

# บทความ

เรื่อง

แนวทางปฏิบัติในการแก้ไขเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โดย

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

รักษาการในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

มกราคม ๒๕๕๑

## สารบัญ

### ส่วนที่ ๑

#### การเพิกถอน หรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

| เรื่อง  | หน้า |
|---|------|
| - มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน   | ๒    |
| - หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  | ๔    |
| ● การคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง   | ๔    |
| ● การคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด<br>ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด   | ๗    |
| ● ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข<br>ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด   | ๗    |
| - การดำเนินการเมื่อตรวจสอบพบว่ามีกรณีต้องดำเนินการ<br>ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน<br>(เฉพาะกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคลาดเคลื่อนหรือ<br>ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) |      |
| ๑. หลักการและวิธีการพิจารณาเพื่อดำเนินการฯ ชั้นสำนักงานที่ดิน   | ๙    |
| ๒. หลักการและวิธีการพิจารณาเพื่อดำเนินการฯ ชั้นกรมที่ดิน  | ๑๒   |

### ส่วนที่ ๒

#### คณะกรรมการสอบสวน

|  |    |
|--|----|
| - การดำเนินการในหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวน | ๒๔ |
| ๑. การรับทราบคำสั่ง                        | ๒๔ |
| ๒. ระยะเวลาการสอบสวน                       | ๒๔ |
| ๓. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวน         | ๒๕ |
| ๔. ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน                 | ๒๕ |
| ๕. การพิจารณาผู้มีส่วนได้เสีย              | ๒๕ |
| ๖. การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย                 | ๒๖ |

| เรื่อง                                     | หน้า |
|--|------|
| ๗. วิธีการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย             | ๒๖   |
| ๘. การนัดผู้มีส่วนได้เสีย                  | ๓๐   |
| ๙. การออกไปรับเอกสารสิทธิ                  | ๓๐   |
| ๑๐. การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย        | ๓๐   |
| ๑๑. การพิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย | ๓๐   |
| ๑๒. การทำรายงานและความเห็นของคณะกรรมการ    | ๓๐   |
| ๑๓. การทำความเข้าใจ                        | ๓๑   |
| ๑๔. เอกสารที่ต้องจัดส่งพร้อมรายงาน         | ๓๑   |
| ๑๕. การขอขยายระยะเวลาสอบสวน                | ๓๒   |
| ๑๖. การขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการ             | ๓๒   |
| ๑๗. การสอบสวนเพิ่มเติม                     | ๓๒   |

### ส่วนที่ ๓

#### หลักกฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง กับการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

|   |    |
|---|----|
| - มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน   | ๓๔ |
| - กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ<br>ในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน<br>การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และ<br>การพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน<br>หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียน<br>สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือ<br>การจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์<br>โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๔๔ | ๓๗ |

เรื่อง

หน้า

- ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไข  
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียน  
สิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน  
ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ๔๒
  - ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไข  
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ  
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสาร  
รายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือ  
คำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๒๒) ๔๔
  - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓  
ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือ  
แก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ๔๖
  - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๔๖๔  
ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๙ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งเป็น  
ที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) ๔๙
  - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑  
ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง แนวทางปฏิบัติ  
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ๕๑
-

## ส่วนที่ ๑

การเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

## การแก้ไขหรือเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### กฎหมาย มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ใช้ในปัจจุบันเป็นมาตราที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่คัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนผู้บริหารท้องถิ่นที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่  
ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดี  
มอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้จดทะเบียนที่ดินหรือหนังสือรับรอง  
การทำประโยชน์มาให้ถือว่าจดทะเบียนที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดิน  
ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วน  
ได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงาน  
ที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน  
และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

◆ กฎกระทรวงตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ปัจจุบัน คือ กฎกระทรวงกำหนด  
หลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาส  
คัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจด  
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน  
อสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔

## การแก้ไขหรือเพิกถอนการจดทะเบียนมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### ดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนได้เป็น ๓ กรณี

๑. การผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามวรรคแรก เป็นอำนาจของอธิบดี  
กรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งแก้ไขหรือเพิกถอน

๒. การคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดตามวรรคเจ็ด เป็นอำนาจ  
ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะแก้ไข

๓. ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้แก้ไขหรือเพิกถอนตามวรรคแปด เป็นการแก้ไขหรือเพิกถอน  
ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

## หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา ๖๑

### แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

#### การคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง

##### ๑. ความหมายขอคำบางคำที่ควรทราบ

“คลาดเคลื่อน” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำไปโดยไม่ถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงหรือกระทำไปโดยไม่ตรงตามระเบียบคำสั่ง เช่น มรดกที่มีผู้จัดการมรดก การโอนมรดกให้แก่ทายาทจะต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดก” แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ให้” เป็นการกระทำไปไม่ตรงตามระเบียบคำสั่งจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน กรณีนี้ไม่จำเป็นต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน แต่สามารถแก้ไขได้ โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียนจาก “ให้” เป็น “โอนมรดก”

#### ตัวอย่างความคลาดเคลื่อน

- จพด. ลงนามจดทะเบียนไม่ครบหรือไม่ลงนาม
- จพด. จดทะเบียนในเอกสารสิทธิในที่ดินฉบับเดียวหรือผิดแปลง
- แบ่งเป็นทางส่วนตัว กลับแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์
- จดทะเบียนผิดประเภท
- ราคาซื้อขายผิดพลาด
- แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ครอบ/ไม่ครอบการติดพัน
- ยกภาระจำยอมมาครอบเกิน/ไม่ครบ
- ระบุชื่อผู้รับจำนองผิด
- แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ระบุชื่อในแปลงแยกสลับกัน

“ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” หมายความว่า การกระทำที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เช่น การจดทะเบียนที่ดิน น.ส.๓ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ให้ประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน หรือการจดทะเบียนโอนมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน หากประกาศไม่ครบ ย่อมถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว



### ตัวอย่างความไม่ชอบด้วยกฎหมาย

- จพด. จดทะเบียนไม่มีอำนาจ
  - จดทะเบียนขายระหว่างห้ามโอน
  - จดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศ ประกาศไม่ครบ/ไม่ถูก
  - ปลอมลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ
  - ปลอมตัวมาจดทะเบียน
  - ใช้หนังสือมอบอำนาจของคนตายมาจดทะเบียนขาย
- ผู้เยาว์ขายที่ดินไม่ได้ขออนุญาตศาล
- แบ่งขายชลประทาน ต่อมารังวัดไม่โดนเขตชลประทาน
  - โอนมรดกให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่ทายาท
  - สั่งแก้ไขเนื้อที่ และรูปแผนที่ (แบ่งแยก) แต่แจ้งข้างเคียงผิดตัว/ไม่ได้แจ้ง
  - ทำนิติกรรมไม่ตรงตามเจตนาของผู้มอบอำนาจ
  - ศาลยกเลิกการขายทอดตลาด
  - ผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของ (เดิมแบ่งขายไป)
  - ไม่มีเจตนาแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่จะแบ่งแยกรับเงินทดแทน
  - จดทะเบียนฝ่าฝืนการยึด/อายัดของศาล
  - จดผู้จัดการมรดกทั้งที่ขณะจดทะเบียนไม่ได้เป็นแล้ว

“เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” ได้แก่ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แบบหมายเลข ๓ ไปไต่สวน หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ใช้ในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน เช่น จดทะเบียนขายบ้าน และรวมถึงจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น จดทะเบียนเช่าที่ดินที่มี ส.ค.๑

“การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน” หมายถึง การยกรายการจดทะเบียนที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไปไต่สวน มาจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อีกแปลงหนึ่ง เช่น โฉนดที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนอง เช่า หรือการจำยอมเมื่อมีการแบ่งแยก ถ้าไม่ให้แปลงแยกปลอดหรือพ้นไป ก็ต้องยกรายการจำนอง เช่า หรือการจำยอมในโฉนดแปลงแม่มาจดทะเบียนไว้ในโฉนดแปลงแยก

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้ที่มีส่วนได้หรือส่วนเสียเกี่ยวกับการแก้ไขหรือเพิกถอนถึงผู้นั้นจะได้รับประโยชน์แต่เพียงฝ่ายเดียวก็ต้องแจ้ง เช่น แก่เนื้อที่ให้มากขึ้นต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ คำว่า ผู้มีส่วนได้เสีย กรมที่ดินได้สอบถามความเข้าใจไปให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๑๘ ว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย ไม่ควรหมายความว่าไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินคนแรกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นด้วย และถ้าเป็นเรื่องแก้ไขเนื้อที่โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นมีการจดทะเบียนแยกมาก่อน ผู้มีส่วนได้เสียก็ไม่ควรจะหมายความว่าย้อนไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินที่มีการจดทะเบียนแยกครั้งก่อนด้วย แต่ควรหมายความว่าถึงเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินเท่านั้น

๒. อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องแก้ไขหรือเพิกถอน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๓. ผู้มีอำนาจสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ดินที่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือไม่ก็ตาม และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ที่ดิน ทั้งที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดอื่น ๆ เป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย

๔. เมื่อพบว่าการจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก่อนมีคำสั่งแก้ไข/เพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายจะต้องตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายกระทรวงก่อน คณะกรรมการตามมาตรา ๖๑ ดังกล่าว มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานและเรียกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ที่ยึดถือมาพิจารณา เมื่อสอบสวนพยานหลักฐานแล้วสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโดยด่วน

๕. เมื่อดำเนินการแก้ไขเพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป

## การคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด

๑. การเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดต้องมีหลักฐานชัดเจน
๒. ผู้มีส่วนได้เสียจะต้องยินยอมให้แก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่ยินยอมให้แก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่สามารถแก้ไขได้
๓. ผู้มีอำนาจแก้ไขได้จะต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจจดทะเบียน นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ
๔. การแก้ไขเช่นนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเรียกค่าคำขอ เพียงแต่บันทึกถ้อยคำยินยอมให้แก้ไขไว้ใน ท.ด.๑๖ ก็เพียงพอแล้ว

## ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด

๑. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลต้องเป็นเรื่องที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนโดยตรง หรือเป็นกรณีที่ศาลสั่งให้นิติกรรมเป็นโมฆะหรือกรณีศาลสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด
๒. คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่จะมาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขได้จะต้องเป็นคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดแล้ว
๓. การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ไม่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ
๔. พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกไปแทนได้ ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการ
๕. ขั้นตอนดำเนินการ กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามที่อธิบดีกรมที่ดินดำเนินการซึ่งอธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดไว้แล้ว ตามระเบียบกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒
๖. การแก้ไขหรือเพิกถอนในกรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียมายื่นคำขอและไม่ต้องเรียกค่าคำขอ เป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า นิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนด้วยหรือกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน สืบเนื่องมาจากเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดไปโดยไม่ชอบด้วยกระบวนการที่บัญญัติไว้ตามประมวล

กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขยายทอดตลาดที่กรมบังคับคดีแจ้งให้ทางสำนักงานที่ดินจดทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด

เดิม กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ หนังสือ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ แจ้งแนวทางปฏิบัติว่า การเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ อำนาจหน้าที่ในการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนเป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ปัจจุบัน กรมที่ดินได้ทบทวนแนวทางพิจารณาและปฏิบัติใหม่ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ โดยเห็นว่ากรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า นิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว การกระทำได้กล่าวถึงเสียเปล่า ไม่เกิดผลแต่อย่างใด และไม่อาจให้สัตยาบันให้สมบูรณ์ได้ ซึ่งถือว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่มีผลตามกฎหมาย นอกจากนี้นิติกรรมที่ตกเป็นโมฆะยังถือเสมือนไม่มีการทำนิติกรรมจึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอน ดังนั้น เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว ศาลก็จะไม่สั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนอีก เนื่องจากผลของโมฆะถือเสมือนว่าไม่มีการทำนิติกรรมไม่จำเป็นต้องสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนนิติกรรมนั้นอีก ส่วนกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรายใดแล้ว ถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินและไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เกิดความล่าช้าและเพิ่มขึ้นตอนที่ไม่มีเป็นอีกแต่ประการใด จึงยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ เสีย และให้ถือปฏิบัติใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามกรณีทั้งสองดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแทน

**การดำเนินการเมื่อตรวจสอบพบว่า มีกรณีต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑  
วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เฉพาะกรณีการจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรมโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย)**

**๑. หลักการและวิธีการพิจารณาเพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการ  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
ในชั้นสำนักงานที่ดิน**

**๑.๑ การพิจารณาในเบื้องต้น ชั้นสำนักงานที่ดิน**

เมื่อเจ้าหน้าที่พบว่า มีกรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ไปโดยไม่ถูกต้อง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการใน เบื้องต้น ดังนี้

(๑) รวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานการจดทะเบียน ตลอดจนเอกสาร หลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงการสอบสวนพยานประกอบ (ถ้ามี) ให้ครบถ้วนเพียงพอที่จะใช้ ในการพิจารณา

(๒) พิจารณาว่าจากพยานเอกสารหลักฐานดังกล่าว การจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนเป็นไปโดยไม่ถูกต้องอย่างไร และที่ถูกต้องเป็นอย่างไร

(๓) หากตรวจสอบและพิจารณาแล้วได้ความแน่ชัดว่า การจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนไม่ถูกต้องนั้น เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วย กฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขหรือเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน ให้เสนอความเห็นว่าการคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร จะมีวิธีดำเนินการแก้ไขหรือ เพิกถอนรายการจดทะเบียนนั้นอย่างไร โดยเสนอความเห็นต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ส่งเรื่องราว เอกสารประกอบการพิจารณาทั้งหมดและความเห็นให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการ

### ตัวอย่าง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยตลาดเคลื่อน

- มรดกที่มีผู้จัดการมรดก การโอนมรดกให้แก่ทายาทจะต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดก” แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ให้”
- จดทะเบียนแบ่งขายที่ดินให้แก่กระทรวงการคลัง (ใช้ในราชการกรมชลประทาน) แล้วต่อมาปรากฏว่า แนวคลองชลประทานตัดผ่านที่ดินเพียงบางส่วนเนื้อที่ไม่ตรงกับที่ได้จดทะเบียนไว้
- จดทะเบียนจำนองเป็นประกัน บันทึกชื่อธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ เป็นผู้รับจำนอง แต่ข้อเท็จจริง สำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี เป็นผู้รับจำนอง
- จดทะเบียนในสารบัญญัติจดทะเบียนฉบับผู้ถือแต่ไม่ได้จดบันทึกรายการจดทะเบียนลงในสารบัญญัติจดทะเบียนฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ถูกต้องตรงกัน
- จดแจ้งราคาซื้อขายในสัญญาขายที่ดิน เป็นจำนวนเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ปรากฏภายหลังว่าคู่กรณีได้ซื้อขายกันเป็นจำนวน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท
- จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ให้โฉนดที่ดินแปลงแยกมีชื่อ นาย ก. และแปลงคงเหลือมีชื่อ นาย ข. ไม่ตรงกับเจตนาของเจ้าของที่ดินที่ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินให้โฉนดที่ดินแปลงแยกเป็นชื่อ นาย ข. และแปลงคงเหลือเป็นชื่อ นาย ก.
- จดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินต้องการแบ่งแยกที่ดินเป็นทางส่วนบุคคล
- จดทะเบียนบันทึกชื่อผู้ให้สัญญา กับ ผู้รับสัญญา สลับช่องกัน
- จดทะเบียนขายโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินของอีกโฉนดที่ดินหนึ่ง คู่กรณีมีเจตนาที่จะซื้อขายที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างที่ได้ตกลงซื้อขายกันแต่ได้นำโฉนดที่ดินมาจดทะเบียนสลับแปลงกัน
- จดทะเบียนจำนองเป็นประกันรวมสองโฉนด ซึ่งมีชื่อผู้กรรมสิทธิ์ที่ดินต่างเจ้าของกัน จะต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนแยกเป็นรายโฉนดและใช้ชื่อการจดทะเบียนว่า “จำนองเป็นประกัน”

### ตัวอย่าง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

- จดทะเบียนขายที่ดิน น.ส.๓ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๘ ให้ประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน แต่ไม่ได้มีการประกาศหรือประกาศไม่ครบกำหนด
- จดทะเบียนให้ที่ดินโดยเจ้าของไม่ได้มีเจตนาให้เพียงแต่ให้ยืมโฉนดที่ดินไปจำนอง

เท่านั้น นิติกรรมให้จึงเกิดจากการแสดงเจตนาหลง ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- ผู้จัดการมรดกจดทะเบียนให้ที่ดิน โดยมีได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทเจ้ามรดกที่มีสิทธิรับมรดกเสียก่อน ขัดต่อมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- จดทะเบียนแบ่งขายกระทรวงการคลัง (เพื่อการชลประทานฯ) ต่อมามีการรังวัดปรากฏว่าที่ดินไม่ถูกแนวเขตคลองชลประทานตัดผ่านแต่อย่างใด
- จดทะเบียนลงชื่อ นาย ก. ผู้จัดการมรดก ตามพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองไปภายหลังจากที่ศาลมีคำสั่งตั้ง นาย ก. และ นาย ข. ร่วมกันเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย
- จดทะเบียนผู้จัดการมรดกแต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง จึงมิใช่เจ้าของที่ดินย่อมไม่มีสิทธินำที่ดินไปจำนองในนามตนเองได้ ต้องห้ามตามมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- จดทะเบียนแบ่งให้และออกโฉนดที่ดินแปลงแยก ภายหลังจากที่ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๒๒ และ ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.๒๔๘๓
- จดทะเบียนขายที่ดินตามโฉนดที่ดินที่อยู่ในระหว่างห้ามโอน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- นำหนังสือมอบอำนาจไปจดทะเบียนแต่ปรากฏว่าผู้มอบอำนาจตายก่อนวันจดทะเบียนเป็นการจดทะเบียนในขณะที่ผู้มอบอำนาจไม่มีสภาพเป็นบุคคลและสัญญาตัวแทนระงับสิ้นไปแล้วตามมาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนรายการขายทอดตลาดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนรับจำนองและขายให้กับผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดไปแล้ว

## ๑.๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข

กรณีเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินได้วางทางปฏิบัติในกรณีมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ ข้อ ๒ ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์

ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้วยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วให้ผู้ขอจดทะเบียนรับทราบแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

## **๒. หลักการและวิธีการพิจารณาเพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในชั้นของกรมที่ดิน ที่ควรทราบ**

### **๒.๑ การพิจารณาเรื่องในเบื้องต้น**

(๑) เมื่อเจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินได้รับเรื่องที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งให้กรมที่ดินพิจารณาหรือมีผู้ร้องเรียน เกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบในเบื้องต้นว่า

๑) ข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครส่งมาประกอบการพิจารณา ครบถ้วนเพียงพอที่จะใช้ในการพิจารณาหรือไม่

๒) หากเห็นว่าข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้ เจ้าหน้าที่จะดำเนินการมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อจัดส่งเอกสารหลักฐานหรือสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา โดยในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าต้องการทราบเพิ่มในประเด็นใด แจ้งประเด็นให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบด้วย

(๒) เมื่อได้ข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานครบถ้วนเพียงพอที่จะพิจารณาแล้ว เจ้าหน้าที่ดำเนินการพิจารณาว่า

๑) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร



๒) หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนดังกล่าวเป็นไปโดยถูกต้องแล้ว ไม่ปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเสนอความเห็นต่อรองอธิบดี ซึ่งปฏิบัติราชการแทนอธิบดีเพื่อพิจารณา หากเห็นชอบเจ้าหน้าที่แจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือกรณีเป็นเรื่องร้องเรียนให้แจ้งผู้ร้องเรียนทราบด้วย

๓) หากเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วได้ความแน่ชัดว่า การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสนอความเห็นว่าการคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร และจะมีวิธีดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนนั้นประการใด

## **๒.๒ การตั้งคณะกรรมการสอบสวน**

เมื่อความปรากฏว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขหรือเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะเสนอความเห็นและจัดทำคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำการสอบสวน พยานหลักฐานให้ได้ว่าความว่า การจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ แล้วเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณา

### **๒.๒.๑ หลักเกณฑ์และการตั้งคณะกรรมการสอบสวน**

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน

#### **(๑) องค์ประกอบคณะกรรมการสอบสวน**

##### **๑) ที่ดินตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการสอบสวน**

ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา (ระบุเป็นชื่อตำแหน่ง ไม่ระบุเป็นชื่อบุคคล ฉะนั้น ในระหว่างดำเนินการผู้ใดย้ายมาเป็นเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพฯ / สาขา หรือผู้ได้รักษาการในตำแหน่งดังกล่าวย่อมเป็นประธานกรรมการทันที) หรือข้าราชการที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควรเป็นประธาน และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไป ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา (แล้วแต่กรณี) อีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

๒) ที่ดินตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น นอกจาก ๑) คณะกรรมการสอบสวนประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (ระบุเป็นชื่อตำแหน่งไม่ระบุเป็นชื่อบุคคลเช่นเดียวกับกรณีกรุงเทพฯ) หรือข้าราชการที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย เห็นสมควรเป็นประธาน และกรรมการ ซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (แล้วแต่กรณี) อีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(๒) การพิจารณาความเหมาะสมของคณะกรรมการสอบสวน

การที่จะพิจารณาตั้งผู้ใดเป็นกรรมการสอบสวนนั้น นอกจากจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงแล้ว เจ้าหน้าที่พิจารณาถึงความเหมาะสมในความรู้ความสามารถของกรรมการสอบสวนด้วย เช่น การจดทะเบียนแบ่งแยกซึ่งเกี่ยวข้องกับรังวัด ก็ควรพิจารณาแต่งตั้งเจ้าหน้าที่จากฝ่ายรังวัดร่วมเป็นกรรมการด้วย หรือเรื่องที่มีข้อพิพาทยุ่งยากซับซ้อน ก็ควรพิจารณาตั้งเจ้าหน้าที่ที่มีประสบการณ์ เช่น หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือหัวหน้าฝ่ายรังวัด ร่วมเป็นกรรมการด้วย และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งต้องไม่เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น เป็นต้น

(๓) การตรวจสอบความเป็นปัจจุบันของข้าราชการที่จะตั้งเป็นกรรมการ

ก่อนเสนอคำสั่งแต่งตั้งกรรมการ เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบก่อนว่า ข้าราชการระดับห้าขึ้นไปที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการสอบสวนนั้น ยังดำรงตำแหน่งในสำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ที่จะเป็นกรรมการได้ โดยให้ตรวจสอบกับกองการเจ้าหน้าที่และ/หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

๒.๒.๒ การแจ้งคำสั่งแต่งตั้ง

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนแล้ว กรมที่ดินจะส่งคำสั่งดังกล่าวให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนรับทราบโดยด่วนที่สุด (กำหนดให้ใช้ระดับความเร่งด่วนของหนังสือแจ้ง “ด่วนที่สุด”) เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินการตามกฎหมาย ๖๐ วันนั้นนับแต่วันที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายลงนามในคำสั่ง (นับแต่วันที่ออกคำสั่ง)

๒.๒.๓ การตั้งคณะกรรมการสอบสวนกรณีเกี่ยวข้องต้องเพิกถอนหรือแก้ไขการออกเอกสารสิทธิในที่ดินด้วย

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนกรณีเพิกถอนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย รวมกับกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดย

คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาตั้งคณะกรรมการสอบสวนทั้งสองกรณีไปในคราวเดียวกัน

### **๒.๓ การนับระยะเวลาการสอบสวน**

การนับระยะเวลาการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน เริ่มนับตั้งแต่วันที่ออกคำสั่ง ซึ่งเป็นวันที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายลงนามในคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน มิใช่วันที่คณะกรรมการได้รับทราบคำสั่ง

### **๒.๔ การขอขยายระยะเวลาสอบสวน**

กรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้ออกคำสั่งให้ทำการสอบสวน และคณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนมายังกรมที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบว่าคณะกรรมการสอบสวนได้ขอขยายระยะเวลาการสอบสวนเกินกำหนด ๖๐ วัน ตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่

เมื่อตรวจสอบและพิจารณาถึงความจำเป็นของคณะกรรมการสอบสวน ตลอดจนระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว เห็นควรขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ จะเสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อพิจารณาอนุญาตโดยด่วน

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว เจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนรับทราบ และเมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนจนครบกำหนดที่สามารถขยายแล้ว (๖๐ วัน) คณะกรรมการสอบสวนจะขอขยายระยะเวลาการสอบสวนออกไปอีกไม่ได้

### **๒.๕ การเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน**

กรณีที่คณะกรรมการสอบสวนขอเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน อาจเนื่องมาจากกรมที่ดินได้มีคำสั่งให้กรรมการบางท่านย้ายไปดำรงตำแหน่งที่จังหวัดอื่น ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่กรรมการสอบสวนต่อไปได้ หรือกรณีมีการคัดค้านการแต่งตั้งกรรมการสอบสวน เมื่อเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีเหตุผลอันสมควรให้เสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน เสนอต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณา

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนแล้ว เจ้าหน้าที่จะส่งคำสั่งดังกล่าวให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งคณะกรรมการ

สอบสวนรับทราบโดยด่วนที่สุด และมีผลทำให้กรรมการเดิมพ้นจากหน้าที่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่เข้าทำหน้าที่แทนกรรมการเดิม ซึ่งการนับระยะเวลาการสอบสวน ให้นับระยะเวลาต่อเนื่องจากระยะเวลาเดิม ไม่อาจเริ่มนับระยะเวลาในการดำเนินการสอบสวนใหม่ได้ โดยให้แจ้งคณะกรรมการทราบด้วย

### ๒.๖ การตรวจสอบรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน

เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนแล้ว เจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบดังนี้

#### (๑) ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน เช่น

- สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
  - สำเนาเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) หรือ (ท.ด.๑ ก.)
  - สำเนาหนังสือสัญญาประเภทต่าง ๆ
  - สำเนาบันทีกข้อตกลง (ท.ด.๑๖)
  - สำเนาคำขอจดทะเบียน (ท.ด.๙)
  - สำเนาประกาศ (ท.ด.๒๕)
  - สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษี อากร
  - สำเนาเอกสารสารบบที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- ฯลฯ (แล้วแต่กรณี)

#### (๒) ตรวจสอบการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวน

- คณะกรรมการสอบสวนได้แจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย หมวด ๒ ข้อ ๗ และข้อ ๘ หรือไม่

- กรณีผู้มีส่วนได้เสียถึงแก่กรรมแล้ว คณะกรรมการสอบสวนได้แจ้งทายาทของผู้นั้นเพื่อให้โอกาสคัดค้านหรือไม่ เนื่องจากทายาทของผู้นั้นก็ถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสีย การแจ้งให้ทายาททราบ ให้แจ้งเท่าที่สามารถจะแจ้งได้ ไม่จำเป็นจะต้องแจ้งให้ทายาททุกคนทราบ หรือผู้มีส่วนได้เสียที่ถึงแก่กรรมแล้วมีผู้จัดการมรดก ให้แจ้งผู้จัดการมรดกแทนการแจ้งทายาทอื่น หรือกรณีผู้จัดการมรดกอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียด้วย คณะกรรมการได้แจ้งผู้นั้นในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้จัดการมรดกด้วยหรือไม่

- กรณีนิติบุคคลเป็นผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ธนาคาร คณะกรรมการสอบสวน

จะต้องแจ้งกรรมการผู้จัดการธนาคารสำนักงานใหญ่ เว้นแต่หนังสือมอบอำนาจของธนาคารสำนักงานใหญ่ จะระบุว่ามอบอำนาจให้ผู้จัดการธนาคารสาขาที่มีอำนาจให้ถ้อยคำยินยอมเกี่ยวกับการแก้ไขหรือเพิกถอน รายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียก็สามารถแจ้ง ผู้จัดการธนาคารสาขาได้

- กรณีส่วนราชการเป็นผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการต้องแจ้งหัวหน้าส่วน ราชการนั้น ๆ เช่น เจ้าหน้าที่เวนคืน ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ให้แจ้งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร หรือแขวงการทาง กรมทางหลวง ให้แจ้งอธิบดีกรมทางหลวง หรือการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ให้ แจ้งผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เป็นต้น

- กรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับที่สาธารณประโยชน์ ผู้มีส่วนได้เสียได้แก่ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์นั้น ๆ เช่น การแก้ไขหรือเพิกถอนรายการ จดทะเบียนแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งนายอำเภอหรือนายกเทศมนตรี ท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

- กรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาส คัดค้านได้ เช่น ไปรษณีย์ไม่สามารถนำหนังสือแจ้งส่งถึงผู้รับได้ เนื่องจากผู้รับย้ายไม่ทราบที่อยู่ใหม่ คณะกรรมการสอบสวนได้ดำเนินการปิดหนังสือแจ้งตามนัยกฎกระทรวง หมวด ๒ ข้อ ๙ ซึ่งจะถือว่า ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งและไม่คัดค้าน แล้วหรือไม่

- กรณีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการ จดทะเบียนให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า ผู้มีส่วนได้เสียได้มีหนังสือขอคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่ วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง ตามนัยกฎกระทรวง หมวด ๒ ข้อ ๑๐ หรือไม่

#### (๓) ตรวจสอบความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน

เจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบว่า คณะกรรมการสอบสวนมีความเห็นอย่างไร ควรเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียน เอกสารรายการจดทะเบียนหรือไม่ อย่างไร

เมื่อเจ้าหน้าที่ตรวจสอบรายงานการสอบสวนและเอกสารหลักฐานของ คณะกรรมการสอบสวนแล้ว เห็นควรให้คณะกรรมการสอบสวนทำการสอบสวนเพิ่มเติม เจ้าหน้าที่อาจจะ กำหนดประเด็นเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณา หากเห็นควรมีการสอบสวน เพิ่มเติมให้ส่งประเด็นพร้อมส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะเดิม เพื่อทำการ

สอบสวนเพิ่มเติมภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน ตามนัยกฎกระทรวงฯ หมวด ๑ ข้อ ๖

### **๒.๗ การออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข**

เมื่อเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า กรณีเป็นการจดทะเบียนหรือจัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ควรเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน จะเสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณา

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข เจ้าหน้าที่จะพิจารณาคำคัดค้านว่ามีเหตุผลเพียงใด ถ้าคำคัดค้านมีเหตุผลฟังขึ้น เช่น จะดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนขายที่ดินของผู้เยาว์ โดยผู้เยาว์มาขอจดทะเบียนเองมีได้รับอนุญาตจากศาล หากข้อเท็จจริงตามคำคัดค้านปรากฏหลักฐานว่า ผู้เยาว์นั้นบรรลุนิติภาวะโดยการสมรสแล้วในขณะที่จดทะเบียน ในกรณีนี้ย่อมรับฟังคำคัดค้านโดยไม่เพิกถอนได้ แต่ถ้าคำคัดค้านนั้นไม่มีเหตุผลที่จะรับฟังได้ การคัดค้านก็ไม่เป็นเหตุให้ระงับการแก้ไขหรือเพิกถอนแต่อย่างใด

### **๒.๘ การแจ้งคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข**

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะมีหนังสือแจ้งคำสั่งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ดำเนินการต่อไป และแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยส่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง โดยให้ระบุในคำสั่งด้วยว่า “หากผู้มีส่วนได้เสียประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งต่ออธิบดีภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้มีส่วนได้เสียสามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒”

ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ไม่อาจแจ้งคำสั่งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบได้ กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย โดยปิดคำสั่งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งหนึ่งฉบับ แล้วให้ส่งหลักฐานการปิดประกาศให้กรมที่ดินต่อไป

### **๒.๙ การตรวจสอบการเพิกถอนหรือแก้ไขของสำนักงานที่ดินตามคำสั่ง**

เมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนตามคำสั่งอธิบดี และรายงานการเพิกถอนหรือแก้ไขมายังกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบว่า จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ ครบถ้วนถูกต้องหรือไม่ หากเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วถูกต้องไม่มีข้อทักท้วง หากจะต้องหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขในเอกสารหลักฐานที่เก็บรักษาอยู่ที่ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน ก็ให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดินดำเนินการต่อไป

### **๒.๑๐ การดำเนินการในกรณีมีการอุทธรณ์คำสั่งอธิบดีของผู้มีส่วนได้เสีย**

ในกรณีอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินหรือรายการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน พร้อมทั้งได้มีหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสอุทธรณ์คำสั่งแล้ว ผู้มีส่วนได้เสียได้อุทธรณ์คำสั่งของอธิบดีที่ให้แก้ไขหรือเพิกถอนเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบว่า ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำอุทธรณ์เป็นหนังสือโดยระบุข้อโต้แย้งและข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายภายในกำหนดเวลา ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหรือไม่ แล้วจึงพิจารณาคำอุทธรณ์

#### **(๑) กรณีผู้ทำคำสั่ง (อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย)**

##### **เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์**

หากเห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะเสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิมตามความเห็นเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณา ซึ่งต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิม แล้ว กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อดำเนินการต่อไป และแจ้ง ผู้อุทธรณ์ทราบ

**(๒) กรณีผู้ทำคำสั่ง (อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย)**

**ไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์**

หากอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับ คำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งให้ผู้มีส่วน ได้เสียทราบ และรายงานความเห็นพร้อมด้วยเหตุผลเสนอรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่ม ภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่ง พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เพื่อให้รองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ พิจารณาอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับรายงาน เมื่อรองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ พิจารณาคำสั่งแล้ว ไม่ว่าจะ เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์หรือไม่ก็ตามกรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ของรอง ปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ และสิทธิฟ้องคดีปกครองให้ผู้อุทธรณ์ทราบต่อไป

**หมายเหตุ** ปัจจุบันตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๔๕ ประกอบกับกฎกระทรวง ว่า ด้วยกลุ่มภารกิจ พ.ศ.๒๕๔๕ และฉบับแก้ไข บัญญัติให้อำนาจพิจารณาอุทธรณ์ข้างต้นเป็นอำนาจ ของรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

**๒.๑๑ การดำเนินการกรณีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความ**

**ผิดพลาด ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

กรณีจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามความในมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน แต่เมื่อสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สมท.) ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐาน แล้วปรากฏว่าเป็นการดำเนินการโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมี หลักฐานชัดเจน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด กล่าวคือ การเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดต้องมี หลักฐานชัดเจน, ผู้มีส่วนได้เสียจะต้องยินยอมให้แก้ไขลายลักษณ์อักษร ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่ยินยอมให้



แก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่สามารถแก้ไขได้, ผู้มีอำนาจแก้ไขได้จะต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจจดทะเบียน นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ, การแก้ไขเช่นนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเรียกค่าคำขอ เพียงแต่บันทึกถ้อยคำยินยอมให้แก้ไขไว้ใน ท.ด.๑๖ ก็เพียงพอแล้ว กรณีนี้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จะแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบว่า กรณีดังกล่าวเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะแก้ไขให้เป็นการถูกต้องได้ หากผู้มีส่วนได้เสียได้ยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขแล้ว

#### ตัวอย่างของการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด

- ชื่อตัว ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดา ชื่อมารดา ที่อยู่ ของผู้ขอผิดไปจากหลักฐานที่ผู้ขอนำมา ยื่นประกอบการจดทะเบียน เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรข้าราชการ สำเนาทะเบียนบ้าน เป็นต้น
- ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ประเภทผู้จัดการมรดก ระบุว่า นาย ก. ผู้จัดการมรดกของนาย ข. แต่ในรายการจดทะเบียนในช่องผู้รับโอนมีชื่อ นาย ก. ไม่มี คำต่อท้ายว่า ผู้จัดการมรดกของนาย ข.
- เจ้าหน้าที่ได้นำเลขที่ น.ส.๓ ก. ซึ่งต่อเลขให้กับ น.ส.๓ ก. แปลงอื่นไปแล้วนำกลับมา ต่ออีกครั้ง จึงเป็นการต่อเลขที่ น.ส.๓ ก. ซ้ำกัน อันมีผลทำให้เลขที่ น.ส.๓ ก. ในแปลงแบ่งแยกผิดพลาด คลาดเคลื่อนไปด้วย แต่เป็นความผิดพลาดคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนผิด โดยมีหลักฐานชัดเจน

#### ๒.๑๒ การดำเนินการกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตาม คำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเป็นกรณี ที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนโดยตรง หรือเป็นกรณีโมฆะ หรือศาลสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดิน และเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไข เช่น

- คู่ความประนีประนอมยอมความกันโดยตกลงให้เพิกถอนรายการจดทะเบียน และศาลพิพากษตามยอม กรณีเช่นนี้อำนาจหน้าที่ในการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน จึงเป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การ

สอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการ จัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๔๔

- กรณีที่ศาลมิได้มีคำพิพากษาแจ้งชัดให้ทำการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน แต่ศาลได้วินิจฉัยว่าการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นโมฆะหรือศาลสั่งเพิกถอนการขายตลาด หากคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว ก็สามารถพิจารณาดำเนินการตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๐)

**๒.๑๓ การตรวจสอบการหมายเหตุเพิกถอนแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

**(๑) กรณีเพิกถอนแก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน (มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง)**

กรณีจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนตามคำสั่งอธิบดี และรายงานการเพิกถอนหรือแก้ไขมายังกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบว่า จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ ครบถ้วนถูกต้องหรือไม่ หากเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วถูกต้องไม่มีข้อทักท้วง หากจะต้องหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขในเอกสารหลักฐานที่เก็บรักษาอยู่ที่ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินก็จะส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดินดำเนินการต่อไป

**(๒) กรณีเพิกถอนแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล (มาตรา ๖๑ วรรคแปด)**

กรณีจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลและรายงานการเพิกถอนหรือแก้ไขมายังกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบว่า จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ครบถ้วนถูกต้องหรือไม่ เมื่อเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้อง ไม่มีข้อทักท้วง หากจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารหลักฐานที่เก็บรักษาอยู่ที่ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จะส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดินดำเนินการต่อไป

## ส่วนที่ ๒

การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน  
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
กรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสาร  
รายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียน  
ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## ส่วนที่ ๒

### การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๕๓) กรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือผิดพลาดคลาดเคลื่อนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทะเบียน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๕๔ โดยถูกต้อง ดังนี้

#### ๑. การรับทราบคำสั่ง

เมื่อคณะกรรมการสอบสวนได้รับคำสั่งกรมอธิบดีกรมที่ดิน ตั้งคณะกรรมการสอบสวนแล้วให้ลงชื่อรับทราบคำสั่ง เสร็จแล้วส่งหลักฐานการรับทราบคำสั่งไปให้กรมที่ดินทราบ โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น

#### ๒. ระยะเวลาการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน

คณะกรรมการสอบสวนต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและรายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย ภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน (คือ วันที่ระบุในคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ไม่ใช่วันที่ประธานคณะกรรมการสอบสวนรับทราบคำสั่ง) หากดำเนินการไม่เสร็จแล้วภายใน ๖๐ วันข้างต้น สามารถขอขยายระยะเวลาได้

### ๓. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวน

คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๓.๑ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

๓.๒ มีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา

๓.๓ มีอำนาจหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

๓.๔ เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว มีหน้าที่รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย ภายในกำหนดระยะเวลา

### ๔. ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน

๔.๑ ก่อนดำเนินการสอบสวนคณะกรรมการสอบสวนต้องนัดประชุมเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงตลอดจนเอกสารหลักฐานและพยานบุคคลของเรื่องที่ได้รับแต่งตั้งให้สอบสวน กำหนดประเด็นและแนวทางในการสอบสวน ว่าจะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานใดบ้าง ผู้ใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียบ้างและพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องมีใครบ้างที่จะต้องสอบสวนเพิ่มเติมหรือไม่ ประการใด เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินโดยบันทึกรายงานการประชุมไว้ด้วย

๔.๒ ดำเนินการสอบสวนโดยรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคลตามที่รายงานการประชุมกำหนดไว้ให้ได้ความโดยแจ้งชัดว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เพราะเหตุใด

### ๕. การพิจารณาผู้มีส่วนได้เสีย

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง เฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นบุคคลธรรมดาและถึงแก่กรรมไปแล้วทายาทของผู้นั้นก็ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย การแจ้งจึงต้องแจ้งให้ทายาททราบด้วย (ตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘) หากเป็นกรณีที่มีผู้จัดการมรดกให้แจ้งผู้จัดการมรดกแทนทายาทของผู้นั้น

## ๖. การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอน หรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้คำหนึ่งถึงสถานะของบุคคลตามกฎหมายของผู้รับแจ้งด้วย เช่น ในฐานะเป็นผู้จัดการมรดก ผู้รับจ้าง ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือเจ้าของที่ดินและหากผู้รับแจ้งเป็นนิติบุคคลหรือส่วนราชการให้แยกพิจารณา ดังนี้

### ๖.๑ กรณีเป็นนิติบุคคล

ให้พิจารณาถึงอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคล ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องของนิติบุคคล หากมีการมอบอำนาจให้กระทำการแทนให้แนบเอกสารเกี่ยวกับการมอบอำนาจดังกล่าวไว้ในสำนวนการสอบสวนด้วย เช่น กรณีธนาคารเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ให้แจ้งกรรมการผู้จัดการใหญ่ของธนาคารนั้น เว้นแต่กรณีที่ธนาคารสาขาได้รับมอบอำนาจให้มีอำนาจยินยอมหรือคัดค้านการแก้ไขหรือเพิกถอนดังกล่าว

### ๖.๒ กรณีเป็นส่วนราชการ

ให้คณะกรรมการสอบสวนตรวจสอบให้แน่ชัดว่า กรณีดังกล่าวส่วนราชการใดเป็นผู้มีส่วนได้เสีย แล้วจึงมีหนังสือแจ้งไปถึงส่วนราชการย่อย หรือต้นสังกัด (กรม, กระทรวง.....) ในกรณีที่สงสัยให้ประสานงานเป็นการภายในกับหน่วยงานนั้นก่อนว่า ส่วนราชการใดเป็นผู้มีอำนาจยินยอมหรือคัดค้านการแก้ไขหรือเพิกถอนดังกล่าว

## ๗. วิธีการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

### ๗.๑ รูปแบบหนังสือแจ้ง

ให้ทำเป็นหนังสือตามตัวอย่างแนบท้ายคู่มือตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท

๐๗๒๘/ว ๒๑๖๐๐ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๔๔

(ตัวอย่าง)

หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวน

ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ .....

(ส่วนราชการที่ออกหนังสือ)

วันที่.....

เรื่อง การเพิกถอน/แก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์)

เรียน .....

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จำนวน.....ฉบับ

ด้วยปรากฏว่า การออกโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เลขที่ .....

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... (หรือรายการ

จดทะเบียน หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนประเภท.....

ในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทอื่น หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เลขที่.....(หมู่ที่.....) ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... ระหว่าง..... ผู้.....

กับ ..... ผู้..... ซึ่งออก (หรือจดทะเบียน) เมื่อวันที่ .....

.....เป็นไปโดยคลาดเคลื่อน (หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

อธิบดีกรมที่ดิน (หรือรองอธิบดีกรมที่ดินผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมที่ดิน) โดยอาศัย  
อำนาจตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไข  
เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ.๒๕๔๓ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์  
และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

และการพิจารณาเพิกถอน หรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๔๔ จึงมีคำสั่งที่...../..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. .... แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อทำการสอบสวนเสนอความเห็น ประกอบการพิจารณาสั่งเพิกถอนแก้ไข ต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะกรรมการสอบสวนจึงขอแจ้งให้ท่านซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการเพิกถอน (หรือแก้ไข) การออกโฉนดที่ดิน (หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน) ดังกล่าวทราบ และขอให้ท่านนำหลักฐาน (โฉนดที่ดิน หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทอื่น เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ ..... จังหวัด..... หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องระบุ) ไปมอบให้..... ประธานคณะกรรมการสอบสวนหรือ..... ณ สำนักงานที่ดิน..... (หรืออื่น ๆ ระบุ)..... และหากท่านมีความประสงค์จะคัดค้านการเพิกถอน/แก้ไข ด้วยเหตุผลประการใด ขอให้ยื่นคำคัดค้านพร้อมเอกสารหลักฐาน (ถ้ามี) ต่อคณะกรรมการสอบสวน ณ ..... ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากท่านไม่คัดค้านภายในกำหนด ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ทั้งนี้ คณะกรรมการฯ จะได้พิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ประธานคณะกรรมการ

(ส่วนราชการที่ออกหนังสือ)

โทร .....

โทรสาร .....



๗.๒ การจัดส่งและที่อยู่ที่จะแจ้ง

(๑) ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

(๒) การส่งให้ส่งตามที่อยู่ที่มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น โดยต้องแจ้งให้ครบทุกคน

๗.๓ กรณีที่ไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้

(๑) การปิดหนังสือแจ้ง

ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ แจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ

- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา แล้วแต่กรณีว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขตใด

- ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณี ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก (ทั้งนี้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาสวนแยก)

- สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ

- ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่

- สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินตั้งอยู่และใน

บริเวณที่ดินนั้น

แห่งละหนึ่งฉบับ โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๔ เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลมและให้รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งรวมไว้ในเรื่อง (ไม่ต้องจัดทำเป็นประกาศขึ้นใหม่แต่อย่างใด) โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕

(๒) การนับระยะเวลากรณีปิดหนังสือแจ้ง

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง รวมระยะเวลาที่ผู้มีส่วนได้เสียรายที่ปิดประกาศจะครบระยะเวลาคัดค้าน คือ ๔๕ วัน นับแต่วันที่ปิดประกาศฉบับสุดท้าย (๑๕ วัน (ระยะเวลาที่ถือว่าได้รับแจ้ง) + ๓๐ วัน (ระยะเวลาการคัดค้าน))

สำหรับสถานที่ที่ใช้ปิดหนังสือแจ้ง ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ตรวจสอบให้แน่ชัดว่าอยู่ ณ เขตใด

ทั้งนี้ เนื่องจากจะมีผลต่อการนับระยะเวลา ๑๕ วัน ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่มีการปิดหนังสือแจ้งที่ถือว่า “เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย” ฉบับสุดท้าย

#### **๘. การนัดผู้มีส่วนได้เสีย**

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่น ที่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และมาพบคณะกรรมการสอบสวน ให้แจ้งเป็นหนังสือ เว้นแต่กรณีที่มาพบคณะกรรมการสอบสวนแล้ว มีการนัดสอบสวน หรือดำเนินการอย่างอื่นต่อไปภายหลัง ให้บันทึกผู้มีส่วนได้เสียรับทราบไว้เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย

#### **๙. การออกใบรับเอกสารสิทธิและเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียน**

กรณีที่คณะกรรมการสอบสวนใช้อำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือ เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือ เมื่อผู้ยึดถือได้ส่งมอบเอกสารดังกล่าวมาให้คณะกรรมการสอบสวนแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนออกใบรับไว้เป็นหลักฐานให้แก่ผู้ยึดถือด้วย

#### **๑๐. การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย**

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียมาให้ถ้อยคำด้วยตนเองต่อคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้คณะกรรมการสอบสวนบันทึกไว้เป็นลายลักษณ์อักษรให้ชัดเจนว่า ยินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข หากคัดค้านให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย (ถ้ามี) และหากผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้แก้ไขหรือเพิกถอนครบทุกรายก่อนครบกำหนด ๓๐ วัน ให้รับรายงานโดยไม่ต้องรอให้ครบกำหนดสามสิบวัน

#### **๑๑. การพิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย**

คณะกรรมการสอบสวนฯ ต้องแยกพิจารณาคำคัดค้านว่า ส่วนใดเป็นข้อเท็จจริง ส่วนใดเป็นข้อกฎหมาย ในการพิจารณาต้องอาศัยพยานหลักฐานต่าง ๆ ประกอบ เช่น พยานเอกสาร พยานบุคคล พยานแวดล้อม ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาและมีความเห็นเป็นราย ๆ ตลอดจนรวบรวมรายงานหลักฐานต่าง ๆ ไว้ในสำนวนด้วย

#### **๑๒. การทำรายงานและความเห็นของคณะกรรมการ**

ในรายงานการสอบสวนมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้

(๑) สรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่มีคำสั่งให้สอบสวนว่า

มีรายละเอียดเป็นประการใด มีเอกสารหลักฐานใดบ้างที่เกี่ยวข้องกับการสอบสวนและพิจารณา

(๒) การแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบครบถ้วนทุกรายแล้ว โดยวิธีการอย่างไร ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งและครบกำหนดโต้แย้งคัดค้านเมื่อใด มีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านหรือไม่ ประการใด

(๓) กรณีมีการคัดค้านให้รายงานผลการพิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียด้วยว่ารับฟังได้หรือไม่ เพียงใด และพิจารณาโดยอาศัยหลักกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งใด

(๔) สรุปข้อเท็จจริงและผลดำเนินการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

(๕) เหตุที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๖) เสนอความเห็นว่าจะสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนการคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่ อย่างไร

(๗) หากผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่า ต้องแก้ไขรูปแผนที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้คณะกรรมการสอบสวนส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจัดทำรูปแผนที่ที่ถูกต้องต่อท้ายคำสั่งแก้ไข จำนวน ๓ ชุด โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๒.๔

### ๑๓. การทำความเข้าใจ

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเข้าใจติดไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

### ๑๔. เอกสารที่ต้องจัดส่งพร้อมรายงาน

(๑) หลักฐานการแจ้งหรือการปิดประกาศให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน เช่น สำเนาหนังสือแจ้งและใบตอบรับในประเทศ (ใบเหลืองไปรษณีย์) หรือหลักฐานการปิดประกาศ

(๒) สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้ถ่ายเอกสารครบทุกหน้า

(๓) สำเนาเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เช่น สำเนาสัญญาที่จะเพิกถอนหรือแก้ไข

(๔) รูปแผนที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (ถ้ามี)

(๕) เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการสอบสวนได้ดำเนินการไว้ทั้งหมด เอกสารที่จัดส่งให้กรมที่ดินทุกฉบับ หากเป็นการถ่ายเอกสาร ขอให้มีความชัดเจนครบถ้วนถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาเอกสารดังกล่าวโดย

วงเล็บชื่อตัว ชื่อสกุล พร้อมตำแหน่ง และวัน เดือน ปี กำกับไว้ทุกหน้า ทุกแผ่นด้วย

#### **๑๕. การขอขยายระยะเวลาสอบสวน**

๑๕.๑ ถ้าเห็นว่าไม่สามารถสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๖๐ วัน ให้คณะกรรมการสอบสวนรีบรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ก่อนครบระยะเวลา ๖๐ วัน ดังกล่าวในข้อ ๒.

๑๕.๒ การขอขยายเวลาการสอบสวน ผู้มีอำนาจสั่งขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน ๖๐ วัน เมื่อได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว คณะกรรมการสอบสวนต้องรีบดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต

อนึ่ง ระหว่างขอขยายระยะเวลาการสอบสวน คณะกรรมการสอบสวนสามารถดำเนินการต่อไปได้ และหากดำเนินการเสร็จแล้วให้รีบรายงานผลการสอบสวน โดยไม่ต้องรอหนังสืออนุญาตให้ขยายระยะเวลาแต่อย่างใด

#### **๑๖. การขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการ**

๑๖.๑ กรณีมีเหตุจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนรีบรายงานเหตุที่จำเป็นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง

๑๖.๒ การเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวน ไม่ได้มีผลเป็นการขยายระยะเวลาสอบสวนแต่อย่างใด ฉะนั้น กรณีนี้ระยะเวลาการสอบสวนมีผลตั้งแต่วันที่ให้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนครั้งแรก มิได้นับแต่วันมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนแต่อย่างใด

๑๖.๓ กรณีที่กรรมการที่เหลือเกินครึ่งให้ดำเนินการต่อไปโดยไม่ต้องรอกรรมการที่ตั้งใหม่

#### **๑๗. การสอบสวนเพิ่มเติม**

กรณีที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย กำหนดประเด็นให้ดำเนินการเพิ่มเติม คณะกรรมการสอบสวนต้องรีบดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จและรายงานให้ทราบโดยเร็ว หรือภายในเวลาที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายกำหนด

## ส่วนที่ ๓

หลักกฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอน  
หรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

## พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙)

พ.ศ. ๒๕๕๓

## ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ รัฐสภาดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๓”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็น แต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ฯลฯ

หมายเหตุ : - เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แต่เพียงฝ่ายเดียว เพื่อให้การดำเนินการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว นอกจากนี้ เห็นสมควรแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การอายัดที่ดิน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตลอดจนบัญญัติอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวล-กฎหมายที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



## กฎกระทรวง

### กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน

การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือ  
แก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและ  
นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์  
โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน  
พ.ศ.๒๔๙๗ และมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไข  
เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ.๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติและประมวลกฎหมายที่ดินมี  
บทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับ  
มาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัย  
อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

#### หมวด ๑

#### การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน

ข้อ ๑ เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือ  
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน  
อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดี  
มอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง ดังนี้

(๑) กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบ  
ด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือ  
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดี  
มอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือผู้แทน ผู้อำนวยการเขต ซึ่งที่ดินนั้น  
ตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และข้าราชการ

ตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาเป็น  
กรรมการและเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน  
จังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็น  
ประธาน นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน ตัวแทนคณะ  
ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง  
ตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ  
สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีอาณาเขตติดต่อกับ ค่ายเกี้ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยาน  
แห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติ  
คณะรัฐมนตรี ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมป่าไม้ เป็นกรรมการด้วย

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียน  
รายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือ  
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดี  
มอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดิน  
กรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาอีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน  
จังหวัดสงขลา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน  
และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด  
สาขาอีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๒ ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า ได้มี  
การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ  
อสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อน  
หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งให้  
ผู้มีส่วนได้เสียทราบ ให้กระทำเป็นหนังสือ

ข้อ ๓ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

เมื่อคณะกรรมการได้รับเอกสารตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ออกใบรับไว้เป็นหลักฐาน

ในกรณีคณะกรรมการสอบสวนไม่อาจเรียกเอกสารมาตามวรรคหนึ่งได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายด้วย

ข้อ ๔ เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานผลการสอบสวนนั้นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย

ในรายงานผลการสอบสวนตามวรรคหนึ่ง ให้สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่มีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น รวมทั้งให้เสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายด้วยว่าสมควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่อย่างไร

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

ข้อ ๕ ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ดำเนินการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

ข้อ ๖ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวน ถ้าอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ให้กำหนดประเด็นพร้อมทั้งส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะเดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมต่อไป

ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จโดยเร็ว และให้ส่งผลการสอบสวนเพิ่มเติมนั้นไปให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย

## หมวด ๒

## การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ข้อ ๗ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น

ข้อ ๘ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๙ ในกรณีที่ไม้อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งหนึ่งฉบับ

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง

ข้อ ๑๐ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งเพื่อให้โอกาสคัดค้านแล้ว และมีความประสงค์ที่จะคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ให้ทำหนังสือคัดค้านยื่นต่อประธานคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง โดยให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น ให้ถือว่าไม่ประสงค์ที่จะคัดค้าน

## หมวด ๓

## การสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

ข้อ ๑๑ เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๔ หรือข้อ ๖ แล้ว อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายจะพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือ

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้ ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๑๒ ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามข้อ ๑๑ ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย ทั้งนี้ ให้นำความในข้อ ๗ ข้อ ๘ และข้อ ๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๔๔

(ลงชื่อ) สมบัติ อุทัยสาร

(นายสมบัติ อุทัยสาร)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

## ระเบียบกรมที่ดิน

ที่ ๓/๒๕๑๖

เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน  
ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

โดยที่ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ให้อธิบดีกรมที่ดินกำหนดวิธีการที่จะทำการเพิกถอน  
หรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ  
ที่ดิน หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอน  
หรือแก้ไข

ฉะนั้น อธิบดีกรมที่ดินจึงกำหนดวิธีการที่จะเพิกถอนหรือแก้ไข ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำสำเนา  
คำพิพากษา หรือคำสั่งอันถึงที่สุด ซึ่งจำศาลรับรองสำเนามาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกโฉนดที่ดิน  
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการ  
ทะเบียนที่ดิน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือไว้ เมื่อมีผู้นำมาส่งตามที่เรียกแล้ว ก็ให้ออกใบรับให้  
ไว้เป็นหลักฐาน และให้ดำเนินการดังนี้

ก. ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องทำการเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ  
รายการจดทะเบียน หรือจดทะเบียนรายการจดทะเบียนที่ดิน ให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้า  
ของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารนั้น แล้วบรรยาย  
ด้วยอักษรแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสาร หรือรายการจดทะเบียน) นี้  
ได้เพิกถอนตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....คดี  
หมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งคดี  
ถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข. ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสาร  
หรือรายการจดทะเบียน ให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย แล้วตบเติมแก้ไขให้ถูกต้อง

ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วให้บรรยายด้วยอักษรแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขดำที่...../.....คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปีกำกับไว้

ในการเรียกเอกสารหลักฐานจากผู้ยึดถือ ถ้าไม่ได้เอกสารนั้นมา หากเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกไปแทนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๖ หรือ ข้อ ๑๑ (๓) ส่วนเอกสารอื่น ๆ ก็ให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงไว้ ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึงเหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมา แล้วดำเนินการต่อไปตามข้อ ก. หรือ ข. แล้วแต่กรณี

(๒) ถ้าโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่จดทะเบียนการจดทะเบียนที่ดิน มีชื่อหรือรายการไม่ตรงกับกรณีที่ดินสั่งหรือมีคำพิพากษา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันใด ๆ อยู่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

(๓) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ (๑) เสร็จแล้วให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสาร ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้นแล้วรายงานไปยังกรมที่ดินให้ทราบทุกราย

ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖

(ลงชื่อ) อ.วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

## ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน  
ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข  
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๖๒)

ตามที่กรมที่ดินได้วางระเบียบ ที่ ๓/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขไว้เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ แล้วนั้น

บัดนี้ปรากฏว่า ในบางกรณีศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วน ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจนำวิธีการที่กำหนดไว้โดยระเบียบดังกล่าวข้างต้นมาใช้ปฏิบัติให้ถูกต้องในแนวเดียวกันได้ ประกอบกับกรมที่ดินได้พิจารณาเห็นว่าการที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วนนั้น ไม่ทำให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายต้องเสียไป จึงควรดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ส่วนที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนได้โดยวิธีแก้ไข อธิบดีกรมที่ดินจึงกำหนดวิธีการแก้ไขดังต่อไปนี้

๑. ให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอน โดยวิธีกันเขตรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยกด้วยหมึกสีเขียว และแสดงเครื่องหมายเส้นสีเขียวไว้ที่ด้านข้างหรือด้านล่างรูปแผนที่ แล้วเขียนข้อความต่อท้ายว่า “เขตที่ดินบางส่วนที่เพิกถอนออกจากรูปแผนที่เดิมตามคำพิพากษาศาล (หรือคำสั่งศาล แล้วแต่กรณี) .....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้



๒. ให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงในสารบัญญัตหะเบียนใต้รายการสุดท้ายว่า “ได้เพิกถอนที่ดิน  
 บางส่วนตามรูปแผนที่หมายเลขเขียวตามคำพิพากษาศาล (หรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี).....  
 คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....จำนวนเนื้อที่.....คงเหลือเนื้อที่.....”  
 แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. เมื่อได้ดำเนินการตาม ๑ และ ๒ แล้ว ให้เก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องไว้ในสารบบที่ดิน  
 แปลงนั้นแล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบทุกราย

ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗/๒๘/ว ๒๒๖๓๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม ๑๐๒๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๔๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๐๘/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

ตามที่กรมที่ดินได้สอบถามความเข้าใจเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับกรณีเพิกถอน  
แก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม  
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๘ ไปแล้ว นั้น

เนื่องจากมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙)  
พ.ศ.๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย  
พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๘ และให้ใช้ความใหม่แทน  
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล  
กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ.๒๕๔๓ อันทำให้หลักการเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน  
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือ  
การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วย  
กฎหมายเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอน แก้ไข การออกโฉนด  
ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์  
หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบ  
ด้วยกฎหมายสอดคล้องกับกฎหมายที่แก้ไขใหม่ จึงให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึงทั้งหมด และบรรดาระเบียบ  
คำสั่งอื่นใด ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) ทั้งบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ เรื่องการอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ โดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เขียนข้อความลงในบัญชีอายัดช่อง ๗ (หมายเหตุ) ว่า “ที่ดิน (หรืออสังหาริมทรัพย์) แผลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน (หรือแก้ไข)” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ ต่อเมื่อดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “ดำเนินการเสร็จแล้ว” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามข้อ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมาย หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๓. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับคำสั่งให้เพิกถอนแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วให้ปฏิบัติดังนี้

๓.๑ กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่

ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

๓.๒ กรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ทั้งนี้ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย ผู้ออกคำสั่งเพิกถอนแก้ไข ได้สั่งให้ทุเลาการปฏิบัติตามคำสั่งเพิกถอนแก้ไขไว้ก่อน ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙

๔. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๓ เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป

๕. กรณีมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจัดแจ้งเอกสารการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน แล้วลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ

(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓



ที่ มท ๐๕๑๕/ว

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ เมษายน ๒๕๕๗

เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าในการแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีกรณีต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนจากประเภท “แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)” เป็นประเภท “แบ่งในนามเดิม” จำนวนหลายราย เนื่องจากเจ้าของที่ดินผู้ขอจดทะเบียนอ้างว่า การจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) ไม่ตรงตามเจตนาที่ขอแบ่ง โดยผู้ขอมีเจตนาจะขอแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รังวัดและจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) ทำให้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อไม่ให้เกิดกรณีดังกล่าวผิดพลาดคลาดเคลื่อน ไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขออีก กรมที่ดินจึงขอวางแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีมีผู้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจว่าการแบ่งเป็นทางนั้น มีสองกรณีคือ การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลกับการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งทั้งสองกรณีมีความแตกต่างกัน โดยการแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลนั้นที่ดินส่วนที่เป็นทางยังคงมีชื่อบุคคลที่ขอแบ่งเป็นเจ้าของซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับผู้ขอแบ่ง และทางนั้นใช้ได้เฉพาะบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือบุคคลที่เจ้าของประสงค์จะให้ใช้ เจ้าของมีสิทธิที่จะห้ามบุคคลโดยทั่วไปไม่ให้ใช้ทางนั้นได้ ส่วนการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์นั้นผู้ขอแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไม่ได้เป็นเจ้าของต่อไปแล้ว โดยที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยการอุทิศและเจ้าของที่ดินจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ บุคคลโดยทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ได้โดยพลการ เจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิที่จะหวงห้าม เมื่อผู้ขอเข้าใจทั้งสองกรณีดีแล้ว ให้สอบถามว่าจะแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล (แบ่งในนามเดิม หรือ แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แล้วแต่กรณี) หรือจะแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากผู้ขอยืนยันจะขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับทราบคำชี้แจงดังกล่าวและความ

ประสงค์ของผู้ขอ แล้วให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน เสร็จแล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอตามระเบียบต่อไป

๒. กรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ไว้แล้ว หรือกรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอมีความประสงค์เพิ่มเติม โดยนำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วย ทั้งสองกรณีก่อนทำการรังวัดให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ผู้ขอรังวัดเข้าใจเรื่องการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์และบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับข้อ ๑.

๓. กรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอรังวัดได้นำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม แม้ช่างผู้ทำการรังวัดได้ปฏิบัติตามข้อ ๒. ไว้แล้วก็ตาม ในวันยื่นคำขอแก้ไขคำขอรังวัดเพิ่มเติมโดยขอแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจและบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับข้อ ๑. ด้วย เพื่อยืนยันเจตนาของผู้ขอรังวัดที่ได้นำรังวัดไว้อีกครั้งหนึ่ง จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชันธุ์ชัย วิจักขณะ

(ว่าที่ ร.ต.ชันธุ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. มท ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะโดยมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน และกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่กรมบังคับคดีแจ้งให้ทางสำนักงานที่ดินจดทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดเป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นผู้มิได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาทบทวนแล้วเห็นว่า กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว การกระทำได้ดังกล่าวจึงเสียเปล่าไม่เกิดผลแต่อย่างใด และไม่อาจให้สัตยาบันให้สมบูรณ์ได้ ซึ่งถือว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่มีผลตามกฎหมาย นอกจากนี้นิติกรรมที่ตกเป็นโมฆะยังถือเสมือนไม่มีการทำนิติกรรมจึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอน ดังนั้นเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว ศาลก็จะไม่สั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนอีก เนื่องจากผลของโมฆะถือเสมือนว่าไม่มีการทำนิติกรรมไม่จำเป็นต้องสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนนิติกรรมนั้นอีก ส่วนกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรายใดแล้วถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินและไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้เกิดความล่าช้าและเพิ่มขั้นตอนที่ไม่จำเป็นอีกแต่ประการใด จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงเสีย

/และให้...

และให้ถือปฏิบัติใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามกรณีทั้งสอง  
ดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ  
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

“ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด”