

การให้บริการประชาชนในการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

โดยปกติแล้วผู้ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา ในเขตท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ ยกตัวอย่าง ถ้าที่ดินตั้งอยู่ในเขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร และผู้กรณีมีความประสงค์จะจดทะเบียนซื้อขายที่ดินแปลงนี้ ผู้กรณีก็ต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ทั้งนี้ เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ โดยมาตรา ๑๑ บัญญัติไว้ว่า “ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น” และมาตรา ๑๒ วรรคแรก บัญญัติว่า

“ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ผู้กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๑”

แต่นอกจากจะยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่แล้ว มาตรา ๑๒ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ยังได้บัญญัติให้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๑ ดำเนินการ จดทะเบียนให้ ยกตัวอย่าง ที่ดินมีโฉนดที่ดินตั้งอยู่อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน ผู้กรณีอยู่กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์จะจดทะเบียนซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวกัน ผู้กรณีก็สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดินได้ หรือหากผู้กรณีอยู่จังหวัดชลบุรี ก็อาจยื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี อันเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนที่ไม่สามารถ หรือไม่สามารถจะไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ได้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ ต้องการประกาศหรือต้องมีการรังวัด เช่น การขอจดทะเบียนโอนมรดก ตามนัยมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องมีการประกาศมีกำหนดสามสิบวัน การขอจดทะเบียนเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เป็นแบบ น.ส.๓ ธรรมดา ต้องมีการประกาศมีกำหนดสามสิบวัน การขอแบ่งแยกที่ดินต้องมีการรังวัดที่ดิน เหล่านี้ต้องไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่ที่ดินตั้งอยู่

ในการนี้ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ว่า ให้ผู้ที่มีความประสงค์จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งใดแห่งหนึ่งดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่

นอกเขตสำนักงานที่ดินท้องที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จดทะเบียนให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๖๐ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ งานบริการต่างพื้นที่ซึ่งสังกัดสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และตั้งอยู่ในบริเวณกรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือการรังวัดดังกล่าวข้างต้นแล้ว ซึ่งผู้ขอจะต้องเสียและวางเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ (หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย) ค่าอากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากรให้ถูกต้องตามประเภทการจดทะเบียนที่ยื่นคำขอนั้น นอกจากนั้นก็มีค่าไปรษณีย์ (ในการส่งเอกสารต่าง ๆ ไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อทำการจดทะเบียน) ค่าขนานนติ (ในการส่งเงินค่าธรรมเนียม ฯลฯ ไปยังสำนักงานที่ดินดังกล่าว) และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) เท่าที่จำเป็น ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดและออกใบรับเงินให้ เงินที่ผู้ขอได้วางไว้เมื่อได้หักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เท่าที่จ่ายไปจริงแล้ว เหลือเท่าใด ให้ผู้ขอไปปรับคืนได้ แต่ถ้าไม่พอก็ต้องเรียกเพิ่ม หากไม่ส่งภายในกำหนดก็ต้องส่งยกเลิกคำขอไป โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะกำหนดนัดวันให้ไป ดำเนินการ หากผู้ขอรับทราบกำหนดแล้วไม่ไปตามนัดหรือไม่แจ้งเหตุขัดข้อง หรือขอเลื่อนกำหนดเป็นหนังสือ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจสั่งยกเลิกคำขอหรือสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่เห็นสมควรก็ได้ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกเรื่องก็เป็นอันยกเลิกไปทั้งหมด ถ้าผู้ขอประสงค์จะให้ดำเนินการต่อไปอีกก็ต้องทำคำขอเป็นเรื่องใหม่ต่างหาก

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอแล้วก็จะดำเนินการสอบสวนในเรื่องสิทธิและความสามารถของบุคคล ตลอดจนความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการค้าที่ดินหรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและอื่น ๆ เช่นเดียวกับการยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงให้ โดยให้คู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อไว้ และเมื่อมีการชำระเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับคำขอนั้นก็จะส่งเรื่องทั้งหมดรวมทั้งโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับเจ้าของที่ดิน และเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ฯ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ไปให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสภานายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ ในการนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับ คำขอซึ่งได้รับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ จะออกใบรับ (ท.ด.๕๑) ให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนได้รับคำขอที่ถูกส่งไปให้แล้ว ก็จะตรวจสอบหลักฐานต่าง ๆ อีกชั้นหนึ่ง เช่น ตรวจสอบมีการอายัด ยึด หรือเหตุอื่น ๆ หรือไม่ หากมีข้อ ขัดข้อง เช่น ที่ดินถูกยึด หรืออายัด ก็ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ แต่ถ้าไม่มีข้อขัดข้อง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดทะเบียนให้ เสร็จแล้วก็จะส่งโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสัญญา และใบเสร็จรับเงินฉบับที่จะต้องมอบให้ผู้ขอกลับคืนมายัง

พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับ คำขอและส่งเรื่องไป คือ งานบริการต่างพื้นที่ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ อย่างช้าไม่เกิน ๕ วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับเรื่อง โดยจะแจ้งให้ทราบว่าได้หักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายฯ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) เป็นจำนวนเงินเท่าใด พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะมอบโฉนดที่ดิน ใบได้สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องคืนให้แก่ผู้ขอไป ในการรับโฉนดที่ดิน ฯลฯ และเอกสารต่างๆ คืนจากพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ผู้ขอจะต้องนำไปรับ (ท.ด.๕๓) ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้เมื่อครั้งที่รับโฉนดที่ดิน ฯลฯ จากผู้ขอไว้ ไปคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน