

Chapter 6

Registration of Rights and Juristic Acts

Section 71.⁵⁴ For any immovable property in the locality of the Provincial Land Office or the Branch Land Office, the land officers shall be the competent officials for registration of rights and juristic acts in connection with the immovable property under the Civil and Commercial Code.

In a case where the information and communication technology system has been used in registering the rights and juristic acts, the land officers shall be the competent officials for registration of rights and juristic acts in connection with the immovable property under the Civil and Commercial Code through the information and communication technology system for any immovable property in the locality of other Provincial Land Offices or the Branch Land Offices as well except in a case where the announcement or the survey is required for the registration thereof in accordance with the rules and procedures published in the Government Gazette by the Director-General.⁵⁵

Section 72.⁵⁶ Any person wishing to have the registration of rights and juristic acts in connection with the immovable property under the Civil and Commercial Code shall have the document of land rights presented by the other party to be examined by the competent officials under Section 71 for the registration thereof.

In registering any right and juristic act under paragraph one for the land with the Title Deed, the Land Examination Certificate, or the Utilization Certificate, the other party may file an application with the competent officials under Section 71 at the Department of Lands or any Land Office for the registration thereof except in a case where the announcement or the survey is required for the registration thereof.

Section 73. If it appears to the competent officials that the juristic act filed for registration is a void act, the competent official shall not proceed with the registration thereof.

If the juristic act filed for registration appears to be a voidable act, the competent officials may carry out the registration of such juristic act only if the other party who suffers damage gives consent and confirmation for the registration thereof.

Section 74. In proceeding with the registration of rights and juristic acts by the competent officials under Section 71, the competent officials shall have power to make enquiry toward the other party and summon any relevant person to give statements or furnish documents or any evidence as deemed necessary and the competent officials shall proceed as it deems advisable.

In a case where it is convincing that the filing for registration of rights and juristic acts is for the purpose of law evasion or the land is bought for the benefit of foreigners, the Minister's order shall be sought and obtained. The Minister's order shall be final.

Section 75.⁵⁷ In proceeding with the registration of rights and juristic acts in connection with any land with the Title Deed or the Utilization Certificate, the competent officials shall record the terms of agreement or make a contract related to this matter, as the case may be, and shall record the same essential issues into both copies of the Title Deed or the Utilization Certificate whereas one copy is for the Land Office use and the other is for the land owner.

Section 76. In case of the registration of rights and juristic acts in connection with the land that has been examined, the boundaries surveyed and marked but without a Title Deed, the application shall be filed with the competent officials under the provisions of Section 71.

The said registration under the preceding paragraph shall be recorded in the Land Examination Certificate in accordance with the procedures prescribed for the registration of rights and juristic acts related to the land with Title Deed *mutatis mutandis*.

Section 77. Unless it is prescribed otherwise by this Code, registration of rights and juristic acts in connection with land or other types of immovable property shall comply with the rules and procedures as prescribed in the Ministerial Regulations.

Section 78. Registration of rights and juristic acts related to the land acquired through Section 1382 of the Civil and Commercial Code or by other means except for the juristic act related to the land with Title Deed shall comply with the rules and procedures as prescribed in the Ministerial Regulations.

Section 79.⁵⁸ Any land rights holder wishing to divide land into several parcels or consolidate parcels of land into one shall file an application together with the document of land rights with the competent officials under Section 71.

For the purpose of this Section, Section 69 bis. shall, in addition, apply *mutatis mutandis*. If the registration of rights and juristic acts is required, it shall be carried out prior to the issuance of the new document of land rights.

Section 80.⁵⁹ In case of redemption of land mortgage or redemption of the land sold with right to redeem whereby a document of land rights has been issued to the said land, the land rights holder or the person with right to redeem may, upon the document made by the mortgagee or the buyer evidencing that the land is already redeemed, present the document of land rights to the competent officials in order to have such redemption registered.

After examined by the competent officials, if it is found correct, the record of redemption shall be made on the document of land rights.

Section 81.⁶⁰ In filing an application for registration of rights and juristic acts related to immovable property devolved by succession, the successor shall present the evidence related to the land or the document of land rights together with evidence of

succession to the competent officials under Section 71. If the said document of land rights is kept by other person, the competent officials shall have power to call for such document.

After inspecting and interrogating witnesses and evidence to the convincing effect that the applicant is the successor, the competent officials shall prepare written notices to be put up publicly at the Land Office, the District or Amphoe or King-Amphoe Office, the Municipality Office, the Sub-District Administrative Office, the Sub-District or Kwang Office, or the Sub-District Headman Office of the locality in which the land is situated, and within the confinement of the land for a period of thirty days. The competent officials shall send such notices to all successors as confirmed by the applicant with all possible efforts. If no successor entitled to the inheritance makes any objection within the designated period of time and there is convincing evidence that the applicant is entitled to the inheritance, the competent officials shall carry out the registration in accordance with the rules and procedures prescribed in the Ministerial Regulations.

In case of opposition by the successor entitled to the inheritance, the competent officials shall have power to interrogate the other party and summon any person to give statements or furnish the relevant document as necessary for settlement. If the settlement is not agreed upon, the competent officials shall give an instruction as it deems advisable.

The competent officials shall notify the other party of the said instruction and the party dissatisfied with the instruction may file a lawsuit within sixty days after being notified. If such party fails to file a lawsuit and to present to the competent officials the evidence showing the entry of the plaintiff accompanied by a copy of such plaintiff claiming the right of inheritance within such time period, the instruction of the competent officials shall be implemented.

Provided that the successor files a lawsuit within the designated time under paragraph four or other successor entitled to the inheritance has filed a lawsuit to claim such inheritance prior to the registration of rights and juristic acts related to the said inheritance, the competent officials shall, upon the presentation of evidence affirming the entry of the plaintiff accompanied by a copy of plaintiff to the competent officials, cease the registration thereof and shall subsequently carry out this matter in compliance with the Court's judgment or order.

Section 82.⁶¹ Any person wishing to have the executor's name registered on the document of land rights shall file an application together with such document of land rights and the document evidencing the authorization of executor with the competent officials under Section 71. If such person is the executor by Court's order or administrator, the competent officials shall proceed with the registration as requested. If such person becomes the executor through other means, the competent officials shall make enquiry and examine the evidence and the provisions of paragraph two of Section 81 shall apply *mutatis mutandis*. If no objection, the competent officials may register the executor's name on the document of land rights. If otherwise, the

registration shall be suspended as the other party may bring the matter to the Court. Upon the final Court's judgment or order, the matter shall be carried out in compliance therewith.

In a case where the executor whose name has been on the document of land rights requests the registration of land rights for the successor, the competent officials may proceed with the registration as requested without production of notice under Section 81.

In a case where the trustee of the lawfully established trust requests the registration as a trustee, the competent officials may, upon the interrogation and examination of witnesses and evidence, carry out the registration as requested.

Section 83.⁶² Any interested party in the land that may be registered or altered of its existing register by the execution of the Court's judgment, wishing to have the land attached shall file an application with the competent officials under Section 71.

Upon the interrogation and examination of witnesses and evidence presented by the applicant, the competent officials shall, if considers convincing, attach such land for a period of thirty days from the date of order of attachment. Upon the expiration of such period, the attachment shall deems terminated and the said person may not file for the re-attachment under the same circumstance.

If the interested party makes objection that the attachment is unlawful, the competent officials shall have power to interrogate and examine witnesses and evidence to the extent necessary. In a case where it is convincing that the attachment is unlawful, the competent officials shall have power to terminate such attachment and notify the person requesting the attachment of such termination.

53. Section 70 bis. has been amended by the Act Amending the Land Code (No. 2), B.E. 2521 (1978).

54. Section 71 has been amended by the Act Amending the Land Code (No. 4), B.E. 2528 (1985).

55. Paragraph two of Section 71 has been added by the Act Amending the Land Code (No. 10), B.E. 2550 (2007).

56. Section 72 has been amended by the Act Amending the Land Code (No. 4), B.E. 2528 (1985).

57. Section 75 has been amended by the Act Amending the Land Code (No. 4), B.E. 2528 (1985).

58. Section 79 has been amended by the Announcement of the Revolutionary Council, No. 334, dated 13th December B.E. 2515 (1972).

59. Section 80 has been amended by the Announcement of the Revolutionary Council, No. 334, dated 13th December B.E. 2515 (1972).

60. Section 80 has been amended by the Act Amending the Land Code (No. 9), B.E. 2543 (2000).

61. Section 82 has been amended by the Announcement of the Revolutionary Council, No. 334, dated 13th December B.E. 2515 (1972).

Глава 6 Регистрация Прав и Юридических Актов

Статья 71. ⁵⁴ Для какого-либо недвижимого имущества в населенном пункте Провинциальной земельной конторы или филиала Земельной конторы, земельные должностные лица должны быть компетентными должностными лицами для регистрации прав и юридических актов, связанных с недвижимым имуществом в соответствии с Гражданским и Коммерческим Кодексом.

В случае, когда для регистрации прав и юридических актов использована система информационных и коммуникационных технологий, земельные должностные лица должны быть компетентными должностными лицами для регистрации прав и юридических актов, связанных с недвижимым имуществом, в соответствии с Гражданским и Коммерческим Кодексом, посредством систем информационных и коммуникационных технологий также для любого недвижимого имущества в населенном пункте другой Провинциальной земельной конторы или филиала Земельной конторы, за исключением случаев, когда объявление и обследование требуется для их регистрации в соответствии с правилами и процедурами, опубликованными в Правительственной газете Генеральным директором.⁵⁵

Статья 72. ⁵⁶ Любое лицо, зарегистрировать право или юридический акт, связанный с недвижимым имуществом согласно Гражданскому и Коммерческому Кодексу должно иметь документ о праве на землю, представленный другой стороной, для проверки со стороны компетентных должностных лиц, согласно Статье 71, для их регистрации.

При регистрации какого-либо права или юридического акта, согласно пункту один, для земельного участка с Документом, подтверждающим правовой титул, Сертификатом об обследовании земли или Сертификатом использования, другая сторона может дать заявление для их регистрации официальным должностным лицам, согласно Статье 71, в Департаменте земли или любой Земельной конторе,

за исключением случаев, когда объявление или обследование требуется для их регистрации.

Статья 73. Если компетентным должностным лицам кажется, что юридический акт, поданный для регистрации недействительный акт, то компетентные должностные лица не должны осуществлять их регистрацию.

Если юридический акт, поданный для регистрации оказывается недействительным актом, компетентные должностные лица могут регистрировать такой юридический акт только если другая сторона, которой причиняется ущерб дает согласие и подтверждение для его регистрации.

Статья 74. В ходе регистрации прав и юридических актов компетентными должностными лицами, согласно Статье 71, компетентные должностные лица должны иметь полномочия делать запрос к другой стороне и вызвать любое имеющее отношение лицо для дачи показаний или представления каких-либо документов или каких-либо доказательств по необходимости, и компетентные должностные лица должны действовать как считают целесообразным.

В случае, когда доказывається, что заполняемая регистрация прав или юридического акта имеет цель уклонения от закона или земля покупается в пользу иностранцев, должен быть запрошен и получен приказ от Министра.

Статья 75.⁵⁷ Продолжая регистрацию прав и юридических актов, связанных с землей, имеющей Документ, подтверждающий правовой титул или Сертификат использования, компетентные должностные лица должны записывать сроки соглашения или заключить договор, связанный с этим вопросом в зависимости от обстоятельств, и должны записать те же основные вопросы в обеих экземплярах Документа, подтверждающего правовой титул или Сертификата использования, где один экземпляр для использования Земельной конторы, а другой для владельца земли.

Статья 76. В случае регистрации прав и юридических актов, связанных с обследованной землей, обследованными и отмеченными границами но не имеющими Документа, подтверждающего правовой титул, заявление должно быть подано компетентным должностным лицам согласно положениям Статьи 71.

Указанная регистрация, согласно предыдущему пункту, должна быть записана в Сертификате об обследовании земли, в соответствии с процедурами, предусмотренными для регистрации прав и юридических актов, связанных с Документом, подтверждающим правовой титул соответственно.

Статья 77. Если данным Кодексом не предусмотрено по другому, то регистрация прав и юридических актов, связанных с землей или другим видом недвижимого имущества должна соответствовать правилам и процедурам, предписанным в Министерских постановлениях.

Статья 78. Регистрация прав и юридических актов, связанных с землей, приобретенной по Статье 1382 Гражданского и Коммерческого Кодекса или другим путем, за исключением юридических актов, связанных с землей, имеющей Документ, подтверждающий правовой титул, должна соответствовать правилам и процедурам предписанным в Министерских постановлениях.

Статья 79. ⁵⁸ Любой владелец правом на землю, желающий разделить землю на несколько частей или объединить части земли в одну, должен подать заявление вместе с документом о правах на землю компетентным должностным лицам, в соответствии со Статьей 71.

Для целей настоящей Статьи, Статья 69 часть вторая также должна применяться с соответствующими изменениями. Если требуется регистрация прав и юридических актов, она должна проводиться до выдачи нового документа о правах на землю.

Статья 80. ⁵⁹ В случае погашения ипотечного кредита или погашения земли, проданной с правом выкупа, в соответствии с которым на указанную землю выдается документ о правах на землю, владелец прав на землю или лицо с правом погашения может по документу, сделанному кредитором или покупателем, доказывающим, что земля уже выкуплена, представить документ о правах на землю компетентным должностным лицам для того, чтобы зарегистрировать это погашение.

После проверки компетентными должностными лицами, если все корректно, должна быть сделана запись о погашении на документе о правах на землю.

Статья 81. ⁶⁰ Заполняя заявление о регистрации прав и юридических актов, связанных с недвижимым имуществом, переданным по наследству, наследник должен представить доказательство, связанное с землей или документ о правах на землю вместе с подтверждением наследования компетентным должностным лицам согласно Статье 71. Если указанный документ о правах на землю хранится у другого лица, компетентные должностные лица должны иметь полномочия запросить этот документ.

После осмотра и запроса свидетельств и доказательств, подтверждающих, что заявитель является наследником, компетентные должностные лица должны подготовить письменные уведомления, которые должны быть представлены публично в Земельной конторе, в Областной или Амфоз или Царь Амфоз конторе, Муниципальной конторе, в Под-районной административной конторе, в Под-районной или Кванг конторе или Под-районной десятнической конторе той местности, где находится земля и под ограничением земли на тридцать дней. Компетентные должностные лица должны посылать такие уведомления всем приемникам по подтверждению заявителя всеми возможными усилиями. Если ни один приемник, имеющий право на наследование, не делает каких-либо возражений в течение указанного периода времени и есть убедительное доказательство того, что заявитель имеет право на наследование, компетентные должностные лица должны выполнить регистрацию в соответствии с правилами и процедурами, предусмотренными в Министерских Постановлениях.

В случае, если приемник, имеющий право на наследование возражает, компетентные должностные лица должны иметь полномочия допросить другую сторону и вызвать какое-либо лицо для дачи показаний или представления по необходимости соответствующих документов для урегулирования. Если урегулирования не достигается, компетентные должностные лица должны дать целесообразные инструкции.

Компетентные должностные лица должны уведомить об указанных инструкциях другую сторону и сторона, неудовлетворенная инструкцией, может подать на апелляцию в течение шестидесяти дней после уведомления. Если эта сторона не

подает на апелляцию или не представляет компетентным должностным лицам доказательств, подтверждающих исковое заявление вместе с копией этого искового заявления, требующего право наследования в течение этого периода времени, инструкции компетентных должностных лиц должны быть выполнены.

В случае, если приемник подает в суд в течение указанного периода времени, согласно пункту четыре, или другой приемник с правом на наследование подал на апелляцию с требованием на наследование до регистрации прав и юридических актов, связанных с указанным наследованием, компетентные должностные лица, по представлении доказательств, подтверждающих исковое заявление вместе с копией искового заявления компетентным должностным лицам, прекращают их регистрацию и, следовательно, проводят это дело в соответствии с решением или постановлением Суда.

Статья 82. ⁶¹ Любое лицо, желающее зарегистрировать имя исполнителя в документе о правах на землю, должно подать заявление вместе с этим документом о праве на землю и документом, подтверждающим легальность исполнителя, компетентным должностным лицам согласно Статье 71. Если это лицо является исполнителем согласно постановлению Суда или администратора, компетентные должностные лица должны продолжить регистрацию согласно требованию. Если это лицо становится исполнителем другим путем, компетентные должностные лица должны сделать запрос и проверить доказательства и положения пункта два Статьи 81 должны применяться соответственно. Если нет возражений, компетентные должностные лица могут регистрировать имя исполнителя в документе о правах на землю. В обратном случае, регистрация должна быть приостановлена, так как другая сторона может довести дело до суда. После окончательного решения или постановления Суда, дело должно осуществляться в соответствии с ним.

В случае, когда исполнитель, чье имя было на документе о правах на землю требует регистрации прав на землю для наследника, компетентные должностные лица могут осуществить регистрацию по требованию, без уведомления, согласно Статье 81.

В случае, когда доверительный собственник законно определенного кредита требует регистрации в качестве доверительного собственника, компетентные должностные лица могут по опросу и проверке свидетелей и по доказательствам провести регистрацию по требованию.

Статья 83. ⁶² Любая, заинтересованная в земельном участке сторона, может быть зарегистрирована или может изменить, имеющиеся записи по решению Суда. Желающий наложить арест на землю должен подать заявление компетентным должностным лицам в соответствии со Статьей 71.

После допроса и опроса свидетелей и доказательства, представленного заявителем, компетентные должностные лица, если сочтут их убедительными, должны наложить арест на эту землю сроком на тридцать дней с даты приказа о наложении ареста. После истечения срока, арест должен считаться прекращенным и указанное лицо не может заявить о повторном наложении ареста при тех же обстоятельствах.

Если заинтересованная сторона возражает, говоря, что наложенный арест незаконен, компетентные должностные лица должны иметь полномочия

опрашивать и допрашивать свидетелей для необходимых доказательств. В случае, когда оказывается, что наложенный арест незаконен, компетентные должностные лица должны иметь полномочия прекратить наложенный арест и уведомить лицо, требующее наложения ареста, о его прекращении.

53. В Статью 70 часть вторая были внесены поправки Законом о Поправках Земельного Кодекса (№ 2), В.Е. 2521 (1978).

54. В Статью 71 были внесены поправки Законом о Поправках Земельного Кодекса (№4), В.Е. 2528 (1985).

55. Пункт два Статьи 71 был добавлен Законом о Поправках Земельного Кодекса (№10), В.Е. 2550 (2007).

56. В Статью 72 были внесены поправки Законом о Поправках Земельного Кодекса (№4), В.Е. 2528 (1985).

57. В Статью 75 были внесены поправки Законом о Поправках Земельного Кодекса (№4), В.Е. 2528 (1985).

58. В Статью 79 были внесены поправки Объявлением Революционного Совета, № 334, 13 декабря В.Е. 2515 (1972).

59. В Статью 80 были внесены поправки Объявлением Революционного Совета, № 334, 13 декабря В.Е. 2515 (1972).

60. В Статью 80 были внесены поправки Законом о Поправках Земельного Кодекса (№ 9), В.Е. 2543 (2000).

61. В Статью 82 были внесены поправки Объявлением Революционного Совета, № 334, 13 декабря В.Е. 2515 (1972).
