

ประเด็นที่น่าสนใจเกี่ยวกับ การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และการตรวจสอบหลักทรัพย์^๑

การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และการตรวจสอบหลักทรัพย์ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ แล้ว แต่ก็ยังมีผู้ที่สงสัยหรือยังเข้าใจไม่ถูกต้องเกี่ยวกับทั้งสองเรื่องดังกล่าว ซึ่งมีประเด็นที่มีผู้สอบถามอยู่บ่อย ๆ โดยจะได้อธิบายขยายความในประเด็นต่าง ๆ เพื่อความเข้าใจที่ถูกต้อง และชัดเจนยิ่งขึ้น ดังต่อไปนี้

๑. การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและการตรวจสอบหลักทรัพย์แตกต่างกันอย่างไร

การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และการตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นการขอทราบข้อมูลข่าวสารของราชการตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ เหมือนกัน แต่มีความแตกต่างกัน โดยแยกพิจารณาได้ ดังนี้

๑.๑ การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน เป็นกรณีที่ผู้ขอต้องการขอตรวจดูเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้แก่ เอกสารที่เจ้าหน้าที่ของรัฐได้จัดทำขึ้นไว้เป็นหลักฐาน และเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดินที่เก็บไว้เป็นหลักฐาน รวมถึงเอกสารต่างๆ ของอาคารชุดและห้องชุดด้วย หากอธิบายให้เข้าใจง่าย ๆ หลักฐานทะเบียนที่ดิน คือ เอกสารทุกชนิดเกี่ยวกับการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่วนใหญ่ก็คือเอกสารในสารบบที่ดิน หรือเอกสารที่จัดเก็บอยู่ในฝ่ายทะเบียนหรือฝ่ายรังวัด โดยการขอตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน จะต้องเป็นกรณีที่ผู้ขอทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เครื่องหมายที่ดิน หรือแม้ไม่ทราบแต่หากผู้ขอสามารถระบุที่ตั้งของที่ดินได้ชัดเจนว่าอยู่ที่ใดก็สามารถขอตรวจดูได้ ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และผู้ขอต้องการทราบว่าที่ดินดังกล่าวปัจจุบันมีชื่อบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ได้ที่ดินมาอย่างไร เมื่อใด มีภาระผูกพันหรือไม่ มีการยึดหรืออายัดตามกฎหมายใดหรือไม่ และได้มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด รวมทั้งขอทราบเกี่ยวกับเอกสารหลักฐานทะเบียนที่ดินที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ทั้งนี้ รวมถึงเอกสารเกี่ยวกับอาคารชุดและห้องชุดด้วย

^๑ อรพันธ์ ประเสริฐศักดิ์ หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สมท.

๑.๒ การตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินอย่างหนึ่ง เนื่องจากตามคำจำกัดความของหลักฐานทะเบียนที่ดิน คือ เอกสารเกี่ยวกับที่ดินซึ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐได้จัดทำขึ้นไว้เป็นหลักฐาน และเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดินที่เก็บไว้เป็นหลักฐาน ตลอดจนให้หมายความรวมถึงเอกสารต่างๆ ของอาคารชุดและห้องชุดด้วย แต่ต่างกับการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน คือ การตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นกรณีที่ผู้ขอทราบเฉพาะชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล แต่ไม่ทราบรายละเอียดหรือเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยผู้ขอต้องการทราบว่าบุคคลหรือนิติบุคคลใด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใด รวมถึงห้องชุดด้วย

สรุปได้ว่า การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินเป็นกรณีที่ผู้ขอทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ส่วนการตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นกรณีที่ผู้ขอไม่ทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่ทราบชื่อผู้ต้องการขอตรวจสอบและต้องการทราบว่าผู้มีชื่อดังกล่าวเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใดหรือไม่

๒. ผู้ที่มีสิทธิขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและขอตรวจสอบหลักทรัพย์คือบุคคลใดแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร เพราะเหตุใด

ผู้ที่มีสิทธิขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและตรวจสอบหลักทรัพย์ แตกต่างกัน ดังนี้

๒.๑ กรณีขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ผู้ที่มีสิทธิขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ได้แก่ บุคคลหรือนิติบุคคลทั่วไปไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ก็สามารถขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินได้ โดยยื่นคำขอแสดงความประสงค์และเหตุผลไว้เป็นหลักฐานว่าขอไปเพื่ออะไร อย่างไร เพื่อประกอบการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าสมควรให้ตรวจดูได้หรือไม่ เนื่องจากการขอตรวจหลักฐานดังกล่าวเป็นการขอตรวจดูเอกสารซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการ โดยหลักการแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาเปิดเผยตามนโยบายราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ตามหลักการที่ว่า เปิดเผยเป็นหลัก ปกปิดเป็นข้อยกเว้น

๒.๒ กรณีขอตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นกรณีการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ ในที่ดินของบุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ ว่าเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใดบ้าง ซึ่งการตรวจสอบข้อมูลของบุคคลดังกล่าว ถือเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลซึ่งการเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร ตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยหน่วยงานของรัฐจะเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลที่อยู่ในความควบคุมดูแลของตนต่อหน่วยงานของรัฐแห่งอื่นหรือผู้อื่น โดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ไม่ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้นมิได้ ดังนั้น โดยหลักการแล้ว

บุคคลหรือนิติบุคคลทั่วไป ไม่ว่าเป็นหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน จึงไม่สามารถขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลอื่นได้ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยต่อศาล และเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐหรือบุคคลที่มีอำนาจตามกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ (๘) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งได้แก่

(๑) หน่วยงานของรัฐหรือเอกชนที่เป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาถึงที่สุด หรือทนายความผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่ดังกล่าว แต่ในกรณีที่เป็นเพียงคู่ความในคดีที่อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลหรือคดีที่ยังไม่มีคำพิพากษาถึงที่สุดไม่สามารถขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้เนื่องจากยังไม่ถือว่าเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคมการบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมายได้มีคำวินิจฉัย ที่ สค ๑๘/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๔๓ ไว้แล้ว

(๒) หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่ให้อำนาจแก่คณะกรรมการ ป.ป.ช. มีคำสั่งให้ข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้างของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจหรือราชการส่วนท้องถิ่น ปฏิบัติการทั้งหลายอันจำเป็นแก่การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ป.ป.ช. หรือเรียกเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องจากบุคคลใด หรือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำหรือให้ให้ถ้อยคำเพื่อประโยชน์แห่งการไต่สวนข้อเท็จจริงได้ เป็นต้น

ผู้มีสิทธิขอตรวจสอบทั้งสองกรณีดังกล่าวสามารถขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ โดยผู้ขอจะต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขอตรวจสอบหรือที่ดินของบุคคลที่ขอตรวจสอบ ไปยื่นคำขอตรวจสอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินด้วยตนเอง หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดำเนินการแทนก็ได้ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ทำการตรวจสอบและสอบสวนให้ทราบว่าผู้ขอเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมายจริงหรือไม่ เอกสารหลักฐานที่นำไปแสดงเชื่อถือได้หรือไม่ ขอไปเพื่ออะไร และจะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของข้อมูลหรือจะกระทบสิทธิของบุคคลใดหรือขัดกับกฎหมายว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของราชการหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ รวมถึงการตรวจสอบหลักทรัพย์เกี่ยวกับห้องชุดด้วย

สรุปได้ว่า บุคคลหรือนิติบุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินได้ แต่บุคคลดังกล่าวจะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้จะต้องเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมายด้วย ซึ่งได้แก่

๑. ต้องเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาถึงที่สุด หรือทนายความผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่ดังกล่าว

ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา และ ๒. เป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งมีกฎหมายให้อำนาจไว้ ทั้งนี้ เนื่องจากการตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นการขอตรวจดูข้อมูลส่วนบุคคลตามกฎหมายว่าด้วย ข้อมูลข่าวสารของราชการ

๓. กรณีหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือ ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ จะดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

ก่อนอื่นต้องทำความเข้าใจก่อนว่า การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และขอตรวจสอบ หลักทรัพย์ สามารถดำเนินการได้กี่วิธี อะไรบ้าง และหน่วยงานของรัฐหมายถึงอะไร โดยพิจารณาได้ ดังนี้

การยื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ (๑) การยื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และ (๒) การขอตรวจ หลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ดังนี้

(๑) การยื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่

ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ซึ่งโดยปกติแล้วสามารถขอตรวจเอกสารเกี่ยวกับที่ดินได้ทุกประเภท ทั้งนี้ ตามกฎหมายว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของราชการ โดยผู้ขอจะต้องแสดงความประสงค์และเหตุผล ในการขอตรวจสอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐานว่าขอไปเพื่ออะไร อย่างไร

(๒) การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ จะขอตรวจได้เฉพาะที่ดิน ที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และกรณีที่เป็นอาคารชุดจะขอตรวจได้เฉพาะ หนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดเท่านั้นไม่รวมเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด และไม่รวมการขอตรวจสอบ หลักทรัพย์ หรือขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยผู้ขอจะต้องส่งเงินค่าธรรมเนียมมาให้ถูกต้องครบถ้วน ด้วยจึงจะดำเนินการให้ได้ และจะขอตรวจได้เฉพาะ ๓ กรณี คือ

- ที่ดินมีชื่อบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินหรือห้องชุด ได้มาอย่างไร เมื่อใด มีภาระผูกพันหรือไม่ อย่างไร

- ที่ดินมีการยึดหรืออายัดตามกฎหมาย หรือไม่

- ได้มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด

การยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ สามารถดำเนินการได้วิธีเดียว คือ ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่เท่านั้น ไม่สามารถยื่นคำขอ ตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์ได้ เนื่องจากผู้ขอจะต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีสิทธิ

ตามกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลที่ขอตรวจสอบไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินด้วยตนเอง หรือจะมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดำเนินการแทนก็ได้ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ทำการตรวจสอบและสอบสวนให้ทราบว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายจริงหรือไม่ เอกสารหลักฐานที่นำไปแสดงเชื่อถือได้หรือไม่ เพื่อประโยชน์อะไร และจะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของข้อมูลหรือจะกระทบสิทธิของผู้ใด หรือขัดกับกฎหมายว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของราชการหรือไม่ อย่างไรก็ตาม **การตรวจสอบหลักทรัพย์จึงต้องมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ไม่สามารถยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์ได้**

ส่วน **หน่วยงานของรัฐ** ตามความหมายในระเบียบนี้ หมายถึง กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา และให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ เห็นได้ว่า ตามคำจำกัดความ ยังมีหน่วยงานของรัฐอื่นอีกที่ไม่ได้ระบุไว้ เนื่องจากอาจมีหน่วยงานของรัฐอื่นอีกที่มีกฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ ซึ่งจะต้องพิจารณาจากกฎหมายที่จัดตั้งหน่วยงานนั้น ๆ เป็นกรณีไป กรณีที่เป็นรัฐวิสาหกิจก็ได้กำหนดยกเว้นรัฐวิสาหกิจประเภทธนาคารไว้ เนื่องจากบางธนาคารแม้จะเป็นรัฐวิสาหกิจ แต่ก็ประกอบธุรกิจหรือทำธุรกรรมที่มีลักษณะเป็นการค้าแสวงหากำไรเช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นของเอกชนทั่ว ๆ ไป ดังนั้น ตามระเบียบนี้จึงได้กำหนดยกเว้นธนาคารไว้ไม่อยู่ในความหมายของหน่วยงานของรัฐสำหรับบางธนาคาร เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และตามระเบียบนี้ไม่ถือเป็นหน่วยงานของรัฐ แม้ว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์มีข้อตกลงกับกรมที่ดินโดยเฉพาะ และอาจได้รับประโยชน์ในบางประการก็ตาม แต่ก็อยู่ภายใต้เงื่อนไขของข้อตกลงระหว่างกันเท่านั้น ซึ่งในกรณีที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ไม่ได้รับยกเว้นให้ตรวจสอบได้โดยไม่ต้องยื่นคำขอแต่อย่างใด ดังนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงต้องมายื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ของระเบียบนี้เช่นเดียวกับหน่วยงานของรัฐ ธนาคาร หรือเอกชนทั่วไป โดยไม่ได้รับยกเว้นให้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์หรือส่งหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้แต่อย่างใด^๒

^๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๔๕๒๙ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๕

หน่วยงานของรัฐตามระเบียบนี้แยกได้เป็น ๒ ประเภท คือ

(๑) หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) ได้แก่ กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา และให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ

(๒) หน่วยงานของรัฐที่อาศัยอำนาจตามกฎหมาย คือ หน่วยงานของรัฐตามระเบียบนี้ แต่เป็นหน่วยงานของรัฐที่มีกฎหมายให้อำนาจขอตรวจได้ เช่น มาตรา ๑๒ ตีร่ แห่งประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการสอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้น

ดังนั้น กรณีหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ จึงพิจารณาได้ดังต่อไปนี้

กรณีหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

โดยปกติแล้ว ไม่ว่าหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนสามารถขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ได้ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ตามระเบียบกรมที่ดิน กรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามระเบียบพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการให้แก่ผู้ขอได้ แต่ในกรณีที่มิใช่ข้อขัดข้องเนื่องจากเอกสารหรือค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วน หรืออื่น ๆ ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ขอดำเนินการเพิ่มเติมให้ครบถ้วนเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการให้แก่ผู้ขอ ในกรณีที่ตรวจสอบแล้วไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ผู้ขอได้ ก็ต้องแจ้งผู้ขอทราบถึงข้อขัดข้องนั้นพร้อมส่งเงินคืนให้แก่ผู้ขอภายใน ๗ วันทำการนับแต่วันที่ได้รับคำขอ

แต่ในกรณีหน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินโดยไม่ใช่เป็นกรณีขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ตามหลักเกณฑ์ของระเบียบกรมที่ดินนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการให้ได้ แม้ว่าการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินจะเป็นการขอ

ข้อมูลข่าวสารของราชการตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งผู้ขอจะมีสิทธิขอตรวจดู ขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารนั้นได้ตามมาตรา ๙ และหน่วยงานของรัฐผู้รับผิดชอบจะต้องจัดหาข้อมูลข่าวสารนั้นให้แก่ผู้ขอภายในเวลาอันสมควรตามมาตรา ๑๑ ก็ตาม แต่กฎหมายก็ไม่ได้กำหนดให้หน่วยงานของรัฐมีหน้าที่ที่จะต้องจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ขอแต่อย่างใด ตามที่คณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการได้วินิจฉัยไว้แล้ว^๓ ดังนั้น กรณีหน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน รวมทั้งให้จัดส่งข้อมูลข่าวสารที่ต้องการตรวจดูให้ด้วย จึงไม่สามารถดำเนินการได้ ต้องแจ้งให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ หรือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ พร้อมทั้งเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมายและระเบียบต่อไป

กรณีหน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ หรือ
ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์ ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากการตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นการขอตรวจสอบข้อมูลข่าวสารซึ่งเป็นข้อมูลส่วนบุคคลตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งผู้ขอจะต้องเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมายและจะต้องมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่เท่านั้น

กรณีหน่วยงานของรัฐที่อาศัยอำนาจตามกฎหมาย ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐาน
ทะเบียนที่ดิน และตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใด **สามารถดำเนินการได้** โดยถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และกรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมายดังกล่าว แจ้งให้ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและให้จัดส่งเอกสารให้ด้วย กรณีตรวจพบให้จัดส่งแต่สำเนาเอกสาร ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรองสำเนาว่าถูกต้องตรงกับต้นฉบับเท่านั้น เว้นแต่เรื่องใดที่ระบุมความจำเป็นชัดแจ้งว่าต้องการต้นฉบับ จึงให้ส่งต้นฉบับได้ และในการส่งเอกสารต้นฉบับต้องกำหนดเวลาการส่งคืน และจะต้องถ่ายสำเนาเอกสารหรือสารบบนั้นไว้ พร้อมทั้งทำบัญชีไว้เป็นหลักฐาน และให้ถือเป็นเรื่องสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเอาใจใส่และคอยระมัดระวังเรียกเอกสารกลับคืนด้วย

๔. กรณีศาลมีคำสั่งเรียกพยานเอกสารจะดำเนินการอย่างไร และจะต้องเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมหรือไม่ อย่างไร

กรณีศาลมีคำสั่งเรียกพยานเอกสารประกอบคดีตามที่คู่ความร้องขอ ซึ่งไม่ใช่กรณีที่ศาลใช้อำนาจตามกฎหมายเรียกพยานเอกสารเองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหรือ

^๓ หนังสือสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ นร ๑๓๑๑/๔๐๒ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา โดยคู่ความไม่มายื่นขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสารด้วยตนเอง แต่ขอให้ศาลมีหมายเรียกสำเนาเอกสารมายังสำนักงานที่ดินโดยตรง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจัดส่งสำเนาเอกสารให้แก่ศาลตามหมายเรียก โดยต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินนี้ทุกประเภท แล้วให้แจ้งศาลขอให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากคู่ความผู้อ้างเอกสารนั้น แล้วจัดส่งให้สำนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีเป็นคดีที่มีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม ส่วนค่าคำขอไม่ต้องเรียกเก็บเพราะคำสั่งเรียกพยานเอกสารของศาลมิใช่คำขอ

๕. กรณีหน่วยงานของรัฐว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลให้ดำเนินการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ต้องดำเนินการอย่างไร และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้หรือไม่ อย่างไร

กรณีหน่วยงานของรัฐว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลให้ดำเนินการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยผู้รับจ้างนั้นมายื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ซึ่งมีใช้กรณีหน่วยงานของรัฐขอความร่วมมือและส่งเจ้าหน้าที่มาดำเนินการเอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องให้ยื่นคำขอ สอบสวนและบันทึกเหตุผลในคำขอว่าขอไปเพื่อเหตุใด พร้อมทั้งระบุเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขอให้ชัดเจน และต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามระเบียบเช่นเดียวกับกรณีปกติทั่วไป

๖. กรณีกรมที่ดินขอให้สำนักงานที่ดินตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือตรวจสอบหลักทรัพย์ และแจ้งหรือส่งให้กรมที่ดิน จะต้องปฏิบัติตามระเบียบนี้ด้วยหรือไม่

กรณีกรมที่ดินขอให้สำนักงานที่ดินตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นกรณีการประสานงานภายในหน่วยงานของกรมที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของข้อมูลเองมิใช่การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินหรือตรวจสอบหลักทรัพย์ตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

๗. กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสารและขอตรวจสอบหลักทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอย่างไร กรณีใดเรียกเก็บได้หรือไม่ อย่างไร

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

การขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓ ซึ่งมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ต้องเรียกเก็บอยู่ ๕ ประเภท ดังนี้

ค่าธรรมเนียม ได้แก่

- (๑) ค่าคำขอ
- (๒) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินหรือค่าตรวจสอบข้อมูล
- (๓) ค่ารับรองเอกสาร

ค่าใช้จ่าย ได้แก่

- (๔) ค่าถ่ายเอกสาร หรือค่าสำเนาเอกสาร (กรณีเป็นสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น)
- (๕) ค่าพยาน (กรณีผู้ขอประสงค์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นพยานให้)

กรณีหน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

โดยปกติการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทุกประเภท ทุกกรณี ยกเว้น กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้ยกเว้น หรือกรณีหน่วยงานของรัฐขอความร่วมมือตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน บางกรณี ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม โดยขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่กรมที่ดินจัดเก็บและการดำเนินการตรวจสอบด้วยวิธีการที่แตกต่างกัน คือ การตรวจด้วยมือ และการตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ซึ่งตามกฎหมายได้กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมไว้แตกต่างกัน ดังนี้

(๑) หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แยกเป็น ๒ กรณี

กรณีตรวจด้วยมือ

- หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) มีหนังสือขอความร่วมมือและส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาดำเนินการ เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น ถือเป็นการประสานงานระหว่างหน่วยงานไม่ใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

- หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) **มีหนังสือขอความร่วมมือ โดยไม่ส่งเจ้าหน้าที่ของ** หน่วยงานมาดำเนินการ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ค) (ง) และตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินนี้

- หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) **ยื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน** เป็นกรณีที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการให้ ไม่อาจส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาดำเนินการเองได้ ต้องเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ค) (ง) และตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินนี้

กรณีตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เช่น ข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS โดยที่การตรวจสอบข้อมูลและหรือสำเนาข้อมูลตามวิธีนี้ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการให้ หน่วยงานหรือบุคคลภายนอกไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลเองได้ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล ในการตรวจสอบและสำเนาข้อมูล จึงต้องเสียค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ญ) (ฎ) และตามหมวด ๔ ของระเบียบนี้ ไม่ว่าจะเป็นกรณี หน่วยงานของรัฐขอความร่วมมือหรือยื่นคำขอก็ตาม

ทั้งนี้ ตามระเบียบกำหนดให้กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นเป็นหลัก แต่หากหลักฐานทะเบียนที่ดินที่ขอตรวจสอบยังสามารถตรวจสอบได้ด้วยมือและหน่วยงานดังกล่าว มีความประสงค์ที่จะดำเนินการตรวจสอบด้วยมือ โดยได้ส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นมาเป็นผู้ดำเนินการ ก็ให้ดำเนินการได้

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหน่วยงานของรัฐอาจขอความร่วมมือกับกรมที่ดินขอตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในกรณีการตรวจสอบด้วยมือ ก็ตาม แต่ก็ต้องส่งเจ้าหน้าที่มาดำเนินการเอง ในกรณีที่หน่วยงานของรัฐ ขอความร่วมมือตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และให้จัดส่งเอกสารให้ด้วย โดยมีได้ส่งเจ้าหน้าที่ มาดำเนินการเอง จึงไม่อาจดำเนินการและยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้ได้ ดังนั้น กรณีดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้หน่วยงานของรัฐนั้นทราบว่าการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

ขอถ่ายสำเนาเอกสารนั้น มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการถ่ายสำเนาเอกสารเท่าใด และให้นำหน่วยงานของรัฐนั้นมอบหมายเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และถ่ายสำเนาเอกสารจากสำนักงานที่ดินโดยตรง

(๒) กรณีหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคล สามารถขอตรวจได้ทั้ง ๒ กรณี โดยถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบ การคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือคำรับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนด แม้จะเป็นการตรวจสอบ การคัดหรือสำเนาเอกสารจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นก็ตาม

๘. การเรียกเก็บค่าถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่าสำเนาเอกสารจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เรียกเก็บอย่างไร ตามกฎหมายหรือระเบียบใด

การเรียกเก็บค่าถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่าสำเนาเอกสารจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น มีกฎหมายและระเบียบกำหนดไว้แตกต่างกัน ดังนี้

(๑) การจัดทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓ ให้คิดตามขนาดกระดาษ ดังนี้

- ขนาดกระดาษ เอ ๔	หน้าละไม่เกิน	๑	บาท
- ขนาดกระดาษ เอฟ ๑๔	หน้าละไม่เกิน	๑.๕๐	บาท
- ขนาดกระดาษ บี ๔	หน้าละไม่เกิน	๒	บาท
- ขนาดกระดาษ เอ ๓	หน้าละไม่เกิน	๓	บาท
- ขนาดกระดาษพิมพ์เขียว เอ ๒	หน้าละไม่เกิน	๘	บาท
- ขนาดกระดาษพิมพ์เขียว เอ ๑	หน้าละไม่เกิน	๑๕	บาท
- ขนาดกระดาษพิมพ์เขียว เอ ๐	หน้าละไม่เกิน	๓๐	บาท

(๒) คำสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการว่าจ้างที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายว่าจ้างที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ฎ) ในอัตราแผ่นละ ๕๐ บาท

ทั้งนี้ กรณีขอจัดทำสำเนาในรูปแบบอื่น เช่น CD-ROM/Diskette ยังไม่มีการกำหนดไว้

(๓) การทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารกรณีเข้าเครื่องถ่ายเอกสารไว้ใช้อำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่มาติดต่อราชการ กำหนดไว้ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๐๑/ว ๓๓๙๙๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๐ ให้คิดตามขนาดกระดาษ เช่น กระดาษขนาด A๔ อัตราแผ่นละ ๒ บาท เป็นต้น

(๔) คำทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของเอกชน กรณีที่สำนักงานที่ดินไม่มีเครื่องถ่ายเอกสารให้บริการประชาชน เป็นไปตามที่เอกชนกำหนด

๙. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจหลักฐานทะเบียนและการตรวจสอบหลักทรัพย์เกี่ยวกับอาคารชุดและห้องชุด

เรียกเก็บตามกฎหมายว่าจ้างที่กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๘) และห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าพยานในคำขอ เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอก็ให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในคำขอนั้น ๆ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะลงนามเป็นพยานและให้เรียกเก็บค่าพยานคนละ ๒๐ บาท ตามกฎหมายว่าจ้างที่กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒ (๒)

ทั้งนี้ เพื่อให้เข้าใจได้ง่ายและสะดวกต่อการปฏิบัติงานจึงได้จัดทำตารางสรุปความแตกต่างและตารางสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ไว้ตามเอกสารแนบท้ายนี้

หมายเหตุ กรมที่ดินได้มีประกาศ เรื่อง การเรียกค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๓ กำหนดค่าธรรมเนียมคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารราชการ^๔ ไว้ ดังนี้

^๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๒๗ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๓

๑. การรับรองเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกค่าธรรมเนียมการรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ค) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๒. การรับรองเอกสารอื่นนอกจาก ๑. เรียกค่าธรรมเนียมในอัตราค่าธรรมเนียม ๕ บาท และกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้ดำเนินการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมที่ได้เรียกเก็บตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ แยกเป็น ๒ กรณี^๕ คือ

๑. กรณีเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามกฎหมายโดยถือเป็นเงินค่าธรรมเนียมที่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๒. กรณีเป็นเอกสารอื่นที่ไม่เกี่ยวกับเอกสารตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น หนังสือเวียนแนวทางปฏิบัติ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยไม่ต้องนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดินตามข้อบังคับกระทรวงการคลังว่าด้วยเงินค่าธรรมเนียมข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๘

ดังนั้น การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำเนินเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ จึงเป็นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอดำเนินเอกสาร และขอตรวจหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ จึงต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน

^๕ หนังสือกรมที่ดิน (กองคลัง) ส่วนที่ ๓๓ ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๔๙๗๑ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๓

ค่าธรรมเนียมการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอลำเนาเอกสาร และขอตรวจสอบหลักทรัพย์^๑

อรพันธ์ ประเสริฐศักดิ์ หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ค่าธรรมเนียม ประเภทคำขอ		คำคำขอ	ค่าตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน/ ค่าตรวจสอบ ข้อมูล	ค่าถ่ายเอกสาร/ ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูล ทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	ค่ารับรอง เอกสาร	ค่าพยาน	หมายเหตุ
๑. การขอตรวจ หลักฐาน ทะเบียนที่ดิน (ทราบเลขที่โฉนด)	๑.๑ ตรวจด้วยมือ	แปลงละ ๕ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๒ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	แปลงละ ๑๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๒ ข้อ ๒ (๑๐) (ง)	๑. เครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ คิดตาม ขนาดกระดาษ (ตามประกาศคณะกรรมการ ข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนา ที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสาร ของราชการ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนา ที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของ ราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓) ^๓ ๒. เครื่องเช่าบริการประชาชน ^๔ ๓. เครื่องเอกซน ตามเอกซนกำหนด	ฉบับละ ๑๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๒ ข้อ ๒ (๑๐) (ค) (เอกสาร เกี่ยวกับ ทะเบียนที่ดิน) ^๕ - เรียกเก็บ ทุกกรณี ยกเว้น	คนละ ๑๐ บาท (ถ้ามี) (กฎ กระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๒ ข้อ ๔ (๖)	๑. กรณีหน่วยงานของรัฐ ขอตรวจหลักฐาน/ตรวจสอบข้อมูล ขอคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสาร ๑. ๑ กรณีตรวจด้วยมือ <u>หน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอความร่วมมือ และ</u> - ส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง เจ้าหน้าที่ของ สำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น (เป็นการประสานงานระหว่างหน่วยงานไม่ใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ ป.ที่ดิน) ไม่เสียค่าธรรมเนียม หรือ - ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ เสียค่าธรรมเนียม <u>หน่วยงานยื่นคำขอ</u> ส่งเจ้าหน้าที่มาดำเนินการเองไม่ได้ -เสียค่าธรรมเนียม ๑.๒ กรณีขอตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เช่น การขอข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS หรือหน่วยงานนั้นเลือกที่จะ ดำเนินการตามวิธีนี้ โดยที่การตรวจสอบข้อมูลและหรือสำเนาข้อมูลตามวิธีนี้ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการให้ หน่วยงานหรือ บุคคลภายนอกไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลเองได้ เนื่องจากมีระบบรักษา ความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล ในการตรวจสอบและสำเนาข้อมูล จึง ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ^๒ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ญ) (ฎ)
	๑.๒ ตรวจจากสื่อ บันทึกข้อมูลทาง คอมพิวเตอร์หรือ สื่ออิเล็กทรอนิกส์ อื่น (รวมข้อมูล แปลงที่ดินทาง ระบบ LIS) ^๕	แปลงละ ๕ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๒ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	ครั้งละ ๑๐๐ บาท (คำขอละ) (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๒ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ)	แผ่นละ ๕๐ บาท (กระดาษ) (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๒ ข้อ ๒ (๑๐) (ฎ) (ไม่รวมกรณีการขอเป็น CD-ROM/Diskette) ^๖	มีกฎหมาย ยกเว้นให้ - ฉบับหนึ่ง มีหลายหน้า ถือเป็น ๑ ฉบับ		

^๑ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖

^๒ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๒๗ ลว. ๑๘ ก.ย. ๒๕๔๓ (ส่งประกาศ)

^๓ มท ๐๗๐๑/ว ๓๓๙๙๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๐

^๔ เอกสารอื่นๆ ฉบับละ ๕ บาท (ประกาศกรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓)

^๕ บันทึก สทส. ที่ มท ๐๕๑๓/๔๒๓๐ ลว. ๑๓ ต.ค. ๒๕๔๙

^๖ บันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๙๔๕ ลว. ๖ มิ.ย. ๒๕๕๐ (ตอบ สล.)

ประเภทคำขอ / ค่าธรรมเนียม		คำคำขอ	ค่าตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน/ ค่าตรวจสอบ ข้อมูล	ค่าถ่ายเอกสาร/ ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูล ทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	ค่ารับรอง เอกสาร	ค่าพยาน	หมายเหตุ
๒. การขอตรวจ หลักฐาน (ทราบชื่อ)	๒.๑ ตรวจด้วยมือ	รายละเอียด ๕ บาท (จำนวนราย ในคำขอ) (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๙ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	แปลงละ ๑๐ บาท (จำนวนแปลง ที่ตรวจพบ) (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๙ ข้อ ๒ (๑๐) (ง) หากตรวจไม่พบ ไม่ต้องเรียกเก็บ	- เครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ คิดตาม ขนาดกระดาษ (ตามประกาศคณะกรรมการ ข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนา ที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสาร ของราชการ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนา ที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของ ราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓) - เครื่องเช่าบริการประชาชน (มท ๐๗๐๑/ว ๓๓๙๙๙๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๐) - เครื่องเอกซน ตามเอกชนกำหนด			๒. หน่วยงานของรัฐที่อาศัยอำนาจกฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องดำเนินการ เช่น มาตรา ๑๕ (ปปง.) ถือเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องปฏิบัติ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ได้ แม้ว่าการคัดหรือสำเนาเอกสาร จะเป็นการคัดจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นก็ตาม ๓. กรณีศาลมีหมายเรียกพยานเอกสารตามคำขอของคู่ความ ยกเว้นคำคำขอ เนื่องจากหนังสือศาลไม่ใช่คำขอ (ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เรียกเก็บ ปกติ) ๔. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเรียกเก็บทุกประเภท ยกเว้นมีกฎหมายยกเว้นให้
	๒.๒ ตรวจจาก สื่อบันทึกข้อมูล ทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่อ อิเล็กทรอนิกส์อื่น	รายละเอียด ๕ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๙ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	ครั้งละ ๑๐๐ บาท (คำขอละ) (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๙ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ) ^๗	แผ่นละ ๕๐ บาท (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ^๙ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ) (ไม่รวมกรณีการขอเป็น CD-ROM/Diskette)			

^๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๕/ว ๑๖๕๑ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๑ (สกม.) (จัดเก็บค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ที่จัดเก็บไว้ในสื่อบันทึกข้อมูลด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศหรือ
สื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ในอัตราครั้งละ ๑๐๐ บาท โดยหมายถึงคำขอละ ๑๐๐ บาท ไม่ว่าคำขอนั้นจะขอตรวจสอบรายชื่อที่รายก็ตาม)

ความแตกต่างระหว่างการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินกับการตรวจสอบหลักทรัพย์^๑

ประเด็น	การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร	การตรวจสอบหลักทรัพย์	หมายเหตุ
ความหมาย	กรณีทราบเลขที่/เครื่องหมายหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือระบุที่ตั้งที่ดินได้ชัดเจน	ทราบชื่อบุคคล/นิติบุคคล	- หลักฐานทะเบียนที่ดิน รวมอาคารชุดและห้องชุดด้วย - <u>หน่วยงานของรัฐ ยกเว้น</u> รัฐวิสาหกิจประเภทธนาคาร
การยื่นคำขอ	- ๒ วิธี ยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ (ข้อ ๗) และขอตรวจทางไปรษณีย์ (ข้อ ๒๒) - ระบุเครื่องหมายหนังสือแสดงสิทธิหรือข้อความที่ทำให้ทราบที่ตั้งที่ดิน - แจ้งความประสงค์ขอตรวจเอกสารใด/เพื่ออะไร/รับรองหรือไม่	- ยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่เท่านั้น (ข้อ ๒๕) - ขอตรวจว่าบุคคล/นิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์/เจ้าของที่ดิน/ห้องชุดใด - แจ้งความประสงค์ขอเพื่ออะไร - พร้อมหลักฐานเป็นผู้มีสิทธิตรวจ	
ผู้มีสิทธิขอ	- บุคคล/นิติบุคคลทั่วไป (หน่วยงานของรัฐและเอกชน) (ข้อ ๗)	- บุคคล/นิติบุคคล (หน่วยงานของรัฐ/เอกชน) ซึ่งเป็นเจ้านี้ตามคำพิพากษาถึงที่สุด/ ทุนความผู้รับมอบอำนาจ (คดีที่ยังไม่ถึงที่สุดขอไม่ได้) (ข้อ ๒๕/ข้อ ๒๗) - หน่วยงานของรัฐที่อาศัยอำนาจตามกฎหมาย (ข้อ ๓๐)	
ขอตรวจทางไปรษณีย์ (ข้อ ๒๒)	- ขอได้เฉพาะโฉนด/น.ส.๓/น.ส.๓ก./ห้องชุด (ไม่รวมอาคารชุด/ตรวจหลักทรัพย์/ขอคัด/ขอถ่ายสำเนา) (ข้อ ๒๒) - ตรวจได้เฉพาะมีชื่อบุคคลใดเป็นเจ้าของ/ได้มาอย่างไร/เมื่อใด/มีภาระผูกพัน/ยึด/อายัด/ออกใบแทนหรือไม่ เมื่อใด (ข้อ ๒๒) - กรณีไม่ส่ง/ส่งค่าธรรมเนียมไม่ถูกต้อง แจ้งให้ส่งให้ครบถ้วนก่อน ตามแบบ (ข้อ ๒๓ (๑) ว.๒) - ถือหนังสือเป็นคำขอ/เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามระเบียบ (ข้อ ๒๓ (๒)) - แจ้งผล/ข้อขัดข้อง ภายใน ๗ วันทำการนับแต่รับคำขอ ตามแบบ (ข้อ ๒๓ (๓) (๔)) - ส่งเช็คไปรษณีย์/ธนาคัต/วิธีอื่นที่กรมกำหนด (ข้อ ๒๔)	- ขอไม่ได้ (พ.ร.บ.ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และข้อ ๒๒)	

^๑ อรพันธ์ ประเสริฐศักดิ์ หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน