

แนวคิดของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เกี่ยวกับหลักเกณฑ์และรูปแบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานในระบบอิเล็กทรอนิกส์

ตามมาตรา ๑๒๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มีผลสมบูรณ์เมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ และถ้าเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้มาตามคำสั่งศาล หรือได้มาโดยทางมรดก ฯลฯ ถ้าผู้ได้มานั้นยังมิได้จดทะเบียนสิทธิให้ปรากฏ จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้และสิทธิอื่นยังมิได้จดทะเบียนนั้น ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติวิธีการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นการรองรับการทำนิติกรรมและการเปลี่ยนแปลงสิทธิในทางทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้ในมาตรา ๗๑, ๗๒, ๗๕ และ ๗๗ ประกอบด้วยกฎกระทรวง (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๒ ว่าให้ผู้มีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องสิทธิและความสามารถของบุคคล รวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สอบจนถึงข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว เมื่อสอบสวนคู่กรณีและตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารหลักฐาน ตรวจสอบการห้ามโอนและการอายัด เป็นที่เรียบร้อยไม่มีข้อขัดข้องใดแล้ว จึงให้คู่กรณีชำระค่าธรรมเนียม พร้อมกับพนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ให้คู่กรณีลงลายมือชื่อ เสร็จแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จึงลงนามในหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงแล้วแต่กรณี พร้อมกับลงนามจดทะเบียนลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน ซึ่งกระบวนการที่กล่าวมาทั้งหมดตั้งแต่ขั้นตอนการยื่นคำขอของคู่กรณี จนถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ล้วนเป็นการดำเนินการลงในเอกสารแบบพิมพ์ของทางราชการทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน คำขอฯ หนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่าง ๆ

แต่เมื่อปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติ ว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๔๔ บัญญัติรองรับการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้มีผลในทางกฎหมายเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมโดยวิธีการทั่วไปที่เคยปฏิบัติอยู่เดิม ซึ่งรับรองสถานะทางกฎหมายของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้เทียบเท่ากับธุรกรรมที่ทำบนกระดาษและการลงลายมือไว้แล้ว โดยมาตรา ๔ ให้ความหมายของคำว่า “ธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์” ไว้ว่า หมายถึงธุรกรรมที่กระทำขึ้นโดยใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน” และมาตรา ๓๕ ได้กำหนดธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ ได้แก่ “คำขอ การอนุญาต การจดทะเบียน คำสั่งทางปกครอง การชำระเงิน การประกาศหรือการดำเนินการใด ๆ ตามกฎหมายกับหน่วยงานของรัฐหรือโดยหน่วยงานของรัฐถ้าได้กระทำในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และ

วิธีการที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาให้นำพระราชบัญญัตินี้มาใช้บังคับและให้ถือว่ามีผลโดยชอบด้วยกฎหมายเช่นเดียวกับการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายในเรื่องนั้นกำหนด

นอกจากนี้ มาตรา ๘ วรรคหนึ่ง ยังได้กำหนดว่า “ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา ๕ ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การใดต้องทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือมีเอกสารมาแสดง ถ้าได้มีการจัดทำข้อความขึ้นเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง ให้ถือว่าข้อความนี้ได้ทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือมีเอกสารมาแสดงแล้ว ...” และขณะนี้ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา ๘๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อรองรับการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ไว้แล้วว่า ในกรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ฉะนั้น หากในอนาคตได้มีการพัฒนาระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้สำนักงานที่ดินใดที่สามารถ Online ข้อมูลการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ถึงกันแล้ว โดยมีการนำเข้าข้อมูลและจัดเก็บข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและหลักฐานทะเบียนที่ดินรวมทั้งสารบบที่ดินด้วยระบบคอมพิวเตอร์เรียบร้อยแล้ว สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลงตามพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยระบบสารสนเทศมีความรัดกุมของข้อมูลในการติดต่อสื่อสาร มีความมั่นคงและปลอดภัยในการใช้ลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการใช้วิธีการหรืออุปกรณ์ในการระบุตัวบุคคลสภาพพร้อมใช้งาน พนักงานเจ้าหน้าที่ที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินภายในเขตพื้นที่ที่ Online ข้อมูลถึงกันได้ อย่างไรก็ตามเมื่อตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ไม่สามารถจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินได้ ถึงแม้ว่าจะได้มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนฯ แล้วก็ตาม และตามพระราชกฤษฎีกากำหนดประเภทธุรกรรมในทางแพ่งและพาณิชย์ที่ยกเว้นมิให้นำกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้บังคับ พ.ศ. ๒๕๔๕ มาตรา ๓ ได้กำหนดเป็นการยกเว้นมิให้นำบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้บังคับแก่ธุรกรรมเกี่ยวกับครอบครัว และธุรกรรมเกี่ยวกับมรดก ทั้งนี้ เมื่อระบบพร้อมสมบูรณ์ที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม Online แต่กฎหมายดังกล่าวยังไม่มีมีการแก้ไข พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ยังไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับครอบครัวและมรดกต่างสำนักงานที่ดินได้ ต้องดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และโดยเฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับครอบครัวและมรดกไม่สามารถจดทะเบียนทางอิเล็กทรอนิกส์ได้

ต้องจดทะเบียนโดยวิธีการปกติ ดังนั้น การวางระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินแบบ Online ในขั้นนี้จึงควรวางระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สามารถดำเนินการได้ โดยวิธีการจดทะเบียน ในกรณีที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ และสำหรับกรณีที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินพนักงาน เจ้าหน้าที่ยังคงต้องลงนามจดทะเบียนในกรณีที่ดินที่เป็นเอกสารตามปกติ ทั้งนี้ โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่เป็นเอกสาร (ฉบับเดิม) ต้องจัดเก็บไว้เพื่อกรณีมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศหรือการรังวัดหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับครอบครัวและมรดกที่ไม่อาจจดทะเบียนด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ได้ จะได้จัดพิมพ์สารบัญจดทะเบียนฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บข้อมูลภาพลักษณ์ที่อยู่ในระบบคอมพิวเตอร์นำมาแนบท้ายโฉนดที่ดินที่เป็นเอกสารเพื่อให้รายการจดทะเบียนเป็นปัจจุบันเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่เป็นเอกสารต่อไป

สำหรับหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ Online สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดินมีแนวคิดควรดำเนินการ ดังนี้

หลักเกณฑ์ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๑ สำนักงานที่ดินที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ Online ต้องเป็นการดำเนินการระหว่างสำนักงานที่ดินที่ได้รับการพัฒนาระบบสารสนเทศแล้วในระบบเดียวกัน

๒. รูปแบบโฉนดที่ดิน จัดทำเป็นคู่ฉบับโดยฉบับสำนักงานที่ดินจัดเก็บข้อมูลภาพลักษณ์ (scan) ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ สำหรับโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจัดทำเป็นเอกสารเช่นเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง

๓. รูปแบบสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง จัดทำเป็นไฟล์เอกสารอิเล็กทรอนิกส์ในระบบคอมพิวเตอร์ เมื่อผู้ขอและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม และจดทะเบียนเรียบร้อยแล้วจัดพิมพ์ให้แก่ผู้ขอเป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

๔. การลงลายมือชื่อของกลุ่มสัญญา เจ้าหน้าที่สอบสวนและพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน ให้ลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนทั้งหมด (ควรมีระบบแสดงตัวตนระบุความเป็นเจ้าของลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น และระบบรักษาความปลอดภัย เช่น มีรหัสผู้ใช้และรหัสผ่านทุกครั้งในการลงลายมือชื่อ) โดยพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินที่รับคำขอเป็นผู้จดทะเบียนด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ สำหรับการลงลายมือชื่อจดทะเบียนในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้ลงนามในโฉนดที่ดินตามปกติซึ่งควรเป็นลายมือชื่อแบบเดียวกับลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่ลงนามในระบบคอมพิวเตอร์

๕. ประเภทการจดทะเบียน ดำเนินการการจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ยกเว้นประเภทการจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด (ตามมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่ง ป.ที่ดิน) และการจดทะเบียนเกี่ยวกับครอบครัว และมรดก

(ตามมาตรา ๓ แห่ง พ.ร.ฎ. กำหนดประเภทธุรกรรมในทางแพ่งและพาณิชย์ที่ยกเว้นมิให้นำกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้บังคับ พ.ศ. ๒๕๔๕)

๖. การจัดเก็บค่าธรรมเนียม ให้ผู้ขอเสียเงินค่าธรรมเนียมตลอดทั้งค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยการชำระเงินให้เจ้าหน้าที่แจ้งช่องทางการชำระเงินแล้วแต่สำนักงานที่ดิน ซึ่งอาจเป็นการชำระเงินค่าธรรมเนียมผ่านธนาคาร

๗. การแก้ไขทะเบียน ให้จัดบันทึกการจดทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียน ในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน สำหรับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้บันทึกข้อมูลรายการจดทะเบียนในระบบคอมพิวเตอร์

๘. การปรับปรุงข้อมูลและจัดเก็บสารบบ เมื่อดำเนินการจดทะเบียนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้ทำการปรับปรุงข้อมูลการจดทะเบียนและจัดเก็บข้อมูลภาพลักษณ์ให้เป็นปัจจุบันภายในวันที่มีการจดทะเบียนหรือดำเนินการตามคำขอ และส่งข้อมูลที่ปรับปรุงแล้วพร้อมสารบบที่ดินกลับไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ทันที

ขั้นตอนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินแบบ Online

๑. ผู้ขอรับบริการทั้งสองฝ่ายยื่นคำขอพร้อมกัน ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งที่ได้รับการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินแล้ว เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจสอบเอกสารที่ผู้ขอนำมายื่น และดำเนินการขอใช้สิทธิ์ตรวจสอบสารบบไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ด้วยระบบ Online ถ้าข้อมูลหลักฐานทะเบียนที่ดินกับหลักฐานที่ผู้ขอรับบริการนำมามีถูกต้องตรงกัน ให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์บันทึกบัญชีรับทำการ (บทด. ๒) และจ่ายบัตรคิวให้ผู้ขอฯ

๒. เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิเรียกคิวบริการ ขอเบิกสารบบจากสำนักงานที่ดินท้องที่ด้วยระบบ Online สอบสวนผู้ขอตามมาตรา ๑๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงฯ ตรวจสอบข้อมูลสารบบที่ดินและเอกสารสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานในระบบสารสนเทศที่ดิน ตรวจสอบรายการอาชด การห้ามโอน หากเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการได้ให้แจ้งผู้ขอฯ ทราบ

๓. เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิบันทึกข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ขอและคู่สัญญา คำนวณค่าใช้จ่ายบันทึกข้อมูลการจดทะเบียน จัดทำคำขอ สัญญา หรือบันทึกข้อตกลงแล้วแต่กรณีในระบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยให้ผู้ขอและคู่สัญญา พร้อมทั้งเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิลงนามด้วยลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ เสร็จแล้วพิมพ์ใบส่งชำระเงินค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนฯให้ผู้ขอ และส่งข้อมูลค่าใช้จ่ายให้เจ้าหน้าที่การเงิน

๔. ผู้ขอรับบริการนำใบส่งชำระเงินค่าใช้จ่ายยื่นให้เจ้าหน้าที่การเงินเพื่อชำระเงิน และรอรับใบเสร็จรับเงินจากเจ้าหน้าที่การเงิน เสร็จแล้วนำใบเสร็จรับเงินไปยื่นให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ โดยมีการยืนยันการชำระเงินจากเจ้าหน้าที่การเงินแล้ว เจ้าหน้าที่สอบสวนฯ นำเข้าข้อมูลเอกสารภาพลักษณ์ (Scan) เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องเข้าสู่ระบบสารสนเทศที่ดิน

๕. เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิส่งข้อมูลเรื่องราวการยื่นคำขอจดทะเบียนพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ได้จัดเก็บข้อมูลภาพลักษณ์ (Scan) เข้าสู่ระบบสารสนเทศที่คืนแล้ว ให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนตรวจสอบความถูกต้อง และลงนามจดทะเบียนด้วยลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ส่วนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้จดทะเบียนในเอกสารโฉนดที่ดิน และปรับปรุงข้อมูลในระบบสารสนเทศที่คืน เมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนฯ ได้รับการยืนยันการจดทะเบียนในระบบอิเล็กทรอนิกส์จากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนแล้ว ให้ส่งมอบเอกสารสิทธิในที่ดินที่ดำเนินการจดทะเบียนแล้วและคืนเอกสารต้นฉบับที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ขอ และส่งคืนสารบบที่ดินพร้อมทั้งข้อมูลที่ดำเนินการปรับปรุงรายการจดทะเบียนให้เป็นปัจจุบันแล้ว แก่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศทันที

อนึ่ง ในการวางแผนทางปฏิบัติเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องจะต้องดำเนินการวางระเบียบกำหนดวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและขั้นตอนในรายละเอียดต่อไป เมื่อระบบเทคโนโลยีสารสนเทศสมบูรณ์พร้อมดำเนินการได้จะต้องมีการพิจารณาร่วมกันหลายฝ่ายทั้งด้านกฎหมายและการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ทั้งนี้ เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๔๔ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

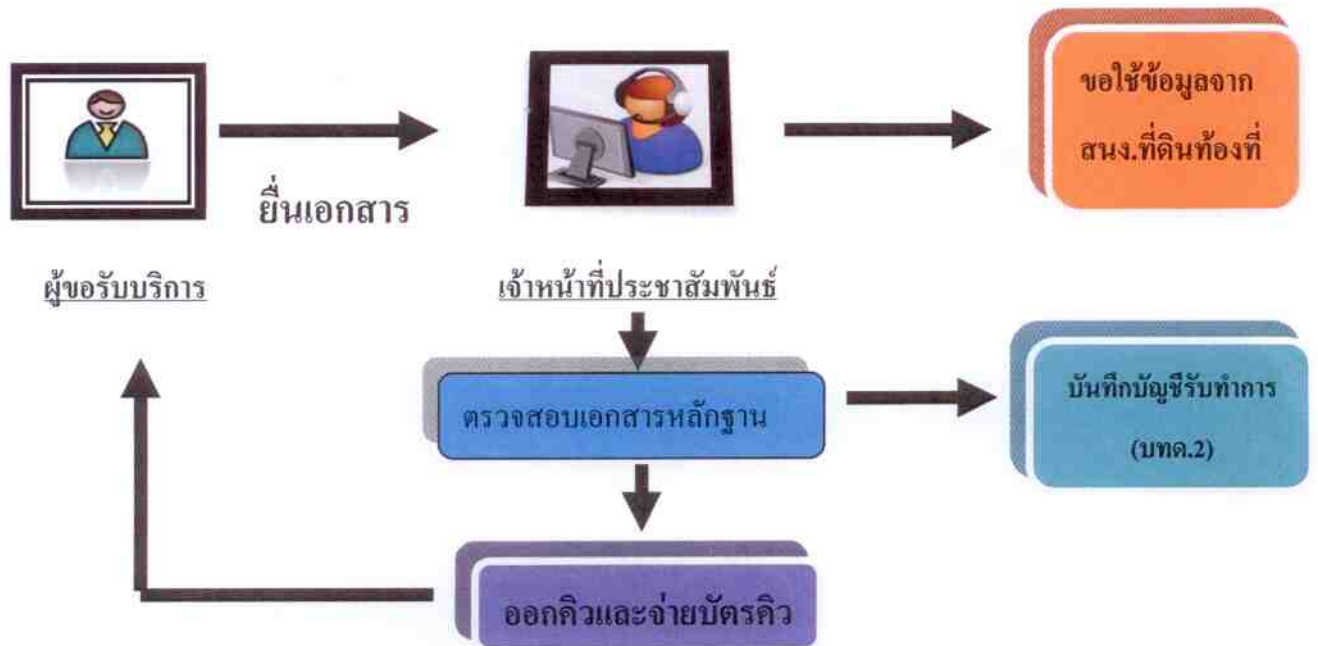
พฤษภาคม ๒๕๕๓

ผังงานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินแบบ Online

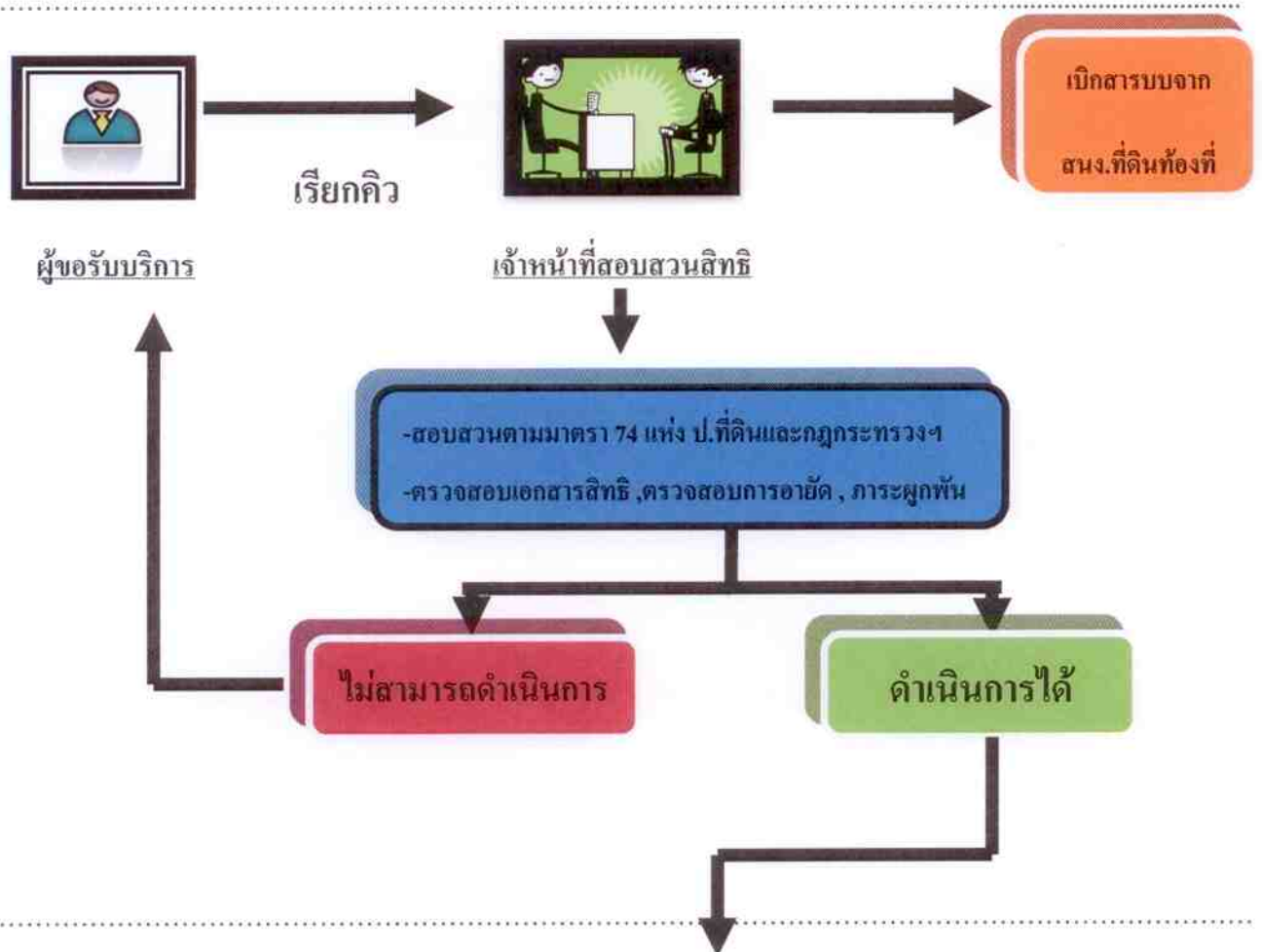
(สำนักงานที่ดินที่ดำเนินการตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน)

1.

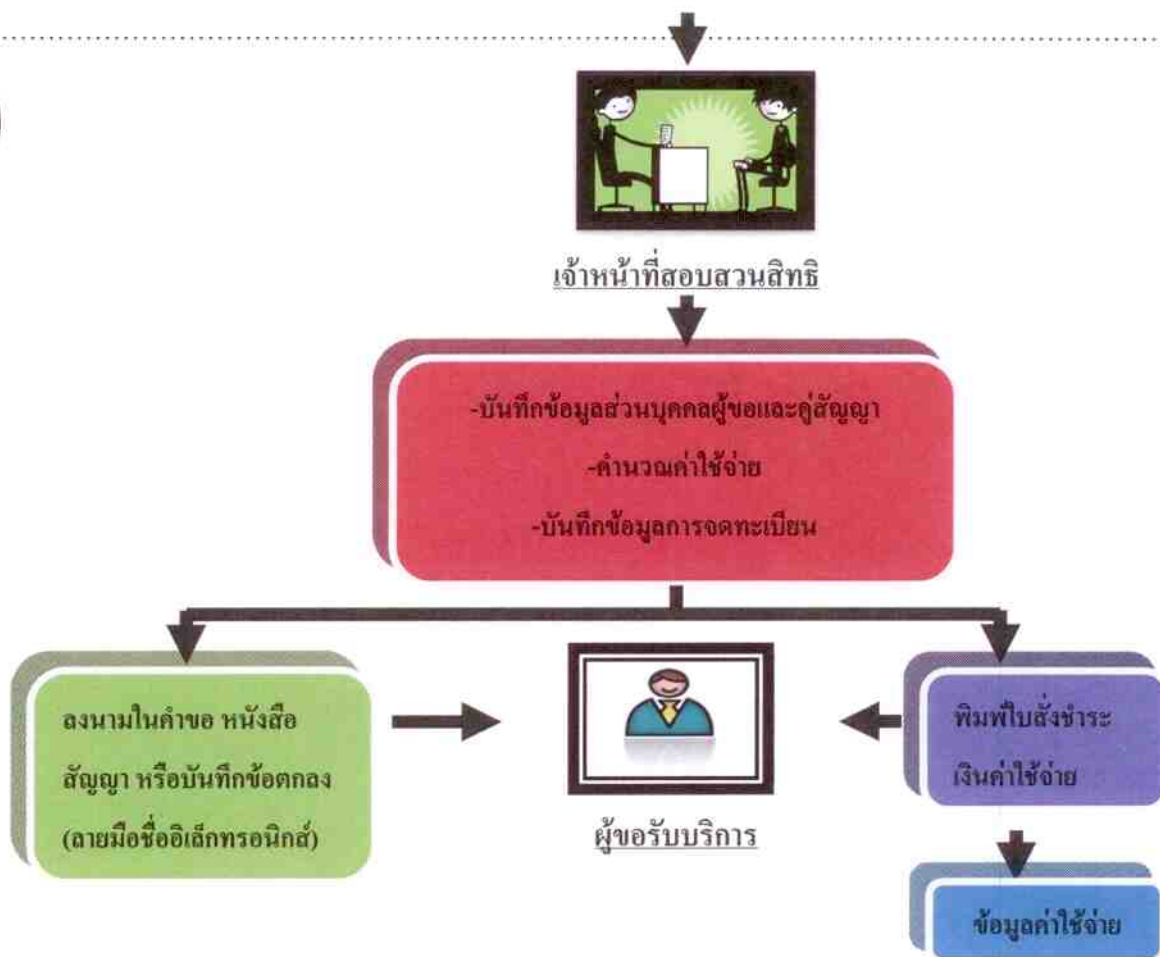
เริ่ม



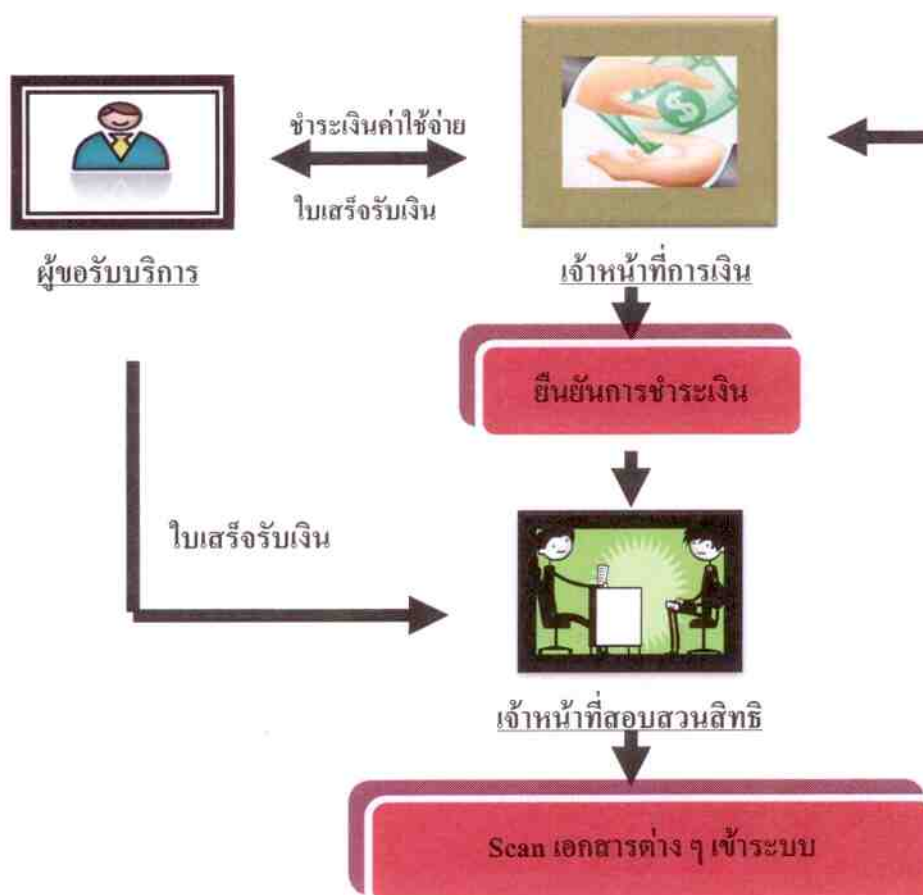
2.



3.



4.



5.



เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ

ส่งเรื่องราวการยื่นคำ
ขอจดทะเบียนพร้อม
เอกสารที่เกี่ยวข้อง



เจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจสอบความถูกต้อง

ลงนามจดทะเบียนในระบบอิเล็กทรอนิกส์

ปรับปรุงข้อมูล

ยืนยันการจดทะเบียน



เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ

คืนสารบบให้
สนง.ที่ดินท้องถิ่น

คืนเอกสารสิทธิ



ผู้ขอรับบริการ