประกันหนี้ของจำเลย การที่โจทก์ทำสัญญายกให้ที่ดินพิพาทให้จำเลย

ขณะที่ยังติดจำนองครั้งที่สามเป็นประกันหนี้ อันถือว่าเป็นของจำเลยผู้รับให้โดยไม่มีภาระผ่อนจำนอง ไม่ถือว่าเป็น การให้สิ่งที่มีค่าการติดพันตามมาตรา ๕๓๕ (๒)

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๖/๒๕๓๘ การให้หรือค้ำประกันว่าจะให้ที่ดินจะต้องได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงบังคับกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ บันทึกรื้อถอนระหว่าง ป. กับจำเลยที่ระบุว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาทยินยอมยกที่ดินบางส่วนให้โจทก์ด้วย แต่มิได้จดทะเบียนจึงไม่มี ผลผูกพันจำเลย โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาที่พิพาทโดยอาศัยบันทึกดังกล่าวได้

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๓/๒๕๓๘ ท. ประสงค์จะยกที่ดิน น.ส. ๓ ให้แก่โจทก์ โดยการทำนิติกรรม และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๔ และ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ ท. จะยื่น เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประกาศตาม ระเบียบ ท. ก็ตายเสียก่อน เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้จึงยังไม่สมบูรณ์ โจทก์จะฟ้องขอให้ บังคับจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรมและในฐานะผู้จัดการมรดกของ ท. จดทะเบียนการให้แก่โจทก์ไม่ได้

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๐/๒๕๓๙ มูลนิธิที่เพียงแต่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้ง ยังมีได้จดทะเบียน ไม่เป็นนิติ บุคคลตามกฎหมายที่จะรับการให้ได้ ขณะรับการให้มูลนิธิไม่เป็นนิติบุคคลกลับอ้างว่าเป็นนิติบุคคลย่อมถือว่าเป็นการ ให้ที่ผู้ให้สำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม จึงทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะ เมื่อเป็นโมฆะแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัด จำเลยที่ ๑ และรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานผู้ได้รับเรื่องราวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ย่อมเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมการให้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้ให้ไปฟ้องร้องเพื่อ เพิกถอนการให้ก่อน เมื่อคำสั่งเพิกถอนการให้ชอบแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมออกใบแทนและจดรายการเพิกถอน การให้ไว้ในสารบัญญัตินิติกรรมที่ดินได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๑๔/๒๕๓๙ ข้อตกลงที่ ป. จะโอนที่ดินให้แก่โจทก์ตามหนังสือสัญญาหยาบมิใช่เป็น การจะให้ที่ดินแก่โจทก์โดยตรง แต่เป็นการให้ที่เกิดจากข้อตกลงตามสัญญาแบ่งทรัพย์สินในการหย่าระหว่าง ป. กับ โจทก์ ดังนี้ ข้อตกลงจะให้ที่ดินดังกล่าวยอมสมบูรณ์ มีผลผูกพันกันได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๔๔/๒๕๓๙ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยมีกรรมสิทธิ์รวมตามบันทึกข้อตกลงเรื่อง กรรมสิทธิ์รวมในระหว่างสมรส มีผลทำให้ที่ดินตกเป็นสินส่วนตัวของจำเลย ซึ่งบันทึกดังกล่าวเป็นสัญญาระหว่างสมรส ที่สมบูรณ์ใช้บังคับกันได้ กรณีมิใช่การยกให้ซึ่งจะถอนคืนการให้ได้ต่อเมื่อมีเหตุเนรคุณตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พหุศาสตร์ มาตรา ๕๓๑ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะบอกล้างได้ตามมาตรา ๑๔๖๙

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๓๖/๒๕๓๙ โจทก์ยกที่ดินของโจทก์ให้เทศบาลจำเลย เพื่อให้จัดทำเป็นสถานี ขนส่งทางบก ต่อมาจำเลยได้ว่าจ้างให้โจทก์ก่อสร้างอาคารสถานีขนส่งลงในที่ดิน โจทก์ได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้ว เสร็จ ในที่สุดรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกำหนดให้สถานที่ ที่โจทก์ก่อสร้างเป็นสถานีขนส่ง หลังจากนั้นโจทก์ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่จำเลย ดังนี้ ถือว่าจำเลยได้ ดำเนินการตามขั้นตอนเรื่องการจัดตั้งสถานีขนส่งเรียบร้อยทุกขั้นตอนแล้ว ส่วนการที่กระทรวงคมนาคมประกาศ ยกเลิกสถานีขนส่งผู้โดยสารในเวลาต่อมานั้น เป็นเรื่องที่ทางราชการเห็นว่าสภาพและสภาวะปัจจุบันไม่เหมาะสมที่จะ ใช้ที่ดินเป็นสถานีขนส่งอีกต่อไป ซึ่งไม่มีผลย้อนหลังให้ที่ดินซึ่งโจทก์ได้จดทะเบียนโอนเป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลยไปแล้ว กลับคืนไปยังโจทก์อีก

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๙๑/๒๕๔๐ การที่โจทก์ยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ให้จำเลยเพราะจำเลยได้ ชำระหนี้เงินกู้และผ่อนจำนองที่ดินพิพาทจากธนาคารซึ่งเป็นหนี้ที่โจทก์ก่อขึ้นเพื่อประโยชน์ของโจทก์ฝ่ายเดียวนั้น ถือเป็นการให้เพื่อบำเหน็จสินจ้างโดยแท้ โจทก์จึงถอนคืนการให้ไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๑)

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๓๒/๒๕๔๑ เดิมที่ดินโฉนดพิพาทมีจำเลยมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาจำเลย ได้จัดสรรแบ่งขายโดยรังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยขายให้แก่บุคคลทั่วไป โดยจำเลยใช้แผนผังโฆษณา ขายที่ดินเพื่อแสดงว่าที่ดินที่จัดสรรแบ่งขายมีถนนใหญ่ตัดผ่านกลางที่ดินและมีถนนซอยผ่านที่ดินที่แบ่งขายทุกแปลง

ออกสู่ถนนใหญ่ และผู้ซื้อที่ดินแต่ละแปลงจะต้องสละที่ดินของตนเองทำเป็นถนนซอยของส่วนรวม ส่วนถนนใหญ่ จำเลยจะกันที่ดินของจำเลยไว้ให้ทำเป็นถนนใหญ่ จึงเป็นการที่จำเลยได้อุทิศโฉนดเลขที่พิพาทเป็นทางสาธารณะคือ ถนนสายพิพาทเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก แม้ภายหลังทางราชการทำถนนเคลื่อนจากแนวถนนเดิม ก็หาไม่ผลทำให้ถนน สายพิพาทกลายเป็นไม่ใช่ทางสาธารณะไม่ ถนนสายพิพาทย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสมบูรณ์ ตามกฎหมายทันทีที่จำเลยได้แสดงเจตนาอุทิศถนนสายพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยาย โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๐๐/๒๕๔๒ โจทก์เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ ช. เจ้ามรดก มีบุตร ด้วยกัน ๒ คน คือจำเลยและ ล. จำเลยรับโอนที่พิพาทของ ช. มาโดยทางมรดก มีใช้รับโอนมาโดยโจทก์ยกให้ โจทก์จึง มีใช้ผู้ให้ที่พิพาทแก่จำเลย โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๔๓ ไม่ปรากฏว่าขณะทำสัญญาเช่าโจทก์จำเลยมีความสัมพันธ์กันในฐานะ ใกล้ชิดอย่างไรที่จะเป็นเหตุให้โจทก์ต้องยกที่ดินให้จำเลยโดยเสนหา แต่กลับปรากฏว่าจำเลยเป็นฝ่ายเข้าครอบครอง ที่ดินพิพาทปลูกบ้านเรือนอยู่อาศัยมาตั้งแต่อีกก่อนโจทก์และ ล. ซื่อที่ดินตามฟ้องจากเจ้าของที่ดินคนเดิม การที่โจทก์ตกลงจะแบ่งแยกที่ดินพิพาทส่วนที่จำเลยครอบครองให้จำเลยเพื่อโจทก์จะได้นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทไป ขออนุญาตที่ดิน สัญญาเช่าดังกล่าวไม่ใช่สัญญาให้หรือมีค้ำประกันว่าจะให้ทรัพย์สินอันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นสัญญาที่มีขึ้นระหว่างโจทก์จำเลยเป็นพิเศษ ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญาที่ใช้บังคับกันได้ ประกอบกับในการตีความสัญญาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๘ บัญญัติว่า สัญญานั้น ท่านให้ตีความไม่ไปตามความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย เมื่อโจทก์นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทไปออกโฉนดที่ดินแล้ว โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนให้แก่จำเลยตามสัญญาเช่า

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๐๐/๒๕๔๓ เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำบันทึกลอยค่าซึ่งเป็นข้อตกลงระหว่างโจทก์ จำเลย และ บ. โดยบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อไว้ว่าตามที่เจ้าหน้าที่มาทำรังวัดตรวจสอบเนื้อที่รายโจทก์ จากการ รังวัดปรากฏว่าอาณาเขตทางด้านทิศตะวันตกของที่ดินจำเลยได้ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารูก้าเข้าไปใน ที่ดินของโจทก์ประมาณ ๖ เมตร ปรากฏว่าคูกรณีสามารถตกลงกันได้ โดยจำเลยยินยอมแบ่งแยกที่ดินทางด้านทิศ เหนือจากถนนสาธารณะประมาณ ๔ เมตร โดยวัดเฉียงตรงมายังชายทะเล โดยที่ดินของจำเลยยังคงเหลือระยะ ๖๘ เมตร เท่าเดิม ในการตกลงครั้งนี้จำเลยยินยอม ตกลงว่าจะไปทำคำขอรังวัดแบ่งแยกให้โจทก์ภายในเวลา ๑ เดือน นับ จากวันตกลงนี้ ข้อตกลงในส่วนโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญาซึ่งผู้เป็นคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายระงับข้อพิพาทซึ่งมีอยู่ให้เสร็จไป ด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน โดยจำเลยยอมแบ่งที่ดินของจำเลยบางส่วนชดใช้ให้แก่โจทก์เนื่องจากจำเลยได้ปลูก สร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารูก้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ จึงเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความอันบังคับได้ตาม กฎหมาย มีใช้สัญญาให้ทรัพย์สิน

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๒๑/๒๕๔๕ โจทก์เป็นภริยาของ บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาท โดยมีได้จดทะเบียน สมรสกัน หลังจาก บ. ถึงแก่ความตาย โจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทอย่างเป็นของตนเองตลอดมา จำเลยซึ่งเป็นพี่ของ บ. มิได้เข้ามาเกี่ยวข้องด้วยเลย ต่อมาโจทก์ต้องการเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่พิพาททางทะเบียนให้ถูกต้อง แต่ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้เพราะโจทก์กับ บ. มิได้จดทะเบียนสมรสกัน จึงแนะนำให้โจทก์ไปตามจำเลย มาขอรับโอนมรดกที่พิพาทของ บ. แล้วให้จำเลยโอนที่พิพาทแก่โจทก์ภายหลัง ซึ่งเป็นเรื่องไม่ถูกต้องเพราะขณะนั้นที่ พินาทไม่เป็นทรัพย์มรดกของ บ. แล้ว การที่จำเลยทำหนังสือว่าจะให้ที่พิพาทแก่โจทก์ก่อนไปจดทะเบียนโอนมรดกจึง มีใช้สัญญาจะให้ที่ดิน แต่เป็นสัญญาที่ไม่มีชื่ออย่างหนึ่งที่ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๕๒๖ ดังนั้น ที่จำเลยยื่นคำร้องขอรับมรดกที่พิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นการดำเนินการตาม สัญญาที่ทำไว้กับโจทก์นั่นเอง จำเลยต้องโอนที่พิพาทให้แก่โจทก์ตามสัญญา

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒๖/๒๕๔๕ โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยทั้งสองในการสมรส ไม่ว่าจำเลยทั้งสอง จะได้ประพฤตินิรคุณโจทก์หรือไม่ โจทก์ก็จะฟ้องขอถอนคืนให้ไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔)

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๘/๒๕๔๖ โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดินแก่จำเลยซึ่งเป็นภรรยาระหว่างสมรส ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ ได้บัญญัติถึงการบอกล้างสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภรรยาทำไว้ต่อกันในช่วงเวลาดังกล่าวไว้โดยเฉพาะแล้ว ดังนั้นเมื่อโจทก์ต้องการบอกล้างสัญญาการให้ที่ดินต่อจำเลย จึงต้องนำบทบัญญัติมาตรา ๑๔๖๙ มาใช้บังคับ หาให้นำบทบัญญัติมาตรา ๕๓๕ อันเป็นบทบัญญัติทั่วไปมาใช้บังคับไม่

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๖๔/๒๕๔๗ จำเลยตกลงยกที่ดินให้แก่โจทก์เพื่อระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลย จึงมิใช่เป็นการให้โดยเสน่หาที่จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ เมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายพิมพ์นิ้วมือจำเลย และมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน โจทก์ย่อมฟ้องร้องให้บังคับคดีจำเลยได้

ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าเป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับ ผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒ (๗) (ง)

- การจดทะเบียนประเภทค้ำประกันจะให้เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

- การให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานถือสายเลือดเป็นหลัก ไม่จำเป็นว่าบิดาจะต้องสมรสโดยชอบกับมารดาของบุตร บิดาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับมารดาบุตรที่เกิดมาโดยบิดารับรองโดยพฤติการณ์รับให้ที่ดินจากบิดา เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่การให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หนังสือกรมที่ดินด่วนมากที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- ผู้รับมรดกหรือผู้รับให้หลายคน ทายาทหรือผู้รับให้บางคนไม่ได้เป็นผู้บุพการีหรือผู้สืบสันดานหรือเจ้าของมรดกหรือผู้ให้ หรือในทางกลับกันเมื่อจดทะเบียนในวาระเดียวกันก็ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยแยกเก็บตามส่วน (หนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีเอกชนบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการเพื่อสร้างโรงพยาบาลอำเภอ สถานีอนามัย หรือสำนักงานผดุงครรภ์ ซึ่งทางราชการจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นไม่ได้นั้น หากไม่มีค่าตอบแทนและเงื่อนไขอย่างอื่นนอกเหนือไปจากนี้ยังอยู่ในความหมายของคำว่าบริจาคตามความในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๐ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๑๙ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- กรณีให้สิ่งปลูกสร้างแก่กระทรวงการคลัง โดยกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ เช่นนี้มีใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศให้เป็นองค์การกุศลสาธารณะ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ เป็นการลดให้เฉพาะกับกรณีมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังเป็นผู้รับให้ และต้องเป็นกรณีรับให้ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น ทั้งนี้ใน

ส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การจดทะเบียนให้เป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

- การจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๘) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐ /๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๒) แต่กรณีที่เป็นบุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสนหาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นที่กฎหมายจัดตั้งขึ้น โดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้นให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๒ (๑๗) แห่งประมวลรัษฎากร (ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๗) และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๓))

อนึ่ง การให้ดังกล่าวในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

- การหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ กรณีบริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จให้แก่กรมสรรพสามิตก่อนวันที่บริษัทได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุรา กรณียังไม่ถือว่าเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ถ้าเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ภายหลังที่ได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุราแล้ว จึงถือว่าการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องมีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๘๑๑๑ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๕๘๗๙ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๖)

- กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ แม้จะไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันตามมาตรา ๑๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้ทำพิธี "นิกะห์" ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดา การจดทะเบียนให้บุตรดังกล่าวไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๑๓๕๗ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๓๓๘ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๐)

- การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนประเภทให้ (ระหว่างจำนอง) (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๐๒๑๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๔๐๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๑) ดังนี้

• ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ให้ (ระหว่างจำนอง) โดยผู้รับให้รับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน การเรียกเก็บภาษีเงินได้จะต้องเรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

• อากรแสดมบ่

การเรียกเก็บอากรแสดมบ่เป็นตัวเงินจะต้องเรียกเก็บจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

- ราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หมายถึง ราคา "ขาย" ที่แท้จริง หรือ จำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับตามจำนวนที่สมควรได้รับตามปกติ ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร กรณีการให้ (ระหว่างจำนอง) ที่ผู้รับให้ต้องรับภาระหนี้จำนองไปด้วยนั้น ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงหมายถึงหนี้จำนองที่ผู้รับให้ยินยอมรับภาระไปด้วย การเรียกเก็บค่าอากรแสดมบ่จะต้องเรียกเก็บโดยเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๐๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๒๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๒)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ การจดทะเบียนให้ เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งหากในการจดทะเบียนให้ ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ เว้นแต่

• กรณีผู้โอนมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

• การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

• การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

กรณีได้มีการชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าอากรแสดมบ่สำหรับใบรับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากจำนวนเงินที่ได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ทั้งนี้ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ แห่งบัญชีอัตราอากรแสดมบ่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะการโอนที่ดินที่ทำให้วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และยกเว้นรัษฎากร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

คำอากรแสตมป์

- หนังสือสัญญาให้ที่ดินถือเป็นใบรับ อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่ง ตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร การให้โดยไม่มีค่าตอบแทนจึงต้องเสียอากรแสตมป์ ในอัตราร้อยละ ๐.๕ จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕)

- การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ ให้แก่วัดวาอาราม วัดบาทพลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กรกฎาคม ๒๕๔๘

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วย การจดทะเบียนประเภทให้ กรรมสิทธิ์รวม และโอนมรดก (สินสมรส) พ.ศ. ๒๕๑๙

โดยที่บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้ใช้บังคับโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช ๒๔๗๗ ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตราชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ และให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตราชำระใหม่แทน

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทให้ กรรมสิทธิ์รวมและโอนมรดกอันเป็นสินสมรสได้สอดคล้องกับบทบัญญัติ มาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตราชำระใหม่ดังกล่าว กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกรณีที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกทรัพย์สินให้เป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "ให้ (สินสมรส)" หรือ "กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)" และให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในข้อ ๖ ว่า "ผู้ให้ยกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส"

(๒) หนังสือสัญญาให้ หรือบันทึกข้อตกลง (กรรมสิทธิ์รวม) ให้ระบุข้อความเช่นเดียวกับ (๑)

(๓) สารบัญจดทะเบียนในโฉนด หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ให้เขียนในช่องประเภทการจดทะเบียนว่า "ให้ (สินสมรส)" หรือ "กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)"

ข้อ ๒ ในกรณีที่ผู้รับมรดกมาของจดทะเบียนโอนมรดกโดยมีหนังสือพินัยกรรมแสดงไว้ให้เป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท "โอนมรดก (สินสมรส)" โดยให้ปรากฏในเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และสารบัญจดทะเบียนในโฉนด หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ทำนองเดียวกับ ข้อ ๑ โดยอนุโลม

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๙๙ และระเบียบการอื่นในส่วนที่มีอยู่แล้วหรือขัดแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๔ ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์
(ร.ต.ท.ระดม มหาศรานนท์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๖๕

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็วและดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๖๕"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งที่ ๖/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๖๑

(๒) คำสั่งที่ ๘/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๖๑

(๓) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ๓/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๖๒

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๘๘/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๔

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๕๕๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๖๑

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๘๗๑ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๒

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๖๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๖๓ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขรวมทั้งให้ผู้ขอแจ้งราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแสดงความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างผู้ให้ กับผู้รับให้ และหลักฐานอื่น โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่าเป็นการ ให้หรือเป็นการขาย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายให้ชี้แจงผู้ขอให้ทำสัญญาขายตามความจริง แต่ถ้าเป็นการให้ก็ให้แจ้งผู้ ขอรทราบบว่า การทำนิติกรรมให้นั้นผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้ในภายหลังได้ในบางกรณี เมื่อ ถอนคืนการให้แล้วผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๘ กรณีผู้ขออ้างว่าเป็นสามีภรรยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วย กฎหมาย แต่ไม่สามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนสมรส หรือหลักฐานการเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายมา แสดงได้ ให้นุโลมให้หลักฐานทางราชการที่มีอยู่ เป็นต้นว่า สำเนาทะเบียนบ้าน หรือบุคคลที่เชื่อถือได้มารับรอง แต่ถ้าผู้ขอไม่อาจจะรอเพื่อหาหลักฐานหรือบุคคลมารับรองได้ แต่ได้ให้ถ้อยคำรับรองยืนยันก็นำเรื่องเสนอเจ้า พนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เพื่อส่ง การก่อนดำเนินการต่อไป หากเป็นกรณีกเว้นภาษี ให้ตรวจสอบเอกสารตามข้อ ๑๑

ข้อ ๙ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้หรือสงฆ์หรือทรัพย์สินแก่ผู้เยาว์โดยมีเงื่อนไข หรือมีค่าภาระติดพัน ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้นว่า การให้โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน การให้ แล้วจดทะเบียนสิทธิแก่ภริยาในคราวเดียวกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาลที่อนุญาตให้ทำ นิติกรรมดังกล่าวจากผู้ขอเพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอ แล้วจดลงไว้ใน คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า "ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง"

(๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ให้ และผู้ให้ประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของ สิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวลงไว้

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับให้ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมี หลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า "ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของ ผู้รับให้หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)" แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะรับให้หรือ บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า "ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน" แล้วประเมิน ราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน

(๔) การโอนให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกันต้องมีหลักฐานคำ ยินยอมของเจ้าของที่ดินให้โอนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้าง นั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของ ยินยอมให้ผู้ ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่ ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดการจำนองอยู่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองด้วย

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่ รวมถึงบุตรบุญธรรม โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากผู้ขอเพื่อ ประกอบการพิจารณาเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๑) กรณีมารดาเป็นผู้โอน ให้ตรวจสอบสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่ง ครอบครัว

(๒) กรณีบิดาเป็นผู้โอน ให้ใช้สูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้านตรวจสอบยืนยันกับทะเบียนสมรสของบิดา มารดา หรือหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือคำพิพากษาศาลว่าเป็นบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่ง ครอบครัว

ถ้าบิดามารดาได้ทำการสมรสก่อนการใช้บังคับบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ (วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๓๘) ให้ตรวจสอบบันทึกฐานะแห่งภริยาซึ่งบิดามารดา คู่สมรสได้ขอให้นายทะเบียน บันทึกไว้ ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติจดทะเบียนครอบครัว พ.ศ. ๒๕๓๘ ประกอบกับสูติบัตรหรือสำเนา ทะเบียนบ้าน แต่ถ้าไม่มีบันทึกดังกล่าวให้ตรวจสอบจากหลักฐานของทางราชการเท่าที่มีอยู่ คือ สูติบัตร หรือสำเนา

ทะเบียนบ้าน ตรวจสอบยันกับหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว แล้วแต่กรณี

(๓) กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา และสตูล แม้ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันแต่ได้ทำพิธี "นิกะห์" ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาถือว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดามารดา เมื่อบิดาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ผู้ขอโอนแสดงหนังสือสำคัญแสดงการสมรสที่ออกโดยอิหม่ามของมัสยิดที่ได้ประกอบพิธีสมรสให้ หรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือทะเบียนคนเกิด หรือหนังสือรับรองบุตร หรือให้บิดามารดา และพยานลงลายมือชื่อรับรองการเป็นสามีภริยาตามความเป็นจริงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริงดังนี้

(๑) กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลง หรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกันให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้"

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้เฉพาะส่วน"

(๓) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนให้ มีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้ให้แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้ (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ให้ (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" หรือ "ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกและออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้ เช่น ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งให้ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือ ที่ดินเป็นของ ก. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "แบ่งให้"

(๕) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. และ ข. มาขอจดทะเบียนให้ ค. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินร่วมกัน ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)"

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. ข. และ ค. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค. คงเดิม ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)"

(๗) กรณีผู้ให้มีความประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "ให้ (สินสมรส)" หรือ "กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)" แล้วแต่กรณี

(๘) กรณีผู้ให้ความประสงค์จะให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ในขณะนี้ จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหลัง เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "คำมั่นจะให้"

(๙) กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "ถอนคืนการให้"

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ให้ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ให้ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ให้ที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ให้ทุกคนด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับให้ลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับให้ หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อด้วย

กรณีให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ก่อน เสร็จแล้วเขียนชื่อเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ให้เรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อ

(๔) กรณีจดทะเบียนให้เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัติจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. ให้เฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า "ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข คงเดิม"

(๕) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวม โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัติจดทะเบียนให้ตรงกันว่าเจ้าของให้ผู้ใดถือกรรมสิทธิ์ เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวม ให้หมายเหตุว่า "ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมในส่วนของตน"

(๖) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนโดยไม่มีค่าตอบแทน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัติจดทะเบียนให้ตรงกันว่าเจ้าของคนใดเป็นผู้ให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่น ยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า "ก. ให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค. คงเดิม"

(๗) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๔ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทให้ ให้ทำในรูปหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับให้ ๑ ฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาให้ที่ดิน หนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดิน หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม แล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทคำมั่นจะให้ ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๓) การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำเป็นหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือสัญญาตามคำสั่งศาล

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๖ การแก้ไขทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ตามนัยข้อ ๑๓ ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๙) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๔ การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๗ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๙) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕ การประกาศ

ข้อ ๑๙ กรณีผู้ขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือให้ก่อสร้างสิทธิต่างอย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือให้ก่อสร้างสิทธิต่างอย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับ ที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอก ข้อความ ลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณี ลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลง ลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้จดทะเบียน เป็นผู้ที่ยื่นคำขอจดทะเบียนที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่ แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือ ลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๔) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใด บัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

ข้อ ๒๑ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ ลงลายมือชื่อ ในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๗

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๒ ในการจดทะเบียนให้ หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่น ผู้จดทะเบียน จะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน