



คู่มือปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์
สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์
และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

กรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาพัฒนาและปรับปรุงการบริการประชาชนด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้สามารถบริการประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลในการปฏิบัติงาน สอดคล้องกับการพัฒนางานกรมที่ดิน Smart LANDS ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ ที่กรมที่ดินเริ่มให้บริการจดทะเบียนต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้ง ๑๗ แห่ง ในวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนให้ได้รับความสะดวกสบาย รวดเร็ว ลดภาระค่าใช้จ่าย และสร้างระบบความโปร่งใส ทั้งนี้ กรมที่ดินมีแผนงานจะขยายการบริการไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่จังหวัดอื่น ๆ ทั่วประเทศด้วย

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ซึ่งรับผิดชอบในการวางมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เห็นความสำคัญของการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาประยุกต์ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงได้จัดทำองค์ความรู้เรื่อง “คู่มือปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ” เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินได้ดำเนินการจัดทำองค์ความรู้ เรื่อง “คู่มือปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ” ตามมติที่ประชุมของคณะกรรมการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
➤ คู่มือปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ	๑
➤ ตัวอย่างบัญชีแนบท้าย ๑ ถึง ๓	๑๒
➤ แผนภูมิการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์	๑๕
➤ แผนภูมิการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินต่างสำนักงานแบบออนไลน์	๑๖
➤ แผนภูมิการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ	๑๗

ภาคผนวก

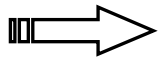
○ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓๖๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๔ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔	๑๘
○ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔	๑๙
○ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๔๐๙ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน	๒๙
○ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๕๐/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๕ เรื่อง การแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน	๓๑
○ ประกาศกรมที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ เรื่อง กำหนดให้สำนักงานที่ดินเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์	๓๒
○ ประกาศกรมที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๕ เรื่อง กำหนดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ต่างสำนักงานแบบออนไลน์	๓๓
○ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๔๙ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๔ เรื่อง การนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๓๕
○ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕(๑)/ว ๑๔๘๕๕ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๖๔ เรื่อง การเตรียมความพร้อมในสำนักงานที่ดิน ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ (ระยะที่ ๒) กรมที่ดิน	๔๗

กรมที่ดินพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาใช้ในการบริการประชาชน เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงและตอบสนองความต้องการของประชาชน ทำให้สามารถบริการประชาชนได้อย่างสะดวก รวดเร็ว ประหยัดค่าใช้จ่าย เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกรมที่ดิน ซึ่งตามมาตรา ๕๗ วรรคสอง และมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับที่จัดเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินสามารถจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บไว้โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้ ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ และบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย ประกอบกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๔๕๐/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน โดยแต่งตั้งให้เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขานั้น ๆ และให้เป็นเจ้าพนักงานที่ดินในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอื่นได้ด้วย เมื่อกรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และได้ประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว (แจ้งเวียนให้ทราบ ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๔๐๙ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕)

กรมที่ดินมีประกาศ ฉบับลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๖๕ เรื่อง กำหนดให้สำนักงานที่ดินเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ โดยกำหนดให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา รวม ๑๗ แห่งเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน ตั้งแต่วันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๕ และต่อมาได้มีประกาศกรมที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เรื่อง กำหนดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ โดยกำหนดให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา รวม ๑๗ แห่งเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เป็นต้นไป และกรมที่ดินมีแผนงานจะขยายพื้นที่ดำเนินการไปยังสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ทั้งนี้ ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ กรมที่ดินขยายการให้บริการในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดอุบลราชธานี จังหวัดหนองคาย และจังหวัดสงขลา

เพื่อเป็นการกำหนดแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และให้บริการประชาชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ กรมที่ดินจึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ (แจ้งเวียนให้ทราบและถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓๖๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๔)

ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวได้แบ่งสำนักงานที่ดินออกเป็น ๓ แบบ ได้แก่ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบซึ่งจะมีหลักเกณฑ์และวิธีการแตกต่างกันไป ดังนี้



๑. สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ หมายความว่า “สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยก ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในสารบัญญัตจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงนามจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (เอกสารกระดาษ) ให้ตรงกัน” โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ดังนี้

๑.๑ หลักเกณฑ์การเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

(๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่ใช้โปรแกรมการสนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศกรมที่ดิน ระยะที่ ๒

(๒) มีการจัดเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารครบถ้วนแล้ว

(๓) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Signature pad) อย่างน้อย ๓ เครื่อง เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญญัตจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

(๔) สำนักงานที่ดินใดมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ (๑) - (๓) ให้อธิบดีประกาศกำหนดเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ พร้อมทั้งประกาศกำหนดประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ด้วย (ระยะแรกประกาศกำหนดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นประเภท “โฉนดที่ดิน” เท่านั้น ที่จะดำเนินการจดทะเบียนในสารบัญญัตจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ ส่วนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทอื่น (น.ส. ๓ ก./น.ส. ๓/ห้องชุด) ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเช่นเดิม)

๑.๒ ผลของการเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

เมื่อประกาศเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์แล้ว มีผลทำให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ยกเลิกเนื่องจากเปลี่ยนไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ เมื่อมีการจดทะเบียนครั้งต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญญัตจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ฉบับสำนักงานที่ดินที่ได้จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ และฉบับเจ้าของที่ดิน (กระดาษ)

๑.๓ การหมายเหตุหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ)

(๑) จัดทำคำสั่งมอบหมายพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการหมายเหตุหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) โดยกำหนดผู้รับผิดชอบให้ชัดเจนและสามารถตรวจสอบได้

(๒) จัดทำบัญชีการหมายเหตุว่าดำเนินการแล้วเสร็จจำนวนเท่าใด เพื่อใช้สำหรับควบคุม ติดตาม และรายงานให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ (ตัวอย่างบัญชีแนบท้าย ๑ และ ๒)

(๓) ให้เจ้าหน้าที่ตาม ๑.๓ (๑) ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ว่ามีสาระสำคัญและรายการจดทะเบียนครบถ้วนสมบูรณ์หรือไม่ หากเห็นว่าครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว ให้ดำเนินการตรวจสอบกับภาพลักษณ์ของโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ถ้าถูกต้องตรงกัน ให้ดำเนินการหมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียนฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ทุกแผ่น ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวา แล้วบรรยายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/สารบัญจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้เปลี่ยนไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินที่วางไว้ ตามประกาศกรมที่ดินฉบับที่...../..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ (ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๘)

(๔) กรณีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ชำรุด ขาดข้อความสำคัญตามหลักเกณฑ์ของการออกใบแทน ให้ดำเนินการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วสแกนเข้าจัดเก็บไว้ในระบบพร้อมกับหมายเหตุในโฉนดที่ดินตามระเบียบ

(๕) กรณีตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ภาพลักษณ์โฉนดที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ มีไม่ครบถ้วน ไม่ชัดเจน หรือไม่สมบูรณ์ ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ให้เจ้าหน้าที่สแกนเข้าจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ให้สมบูรณ์

(๖) กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ว่าได้ดำเนินการหมายเหตุแล้วหรือไม่ หากยังไม่ได้ดำเนินการหมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ให้ดำเนินการหมายเหตุให้ครบถ้วนก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ และลงนามจดทะเบียนในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (กระดาษ) ให้ตรงกันต่อไป กรณีมีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถหมายเหตุโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ได้ ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินอนุมัติให้จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ฉบับสำนักงานที่ดินในระบบ และโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (กระดาษ) ไปพลางก่อน และจัดทำบัญชีรายงานให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบทุกสิ้นวัน ทั้งนี้ ให้ดำเนินการหมายเหตุให้แล้วเสร็จ ภายใน ๗ วัน นับแต่วันจดทะเบียน (ตัวอย่างบัญชีแนบท้าย ๓)

(๗) การหมายเหตุโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนด ๖ เดือน นับแต่วันที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

๑.๔ การรับคำขอ การสอบสวน การทำนิติกรรมสัญญา และการแก้ไข

(๑) การรับคำขอ การสอบสวน การทำนิติกรรมสัญญา การแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องเหมือนเดิม

(๒) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ตรวจสอบหลักฐานแล้วอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการให้ได้ ไม่มีการอายัด ไม่มีการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขออนุญาตหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ และพิมพ์คำขออนุญาตหรือบันทึกข้อตกลงดังกล่าวออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ เพื่อให้ผู้ขอ/คู่สัญญา พยานพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียนลงนามในเอกสาร (กระดาษ)

(๓) การแก้ไขในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนจัดทำคำขอ ขออนุญาตหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ จะดำเนินการแก้ไขในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ให้โดยอัตโนมัติ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนตรวจสอบความถูกต้องก่อนทุกครั้งที่จะให้ผู้ขอชำระเงิน และเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนพิมพ์รายการแก้ไขในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ เพื่อนำมาใช้ประกอบการแก้ไขในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (กระดาษ) ให้ตรงกัน

๑.๕ การจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

(๑) ให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนเข้าระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ทะเบียนฯ) เลือกหัวข้อ “งานจดทะเบียนและอนุมัติรับคำขอ” แล้วเลือกหัวข้อย่อย “จดทะเบียน (หัวหน้างาน)”

(๒) ตรวจสอบ รายละเอียด สารบบที่ดิน และสารบัญจดทะเบียน

(๓) เมื่อตรวจสอบความถูกต้องแล้ว ให้คลิกปุ่ม “ลายเซ็น” และลงลายมือชื่อในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ผ่านอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Signature pad)

(๔) คลิกปุ่ม “จดทะเบียน” เพื่อยืนยันการจดทะเบียนและบันทึกข้อมูลการจดทะเบียนให้เป็นปัจจุบันในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ

(๕) กลับไปคลิกปุ่ม “สารบัญ” อีกครั้ง แล้วกดปุ่ม  เพื่อจัดเก็บภาพสารบัญการจดทะเบียนเข้าสู่ระบบงานควบคุมและจัดเก็บหลักฐาน

(๖) ลงลายมือชื่อในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (กระดาษ) พร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งก่อนแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ฉบับเจ้าของที่ดินและหนังสือสัญญา (ถ้ามี) ให้ผู้ขอ

๑.๖ การสแกนเอกสารการจดทะเบียน

เมื่อจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนดำเนินการสแกนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเข้าในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ (รายละเอียดประเภทเอกสารที่นำเข้าจำนวน ๕๒ ประเภท เว้นตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๔๙ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๔) โดยให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ไว้ที่มุมบนของเอกสารว่า “เอกสารฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน

พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดเก็บสารบบที่ดินต่อไป (ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่าง สำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๑๔ วรรคสาม)

๑.๗ การเงินและบัญชี

การปฏิบัติงานด้านการเงินและบัญชีให้ถือปฏิบัติตามระเบียบและแนวทางปฏิบัติงานเดิม

๑.๘ การจัดสร้างโฉนดที่ดินใหม่

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจัดสร้างโฉนดที่ดินเป็นคู่ฉบับ ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการเดิม

(๒) สแกนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยี สารสนเทศฯ “ระบบงานควบคุมและจัดเก็บหลักฐานที่ดิน” (สแกนภาพลักษณ์)

(๓) ให้หมายเหตุโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) (ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดิน อิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๘)

๑.๙ การสร้างรูปแผนที่ใบต่อ

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจัดสร้างรูปแผนที่ใบต่อ (กระดาษ) จำนวน ๑ ฉบับ โดยใช้แบบพิมพ์ใบต่อฉบับเจ้าของที่ดิน และให้ขีดฆ่าคำว่า “สำหรับโฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน” ในแบบพิมพ์ ใบต่อออก พร้อมทั้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้ และหมายเหตุในรูปแผนที่ โฉนดที่ดินเดิมว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ใบต่อ” แล้วจัดเก็บใบต่อ (กระดาษ) ไว้ในระบบเทคโนโลยี สารสนเทศฯ “ระบบงานควบคุมและจัดเก็บหลักฐานที่ดิน” (สแกนภาพลักษณ์) การหมายเหตุในรูปแผนที่โฉนดที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ให้เข้าโปรแกรม “ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” (ทะเบียนฯ) เลือกหัวข้อ “งานจดทะเบียนและอนุมัติรับคำขอ” แล้วเลือกหัวข้อย่อย “จดทะเบียน (หัวหน้างาน)” เลือกคลิกไอคอนในคอลัมน์ “เซ็นเอกสารสิทธิ” ระบบจะแสดงรายการเอกสารสิทธิ ให้คลิกคอลัมน์ “ลงนาม เอกสารสิทธิ” เพื่อหมายเหตุเอกสารสิทธิ และคลิกคอลัมน์ “ตรวจสอบแผนที่ใบต่อ” เพื่อตรวจสอบภาพลักษณ์ ใบต่อ ส่วนรูปแผนที่ใบต่อ (กระดาษ) ให้ติดไว้ในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน แล้วแจกให้กับผู้มีสิทธิในที่ดินรับไป

(๒) หากโฉนดที่ดินใช้รูปแผนที่ใบต่ออยู่แล้ว ให้แก้ไขตามรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙) ในรูปแผนที่ใบต่อ (กระดาษ) โดยให้ขีดฆ่าคำว่า “สำหรับโฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน” ในแบบพิมพ์ใบต่อ ออกพร้อมทั้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วจัดเก็บใบต่อ (กระดาษ) ไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ “ระบบงานควบคุมและจัดเก็บหลักฐานที่ดิน” (สแกนภาพลักษณ์) ส่วนรูปแผนที่ใบต่อ (กระดาษ) ให้ติดไว้ในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน แล้วแจกให้กับผู้มีสิทธิในที่ดินรับไป

๑.๑๐ การขอคัดถ่ายสำเนาโฉนดที่ดิน

(๑) ก่อนดำเนินการคัดถ่ายสำเนาโฉนดที่ดินให้ผู้ขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) กับภาพลักษณะโฉนดที่ดินจัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ว่าได้ดำเนินการหมายเหตุแล้วหรือไม่ หากยังไม่ได้ดำเนินการหมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ให้ดำเนินการหมายเหตุให้ครบถ้วนก่อน โดยดำเนินการตาม ๑.๓ (๓) ถึง ๑.๓ (๕) แล้วแต่กรณี เสร็จแล้วจึงดำเนินการพิมพ์สำเนาภาพลักษณะโฉนดที่ดินออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ให้แก่ผู้ขอ

(๒) กรณีมีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถหมายเหตุโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ได้ ให้จัดทำบัญชีรายงานเจ้าพนักงานที่ดินทราบทุกสิ้นวัน ทั้งนี้ ให้ดำเนินการหมายเหตุให้แล้วเสร็จ ภายใน ๖ เดือน นับแต่วันที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ (ตัวอย่างบัญชีแนบท้าย ๓)

(๓) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บตาม หมวด ๕ ค่าธรรมเนียม ส่วนที่ ๒ ค่าธรรมเนียมขอสำเนาภาพลักษณะเอกสารสิทธิที่ดินของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ขอสำเนาภาพลักษณะเอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาทุนทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐ ดังนี้

(๓.๑) ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

(๓.๒) ค่าจัดทำสำเนากระดาษจากฐานข้อมูลของกรมที่ดินหรือระบบสารสนเทศ
แผ่นละ ๕๐ บาท

(๓.๓) ค่าธรรมเนียมรับรองสำเนาภาพลักษณะโฉนดที่ดิน ฉบับละ ๑๐ บาท
(แม้ว่าโฉนดที่ดินที่รับรองสำเนาจะมีหลายหน้าต้องถือว่าเป็น ๑ ฉบับ)

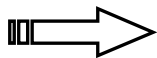
๑.๑๑ การปิดปะ/การกลัดติด คำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด. ๗๔) คำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐, ท.ด. ๘๐ ก., ท.ด. ๘๐ ข.)

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำสั่งหรือระเบียบกรมที่ดินที่กำหนดไว้เช่นเดิม ยกเว้นกรณีการปิดปะหรือการกลัดติดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด. ๗๔) คำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐, ท.ด. ๘๐ ก., ท.ด. ๘๐ ข.) ที่ต้องติดไว้ด้านหน้าโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ไม่ต้องปิดปะหรือกลัดติด เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ยกเลิก และได้มีการเปลี่ยนไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ทั้งนี้ ระบบได้มีการบันทึกคำสั่งหรือการหมายเหตุเรื่องดังกล่าวไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ด้วยแล้ว

๑.๑๒ การควบคุม ตรวจสอบและติดตามการดำเนินการตรวจสอบโฉนดที่ดินที่จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ และการหมายเหตุโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ)

ให้สำนักงานที่ดินมอบหมายเจ้าหน้าที่ให้มีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) เป็นประจำทุกวัน เพื่อให้ทราบว่าในวันนั้นมีผู้ขอมาดำเนินการจำนวนกี่โฉนด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการหมายเหตุโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ไปแล้วจำนวนเท่าใด

และมีเหตุขัดข้องที่ไม่สามารถดำเนินการได้ตาม ๑.๓ (๖) หรือ ๑.๑๐ (๒) จำนวนเท่าใดและรายงานผลการดำเนินการดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบทุกสิ้นวัน



๒. สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ หมายความว่า “สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์อื่นได้ด้วย” โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ดังนี้

๒.๑ หลักเกณฑ์การเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

- (๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์แล้ว
- (๒) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ครบถ้วนแล้ว
- (๓) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนตามที่กรมที่ดินกำหนด
- (๔) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลภาพลักษณะให้เข้าถึงกันได้สามารถสืบค้น ตรวจสอบข้อมูลในการจดทะเบียนครั้งก่อนที่ผ่านมา ตลอดจนตรวจสอบการอายัดที่ดินได้ แม้จะอยู่ต่างสำนักงานที่ดิน
- (๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต้องมีราคาประเมินที่ดินประกาศใช้เป็นแบบรายแปลงตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดในเขตจังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ตั้งอยู่
- (๖) สำนักงานที่ดินใดมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๒.๑ (๑) ถึง ๒.๑ (๕) แล้วให้อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศ หรือต้องมีการรังวัด

๒.๒ ผลของการเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

เมื่อประกาศเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว มีผลทำให้เจ้าพนักงานที่ดินนั้นสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นที่ประกาศเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ได้ด้วย

๒.๓ การยื่นคำขอ

- (๑) ให้ผู้ขอยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนล่วงหน้าผ่านระบบ e-QLands เท่านั้น
- (๒) ให้ผู้ขอมาดำเนินการที่สำนักงานที่ดินด้วยตนเอง (ห้ามมอบอำนาจ)
- (๓) ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น

(๔) ประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกประเภท ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศ หรือต้องมีการรังวัด

๒.๔ การรับคำขอของสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

(๑) เมื่อมีผู้ยื่นขอนัดจดทะเบียนล่วงหน้าผ่านระบบ e-QLands ให้เจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายตรวจสอบคำขอ ประสานผู้ขอ สอบสวนเบื้องต้นหรือขอให้ส่งเอกสารเพิ่มเติม ดำเนินการอย่างช้าในวันรุ่งขึ้นหรือวันเปิดทำการวันแรกนับแต่ผู้ยื่นผ่านระบบ

(๒) ประสานสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อตรวจสอบภาพลักษณะโฉนดที่ดินและสารบบแปลงดังกล่าวในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินที่อยู่ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ การอายัด การห้ามโอน หรืองานค้างระหว่างดำเนินการเพื่อดำเนินการจัดเตรียมเรื่องราวการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยใช้แบบบันทึกการประเมินราคาที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ต่างสำนักงานที่ดิน โดยอนุโลม

(๓) เมื่อถึงวันกำหนดนัดจดทะเบียนให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจสอบเอกสารหลักฐานของผู้ขอ และขอใช้สิทธิในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ตรวจสอบภาพลักษณะโฉนดที่ดินและสารบบในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินการอายัด การห้ามโอน หรืองานค้างระหว่างดำเนินการอีกครั้ง และจ่ายบัตรคิวให้ผู้ขอ

๒.๕ การดำเนินการของสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่

(๑) จัดทำคำสั่งมอบหมายพนักงานเจ้าหน้าที่ในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบคำขอนัดจดทะเบียนล่วงหน้าผ่านระบบ e-QLands ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอต่างสำนักงานแบบออนไลน์ โดยตรวจสอบข้อมูลโฉนดที่ดินและสารบบในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ว่ามีข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินถูกต้อง เป็นปัจจุบัน และไม่มีการอายัด การห้ามโอน หรือมีงานค้างระหว่างดำเนินการ เช่น อยู่ระหว่างการออกใบแทน การประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการรังวัด เป็นต้น รวมทั้งตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ และในวันนัดจดทะเบียนล่วงหน้าสำนักงานที่ดินรับคำขอจะส่งคำขอมมาให้ตรวจสอบอีกครั้งหนึ่ง แล้วให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนบันทึกการอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ

(๒) เมื่อได้รับการประสานจากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายดำเนินการตรวจสอบตาม ๒.๕ (๑) หากพบข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินไม่ถูกต้องไม่เป็นปัจจุบัน ให้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินให้ถูกต้องเป็นปัจจุบันทันที โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้กำกับดูแล เสร็จแล้วแจ้งให้สำนักงานที่ดินรับคำขอทราบอย่างช้าไม่เกิน ๑๘๐ นาที นับแต่ได้รับเรื่อง

(๓) กรณีพบเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ที่รับคำขอทราบในทันที

(๔) เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ได้รับทราบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ จากสำนักงานที่ดินอื่นที่รับคำขอ ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายตรวจสอบข้อมูลโหนดที่ดินและสารบบในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน การอายัด การห้ามโอน หรืองานค้างระหว่างดำเนินการทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ อีกครั้ง โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนบันทึกการอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยเร็ว

๒.๖ การสอบสวน การทำนิติกรรมสัญญา และการแก้ทะเบียน

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องเหมือนเดิม และดำเนินการเช่นเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

(๒) การสอบสวนให้ใช้เครื่องเลียบบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอหรือคู่กรณี เพื่อพิสูจน์และยืนยันตัวตน ประกอบการสอบสวนตามข้อ ๒.๖ (๑)

(๓) กรณีที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการให้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเป็นผู้มีอำนาจปฏิเสธรับดำเนินการ และแจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๒.๗ การจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

ให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนดำเนินการเช่นเดียวกันกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

๒.๘ การสแกนเอกสารการจดทะเบียน

(๑) เมื่อจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนดำเนินการสแกนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเข้าในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ (รายละเอียดประเภทเอกสารที่นำเข้า จำนวน ๕๒ ประเภท เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๔๙ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๔) โดยให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ไว้ที่มุมบนของเอกสารว่า “เอกสารฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ โดยสแกนเข้าระบบให้แล้วเสร็จภายในวันจดทะเบียน

(๒) จัดส่งเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เก็บในสารบบ ทั้งนี้ ให้ส่งอย่างช้าไม่เกิน ๓ วันทำการนับแต่วันจดทะเบียน

(๓) เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ได้รับเอกสารตาม ๒.๘ (๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารที่มีการสแกนเข้าระบบแล้วกับเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ที่ได้รับอีกครั้ง เมื่อถูกต้องครบถ้วนให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ต่อจากรายการหมายเหตุแรกว่า “ได้ตรวจสอบการสแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินถูกต้องครบถ้วนแล้ว” พร้อมทั้งลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดเก็บในสารบบที่ดิน (ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๒๓ วรรคสอง)

๒.๙ กรณีไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์

ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ดำเนินการนำราคาประเมินที่ดินแปลงใกล้เคียงมาเทียบเคียงโดยคณะกรรมการตามข้อ ๑๑ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖

๒.๑๐ การเงินและบัญชี

(๑) ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บเช่นเดียวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่

(๒) การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน การนำฝากเงิน การเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด



๓. สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ หมายความว่า “สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ และสำนักงานที่ดินนั้นมีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Signature pad) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้” โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ ดังนี้

๓.๑ หลักเกณฑ์การเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

(๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว

(๒) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Signature pad) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ได้ เช่น คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาขาย (ท.ด.๑๓) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) คำขอ (ท.ด.๙) เป็นต้น

(๓) สำนักงานที่ดินใดมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ ๓.๑ (๑) และ ๓.๑ (๒) ให้อธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

๓.๒ การสอบสวน การทำนิติกรรมสัญญา การแก้ทะเบียน และการจดทะเบียน

(๑) การสอบสวน การทำนิติกรรมสัญญา การแก้ทะเบียน และการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องเหมือนเดิม และดำเนินการเช่นเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียนลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งให้ผู้ขอ และให้ถือว่าเป็นสิ่งพิมพ์ออก ตามประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง การรับรองสิ่งพิมพ์ออก พ.ศ. ๒๕๕๕ ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสแกนเอกสาร การจดทะเบียนซึ่งเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เนื่องจากอยู่ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ แล้ว

(๓) กรณีผู้ขอ คู่สัญญา ไม่สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ได้ ให้พิมพ์ลายนิ้วหัวแม่มือซ้าย หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอ คู่สัญญา พิกัดหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวา แทนด้วยอุปกรณ์ที่กรมที่ดินกำหนด เช่น Finger Scan แทนการลงลายมือชื่อแล้วเขียนกำกับ ว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายหรือขวาของผู้ใด

(๔) กรณีมีเหตุขัดข้องไม่สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ด้วยเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่กรมที่ดินกำหนดได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียนลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนแล้ว ให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๒๓ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ โดยอนุโลม

๓.๓ การเงินและบัญชี

การปฏิบัติงานด้านการเงินและบัญชีให้ถือปฏิบัติตามระเบียบและแนวทางปฏิบัติเช่นเดียวกับในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

บัญชีคู่มือการตรวจสอบและการหมายเหตุโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ)

ของสำนักงานที่ดิน.....

โฉนดที่ดินเลขที่	อำเภอ	ผลการดำเนินการ			หมายเหตุ
		มีโฉนดที่ดิน หมายเหตุแล้ว	มีโฉนดที่ดิน ยังไม่ได้หมายเหตุ	ไม่มีโฉนดที่ดิน	
๑					
๒					
๓					
๔					
๕					
๖					
๗					
๘					
๙					
๑๐					
๑๑					
๑๒					
๑๓					
๑๔					
๑๕					
๑๖					
๑๗					
๑๘					
๑๙					
๒๐					
๒๑					
๒๒					
๒๓					
๒๔					
๒๕					
๒๖					
๒๗					
๒๘					
๒๙					
๓๐					

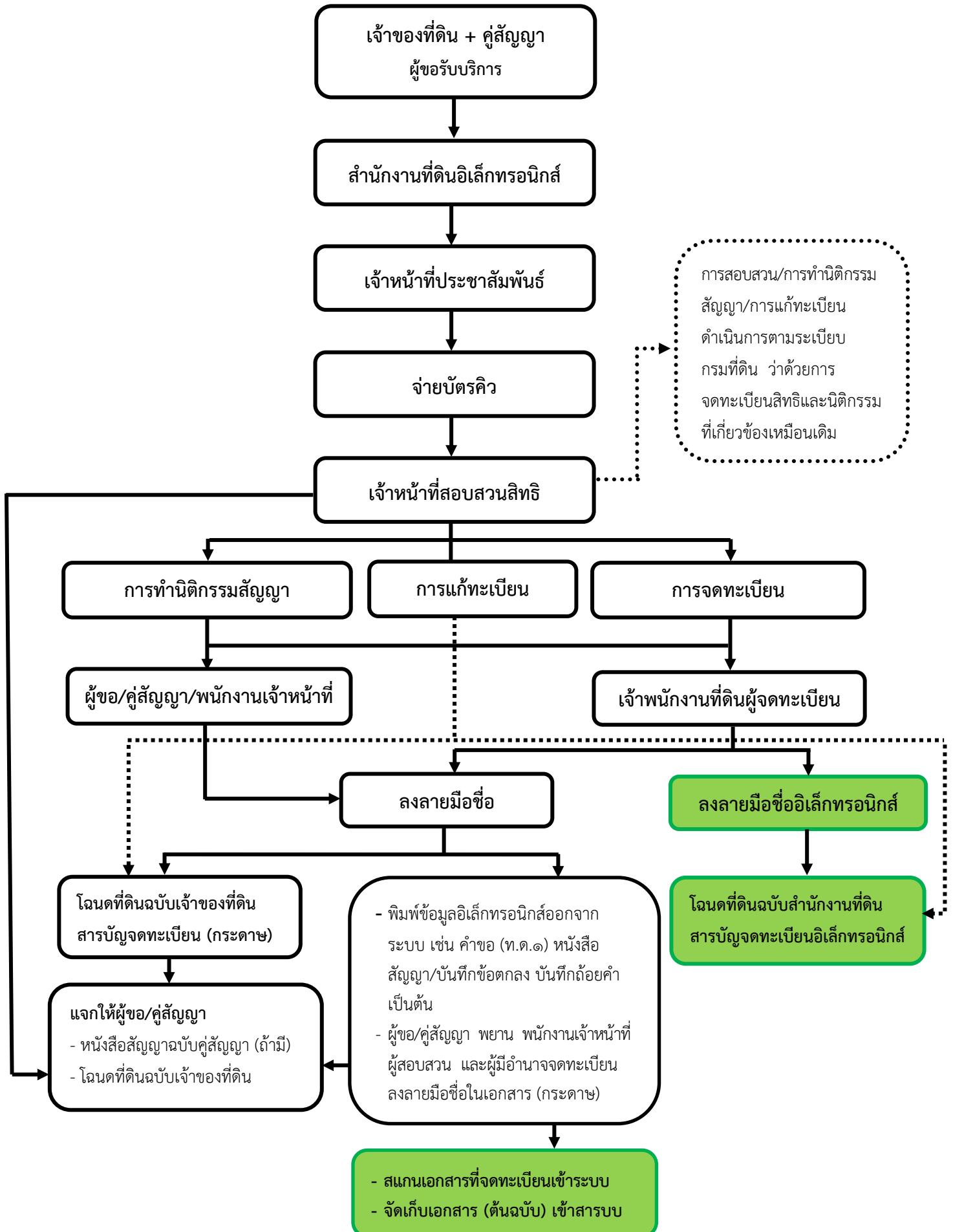
บัญชีตรวจสอบและการหมายเหตุโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ)

ในหน้าที่รับผิดชอบของ.....

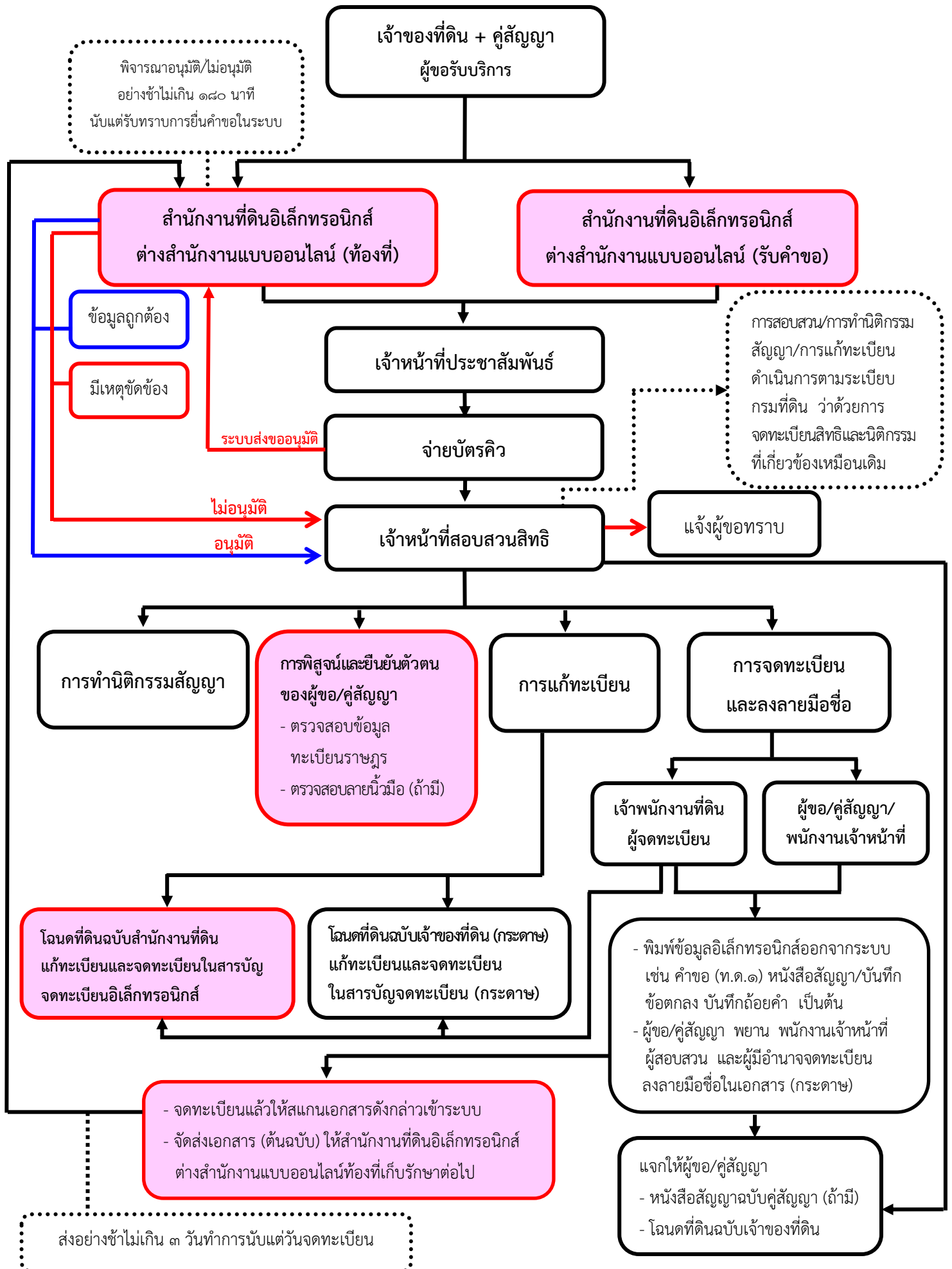
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อำเภอ	ผลการดำเนินการ			หมายเหตุ
			ตรวจสอบโฉนดกับ ภาพลักษณ์ครบถ้วน และหมายเหตุแล้ว ว/ด/ป	สแกนภาพลักษณ์ใหม่ ให้ครบถ้วน/สมบูรณ์ และหมายเหตุแล้ว ว/ด/ป	จัดทำโฉนดขึ้นใหม่ ตามม. ๖๔ ป.ที่ดิน และหมายเหตุแล้ว ว/ด/ป	
๑						
๒						
๓						
๔						
๕						
๖						
๗						
๘						
๙						
๑๐						
๑๑						
๑๒						
๑๓						
๑๔						
๑๕						
๑๖						
๑๗						
๑๘						
๑๙						
๒๐						
๒๑						
๒๒						
๒๓						
๒๔						
๒๕						
๒๖						
๒๗						
๒๘						
๒๙						
๓๐						

[illegible]

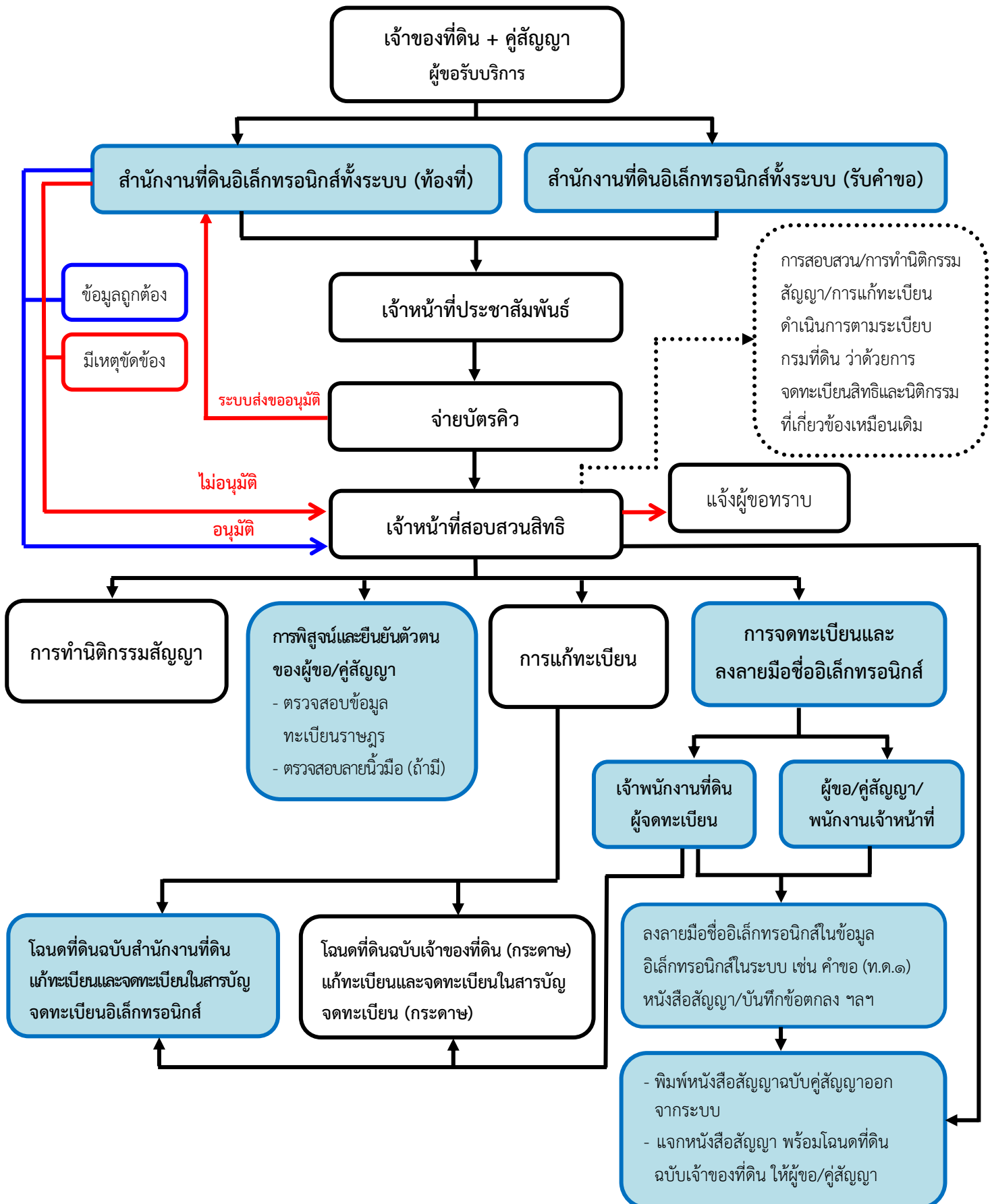
แผนภูมิการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์



แผนภูมิการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์



แผนภูมิการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ





ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓/๕๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๔

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์
สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ
พ.ศ. ๒๕๖๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดิน
อิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดิน
อิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔

ด้วยกรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการบริการประชาชน
ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้สามารถบริการประชาชนได้อย่างสะดวก รวดเร็ว เป็นการเพิ่ม
ประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกรมที่ดิน ซึ่งตามมาตรา ๕๗ วรรคสอง และมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับที่จัดเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
สามารถจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บไว้โดยระบบสารสนเทศและการสื่อสารได้ ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ
และบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
และการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย
กรมที่ดินจึงได้พัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงและตอบสนองความต้องการ
ของประชาชน โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้ออก
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์
สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔
รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และ
วิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน
สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงาน
ที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบ
ออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์
ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔





ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์
สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

พ.ศ. ๒๕๖๔

โดยที่กรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการบริการประชาชนด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้สามารถบริการประชาชนได้อย่างสะดวก รวดเร็ว เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกรมที่ดิน ซึ่งตามมาตรา ๕๗ วรรคสอง และมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับที่จัดเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินสามารถจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บไว้โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้ ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ และบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย ประกอบกับปัจจุบันมีความเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมืองการปกครอง การบริหารจัดการแนวใหม่ ความเจริญก้าวหน้า และการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมที่ดินจึงได้พัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงและตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน จึงเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการใช้ระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่และให้การบริการประชาชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบกับมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ และข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน” หมายความว่า โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์และให้หมายความรวมถึงหนังสือกรรมสิทธิห้องชุดด้วย

“ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ข้อความที่ได้สร้าง ส่ง รับ เก็บรักษา หรือประมวลผลด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง เช่น คำขอ (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาขาย (ท.ด.๑๓) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) คำขอ (ท.ด.๙) เป็นต้น

“ลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า อักษร (ลายมือชื่อ) ที่สร้างขึ้นให้อยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งนำมาใช้ประกอบกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระบุตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น และเพื่อแสดงว่าบุคคลดังกล่าวยอมรับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

“สารบัญชีทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ (รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) เชื่อมโยงกับลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ของเจ้าพนักงานที่ดินที่ลงลายมือชื่อในสารบัญชีทะเบียน โดยเจตนารับรองข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ว่าเป็นของเจ้าของลายมือชื่อที่สามารถระบุและยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อ และสามารถตรวจสอบความครบถ้วนของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่มีการลงลายมือชื่อได้ และเป็นการเชื่อมโยงอย่างถาวร ไม่สามารถลบหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ จนกว่าจะมีคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งต่อไป

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยก ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในสารบัญชีทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงนามจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (เอกสารกระดาษ) ให้ตรงกัน

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์” หมายความว่า สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับสงฆ์หรือสงฆ์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์อื่นได้ด้วย

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ” หมายความว่า สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ และสำนักงานที่ดินนั้นมีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้

“สิ่งพิมพ์ออก” หมายความว่า สิ่งพิมพ์ออกข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับ

ข้อ ๕ ระเบียบฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสารเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ข้อ ๖ ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

ส่วนที่ ๑

หลักเกณฑ์

ข้อ ๗ สำนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินตามระเบียบนี้ให้มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่ใช้โปรแกรมการสนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศกรมที่ดิน ระยะที่ ๒

(๒) เป็นสำนักงานที่ดินที่ทำการจัดเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ครบถ้วนแล้ว

(๓) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างน้อย ๓ เครื่อง เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนสามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารได้

(๔) ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้เป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด

ข้อ ๘ สำนักงานที่ดินใดที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ เสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบภาพลักษณ์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามข้อ ๗ (๔) ฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับ

สำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ทั้งด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียน เมื่อปรากฏว่าถูกต้อง ครบถ้วน ตรงกัน ให้หมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวา แล้วบรรยายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/สารบัญจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้เปลี่ยนไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสารแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสารของกรมที่ดินที่วางไว้ ตามประกาศกรมที่ดิน ฉบับที่...../..... เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) การดำเนินการตาม (๑) ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว ภายในกำหนด ๖ เดือน นับแต่วันที่ยื่นคำขอจดทะเบียน

(๓) เมื่อมีการจดทะเบียนครั้งต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่ได้จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินเท่านั้น

ส่วนที่ ๒

การรับคำขอ การสอบสวน การจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง การแก้ไข
และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ให้แสดงความประสงค์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องอันเป็นต้นฉบับเพื่อตรวจสอบ

ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนผู้ขอ คู่สัญญา เพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน เช่น ข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ ข้อมูลภาพลักษณ์สารบบ เป็นต้น แล้วจัดทำคำขอตามความประสงค์ของผู้ขอ

การสอบสวน ประเภทการจดทะเบียน การเขียนคำขอ การจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง และการแก้ไขด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ตรวจสอบหลักฐานแล้ว อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการให้ได้ ไม่มีการอายัด ไม่มีการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอ สัญญาหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี ในระบบสารสนเทศที่ดินของกรมที่ดิน

กรณีที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถรับดำเนินการให้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการ และแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ ออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว เมื่อผู้มีอำนาจจดทะเบียน ได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนพร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งแล้วให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบก่อน จัดเก็บสารบบ

ข้อ ๑๓ การแก้ไขทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้บันทึกสาระสำคัญลงในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน

(๒) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (เอกสารกระดาษ) ให้บันทึกสาระสำคัญลงในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันกับรายการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ฉบับสำนักงานที่ดิน

การแก้ไขทะเบียนตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขทะเบียนตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ผู้มีอำนาจจดทะเบียนลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์สำหรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงลายมือชื่อในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (กระดาษ) พร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งก่อนแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและหนังสือสัญญา (ถ้ามี) ให้ผู้ขอ

ให้ผู้มีอำนาจจดทะเบียนบันทึกอนุมัติการจดทะเบียนให้เป็นปัจจุบันในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินทันที

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สแกนเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องเข้าระบบ และให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ไว้ที่มุมบนของเอกสารว่า “เอกสารฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดเก็บในสารบบที่ดินต่อไป

หมวด ๒

หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

ส่วนที่ ๑

หลักเกณฑ์

ข้อ ๑๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในของสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ตามระเบียบนี้ให้มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

/(๑) เป็นสำนักงานที่ดิน...

(๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ตามข้อ ๘ แล้ว

(๒) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารครบถ้วนแล้ว

(๓) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนตามที่กรมที่ดินกำหนด

(๔) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลภาพลักษณะให้เข้าถึงกันได้ สามารถสืบค้น ตรวจสอบข้อมูลในการจดทะเบียนครั้งก่อนที่ผ่านมา ตลอดจนตรวจสอบการอายัดที่ดินได้แม้จะอยู่ต่างสำนักงานที่ดิน

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต้องมีราคาประเมินที่ดินประกาศใช้เป็นแบบรายแปลง ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดในเขตจังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ตั้งอยู่

(๖) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามหมวดนี้ ประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศ หรือต้องมีการรังวัด

ข้อ ๑๖ สำนักงานที่ดินใดที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๕ แล้ว ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

ส่วนที่ ๒

การรับคำขอ การสอบสวน และการจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง การแก้ไข
และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๑๗ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และเป็นประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ให้แสดงความประสงค์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องอันเป็นต้นฉบับเพื่อตรวจสอบ

ข้อ ๑๘ ให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจสอบเอกสารหลักฐานของผู้ขอในเบื้องต้นก่อนและขอใช้สิทธิตรวจสอบภาพลักษณะหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสารบบแปลงดังกล่าวในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ถ้าข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินกับหลักฐานที่ผู้ขอนำมายื่นถูกต้องตรงกัน และไม่พบรายการอายัดหรือการห้ามโอนให้บันทึกการรับเรื่องในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินและจ่ายบัตรคิวให้ผู้ขอ

กรณีพบข้อมูลไม่ถูกต้องตรงกันให้ติดต่อประสานงานสำนักงานที่ดินท้องที่ทางโทรศัพท์ โทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่นที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้

ข้อ ๑๙ เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ผู้ส่งสารพิมพ์ตั้งอยู่ได้รับทราบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ที่รับคำขอทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ที่ได้รับมอบหมายดำเนินการตรวจสอบข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสารบบในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร หากพบว่าข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินถูกต้องเป็นปัจจุบัน และไม่มีการอายัด ห้ามโอน หรือมีงานค้างระหว่างดำเนินการ เช่น อยู่ระหว่างการออกใบแทนการประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการรังวัด เป็นต้น ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าว ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนบันทึกการอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

กรณีพบข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินไม่ถูกต้อง ไม่เป็นปัจจุบัน ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินให้ถูกต้องเป็นปัจจุบันทันที โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้กำกับดูแลการดำเนินการดังกล่าว และเมื่อดำเนินการตรวจสอบการอายัด ห้ามโอน งานค้างระหว่างดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนบันทึกการอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

กรณีสำนักงานที่ดินท้องที่พบเหตุขัดข้องไม่สามารถอนุมัติให้จดทะเบียนได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่รับคำขอทราบในทันทีที่ทราบเหตุ นั้นทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เพื่อให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แจ้งให้ผู้ขอทราบต่อไป

การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ท้องที่ ตามวรรคหนึ่งวรรคสอง และวรรคสาม ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว อย่างช้าไม่เกิน ๑๘๐ นาที นับแต่รับทราบการยื่นคำขอในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ข้อ ๒๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอโดยใช้เครื่องมือหรืออุปกรณ์ตามที่กรมที่ดินกำหนด โดยเปรียบเทียบกับฐานข้อมูลในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน ดังนี้

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรอื่นที่กรมที่ดินกำหนด กรณีตรวจสอบข้อมูลจากบัตรประจำตัวประชาชน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเรียกใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง เพื่อปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ กรณีนิติบุคคลให้เรียกใช้ข้อมูลจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการ

(๒) ตรวจสอบลายนิ้วมือ โดยใช้เทคโนโลยีการอ่านลายนิ้วมือ (ถ้ามี)

(๓) ตรวจสอบพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอโดยใช้เทคโนโลยีอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยตรวจสอบภาพลักษณ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและภาพลักษณ์สารบบเพื่อ

ตรวจสอบลายมือชื่อ การได้มา ภาระผูกพัน การอายัด การห้ามโอน และงานค้างระหว่างดำเนินการของ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวในฐานะข้อมูลทะเบียนที่ดิน และดำเนินการสอบสวนผู้ขอ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของผู้ขอทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิ ในที่ดิน และการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วจัดทำคำขอตามความประสงค์ของผู้ขอ

ข้อ ๒๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน และพิสูจน์ ยืนยันตัวตนผู้ขอแล้ว อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการให้ได้ ไม่มีการอายัด ไม่มีการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงแล้วแต่กรณี

กรณีที่มิได้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถรับดำเนินการให้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจปฏิเสธ รับดำเนินการและแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

กรณีมีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการตามระเบียบนี้ได้ ไม่ว่าจะเป็นกรณีระบบเทคโนโลยี สารสนเทศและการสื่อสารขัดข้อง หรือมีเหตุสุดวิสัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ผู้ขอ ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินใกล้เคียงที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้น เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่ผู้ขอไปดำเนินการได้โดยสะดวก

ข้อ ๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ ออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว เมื่อผู้มีอำนาจจดทะเบียน ได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนพร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งแล้ว ให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบและให้ หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ไว้ที่มุมบนของเอกสารว่า “เอกสารฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดส่งเอกสาร (ต้นฉบับ) ฉบับสำนักงานที่ดินให้สำนักงานที่ดินท้องที่เก็บรักษาต่อไป ทั้งนี้ ให้ส่ง อย่างช้าไม่เกินสามวันทำการนับแต่วันจดทะเบียน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบเอกสารที่มีการสแกนเข้าระบบแล้วกับ เอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ที่ได้รับอีกครั้ง เมื่อถูกต้องครบถ้วนให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ต่อจากรายการหมายเหตุแรกว่า “ได้ตรวจสอบการสแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสารของกรมที่ดินถูกต้องครบถ้วนแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดเก็บในสารบบที่ดินต่อไป

ข้อ ๒๔ การรับคำขอ การสอบสวน การจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง การแก้ไขเปลี่ยนแปลง และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ตามหมวดนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง ตามที่กรมที่ดินกำหนดไว้ เช่นเดียวกับการดำเนินการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

หมวด ๓

หลักเกณฑ์การกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ข้อ ๒๕ สำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ตามข้อ ๑๖ แล้ว และสำนักงานที่ดินนั้นมีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอคู่สัญญา พยาน สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้ เช่น คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาขาย (ท.ด.๑๓) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) คำขอ (ท.ด.๙) เป็นต้น ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ พร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่ง แจกให้ผู้ขอพร้อมโฉนดที่ดิน (ฉบับเจ้าของที่ดิน) ที่จดทะเบียนในสารบบจดทะเบียน (กระดาษ) และให้ถือว่า เป็นสิ่งพิมพ์ออก ตามประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง การรับรองสิ่งพิมพ์ออก พ.ศ. ๒๕๕๕

ข้อ ๒๖ กรณีผู้ขอ คู่สัญญา ไม่สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ได้ ให้พิมพ์ลายนิ้วหัวแม่มือซ้าย หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอ คู่สัญญา พิกัดหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์ นิ้วหัวแม่มือขวาแทนด้วยอุปกรณ์ที่กรมที่ดินกำหนด เช่น Finger Scan แทนการลงลายมือชื่อแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายหรือขวาของผู้ใด

กรณีมีเหตุขัดข้องไม่สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ด้วยเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่กรมที่ดินกำหนดได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนแล้ว ให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๒๓ โดยอนุโลม

ข้อ ๒๗ ก่อนที่อธิบดีจะประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ตามระเบียบนี้ ต้องปรากฏว่ากรมที่ดินได้ดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๔๙ และประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง แนวนโยบายและแนวปฏิบัติในการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๓ และหรือประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

หมวด ๔

ค่าธรรมเนียม ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ข้อ ๒๘ ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ ตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บเช่นเดียวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่

การรับเงิน การเก็บรักษาเงิน การนำเงินส่งคลัง และการเบิกจ่ายเงินจากคลัง ตามระเบียบนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติที่กรมที่ดินกำหนด

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๔



(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๔๐๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๔๗๑ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๕๕๘ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๕๐/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน ได้แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่าง ๆ ในสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินสาขา เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขานั้น ๆ ขึ้นใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับชื่อตำแหน่งที่เปลี่ยนแปลงไปตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้ส่งคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง กำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อให้สำนักงานที่ดินจัดทำคำสั่งกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดินตามคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่กระทรวงมหาดไทยมีคำสั่ง ที่ ๔๕๐/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินขึ้นใหม่ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เนื่องจากไม่สอดคล้องกับมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอื่นได้ ในกรณีที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และได้ประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว ทั้งนี้ กรมที่ดินได้มีประกาศ เรื่อง กำหนดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ฉบับลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ โดยกำหนดให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขารวม ๑๗ สำนักงาน เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในโฉนดที่ดินที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอื่นในกรุงเทพมหานครได้ด้วย ตั้งแต่วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ และกรมที่ดินมีแผนขยายการดำเนินการไปในท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอื่น

/ทั่วประเทศ...

ทั่วประเทศ ดังนั้น หากกรมที่ดินได้มีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินแห่งใดเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว ให้ดำเนินการยกเลิกคำสั่งสำนักงานที่ดิน เรื่อง กำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน ที่กำหนดไว้ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ และจัดทำคำสั่งสำนักงานที่ดินขึ้นใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ ๕๕๐ /๒๕๖๕
เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน

โดยที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ เพิ่มความในวรรคสองของมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่ากรณีสำนักงานที่ดินนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอื่นได้ด้วย เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นไปตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงได้ออกคำสั่ง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน

ข้อ ๒ แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขา เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขานั้น ๆ คือ

- (๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
- (๒) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน
- (๓) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน
- (๔) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปในฝ่ายรังวัด

(๕) ข้าราชการพลเรือนสามัญประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไป หรือประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไป ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งตาม (๒) (๓) และ (๔) เป็นการชั่วคราว

ข้อ ๓ ให้เจ้าพนักงานที่ดินตามข้อ ๒ เป็นเจ้าพนักงานที่ดินในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอื่นได้ด้วย เมื่อกรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และได้ประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๕

พลเอก

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง กำหนดให้สำนักงานที่ดินเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบกับมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ และข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๑๙ แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ประกอบกับข้อ ๘ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ จึงประกาศให้สำนักงานที่ดิน ดังต่อไปนี้ เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน

๑. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
 ๒. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน
 ๓. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
 ๔. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย
 ๕. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ
 ๖. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
 ๗. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรี
 ๘. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง
 ๙. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร
 ๑๐. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานนทบุรี
 ๑๑. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดพร้าว
 ๑๒. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง
 ๑๓. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม
 ๑๔. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ
 ๑๕. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก
 ๑๖. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง
 ๑๗. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน
- ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๕

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕

นิสิต จันทร์สมวงศ์

อธิบดีกรมที่ดิน

ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง กำหนดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

ตามที่กรมที่ดินได้ประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสาขา รวม ๑๗ แห่ง เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน ตั้งแต่วันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๕ ไปแล้ว นั้น

เพื่อให้ประชาชนที่มีที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ประเภทโฉนดที่ดิน สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครและสาขา แห่งใดแห่งหนึ่ง ใน ๑๗ แห่ง ได้โดยไม่จำเป็นต้องเป็นสำนักงานที่ดิน ที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยยื่นคำขอผ่านระบบนัดจดทะเบียนล่วงหน้า (ระบบ e-QLands) และผู้ขอต้อง ไปดำเนินการที่สำนักงานที่ดินที่ต้องการทำนิติกรรมด้วยตนเอง (ไม่สามารถมอบอำนาจได้)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบกับ มาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ และข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๑๙ แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ประกอบกับ ข้อ ๑๖ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงาน ที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดิน อิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ จึงประกาศให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ดังต่อไปนี้

๑. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
๒. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน
๓. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
๔. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย
๕. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ
๖. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
๗. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรี
๘. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง
๙. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร
๑๐. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาธนบุรี
๑๑. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดพร้าว
๑๒. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง
๑๓. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

๑๔. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ
๑๕. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก
๑๖. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง
๑๗. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน

เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทโฉนดที่ดินที่ไม่มีการประกาศหรือการรังวัด

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๕

นิสิต จันทร์สมวงศ์

อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๔๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บัญชีรายชื่อสำนักงานที่ดินที่มีการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและสารบบ

๒. ประเภทเอกสารที่นำเข้าในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเพื่อการจดทะเบียน
ของกรมที่ดิน

๓. ตัวอย่างเอกสารแต่ละประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ด้วยโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) ได้มีการพัฒนาระบบเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกครั้งต้องมีการดำเนินการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยการสแกนเอกสารนำเข้าในระบบฯ ให้ครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน เพื่อรองรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อรองรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ที่จะต้องดำเนินการสแกนนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน (โฉนดที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ และ น.ส. ๓ ก.) และเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเข้าในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเพื่อการจดทะเบียนของกรมที่ดินให้ครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแนวทางเดียวกัน ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๑ ได้ดำเนินการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน (โฉนดที่ดิน และ น.ส. ๓ ก.) และเอกสารการจดทะเบียน (สารบบ) แล้วจำนวน ๓๘ สำนักงาน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และมีระบบที่สามารถนำเข้าและปรับปรุงข้อมูลภาพลักษณ์ให้เป็นปัจจุบันได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายของสำนักงานที่ดินดังกล่าวดำเนินการ ดังนี้

๑.๑ ตรวจสอบข้อมูลภาพลักษณ์ในระบบฯ กับเอกสารสิทธิที่ดินและเอกสารการจดทะเบียน (สารบบ) ต้นฉบับ ให้มีข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบัน และการผูกพันเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ดินแปลงนั้น ๆ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม เป็นต้น (ถ้ามี) หากตรวจสอบพบว่าข้อมูลมีความบกพร่องให้ดำเนินการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์โดยการสแกนเอกสารให้ครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน

๑.๒ เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเอกสารสิทธิในที่ดินแปลงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินและเอกสารการจดทะเบียนดังกล่าว โดยการสแกนเอกสารการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบัน และการผูกพันเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น ๆ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม เป็นต้น (ถ้ามี) ให้ครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน ทุกครั้ง รายละเอียดตามประเภท

/เอกสาร...

เอกสารที่นำเข้าในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเพื่อการจดทะเบียนของกรมที่ดิน และตัวอย่างเอกสารแต่ละประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.- ๓. สำหรับประเภทเอกสารที่นำเข้าในระบบฯ ลำดับที่ ๑ ถึง ๙ เมื่อสแกนนำเข้าในระบบฯ แล้ว ให้นำส่งต้นฉบับแก่ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน (คร.) เพื่อดำเนินการจัดเก็บเช่นเดิม

๒. สำนักงานที่ดินนอกเหนือจาก ข้อ ๑ ได้มีการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน (โฉนดที่ดิน และ น.ส. ๓ ก.) เรียบร้อยแล้ว แต่ยังไม่มีการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารการจดทะเบียน (สารบบ) ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ กรมที่ดินได้จัดทำโครงการนำเข้าข้อมูลที่ดินเพื่อการจดทะเบียนออนไลน์ทั่วประเทศ ระยะที่ ๑ โดยจัดจ้างบริษัทเอกชนนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินและเอกสารการจดทะเบียน (สารบบ) จำนวน ๕ จังหวัด ๔๒ สำนักงาน ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ ขอนแก่น สงขลา เพชรบุรี และสิงห์บุรี ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการนำเข้าข้อมูล เมื่อได้ดำเนินการนำเข้าข้อมูลเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายของสำนักงานที่ดินดังกล่าวดำเนินการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินและเอกสารการจดทะเบียน โดยการสแกนเอกสารการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบัน และภาระผูกพันเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น ๆ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม เป็นต้น (ถ้ามี) ให้ครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน ทุกครั้งตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.- ๓. สำหรับประเภทเอกสารที่นำเข้าในระบบฯ ลำดับที่ ๑ ถึง ๙ เมื่อสแกนนำเข้าในระบบฯ แล้ว ให้นำส่งต้นฉบับแก่ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน (คร.) เพื่อดำเนินการจัดเก็บเช่นเดิม

๓. ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) ได้มีการพัฒนาระบบเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกครั้งต้องดำเนินการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินและเอกสารการจดทะเบียน โดยการสแกนเอกสารนำเข้าในระบบฯ หากเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเอกสารสิทธิที่ดินแปลงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายของสำนักงานที่ดินดำเนินการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินและเอกสารการจดทะเบียนได้ โดยการสแกนเอกสารการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบัน และภาระผูกพันเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น ๆ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม เป็นต้น (ถ้ามี) ให้ครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน ทุกครั้ง ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.- ๓. สำหรับประเภทเอกสารที่นำเข้าในระบบฯ ลำดับที่ ๑ ถึง ๙ เมื่อสแกนนำเข้าในระบบฯ แล้ว ให้นำส่งต้นฉบับแก่ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน (คร.) เพื่อดำเนินการจัดเก็บเช่นเดิม สำหรับเอกสารสิทธิที่ดินแปลงใดที่ผู้ขายยังมีได้มีการมาทำนิติกรรม กรมที่ดินจะดำเนินการจัดจ้างบริษัทเอกชนเพื่อนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินและเอกสารการจดทะเบียนให้สำนักงานที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิสิต จันทน์สรวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑๕๓๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



บัญชีรายชื่อสำนักงานที่ดินที่มีการนำเข้าสู่ข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและสารบบ

ลำดับ	สำนักงาน
๑	สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย
๒	สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย สาขาท่าบ่อ
๓	สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย สาขาโพนพิสัย
๔	สำนักงานที่ดินจังหวัดบึงกาฬ
๕	สำนักงานที่ดินจังหวัดบึงกาฬ สาขาเซกา
๖	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี
๗	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเขื่องใน
๘	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาม่วงสามสิบ
๙	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาพิบูลมังสาหาร
๑๐	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาตระการพิชัย
๑๑	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาวารินชำราบ
๑๒	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาตระการพิชัย ส่วนแยกศรีเมืองใหม่
๑๓	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม
๑๔	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเขมราฐ
๑๕	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาน้ำยืน
๑๖	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
๑๗	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน
๑๘	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
๑๙	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง
๒๐	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ
๒๑	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรี
๒๒	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน
๒๓	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง
๒๔	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร
๒๕	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย
๒๖	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
๒๗	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขารามบุรี
๒๘	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดพร้าว
๒๙	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ
๓๐	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม
๓๑	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก
๓๒	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง
๓๓	สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา
๓๔	สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาหาดใหญ่
๓๕	สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง
๓๖	สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาหาดใหญ่ ส่วนแยกบางกล่ำ
๓๗	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่
๓๘	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาพร้าว

ประเภทเอกสารที่นำเข้าไปในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเพื่อการจดทะเบียนของกรมที่ดิน

ลำดับที่	ประเภทเอกสาร	หมายเหตุ
๑	คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิ ในที่ดิน (ท.ด.๑)	(เอกสารที่นำส่งฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน (คร.))
๒	เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวน สิทธิในท้องที่ (อ.ช.๑๕)	
๓	เรื่องราวขอจดทะเบียนนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิ ในหนังสือรับรองทรัพย์สิน (ท.ส. ๔)	
๔	ใบไต่สวน (น.ส.๕)	
๕	รายงานขอแก้จำนวนที่ดินและเขตข้างเคียงเฉพาะแปลง (ท.ด.๔๕)	
๖	บันทึกการรังวัดรวมโฉนดและคำขอรวมโฉนดที่ดิน (ท.ด.๙)	
๗	คำขอแก้สิ่งสำคัญในโฉนดที่ดิน (ท.ด.๙)	
๘	คำขอแก้สิ่งสำคัญในอาคารชุด (อ.ช.๑๗)	
๙	แผนที่กระดาดบาง (ร.ว.๙)	
๑๐	การเปลี่ยน น.ส.๓ ก เป็นโฉนดที่ดินตามความในมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (น.ส.๑๓)	
๑๑	หนังสือสัญญาทุกประเภทการจดทะเบียนที่ดิน/ท้องที่/ หนังสือรับรองทรัพย์สิน (ยกเว้นสัญญาต่อท้าย)	ท.ด.๑๓, ท.ด.๔๙, ท.ด.๔๙ ก, ท.ด.๔๙ ข, ท.ด.๖, ท.ด.๑๔, ท.ด.๑๔ ข, ท.ด.๑๔ ก, ท.ด.๑๕, ท.ด.๑๕ ก, ท.ด.๓๖, ท.ด.๓๖ ก, ท.ด.๓๖ ข, ท.ด.๖๓, ท.ด.๕๙, ท.ด.๕๒, อ.ช.๑๖, อ.ช.๒๓, ท.อ.๕, ท.อ.๖, ท.อ.๗, ท.อ.๙, ท.ส. ๕, ท.ส. ๖
๑๒	บันทึกข้อตกลงทุกประเภทการจดทะเบียนที่ดิน/ท้องที่/ หนังสือรับรองทรัพย์สิน	ท.ด.๗๐, ท.ด.๑๖, อ.ช.๒๖, ท.ส. ๙
๑๓	บันทึกถ้อยคำ	ท.ด.๑๖, อ.ช. ๒๖, ท.อ.๒, ท.ส.๙, บันทึกผู้ขอ ด้านหลังสัญญา/บันทึกข้อตกลง
๑๔	คำขอ	ท.ด.๙, ท.ด. ๖๐, อ.ช.๑๗, ท.ส. ๘, ท.ส.๑๐
๑๕	แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโฉนด/ แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดก และโฉนด	ท.ด.๘, อ.ช.๒๙, ท.ส. ๗
๑๖	หนังสือมอบอำนาจ (ยกเว้นสถาบันการเงิน)	ท.ด.๒๑, อ.ช. ๒๑, ท.อ.๔, ท.ส. ๑๑
๑๗	คำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	จ.ส.๑
๑๘	แผนผังและโครงการ	
๑๙	ใบอนุญาต	
๒๐	รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน	
๒๑	สัญญาค้ำประกัน	
๒๒	คำขอรับใบแทนใบอนุญาต	จ.ส.ก.๑
๒๓	คำขอโอนใบอนุญาต	จ.ส.ก.๒
๒๔	คำขอโอนใบอนุญาต (กรณีผู้จัดสรรที่ดินตาย)	จ.ส.ก.๓
๒๕	คำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน	จ.ส.ก.๕
๒๖	คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	จ.ส.ก.๖
๒๗	คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	จ.ส.ก.๗
๒๘	คำขอจดทะเบียนควาณินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	จ.ส.ก.๘

ลำดับที่	ประเภทเอกสาร	หมายเหตุ
๒๙	คำขอจดทะเบียนยกเลิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	จ.ส.ก.๙
๓๐	หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	จ.ส.ก.๑๐
๓๑	ทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	จ.ส.ก.๑๑
๓๒	คำขอจดทะเบียนอาคารชุด	อ.ช.๑
๓๓	คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและใบแนบ แบบ อ.ช.๓	อ.ช.๓
๓๔	บัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ชื่ออาคารชุด.....	อ.ช.๕
๓๕	ทะเบียนอาคารชุด	อ.ช.๙
๓๖	หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด	อ.ช.๑๐
๓๗	ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	อ.ช.๑๒
๓๘	คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	อ.ช.๔
๓๙	รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	อ.ช.๑๒/๑
๔๐	หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	อ.ช.๑๓
๔๑	สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด ชื่ออาคารชุด..... ทะเบียนเลขที่.....	อ.ช.๒๔
๔๒	คำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	อ.ช.๑๙, อ.ช.๒๐
๔๓	คำขอแจ้งหนี้บริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	อ.ช.๑๗
๔๔	บัญชีรับแจ้งหนี้บริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	อ.ช.๓๐
๔๕	เรื่องราวขออนุญาตตามความในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	ท.ด.๖๔
๔๖	บันทึกการสอบสวนผู้ขออนุญาตตามความในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	ท.ด.๖๖
๔๗	บันทึกการขึ้นสูตรสอบสวนการขออนุญาตตามความในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	ท.ด.๖๗
๔๘	ใบอนุญาตตามความในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	ท.ด.๖๙
๔๙	คำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	ต.๑
๕๐	คำขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์กิจการอย่างอื่นแทนกิจการที่ได้รับอนุญาตแล้ว	ต.๒
๕๑	แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน	ต.๓
๕๒	คำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว	ต.๔

ตัวอย่างเอกสารแต่ละประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประเภทเอกสาร	ตัวอย่างเอกสาร
หนังสือสัญญา	- หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.๑๓) - หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน (ท.ด.๔๙) - หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๔๙ ก) - หนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่... (ท.ด.๔๙ ข) - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก (ท.ด.๖) - หนังสือสัญญาให้ที่ดิน (ท.ด.๑๔) - หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๑๔ ข) - หนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดิน (ท.ด.๑๔ ก) - หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน (ท.ด.๑๕) - หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเพิ่มหลักทรัพย์ (ท.ด.๑๕) - หนังสือสัญญาจำนองที่ดินลำดับที่.....เพิ่มหลักทรัพย์ (ท.ด.๑๕) - หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๑๕ ก) - หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเพิ่มหลักทรัพย์เฉพาะส่วน (ท.ด.๑๕ ก) - หนังสือสัญญาจำนองลำดับที่....เพิ่มหลักทรัพย์เฉพาะส่วน (ท.ด.๑๕ ก) - หนังสือสัญญาจำนองสิทธิการเช่าที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๔๒) (ท.ด.๑๕) - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (มีกำหนด...ปี) (ท.ด.๓๖) - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (มีกำหนด...ปี) (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๔๒) (ท.ด.๓๖) - หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนด...ปี) (ท.ด.๓๖ ก) - หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนด...ปี) (ท.ด.๓๖ ข) และแผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน - หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนด...ปี) (ท.ด.๓๖ ข) - หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนด...ปี) (ท.ด.๓๖) - หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนด...ปี) (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๔๒) (ท.ด.๓๖) - หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนด...ปี) (ท.ด.๓๖ ก) - หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด...ปี) (ท.ด.๓๖ ข) และแผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง - หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน (มีกำหนด...ปี) (ท.ด.๓๖ ข) และแผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (ท.ด.๖) - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๔๒) (ท.ด.๖) - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน (ท.ด.๖) - หนังสือสัญญาแบ่งโอนสิทธิการเช่า (ท.ด.๖) และแผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งโอนสิทธิการเช่า - หนังสือสัญญาแบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน (ท.ด.๖) และแผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน

ประเภทเอกสาร	ตัวอย่างเอกสาร
หนังสือสัญญา	- หนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน (ท.ด.๖๓) - หนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๖๓) - หนังสือสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน (ท.ด.๕๙) - หนังสือสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๕๙) - หนังสือสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน และแผนที่ท้ายสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน - หนังสือสัญญาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากการเช่าซื้อ (ท.ด.๕๒) - หนังสือสัญญาโอนทรัพย์สิน (ท.ส.๕) - หนังสือสัญญาจำนองทรัพย์สิน (ท.ส.๖)
บันทึกข้อตกลง	- บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด.๗๐) - บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) (ท.ด.๗๐) - บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) (ท.ด.๗๐) - บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) (ท.ด.๗๐) - บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) (ท.ด.๗๐) - บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง (ท.ด.๑๖) - บันทึกข้อตกลงปลอดจำนองบางส่วน - บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่จากขายฝาก - บันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก - บันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจากจำนองที่ดิน - บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง - บันทึกข้อตกลงผ่อนผันเงินจากจำนอง - บันทึกข้อตกลงลดเงินจากจำนอง - บันทึกข้อตกลงระงับจำนอง (ปลดจำนอง) - บันทึกข้อตกลงแก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน - บันทึกข้อตกลงโอนชำระหนี้จำนอง - บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนชำระหนี้จำนอง - บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนอง - บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน - บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางราย - บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนชำระหนี้จำนองเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางรายเพียงบางส่วน - บันทึกข้อตกลงไถ่ถอนจากจำนองบางส่วน - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า - บันทึกข้อตกลงเลิกเช่าบางส่วน - บันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า - บันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๔๒)

ประเภทเอกสาร	ตัวอย่างเอกสาร
บันทึกข้อตกลง	- บันทึกข้อตกลงบรรยายส่วน - บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ - บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงปลอดบุริมสิทธิ - บันทึกข้อตกลงเลิกบุริมสิทธิ - บันทึกข้อตกลงเลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งคั้นให้ผู้เป็นหุ้นส่วน - บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งคั้นให้ผู้ถือหุ้น - บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งแยกคั้นให้ผู้เป็นหุ้นส่วน - บันทึกข้อตกลงค้ำประกันจะให้ - บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนคั้นให้แก่ผู้ยกให้ - บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งแยกคั้นให้ผู้ถือหุ้น - บันทึกข้อตกลงลงชื่อคู่สมรส - บันทึกข้อตกลงลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส - บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (ตามคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่...) - บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....) - บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม - บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมเฉพาะส่วน และแผนที่ท้ายบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมบางส่วน และแผนที่ท้ายบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมบางส่วน - บันทึกข้อตกลงเรื่องแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม และแผนที่ท้ายบันทึกข้อตกลงเรื่องแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม - บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดภาระจำยอม - บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกภาระจำยอม - บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม (มีเงื่อนไข) - บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกภาระจำยอม (มีเงื่อนไข) - บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอม - บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ - บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และแผนที่ท้ายบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ - บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ - บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ - บันทึกข้อตกลงเรื่องสิทธิเก็บกิน - บันทึกข้อตกลงเรื่องสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน

ประเภทเอกสาร	ตัวอย่างเอกสาร
บันทึกข้อตกลง	- บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดสิทธิเก็บกิน - บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกสิทธิเก็บกิน - บันทึกข้อตกลงปลอด - ครอบสิทธิเหนือพื้นดิน - บันทึกข้อตกลงเลิกสิทธิเหนือพื้นดิน - บันทึกข้อตกลงเรื่องสิทธิอาศัย - บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกสิทธิอาศัย - บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกห้ามโอน - บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนชำระค่าหุ้น - บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งโอนชำระค่าหุ้น, - บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนชำระหนี้ - บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนชำระหนี้เฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงโอนตามข้อตกลง - บันทึกข้อตกลงโอนเพื่อเป็นหลักประกันตามข้อตกลง - บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ (ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๔๔(๑)) - บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค (ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๔๔(๑)) - บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๔๔(๑)) - บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนเป็นสาธารณประโยชน์ (ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๔๔ (๒)) - บันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการ - บันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน - บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนให้ตัวการ - บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ - บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่จากขายฝาก - บันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก - บันทึกแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) - หนังสือรับรองสินส่วนตัว (กรณีบุคคลสัญชาติไทยซื้อที่ดิน/ห้องชุด โดยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว)
บันทึกถ้อยคำ	- บันทึกถ้อยคำ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) - บันทึกคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก - บันทึกถ้อยคำผู้ขอรับมรดก, ผู้ไม่ขอรับมรดก - บันทึกถ้อยคำ พยานบุคคล - บันทึกถ้อยคำวัด, มัสยิดอิสลาม, มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอได้มาซึ่งที่ดิน - บันทึกถ้อยคำวัด, มัสยิดอิสลาม, มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอได้มาซึ่งที่ดินย้อนหลัง - บันทึกก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิและข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ มีกำหนด....ปี.....เดือน.....วัน

ประเภทเอกสาร	ตัวอย่างเอกสาร
คำขอ	- คำขอระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) - คำขอหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง (ตามคำพิพากษาศาล - คำขอโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....) - คำขอระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) - คำขอระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) - คำขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) - คำขอจดทะเบียนเล็กเช่า - คำขอจดทะเบียนเล็กเช่าบางส่วน และแผนที่ท้ายคำขอจดทะเบียนเล็กเช่าบางส่วน - คำขอจดทะเบียนเล็กเช่าช่วง - คำขอจดทะเบียนเล็กเช่าช่วงบางส่วน และแผนที่ท้ายคำขอจดทะเบียนเล็กเช่าช่วงบางส่วน - คำขอเปลี่ยนแปลงประเภทการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๔๒) - คำขอได้มาโดยการครอบครอง (ตามคำสั่งศาล.....หมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.) - คำขอได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.) - คำขอแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.) - คำขอได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ - คำขอได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะส่วน - คำขอแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ - คำขอจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์ - คำขอจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์เฉพาะส่วน - คำขอจดทะเบียนห้ามโอน - คำขอจดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วน - คำขอจดทะเบียนเลิกห้ามโอน - คำขอจดทะเบียนเลิกผู้ปกครองทรัพย์ - คำขอจดทะเบียนการระงับยอมบางส่วน (ตามคำสั่งศาล/คำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....) - คำขอจดทะเบียนสิทธิทางจำนอง ตามคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่..... - คำขอเปลี่ยนผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....) - คำขอโอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....) - คำขอเลิกผู้จัดการมรดก - คำขอโอนมรดก และบัญชีเครือญาติ - คำขอแบ่งโอนมรดก และบัญชีเครือญาติ - คำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน - คำขอเวนคืน

ประเภทเอกสาร	ตัวอย่างเอกสาร
คำขอ	- คำขอแบ่งเวนคืน - คำขอแบ่งขาย - คำขอจดทะเบียนเลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน - คำขอจดทะเบียนถอนคืนการให้ - คำขอโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล - คำขอโอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒) - คำขอโอนตามกฎหมาย (มาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒) - คำขอโอนตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒) - คำขอโอนตามคำสั่งศาล (ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....) - คำขอจดทะเบียนโอนเปลี่ยนนาม - คำขอโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ - คำขอแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ - คำขอโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล - คำขอรังวัดตรวจสอบที่สาธารณะ - คำขอรังวัดตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง - คำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน - คำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม - คำขอรังวัดแบ่งจัดสรร - คำขอแบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการเช่า), (ครอบการเช่า), (ครอบ - ปลอดจำนอง), (ครอบภาระจำยอม), (ปลอดภาระจำยอม), (ครอบ - ปลอดภาระจำยอม), (ปลอด - ครอบภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์), (ปลอด - ครอบสิทธิเก็บกิน), (ครอบสิทธิเก็บกิน), (ปลอด - ครอบสิทธิเหนือพื้นดิน) - คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดิน - คำขอออกใบแทน - คำขออายัดที่ดิน - คำขอแก้คำนำหน้านาม, แก้ชื่อตัว, แก้ชื่อสกุล, แก้อายุ - คำขอแสดงตัวผู้ใช้อำนาจปกครองผู้เยาว์ - คำขอแสดงตัวผู้ปกครอง - คำขอแสดงตัวผู้พิทักษ์ - คำขอแสดงตัวผู้อนุบาล - คำขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - คำขอวัด, มัสดิอิสลาม, มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอได้มาซึ่งที่ดิน - คำขอวัด, มัสดิอิสลาม, มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอได้มาซึ่งที่ดินย้อนหลัง - คำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง (กรณีมีเหตุขัดข้องไม่สามารถให้ถ้อยคำต่อหน้าเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนซื้อที่ดิน/ห้องชุดได้).

[illegible]



ที่ มท ๐๕๑๖.๕(๑)/ว ๑๕๙๕๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การเตรียมความพร้อมในสำนักงานที่ดิน ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) กรมที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓๖๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีโฉนดที่ดินที่ไม่มีภาพลักษณะในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งเวียนระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งตามข้อ ๘ (๑) ได้กำหนดให้ตรวจสอบภาพลักษณะของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ทั้งด้านหน้าในสารบัญชจดทะเบียน เมื่อปรากฏว่าถูกต้อง ครบถ้วนตรงกัน ให้หมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญชจดทะเบียนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวาแล้วบรรยายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/สารบัญชจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้เปลี่ยนแปลงไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินที่วางไว้ ตามประกาศกรมที่ดินฉบับที่...../..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ซึ่งทำให้คงเหลือโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดินเท่านั้น ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมรองรับระบบสารสนเทศของสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) จึงขอให้จังหวัดแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ดำเนินการ ดังนี้

๑. ทำการตรวจสอบโฉนดที่ดินที่จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินเป็นรายแปลงว่ามีความสมบูรณ์เพียงใด (ถูกต้อง ครบถ้วน) เมื่อพิมพ์ออกมาจากระบบด้วยกระดาษขนาด A3 แล้วมีความคมชัด และมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ ตามความในมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

/หรือไม่...

หรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่า ถ้ามีการพิมพ์โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารแล้ว ไม่เป็นไปตามแบบที่กำหนดตามความในมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้ดำเนินการจัดเก็บภาพลักษณ์ (สแกน) ขึ้นใหม่ เพื่อให้โฉนดที่ดินที่จัดเก็บในระบบมีความสมบูรณ์เทียบเท่าโฉนดที่ดิน (เอกสารกระดาษ)

ในกรณีที่เป็นโฉนดที่ดินซึ่งได้ออกไว้ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ รวมถึงตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และไม่สามารถพิมพ์ออกจากระบบด้วยกระดาษขนาด A3 ได้ ให้ดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดิน (น.ส. ๔ จ.) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ขำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ รวมทั้งหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๕๖๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม พร้อมทั้งหมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก พร้อมกับให้นำโฉนดที่ดินที่จัดทำขึ้นใหม่เข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารแทนภาพลักษณ์เดิม ส่วนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้ก่ดติดไว้กับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินให้แจกแก่เจ้าของที่ดินและเรียกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินคืน พร้อมทั้งหมายเหตุเช่นเดียวกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน

๒. กรณีตรวจสอบพบว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) เป็นอันตราย ขำรุด สูญหาย และไม่ปรากฏภาพลักษณ์โฉนดที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน ซึ่งได้มีการดำเนินการตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๗๐๔ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๑ เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๕๖๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาตามนัยหนังสือดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก มอบหมาย ตรวจสอบและจัดทำบัญชีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่ไม่ปรากฏภาพลักษณ์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารจัดส่งบัญชีให้ฝ่ายรังวัด เพื่อมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดออกไปตรวจสอบข้อเท็จจริงในพื้นที่โดยอาศัยข้อมูลจากระบบค้นหาข้อมูลรูปแบบที่ดิน (LandsMaps) เมื่อเจอตำแหน่งที่ดินในพื้นที่แล้ว ให้ประสานงานขอข้อมูลจากกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือเจ้าของที่ดินในละแวกใกล้เคียงกับที่ดินดังกล่าวเพื่อติดต่อขอโฉนดที่ดินกับเจ้าของที่ดิน เพื่อดำเนินการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ โดยไม่ต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ทั้งนี้ ตามนัยระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ขำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔

/เมื่อได้...

เมื่อได้ดำเนินการตามนัยดังกล่าวแล้ว แต่ยังไม่ได้อนุญาตที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมา ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก จัดทำบัญชีโฉนดที่ดินที่ไม่มีภาพลักษณะดังกล่าวขึ้นไว้เป็นหลักฐาน ตามแบบบัญชีที่กรมที่ดินกำหนด จำนวน ๒ ชุด จัดเก็บไว้ที่ฝ่ายทะเบียน ๑ ชุด และฝ่ายอำนวยการ ๑ ชุด และให้ถือเป็นบัญชีสำหรับการมอบหมายงานในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ทราบ และถือปฏิบัติ โดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑



บัญชีโฉนดที่ดินที่ไม่มีภาพลักษณะในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ จังหวัด.....

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	โฉนดที่ดิน					
		เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ

หมายเหตุ : ระบุรายการเท่าที่สามารถระบุได้

คณะผู้จัดทำ

องค์ความรู้	:	คู่มือปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดิน อิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ	
ที่ปรึกษา	:	๑. นายนิสิต จันทร์สมวงศ์	อธิบดีกรมที่ดิน
	:	๒. นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร	รองอธิบดีกรมที่ดิน ผู้บริหารด้านการจัดการความรู้ ของกรมที่ดิน (CKO)
	:	๓. นายสมเกียรติ ถนอมกิตติ	รองอธิบดีกรมที่ดิน
	:	๔. นายอำนาจ แจ่มแจ้ง	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
	:	๕. นางสาวพินดา นาคบัว	ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม
คณะทำงาน	:	สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน	
	:	๑. นายหริรักษ์ หัตถศาสตร์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญเฉพาะ ด้านการทะเบียนที่ดิน
	:	๒. นางสาวชญญา มั่นคง	หัวหน้ากลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน
	:	๓. นางสาวชวีตา อัครรัตน์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
	:	กองฝึกอบรม	
	:	๑. นางวราภรณ์ แก้วแฝก	หัวหน้ากลุ่มงานส่งเสริมและ พัฒนาการเรียนรู้
	:	๒. นางปารดา พรหมประสิทธิ์	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
	:	๓. นางสาวกันยารัตน์ กรวิทย์โยธิน	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ