

การจัดการความรู้ของกรมที่ดิน (Knowledge Management)

เทคนิคเกี่ยวกับการตรวจสอบใบมอบอำนาจ

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

การจัดการความรู้ของกรมที่ดิน
(Knowledge Management)

เทคนิคเกี่ยวกับการตรวจสอบใบมอบอำนาจ

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
การมอบอำนาจ	๑
แนวทางการวินิจฉัยเกี่ยวกับการมอบอำนาจ	๒
หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๑๑๑๓ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๕	๕
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจฯ พ.ศ. ๒๕๕๕	๖
หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๙๑๒๙ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๕	๑๓
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจฯ พ.ศ. ๒๕๕๗	๑๕
ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจ	๒๑

คำนำ

กรมที่ดินได้ดำเนินการพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงาน การจัดการความรู้เป็นการบริหารที่มุ่งหวังให้ข้าราชการกรมที่ดินนำความรู้ไปปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องเป็นไปตามระเบียบกฎหมายที่กำหนดแนวทางการปฏิบัติงานนั้นต้องปฏิบัติด้วยความรอบคอบ การจัดทำคู่มือ เทคนิค เกี่ยวกับการตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจ เป็นการแนะนำวิธีการตรวจสอบก่อนที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประชาชน จะมีความเชื่อมั่น ต่อระบบการทำงานที่เป็นมาตรฐานส่งผลดีต่อระบบงานราชการสืบไป

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

การมอบอำนาจ

ความหมาย

การมอบอำนาจ หมายถึง กรณีที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ตัวการ” แต่งตั้งบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ตัวแทน” โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายให้อำนาจทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันไว้

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องตัวแทนไว้ตามมาตรา ๗๙๗ ถึงมาตรา ๘๓๒
- การดำเนินการเรื่องหนังสือมอบอำนาจกรมที่ดินได้วางหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบ กรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนี้

การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม

ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนั้นในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีการมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของตัวการและตัวแทน ตลอดถึงความสมบูรณ์ของการมอบอำนาจด้วย ซึ่งแยกเป็น ๒ กรณี คือ

๑. ความสามารถของตัวการและตัวแทน

(๑) ความสามารถของตัวการ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจหรือความสามารถในอันที่จะกระทำการตามที่ตนจะมอบหมายนั้นได้ด้วยตัวเอง

(๒) ความสามารถของตัวแทน การกระทำของตัวแทนกฎหมายถือเสมือนหนึ่งว่าเป็นการกระทำของตัวการเองและหากตัวการคนใดใช้บุคคลผู้ไร้ความสามารถเป็นตัวแทนท่านว่าตัวการคนนั้นย่อมต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ (มาตรา ๗๙๙ แห่ง ป.พ.พ.) บุคคลที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะก็เป็นผู้รับมอบอำนาจได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๙๘/๒๕๐๖)

๒. ขอบเขตอำนาจของตัวแทน

(๑) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจเฉพาะการ มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างตามที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น (มาตรา ๘๐๐ แห่ง ป.พ.พ.)

(๒) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจทั่วไป ตามมาตรา ๘๐๑ แห่ง ป.พ.พ. มีอำนาจที่จะกระทำการใดๆ ในทางจัดการแทนตัวการได้ทุกอย่าง เว้นแต่

๑. ขายหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์
๒. ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป
๓. ให้
๔. ประนีประนอมยอมความ
๕. ยื่นฟ้องต่อศาล
๖. มอบข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการพิจารณา

หากตัวแทนรับมอบอำนาจทั่วไปจะกระทำการกิจการทั้ง ๖ อย่างดังกล่าวจะต้องได้รับมอบอำนาจเฉพาะการจากตัวการก่อน เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจำหน่ายสิทธิอันสำคัญของตัวการ

การระงับสิ้นไปของสัญญาตัวแทน

สัญญาตัวแทนอาจจะระงับสิ้นไปได้ ๒ ทาง คือ

๑. โดยการกระทำของคู่สัญญาเอง

- (๑) ตัวการและตัวแทนตกลงเลิกสัญญากันเอง
- (๒) ตัวแทนบอกเลิกการเป็นตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่ง ป.พ.พ.)
- (๓) ตัวการถอนอำนาจตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่ง ป.พ.พ.)

๒ โดยผลของกฎหมาย

- (๑) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาของสัญญาตัวแทน
- (๒) เมื่อตัวแทนกระทำกิจกรรมเสร็จตามที่มอบหมาย
- (๓) เมื่อวัตถุประสงค์ของกิจการที่ให้ไปทำนั้นกลายเป็นพ้นวิสัยหรือผิดกฎหมาย
- (๔) เมื่อตัวการหรือตัวแทนตาย ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือล้มละลาย (มาตรา ๘๒๖ แห่ง ป.พ.พ.)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

(๑) การมอบอำนาจตาม ป.พ.พ. ไม่ได้บังคับไว้ว่าจะต้องเขียนหรือใช้แบบฟอร์มอย่างไร แต่การทำหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่นๆเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นๆเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕ แล้วซึ่งการระบุข้อความในหนังสือมอบอำนาจไม่มีรูปแบบที่ตายตัว ผู้มอบอำนาจอาจจะระบุข้อความแตกต่างกันไป ข้อความดังกล่าวอาจไม่ตรงตามบทกฎหมาย แต่ถ้าอ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ชัดเจนว่า ผู้มอบอำนาจประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใดก็ได้แล้ว

(๒) การลงลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจตามมาตรา ๙ แห่ง ป.พ.พ. กฎหมายมิได้บังคับว่าจะต้องลงลายมือชื่อเป็นภาษาใดโดยเฉพาะ ประกอบกับได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘/๒๔๗๗ วินิจฉัยไว้แล้วว่าการลงลายมือชื่อเป็นภาษาจีน นับว่าเป็นลายมือชื่อตามมาตรา ๙ แห่ง ป.พ.พ. ดังนั้น เมื่อผู้มอบอำนาจได้ลงลายมือชื่อของตนในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวเป็นภาษาอื่นเช่นลงลายมือชื่อเป็นภาษาอังกฤษ ก็ต้องถือว่าเป็นการลงลายมือชื่อของตนตามกฎหมายแล้ว

(๓) กรณีที่หนังสือมอบอำนาจ ผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจไว้นานแล้ว หรือผู้มอบอำนาจเป็นผู้สูงอายุ หรือกรณีที่มีเหตุควรสงสัยว่าผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่นั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นๆเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๓ แล้ว ซึ่งเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจแล้ว แต่ละครณีๆไป เช่น หากผู้มอบอำนาจมีอายุมากถึง ๙๐ ปี และมอบอำนาจไว้นานเป็นปีแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องพิจารณาสอบสวนให้ได้ก่อนว่าผู้มอบยังมีชีวิตอยู่และยังมีความประสงค์จะทำนิติกรรมที่มอบอำนาจอยู่หรือไม่ ถ้าไม่อาจสอบสวนพยานหลักฐานที่น่าเชื่อถือได้ ก็อาจต้องขอให้ผู้มอบทำการมอบอำนาจมาใหม่ ซึ่งกรณีเช่นนี้ต้องใช้ดุลยพินิจไปตามข้อเท็จจริงของแต่ละเรื่องแต่ละกรณี ไม่อาจจะวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจเหมือนกันไปในทุกกรณีได้

(๔) กรณีที่มีการมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหลายเรื่องนั้น เนื่องจากการมอบอำนาจเป็นการตั้งตัวแทนและไม่มีกฎหมายห้ามมิให้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหลายเรื่อง ดังนั้น หากมีการมอบอำนาจมาหลายเรื่องในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกัน และมีข้อความชัดเจนเพียงพอ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการให้ได้

(๕) กรณีผู้มอบอำนาจหรือตัวการตาย

- กรณีผู้มอบอำนาจได้ถึงแก่เสียชีวิตไปก่อนที่ผู้รับมอบอำนาจมาขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงพิพาท สัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปตามมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่ง ป.พ.พ. แม้ผู้รับมอบอำนาจจะทราบหรือไม่ก็ตาม ประกอบกับหลักฐานภาพถ่ายในงานศพ และพยานบุคคลที่ไปร่วมงานศพของผู้มอบ ซึ่งมาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่น่าเชื่อถือได้ว่า ผู้ซื้อในฐานะตัวการได้ทราบถึงการตายของผู้มอบ ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนขายแล้ว จึงไม่ต้องตามมาตรา ๘๓๑ แห่ง ป.พ.พ. เมื่อสัญญาตัวแทนระงับ ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจหน้าที่ จะกระทำการขายที่ดินแทนได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๑๖, ๒๖/๒๕๓๐) ทั้งการขายที่ดินไม่ใช่เป็นการเพื่อปกปักรักษาประโยชน์ของตัวการตาม ป.พ.พ. มาตรา ๘๒๘ การจดทะเบียนขายดังกล่าวจึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบจะต้องเพิกถอน

- ในขณะจดทะเบียนจำนองที่ดินของนาย ก. ซึ่งเป็นผู้มอบอำนาจให้นาย ข. เป็นตัวแทนมาจดทะเบียนจำนองได้ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว สัญญาตัวแทนระหว่างนาย ก. ผู้มอบอำนาจกับ นาย ข. ผู้รับมอบอำนาจ ย่อมระงับสิ้นไปนับแต่นาย ก. ผู้มอบอำนาจถึงแก่กรรม ตามนัยมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่ง ป.พ.พ. เมื่อสัญญาตัวแทนระงับ นาย ข. ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจที่จะจดทะเบียนจำนองที่ดินแทนนาย ก. ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๑๖ , ๙๒๖/๒๕๓๐) ทั้งการจำนองที่ดินมิได้เป็นการปกปักรักษาผลประโยชน์ของตัวการตามมาตรา ๘๒๘ แห่ง ป.พ.พ. นอกจากนี้ในการจดทะเบียนจำนองรายนี้ นาย ข. ผู้รับจำนองเป็นผู้รับมอบอำนาจจากนาย ก. ให้เป็นผู้จดทะเบียนจำนองด้วย นาย ข. จึงได้กระทำการสองฐานะ กล่าวคือ อยู่ในฐานะผู้รับจำนองและอยู่ในฐานะผู้รับมอบหรือตัวแทนด้วย กรณีของเรื่องนี้ย่อมถือได้ว่า นาย ข. ไม่ใช่บุคคลภายนอก จึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๓๑ แห่ง ป.พ.พ. การจดทะเบียนจำนองเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบ สมควรเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เป็นกรณีที่ยังไม่ได้ใช้ใบมอบอำนาจ ผู้มอบตายก่อน)

- นาย ก. ผู้รับมอบอำนาจได้ยื่นคำขอรังวัดและได้นำทำการรังวัดแบ่งในนามเดิม ขณะนั้นนาง ข. ผู้มอบอำนาจยังคงมีชีวิตอยู่ ถือได้ว่าการที่ผู้รับมอบอำนาจได้ดำเนินการเพื่อให้มีการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมถูกต้องตามที่ได้รับมอบอำนาจ และเป็นไปตามเจตนาของนาง ข. แล้ว ส่วนในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งในนามเดิม นาง ข. ผู้มอบอำนาจจะเสียชีวิตไปแล้ว ก็ยังคงต้องถือว่าผู้รับมอบอำนาจยังคงมีอำนาจจัดการตามสมควร เพื่อปกปักรักษาประโยชน์ของผู้ตายต่อไป ตามนัยของ ป.พ.พ. มาตรา ๘๒๖ และมาตรา ๒๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งในนามเดิมนี้อย่างใด (เป็นกรณีที่ผู้ใช้ใบมอบอำนาจแล้ว ผู้มอบตายภายหลัง)

ข้อควรระวัง

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้มอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทที่ไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันเดียวกันได้ เช่น การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งต้องจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาทางมรดก เฉพาะในกรณีที่ต้องประกาศตลอดจนการขอรังวัดและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินในประเภทต่างๆ ซึ่งต้องใช้หนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกับที่ใช้ยื่นคำขอ ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องนั้นๆ ควรให้ผู้รับมอบอำนาจรับรองไว้อีกครั้งหนึ่งว่า ผู้มอบอำนาจยังคงมีเจตนาความประสงค์เดิมในหนังสือมอบอำนาจ และผู้มอบอำนาจยังคงมีชีวิตอยู่ไม่ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือเป็นคนล้มละลายไว้เป็นหลักฐาน หากปรากฏว่าผู้มอบอำนาจเปลี่ยนเจตนาแล้วก็ดี หรือถึงแก่กรรม หรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือศาลสั่งให้เป็นล้มละลายไปแล้วก็ดี ผู้รับมอบอำนาจจะดำเนินการต่อไปตามหนังสือมอบอำนาจอีกไม่ได้

การตรวจหนังสือมอบอำนาจ

การมอบอำนาจเป็นเจตนาของผู้ขอ ซึ่งได้มอบให้ผู้รับมอบมาขอทำธุรกรรมเรื่องต่างๆ เป็นขั้นตอนที่เจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณา ซึ่งอาจไม่เป็นที่พอใจของผู้ขอเนื่องจากไม่สุจริตตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ การพิจารณาหนังสือมอบอำนาจต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ และต้องใช้ความระมัดระวังอย่างที่สุด สำหรับผู้ที่ไม่สุจริตจะสร้างความเสียหายกับส่วนราชการเจ้าหน้าที่ และผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

การตรวจหนังสือมอบอำนาจ

๑. ตรวจสอบแบบของหนังสือมอบอำนาจ อาจใช้แบบทั่วไปได้ แต่ต้องมีสาระสำคัญของเอกสารสิทธิ์อย่างครบถ้วน ชื่อผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ ตลอดจนการมอบอำนาจให้ไปดำเนินการตามที่มอบอำนาจต้องระบุไว้อย่างชัดเจน

๒. ระบุสถานที่เขียน วัน เดือน ปี ของหนังสือมอบอำนาจ

๓. ชื่อผู้มอบอำนาจและอายุ รหัสประจำตัวประชาชน ต้องระบุไว้ให้ถูกต้อง

๔. ลายมือควรคล้ายคลึงกับลายมือชื่อเดิมที่เคยให้ไว้ปรากฏที่สารบบที่ดิน

๕. การพิจารณาลายมือชื่อต้องพิจารณาหลายครั้ง สังเกต สีของหมึก การเริ่มต้นของการเขียนตัวอักษร จนจบการเขียนลายมือชื่อ ความหนักเบาของลายเส้น บางครั้งอาจต้องใช้มือสัมผัสความหนักเบาของการเขียน เพื่อความชัดเจนอาจใช้แว่นขยายเพื่อตรวจสอบลายเส้น

๖. เมื่อมีความแตกต่างของลายมือชื่อควรแจ้งให้คู่กรณีทราบ และพิจารณาตามระเบียบที่กำหนดโดยเคร่งครัด

๗. ผู้มอบอำนาจสูงอายุ ความเปลี่ยนแปลงของลายมือชื่อย่อมเปลี่ยนแปลงไปตามอายุ ควรให้มีผู้ที่เชื่อถือได้รับรองการมอบอำนาจและรับรองความมีสติสัมปชัญญะ

๘. การพิมพ์ลายนิ้วมือ ต้องพิมพ์ให้มีความชัดเจน เห็นเส้นลายนิ้วมือและมีพยานรับรอง ๒ คน

๙. กรณีผู้มอบอำนาจป่วย ควรให้แพทย์ผู้ทำการรักษารับรองการมอบอำนาจ

๑๐. กรณีไม่มีลายมือชื่อให้ตรวจสอบ ให้แจ้งคู่กรณีทราบว่าไม่สามารถตรวจสอบลายมือชื่อจากสารบบได้ หากคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน ให้บันทึกไว้ที่รับผิดชอบตนเอง และดำเนินการไปตามความประสงค์ผู้ขอ

(๕)



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๑๑๑๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕

ด้วยกรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ โดยยกเลิกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ และได้ปรับปรุงแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจใหม่ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน รายละเอียดปรากฏตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติ พร้อมทั้งนำระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวไปเพิ่มเติมในหนังสือรวมระเบียบ คำสั่ง เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประเภทก่อภาระผูกพัน และอื่นๆ เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙, ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๕๕

โดยที่เป็นการสมควรรวบรวม ปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน และสามารถแก้ไขข้อขัดข้องเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ถูกต้องตลอดจนเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานได้สะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๑๙ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๙๔๒ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๗

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๙๑๒๙ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๕

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑ หนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๕ หนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน หรือหนังสือที่มีข้อความชัดเจนเพียงพอให้ทราบว่าเป็นการมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใด เกี่ยวกับที่ดินแปลงใด หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างใด ทั้งนี้ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวมีความชัดเจนพอหรือไม่

ข้อ ๖ หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน พยานที่รับรองต้องลายมือชื่อเท่านั้นจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้การเป็นพยานให้ระบุชื่อ-ชื่อสกุลของพยานให้ชัดเจนที่อ่านออกกำกับไว้เพื่อการตรวจสอบด้วย

การพิมพ์ลายนิ้วมือของผู้มอบอำนาจให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีความจำเป็นที่ต้องใช้นิ้วหัวแม่มือขวาหรือนิ้วมืออื่นให้ระบุไว้เพราะเหตุใด โดยให้ฝ่ายผู้มอบอำนาจบันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วย

ข้อ ๗ การขาดลบ ตก เต็ม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของหนังสือมอบอำนาจ เช่น เปลี่ยนแปลงเครื่องหมายของที่ดินจนเป็นเหตุให้เปลี่ยนไปเป็นคนละแปลง หรือเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น จำนองเป็นขายหรือขายฝาก เป็นต้น หนังสือมอบอำนาจนั้นย่อมไม่สมบูรณ์ เว้นแต่ผู้ทำหนังสือมอบอำนาจจะได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่งที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ในกรณีที่ปรากฏว่า การกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจมีความแตกต่างกันเกี่ยวกับลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน หรือเป็นตัวพิมพ์บ้าง ตัวเขียนบ้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจที่จะไม่รับทำให้ได้จนกว่าคู่กรณีจะได้แสดงหลักฐานว่าเป็นข้อความตรงตามความประสงค์ของผู้มอบอำนาจ และให้บันทึกคำรับรองของคู่กรณีในการที่จะรับผิดชอบกันเองไว้เป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๘ หนังสือมอบอำนาจที่ทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิก (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรองในกรณีที่ไม่มีผู้รับรองดังกล่าวข้างต้นให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะเชื่อถือได้เพียงใด

กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) หรือมีแต่อยู่ห่างไกลไม่สะดวก หรือถ้าจะต้องดำเนินการให้มีการรับรองจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือดร้อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนหรือพิสูจน์โดยวิธีอื่น หรือให้ผู้รับมอบอำนาจและคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อประกอบการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใด

กรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าหน้าที่ที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือรักษาการในตำแหน่งดังกล่าว แล้วแต่กรณี เป็นผู้มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจนั้น

หมวด ๒

การตรวจหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๙ การตรวจหนังสือมอบอำนาจให้อยู่ในความควบคุมรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการเรื่องนั้น

ข้อ ๑๐ การตรวจหนังสือมอบอำนาจ ให้พิจารณาโดยละเอียดรอบคอบในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ตรวจเลขเครื่องหมายที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจว่าตรงกับเครื่องหมายที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จะขอทำธุรกรรมนั้นหรือไม่

(๒) ตรวจสอบชื่อ ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดา ชื่อมารดาของผู้มอบอำนาจและบัตรประจำตัวหรือสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องว่าตรงกับหลักฐานเดิมหรือไม่

สำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวของผู้มอบอำนาจต้องมีความชัดเจน กรณีมีข้อพิรุธอื่นๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบและสอบสวนตามอำนาจหน้าที่ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่น่าเชื่อถือก่อนดำเนินการให้ผู้ขอ

(๓) ตรวจอำนาจในการมอบอำนาจให้ทำการใดเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ต้องพิจารณาโดยเคร่งครัดตามตัวอักษร เว้นแต่ในกรณีที่ผู้มอบอำนาจขอทำนิติกรรมเพื่อจะได้มาซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง หรือเพื่อให้หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง แม้จะมีข้อความไม่ชัดเจนบ้างก็อาจพิจารณาดำเนินการให้ได้ซึ่งแล้วแต่ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นรายๆ ไป เช่น ผู้มอบอำนาจเป็นฝ่ายที่รับให้โดยเสนหาไม่มีภาระผูกพัน หรือเป็นฝ่ายไถ่ถอนจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก เป็นต้น

ในการมอบอำนาจให้ทำการรังวัดแบ่งแยก ถ้าหนังสือมอบอำนาจระบุให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจทำการ “แบ่งแยก” โดยมีได้ระบุว่าจะแบ่งแยกในประเภทใด เช่น แบ่งขายหรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หากผู้รับมอบอำนาจขอแบ่งแยกที่ดินในประเภทอื่นที่มีใช้แบ่งแยกในนามเดิมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ควรรับดำเนินการให้ เว้นแต่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของหลายคนซึ่งอาจแปลความว่า “แบ่งแยก” หมายถึง แบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่ต้องมีข้อความอันขยายความให้เห็นว่าเป็นการแบ่งแยกออกจากกันระหว่างเจ้าของรวม

ในกรณีที่ตัวแทนได้รับมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมอย่างหนึ่งอย่างใดในนามของตัวการกับตนเองในนามของตนเอง หรือในฐานะเป็นตัวแทนของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๐๕ เมื่อปรากฏหลักฐานคำยินยอมของตัวการเป็นหนังสือมอบอำนาจนั่นเอง หรือในเอกสารอื่น จึงดำเนินการให้ได้

การระบุข้อความดังกล่าว ผู้มอบอำนาจอาจจะระบุข้อความแตกต่างไปซึ่งข้อความอาจไม่ตรงตามตัวบทกฎหมาย แต่ถ้าอ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ว่าผู้มอบอำนาจได้รู้หรือควรรู้ว่าผู้รับมอบอำนาจจะต้องทำในสองฐานะคือฐานะตัวแทน และในฐานะตนเองด้วย ก็ย่อมเป็นการเพียงพอ

(๔) ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจ โดยที่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบลายมือชื่อมิใช่ผู้ชำนาญการพิเศษโดยเฉพาะ การตรวจสอบจึงต้องใช้ความระมัดระวังอย่างวิญญูชนจะพึงกระทำได้ ถ้าไม่แน่ใจหรือมีเหตุอันควรสงสัยแล้วก็รับดำเนินการให้ไม่ได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเหตุผลให้คู่กรณีทราบ ว่าลายมือชื่อนั้นผิดเพี้ยนกันอย่างไร หรือสงสัยประการใด เมื่อคู่กรณีหาหลักฐานมาแสดงจนเป็นที่น่าเชื่อถือได้ จึงรับดำเนินการให้ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่มียลายมือชื่อในสารบบที่จะตรวจสอบกันได้อีกก็ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้บันทึกความรับผิดชอบกันเองของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการต่อไปได้ การตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจซึ่งอาจเป็นลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือก็ได้ นั้น ให้ตรวจสอบกับของเดิมว่าพอที่จะเชื่อถือได้หรือไม่

ในกรณีของเดิมพิมพ์ลายนิ้วมือไว้แต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือชื่อหรือของเดิมเป็นลายมือชื่อแต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็นพิมพ์ลายนิ้วมือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้คู่กรณีทราบ และให้ไปลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือเพื่อนำมาตรวจใหม่ แต่ถ้าไม่อาจทำได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกเหตุผลไว้ว่าเป็นเพราะเหตุใด เมื่อคู่กรณียืนยันให้ทำ ก็ต้องให้พยานที่เชื่อถือได้รับรอง พร้อมทั้งบันทึกคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้รับรองด้วย

เมื่อตรวจแล้วให้เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจบันทึกไว้ในหนังสือมอบอำนาจนั้นว่า “ตรวจแล้วใช้ได้” หรือ “ตรวจแล้วใช้ไม่ได้” เพราะเหตุใด แล้วลงลายมือชื่อและ วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๑ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ตรวจและให้ความเห็นแล้ว ให้นำเรื่องพร้อมกับสารบบเสนอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการทำการตรวจสอบและสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจอีกครั้งหนึ่งเมื่อเห็นว่าใช้ได้แล้วให้บันทึกสั่งการว่า “ดำเนินการได้” แล้วให้ดำเนินการต่อไป

กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการ ตรวจหนังสือมอบอำนาจแล้วเห็นว่าใช้ไม่ได้ เพราะเหตุใดก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการปฏิเสธไม่รับดำเนินการ โดยบันทึกสั่งการพร้อมด้วยเหตุผลในหนังสือมอบอำนาจนั้นแล้วแจ้งให้ผู้รับมอบอำนาจทราบ และให้เก็บหนังสือมอบอำนาจไว้ในสารบบที่ดิน

การปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๒ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ ยกเว้นการสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียนซึ่งมีทุนทรัพย์เกินกว่าทุนทรัพย์ของหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ทั้งนี้ ตามคำสั่งที่กรมที่ดินกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือรักษาการในตำแหน่งดังกล่าวแล้วแต่กรณี เป็นผู้มีอำนาจสั่งการหนังสือมอบอำนาจนั้น

ข้อ ๑๓ การปฏิเสธการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้รับมอบอำนาจทราบ โดยให้บันทึกไว้ด้านหลังหนังสือมอบอำนาจหรือที่อื่นตามที่เห็นสมควร แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง แล้วให้ผู้รับมอบอำนาจหรือผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ กรณีผู้รับมอบอำนาจปฏิเสธการลงลายมือชื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน และให้มีหนังสือแจ้งไปยังผู้มอบอำนาจเพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

การสอบสวนคู่กรณีและการดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๑๔ เพื่อป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ ให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันพึงเกิดจากการทำนิติกรรม ในเรื่องรู้จักเจ้าของที่ดินและที่ตั้งของที่ดิน หากมีกรณีสงสัยเกี่ยวกับตัวคู่กรณีประการใด ให้นำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือรักษาการในตำแหน่งดังกล่าว แล้วแต่กรณี เพื่อส่งการเสียก่อน

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจไว้ ทั้งนี้ให้บันทึกการสอบสวนไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๖ การทำหนังสือสัญญา บันทึก คำขอ ให้ใส่ชื่อผู้รับมอบอำนาจต่อท้ายชื่อผู้มอบอำนาจไว้ในวงเล็บด้วย การลงลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจให้บรรยายว่า “แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ...เดือน...พ.ศ....”

ข้อ ๑๗ ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจไว้ในสารบบ แต่ถ้าเรื่องใดมีเหตุผลเป็นพิเศษว่า ถ้าจะเก็บไว้ในสารบบจะไม่ปลอดภัยแล้ว จะแยกเก็บไว้ต่างหากในที่ปลอดภัยก็ทำได้โดยหมายเหตุให้ทราบในสารบบ และทำบัญชีควบคุมไว้เป็นหลักฐาน

การมอบอำนาจเกี่ยวกับที่ดินรวมหลายแปลง ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจในสารบบที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งและหมายเหตุไว้ในสารบบที่ดินแปลงอื่นๆ ว่าหนังสือมอบอำนาจเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงหน้าสำรวจใด ตำบลใด เพื่อให้ค้นหาได้ง่าย

หมวด ๔

ข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๘ ห้ามข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินรับมอบอำนาจทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ากรณีใด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ข้อ ๑๙ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรับรองเกี่ยวกับลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจนอกสถานที่ทำการไม่ว่ากรณีใด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ข้อ ๒๐ ห้ามเจ้าหน้าที่รับจัดทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้ขอ หากประชาชนมีปัญหาเกี่ยวกับการกรอกข้อความในแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจที่กรมที่ดินพิมพ์ขึ้น เจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะให้คำแนะนำได้

ข้อ ๒๑ กรณีมีผู้มาขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งในคำร้องว่า ไม่อาจดำเนินการให้ได้ และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจ และดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้ยื่นคำร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้องและให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

ในกรณีที่ผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นทราบโดยอนุโลมตามข้อความในวรรคหนึ่งพร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้นหรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

หมวด ๕

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและการปิดอากรแสตมป์

ข้อ ๒๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมมอบอำนาจตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยถือปฏิบัติดังนี้

(๑) เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น จะแบ่งเป็นกี่แปลงก็ตามถือเป็นเรื่องเดียวกัน

เรื่องรวมโฉนดที่ดิน จะนำโฉนดที่ดินที่แปลงมารวมกันก็เป็นเรื่องที่ดินหลายแปลงรวมเข้าเป็นแปลงเดียวกัน จึงเป็นเรื่องเดียวกัน ถ้าขอรวมโฉนดที่ดินหลายแห่งเข้าด้วยกัน แต่ละแห่งก็เป็นเรื่องหนึ่งๆ

เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียว จะเป็นที่ดินกี่แปลงก็ถือเป็นเรื่องเดียว เช่น ขายที่ดินรวม ๕ แปลง ตามสัญญาฉบับเดียวกันถือเป็นเรื่องเดียว

(๒) บุคคลหลายคนมอบอำนาจมาทำการ เป็นเรื่องของบุคคลที่มอบอำนาจมาทำการแต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับ เพราะเป็นกิจธุระของแต่ละบุคคล

กรณีผู้จัดการมรดกหลายคนมอบอำนาจมาทำการจดทะเบียนประเภทใดประเภทหนึ่ง ถือว่าเป็นเรื่องของผู้จัดการมรดกที่มอบมาทำการแต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกัน หรือหลายฉบับ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจเป็นรายบุคคลที่มอบอำนาจ

ผู้จัดการธนาคารสาขาผู้รับมอบอำนาจจากธนาคารสำนักงานใหญ่ มอบอำนาจช่วงให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารสาขา มาจดทะเบียนรับจำนองที่ดินจึงเป็นการรับจำนองแทนธนาคารสำนักงานใหญ่ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจให้เรียกเก็บเป็นเรื่องเดียว

(๓) ผู้ไถ่ถอนมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้มีการชำระหนี้แล้วมาแสดง แม้ผู้ไถ่ถอนจะมีหนังสือมอบอำนาจของธนาคารแนบมาพร้อมทั้งเรื่องราวการจดทะเบียนไถ่ถอน กรณีเช่นนี้ไม่มีการรับมอบอำนาจที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจ

(๔) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๓ หนังสือมอบอำนาจต้องปิดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามประมวลรัษฎากร ดังนี้

(๑) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

(๒) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท

(๓) มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว โดยให้บุคคลหลายคนต่างคนต่างกระทำการแยกกันได้ คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์คนละ ๓๐ บาท

(๑๒)

(๔) ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกันแล้วมอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกัน ต้องคิดตามรายตัวบุคคล ผู้มอบอำนาจคนหนึ่งเป็นหนึ่งเรื่องตาม (๑) (๒) และ (๓) แล้วแต่กรณี

(๕) สัญญาตัวแทนมอบอำนาจเฉพาะการ ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท มอบอำนาจทั่วไป ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท

(๖) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนตลอดจนให้ถ้อยคำต่างๆ ต่อเจ้าหน้าที่เฉพาะการมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนเข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ ส่วนการมอบอำนาจให้ถ้อยคำต่างๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

ประกาศ ณ วันที่ ๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

(ลงชื่อ)

บุญเชิด คิดเห็น
(นายบุญเชิด คิดเห็น)
อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๙๑๒๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจที่ทำในต่างประเทศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

ด้วยปรากฏว่าในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ผู้มอบอำนาจทำหนังสือมอบอำนาจในต่างประเทศ แต่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ นั้น ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค หรือกรณีผู้มอบอำนาจอยู่ต่างประเทศแต่ได้มอบอำนาจไว้ในขณะที่อยู่ในประเทศไทย มีพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินบางแห่งปฏิเสธการดำเนินการโดยอ้างว่า ไม่มีผู้รับรองและแจ้งให้ผู้ขอไปให้สถานทูต หรือสถานกงสุล หรือโนตารีพับลิครับรอง ทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือดร้อน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า โดยที่ระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ข้อ ๘ กำหนดว่า “ในกรณีหนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิค (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ในกรณีที่ไม่มีผู้รับรองดังกล่าวข้างต้นให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะเชื่อถือได้เพียงใด” ซึ่งตามระเบียบใช้คำว่า “ควร” กรณีที่หนังสือมอบอำนาจไม่มีผู้รับรอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถใช้ดุลยพินิจสอบสวนและพิจารณาได้ว่าหนังสือมอบอำนาจเชื่อถือได้หรือไม่ ดังนั้น กรณีที่ผู้รับมอบหมายอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค หรือมีแต่อยู่ห่างไกลไม่สะดวก หรือถ้าจะต้องดำเนินการให้มีการรับรองจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือดร้อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน หรือพิสูจน์โดยวิธีอื่น หรือให้ผู้รับมอบอำนาจและคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อประกอบการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใด กรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เป็นผู้ที่มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว ทั้งนี้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธหนังสือมอบอำนาจที่ไม่มีผู้รับรองโดยไม่มีเหตุผลที่สมควร อาจทำให้ผู้มอบอำนาจหรือผู้จดทะเบียนได้รับความเสียหาย และอาจฟ้องดำเนินคดีทั้งคดีแพ่ง คดีอาญา และคดีปกครองได้

(๑๔)

สำหรับกรณีที่ผู้มอบอำนาจอยู่ต่างประเทศแต่ได้มอบอำนาจไว้ในขณะที่อยู่ในประเทศไทย มิใช่กรณีที่จะต้องให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิค(Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่น ระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมหรือกิจกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชน ในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙, ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
หรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๔๗

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการเรื่องการมอบอำนาจให้มาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็ว และสอดคล้องกับแนวนโยบายการปฏิรูประบบราชการ รวมทั้งเพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๐๑
- (๒) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๖
- (๓) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๔๖/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๒๓
- (๔) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ ๑๗๓๒/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๐๖
- (๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๓๕๗/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๐๖
- (๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๐๖๙ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖
- (๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๑๐๖๐ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๗
- (๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๐๔๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๒๒
- (๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๒๘๐ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๒๔
- (๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๒๑๒ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔
- (๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๕๐๙๐ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๒๕
- (๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๗๘๙ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๒๕
- (๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๐๕๑ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๒๘
- (๑๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๒๘๑๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๓๗
- (๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๑๐ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๘
- (๑๖) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๓๗๕๖ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐
- (๑๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๖๐๒ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๐

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
หนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๕ หนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน หรือหนังสือที่มีข้อความชัดเจนเพียงพอให้ทราบว่าเป็นการมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใด เกี่ยวกับที่ดินแปลงใด หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างใด ทั้งนี้ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๖ หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน พยานต้องลงลายมือชื่อเท่านั้นจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้

การพิมพ์ลายนิ้วมือของผู้มอบอำนาจ ให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้นิ้วหัวแม่มือขวาหรือนิ้วมืออื่นเพราะเหตุใด ให้บันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วย

ข้อ ๗ การขาดตก เติม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของหนังสือมอบอำนาจ เช่น เปลี่ยนแปลงเลขเครื่องหมายของที่ดินจนเป็นเหตุให้เปลี่ยนไปเป็นคนละแปลงหรือเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น จำนองเป็นขายหรือขายฝาก เป็นต้น หนังสือมอบอำนาจนั้นย่อมไม่สมบูรณ์เว้นแต่ผู้ทำหนังสือมอบอำนาจจะได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่งที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ในกรณีที่ปรากฏว่า การกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจแตกต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน หรือเป็นตัวพิมพ์บ้าง ตัวเขียนบ้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจที่จะไม่รับทำให้ได้ จนกว่าคู่กรณีจะได้แสดงหลักฐานว่าเป็นข้อความตรงตามความประสงค์ของผู้มอบอำนาจ และให้บันทึกคำรับรองของคู่กรณีในการที่จะรับผิดชอบกันเองไว้เป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๘ ในกรณีหนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูต สถานกงสุลโนตารีพับลิก (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ในกรณีที่ไม่มีผู้รับรองดังกล่าวข้างต้นให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะเชื่อถือได้เพียงใด

หมวด ๒
การตรวจหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๙ การตรวจหนังสือมอบอำนาจให้อยู่ในความควบคุมรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการเรื่องนั้น

ข้อ ๑๐ การตรวจหนังสือมอบอำนาจ ให้พิจารณาโดยละเอียดรอบคอบในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ตรวจเลขเครื่องหมายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจว่าตรงกับเครื่องหมายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จะขอทำธุรกรรมนั้นหรือไม่

(๒) ตรวจสอบชื่อ ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดามารดาของผู้มอบอำนาจและบัตรประจำตัว หรือสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวของผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องว่าตรงกับหลักฐานเดิมหรือไม่

(๓) ตรวจอำนาจทำการว่ามอบอำนาจให้ทำการใดและชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ ต้องพิจารณาโดยเคร่งครัดตามตัวอักษร เว้นแต่ในกรณีที่ผู้มอบอำนาจขอทำนิติกรรมเพื่อจะได้มาซึ่งสิทธิอันใด อันหนึ่ง หรือเพื่อให้หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง แม้จะมีข้อความไม่ชัดเจนบ้างก็อาจพิจารณาดำเนินการให้ได้ซึ่งแล้วแต่ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นรายๆ ไป เช่น ผู้มอบอำนาจเป็นฝ่ายที่รับให้โดยเสนหาไม่มีภาระผูกพัน หรือเป็นฝ่ายไถ่ถอนจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก เป็นต้น

การมอบอำนาจให้ทำการรังวัดแบ่งแยก ถ้าหนังสือมอบอำนาจระบุให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจทำการ “แบ่งแยก” โดยมีได้ระบุว่าแบ่งแยกในประเภทใด เช่น แบ่งขายหรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หากผู้รับมอบอำนาจขอแบ่งแยกที่ดินในประเภทอื่นที่มีใช้แบ่งแยกในนามเดิมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ควรรับดำเนินการให้ เว้นแต่ในหนังสือแสดงสิทธิที่ดินมีชื่อเจ้าของหลายคน ซึ่งอาจแปลความคำว่า “แบ่งแยก” หมายถึง แบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้แต่ต้องมีข้อความอื่นขยายความให้เห็นว่าเป็นการแบ่งแยกออกจากกันระหว่างเจ้าของรวม

ในกรณีที่ตัวแทนได้รับมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมอย่างหนึ่งอย่างใดในนามของตัวการทำกับตนเองในนามของตนเอง หรือในฐานะเป็นตัวแทนของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๐๕ เมื่อปรากฏหลักฐานคำยินยอมของตัวการเป็นหนังสือในหนังสือมอบอำนาจนั้นเองหรือในเอกสารอื่น จึงดำเนินการให้ได้

การระบุข้อความดังกล่าว ผู้มอบอำนาจอาจจะระบุข้อความแตกต่างไปซึ่งข้อความอาจไม่ตรงตามตัวบทกฎหมาย แต่ถ้าอ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ว่าผู้มอบอำนาจได้รู้หรือควรรู้ว่าผู้มอบอำนาจจะต้องทำในสองฐานะคือฐานะตัวแทน และในฐานะตนเองด้วย ก็ย่อมเป็นการเพียงพอ

(๔) ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจ โดยที่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบลายมือชื่อ มิใช่ผู้อำนวยการพิเศษโดยเฉพาะ การตรวจสอบจึงต้องใช้ความระมัดระวังอย่างวิญญูชนจะพึงกระทำได้ ถ้าไม่แน่ใจหรือมีเหตุอันควรสงสัยแล้วก็รับดำเนินการให้ไม่ได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเหตุผลให้คู่กรณีทราบ ว่าลายมือชื่อนั้นผิดเพี้ยนกันอย่างไร หรือสงสัยประการใด เมื่อคู่กรณีหาหลักฐานมาแสดงจนเป็นที่เชื่อถือได้จึงรับดำเนินการให้ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่มีลายมือชื่อในสารบบที่จะตรวจสอบกันได้ ก็ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบและให้บันทึกความรับผิดชอบของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการต่อไปได้ การตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจซึ่งอาจเป็นลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือก็ได้ นั้น ให้ตรวจสอบกับของเดิมว่าพอที่จะเชื่อถือได้หรือไม่

ในกรณีของเดิมพิมพ์ลายนิ้วมือไว้แต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือชื่อหรือของเดิมเป็นลายมือชื่อแต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็นพิมพ์ลายนิ้วมือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้คู่กรณีทราบ และให้ไปลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือเพื่อนำมาตรวจสอบใหม่ แต่ถ้าไม่อาจทำได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกเหตุผลไว้ว่าเป็นเพราะเหตุใด เมื่อคู่กรณียืนยันให้ทำ ก็ต้องให้พยานที่เชื่อถือได้รับรอง พร้อมทั้งบันทึกคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้รับรองด้วย

เมื่อตรวจแล้วให้เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจบันทึกไว้ในหนังสือมอบอำนาจนั้นว่า “ตรวจแล้วใช้ได้” หรือ “ตรวจแล้วใช้ไม่ได้” เพราะเหตุใด แล้วลงลายมือชื่อและ วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๑ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ตรวจและให้ความเห็นแล้ว ให้นำเรื่องพร้อมกับสารบบเสนอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจตรวจสอบอีกครั้งหนึ่ง เมื่อเห็นว่าใช้ได้แล้วให้บันทึกสั่งการว่า “ดำเนินการได้” แล้วให้ดำเนินการต่อไป

(๑๘)

หมวด ๓

การสอบสวนคู่กรณีและบันทึกรับรองความเสียหาย

ข้อ ๑๒ เพื่อป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ ให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการทำนิติกรรม ให้เร่องรู้จักเจ้าของที่ดินและที่ตั้งของที่ดิน หากมีกรณีสงสัยเกี่ยวกับตัวคู่กรณีประการใด ให้นำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี เพื่อสั่งการเสียก่อน

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่ และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจไว้ ทั้งนี้ให้บันทึกการสอบสวนไว้เป็นหลักฐาน

หมวด ๔

การหมายเหตุในกรณีที่มีการมอบอำนาจ

ข้อ ๑๔ การทำหนังสือสัญญา บันทึก คำขอ ให้ใส่ชื่อผู้รับมอบอำนาจต่อท้ายชื่อผู้มอบอำนาจไว้ในวงเล็บด้วย การลงลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจให้บรรยายว่า “แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

หมวด ๕

การเก็บหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๑๕ ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจไว้ในสารบบ แต่ถ้าเรื่องใดมีเหตุผลเป็นพิเศษว่าถ้าจะเก็บไว้ในสารบบจะไม่ปลอดภัยแล้ว จะแยกเก็บไว้ต่างหากในที่ปลอดภัยก็ให้ทำได้โดยหมายเหตุให้ทราบในสารบบ และทำบัญชีควบคุมไว้เป็นหลักฐาน

การมอบอำนาจเกี่ยวกับที่ดินรวมหลายแปลง ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจในสารบบที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่ง และหมายเหตุไว้ในสารบบที่ดินแปลงอื่นๆ ว่าหนังสือมอบอำนาจเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงหน้าสำรวจใด ตำบลใด เพื่อให้ค้นหาได้ง่าย

หมวด ๖

ข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๖ ห้ามข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินรับมอบอำนาจทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ากรณีใด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ข้อ ๑๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรับรองเกี่ยวกับลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจนอกสถานที่ทำการไม่ว่าในกรณีใด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ข้อ ๑๘ ห้ามเจ้าหน้าที่รับจัดทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้ขอ หากประชาชนมีปัญหาเกี่ยวกับการกรอกข้อความในแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจที่กรมที่ดินพิมพ์ขึ้น เจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะให้คำแนะนำได้

หมวด ๗

การขอให้ระงับหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้มาขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจ และดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้ยื่นคำร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้องและให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้นั้นทราบโดยอนุโลมตามข้อความในวรรคหนึ่งพร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้น หรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

หมวด ๘

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและการปิดอากรแสตมป์

ข้อ ๒๐ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น จะแบ่งเป็นกี่แปลงก็ตาม ถือเป็นเรื่องเดียว

เรื่องรวมโฉนดที่ดิน จะนำโฉนดที่ดินกี่แปลงมารวมกันก็เป็นเรื่องที่ดินหลายแปลงรวมเข้าเป็นแปลงเดียว ถ้าขอรวมโฉนดที่ดินหลายแห่งเข้าด้วยกันแต่ละแห่งก็เป็นเรื่องหนึ่งๆ

เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียว จะเป็นที่ดินกี่แปลงก็ถือเป็นเรื่องเดียว เช่น ขายที่ดินรวม ๕ แปลง ตามสัญญาฉบับเดียวกันถือเป็นเรื่องเดียว

(๒) บุคคลหลายคนมอบอำนาจมาทำการ เป็นเรื่องของบุคคลที่มอบอำนาจมาทำการแต่ละบุคคล เป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมีมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับ เพราะเป็น ภาระของแต่ละบุคคล

กรณีผู้จัดการมรดกหลายคนมอบอำนาจมาทำการจดทะเบียนประเภทใดประเภทหนึ่ง ถือว่าเป็นเรื่องของผู้จัดการมรดกที่มอบมาทำการแต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมีมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจเป็นรายบุคคลที่มอบอำนาจ

ผู้จัดการธนาคารสาขาผู้รับมอบอำนาจจากธนาคารสำนักงานใหญ่มอบอำนาจช่วงให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารสาขา มาจดทะเบียนรับจำนองที่ดินจึงเป็นการรับจำนองแทนธนาคารสำนักงานใหญ่ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจให้เรียกเก็บเป็นเรื่องเดียว

(๓) ผู้ไถ่ถอนมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่า ได้มีการชำระหนี้แล้วมาแสดง แม้ผู้ไถ่ถอนจะมีหนังสือมอบอำนาจของธนาคารแนบมาพร้อมทั้งเรื่องราวการจดทะเบียนไถ่ถอน กรณีเช่นนี้ไม่มีการรับมอบอำนาจที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจ

(๒๐)

(๔) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับ
สิ่งของแทนไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๑ หนังสือมอบอำนาจต้องปิดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามประมวลกฎหมายรัษฎากร
ดังนี้

(๑) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียวปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

(๒) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียวปิดอากร
แสตมป์ ๓๐ บาท

(๓) มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว โดยให้บุคคลหลายคนต่างคนต่างกระทำ
กิจการแยกกันได้ คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์คนละ ๓๐ บาท

(๔) ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกันแล้วมอบอำนาจในตราสาร
ฉบับเดียวกัน ต้องคิดตามรายตัวบุคคล ผู้มอบอำนาจคนหนึ่งเป็นหนึ่งเรื่องตาม (๑) (๒) และ (๓) แล้วแต่กรณี

(๕) สัญญาตัวแทนมอบอำนาจเฉพาะการ ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท มอบอำนาจทั่วไป
ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท

(๖) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนตลอดจนให้ถ้อยคำต่างๆ
ต่อเจ้าหน้าที่ เฉพาะการมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิแทนเข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของ
แทนไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ ส่วนการมอบอำนาจให้ถ้อยคำต่างๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าลักษณะเป็น
การมอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียวปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

(ลงชื่อ) บุญฤดี จันทน์เสนะ

(นายบุญฤดี จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน



หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....จังหวัด.....
เรื่อง.....

เขียนที่.....
วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....บิดาชื่อ.....มารดาชื่อ.....
บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....บิดาชื่อ.....มารดาชื่อ.....
บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มอบอำนาจจัดการ.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ
เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว
.....ผู้มอบอำนาจ
(.....)

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบ
อำนาจได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

หมายเหตุกรณีที่ผู้มอบอำนาจเป็นคู่สัญญาหรือเป็นตัวแทนของคู่สัญญาให้ระบุ
ข้อความดังต่อไปนี้ด้วย “ยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้าทำการแทนในนามตนเอง
และ/หรือเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย”

.....พยาน
(.....)
.....พยาน
(.....)

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์
ลายนิ้วมือ ให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

คำเตือน

เพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้อง

๑. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ดึก บ้านเรือนโรง ให้ชัดเจน
๒. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่ามอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อ ขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย
๓. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้พิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน
๔. ถ้ามีรอยชดลบ ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่า ขีดฆ่า ตกเติมก็คำและผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง
๕. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วน และถูกต้องตามประสงค์แล้ว
๖. ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อ จะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้
๗. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค (NOTARY PUBLIC) รับรองด้วย