แนวทาง
การออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๓ และการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

กรมที่ดินได้เล็งเห็นความสำคัญในการบริการประชาชนให้เป็นไปโดยถูกต้อง รวดเร็ว และมีมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ เพื่อให้มีการนำทักษะความรู้ที่สั่งสมจากรุ่นหนึ่งได้ประมวลถ่ายทอดไปยังรุ่นต่อไป และนำไปใช้เป็นแนวทางในการทำงาน เกิดการพัฒนาเป็นกระบวนงานในรูปแบบใหม่ ที่จะอำนวยประโยชน์ต่อประชาชนและหน่วยงานภาครัฐในอนาคตที่ระบบการให้บริการบนพื้นฐานข้อมูลในรูปแบบของดิจิตอล โดยมุ่งสู่ระบบการจดทะเบียนออนไลน์ และเพื่อให้เกิดการเรียนรู้อย่างเป็นระบบและมีมาตรฐานซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคลากรของหน่วยงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวอธิบดีกรมที่ดิน (นายนิสิต จันทร์สมวงศ์) จึงได้มีดำริให้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานที่อยู่ในกรอบภารกิจของกรมที่ดินขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้กับเจ้าหน้าที่และเป็นแหล่งศึกษาหาความรู้ต่อไป

การออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นภารกิจการบริการประชาชนที่สำคัญสำหรับระบบการจดทะเบียนที่ดินเป็นอย่างยิ่ง ความถูกต้องของรูปแบบขั้นตอน วิธีการ กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และแนวทางปฏิบัติต่างๆ อาจนำไปสู่ความชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายที่อาจเป็นเหตุให้มีการแก้ไขหรือเพิกถอนและส่งผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลได้ ด้วยภารกิจที่สำคัญนี้ กรมที่ดินจึงตระหนักในการที่จะดำเนินการจัดกระบวนการเสริมสร้างความรู้ เพื่อให้เกิดการบริการที่ถูกต้อง ชอบด้วยกฎหมาย เป็นธรรม โดยประมวลความรู้และรวบรวมความเห็นที่เกี่ยวข้องจัดทำเป็นแนวทางปฏิบัติในการขอออกใบแทนและการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยึดถือเป็นกรอบในการปฏิบัติงานต่อไป

สำนักมาตรฐานการออหนังสือสำคัญจึงได้รวบรวมแนววินิจฉัยต่าง ๆ เช่น การตอบข้อหารือ คำพิพากษาของศาล คำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา รวมทั้ง กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และแนวทางปฏิบัติต่างๆ เกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และแนวทางปฏิบัติในการขอออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินี้ขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ใช้ค้นคว้าในการปฏิบัติงาน และเพื่อใช้เป็นตำราในการศึกษาหาความรู้ในภารกิจของกรมที่ดินเพิ่มเติมอันเป็นประโยชน์ตนเองและหน่วยงานตามมติที่ประชุมของคณะกรรมการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

	หน้า
คำนำ	
แนวคำวินิจฉัย	๑
คำพิพากษาฎีกา	๕๔
คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด	๖๑
กฎหมาย และกฎกระทรวง	๖๒
มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน	๖๘
คำสั่ง และหนังสือเวียน	
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๔๐๔/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๔๘๙	
เรื่อง การออกใบแทนกรณีใบแทรกโฉนดหาย	๗๖
- หนังสือหอทะเบียนที่ดินจังหวัดลำปาง ที่ ๕๙/๒๔๘๙	
ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๖ เรื่อง หารือเรื่องใบแทรกโฉนดหาย	๗๗
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๑๖/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๙	
เรื่อง ใบแทรกโฉนดหาย	๗๘
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๓	
เรื่อง พยานหลักฐานในการขอรับใบแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์	๗๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๘/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๔๙๘	
เรื่อง การจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงาน	
เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย	๘๐
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๕๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๔๙๘	
เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดิน	๘๒
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๓๘๑/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๐๑	
เรื่อง ซ้อมความเข้าใจการปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ	
และนิติกรรม (ท.ด.๑) (ใบแทน - มรดก)	๘๓

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๔๘๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๐๒
เรื่อง กรมศิลปากรขอใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ๘๔
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗
เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ๘๕
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๐๘
เรื่อง ใบแทนโฉนดและการลงนามในโฉนดที่ดิน ๘๙
-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๕๒๕๖ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๐๙
เรื่อง ใบไต่สวนตอน ๑ และตอน ๒ สูญหาย ๙๐
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐
เรื่อง หารือการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ๙๑
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๕๑๘๘ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๑๐
เรื่อง แบบพิมพ์โฉนดที่ดินใหม่ ๙๒
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๘๙๑๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๑๒
เรื่อง ใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย ๙๓
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๗๔๘ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๑๓
เรื่อง ใบไต่สวนฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย ๙๔
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๔๗๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓
เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน ๙๕
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๖๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔
เรื่อง ขอออกใบแทนโฉนด ๙๖
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๕๐๓๑ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๔
เรื่อง การออกใบแทน น.ส.๓ และการประทับตราประจำต่อ ๙๗
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๗๕๐๑ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๑๔
เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเรื่องใบแทนโฉนดที่ดิน ๙๘
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕
เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน ๙๙

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๔๙ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๑๖
เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ ๑๐๑
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๐๖๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๑๖
เรื่อง การประทับตราประจำต่อ ๑๐๓
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๗๑๒๖ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๒๐
เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ๑๐๔
-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๙๕๒๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๒๐
เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายกรณีออกใบแทนโฉนดที่ดิน ๑๐๕
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๑๓๗๘๐ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๒๐
เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ๑๐๖
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๗๗/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๒๐
เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ๑๐๗
-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๑๒๙ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐
เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดิน ๑๐๙
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๑๓๗๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๒๑
เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว ๑๑๐
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๔๘๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๑
เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว ๑๑๑
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๓๖๙๕ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๑
เรื่อง หารือการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีใบแทรกโฉนดที่ดินสูญหาย ๑๑๒
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๔๙๖ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔
เรื่อง หารือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ๑๑๓
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว๒๓๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๔
เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๑๕

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๒๔ ๑๑๖

-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๓๘๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๒๙ เรื่อง หารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินน.ส. ๓ หรือใบจอง ๑๑๘

- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๘๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๙ เรื่อง หารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินน.ส. ๓ หรือใบจอง ๑๑๙

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๒/ว ๑๗๕๑๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๒๙ เรื่อง การแจกโฉนดที่ดินกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหาย ๑๒๑

-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๒๑๗๐๓ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๒๙ เรื่อง ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ๑๒๓

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๒๗๗๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๒๙ เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๒๔

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๐ เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาของศาล ๑๒๕

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๓/ว ๑๖๖๔๘ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๒ เรื่อง การปิดประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ๑๒๗

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/๒๒๓๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๒ เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน ๑๒๙

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๓/๒๒๕๖๗ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๓๓ เรื่อง หารือการจดทะเบียนและการเพิกถอนใบแทน ๑๓๑

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๒๓๘๕ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๔๐
เรื่อง พยานหลักฐานในการขอรับใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๑๓๓
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๓/ว ๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๐
เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๑๓๕
-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๕๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๐
เรื่อง พยานหลักฐานในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๑๓๗
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๙.๓/ว ๒๔๓๘๔ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๓
เรื่อง การใช้แบบพิมพ์ใบแทนสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓) ๑๓๙
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖
เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ๑๔๑
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๑๓๒๘ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖
เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีไฟไหม้สำนักงานที่ดิน ๑๔๔
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/๑/๑๔๒๓๙ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕
เรื่อง เพลิงไหม้ที่ว่าการอำเภอนาบอน ๑๔๕
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑
เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๑๕๒
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๐๙๑ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๖
เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร เวียนระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๖ ๑๕๕
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๖๕๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖
เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน ๑๗๑
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๖๖๒๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๗
เรื่อง การขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๑๘๓

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๐๔๒๔ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙
  เรื่อง ซ้อมความเข้าใจการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๑๘๖
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๗๐๙ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๑
  เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔
  แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๘๗
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๕๖๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓
  เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔
  แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๘๘
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๔๑ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๔
  เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และ
  การจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่กรณีฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย
  หรือชำรุดในสาระสำคัญ ๑๙๑
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕(๑)/ว ๑๔๘๕๕ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๖๔
  เรื่อง การเตรียมความพร้อมในสำนักงานที่ดิน ตามโครงการพัฒนาระบบ
  สารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) กรมที่ดิน ๒๑๓
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ
สำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๗ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๔๗ ๒๑๗
- ตัวอย่างคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสืบสวนสอบสวนหาผู้รับผิดชอบ
โฉนดที่ดินสูญหาย ๒๑๘
- ตัวอย่างการจัดทำ ท.ด. ๙ ท.ด.๑ ท.ด.๑๖ ประกาศ และการคัดลอก
รายการจดทะเบียน ๒๑๙

แนวคำวินิจฉัย

ปี พ.ศ. ๒๕๓๒

บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๓/๒๒๓๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๒ เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน

กองวิชาการ (เดิม) มีความเห็นเกี่ยวกับการออกใบแทนว่า มาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติว่า “เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น” นั้น หมายถึง การออกใบแทนไปโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่หากใบแทนออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากโฉนดที่ดินเดิมมิได้เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย จึงควรดำเนินการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน สำหรับโฉนดที่ดินฉบับเดิมหากได้คืนมาให้ดำเนินการ หมายเหตุตามระเบียบแล้วเก็บไว้ในสารบบที่ดิน

ปี พ.ศ. ๒๕๓๔

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๕๒๗ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๔ เรื่อง หารือออกใบแทนโฉนดที่ดิน กรณีปลอมแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์และเพิ่มเติมเนื้อที่

โฉนดที่ดินเลขที่ ๙๓๖๔ อำเภอป่าโมก ได้มีการปลอมแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์และเพิ่มเติมเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เป็นการแก้ไขเอกสารของทางราชการเข้าลักษณะปลอมแปลงเอกสาร ทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวชำรุด ต้องสร้างใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่โฉนดที่ดินดังกล่าวมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด ชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ กรณีนี้ก็ควรดำเนินการออกใบแทนไปได้โดยไม่ต้องสอบสวนและประกาศ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕)
(ตอบข้อหารือจังหวัดอ่างทอง)

๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๑๗๗๔ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๓๔ เรื่อง หารือเกี่ยวกับการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่

โฉนดที่ดินและแบบพิมพ์โฉนดที่ดินฉบับผู้ถือได้สูญหายไปจากสำนักงานที่ดินจังหวัด โดยบางฉบับอยู่ในระหว่างรอดำเนินการตรวจสอบเพื่อนำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามในโฉนดที่ดินและบางฉบับอยู่ระหว่างรอผู้ขอมารับโฉนดที่ดิน จึงหารือกรมที่ดิน ๓ กรณี

๒.๑ กรมที่ดินตอบกรณีกว่า กรณีโฉนดที่ดินเลขที่ ก. ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สูญหายระหว่างรอเจ้าของที่ดินมารับ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินและมีการประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน

แก่ผู้มีสิทธิแล้ว ย่อมถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ได้ถูกยกเลิกตั้งแต่เมื่อถึงวันแจกโฉนดที่ดิน และถือว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ก. ได้จัดทำพร้อมที่จะแจกแล้วนั้นเป็นโฉนดที่ดินโดยสมบูรณ์ทันที ดังนั้น ต้องดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้เจ้าหนักงานที่ดินแจ้งให้เจ้าของที่ดินมายื่นคำขอออกใบแทน พร้อมทั้งชี้แจงถึงสาเหตุที่โฉนดที่ดินสูญหาย และเหตุที่จะต้องออกใบแทนให้เจ้าของที่ดินทราบและบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๑๑ (๑) แต่ไม่ต้องให้เจ้าหน้าที่นำหลักฐานการแจ้งความและนำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวน สำหรับค่าธรรมเนียมในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้เรียกเก็บจากเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการเก็บรักษาโฉนดที่ดิน

๒.๒ กรณี โฉนดที่ดินเลขที่ ข. ได้มีการประกาศแจกโฉนดที่ดิน และเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินแล้ว ระหว่างรอเจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินได้สูญหาย ภายหลังได้โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวกลับคืนมา แต่ปรากฏว่าได้มีการแก้ไขขูดลบเพิ่มเติมข้อความในโฉนดที่ดิน ทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวชำรุด ดังนั้น โฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าวยังไม่แจกให้แก่เจ้าของที่ดินรับไปและยังอยู่ในความครอบครองของทางราชการ จึงเป็นเอกสารแบบพิมพ์ของทางราชการอยู่ในระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ยังถือไม่ได้ว่าเป็นโฉนดที่ดินสมบูรณ์แล้วตามกฎหมาย เมื่อปรากฏว่าแบบพิมพ์โฉนดที่ดินชำรุด ก็ชอบที่จะทำลายแบบพิมพ์โฉนดที่ดินนั้นได้ แล้วเบิกแบบพิมพ์ชนิดเขียนคู่ฉบับมาจัดทำขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับ โดยอาศัยหลักฐานเดิม (อนุโลมปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๙๕๒๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๒๐)

๒.๓ กรณีโฉนดที่ดินหน้าสำรวจตำบลดินแดง หน้าสำรวจตำบลปราสาทเยอ หน้าสำรวจตำบลไพรบึง หน้าสำรวจตำบลสำโรงพลัน และหน้าสำรวจตำบลคูซอด อำเภอเมืองศรีสะเกษ เจ้าพนักงานที่ดินยังไม่ได้ลงนามในโฉนดที่ดินเละเกิดสูญหายนั้นคู่ฉบับได้สูญหายไป ดังนั้น ควรทำลายแบบพิมพ์โฉนดที่ดินแล้วเบิกแบบพิมพ์โฉนดที่ดินชนิดเขียนคู่ฉบับมาสร้างโฉนดที่ดินใหม่ตามหลักฐานเดิม
(ตอบข้อหารือจังหวัดศรีสะเกษ)

ปี พ.ศ. ๒๕๓๕

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๙/๓๐๓ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕ เรื่อง หารือเกี่ยวกับระเบียบปฏิบัติในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า ในการนำบุคคลมาเป็นพยานในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินนั้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการเลือกเฟ้นให้ผู้ขอนำพยานที่มีฐานะเป็นที่น่าเชื่อถือได้จริง ๆ เช่น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองท้องที่ ซึ่งกำลังดำรงตำแหน่งอยู่ในตำบล ซึ่งเป็นภูมิลำเนาของผู้ขอตั้งอยู่ และรู้จักตัวผู้ขอด้วย มาให้ทำการสอบสวนและเป็นพยานบุคคลผู้รู้เห็นมาให้ถ้อยคำรับรองว่าการใช้ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง ดังนั้น หากเจ้าหน้าที่สภากาชาดไทยมีคุณสมบัติเป็นเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐเทียบเท่าระดับกระทรวง ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยสภากาชาดไทย พ.ศ. ๒๔๖๑ ก็สามารถให้บุคคลดังกล่าวมาเป็นพยานในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้
(ตอบข้อหารือสภากาชาดไทย)

ปี พ.ศ. ๒๕๓๖

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๙/๑๓๕๐ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ เรื่อง โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบสูญหาย

กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้มีสิทธิในที่ดิน มาพิจารณาจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในการจัดทำขึ้นใหม่พนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินด้วย ว่าเป็นฉบับที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดินที่สูญหายไปหรือไม่ มีการเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไปแล้วหรือไม่ อย่างไร ปัจจุบันใครเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งตรวจสอบได้จากเรื่องราวสารบบที่ดิน หากสารบบที่ดินสูญหายไปก็ควรจะได้สอบสวนเจ้าของที่ดินไว้เป็นหลักฐานเกี่ยวกับประวัติความเป็นมาของที่ดิน และตรวจสอบจากหลักฐานอื่น เช่น บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน ต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด สมุดปิดคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของจังหวัด เป็นต้น ประกอบการพิจารณาในการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ส่วนกรณีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายก็ให้ตั้งกรรมการสืบสวนสอบสวนหาตัวผู้รับผิด และสาเหตุที่เอกสารสูญหายก่อนจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๔ เสร็จแล้วแจ้งผลดำเนินการให้กรมที่ดินทราบ (ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์)

๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๙/๑๔๗๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๖ เรื่อง หารือการเพิกถอนใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนใบแทน ใบแทนดังกล่าวจึงถูกยกเลิกตามคำพิพากษาของศาล และจะต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทน น.ส. ๓ ก. โดยถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ สำหรับ น.ส. ๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดินที่มีการหมายเหตุการณ์ออกใบแทนไว้แล้ว ถือว่าเป็นกรณีชำรุด ก็ให้ดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตอบข้อหารือจังหวัดชุมพร)

ปี พ.ศ. ๒๕๓๘

๑. บันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๖๑๒/๑๗ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๓๘ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษา

การออกใบแทนต้องเป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติไว้โดยชัดเจนว่า “...ให้เจ้าของมาขอรับใบแทน...” ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการ เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเป็น

กฎหมายรองโดยหลักเกณฑ์และวิธีการในการออกใบแทนนั้น นอกจากจะออกในกรณีเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายแล้ว จะออกให้เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของทรัพย์เท่านั้น และการออกใบแทนจะมีผลสมบูรณ์เป็นใบแทนตามกฎหมายจะต้องมีการแจกใบแทนให้ผู้ขอ (เจ้าของที่ดิน) รับไปแล้ว ตราบใดยังไม่แจกก็ถือเป็นเพียงเอกสารที่อยู่ระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่และไม่อาจจดทะเบียนลงในเอกสารซึ่งเป็นเพียงแบบพิมพ์ได้

(ตอบข้อหารือกองนิติการ)

๒. บันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๖๑๒/๑๘๐ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ เรื่อง ขอออกใบแทน น.ส. ๓

เมื่อศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด โดยวินิจฉัยว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิครอบครองในที่พิพาท ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย การที่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์นั้นชอบแล้ว ดังนี้ย่อมถือได้ว่าศาลได้วินิจฉัยถึงความเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของจำเลยแล้ว จำเลยจึงชอบที่จะขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ต่อไปได้ ทั้งนี้ โดยอนุโลมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓(พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒ ประกอบ ข้อ ๑๗ (๓)

(ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรปราการ)

๓. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๙/๓๑๗ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๓๘ และบันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๖๑๒/๑๘๐ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ เรื่อง ขอออกใบแทน น.ส. ๓

ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดยกฟ้องโจทก์ โดยเห็นว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย เนื่องจากจำเลยได้ครอบครองที่ดินตลอดมา ซึ่งในกรณีนี้สามารถนำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ แต่เนื่องจากในการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโดยอาศัยข้อเท็จจริงที่ปรากฏตามคำพิพากษาถึงที่สุดของศาล มิใช่เรื่องที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำเลยได้มาซึ่งที่ดินตาม น.ส. ๓ แต่ไม่ได้ น.ส. ๓ มา ดังนั้นจะสามารถขอออกใบแทน น.ส. ๓ ได้หรือไม่ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ได้ประชุมแล้วเห็นว่าตามคำพิพากษาของศาลได้มีการพิจารณาแล้วว่า จำเลยได้แย่งสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงพิพาทไปจากเจ้าของที่ดินแล้ว โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจากเจ้าของเดิมย่อมไม่มีสิทธิฟ้องขับไม่จำเลยได้ เพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินจึงมีความเห็นว่า กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินชอบที่จะขอออกใบแทน น.ส. ๓ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยอนุโลมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๗ (๓) ซึ่งอธิบดีเห็นชอบด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรปราการ)

ปี พ.ศ. ๒๕๓๙

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๙/๓๘๒ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๓๙ เรื่อง หารือการออกใบแทน น.ส. ๓

ผู้รับจำนองนำคำพิพากษาของศาลมาขอออกใบแทน น.ส. ๓ และจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. ข้อเท็จจริงปรากฏตามทางพิเคราะห์ของศาลว่า ได้มีการตกลงซื้อขายที่ดินกันแต่ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกันที่สำนักงานที่ดินได้ เพราะที่ดินอยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนภายในกำหนด ๑๐ ปี คู่กรณีจึงได้จดทะเบียนจำนองกันในวงเงินตามที่ตกลงซื้อขายกัน และได้ส่งมอบการครอบครองให้ผู้ซื้อ (ผู้รับจำนอง) เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมา การจำนองเป็นนิติกรรมอำพราง เป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๘ วรรคหนึ่ง แห่ง ป.พ.พ. ไม่อาจฟ้องบังคับตามนิติกรรมจำนองได้ ข้อเท็จจริงดังกล่าว พอรับฟังได้ว่าผู้ขอเป็นผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ และการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ดังกล่าวไม่มีความจำเป็นที่จะต้องไปใช้สิทธิทางศาล กล่าวคือ ไม่จำเป็นต้องให้ศาลมีคำสั่งให้ได้มาโดยการครอบครองอีก (เทียบฎีกาที่ ๒๕๕๐/๒๕๒๖) จึงถือได้ว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาแล้ว เมื่อไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาก็ย่อมมีสิทธิขอออกใบแทนได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓)
(ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา)

๒.บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๔๖๑ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๙ เรื่อง ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)

ในท้องที่ที่ยังไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ และได้มีการยกเลิกอำนาจนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว การออกใบแทน น.ส.๓ ต้องใช้แบบพิมพ์ น.ส.๓ ข. (กองนิติการให้ความเห็นว่า “กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๔ วรรคสอง กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่ากรณีใดใช้แบบ น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. และ น.ส. ๓ ดังนั้น การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ข้อ ๑๒ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว จึงกำหนดแบบไว้ให้สอดคล้องกับความในข้อ ๔ ดังกล่าวแล้ว”)
(ตอบข้อหารือจังหวัดมหาสารคาม)

๓. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๙/๑๐๑๔ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๙ เรื่อง หารือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นำคำพิพากษาตามยอมมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ตาม ป.พ.พ. แต่ น.ส. ๓ ก. ได้มีการเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปก่อนแล้ว เมื่อปรากฏว่าในขณะเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. มิใช่เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โฉนดที่ดินที่เปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี ให้ออกแก่ผู้มีสิทธิในที่ดิน เมื่อดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินแล้ว น.ส. ๓ ก. ที่ถูกยกเลิกไปย่อมกลับคืนสู่สภาพเดิม ส่วนกรณีที่ได้มีการหมายเหตุการเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินใน น.ส. ๓ ก. ถือว่าเป็นกรณีชำรุด ให้สร้างขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้
(ตอบข้อหารือจังหวัดร้อยเอ็ด)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๐

๑. บันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๖๑๒/๓๔ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๔๐ เรื่อง การจดทะเบียนภาระจำยอม

เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์มาจดทะเบียนไม่อาจขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอาศัยความในข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗) เพราะ “ผู้มีสิทธิจดทะเบียน” ตาม ข้อ ๒๓ (๓) หมายถึงในฐานะเจ้าของเท่านั้น และการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยที่ตนเองมิได้เป็นเจ้าของที่ดินย่อมเป็นการขัดต่อมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(ปัจจุบันสามารถออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลได้ แม้ไม่ใช่เจ้าของภารยทรัพย์ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๖๔๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน)

๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๒๓๓ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เรื่อง ขอใช้ทะเบียนครอบครองเป็นหลักฐานในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับผู้ถือตลอดจนสารบบสูญหายไป ย่อมไม่มีหลักฐานเพียงพอที่จะดำเนินการออกใบแทนหรือจัดทำขึ้นใหม่ได้ ควรให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดินเสียก่อน เสร็จแล้วให้ถือหลักฐานการรังวัดนั้น พิจารณาดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ (ตอบข้อหารือจังหวัดระนองตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๑๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๑๐)

ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. แต่ น.ส. ๓ ก. ฉบับผู้ถือ และฉบับสำนักงานที่ดิน พร้อมสารบบสูญหายไปหมด การที่จะอาศัยหลักฐานการรังวัดที่ได้เดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินมาใช้ในการพิจารณาดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ นั้นเป็นดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะพิจารณาตามที่เห็นสมควร
(ตอบข้อหารือจังหวัดอุบลราชธานี)

๓.บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๑๔๕ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เรื่อง การเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ได้มีการออกใบแทนโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเพราะโฉนดที่ดินเดิมไม่สูญหาย และผู้ขอมิใช่เจ้าของที่แท้จริง ก็ควรดำเนินการเพิกถอนใบแทนดังกล่าว อนุโลมดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินให้เพิกถอนใบแทนดังกล่าว สำหรับโฉนดที่ดินฉบับเดิมของเจ้าของที่ดิน ซึ่งได้มีการขีดคร่อมหมายหตุการออกใบแทนไปแล้ว ย่อมถือว่าโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเดิมชำรุดให้เจ้าของที่ดินเดิมขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อไป
(พิจารณาข้อหารือของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก)

๔. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๓๓๓ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกใบแทน น.ส.๓

ศาลฎีกาได้วินิจฉัยคดีโดยฟังได้ว่า จำเลยได้ซื้อที่พิพาทจากสามีโจทก์แล้ว แม้การซื้อขายไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะ แต่ที่พิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ย่อมโอนการครอบครองให้แก่กันได้โดยสละการครอบครองและส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ จำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยไม่ได้ ดังนี้ถือได้ว่าศาลฎีกาได้วินิจฉัยถึงความเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของจำเลยแล้ว จำเลยจึงชอบที่จะขอออกใบแทน น.ส. ๓ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗ (๓) เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองต่อไปได้
(ตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี)

๕. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๔๓๙ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๔๐ เรื่อง การเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและการเพิกถอนรายการจดทะเบียน

เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ก. และ ข. อำเภอชะอำ ให้แก่ นาง ต. โดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ และจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ ๓๘๒/๒๕๓๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๓๑ ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนาง ต. โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่ ๑๒๙/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๓๘ ว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นของนาย ก. เนื่องจากนาง ต. เข้าครอบครองที่พิพาทยังไม่ครบ ๑๐ ปี จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ และให้เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ก. และ ข. ถือว่าเป็นกรณีที่ศาลสั่งเป็นอย่างอื่นแล้วตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฉะนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาศาลฎีกาแล้ว โฉนดที่ดินเดิมย่อมกลับคืนสู่สถานะเดิมและยังคงใช้ได้ต่อไป โดยผลของการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าว แม้ว่าศาลจะไม่ได้สั่งให้ใช้โฉนดที่ดินเดิมก็ตาม

สำหรับวิธีการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินนั้น ประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้มีบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าวไว้โดยตรงและกรมที่ดินไม่ได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้ไว้โดยชัดเจน จึงเห็นควรอนุโลมดำเนินการตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดแจ้งเอกสารราชการจดทะเบียน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข
(ตอบข้อหารือกองทะเบียนที่ดิน (เดิม))

๖. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๖๕๘ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง หารือการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

ผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ได้ขอออกใบแทน และได้จดทะเบียนขาย น.ส. ๓ ก. (ใบแทน) ให้แก่บุคคลอื่นไปแล้ว ต่อมาปรากฏว่ามีผู้นำ น.ส. ๓ ก. ฉบับเดิม พร้อมด้วยคำพิพากษาของศาลที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไม่ได้ (เนื่องจากได้มีการออกในแทนและขายให้บุคคลอื่นไปก่อนแล้ว) การได้มาโดยการครอบครองไม่อาจจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ก. ฉบับเดิมได้ เพราะ น.ส. ๓ ก. ฉบับเดิมถูกยกเลิกไปโดยผลของกฎหมายและผู้ได้มาโดยการครอบครองก็ไม่สามารถที่จะขอออกใบแทนได้อีก เนื่องจากคำพิพากษาของศาลไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอกคดี (บันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๗๑๒/๑๘๐ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๐)
(ตอบข้อหารือจังหวัดอุทัยธานี)

๗. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๑๐๑๔ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรียง ร้องเรียนขอความเป็นธรรม

ศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมให้โจทก์จำเลยหย่ากันและได้มีการตกลงตามยอมแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ซึ่งคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวถึงที่สุดเกี่ยวกับกรณีมีสิทธิจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสตามคำพิพากษาของศาล เมื่อคู่กรณีฝ่ายหนึ่งมาขอจดทะเบียนแบ่งตามคำพิพากษาดังกล่าว แต่ไม่ได้ น.ส.๓ มา ย่อมสามารถขอออกใบแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓)
(ตอบข้อหารือจังหวัดนครนายก)

๘. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๑๑๔๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๔๐ เรื่อง ร้องเรียนขอความเป็นธรรม

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. ไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าได้มาโดยการครอบครอง มาประกอบเรื่องเพื่อดำเนินการ แต่ในกรณีเช่นนี้หากผู้ได้มาโดยการครอบครอง ไม่สามารถนำ น.ส. ๓ มาเพื่อจดทะเบียนได้ ก็ไม่สามารถอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) มาประกอบกับข้อ ๑๒ เพื่อขอออกใบแทนได้ เพราะมิได้เป็นการจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลแต่อย่างใด
(ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงใหม่)

๙. บันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๗๑๒/- ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๐ เรื่อง การขอออกใบแทน

การออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ ซึ่งตนมิได้เป็นเจ้าของที่ดินย่อมขัดกับบทบัญญัติมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาให้กับเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ที่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์มาจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาลได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม โดยบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์
(ตอบข้อหารือกองนิติการ)

(ปัจจุบันสามารถออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลได้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๖๔๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน)

๑๐. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๙๒๐ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๔๐ เรื่อง ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)

การออกใบแทน น.ส. ๓ จะใช้แบบพิมพ์แบบใด ต้องพิจารณาถึงข้อบัญญัติของกฎหมาย คือ ผู้มีอำนาจในการออก น.ส. ๓ ด้วยว่า เป็นอำนาจของผู้ใด และบริเวณที่ น.ส. ๓ ตั้งอยู่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือไม่ ประกอบกัน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศครอบคลุมพื้นที่ทั้งอำเภอ แม้ต่อมาจะได้มีการประกาศยกเลิกอำนาจนายอำเภอ แต่เมื่อเดิมในขณะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ จึงได้ออกเป็น น.ส. ๓ หากจะมีการออกใบแทนที่ต้องใช้แบบพิมพ์ น.ส. ๓ หากใช้แบบพิมพ์ใบแทน น.ส. ๓ ข. ก็จะเป็นกรณียกเลิกอำนาจนายอำเภอและยังไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งจะขัดกับที่กฎหมายบัญญัติไว้
(ตอบข้อหารือจังหวัดชุมพร)

๑๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๑๑๑๓ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๐ เรื่อง หารือการออกใบแทน

ผู้ขอนำคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลซึ่งศาลพิเคราะห์แล้วฟังได้ว่า ผู้ขอได้รับมอบการครอบครองจากเจ้าของที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์และใบจอง โดยผู้ขอได้เข้าครอบครองทำประโยชน์แล้ว เพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. แต่ไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์และใบจองมา สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้ขอสามารถดำเนินการขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้โดยอนุโลมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗ (๓) ส่วนใบจองนั้นเป็นเพียงหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินเป็นการชั่วคราว ผู้มีชื่อในใบจองยังมิใช่เจ้าของที่ดิน ที่ดินยังคงเป็นของรัฐอยู่ ใบจองจึงไม่อาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ.ได้ (เมื่อจดทะเบียนไม่ได้จึงออกใบแทนให้ไม่ได้)
(ตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี)

๑๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๑๒๙๑ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๐ เรื่อง เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การพิจารณาเพิกถอนใบแทนตามคำพิพากษาของศาล ตามมาตรา ๖๑ วรรคท้าย ศาลจะต้องทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่าใบแทนดังกล่าวได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบและมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอน หากเป็นเพียงคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความตามที่โจทก์จำเลยได้ตกลงกันเท่านั้น ย่อมไม่อาจเพิกถอนใบแทนตามมาตรา ๖๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้
(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๑

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๔๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เรื่อง หารือการออกใบแทน

การออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) เป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดมาขอออกใบแทน เนื่องจากไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย กรณีที่ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลฎีกาได้เปลี่ยนแปลงสิทธิของตน โดยการทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้พิพากษาตามยอมแล้ว และเมื่อไม่มีอุทธรณ์ฎีกาย่อมถึงที่สุดและผูกพันคู่ความ อันทำให้สิทธิที่ได้แต่เดิมตามคำพิพากษาศาลฎีการะงับไป จึงไม่อาจนำคำพิพากษาศาลฎีกามาขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวได้ อีกแต่อย่างใด

๒.บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๑๖๖๔ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินและการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) จะต้องเป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน และผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุดมาขอออกใบแทน เนื่องจากไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย ด้วยประการใด สำหรับคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความถ้าได้มีการบังคับตามยอมแล้วไม่มีฝ่ายใดอุทธรณ์คดีย่อมเป็นอันถึงที่สุด (อ้างฎีกาที่ ๑๒๑๐/๒๕๑๐) เมื่อผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลดังกล่าว ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ก็ชอบที่จะยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) ได้
(ตอบข้อหารือกองทะเบียนที่ดิน)

๓. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เพิ่ม) ปกปิด ที่ มท ๐๗๑๙/๓๒๒๓ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๔๑ เรื่อง ร้องเรียนการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่

เจ้าของที่ดินที่แท้จริงมาขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ไม่ว่า น.ส.๓ ก. จะสูญหายจริงหรือไม่ การออกใบแทนถือว่าเป็นการชอบแล้ว และเมื่อได้ออกใบแทนแล้ว น.ส.๓ ก. เดิมเป็นอันถูกยกเลิกตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ปี พ.ศ. ๒๕๔๒

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๔๔ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง ร้องเรียนขอให้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้จัดการมรดกของผู้มีชื่อ แบ่งที่ดินทรัพย์มรดกให้แก่ผู้ร้อง แต่ผู้ร้องไม่สามารถจดทะเบียนตามคำพิพากษาได้ เพราะผู้จัดการมรดกไม่ยอมมอบ น.ส.๓ ให้ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่าการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีสูญหายตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานจะต้องใช้ดุลพินิจทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่า เอกสารดังกล่าวได้สูญหายไปจริง เมื่อปรากฏว่า น.ส.๓ อยู่กับผู้จัดการมรดก ผู้ร้องก็ควรไปใช้สิทธิทางศาลให้บุคคลดังกล่าวส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนต่อไป ต่อมาผู้ร้องได้ร้องขอให้มีการทบทวนความเห็นดังกล่าว ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาทบทวนแล้วเห็นว่า เป็นกรณีผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้ น.ส.๓ มา เมื่อคดีถึงที่สุดแล้ว ผู้ร้องชอบที่จะขอออกใบแทน น.ส.๓ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒ และ ข้อ ๑๗ (๓) เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองต่อไปได้

๒. บันทึกกองทะเบียนที่ดิน (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๐.๑/๓๙๗ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจดทะเบียนภาระจำยอมตามพิพากษา

กรณีเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ในปัจจุบันมิใช่บุคคลซึ่งเป็นคู่กรณีตามคำพิพากษาศาลฎีกาโดยได้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเป็นของบุคคลอื่นแล้ว ในการจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาที่ต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์คนปัจจุบันเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน

ผู้ขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาดำเนินการได้ ควรที่เจ้าพนักงานที่ดินจะใช้อำนาจตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกโฉนดที่ดินจากผู้ยึดถือมาดำเนินการ เพราะถือว่ามีความจำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล

สำหรับการจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาอันถึงที่สุดของศาล ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนก็ไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมลงในโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวได้ อย่างไรก็ดีเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาให้กับเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ จึงให้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ได้ พร้อมทั้งหมายเหตุลงในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ทราบว่าที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมด้วย

(ปัจจุบันสามารถออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์เพื่อจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลได้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๖๔๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน)

๓. บันทึกกองทะเบียนที่ดิน (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๐.๑/๖๖๓ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจดทะเบียนภาระจำยอม

ผู้ขอนำคำพิพากษาตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความมาขอจดทะเบียนภาระจำยอม แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์มา เนื่องจากที่ดินจดทะเบียนจำนองไว้ และผู้รับจำนองไม่ยอมให้โฉนดที่ดินมาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนภาระจำยอมลงในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์โดยไม่จดลงในโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ไม่ได้ เพราะผู้รับจำนองย่อมไม่อาจทราบถึงการจดทะเบียนได้ซึ่งจะมีผลต่อการบังคับจำนองและฟ้องขอให้ลบสิทธิภาระจำยอมออกจากทะเบียน อีกทั้งยังกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ได้ที่ดินมาจากการบังคับจำนองด้วย

ถ้าผู้ขอได้โฉนดที่ดินมา แต่ผู้รับจำนองไม่ได้ให้ความยินยอม แม้จะเป็นการขัดต่อคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระจำยอมให้ได้ เพราะมิใช่โมฆะกรรม อีกทั้งไม่อาจระงับการขอจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ด้วย แต่ก่อนจดทะเบียนต้องแจ้งให้คู่กรณีทราบด้วยว่า การจดทะเบียนภาระจำยอมภายหลังการจำนองโดยผู้รับจำนองไม่ได้ให้ความยินยอมนี้อาจถูกลบสิทธิจากทะเบียน ตามมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากคู่กรณียืนยันโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วจดทะเบียนต่อไป

ปี พ.ศ. ๒๕๔๓

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๑๙.๓/๑๔๐๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง หารือการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

ผู้ขอนำคำสั่งศาลมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง แต่ไม่ได้ น.ส. ๓ มา โดยศาลมีคำสั่งว่าพิเคราะห์คำร้องแล้วเห็นว่า น.ส.๓ เป็นที่ดินมือเปล่า ผู้ร้องย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองแล้ว ไม่ต้องให้ศาลสั่งว่ามีสิทธิครอบครองอีก ถือได้ว่าศาลได้สั่งว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงชอบที่จะออกใบแทนได้ และหากผู้ขอต้องการจะเปลี่ยนเป็น น.ส.๓ ก. ในคราวเดียวกัน ก็ให้ดำเนินการตรวจพิสูจน์ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ ส่วนเรื่องประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การประกาศออกใบแทนและการประกาศการรังวัดเปลี่ยน น.ส.๓ เป็น น.ส.๓ ก. ให้ประกาศไปพร้อมกัน แต่ให้แยกเรื่องต่างหากจากกัน

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๑๙.๓/๑๔๔๓ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

หลักการเรื่องใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีบัญญัติไว้ในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนข้อ ๑๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ เป็นหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดขึ้น

โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๖ ซึ่งนอกจากการขอออกใบแทนในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายแล้ว การออกใบแทนจะออกให้เฉพาะกรณีมีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของทรัพย์เท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดีกว่าจำเลย จึงถือว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์สูญหายก็ชอบที่จะขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้โดยอนุโลมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๗ (๓)
(ตอบข้อหารือจังหวัดมหาสารคาม)

๓. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๑๙.๓/๑๗๔๔ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๔๓ เรื่อง หารือการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีได้มาโดยการครอบครอง

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธินั้นมา เพราะอยู่กับเจ้าของเดิม ก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอจะต้องขวนขวายหาหนังสือแสดงสิทธินั้นมาเอง จะมาขอใบแทนไม่ได้ แต่ถ้าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ก็ชอบที่บุคคลดังกล่าวจะยื่นคำขอใบแทนได้ตามข้อ ๑๗ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าผู้ใดได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และ ๑๓๖๙ ถือได้ว่าผู้นั้นเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามกฎกระทรวงดังกล่าว ย่อมมีสิทธิขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ได้เคยอนุโลมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๗ (๓) และการออกใบแทนน.ส. ๓ ก. ดังกล่าวเป็นการออกใบแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองฯ ดังนั้นในการยื่นคำขอใบแทน น.ส. ๓ ก. แปลงนี้ หากผู้ขอยังมิได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ก็ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนให้เป็นการถูกต้องและเมื่อได้ดำเนินการเกี่ยวกับการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว. ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ พร้อมที่จะจดทะเบียนและได้ดำเนินการเพื่อออกใบแทน น.ส. ๓ ก. พร้อมที่จะแจกแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจกใบแทนและจดทะเบียนได้มาโดยการกรอบครองฯ ให้แก่ผู้ขอไปในคราวเดียวกันด้วย
(ตอบจังหวัดสุราษฎร์ธานี)

๔. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๑๙.๓/๒๖๗๕ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๓ เรื่อง ขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับที่ดิน

การออกใบแทนสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีข้อสงสัยว่าจะเป็น น .ส. ๓ ก. ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อยังไม่มีการเพิกถอนก็ยังถือว่า น.ส. ๓ ก. เป็นเอกสารที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่

หากผู้ขอยืนยันจะขอรับใบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนได้ อย่างไรก็ดีเมื่อได้มี การออกใบแทนให้แก่ผู้ขอแล้ว ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยทุกครั้งตามระเบียบที่ได้สั่งการไว้แล้ว

ปี พ.ศ.๒๕๔๔

๑. บันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๗๑๒/๑๑๕ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติ

ในการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลนั้นแม้ผู้ขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกสามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงได้แต่ถ้าไม่มีคำสั่งศาลก็ไม่มีสิทธิขอจดทะเบียน ดังนั้นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลจึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามความหมายของข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ในกรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกได้เนื่องจากมีผู้อื่นยึดถือไว้ โดยได้แจ้งผู้ยึดถือให้ส่งมอบแล้วแต่ผู้ยึดถือไม่ยินยอม ผู้จัดการมรดกจึงยื่นคำขอใบแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมาเจ้าพนักงานที่ดินชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนให้แก่ผู้ขอเพื่อดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๒๙.๓/๑๐๗๑ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๔๔ เรื่อง หารือการออกใบแทน กรณีได้มาโดยการครอบครอง

เจ้าของ น.ส. ๓ ก. ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานดังกล่าวแต่มีผู้คัดค้านต่อมาศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าผู้คัดค้านเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอและได้พิจารณาสั่งยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดินรายนี้ ก็ชอบที่จะคืน น.ส.๓ ก. ให้กับผู้ขอออกโฉนดที่ดิน สำหรับผู้คัดค้านนั้นเมื่อปรากฏว่าเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้ น.ส.๓ ก. มา เพราะเจ้าของผู้ขอออกโฉนดที่ดินยึดถือไว้ ก็ชอบที่จะขอออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒และ ๑๗ (๓) เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ โดยเมื่อได้ดำเนินการเกี่ยวกับการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. พร้อมที่จะจดทะเบียนและได้ดำเนินการเพื่อออกใบแทน น.ส. ๓ ก. พร้อมที่จะแจกแล้วก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจกใบแทนและจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองฯ ไปในคราวเดียวกัน
(ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๕

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๒๙.๒/๔๙๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ เรื่อง การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ ซึ่งมิใช่กรณีตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ผู้ขอจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขอด้วย หากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาจะมาขอออกใบแทนไม่ได้เพราะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทนให้

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๒๙.๒/๒๖๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๕ เรื่อง การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

ผู้ขอนำคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. แต่ไม่ได้ น.ส.๓ ก. มา เนื่องจากเจ้าของได้นำไปให้ผู้อื่นได้ยึดถือไว้เป็นประกันการกู้ยืมเงิน ซึ่งคำพิพากษาดังกล่าวศาลได้พิพากษาให้ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส.๓ ก.เจ้าของ น.ส.๓ ก. ซึ่งเป็นคู่ความย่อมต้องผูกพันตามคำพิพากษา และผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล เมื่อไม่ได้ น.ส.๓ ก. มา ก็ชอบที่จะขอออกใบแทน ตามนัยกฎกระหรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗ (๓) ได้

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๖๖๘๔ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๕ เรื่อง หารือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โฉนดที่ดินจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกให้กับเจ้าของที่ดินรับไปแล้ว โฉนดที่ดินที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่ได้แจกให้กับเจ้าของที่ดิน จะถือว่าเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินแล้วไม่ได้ เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นเพียงเอกสารที่อยู่ในความยึดถือหรือความรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๙๗/๒๕๐๙ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยการเดินสำรวจฯ และยังไม่ได้แจกให้แก่เจ้าของที่ดินเดิม โฉนดที่ดินฉบับนี้จึงเป็นเพียงเอกสารของทางราชการ และยังไม่มีผลเป็นโฉนดที่ดินตามกฎหมาย การที่ผู้ขอนำหนังสือของสำนักงานบังคับคดีจังหวัดมายื่นขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อขอจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินซึ่งซื้อได้จากการขายทอดตลาด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการออกใบแทนให้กับผู้ขอได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดสุราษฎร์ธานี)

๔.หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๘๒๗๖ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔ เรื่อง หารือการออกใบแทน กรณีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

ผู้ขอนำคำพิพากษาศาลมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโดยศาลฟังว่าการที่ผู้ขอสร้างบ้านในที่ดินดังกล่าวเป็นการกระทำโดยอ้างว่ามีสิทธิกระทำได้ ข้อเท็จจริงยังฟังไม่ได้ว่าผู้ขอมีเจตนาบุกรุกตามที่โจทก์ฟ้อง ผู้ขอไม่มีความผิดฐานบุกรุก ซึ่งเป็นการพิจารณาการกระทำของผู้ขอว่าไม่มีเจตนากระทำผิดในทางอาญาเท่านั้น ศาลไม่ได้วินิจฉัยว่าผู้ขอมีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างใด จึงไม่ใช่คำพิพากษาเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือคำพิพากษาที่วินิจฉัยว่าผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล อันจะถือว่าถ้าไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและสามารถขอออกใบแทนได้ ตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒ และ ๑๗ (๓) ผู้ขอจึงไม่สามารถขอออกใบแทนน.ส. ๓ ก. เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดกาญจนบุรี)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๖

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๐๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑ เรื่อง หารือใบแทนโฉนดที่ดิน ตอบข้อหารือสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ผู้ขอได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอ้างว่าโฉนดที่ดินสูญหายแต่ข้อเท็จจริงกลับปรากฏว่า ในระหว่างดำเนินการออกใบแทนผู้ขอได้นำโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าวไปเป็นหลักฐานในการขอกู้เงินจากธนาคาร และต่อมาได้นำโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนจำนองกับธนาคาร ณ สำนักงานที่ดิน ดังนั้น ในขณะขอรับใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวผู้ขอซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรู้อยู่แล้วในขณะที่ขอรับใบแทนโฉนดที่ดินว่าโฉนดที่ดินเดิมไม่ได้สูญหาย กรมีไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใบแทนโฉนดที่ดินที่ออกไปแล้วจึงเป็นการออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ความในมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่บัญญัติว่า “เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น” นั้น หมายถึง การออกใบแทนไปโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่สำหรับเรื่องนี้ปรากฏว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบ เนื่องจากโฉนดที่ดินเดิมมิได้เป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใดโฉนดที่ดินฉบับเดิมนั้นยังคงใช้ได้ต่อไป ต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน แต่เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดินมิได้มีบทบัญญัติเรื่องการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินไว้โดยตรง จึงควรอนุโลมดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายสั่งเพิกถอนใบแทนดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

(ตอบข้อหารือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา)

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๑๕๑๖.๒/๓๑๒ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เรื่อง หารือออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

การที่โจทก์ จำเลย ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันว่า โจทก์มีสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. บางส่วน และศาลได้พิพากษาตามยอมแล้ว ถือได้ว่าศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวแล้ว ผู้ขอ (โจทก์) จึงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและชอบที่จะขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗ (๓)แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ประกอบหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖
(ตอบข้อหารือจังหวัดอุดรธานี)

๓. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๒๖๖ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๖ เรื่อง หารือการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

ผู้ขอได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย แต่เมื่อตรวจสอบแล้วปรากฏว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก็สูญหายด้วย กรณีดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตรายชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๘ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๑) ส่วนกรณีที่มีผู้คัดค้านระหว่างการประกาศออกใบแทนว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณะนั้นเห็นว่า การประกาศดังกล่าวเป็นไปเพื่อจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินได้สูญหายไปด้วย การคัดค้านในระหว่างประกาศว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณะ จึงเป็นการคัดค้านคนละเรื่องกับการประกาศเรื่องโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้ ส่วนปัญหาว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณะหรือไม่ เจ้าพนักงานที่ดินชอบที่จะดำเนินการตรวจสอบได้ตามอำนาจหน้าที่และจะต้องดำเนินการจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แก่ผู้ขอต่อไป
(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

๔. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๓๗๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๖ เรื่อง หารือการรังวัดเพื่อออกใบแทน น.ส.๓ ก.

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. ผู้ขอจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ถ้าไม่สามารถนำมาได้ก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายเพื่อนำมาแสดง จะมาขอออกใบแทนไม่ได้ แต่หากเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนให้ได้ตามนัยข้อ ๑๒

ประกอบข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ในกรณีที่ศาลได้พิเคราะห์ข้อเท็จจริงโดยฟังว่าเจ้าของ น. ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นผู้เสียหายมิได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี นับแต่วันถูกแย่งการครอบครองสิทธิครอบครองของผู้เสียหายย่อมสิ้นสุดลงแล้ว พิพากษาให้ยกฟ้อง กรณีเช่นนี้ฟังได้ว่า ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนี้แล้ว ผู้ที่เข้าแย่งการครอบครองซึ่งเป็นคู่ความในคดีที่ศาลได้มีคำพิพากษา จึงชอบที่จะขอออกใบแทนได้ ทั้งนี้ มิใช่เหตุที่เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่เป็นเพราะศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับ น.ส. ๓ ก. ตามข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ดังกล่าว

๕. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๖๒๑ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๔๖ ตอบข้อหารือสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หลักเกณฑ์ในการออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒ และ ๑๗ (๑) (๒) ต้องประกอบด้วยสาระสำคัญสองประการ คือ ๑. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ๒. เจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทน ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทั่วไปในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากกฎหมายประสงค์จะให้มีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อเป็นการยกเว้นหลักเกณฑ์ดังกล่าวในกรณีใด กฎหมายก็จะบัญญัติไว้โดยชัดเจน เช่น กรณีตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) (๔) (๕) และ (๖) หรือกรณีการออกใบแทนตามมาตรา ๖๑ วรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติในเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ในมาตรา ๓๗ วรรคสี่ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ส่วนมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในกรณีการจดทะเบียนโอนทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลจัดสรร ซึ่งผู้จัดสรร ไม่ยินยอมมาโอนกรรมสิทธิ์หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาได้ เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่สามารถออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้
(ตอบจังหวัดสมุทรปราการ)

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๕๙๑๓ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๔๖ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง

การที่ศาลแพ่งพิพากษาให้จำเลยชำระหนี้ให้แก่ผู้ขอ (โจทก์) หากไม่ชำระให้ยึดที่ดินมีโฉนดพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จำเลยจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่ผู้ขอ

หากได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยออกขายทอดตลาดบังคับชำระหนี้แก่ผู้ขอจนครบนั้น มิใช่กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือให้ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามนัยข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ แต่อย่างใด หากแต่เป็นคำพิพากษาที่กล่าวถึงลำดับการบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของจำเลยที่มีหลักทรัพย์มาจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เท่านั้น จึงไม่มีกรณีที่ต้องพิจารณาต่อไปว่าเป็นกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหายและขอใบแทนโฉนดที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ นอกจากจะขอออกใบแทนในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว การออกใบแทนจะออกให้เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของทรัพย์เท่านั้น เช่น การได้มาโดยการครอบครอง การขายทอดตลาด การจำหน่ายที่ดินของอธิบดีกรมที่ดินเป็นต้น ดังนั้น การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจำนองตามคำพิพากษาของศาลโดยที่การโอนสิทธิการรับจำนอง ไม่ใช่การโอนกรรมสิทธิ์ กรรมสิทธิ์ยังคงอยู่กับเจ้าของที่ดินเช่นนี้แล้ว การที่จะให้ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนองอาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยที่คนมิได้เป็นเจ้าของที่ดินย่อมเป็นการขัดต่อบทบัญญัติในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินในกรณีนี้ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๗

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๖๑๙๙ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ เรื่อง หารือการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษา

ศาลจังหวัดได้มีคำพิพากษาให้จำเลยไปจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินทางด้านทิศเหนือตามโฉนดตราจองให้แก่โจทก์ (ผู้ขอ) ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ และหากจำเลยไม่ไปให้ถือคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนา ซึ่งผู้ขอได้ยื่นคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตราจองตามตำแหน่งและที่ตั้งของที่ดินตามรูปแผนที่พิพาท และเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่จำเลยเป็นผู้ยึดถือตราจองแปลงนี้ไว้ กรณีดังกล่าวจึงเป็นกรณีผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓(พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้นหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดตราจองตามคำพิพากษาและตราจองเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดียวกัน โดยตราจองดังกล่าวเป็นตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และในวันจดทะเบียนผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยไม่สามารถนำตราจองฉบับนี้มายื่นขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีตราจอง (โฉนดที่ดิน) สูญหายตามข้อ ๑๗ วรรคท้าย แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว เมื่อผู้ขอได้ยื่นคำขอออกใบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนตราจอง (โฉนดที่ดิน) เพื่อจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามคำพิพากษาให้ผู้ขอต่อไปได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี)

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๓๑๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน

ศาลได้มีคำสั่งแต่งตั้งให้โจทก์เป็นผู้จัดการมรดก จึงถือว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำสั่งศาลตามความหมายของ ข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ เมื่อโจทก์ฟ้องจำเลยต่อศาลขอให้ส่งมอบโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาว่าให้จำเลยส่งมอบโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่โจทก์ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้มีหนังสือส่งหมายถึงทายาทจำเลย (จำเลยถึงแก่กรรมแล้ว) ให้ส่งมอบโฉนดที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ปรากฏว่าทายาทของจำเลยยังไม่ยอมส่งมอบโจทก์จึงไปแจ้งความที่สถานีตำรวจเป็นหลักฐานว่า โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงสูญหาย ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทน และเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทนต่อไปได้ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๔๔๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) ซึ่งเรื่องทำนองนี้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินเคยพิจารณาตามที่จังหวัดสระบุรีหารือในคราวประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ แล้ว

(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๐๑๐๖ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง หารือการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

ผู้ขอได้เป็นโจทก์ฟ้องจำเลยต่อศาลอาญา คดีหมายเลขดำที่ ๒๖๙๘/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๖ โดยอ้างว่าจำเลยโดยเจตนาทุจริตเพื่อแสวงหาประโยชน์อันมิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับตนเองและพรรคพวกของตน บังอาจกระทำผิดกฎหมายอาญาโดยการซ่อนเร้นหรือเอาไปเสียซึ่งโฉนดที่ดินตามที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอออกใบแทนไว้ นั้น ข้อเท็จจริงตามที่ผู้ขออ้างในการออกใบแทนว่า โฉนดที่ดินได้สูญหายไปกับข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในคำฟ้อง จึงขัดกันไม่สามารถที่จะพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้ว่า โฉนดที่ดินได้สูญหายไปหรืออยู่ในความครอบครองของจำเลย อย่างไรก็ตามปัญหาที่จังหวัดได้หารือไปนั้นเป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่จังหวัดมีอำนาจที่จะพิจารณายกเลิกคำขอออกใบแทน หรือควรรอผลการพิจารณาคดีให้ถึงที่สุดก่อนแล้วจึงดำเนินการมิใช่ปัญหาข้อกฎหมายที่จะต้องหารือกรมที่ดินแต่อย่างใด จึงขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการกรณีดังกล่าวไปตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดกาญจนบุรี)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๓๔๐๙ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๗ เรื่อง ขอแก้รูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน

ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕ เรื่องใบแทนโฉนดที่ดิน ข้อ ๓ กำหนดว่า รูปแผนที่ในใบแทนโฉนดที่ดิน ให้จำลองรูปแผนที่โฉนดที่ดินเดิมมาลงไว้ในใบแทนโฉนดที่ดิน ดังนั้น ในการออกใบแทนจึงต้องจำลองรูปแผนที่ที่ปรากฏในโฉนดที่ดินเดิมทั้งหมดลงในใบแทนโฉนดที่ดินด้วย

กรณีที่ นางสาว ท. ได้ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน และได้รับใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวไปแล้วเมื่อวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๓๐ นั้น ปรากฏว่ารูปแผนที่ในโฉนดที่ดินฉบับที่ออกใบแทนให้ใหม่ ไม่ปรากฏลวดลายที่เป็นเส้นประและเส้นทึบเช่นเดียวกับโฉนดที่ดินฉบับเดิม ซึ่งออกเมื่อวันที่ ๑๐ ธันวาคม ร.ศ. ๑๒๕ การออกใบแทนโฉนดที่ดินจึงไม่ถูกต้องครบถ้วนตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ ถึงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๓ จึงต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่ในใบแทนโฉนดที่ดินของผู้ขอให้ถูกต้องครบถ้วน เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินต่อไป ซึ่งกรณีนี้เป็นการออกใบแทนโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงไม่ใช่เป็นกรณีการออกใบแทนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตามคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าวต่อไปได้
(ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม)

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๐๐๐๗ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๔๗ เรื่อง หารือการจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอม

กรณีศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โอน หากผู้โอนไม่จัดการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทน แต่ผู้ขอจดทะเบียนไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้นั้น ได้มีแนวทางปฏิบัติวางไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๗๙๘๘ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๒๒ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ เรื่อง ขอจดทะเบียนโดยไม่ได้โฉนดที่ดินมาเวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๑๘๘๘ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๒๒ ว่าควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้อำนาจตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเรียกโฉนดที่ดินจากผู้ถือมาจดทะเบียนเพราะถือว่ามีความจำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลในหนังสือเรียกนั้นให้ระบุไว้ด้วยว่าถ้าฝ่าฝืนจะมีความผิดตามมาตรา ๑๐๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อครบกำหนดแล้วไม่ปฏิบัติตาม ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืนต่อไป เมื่อกรณีที่ นาย ส. หารือมานี้ ข้อเท็จจริงตามที่จังหวัดแจ้งให้ทราบปรากฏว่าการขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมของศาลจังหวัด ซึ่งระบุว่าเมื่อโจทก์ชำระเงินแก่จำเลยแล้วโจทก์จำเลยตกลงมาดำเนินการแบ่งที่ดินโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ ๑ ใน ๔ ส่วน พร้อมยินยอมส่งมอบโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่โจทก์ หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญายินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งบังคับคดีได้ทันที โดยถือเอาคำพิพากษาตามยอมแทนการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่ง ฉะนั้น หากนาง ป. (โจทก์) ชำระเงินจำนวนตามที่ตกลงในสัญญาประนีประนอมให้แก่ นางสาว ป. จำเลยแล้ว และนาง ป. มาขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาแต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะเรียกโฉนดที่ดินจากผู้ยึดถือมาจดทะเบียนโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินข้างต้นได้ ส่วนเมื่อเรียกโฉนดที่ดินจากผู้ถือโดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวแล้วยังไม่ได้โฉนดที่ดินมาจดทะเบียน กรณีย่อมเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) ซึ่งกำหนดว่ากรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ผู้มีสิทธิจดทะเบียนชอบที่จะยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้

ดังนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เรียกโฉนดที่ดินโดยปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวข้างต้นแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หากนาง ป. หรือนาง ท. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอม พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ได้
(ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสาคร)

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๑๙๙๗ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๔๗ เรื่อง หารือการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง น.ส.๓ ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ผู้ขอไม่สามารถนำ น.ส.๓ ฉบับเจ้าของที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้ขอออกใบแทน น.ส.๓ เลขที่ดังกล่าวโดยแนบสำเนาคำฟ้องของศาลจังหวัดเชียงใหม่ คดีหมายเลขดำที่ ๑๓๓๗/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๖ ซึ่งผู้พิพากษาได้บันทึกหน้าคำฟ้องได้ความว่า “เนื่องจากคดีนี้จำเลยทั้งสามได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินตาม น.ส.๓ ให้แก่โจทก์ (ผู้ขอ) และโจทก์ได้ครอบครองที่ดินดังกล่าว โจทก์จึงมีสิทธิครอบครองที่ดินตามฟ้องโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว กรณีไม่มีเหตุให้โจทก์ต้องใช้สิทธิทางศาล จึงให้ยกฟ้องโจทก์” เป็นหลักฐานนั้นแม้ข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่าศาลจังหวัดพิพากษายกฟ้องโจทก์ทันที โดยมิได้มีคำสั่งรับฟ้องในชั้นรับคำฟ้อง แต่โดยที่การตรวจคำฟ้องนั้น ศาลจังหวัดจะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๗๒วรรคท้าย ซึ่งบัญญัติว่า “ให้ศาลตรวจคำฟ้องนั้นแล้วสั่งให้รับไว้หรือให้ยกเสียหรือให้คืนไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๘” ซึ่งคำว่า “ให้ยกเสีย” ตามบทบัญญัติดังกล่าวเป็นการยกฟ้องของโจทก์นั่นเอง ศาลจังหวัดจึงมีอำนาจยกฟ้องในชั้นตรวจคำฟ้องได้โดยไม่ต้องมีคำสั่งรับฟ้องไว้ก่อน และการที่ศาลจังหวัดพิเคราะห์คำฟ้องแล้วนำข้อเท็จจริงในคำฟ้องมาวินิจฉัยว่า “เนื่องจากในคดีนี้จำเลยทั้งสามได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินตาม น.ส.๓ ให้แก่โจทก์กรณีไม่มีเหตุให้โจทก์ต้องใช้สิทธิทางศาล ยกฟ้องโจทก์” นั้น เป็นการวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นในข้อกฎหมายอันทำให้คดีเสร็จไปทั้งเรื่องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๓๓/๒๕๒๘) และเป็นการวินิจฉัยชี้ขาดในประเด็นแห่งคดีตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๓๑ (๒) แล้ว แต่ก็ไม่ใช่คำสั่งหรือคำพิพากษาที่แสดงว่าโจทก์ได้ซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินของจำเลยโดยการแย่งการครอบครองจากจำเลยอันจะทำให้มีสิทธินำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอออกใบแทน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ได้ทันที เมื่อปรากฏว่าโจทก์ (ผู้ขอ)ได้ที่ดินมาโดยการยกให้ เนื่องจากจำเลยชำระหนี้ ค่าทนายความซึ่งเป็นเรื่องความตกลงยินยอมระหว่างโจทก์กับจำเลยมิใช่ได้มาโดย แย่งสิทธิครอบครอง ทั้งศาลในคดีนี้ก็ไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งตามคำขอบังคับของโจทก์ที่ให้จำเลยทั้งสามส่งมอบต้นฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ให้แก่โจทก์ หากไม่ส่งมอบให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดง เจตนาของจำเลยทั้งสามเพียงแต่พิพากษายกฟ้องโจทก์เพราะกรณีไม่มีเหตุให้โจทก์ต้องใช้สิทธิทางศาล ตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งโจทก์จึงไม่อาจอาศัยผลของคำพิพากษาดังกล่าว มายื่นคำขอออกใบแทนได้ โจทก์จึงต้องขวนขวายเอากับจำเลยเพื่อให้ได้ น.ส.๓ มา เพื่อจดทะเบียนต่อไป
(ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงใหม่)

๗. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๖๘๔ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เรื่อง หารือการแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ผู้ขอในฐานะทายาทโดยธรรมและผู้เข้าเป็นคู่ความแทน นาง ก. ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ แต่ผู้ขอไม่สามารถนำ น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ จึงขอให้ออกใบแทน น.ส. ๓ ดังกล่าว โดยนำคำพิพากษาของศาลจังหวัด และคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ซึ่งได้วิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่า นาง ก. โดยผู้ขอเข้าเป็นคู่ความแทน (โจทก์) เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน น.ส. ๓ บางส่วนซึ่งเป็นการได้สิทธิครอบครองโดยจำเลยที่ ๒ สละการครอบครองที่ดินโดยแยกเป็นสัดส่วน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ และโจทก์เข้าครอบครองเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวแยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากที่ดินส่วนอื่นของจำเลยที่ ๒ ย่อมถือได้ว่าศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับ น.ส.๓ แล้ว ถึงแม้ศาลอุทธรณ์จะพิพากษายกฟ้องโจทก์ (ผู้ขอ) ก็เป็นการยกฟ้องเนื่องจากเห็นว่า ผู้ขอไม่มีนิติสัมพันธ์กับจำเลยที่ ๒ ดังนั้น จำเลยที่ ๒ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการครอบครองแก่ผู้ขอ ผู้ขอจะฟ้องบังคับขอให้จำเลยที่ ๒ จดทะเบียนลงชื่อผู้ขอและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินให้แก่ผู้ขอไม่ได้เท่านั้น เมื่อศาลได้วินิจฉัยถึงความเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของนาง ก. ผู้ขอในฐานะทายาทชอบที่จะขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) และหนังสือกรมที่ดินที่มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ข้อ ๒ ได้ (ตอบข้อหารือสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน)

๘. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๓๘๕ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๗ เรื่อง ปลอมแปลงรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายและฉบับเจ้าของที่ดินอยู่ที่ศาลจังหวัดพัทยา เนื่องจาก นาย ว. ได้นำไปเป็นหลักทรัพย์ในการยื่นคำขอประกันตัวผู้ต้องหาต่อศาลจังหวัดพนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรมีหนังสือแจ้งศาลจังหวัดให้จัดส่งโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตรายชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ และแจ้งให้ศาลจังหวัดทราบด้วยว่า เมื่อได้จัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้ว โฉนดที่ดินเดิมจะถูกยกเลิก และพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ส่งโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ได้จัดสร้างขึ้นใหม่คืนแก่ศาลต่อไป แต่ถ้าหากศาลจังหวัดได้ส่งสำเนาโฉนดที่ดินที่เจ้าหน้าที่ศาลได้รับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามหลักฐานสำเนาโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายพ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๔, ๕, ๖ และ ๗

โดยไม่ต้องรอให้มีการดำเนินการตามกระบวนการทางกฎหมายและมีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาถึงที่สุดแต่อย่างใด ทั้งนี้ เพราะเมื่อดำเนินการตรวจสอบแล้วแม้ปรากฏว่ารายการจดทะเบียนขายทั้งสองรายการเป็นการจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือเป็นการปลอมรายการจดทะเบียนขายก็ต้องจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือหมายเหตุรายการจดทะเบียนดังกล่าวต่อไป

(ตอบข้อหารือสำนักมาตรฐานการทะเบียน)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๘

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๔๔๒ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เรื่อง ทำคำให้การยื่นต่อศาลปกครอง

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไว้ ๒ กรณี กรณีแรก เป็นเรื่องที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโดยไม่มีคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาลว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินมาเป็นหลักฐานประกอบคำขอแต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวจริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖๗ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗) แต่ทั้งนี้มีเงื่อนไขตามมาตรา ๗๒ และมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่า ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำระโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มาก็ไม่สามารถขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ และกรณีที่สอง ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองมีคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาลซึ่งได้วิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีฟังได้ว่าโจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นมาเป็นหลักฐานประกอบคำขอ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ และแม้จะปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับดังกล่าวได้สูญหายก็สามารถขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(ทำคำชี้แจงแจ้งกองนิติการเพื่อแจ้งศาลปกครองสงขลา)

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๙๖ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๘ เรื่อง จัดทำคำชี้แจงข้อเท็จจริงตามฟ้องในคดีของศาลปกครอง

กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของลูกหนี้และ/หรือผู้จำนองสูญหาย ลูกหนี้และ/หรือผู้จำนองไม่ให้ความร่วมมือในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) จะมีอำนาจยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามข้อ ๑๗ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ได้หรือไม่นั้น คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้พิจารณาในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๘ โดยที่ประชุมมีมติว่า “บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) มีวัตถุประสงค์ในการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ปรับโครงสร้างหนี้และปรับโครงสร้างกิจการ ทั้งนี้ โดยการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์รวมตลอดทั้งสิทธิอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้สำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้น หรือโดยการใช้มาตรการอื่นใดเพื่อประโยชน์แก่การฟื้นฟูเศรษฐกิจหรือความมั่นคงของประเทศเมื่อการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของ บสท. เป็นการรับโอนสิทธิการรับจำนองมิใช่รับโอนในฐานะเจ้าของ อีกทั้ง บสท. ก็มิใช่บุคคลตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) - (๖) จึงไม่มีสิทธิที่จะขอออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓(พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ได้ แต่อย่างไรก็ตามในการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ บสท. มีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ โดยวิธีการขายทอดตลาดได้ แต่ถ้า บสท. เห็นว่าการจำหน่ายโดยวิธีอื่นจะเป็นประโยชน์กับ บสท. และลูกหนี้มากกว่าก็ให้จำหน่ายโดยวิธีอื่น ตามนัยมาตรา ๕๓ และมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ และการเพิกถอนจำหน่ายทรัพย์สินตามวิธีการ ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๖ จะกระทำมิได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งพระราชกำหนดดังกล่าว ดังนั้น ผู้ซื้อทรัพย์จาก บสท. จึงถือเป็นเจ้าของโดยสมบูรณ์และเด็ดขาด แม้ว่าจะยังไม่ได้ทำนิติกรรมโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่๕๐๘/๒๕๐๖) ผู้ซื้อทรัพย์จาก บสท. ย่อมใช้สิทธิในฐานะเจ้าของมายื่นคำขอออกใบแทนได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๑)”
(ทำคำชี้แจงแจ้งกองนิติการเพื่อแจ้งศาลปกครอง)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๐๗๒๐๙ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การมอบอำนาจให้ยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการทำสัญญาตั้งตัวแทนเพื่อให้บุคคลหนึ่งเรียกว่า ตัวแทนมีอำนาจทำการแทนบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าตัวการ ตามนัยมาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ผู้ที่เป็นตัวแทนได้ต้องมีสถานะเป็นบุคคลคือเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล กรณี บสท. เป็นนิติบุคคลมีฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐที่ไม่เป็นส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ และกฎหมายอื่นตามนัยมาตรา ๕แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ มีวัตถุประสงค์ในการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ นอกจากนี้มีอำนาจอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดการให้สำเร็จวัตถุประสงค์ของ บสท. ตามนัยมาตรา ๗

และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชกำหนดดังกล่าว ดังนั้น เจ้าของที่ดินจึงสามารถมอบอำนาจให้ บสท.หรือผู้ที่รับมอบหมายจาก บสท. ไปดำเนินการยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นหลักประกันของลูกหนี้ ซึ่งจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสินทรัพย์ดังกล่าวให้ บสท. ได้และหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าการที่สถาบันผู้โอนไม่สามารถส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ บสท. ได้เนื่องจากสูญหายซึ่งไม่ใช่กรณีเกิดจากการกระทำความผิดทางอาญา การขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจึงไม่ต้องใช้หลักฐานการแจ้งความประกอบการขอออกใบแทนแต่อย่างใด

กรณี บสท. ขอยกเว้นการสอบสวนพยานบุคคล นั้น เห็นว่า ในการสอบสวนพยานบุคคลกรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๐ ซ้อมความเข้าใจว่าพยานบุคคลที่น่าเชื่อถืออย่างน้อย ๒ คน ที่ผู้ขอจะต้องนำมาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่าถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น วัตถุประสงค์ของหนังสือฉบับดังกล่าวน่าจะมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้พยานบุคคลที่น่าเชื่อถือได้มาให้ถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ประกอบกับข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดแต่เพียงว่า กรณีที่โฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ ดังนั้น หาก บสท. มีหนังสือรับรองว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นของลูกหนี้และ/หรือเป็นหลักประกันของลูกหนี้ ซึ่งอยู่ในความครอบครองหรืออยู่ในความรับผิดชอบของ บสท. หรือสถาบันผู้โอนได้สูญหายไปจริงก็เป็นการเพียงพอที่จะเชื่อได้ว่าถ้อยคำของผู้ขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นที่น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงตามนัยข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยไม่ต้องนำพยานบุคคลมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนอีกแต่อย่างใด
(ตอบข้อหารือ บสท. เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๐๗๒๑๐ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๘)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๔๒๕๙ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เรื่อง หารือการออกโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาศาลปกครอง

โฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ถูกแบ่งออกเป็น ๒ แปลง เนื่องจากได้มีการจดทะเบียนแบ่งขายให้แก่กระทรวงการคลัง ต่อมาทางราชการได้ประกาศสอบเขตที่ดินทั้งตำบล โดยได้ทำการสอบเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าว เฉพาะที่ดินทางด้านทิศตะวันออกของคลองชลประทานและได้ออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้วทำให้โฉนดที่ดินฉบับเดิมเฉพาะส่วนทางด้านทิศตะวันออกของคลองชลประทานถูกยกเลิกไปตามมาตรา ๖๙ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนที่ดินทางด้านทิศตะวันตกของคลองชลประทานตามโฉนดที่ดินเดิมซึ่งยังไม่มีการสอบเขตจะถูกยกเลิกไปด้วยหรือไม่นั้น เห็นว่า การที่โฉนดที่ดินฉบับเดิมจะเป็นอันยกเลิกตาม

มาตรา ๖๙ วรรคสามแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเป็นกรณีที่ได้มีการสอบเขตที่ดินทั้งแปลงและเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำโฉนดที่ดินให้ใหม่แทนฉบับเดิมทั้งแปลงแล้วโฉนดที่ดินเดิมจึงจะถูกยกเลิกไปทั้งแปลง ดังนั้น เมื่อที่ดินทางด้านทิศตะวันตกของคลองชลประทานยังไม่ได้ทำการสอบเขตที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แทนฉบับเดิม จึงเห็นว่าโฉนดที่ดินฉบับเดิมเฉพาะทางด้านทิศตะวันตกของคลองชลประทานยังไม่ได้ถูกยกเลิกไปด้วย เมื่อโฉนดทางด้านทิศตะวันตกยังไม่ได้ถูกยกเลิกไปตามมาตรา ๖๙ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่สามารถขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในแปลงดังกล่าวได้ แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินฉบับเดิมได้มีการหมายเหตุให้ยกเลิกไปแล้วทั้งแปลง จึงถือว่าโฉนดที่ดินเฉพาะทางด้านทิศตะวันตกของคลองชลประทาน ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินชำรุดต้องจัดทำขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ และเมื่อได้จัดทำเป็นโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับแล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเลขที่ในโฉนดที่ดินยังเป็นโฉนดที่ดินฉบับเดิมซึ่งซ้ำกับฉบับที่ได้ออกให้กับที่ดินแปลงทางด้านทิศตะวันออกของคลองชลประทาน ดังนั้น จึงควรแก้ไขเลขที่โฉนดที่ดินเป็นเลขใหม่โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินขีดฆ่าเลขที่โฉนดที่ดินเลขที่เดิมที่ได้จัดสร้างขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจเลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๖ โดยอนุโลม แล้วลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้
(ตอบข้อหารือจังหวัดนครนายก)

๕. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๑๗ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๔๘ เรื่อง หารือการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง มาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ.

การที่ผู้ขอยื่นคำขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยแนบสำเนาคำฟ้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งไว้หน้าคำฟ้องว่า “พิเคราะห์คำฟ้องและเอกสารท้ายฟ้องแล้ว เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่ดินซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์จึงสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครอง ไม่อาจบังคับจำเลยตามคำขอท้ายฟ้องได้ จึงมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องคืนค่าขึ้นศาลและค่านำหมายทั้งหมด” เป็นหลักฐานนั้น ข้อเท็จจริงเรื่องนี้จึงเป็นเรื่องที่ศาลจังหวัดมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องของโจทก์ไว้พิจารณาเนื่องจากเห็นว่าตามคำฟ้องของโจทก์ ศาลไม่อาจมีคำสั่งหรือคำพิพากษาบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามคำขอท้ายฟ้องได้ จึงไม่ใช่กรณีที่ศาลจังหวัดได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว หรือเป็นกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓)แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓(พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ผู้ขอจึงไม่อาจอาศัยผลของคำสั่งศาลดังกล่าวเป็นหลักฐานในการขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ ผู้ขอต้องขวนขวายเพื่อให้ได้ น.ส.๓ ก. มาเพื่อจดทะเบียนต่อไป
(ตอบข้อหารือจังหวัดกาฬสินธุ์)

๖. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญที่ มท ๐๕๑๖.๒/๙๐๓ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. และการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณี การเปลี่ยนแปลงเขตตำบล อำเภอและจังหวัด

สำนักงานที่ดินจังหวัด ส. ได้ออกใบแทน น.ส. ๓ เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๕ โดยที่ขณะนั้นที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าวไปขึ้นอยู่กับจังหวัด พ. และอยู่ในเขตอำนาจของสำนักงานที่ดินจังหวัด พ. ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การกำหนดเขตตำบลฯ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ และเรื่อง การกำหนดเขตตำบลฯ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๑ แล้ว ใบแทน น.ส. ๓ ดังกล่าวจึงออกไปโดยผิดพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โดยที่ในการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นความผิดของผู้ขอและการออกใบแทนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอ สอบสวนพยานหลักฐาน ประกาศการขอออกใบแทนและเสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามในใบแทนถูกต้องครบถ้วนตามขั้นตอนของกฎหมาย ประกอบกับตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๔ ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องนี้ว่ากรณีเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะทำคำสั่งทางปกครองในเรื่องนั้น คู่กรณีอาจมีคำขอให้เจ้าหน้าที่เพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองได้ ซึ่งการออกใบแทน น.ส. ๓ เป็นคำสั่งทางปกครองอย่างหนึ่ง เมื่อเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทน น.ส. ๓ ไม่มีอำนาจคู่กรณีคือจ้าของที่ดินก็ชอบที่จะขอให้เจ้าหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองได้ ฉะนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้โดยมิก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ และยังเป็นแนวทางในการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎร จึงให้จังหวัด พ. แจ้งให้เจ้าของที่ดิน ไปยื่นทำคำขอที่สำนักงานที่ดินจังหวัด พ. ซึ่งเป็นท้องที่ที่ถูกต้อง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนและแก้ไขใบแทน น.ส. ๓ พร้อมทั้งสารบบเรื่องราวการออกใบแทน น.ส. ๓ ดังกล่าว และทะเบียนการครอบครองที่ดินให้ถูกต้องตามความเป็นจริง โดยอาศัยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๔ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดและลงนามรับรองไว้เป็นหลักฐานต่อไป
(ตอบข้อหารือจังหวัดพัทลุง)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๙

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๘๕ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ เรื่อง หารือการเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การที่ นาย ศ. นำที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ มานำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ นาย ศ. เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๑ แล้ว กรณีจึงเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ซึ่งมีหลักฐาน น.ส. ๓ ดังกล่าวข้างต้น แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่าในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินดังกล่าว นาย ศ. ผู้นำเดินสำรวจจะนำ น.ส. ๓ ฉบับเดิมที่ได้ถูกยกเลิกเนื่องจากได้มีการออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับดังกล่าว ไปตามมาตรา ๖๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วมาเป็นหลักฐานก็ตามที่ดินแปลงดังกล่าวก็ยังคงเป็นที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ ฉบับที่ได้ออกใบแทนอยู่

การออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจึงเป็นการออกให้แก่ผู้ซึ่งมีหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) ดังกล่าวข้างต้น ฉะนั้น โฉนดที่ดินดังกล่าวจึงเป็นโฉนดที่ดินที่ได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมาย ส่วนกรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวมีรายการจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ฉบับใบแทนหลายรายการ คือ รายการจดทะเบียนจำนอง ฉบับลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ และจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองอีก ๓ ครั้ง ครั้งที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๔๐ ครั้งที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๐ ครั้งที่ ๓ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ การจดทะเบียนแก้ไขอัตราดอกเบี้ย เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๒๑ กับรายการจดทะเบียนจำนองลำดับที่ ๒ ฉบับลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๐ ซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่โฉนดที่ดินที่ได้ออกไปแล้วนั้นไม่ได้ยกรายการภาระผูกพันซึ่งมีอยู่ก่อนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมาจดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียน นั้น เป็นกรณีโฉนดที่ดินได้ออกไปโดยผิดพลาดเพียงเล็กน้อย พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันสามารถแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยกรายการจดทะเบียนก่อนออกโฉนดที่ดิน (วันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๑) มาจดแจ้งลงในโฉนดที่ดิน โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยมาตรา ๕๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งรายการภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒ พร้อมหมายเหตุการออกโฉนดที่ดินในใบแทน น.ส.๓ และเก็บรวบรวมไว้ในสารบบ แล้วจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้แก่ผู้ขอต่อไปได้ สำหรับรายการจดทะเบียนแก้ไขอัตราดอกเบี้ย และจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองเป็นประกัน ครั้งที่ ๓ ซึ่งจดทะเบียนในใบแทน น.ส.๓ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ นั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ได้ออกให้ นาย ศ. เจ้าของที่ดินรับไปเมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๑ จึงถือว่าโฉนดที่ดินได้ออกในวันนั้นแล้ว น.ส. ๓ เป็นอันยกเลิกตามนัยมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ซึ่งถูกยกเลิกไปโดยผลของกฎหมายแล้ว น่าจะเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สามารถยกรายการจดทะเบียนทั้งสองรายการมาจดแจ้งในโฉนดที่ดินได้ อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนทั้งสองรายการดังกล่าวจะเป็นการจดทะเบียนที่ชอบด้วยกฎหมายที่สามารถนำมาจดแจ้งในโฉนดที่ดินได้ หรือไม่อย่างไร อยู่ในอำนาจหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เห็นควรส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินพิจารณาเสร็จแล้วรวมผลการพิจารณาของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญแจ้งให้จังหวัดทราบ
(ส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนรวมพิจารณาความเห็นของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๓๕๗๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๙ เรื่อง เพิกถอนรายการจดทะเบียนในใบแทน น.ส.๓ ก. ภายหลังจากที่ น.ส.๓ ก. ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินแล้ว

ผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้นำ น.ส. ๓ ก. เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และได้รับโฉนดที่ดินไปแล้ว เมื่อวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๒๗ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวย่อมยกเลิกไปแล้วตั้งแต่วันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๒๗ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๗/๒๕๐๙) ทั้งนี้เนื่องจากบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๔ เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น มีบทบัญญัติเพื่อให้ที่ดินแต่ละแปลงมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพียงฉบับเดียว

แม้ว่าประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ เบญจ จะมีผลใช้บังคับในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๒๙ ภายหลังการออกโฉนดที่ดินฉบับนี้ก็ตาม แต่บทบัญญัตินี้ก็เป็นบทบัญญัติที่ยืนยันหลักการดังกล่าว ดังนั้นเมื่อมีการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวให้กับผู้ขออีกเมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๓๒ หลังจากที่ น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกไปแล้ว โดยผลของกฎหมายมิได้สูญหายไปจริง การออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวจึงออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับกรณีการจดทะเบียนในใบแทนอีกหลายรายการนั้น เมื่อใบแทน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องดำเนินการเพิกถอน และเมื่อเพิกถอนใบแทนแล้วย่อมมีผลทำให้รายการจดทะเบียนถูกเพิกถอนไปด้วย ส่วนรายการจดทะเบียนใน น.ส.๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอที่ถูกยกเลิกไปแล้วนั้น เมื่อ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวถูกยกเลิกไปโดยผลของกฎหมายการจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอจึงเป็นการจดบันทึกลงในรายละเอียดเอกสารที่มิใช่เอกสารสิทธิในที่ดิน ถึงแม้ว่าผู้รับโอนจะได้จดทะเบียนไปโดยสุจริตก็หามีผลบังคับแก่ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ และไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๔๔/๒๕๓๗) กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแต่ละรายการว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย เพราะได้กระทำลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ถูกยกเลิกไปก่อนแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้
(ตอบข้อหารือจังหวัดอำนาจเจริญ)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๔๐๖๒ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๙ เรื่อง หารือการออกใบแทน กรณี จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ไว้ ๒ กรณี คือ

กรณีแรก การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองไม่จำเป็นต้องนำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครองครองในที่ดินมาเป็นหลักฐานประกอบคำขอ เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวจริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗) แต่ทั้งนี้ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพราะจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันตามนัยมาตรา ๗๒ และมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินถ้าไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มาก็ไม่สามารถขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

กรณีที่สอง ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองไม่สามารนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่เป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเป็นกรณีผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษา โดยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

สำหรับข้อเท็จจริงในกรณีนี้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไม่ได้นำ น.ส. ๓ ก. มายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้นำ**คำพิพากษาตามยอมที่ผู้ขอเป็นโจทก์ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นผู้บุกรุกที่ดินต่อศาลจังหวัดมหาสารคามต่อมาคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน**ว่า โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงดังกล่าว จำเลยตกลงยอมออกไปจากที่ดินพิพาท ศาลจังหวัดมหาสารคามจึงได้มีคำพิพากษาคดีหมายเลขแดง ที่ ๑๐๓๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่**จำเลยในคดีดังกล่าวเป็นบุคคลอื่นไม่ใช่เจ้าของที่ดินตาม น.ส. ๓ ก.** ที่ผู้ขออ้างว่าได้มาโดยการครอบครอง **ข้อเท็จจริงจึงยังฟังไม่ได้ว่าผู้ขอได้สิทธิครอบครองมาแล้วหรือไม่** กรณีจึง**ถือไม่ได้ว่าศาลจังหวัดมหาสารคามได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดี**ว่า ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. หรือผู้ขอมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล **จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เลขที่ดังกล่าว**เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับ ข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และตามหนังสือกรมที่ดิน มท ๐๕๑๖.๒/ว๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ดังกล่าวข้างต้น (ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์)

๔. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๑/๓๗๘ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๙ เรื่อง แก้ไขรายการจดทะเบียน

นายอำเภอซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบแทนไม่ได้ลงชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งในช่องตำแหน่งนายอำเภอลงนามในด้านหน้าของ น.ส.๓ แต่ได้เขียนชื่อนายอำเภอที่ออก น.ส. ๓ ครั้งแรกไว้แทน ส่วนนายอำเภอผู้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทนได้ลงนามกำกับไว้ ในหมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนด้านหลังโดยเขียนหมายเหตุว่า “ใบแทน” ออกให้ ณ วันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๘ อีกทั้งในสารบัญจดทะเบียน น.ส.๓ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้เขียนต่อท้ายรายการจดทะเบียนว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๘” การออกใบแทนดังกล่าวจึงเป็นเพียงการออกใบแทนไปโดยไม่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ ข้อ ๒ (ฉ)

และ ข้อ ๒ (ช) ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น แต่เนื่องจากคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าวเป็นเพียงแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้นไม่ได้เป็นกฎหมายที่จะมีผลทำให้การที่มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินฉบับนี้เป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด เมื่อปรากฏว่าการออกใบแทนดังกล่าวได้ดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๖ และ ข้อ ๑๑ ซึ่งมีผลใช้บังคับในขณะนั้นกล่าวคือมีการประกาศ ๓๐ วัน ตามข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ การออกใบแทน น.ส. ๓ ดังกล่าวจึงเป็นการชอบด้วยกฎหมายในขณะนั้นแล้ว ไม่ใช่เป็นกรณีการออกใบแทนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด และเนื่องจากตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๔๓๙ บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่มีข้อผิดพลาดเล็กน้อยหรือผิดหลงเล็กน้อยนั้นเจ้าหน้าที่อาจแก้ไขเพิ่มเติมได้เสมอ” ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบแทนคนปัจจุบัน จึงสามารถแก้ไขข้อผิดพลาดเล็กน้อยนี้ได้โดยหมายเหตุบริเวณที่ว่างด้านหน้าได้จำนวนเนื้อที่ของใบแทน น.ส.๓ ว่า “ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้นายอำเภอซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบแทนไม่ได้ลงนามกำกับไว้ด้านหลังในสารบัญจดทะเบียนแล้ว” และให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงนามพร้อมวันเดือน ปี กำกับไว้
(ตอบข้อหารือสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๒๗๔ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๙ เพื่อรวมความเห็นแจ้งจังหวัดศรีสะเกษ)

๕. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท๐๕๑๖.๒/๒๙๕๖ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การเพิกถอนใบแทนและรายการจดทะเบียน

ใบแทนโฉนดที่ดินออกให้แก่บุคคลผู้มีชื่อเหมือนกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน มิใช่เป็นการออกให้แก่เจ้าของตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นใบแทนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในใบแทนดังกล่าวจึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย ต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทน และรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
(คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒๙๖๙/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๑๕๔๙)

๖. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๔๙๔ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ เรื่อง หารือการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย มาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมโดยปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย

ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๔ และหากโฉนดที่ดินสูญหายไปด้วย ข้อ ๘ แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ดังกล่าวได้กำหนดให้ดำเนินการตามข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) (ปัจจุบันเป็นข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ผู้ขอได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย แต่เมื่อตรวจสอบแล้วปรากฏว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก็สูญหายด้วยเช่นกัน กรณีดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๔ และข้อ ๘ ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๑) ส่วนกรณีการสืบสวนของคณะกรรมการสืบสวนเพื่อหาตัวผู้รับผิดชอบและสาเหตุที่เอกสารสูญหาย นั้น ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้อ ๔ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ว่าจะต้องดำเนินการสืบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบและสาเหตุที่เอกสารสูญหายไปเสียก่อน จึงจะดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ดังนั้น ในกรณีนี้จึงควรรอผลการสืบสวนสอบสวนให้แล้วเสร็จเสียก่อนจึงจะจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ได้

สำหรับกรณีการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน หากเจ้าพนักงานที่ดินได้ตรวจสอบจากหลักฐานต่าง ๆ ที่มีเหลืออยู่จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าวอยู่จริง และสามารถจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับจากหลักฐานต่าง ๆ ที่มีอยู่นั้นได้อย่างถูกต้อง กรณีดังกล่าวย่อมเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินในการที่จะจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ โดยไม่จำเป็นต้องไปทำการรังวัดในที่ดินอีกแต่อย่างใด
(ตอบข้อหารือจังหวัดมุกดาหาร)

๗. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๖๖ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๔๙ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอออกใบแทน

ศาลแพ่งธนบุรีได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างและเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวแล้ว โดยมีผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดแต่ยังชำระราคาที่ดินดังกล่าวไม่ครบถ้วน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะให้ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดมายื่นคำขอออกใบแทนเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศออกใบแทนล่วงหน้า เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินครบถ้วนแล้วจะแจ้งให้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อีกครั้งหนึ่งนั้น เป็นกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถรับคำขอและประกาศออกใบแทนให้แก่ผู้ซื้อตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีร้องขอได้ เนื่องจากผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดซึ่งยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนยังมิใช่เจ้าของที่ดินตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยังมิใช่ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) จนกว่าจะได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วน
(ตอบข้อหาหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

๘. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๗๗๓ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๔๙ เรื่อง หารือออกใบแทนปลอมตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก.

น.ส. ๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดินอำเภอ นายอำเภอได้ลงนามออก น.ส. ๓ ก. เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๒๙ และหมายเหตุการห้ามโอนมีกำหนดสิบปีตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้นับตั้งแต่วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๓๐ มีการแก้ไข เดือน ปี ที่ลงนามของนายอำเภอใน น.ส.๓ ก. เป็นวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๕ และแก้ไข วันเริ่มต้นการห้ามโอนเป็นวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๕ นั้นเป็นการแก้ไขด้วยประการใด ๆ ในเอกสารที่แท้จริง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามนัย ข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดินที่ ๐๗๑๙/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒ จึงให้แก้ไขให้ถูกต้องโดยแก้ไขวัน เดือน ปีที่นายอำเภอลงนามออก น.ส. ๓ ก. โดยการขีดฆ่าวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๕ เป็นวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๒๙ พร้อมทั้งหมายเหตุที่ล่างด้านซ้ายตรงกับบริเวณวันที่ออก น.ส. ๓ ก. ด้วยหมึกสีแดงว่า “น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้นายอำเภอได้ลงนามออก น.ส. ๓ ก. เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๒๙ จึงแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี กำกับไว้ ส่วนการแก้ไขวันที่การนับระยะเวลาห้ามโอนให้แก้ไขโดยขีดฆ่าในวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๕ เป็นวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๓๐ พร้อมหมายเหตุในที่ว่างด้วยหมึกสีแดงว่า “น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ กำหนดห้ามโอนสิบปีตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนับแต่วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๓๐ จึงแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้

สำหรับใบแทน น.ส. ๓ ก. ฉบับดังกล่าวที่ออกเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๓๖ จังหวัดตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ไม่มีคำขอออกใบแทน ไม่มีการออกใบสั่ง ใบเสร็จรับเงินค่าออกใบแทน มีเพียงการจ่ายแบบพิมพ์ใบแทน น.ส.๓ ก. ให้แก่ น.ส.๓ ก. แปลงนี้ ประกอบกับไม่สามารถตรวจสอบได้ว่า ผู้ลงนามเป็นผู้มีอำนาจลงนามหรือไม่ เพียงแต่ในสำเนาใบแทนที่อยู่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพบว่านายอำเภอในขณะนั้นเป็นผู้ลงนามออก น.ส.๓ ก. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่านายอำเภอผู้มีอำนาจลงนามในขณะนั้นเป็นผู้ลงนามในใบแทน น.ส. ๓ ก. จริง กรณีจึงเป็นการออกใบแทนโดยไม่ได้ผ่านขั้นตอนการออกใบแทนที่ถูกต้อง แต่ผู้มีอำนาจลงนามได้ลงลายมือชื่อในใบแทน น.ส. ๓ ก. จริง ถือว่าใบแทนฉบับดังกล่าวได้ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามนัยข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒
(ส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินรวมพิจารณาความเห็นของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญตอบจังหวัดแม่ฮ่องสอน)

๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๖๓๙๗ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๙ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทน

เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๗ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากร ซึ่งหมายถึงผู้ที่จะต้องชำระภาษีอากร

แต่ไม่ชำระกับเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่จะต้องชำระเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ สำหรับเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ค้างชำระภาษีอากร คือ อธิบดีกรมสรรพากร ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือนายอำเภอแล้วแต่กรณี ตามนัยมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายรัษฎากร ส่วนเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ยังไม่ชำระเงินตามที่มีกฎหมายบัญญัติให้ผู้นั้นต้องชำระทำนองเดียวกับที่ประมวลรัษฎากรบัญญัติให้บุคคลต้องมีหน้าที่เสียภาษีอากร แต่ผู้นั้นไม่เสีย เจ้าพนักงานทั้ง ๒ กรณี กฎหมายบัญญัติให้อำนาจในการยึดและขายทอดตลาดได้โดยให้เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานนั้นเอง แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าพนักงานสังกัดกรมบังคับคดีจะมีอำนาจทำการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้หรือไม่นั้น ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มิได้บัญญัติให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถดำเนินการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้โดยตรงเช่นเดียวกับเจ้าพนักงานตามข้อ ๑๗ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ เพราะในการบังคับคดีตามคำพิพากษาในคดีแพ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการยึดทรัพย์ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ต่อเมื่อศาลได้มีหมายบังคับคดีตามมาตรา ๒๗๖ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายทอดตลาดนั้นได้ เมื่อศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขายตามมาตรา ๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้วเท่านั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมิใช่เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามข้อ ๑๗ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ จึงไม่อาจขอให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำหนังสือขอให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินในนามผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมก่อน และขอให้ส่งกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยตรง เพื่อจะมอบให้ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดนำไปทำนิติกรรมการจดจำนองในวันนัดโอนกรรมสิทธิ์จึงไม่สามารถดำเนินการได้

อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดถือได้ว่าเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามนัยข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ จึงสามารถยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนตามนัยข้อ ๙ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมาลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ประกอบกับคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาลได้ แต่หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดินได้มาจากการขายทอดตลาดยังชำระราคาที่ดินดังกล่าวไม่ครบถ้วนผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดจึงยังมิใช่เจ้าของที่ดินตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยังมิใช่ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามนัยข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ จึงไม่สามารถยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้จนกว่าผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดจะได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว และเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินได้เสียก่อน เจ้าพนักงานที่ดินจึงจะสามารถออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ได้ (ตอบข้อหารือกรมบังคับคดี)

ปี พ.ศ. ๒๕๕๐

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๘๗๐๑ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ เรื่อง ร้องเรียนการออกโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาตามยอม

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) และข้อ ๑๗ วรรคท้าย ได้กำหนดว่าในกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ และในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจทก์ (นาง ท. กับพวก) **ได้นำคำพิพากษาตามยอม**คดีหมายเลขแดงที่ ๑๔๑๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๔๘ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้วมาดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าว ซึ่งระบุว่าจำเลยต้องตกลงยินยอมไปดำเนินการรังวัดจดทะเบียนแบ่งแยก และโอนที่ดินตามโฉนดที่ดินตามแผนที่สังเขปท้ายสัญญาประนีประนอมยอมความให้แก่โจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ หากจำเลยไม่ไปดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้ถือเอาคำพิพากษาตามยอมแทนการแสดงเจตนาของจำเลย โจทก์ (นาง ท. กับพวก) จึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโฉนดที่ดินแปลงนี้ตามคำพิพากษาของศาลตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ (๒) คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) ดังที่กล่าวมาแล้ว และเมื่อโจทก์ (นาง ท. กับพวก) ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ฉบับนี้ โดยปรากฏข้อเท็จจริงจากการสอบสวนว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมา (โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินอยู่ในความครอบครองของ นาง อ. (จำเลย) ผู้ถือกรรมสิทธิ์) ย่อมถือว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ วรรคท้าย ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้เพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมของศาลต่อไปได้

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๖๘๖ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๐ เรื่อง ขอความเมตตาขอหารือเกี่ยวกับปัญหาที่ดิน

การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ นั้น ผู้ครอบครองย่อมไม่อาจมีคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าตนได้มาโดยการครอบครองได้ (เทียบเคียงตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๗๖๗๙/๒๕๔๐) ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จึงไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ (เวียนให้ทุกจังหวัดทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗) ซึ่งการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ตามความในมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาเป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาจดทะเบียน ไม่อาจขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖

เมื่อข้อเท็จจริงในกรณีปรากฏว่า ผู้ขอได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ แต่ไม่สามารถนำ น.ส. ๓ มีชื่อ นาย ป. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครองมาประกอบการขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ขอต้องขวนขวายนำ น.ส. ๓ นั้นมาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจออกใบแทน น.ส. ๓ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในกรณีดังกล่าวได้

(ตอบข้อหารือราษฎรจังหวัดสุรินทร์)

๓. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๖๓ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๐ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมา ก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอจะต้องขวนขวายนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาจดทะเบียน ไม่สามารถขอออกใบแทนได้ เพราะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทนให้ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาง ส. ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม น.ส. ๓ และไม่สามารถนำหลักฐาน น.ส. ๓ ดังกล่าวซึ่งซื้อมาจาก นาย บ. โดยการส่งมอบการครอบครองมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เนื่องจากได้ทำสูญหายไป

โดยไม่ทราบสาเหตุ อีกทั้ง ไม่ปรากฏว่าศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดว่า นาง ส. เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้แก่ นาง ส. ได้ และเป็นหน้าที่ของนาง ส. ที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาจดทะเบียน จะขอให้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดอุบลราชธานี)

ปี พ.ศ. ๒๕๕๑

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๙๔๒ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๑ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติ กรณีสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรีขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน (ตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี ตามหนังสือที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๔๑๒๒ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๑)

หลักการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้” ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อพลเอก ป. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนางสาว ส. และโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อพลเอก ป. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้มีคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ สลร. ๓๙/๒๕๑๗ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๗ เรื่อง ให้ทรัพย์สินของจอมพล ถ. และภริยา จอมพล ป. และภริยา และพันเอก ณ. และภริยา ที่อายัดไว้ตามคำสั่งนายกรัฐมนตรีที่ สลร. ๔๐/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๑๖ ตกเป็นของรัฐโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๗ แห่งธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งใช้บังคับในขณะนั้น โดยทรัพย์สินที่จะตกเป็นของรัฐดังกล่าวจะต้องเป็นทรัพย์สินที่อายัดไว้ตามคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ สลร. ๔๐/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๑๖ ถึงแม้ว่าโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจะไม่พบหลักฐานการแจ้งอายัดไว้ก็ตาม แต่อยู่ในบัญชีทรัพย์สินที่ตกเป็นของรัฐตามคำสั่งดังกล่าว โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงจึงตกเป็นของรัฐโดยสมบูรณ์แล้วตามคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ สลร. ๓๙/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๑๗ ซึ่งเป็นผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๗ แห่งธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร พ.ศ. ๒๕๑๕ ดังนั้น กระทรวงการคลังโดยสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรีจึงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินร่วมกับ นางสาว ส. จึงอยู่ในฐานะ “เจ้าของ” ตามความหมายในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จังหวัดจึงชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่กระทรวงการคลัง (สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรี) ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๑) และดำเนินการจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อของกระทรวงการคลังในโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงนี้ต่อไปได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี)

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๐๕ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๑ เรื่อง หารือกรณีแบบพิมพ์โฉนดที่ดินสูญหายเนื่องจากถูกขโมย

แบบพิมพ์โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินได้สูญหายคงเหลือแต่แบบพิมพ์ฉบับสำนักงานที่ดิน ด้วยเหตุนี้จึงทำให้แบบพิมพ์ที่เหลืออยู่ย่อมไม่สมบูรณ์และไม่อาจจะใช้แบบพิมพ์นั้น ต่อไปได้ ถือว่าแบบพิมพ์ที่เหลือเป็นแบบพิมพ์ชำรุดซึ่งจะต้องตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ คน เพื่อทำลายแบบพิมพ์ที่ชำรุด ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการพิมพ์ การควบคุมรักษา และการเบิกจ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๔) แล้วจึงเบิกแบบพิมพ์ใหม่เพื่อสร้างโฉนดที่ดินต่อไป และเมื่อปรากฏว่าศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนแล้ว ก็จะต้องส่งสำเนาหลักฐานการร้องทุกข์ดังกล่าวให้กรมที่ดินทราบ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการพิมพ์ การควบคุมรักษา และการเบิกจ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๓) ด้วย
(ตอบข้อหารือศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน)

๓. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๘๓๕ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๑ เรื่อง หารือการออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียน อนตามคำสั่งของศาล

จังหวัดหารือแนวทางปฏิบัติ กรณี นาย ล. ได้นำคำพิพากษาตามยอมของศาลจังหวัดมายื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ซึ่งมีชื่อ จ่าสิบตำรวจ ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ได้ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว เพื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากเป็น**ผู้จะซื้อที่ดิน**ได้ตามคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

การที่คู่ความตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันในประเด็นแห่งคดีโดยศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความตามนัยมาตรา ๑๓๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นั้น หากต่อมาฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือสัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำต่อศาล คู่กรณีอีกฝ่ายสามารถยื่นคำร้องขอให้ศาลออกคำบังคับและหมายบังคับคดีได้ โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ สัญญาประนีประนอมยอมความถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของคำพิพากษา อันเป็นสัญญาที่บังคับกันได้ตามมาตรา ๘๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และผลของสัญญาประนีประนอมยอมความย่อมทำให้การเรียกร้องซึ่งแต่ละฝ่ายยอมสละนั้นระงับสิ้นไป และทำให้แต่ละฝ่ายได้สิทธิตามที่แสดงไว้ในสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นว่า เป็นของตนตามมาตรา ๘๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หมวด ๓ ข้อ ๑๗ (๓) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๓) ดังกล่าวได้ จะต้องปรากฏว่าศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินกรณีหนึ่ง หรือผู้ได้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลอีกกรณีหนึ่ง เท่านั้น นอกจากสองกรณีดังกล่าวแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบแทน

โดยอาศัยอำนาจตามข้อ ๑๗ (๓) ไม่ได้ **การออกใบแทนโฉนดที่ดินจะต้องออกเป็นชื่อเจ้าของเดิมและจะต้องเป็นการออกใบแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดอันเป็นไปตามผลแห่งคำพิพากษานั้น** หากการออกใบแทนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจที่จะจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ กรณีจะไม่เข้าองค์ประกอบที่จะดำเนินการออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๓)

ข้อเท็จจริงในกรณีปรากฏว่าศาลจังหวัดได้มีคำพิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ นาย ร. กับพวกรวม ๕ คน (ผู้คัดค้าน) โอนขายโฉนดที่ดิน ให้แก่ นาย ล. ภายในวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๑ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความข้อ ๒ หากผู้คัดค้านไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาตามยอมของศาลแทนการแสดงเจตนา ทั้งนี้นาย ล. (ผู้ร้อง) จะต้องนำเงินจำนวน ๔๐๐,๐๐๐ บาท ไปวางไว้ที่ศาลภายในวันที่ ๓๑ มิถุนายน ๒๕๕๑ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความในข้อ ๕ หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดให้ถือว่า ผิดสัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้คัดค้านโอนที่ดินพิพาทให้ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงนาย ล. ได้ดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วนแล้ว **นาย ล. ย่อมเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมและชอบที่จะยื่นขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗** แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อ จ่าสิบตำรวจ ม. ผู้ตายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และเป็นทรัพย์มรดกย่อมตกทอดแก่ทายาท (นาย ร. กับพวกรวม ๕ คน ผู้คัดค้าน) ในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกนั้นสามารถดำเนินการได้สองวิธี กล่าวคือ โดยการให้ผู้ได้รับมรดกยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือโดยการจดทะเบียนตั้งผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๑ หรือ ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี เมื่อผู้คัดด้านทั้งห้ายังไม่ได้จดทะเบียนโอนมรดกหรือจดทะเบียนตั้งผู้จัดการมรดก จึงไม่อาจเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับการออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) นั้น จะออกใบแทนในชื่อของ จ่าสิบตำรวจ ม. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินดังกล่าว เมื่อการโอนตามคำพิพากษาตามยอมในข้อ ๒ นั้น เป็นการขายที่ดินที่พิพาททั้งแปลงของผู้คัดค้านซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน จึงไม่ใช่กรณีการออกใบแทนแล้วดำเนินการจดทะเบียนโอนขายตามคำพิพากษาตามยอมในข้อ ๒ ฉะนั้น การที่ นาย ล. จะนำคำพิพากษาตามยอมของศาลแทนการแสดงเจตนาของผู้คัดค้านมาขอออกใบแทนเพื่อโอนที่ดินพิพาท จึงไม่สามารถดำเนินการได้
(ส่งเรื่องพร้อมความเห็นให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนตามบันทึก ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๖๓๗ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เพื่อรวมความเห็นแจ้งจังหวัดขอนแก่น)

๔. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๔๗ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๑ เรื่อง หารือการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

กรณีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหายและฉบับสำนักงานที่ดินชำรุดเสียหายทั้งฉบับ **สามารถตรวจสอบหลักฐานเดิมจากสารบบที่ดินได้เป็นบางส่วน** การดำเนินการในกรณีดังกล่าวนี้ จึงเป็นกรณีที่

จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๘ โดยให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและสอบสวนพยานหลักฐาน ประกาศมีกำหนดสามสิบวัน ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๑) แล้วดำเนินการจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมตามรายการจดทะเบียนที่ปรากฏในสารบบของแปลงที่ดินดังกล่าว แต่ถ้าหาก**ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารให้ปรากฏรายการจดทะเบียนทั้งหมดได้** ให้สอบสวนพยานบุคคล อันได้แก่ เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ หรือพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องพร้อมทั้งตรวจสอบหลักฐานเอกสารต่าง ๆ อาทิเช่น บัญชีรับทำการ คำขอต่างๆ ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม หลักฐานการปิดประกาศ หลักฐานการนำรังวัด หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริง และรายละเอียดเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ขอให้แจ้งเจ้าของที่ดินนำสัญญามาเพื่อตรวจสอบด้วย (ถ้ามี) โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/๑/๑๔๒๓๙ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ ถึงจังหวัดนครศรีธรรมราช ข้อ ๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๑๓๒๘ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖
(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

ปี พ.ศ. ๒๕๕๖

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๘๒๗๖ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในกรณีมีผู้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินและจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล

กรณี ศาลมีคำพิพากษาซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว โดยพิพากษาให้จำเลยโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ก. ให้แก่โจทก์ และให้โจทก์ชำระเงินค่าที่ดินให้จำเลย ถ้าจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาทำให้โจทก์และจำเลยต่างมีหน้าที่ปฏิบัติการชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่กัน หาใช่เป็นการปฏิบัติการชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายอีก หากโจทก์ได้ชำระหนี้ตามสัญญาให้กับจำเลย หรือได้มีการวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์แล้ว จำเลยย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าวให้แก่โจทก์ และยังไม่ถือว่าสูญหายตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่โจทก์นำคำพิพากษามาขอออกใบแทนจึงยังไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะสามารถรับคำขอไว้ได้ ซึ่งเรื่องทำนองนี้กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๖๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔ เรื่อง ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๐ เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาซองศาล ดังนั้น หากจำเลยไม่ดำเนินการโอนที่ดินหรือส่งมอบโฉนดที่ดินให้ โจทก์ต้องยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อขอให้ศาลออกคำบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือส่งมอบโฉนดที่ดินเพื่อนำไปจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาศาล หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ โจทก์ต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายจับ เนื่องจากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลหรือร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นประกอบการขอออกใบแทนต่อไป
(ตอบข้อหารือจังหวัดพัทลุง)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๗๖๐๒ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

กรณีที่ นาย ส. ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ก. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่า โฉนดที่ดินตกอยู่ในครอบครองของนาง จ. ที่ไม่มีสิทธิยึดถือโฉนดที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากได้มาจากการปลอมแปลงลายมือชื่อตนเอง พร้อมแนบเอกสารหลักฐานสำเนาคำพิพากษาศาลยุติธรรม ระหว่าง นาง จ. โจทก์ นาง ก. ที่ ๑ นาย ส. ที่ ๒ จำเลย ซึ่งปรากฏตามคำพิพากษาว่า นาง ก. จำเลยที่ ๑ ได้ปลอมแปลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจของนาย ส. จำเลยที่ ๒ เพื่อนำไปกู้ยืมเงินจาก นาง จ. โจทก์ โดยส่งมอบโฉนดที่ดินของจำเลยที่ ๒ เป็นหลักประกันการกู้ยืม โดยจำเลยที่ ๒ ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการกู้ยืม และจำเลยที่ ๒ ได้มีการทวงถามโฉนดที่ดินจากโจทก์ แต่โจทก์ไม่ยินยอมคืนโฉนดที่ดินให้ ดังนั้น การที่นาง จ. ยึดถือโฉนดที่ดินไว้โดยไม่ส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ นาย ส. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จึงเป็นการยึดถือโฉนดที่ดินไว้โดยไม่มีสิทธิตามกฎหมาย แต่เนื่องจากศาลมิได้มีคำพิพากษาให้ส่งคืนโฉนดที่ดิน ประกอบกับกรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่าโฉนดที่ดินได้สูญหาย คือ หาไม่พบ ตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น นาย ส. จึงต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำบังคับให้นาง จ. ส่งคืนโฉนดที่ดิน หากนาง จ. ไม่ส่งคืนโฉนดที่ดินตามคำบังคับ นาย ส. ต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายจับ เนื่องจากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลหรือร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นประกอบการขอออกใบแทนต่อไป (ตอบข้อหารือจังหวัดนครราชสีมา)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๑๔๙๐ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน

กรณี นาง จ. ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ก. ในขณะนั้น ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่าโฉนดที่ดินสูญหายพร้อมแนบเอกสารหลักฐานรายงานประจำวันรับแจ้งเอกสารหายของสถานีตำรวจ และนำพยานบุคคลที่น่าเชื่อถือจำนวน ๒ คน มาให้ถ้อยคำพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอทำการสอบสวนและมีความเห็นว่า อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกใบแทนโฉนดที่ดินได้และดำเนินการประกาศกำหนด ๓๐ วัน ครบกำหนดไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน ซึ่งเป็นการดำเนินการไปตามระเบียบกฎหมาย ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๑) ครบถ้วนแล้ว จึงเป็นการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้แจกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอรับไปแล้ว โฉนดที่ดินฉบับเดิมจึงเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การที่นาย ส. อ้างว่า นาง จ. ได้ส่งมอบโฉนดที่ดินให้ตนยึดถือไว้เพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้เงิน จึงไม่เป็นเหตุให้การออกใบแทนดังกล่าวซึ่งได้ดำเนินการถูกต้องกลายเป็นใบแทนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต่างจากกรณีผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ส่วนการที่นาย ส. ได้อ้างสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมของศาลซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว มาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน

ดังกล่าวนั้น เห็นว่าการพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด หรือมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลนั้น ต้องเป็นกรณีที่ศาลได้ทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่าใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอน จึงจะดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด หรือมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีได้ ดังนั้น กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมตามที่คู่กรณีได้ตกลงกันโดยมิได้มีการวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร และมิได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยคำวินิจฉัยดังกล่าว จึงไม่อาจถือเอาคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวมาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ หรือมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้

สำหรับกรณีที่นาง จ. ให้ถ้อยคำเป็นเท็จแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินเป็นอีกประเด็นหนึ่ง และเนื่องจากนาง จ. ผู้ขอออกใบแทนได้เสียชีวิตแล้วสิทธินำคดีอาญามาฟ้องย่อมระงับไป ตามมาตรา ๓๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่สามารถแจ้งความร้องทุกข์เพื่อดำเนินคดีอาญาแก่นาง จ. ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดอ่างทอง)

ปี พ.ศ. ๒๕๕๘

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๓๒๕๒ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๘ เรื่อง หารือกรณีออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

กรณี นางสาว จ. ได้สิทธิครอบครองในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ตามคำพิพากษาของศาลซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว นางสาว จ. จึงสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อไม่สามารถนำ น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถดำเนินการออกใบแทน น.ส. ๓ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ข้อ ๒ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้โดยชัดเจนแล้ว แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่า น.ส. ๓ ฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินสูญหาย จึงต้องดำเนินการจัดสร้างขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐ ตอบข้อหารือจังหวัดระนอง เรื่อง การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๑๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๑๐

(ตอบข้อหารือจังหวัดขอนแก่น)

ปี พ.ศ. ๒๕๕๙

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๐๐๘๗ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เรื่อง หารือกรณีการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ตามประเด็นที่หารือปรากฏข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาล ระหว่าง นาง ท. โจทก์ นาย พ. จำเลย โดยศาลเห็นว่า ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงเป็นที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๐๐ และ ๑๑ แม้นาย ร. ซื้อที่ดินพิพาทมาจากนางพัน และนาย ร. ยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โดยทั้งการซื้อขายและการยกให้มิได้ทำสัญญาเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก และมาตรา ๕๒๕ ก็ตาม แต่เมื่อนางพันได้ส่งมอบที่ดินให้นาย ร. และนาย ร. ส่งมอบต่อให้โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท โจทก์ย่อมเป็นผู้ทรงสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ การที่จำเลยเข้าไปครอบครองที่ดินพิพาทโดยไม่มีสิทธิย่อมเป็นการทำละเมิด จึงเป็นกรณีที่ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วฟังได้ว่า นาง ท. โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ดังนั้น กรณีที่หารือ จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้ ตามแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้วางไว้โดยชัดเจนแล้ว

(ตอบข้อหารือจังหวัดศรีสะเกษ)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๓๔๔๑ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๙ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาตามยอมขอออกใบแทน

กรณี บริษัท อ. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่า โฉนดที่ดินเดิมสูญหายไม่ได้นำไปจำนอง จำนำ หรือฝากไว้กับบุคคลอื่นหรือก่อภาระผูกพันใดๆ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดิน และได้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน จำนวน ๗ แปลง ให้แก่ผู้ขอแล้ว ตั้งแต่ปี ๒๕๕๖ ต่อมา บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ได้มีหนังสือแจ้งว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวไม่สูญหายและมีการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้และหลักประกันจากธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ต่อมาจนถึงบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด โดยชอบด้วยกฎหมาย และโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่อยู่ในความยึดถือของบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด แต่ในขณะที่มีการดำเนินการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ จึงเป็นเหตุให้เชื่อได้ว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นของบริษัท อ. และเมื่อมีการประกาศออกใบแทนโฉนดที่ดินก็ไม่ปรากฏว่ามีการคัดค้าน เจ้าหน้าที่จึงดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินและแจกให้กับบริษัท อ. **จึงเป็นการดำเนินการไปตามระเบียบกฎหมายแล้ว** ต่อมาบริษัท อ. ได้ส่งใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินเพื่อส่งคืนให้บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ยึดถือไว้

หลังจากนั้น นาง จ. และนาย ส. เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอม แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา มายื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมทั้งยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ซึ่งจากการตรวจสอบสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีหมายเลขแดง ที่ ผบ.๘๓/๒๕๕๘ และที่ ผบ.๘๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ระหว่าง นาง จ. โจทก์ กับบริษัท อ. จำเลย และระหว่าง นาย ส. โจทก์ กับบริษัท อ. จำเลย ตามลำดับ ได้ระบุว่าจำเลยตกลงโอนที่ดินจำนวน ๗ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๓๓, ๕๖๓๔ และ ๕๖๓๕ พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่นาง จ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๓๓, ๗๘๙๗๑, ๗๘๙๗๒ และ ๗๘๙๗๓ พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ นาย ส ซึ่งโฉนดที่ดินทั้ง ๗ ฉบับ เป็นโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน โดยปรากฏข้อเท็จจริงจากคำฟ้อง ว่า โจทก์เป็นผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรรตามโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยได้ชำระเงินแก่จำเลยครบถ้วนแล้ว โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่ซื้อจากจำเลยได้ โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมและหากไม่ได้โฉนดที่ดินมา ก็ชอบที่จะยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ ตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ

แต่เนื่องจากเรื่องนี้ บริษัท อ. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินทั้ง ๗ ฉบับรวมอยู่ด้วย โดยได้รับใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว และส่งให้สำนักงานที่ดินเพื่อคืนให้บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ยึดถือตามข้อตกลงปรับปรุงโครงสร้างหนี้ แต่ยังไม่มีการส่งคืนให้บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด และอยู่ในความดูแลของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช นั้น กรณีการยึดหน่วงโฉนดที่ดินตามข้อตกลงที่บริษัท อ. ได้ทำไว้กับบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด เห็นได้ว่า เป็นการทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรร โดยไม่ปรากฏว่ามีการอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจึงเป็นการกระทำฝ่าฝืนข้อ ๑๘ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๕๔/๒๕๔๓) ข้ออ้างระหว่าง บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด กับ บริษัท อ. จึงไม่อาจนำมาใช้ยันกับบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่ได้รับอนุญาตได้ และชอบที่คู่กรณีจะไปว่ากล่าวกันเอง ส่วนการขอสร้างใบแทนเพื่อจดทะเบียนในโฉนดที่ดินทั้ง ๗ ฉบับ เนื่องจากกรณีนี้ ปรากฏว่าโฉนดที่ดิน (ฉบับใบแทน) ยังอยู่ในความดูแลของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช มิได้มีการสูญหาย จึงไม่อาจดำเนินการออกใบแทนตามคำขอของ นาง จ. และนาย ส. ได้
(ตอบข้อหารือจังหวัดนครศรีธรรมราช)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๑๙๒ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๙ เรื่อง หารือการออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

กรณีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๓๖๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของ

ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการ เว้นแต่กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่าศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ตามข้อเท็จจริงที่จังหวัดหารือปรากฏว่าศาลจังหวัดสมุทรปราการได้มีคำสั่งอายัดที่ดินและให้ระงับการทำนิติกรรมในที่ดิน ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ก. หมู่ที่ ๑ ตำบลหาดเจ้าสำราญ อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี โดยห้ามการทำนิติกรรมในที่ดินแปลงนี้ ประกอบกับศาลจังหวัดสมุทรปราการได้แจ้งว่า ศาลจังหวัดเพชรบุรี ได้วินิจฉัยแล้วว่า นาย ส. ไม่สามารถขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขชื่อทางทะเบียนให้เป็นผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ดังกล่าวได้ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรีจึงไม่สามารถออกใบแทน น.ส. ๓ ใส่ชื่อนาย ส. ได้ ดังนั้น กรณีเรื่องที่หารือนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการออกใบแทน น.ส. ๓ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้แก่ นาย ส. ผู้ขอได้
(ตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี)

ปี พ.ศ. ๒๕๖๐

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๐ เรื่อง หารือการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

กรณีการหารือเรื่องการออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนไถ่ถอนตามคำพิพากษาของศาล นั้น ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด พิพากษาให้นางสาว ส. จำเลย จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ก. ให้กับนาย ม. โจทก์ จึงเป็นกรณีที่ปรากฏโดยชัดแจ้งและปราศจากข้อสงสัยว่า นาย ม. เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล เนื่องจากการขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองสามารถดำเนินการได้แต่เพียงฝ่ายเดียว โดยผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคำพิพากษาของศาลในคดีดังกล่าวถือเป็นหลักฐานว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองแล้ว เมื่อไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) มาดำเนินการเพื่อจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล นาย ม ก็สามารถขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ได้ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๑๒ และ ๑๗ (๓)
(ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๙๑๙๑ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐ เรื่อง นายอุดร อรัญโสต ร้องเรียนขอให้ตรวจสอบการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า นาย น. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ก. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยให้ถ้อยคำว่า โฉนดที่ดินฉบับเดิมสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอและสอบสวนพยานหลักฐานต่างๆ ทั้งพยานเอกสาร ได้แก่ ใบรับแจ้งความที่สถานีตำรวจ ที่ออกจากหน่วยงานราชการ และพยานบุคคลจำนวน ๒ คน ซึ่งตามหนังสือสั่งการของกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๓/ว ๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๐ กำหนดให้เป็นบุคคลที่น่าเชื่อถือ**ไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ** ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น **ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น เว้นแต่กรณีที่พยานเป็นบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่ในบ้านเดียวกันกับเจ้าของโฉนดที่ดิน** พร้อมทั้งได้ประกาศออกใบแทนครบกำหนด ๓๐ วัน ไม่มีผู้ใดคัดค้าน เจ้าหน้าที่จึงได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ขอรับไป ซึ่งเป็นการดำเนินการไปตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๑) ครบถ้วนแล้ว การออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อแจกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอรับไปแล้วโฉนดที่ดินฉบับเดิมจึงเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน **แม้ว่านาย อ. จะอ้างว่าโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมิได้สูญหายไปจริง**ก็ตาม แต่ก็**เป็นการอ้างภายหลัง**การออกใบแทนและแจกให้เจ้าของโฉนดที่ดินไปแล้ว โดยไม่ปรากฏการโต้แย้งคัดค้านในระหว่างการดำเนินการแต่อย่างใด จึงไม่เป็นเหตุให้การออกใบแทนโฉนดที่ดินซึ่งได้ดำเนินการถูกต้องกลายเป็นใบแทนโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และไม่มีกรณีต้องเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าว ตามที่ผู้ร้องขอให้ดำเนินการแต่ประการใด

สำหรับการดำเนินคดีกับนาย น. ในข้อหาให้ถ้อยคำเป็นเท็จแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เนื่องจากยังไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่ชัดเจนว่าเป็นการกระทำโดยเจตนาอย่างไร ประกอบกับนาย น. ได้เสียชีวิตแล้ว สิทธินำคดีอาญามาฟ้องย่อมระงับไปตามมาตรา ๓๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ส่วนการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินแปลงนี้เป็นเรื่องของทายาทนาย น. และผู้ร้องจะต้องไปดำเนินการตามกฎหมาย ทั้งนี้ ขอให้จังหวัดสั่งการให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายให้นาย อ. ทราบและให้นำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมามอบให้เจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการหมายเหตุการออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๑๓๗๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๒๑ เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว และที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๔๘๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๑ เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว ต่อไป

(แจ้งผลการพิจารณาเรื่องร้องเรียนจังหวัดร้อยเอ็ด)

ปี พ.ศ. ๒๕๖๑

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๖๒๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ เรื่อง หารือการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)

ตามที่จังหวัดหารือกรณีผู้จัดการมรดกของนาย ค. เจ้ามรดก ขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) โดยอ้างว่า มีที่ดินเหลืออยู่จากการที่นาย ค. นำเดินสำรวจฯ ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ โดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ว่าหากตรวจสอบตำแหน่งที่ดินแล้วมีที่ดินเหลืออยู่จริงและถูกต้องตรงตามตำแหน่ง จะดำเนินการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ให้ผู้จัดการมรดกของนาย ค. เจ้ามรดก ได้หรือไม่ นั้น เห็นว่า กรณีนี้มีประเด็นต้องพิจารณาว่าหลักฐาน น.ส. ๓ ดังกล่าวยังคงมีที่ดินเหลืออยู่หลังจากออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ หรือไม่ ที่ดินส่วนที่เหลือสามารถนำมาขอออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ในกรณีนี้ เดิมข้างเคียงด้านทิศใต้ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ระบุว่าเป็นคลองสาธารณประโยชน์ การพิจารณาตรวจสอบข้อเท็จจริงจึงต้องตรวจสอบกับผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาตามกฎหมาย หากผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไปเพียงบางส่วนและเชื่อได้ว่าที่ดินส่วนที่เหลือเป็นที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ มิได้เป็นคลองสาธารณประโยชน์ ก็ย่อมสามารถนำ น.ส. ๓ ในส่วนที่เหลือมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินได้ กรณีจึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่จะต้องสอบสวนให้เป็นที่ยุติต่อไป สำหรับการหมายเหตุยกเลิก น.ส. ๓ ตามมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากปรากฏว่ายังมีที่ดินเหลืออยู่จริงย่อมมีผลทำให้หลักฐานเดิมไม่ถูกยกเลิก และจะต้องยกเลิกการหมายเหตุดังกล่าวแล้วนำไปหมายเหตุด้านหลังรายการจดทะเบียนต่อจากรายการสุดท้ายว่า น.ส. ๓ ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไปแล้วบางส่วนจำนวนเนื้อที่ ... ไร่ ... งาน ... ตารางวา และหากมีการแก้ไขขีดฆ่ายกเลิกการหมายเหตุเดิมแล้ว ทำให้เลอะเทอะไม่สามารถใช้งานได้ ให้ถือว่า น.ส. ๓ ดังกล่าวชำรุด ให้สำนักงานที่ดินจัดทำ น.ส. ๓ ขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วดำเนินการออกโฉนดที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ขอตามระเบียบและกฎหมายต่อไป
(ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๗๕๙๔ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เรื่อง หารือการออกใบแทนใบไต่สวน

กรณี ใบไต่สวนที่จัดทำขึ้นก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เป็นเพียงหลักฐานรายงานการสอบสวนสิทธิในที่ดินเพื่อที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการตรวจสอบพิจารณาดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไป ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใช้บังคับได้ยกเลิกพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมทุกฉบับ โดยไม่มีบทเฉพาะกาลกำหนดให้เรื่องราวการออกโฉนดที่ดินที่ยังคงค้างดำเนินการอยู่นั้นให้ดำเนินการต่อไปจนถึงที่สุดอย่างเช่นในกรณีการขออนุญาตจับจองที่ดินตามมาตรา ๗ และมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใบไต่สวนที่จัดทำขึ้นก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จึงอยู่ในข่าย

ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน(ส.ค. ๑) (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๓๑/๒๕๐๘ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๘/๒๕๓๙) หากไม่แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) แล้ว ย่อมเป็นเพียงหลักฐานที่แสดงว่าที่ดินแปลงนั้นได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อใบไต่สวนตามข้อหารือไม่มีการแจกและผู้ครอบครองต่อเนื่องตามใบไต่สวนดังกล่าว ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เมื่อพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใช้บังคับ ใบไต่สวนดังกล่าวจึงย่อมถูกยกเลิกไป กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่ามีใบไต่สวนของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ที่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกใบแทนใบไต่สวนให้ได้ ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
(ตอบข้อหารือจังหวัดสิงห์บุรี)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๘๙๙๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษาตามยอมขอออกใบแทน

กรณีการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาตามยอม ซึ่งหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการเป็นไปตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) ที่กำหนดว่า โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใดๆ ให้เจ้าของที่ดินมาขอรับใบแทนได้ และในกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอออกใบแทนได้ เมื่อทางการพิจารณาปรากฏข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินจำนวน ๗๑ แปลง ตามคำพิพากษาตามยอม ศาลได้พิพากษาเสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยให้ บริษัท อ. โดยผู้ชำระบัญชี จำเลย จดทะเบียนโอนที่ดินจำนวน ๗๑ แปลง ให้แก่นาย ก. โจทก์ แล้วเสร็จภายใน ๔๕ วัน หากจำเลยผิดนัดให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว กรณีย่อมมีผลผูกพันคู่ความในคดีที่จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำพิพากษานั้น ตามมาตรา ๑๔๕ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถือว่านาย ก. อยู่ในฐานะเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาซองศาล เมื่อไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหายและนาย ก. ชอบที่จะยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวต่อไป ตามนัยข้อ ๑๗ วรรคหนึ่ง (๓) และวรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ส่วนข้ออ้างของ บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ว่าได้ยึดถือโฉนดที่ดินไว้ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เห็นว่า ตามข้อตกลงที่ บริษัท อ. ได้ทำไว้กับธนาคาร นครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) และได้โอนสิทธิเรียกร้องมายังบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด เป็นการทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรร โดยไม่ปรากฏว่ามีการอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจึงเป็นการกระทำฝ่าฝืนข้อ ๑๘ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๕๔/๒๕๔๓) ข้ออ้างของบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด จึงไม่อาจนำมาใช้ยันกับบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่ได้รับอนุญาตได้ และชอบที่คู่กรณีจะไปว่ากล่าวกันเอง
(ตอบข้อหารือจังหวัดนครศรีธรรมราช)

ปี พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๕๒๒ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๒ เรื่อง หารือการออกใบแทนกรณีมีการวางทรัพย์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

กรณีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกกลับไปเป็นของผู้ขายฝากจากการวางทรัพย์สิน แต่ผู้รับซื้อฝากยังไม่ได้รับเงินสินไถ่ จึงยังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินคืนให้ผู้ขายฝาก ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ผู้ขายฝากจะขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ เห็นว่า หลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๑) และ (๒) กำหนดให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย และข้อ ๑๗ (๓), (๔), (๕) และ (๖) กำหนดให้บุคคลตามที่กฎหมายกำหนดเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนเพื่อให้บุคคลดังกล่าวเปลี่ยนแปลงสิทธิเกี่ยวกับที่ดินต่อไป แต่การขอออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๑) และ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จะต้องปรากฏข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญว่า โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย หรือมีบทบัญญัติของกฎหมายเช่นในกรณีตามข้อ ๑๗ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับเดียวกัน ให้ถือว่าสูญหาย ผู้ขอจึงจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะยื่นคำขอออกใบแทนได้ เมื่อกรณีตามข้อหารือผู้รับซื้อฝากยังไม่ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินคืนให้ผู้ขายฝาก โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจึงอยู่กับผู้รับซื้อฝากยังไม่ได้สูญหายและไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้ถือว่าสูญหาย ผู้ขายฝากซึ่งได้สิทธิไถ่การขายฝาก โดยการวางทรัพย์จึงยังไม่อาจขอออกใบแทนได้

อย่างไรก็ดี เมื่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกกลับมาเป็นของผู้ขายฝากแล้ว ผู้รับซื้อฝากย่อมไม่มีสิทธิที่จะยึดหน่วงทรัพย์สิน หรืออ้างการครอบครองทรัพย์สิน (โฉนดที่ดิน) นั้นได้โดยชอบ หากผู้ขายฝากใช้สิทธิตามช่องทางของกฎหมายที่บัญญัติไว้ให้ส่งคืนแล้ว แต่ยังไม่สามารถเอาคืนได้ เช่น หลบหนีไปไม่ทราบว่าอยู่ที่ใด กรณีเช่นนี้ก็อาจขอออกใบแทนได้ตามแนวทางของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๖๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔ ซึ่งได้แจ้งเวียนให้เจ้าหน้าที่ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติแล้ว
(ตอบข้อหารือสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๖๒๐๕ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๖๒ เรื่อง หารือการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีวางทรัพย์ไว้แล้วแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมายื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษาตามยอม

เมื่อนาย ข. ผู้ขายฝาก โฉนดที่ดินเลขที่ ๙๘๘๓๒ เป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษาตามยอม คดีหมายเลขแดงที่ ๑๒๓๐/๒๕๖๐ และสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรสาครได้รับวางทรัพย์ไว้ตามคำร้องวางทรัพย์ของนาย ด. แล้ว นาย ด. ย่อมเข้าสรวมสิทธิของนาย ข. ผู้ขายฝาก และเป็นผู้รับโอนที่ดินตามคำพิพากษาตามยอม จึงมีสิทธิไถ่ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๘๘๓๒

จากนาย ส. ผู้รับซื้อฝากแทนนาย ข. ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ (๒) (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๒๙/๒๕๔๓) ประกอบมาตรา ๔๙๑ และ ๔๙๒ นาย ด. จึงสามารถขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๘๘๓๒ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๑๒ (๓) (สืบเนื่องจากคำพิพากษาตามยอม) เมื่อที่ดินดังกล่าวกลับไปเป็นของนาย ข. แล้ว นาย ด. จึงสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนที่ดินแปลงดังกล่าวได้ โดยถือปฏิบัติตามคำพิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาลจังหวัดสมุทรสาคร คดีหมายเลขแดงที่ ๑๒๓๐/๒๕๖๐ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามคำพิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาลจังหวัดสมุทรสาคร คดีหมายเลขแดงที่ ๑๒๓๐/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐)” ได้ โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ ๑ (๓) สำนักงานที่ดินควรมีหนังสือแจ้งให้นาย ด. นำหลักฐานการวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบการจดทะเบียน

จากเหตุผลข้างต้น นายดำรงฯ จึงชอบที่จะยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวแต่ผู้ขอไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามนัยข้อ ๑๗ วรรคหนึ่ง (๓) และวรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ แต่ก่อนออกใบแทนให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๖๔๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน ข้อ ๑ โดยอนุโลม

(ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสาคร)

ปี พ.ศ. ๒๕๖๓

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๔๘๗๔ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน

การขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน กรณีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๑) ประกอบกับหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๕๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๐ วางแนวทางปฏิบัติให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน และปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมนำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ แต่ถ้าการสูญหายนั้น เกิดจากการกระทำความผิดทางอาญา ให้นำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอออกใบแทน แล้วประกาศออกใบแทนให้ทราบ มีกำหนด ๓๐ วัน หากมีการคัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการ ถ้าไม่มีการคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การสูญหายของโฉนดที่ดินมิได้เกิดจากการกระทำความผิดทางอาญา เจ้าของที่ดินไม่ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอออกใบแทน จึงขอให้จังหวัดได้สั่งการให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินศึกษาระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้องกับงานที่รับผิดชอบ และอย่าให้เกิดเรื่องร้องเรียนในลักษณะเช่นนี้อีก

(ตอบข้อร้องเรียนจังหวัดตรัง)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๒๕๘๕ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง หารือการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

กรณีที่จังหวัดหารือ กรณีสำนักงานบังคับคดีจังหวัดชลบุรี ได้มีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบ้านบึง ดำเนินการออกใบแทนและจดทะเบียนโอนให้กับผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล แต่โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ยึดถือไว้ตามสัญญาไม่ได้สูญหาย จะออกใบแทนได้หรือไม่ เห็นว่า หลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทน มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) และวรรคท้าย กำหนดว่าในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้ว ให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี และความในวรรคท้ายกำหนดว่าในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตาม (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า สำนักงานบังคับคดีจังหวัดชลบุรีมีหนังสือแจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบ้านบึง ว่าศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดและเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดแล้วขอให้ออกใบแทนและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดจึงเป็นบุคคลผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามความในข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ และเมื่อไม่ได้โฉนดที่ดินมา ความในวรรคท้ายของข้อ ๑๗ แห่งกฎกระทรวงฉบับเดียวกัน ให้ถือว่าสูญหาย การออกใบแทนและดำเนินการจดทะเบียนของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบ้านบึง จึงเป็นการดำเนินการไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดแล้ว ส่วนการส่งมอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้บริษัทฯ ผู้ร้องยึดถือไว้จะผิดเงื่อนไขตามสัญญาหรือไม่ อย่างไร เป็นเรื่องของคู่สัญญาจะต้องว่ากล่าวกันเองต่อไป
(ตอบข้อร้องเรียนของ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน))

ปี พ.ศ. ๒๕๖๕

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๕(๑)/๔๒๕ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๕ เรื่อง หารือการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๗ ตำบลกูบแดง (หลุมไผ่) อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร

กรณี บริษัท ยู ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๗ มีชื่อ บริษัท ยู เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยนำหลักฐานคำพิพากษาตามยอมของศาลจังหวัดปทุมธานี คดีหมายเลขแดงที่ พ. ๒๕๕/๒๕๖๑ ระหว่าง บริษัท ยู โจทก์ นาย ส. ที่ ๑ นาย อ. ที่ ๒ จำเลย ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว และมีข้อตกลงฯ ว่าจำเลยทั้งสองตกลง จะคืนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๗ ให้กับโจทก์ แต่จำเลยทั้งสองไม่ได้ส่งมอบโฉนดที่ดินดังกล่าวคืนให้แก่โจทก์ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถบังคับคดีได้เนื่องจากหาตัวจำเลยไม่พบ จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนให้แก่บริษัทฯ ระหว่างปิดประกาศออกใบแทนโฉนดที่ดิน บริษัท บ. และ บริษัท อ. ได้ยื่นคำขอคัดค้านการออกใบแทนโดยอ้างว่า บริษัทฯ ทั้งสองเป็นผู้ชำระราคาซื้อขายที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๗ ทั้งหมด

บริษัท ยู เป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์แทน และนาย อ. ได้ยื่นคำขอคัดค้านพร้อมทั้งแสดงโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๗ ฉบับเจ้าของที่ดิน เพื่อยืนยันว่าโฉนดที่ดินมิได้สูญหาย ต่อมา บริษัท ยู ได้ยื่นคำร้องในคดีเดิม ขอให้ศาลมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้โจทก์ ศาลจังหวัดปทุมธานีพิเคราะห์แล้วได้มีคำสั่งคำร้องว่า “คดีนี้โจทก์และเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีครบถ้วนตามวิธีการที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ต้นฉบับโฉนดที่ดินและยังไม่สามารถบังคับคดีได้ ดังนั้น เมื่อเป็นคดีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน และยังไม่ได้โฉนดที่ดินมา อีกทั้งได้ความตามคำร้องของโจทก์ว่า จำเลยที่ ๒ หลบหนีตามหมายจับของศาล และมาแจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าไม่ประสงค์จะส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินให้กับโจทก์ **แสดงให้เห็นเจตนาชัดแจ้งว่าจงใจไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาและหมายบังคับคดีของศาล อันถือได้ว่าโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย** กรณีจึงเข้าหลักเกณฑ์ที่โจทก์จะดำเนินการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ และเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินโดยตรงในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้โจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖, ๖๓ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔ (๑) และ (๓) ศาลไม่จำต้องมีคำสั่งในเรื่องนี้อีก หาใช่เรื่องให้ศาลบังคับตามโจทก์ขอ” ดังนั้น กรณีที่หารือ เมื่อผู้ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๗ เป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินย่อมอยู่ในฐานะความเป็นเจ้าของที่ดินตามนัยมาตรา ๑๓๗๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับศาลจังหวัดปทุมธานีได้วินิจฉัยไว้ในคำสั่งคำร้อง แล้วว่า เรื่องนี้เป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและยังไม่ได้โฉนดที่ดินมา อันถือได้ว่า โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่อาจพิจารณาออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ได้ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๑) และ (๓) และการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีนี้เป็นเพียงการจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ เพื่อให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้ ไม่ใช่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใด

(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

คำพิพากษาฎีกา

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒/๒๔๘๘

มีผู้ไปขอใบแทนโฉนดโดยไม่สุจริต แล้วเอาไปโอนขายผู้ซื้อรับซื้อไว้โดยสุจริตและได้จดทะเบียนแล้ว เจ้าของอันแท้จริงจะขอให้เพิกถอนไม่ได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๑๐/๒๔๙๓

ทำสัญญากู้เงินเขาแล้วมอบใบแทนโฉนดตราจองซึ่งมีชื่อผู้กู้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ให้ผู้ให้กู้ยึดถือไว้จนกว่าจะชำระเงินเสร็จ ภายหลังผู้กู้ถูกผู้อื่นฟ้องอ้างว่า ผู้กู้แจ้งเท็จต่อพนักงานใส่ชื่อผู้กู้ในโฉนด ผู้กู้จึงยอมความในศาลยอมรับว่าที่ดินนั้นเป็นของผู้อื่นนั้น และยอมให้ศาลสั่งเจ้าพนักงานที่ดินทำการเพิกถอนการโอนที่ผู้กู้ขึ้นเสียและจดทะเบียนโอนมาเป็นของผู้อื่นที่ฟ้องนั้น ดังนี้ เมื่อปรากฏว่าใบแทนโฉนดอยู่ที่ผู้ให้กู้ยึดถือไว้ ศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีชอบที่จะหมายเรียกใบแทนโฉนดนั้นมาจากผู้ให้กู้เพื่อจัดการตามคำบังคับได้ แต่ถ้าศาลหรือเจ้าพนักงานมิได้จัดการดังกล่าวนั้น ผู้ชนะคดีก็ย่อมฟ้องผู้ให้ผู้เป็นจำเลย ขอให้ศาลบังคับให้ผู้ให้กู้ส่งใบแทนโฉนดนั้นมาเพื่อจัดการให้เป็นไปตามคำพิพากษาในคดีก่อนนั้นได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗/๒๔๙๕

การขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ นั้น จะต้องผ่านศาลทุกเรื่อง และเมื่อศาลมีคำสั่งให้ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามนั้นแล้ว ก็มีกฎกระทรวงมหาดไทยออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๘๖ วางวิธีปฏิบัติไว้ในอันที่จะให้เกิดผลตามคำสั่งนั้นโดยรอบคอบ

ศาลมีคำสั่งให้หอทะเบียนออกใบแทนโฉนดให้ใหม่ แล้วแก้ทะเบียนใส่ชื่อผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกนาโฉนดนั้น ถ้าผู้ร้องไม่ได้นำหนังสือสำหรับที่ดินไปแสดงก็จำต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงมหาดไทยที่กล่าวแล้วตามหมวด ๑ ข้อ ๑ (๒) คือจะต้องทำการรังวัดใหม่ แล้วออกโฉนดให้ใหม่ ผู้ร้องจะขอใช้ศาลบังคับเจ้าพนักงานที่ดินให้ออกใบแทนโฉนดไปทีเดียวไม่ได้ และการที่เจ้าพนักงานจะต้องปฏิบัติไปตามกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ก็หาเป็นการขัดแย้งต่อคำสั่งศาลที่จะให้ผู้ร้องได้รับกรรมสิทธิ์ในนาแปลงนั้นแต่ประการใดไม่ ศาลจึงไม่ควรบังคับเจ้าพนักงานที่ดินให้ปฏิบัติฝ่าฝืนระเบียบตามกฎกระทรวง

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๔/๒๔๙๗

ผู้ได้ใบแทนโฉนดที่ดินตลอดจนการจดทะเบียนสิทธิมาโดยไม่สุจริต ย่อมไม่มีสิทธิฟ้องผู้ครอบครองที่ดินอยู่ก่อนและยึดถือโฉนดที่ดินไว้โดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ยังมิได้แก้หลักฐานทางทะเบียนแต่อย่างใด

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๓๑/๒๕๑๔

มีผู้ปลอมตัวเป็นเจ้าของที่ดินนำชากโฉนดที่ดินซึ่งถูกไฟไหม้บางส่วนไปยื่นคำขอใบแทนโฉนดต่อสำนักงานที่ดิน ซึ่งถ้าหากเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินมิได้ละเลยในการตรวจสอบหรือได้ทำการตรวจสอบ

โดยไม่ได้ประมาทเลินเล่อก็จะพบได้โดยง่ายและโดยไม่ต้องใช้ความรู้หรือความชำนาญพิเศษอย่างใดว่าซากโฉนดที่ดินนั้น เป็นซากโฉนดที่ดินปลอมเพราะมีข้อความผิดกันกับข้อความที่มีอยู่ในโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินหลายแห่ง แต่เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินก็ได้ออกใบแทนโฉนดให้ไปโดยไม่ได้ตรวจสอบซากโฉนดหรือตรวจสอบโดยไม่ได้ใช้ความพิเคราะห์เท่าที่ควร อันเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินที่มีส่วนในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน จึงต้องรับผิดต่อโจทก์ในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับโจทก์ เนื่องจากได้รับจำนองและรับโอนที่ดินตามใบแทนโฉนดที่สำนักงานที่ดินออกให้นั้น

เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินซึ่งเป็นข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินปฏิบัติราชการในหน้าที่และความรับผิดชอบของกรมที่ดิน ทำให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์กรมที่ดินต้องร่วมรับผิดด้วย

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๘๖/๒๕๑๖

โฉนดที่พิพาทมีชื่อ พ. เจ้ามรดกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ และ พ. ได้มอบให้เจ้าหนี้ยึดไว้เป็นประกันเงินกู้ ต่อมา พ. ตาย ผู้ร้องและจำเลยได้ไปขอออกโฉนดใหม่ใส่ชื่อผู้ร้องและจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในใบแทนโฉนด ดังนี้ ไม่ทำให้ที่พิพาทนั้นพ้นจากสภาพเป็นทรัพย์ในกองมรดกของ พ. ที่จะต้องรับผิดต่อหนี้สินของ พ. ที่จะต้องชำระให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาล ผู้ร้องไม่มีสิทธิขอกันส่วนได้ในกองมรดกจนกว่าจะได้จัดการชำระหนี้สินของ พ. ให้เสร็จสิ้นเสียก่อน

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๑๖

การที่อำเภอได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ในที่พิพาทให้เจ้าของที่ดิน จนกระทั่งสำนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินที่พิพาทให้เจ้าของที่ดินไปแล้ว ดังนี้ ถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกแล้วตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาเจ้าของที่ดินได้นำต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวไปจำนองไว้กับโจทก์ โดยจดทะเบียนการจำนอง ณ ที่ว่าการอำเภอ แล้วต่อมาเจ้าของที่ดินได้นำที่ดินแปลงเดียวกันนี้พร้อมโฉนดไปขายฝากให้บุตรจำเลย โดยจดทะเบียนการขายฝากที่สำนักงานที่ดินจังหวัด แล้วไม่ไถ่คืนภายในกำหนด ดังนี้ แม้โจทก์จะรับจำนองไว้โดยจดทะเบียนถูกต้องและสุจริตก็ตาม ก็หามีผลบังคับแก่ที่ดินแปลงพิพาทไม่ โจทก์ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลย (ผู้รับโอนมรดกที่พิพาท) ไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากโจทก์ (ประชุมใหญ่ ครั้งที่ ๙/๒๕๑๖)

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๖ - ๑๑๔๗/๒๕๑๘

ศาลพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนขายที่ดินแก่โจทก์ โฉนดที่ดินนั้นจำเลยมอบให้ ช. ผู้ร้องซึ่งซื้อที่ดินแปลงอื่นไปโดยสำคัญผิด ช. มีสิทธิยึดหน่วงโฉนดที่ดิน แต่ไม่มีสิทธิยึดหน่วงที่ดินไม่มีประโยชน์ ช. ต้องคืนโฉนดแก่โจทก์เพื่อบังคับคดีตามยอม กรณีเช่นนี้จะออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อโอนแก่โจทก์ไม่ได้

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๖๗/๒๕๑๘

ผู้ร้องยื่นคำร้องขอว่า ผู้ร้องได้ให้ บ. ยืมโฉนดที่ดินไป ต่อมา บ. หลบหน้า ไม่คืนโฉนดที่ดินให้ผู้ร้องจำเป็นต้องใช้โฉนดที่ดินในการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม จึงได้ยื่นฟ้อง บ. ศาลพิพากษาให้ บ. คืนโฉนดที่ดินและออกบังคับให้ บ. ส่งโฉนดที่ดินคืน ผู้ร้องได้ยื่นคำขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว แต่เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่า การบังคับทางศาลยังไม่ปรากฏเป็นประการใดให้ผู้ร้องดำเนินการทางศาลเสียก่อน ผู้ร้องจึงขอให้ไต่สวนและมีคำสั่งว่า โฉนดที่ดินของผู้ร้องเป็นอันตราย ชำรุด เสียหาย เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ร้องตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ ดังนี้ กรณีมิใช่เป็นเรื่องที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิทางศาลโดยดำเนินคดีอย่างคดีที่ไม่มีข้อพิพาทได้ เพราะในกรณีที่โฉนดที่ดินสูญหายนั้น มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้เจ้าของที่ดินไปขอรับใบแทนโฉนดที่ดินจากเจ้าพนักงานที่ดิน มิใช้มาร้องขอต่อศาลและในพฤติการณ์บอกกล่าวจะถือว่าโฉนดที่ดินสูญหายได้ก็ต่อเมื่อปรากฏแจ้งชัดในคดีที่ผู้ร้องฟ้อง บ. ว่า ไม่มีช่องทางที่จะบังคับคดีเอากับ บ. ด้วยประการใด ๆ แล้วเท่านั้น ต่อเมื่อปรากฏว่าโฉนดสูญหายจริง และเจ้าพนักงานที่ดินไม่ยินยอมออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ร้องตามมาตรา ๖๓ จึงจะถือว่าผู้ร้องถูกโต้แย้งสิทธิในทางแพ่งในอันที่จะดำเนินคดีกับเจ้าพนักงานที่ดินเป็นอีกคดีหนึ่งได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗/๒๕๒๒

ที่ดินมีโฉนดที่ดินตกทอดมาทางมรดก ผู้รับมรดกครอบครองมาไม่ใช่ได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ จึงมาร้องขอให้ศาลแสดงกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ เป็นเรื่องขอจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑ โฉนดที่ดินปลวกกินหมดก็ขอใบแทนตามมาตรา ๖๓ หากเจ้าพนักงานที่ดินไม่ทำให้ก็เป็นข้อพิพาทไม่ใช่ร้องฝ่ายเดียวเป็นคดีไม่มีข้อพิพาท

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๒/๒๕๒๖

สิทธิของผู้ซื้อที่พิพาทจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต ย่อมไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ และแม้ผู้ร้องยึดถือ น.ส. ๓ ก. สำหรับที่ดินดังกล่าวโดยชอบ เมื่อไม่ยอมมอบต่อศาล ศาลก็มีอำนาจสั่งให้นายอำเภอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. สำหรับที่พิพาทเพื่อจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๐๔/๒๕๓๗

ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาตามยอมว่า จำเลยที่ ๓ ตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามฟ้องให้โจทก์ โดยโจทก์ยอมชำระราคาที่ดินให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ภายใน ๔ เดือนนับแต่วันทำสัญญา โดยจะชำระในวันจดทะเบียนโอน โจทก์จะต้องแจ้งให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ทราบล่วงหน้า ๗ วัน หากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ทราบแล้วไม่ไปตามนัดให้โจทก์นำเงินมาวางศาลแล้วนำหลักฐานการรับเงินของศาลไปดำเนินการจดทะเบียนได้หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ดำเนินการบังคับคดีให้โจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและชำระเงิน ๒,๓๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย เมื่อปรากฏว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีข้อขัดข้องเพราะจำเลยที่ ๓

ซึ่งไปต่างประเทศได้นำโฉนดที่ดินตามฟ้องไปด้วย เจ้าพนักงานที่ดินต้องดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินตามระเบียบและวิธีการปฏิบัติของกรมที่ดิน การที่โจทก์มิได้วางเงินกับศาล จึงไม่เป็นการไม่ปฏิบัติตามคำบังคับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงยังไม่มีสิทธิขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีแก่โจทก์

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๘/๒๕๓๘

จำเลยที่ ๑ อยู่ในที่ดินพิพาทมาก่อนโจทก์รับโอนแต่ก็อยู่ในฐานะผู้อาศัยและได้รับอนุญาตจากโจทก์ให้อยู่ต่อเท่านั้น แม้ศาลชั้นต้นในคดีอื่นจะได้มีคำสั่งให้ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๑ โดยการครอบครองปรปักษ์ แต่คำสั่งศาลก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เมื่อโจทก์พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้ละทิ้งการครอบครองและมีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ ๑ ที่ดินพิพาทจึงยังเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ แม้เจ้าพนักงานที่ดินจะยกเลิกโฉนดที่ดินและออกใบแทนโฉนดที่ดินให้จำเลยที่ ๑ ใหม่ แต่โฉนดที่ดินเป็นเพียงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์เท่านั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ใหม่ ก็เป็นไปตามคำสั่งศาล ไม่มีผลกระทบกระเทือนหรือเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของโจทก์ แม้จำเลยที่ ๒ จะอ้างว่าซื้อที่ดินพิพาทมาโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต จำเลยที่ ๒ ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๙๐ - ๒๖๙๑/๒๕๓๘

การที่โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวให้จำเลยที่ ๑ ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทแทน การกระทำดังกล่าวแม้จะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖ แต่มาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าวก็บัญญัติให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ฉะนั้นการได้มาซึ่งที่ดินของโจทก์จึงไม่เสียเปล่าทั้งหมดยังมีผลตามกฎหมายอยู่

จำเลยที่ ๓ รับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต การที่โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นตัวแทนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทแทนตนเป็นเวลานาน จนจำเลยที่ ๑ ไปขอออกใบแทนโฉนดแล้วโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ต่อธนาคารจนธนาคารเร่งรัดหนี้ และต่อมาจำเลยที่ ๒ ได้โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๓ การกระทำของโจทก์ดังกล่าวเป็นเรื่องตัวการไม่เปิดเผยชื่อยอมให้จำเลยที่ ๑ ผู้เป็นตัวแทนทำการออกหน้าเป็นตัวการว่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท โจทก์จึงหาอาจทำให้เสื่อมเสียสิทธิของจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่มีต่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ซึ่งเหมือนเป็นตัวแทนของโจทก์และได้ขวนขวายได้สิทธิมาก่อน ที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นตัวแทนของโจทก์ได้ไม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๐๖

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๕๑/๒๕๓๘

แม้โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๙๔ ของจำเลยที่ ๑ กับพวกมาเพื่อขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้แก่โจทก์ แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๙๑๑ ซึ่งบุคคลภายนอกมีชื่อและนามสกุลเดียวกับจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ด้วยความหลงผิด และศาลมีคำพิพากษาคดีถึงที่สุดให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว เท่ากับไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๙๔ ฟังไม่ได้ว่าผู้ซื้อทรัพย์เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๙๔ ได้จากการขายทอดตลาด ศาลจึงไม่อาจให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๙๔ และจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ได้

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๐/๒๕๓๙

มูลนิธิที่จะเป็นนิติบุคคลได้ต้องเป็นมูลนิธิที่ได้รับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลแล้ว เมื่อขณะรับการให้มูลนิธิผู้รับโอนยังไม่เป็นนิติบุคคล ย่อมถือว่าเป็นการให้ที่ผู้โอนให้สำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม ทำให้นิติกรรมการให้เป็นโมฆะจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานผู้ได้รับเรื่องราวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ย่อมเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการให้ได้ เมื่อคำสั่งเพิกถอนการให้ชอบแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมออกใบแทนและจดรายการเพิกถอนการให้ไว้ในสารบัญโฉนดที่ดินได้

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๒๑/๒๕๔๐

แม้ขณะที่จำเลยที่ ๑ ยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) อ้างว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) สูญหาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้ประกาศออกใบแทนแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านและต่อมาเจ้าพนักงานที่ดินได้ออกใบแทนให้แก่ผู้ขอแล้วก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้สูญหายแต่อย่างใด กรณีต้องถือว่าการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานที่ดินต้องเพิกถอนใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ดังกล่าว ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๕๗/๒๕๔๒

การที่จำเลยที่ ๑ แจ้งความแก่พนักงานสอบสวนว่า โฉนดที่ดินของ ม. ซึ่งอยู่ในความครอบครองของจำเลยที่ ๑ ได้สูญหายไป แล้วนำสำเนารายงานประจำวันเกี่ยวกับคดีไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินทำให้เจ้าพนักงานที่ดินหลงเชื่อออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่จำเลยที่ ๑ แม้ข้อความที่จำเลยที่ ๑ แจ้งจะเป็นเท็จ เพราะความจริงโฉนดที่ดินอยู่ที่โจทก์ แต่จำเลยที่ ๑ กระทำต่อเจ้าพนักงานมิได้พาดพิงไปถึงโจทก์ อันจะถือว่าโจทก์ได้รับความเสียหายโดยตรง หลักฐานใบแทนโฉนดที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินออกให้แก่จำเลยที่ ๑ คงมีรายการสาระสำคัญเช่นเดียวกับโฉนดที่ดินที่ถูกยกเลิกไป สิทธิของโจทก์หากจะพึงมีพึงจะเป็นอย่างไรในฐานะทายาทหรือเจ้าหนี้กองมรดกก็คงมีอยู่ตามเดิม มิได้ถูกกระทบกระเทือนเนื่องจากการกระทำของจำเลยที่ ๑ เพราะโจทก์ยังคงมีสิทธิเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินในฐานะทายาทของ ม. และมีสิทธิว่ากล่าวเอาแก่กองมรดกในฐานะเจ้าหนี้ได้เช่นเดิม โจทก์จึงมิใช่ผู้เสียหายไม่มีอำนาจฟ้อง

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๑๘/๒๕๔๔

การที่จำเลยแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่พนักงานสอบสวนว่า ได้ทำโฉนดที่ดินของจำเลยรวม ๓ ฉบับสูญหายไป ซึ่งความจริงแล้วโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับไม่ได้สูญหายไป และแจ้งให้พนักงานสอบสวนจดข้อความอันเป็นเท็จลงในรายการประจำวันเกี่ยวกับคดี เจตนาของจำเลยก็เพื่อนำเอกสารรายงานประจำเกี่ยวกับคดีดังกล่าวไปใช้และแสดงอ้างอิงต่อเจ้าพนักงานที่ดินกับแจ้งแก่เจ้าพนักงานที่ดินว่าโฉนดที่ดิน ๓ ฉบับสูญหายไป เพื่อขอรับใบแทนโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับการกระทำของจำเลยแม้จะเป็นการกระทำคนละวันและต่อเจ้าพนักงานคนละหน่วยงานกันแต่เป็นการกระทำโดยมีเจตนาเดียวกันคือ เจตนาเพื่อขอรับโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับนั่นเอง การกระทำของจำเลย จึงเป็นกรรมเดียวเป็นการผิดต่อกฎหมายหลายบท

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๕๐/๒๕๔๕

โจทก์ฟ้องขอให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งเพิกถอนการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่พิพาท และขอให้พิพากษาว่าโจทก์ได้สิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าว ดังนั้น หากศาลพิพากษาให้โจทก์ชนะคดีย่อมมีผลให้โจทก์ได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท จึงเป็นคดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้หรือเป็นคดีมีทุนทรัพย์ โดยถือทุนทรัพย์เท่ากับราคาที่ดินพิพาทส่วนที่โจทก์เรียกร้อง คือ ๑๘,๓๗๕ บาท ดังนี้ ราคาทรัพย์สินหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่พิพาทกันในชั้นอุทธรณ์จึงไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท และทุนทรัพย์ในชั้นฎีกาไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท จึงต้องห้ามมิให้คู่ความอุทธรณ์และฎีกาในข้อเท็จจริงที่จำเลยอุทธรณ์และฎีกาว่าโจทก์ไม่ได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โดยแสดงเจตนาเปลี่ยนการยึดถืออันเป็นการแย่งการครอบครอง เป็นการโต้แย้งดุลยพินิจในการรับฟังพยานหลักฐานของศาลล่างทั้งสอง จึงเป็นอุทธรณ์และฎีกาในข้อเท็จจริงซึ่งต้องห้ามมิให้อุทธรณ์และฎีกาดังกล่าว

๒๑. ทำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๕๕/๒๕๔๖

จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ รู้มาแต่แรกแล้วว่า ล. ผู้เป็นบิดาได้ขายที่ดินพิพาทให้แก่ ก. และโจทก์ที่ ๑ การที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไปแจ้งความต่อเจ้าพนักงานตำรวจว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) หายไป แล้วจำเลยที่ ๑ นำหลักฐานใบแจ้งความไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) แทนฉบับที่อ้างว่าหายไป จึงมีเจตนาที่จะกระทำผิดหาใช่เป็นเรื่องที่ขาดเจตนาไม่

ความผิดฐานแจ้งความเท็จคือการนำความเป็นเท็จไปแจ้งต่อเจ้าพนักงาน การที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ รู้อยู่ว่า ล. บิดาได้ขายที่ดินพิพาทไปแต่กลับไปแจ้งต่อเจ้าพนักงานตำรวจว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) หาย และจำเลยที่ ๑ นำสำเนารายงานประจำวันเกี่ยวกับคดีไปขอออกใบแทน จนกระทั่งไปดำเนินการรับโอนมรดกที่ดินพิพาทมาเป็นชื่อของจำเลยที่ ๑ ย่อมทำให้โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงต้องได้รับความเสียหายแล้ว หาใช่ไม่เป็นความผิดเพราะโจทก์ทั้งสองไม่เสียหายและไม่มีอำนาจฟ้องไม่

การที่จำเลยที่ ๑ แจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานตำรวจและเจ้าพนักงานที่ดินเป็นการกระทำต่อเนื่องกัน โดยมีเจตนาเดียวกันเพื่อขอใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) แล้วรับโอนมรดกที่ดินมาเป็นชื่อของตนการกระทำของจำเลยที่ ๑ จึงเป็นกรรมเดียว

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๓๕/๒๕๔๗

คดีก่อนศาลฎีกามีคำพิพากษาว่า ที่ดินพิพาททับที่สาธารณประโยชน์คูขวางทั้งแปลง แม้โจทก์และจำเลยคดีนี้จะเป็นคนละคนกับโจทก์จำเลยในคดีก่อน แต่โจทก์คดีนี้ซื้อที่ดินพิพาทมาจากโจทก์ในคดีก่อน โจทก์คดีนี้จึงเป็นผู้สืบสิทธิจากโจทก์ในคดีก่อน ส่วนจำเลยที่ ๑ ในคดีก่อนและจำเลยคดีนี้ต่างมีหน้าที่ดูแลสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเช่นเดียวกัน ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยคดีนี้เป็นคู่ความเดียวกับโจทก์และจำเลยที่ ๑ ในคดีก่อน ทั้งโจทก์ฟ้องคดีนี้ โดยอาศัยประเด็นที่ต้องวินิจฉัยโดยอาศัยเหตุอย่างเดียวกันกับคดีก่อนว่าที่ดินพิพาททับที่สาธารณประโยชน์คูขวางหรือไม่ ซึ่งได้ถึงที่สุดไปแล้ว ดังนี้โจทก์

และจำเลยคดีนี้ต้องผูกพันตามคำพิพากษาในคดีก่อนด้วย โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๑๔๕ และ ๑๔๘ การที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้คำพิพากษาศาลชั้นต้นที่ยกฟ้องเป็นว่าที่ดินโฉนดพิพาทคงเหลือเนื้อที่ ๑๒.๕ ตารางวา ให้จำเลยแก้ไขแล้วส่งมอบใบแทนโฉนดที่ดินคืนแก่โจทก์นั้น เมื่อโจทก์ต้องผูกพันตามคำพิพากษาฎีกาในคดีก่อน ก็ต้องถือว่าที่ดินพิพาทตามฟ้องของโจทก์เป็นที่สาธารณประโยชน์คูขวางทั้งแปลง ดังนั้น ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยแก้ไขโฉนดที่ดินพิพาทจึงไม่ถูกต้อง ปัญหาข้อนี้และปัญหาที่ว่าโจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ เป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบด้วยมาตรา ๒๔๖ และ ๒๔๗

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

๑. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๑๑๓/๒๕๔๙

กรณีที่ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลมายื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ฉบับพิพาทต่อเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) เพื่อขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาศาล เพราะไม่ได้ น.ส. ๓ ฉบับพิพาทมา ถือว่าเป็นการขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับ น.ส. ๓ ฉบับพิพาท ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗ วรรคหนึ่ง (๑) (๓) และวรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) รับคำขอออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับพิพาท แล้วดำเนินการออกประกาศการขอออกใบแทนมีกำหนดสามสิบวันแล้วนำประกาศไปปิดในสถานที่ตามที่กำหนดในข้อ ๑๗ วรรคหนึ่ง (๑) ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวครบถ้วนตามหลักฐานรายงานการปิดประกาศดังกล่าว ซึ่งตามกฎหมายไม่มีข้อกำหนดให้ต้องแจ้งให้**ผู้ฟ้องคดีซึ่งมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินตาม น.ส. ๓ ที่พิพาททราบ** เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการประกาศ ไม่มีผู้คัดค้านการขอออกใบแทนดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีย่อมมีอำนาจลงลายมือชื่อออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ ตามข้อ ๑๘ ของกฎกระทรวงฉบับเดียวกัน ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับพิพาทได้ดำเนินการโดยถูกต้องตามขั้นตอนและวิธีการ อันเป็นสาระสำคัญสำหรับการออกใบแทนและผู้ถูกฟ้องคดีมีอำนาจในการออกใบแทนตามบทกฎหมายดังกล่าวแล้ว จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย

๒. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๒๙๕/๒๕๔๙

ในการดำเนินการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่จะต้องดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบโดยละเอียดถึงความมีอยู่ของต้นฉบับเอกสารดังกล่าว โดยควรเรียกเจ้าของที่ดินมาสอบปากคำเพื่อยืนยันว่าต้นฉบับเอกสารฉบับสำนักงานที่ดินยังคงใช้เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ สำหรับกรณีพิพาทในคดีนี้ แม้การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินจะได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดโดยครบถ้วนแล้วก็ตาม แต่การออกใบแทนดังกล่าวเจ้าหน้าที่มิได้สอบสวนตรวจสอบโดยละเอียดถึงความมีอยู่ของต้นฉบับ น.ส. ๓ ก. ฉบับเดิม ตลอดจนไม่ได้เรียกผู้มีชื่อเป็นเจ้าของ น.ส. ๓ ก. มาสอบปากคำเพื่อยืนยันว่าต้นฉบับ น.ส. ๓ ก. ฉบับเดิมยังคงมีสภาพเป็นเอกสารสิทธิของที่ดินอยู่ โดยได้ออกใบแทน น ส. ๓ ก. พร้อมทั้งได้จดทะเบียนโอนที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดไป ต่อมาภายหลังจึงปรากฏข้อเท็จจริงว่า เจ้าของที่ดินเดิมได้นำ น.ส. ๓ ก. ไปออกเป็นโฉนดที่ดินและขายให้แก่ผู้อื่นไปก่อนหน้านั้นแล้ว เป็นเหตุให้ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดไม่ได้สิทธิในที่ดินฉะนั้น การออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทจึงถือไม่ได้ว่าเจ้าหน้าที่ได้กระทำการโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งการกระทำดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อของเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน และทำให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดได้รับความเสียหาย กรมที่ดินในฐานะหน่วยงานต้นสังกัด จึงต้องรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนต่อผู้ฟ้องคดีในผลแห่งการละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

กฎหมาย และกฎกระทรวง

๑. กฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๖ ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน หรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๓ โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกเว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบไต่สวน ให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๔ ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้

๒. กฎกระทรวง

๒.๑ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๑. .....

ฯลฯ

๗. .....

ข้อ ๘ การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น

(๒) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

(๓) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อรวมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง โดยเดิมชื่อผู้ได้มาลงไปในโฉนดที่ดิน ถ้าไม่ตกลงกัน ก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกโดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน แล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

(๔) ในกรณีตาม (๑) (๒) และ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่า โฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้ โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป

(๕) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดที่ดินเดิมแสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ใน**ประกาศแจกโฉนดที่ดิน** แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

(๖) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ข้อ ๙. การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

(๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาลโดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย

(๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (๒) โดยอนุโลม

(๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมาหรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

๒.๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

หมวด ๑

ใบจอง

ข้อ ๒. แบบใบจองมี ๒ แบบ คือ แบบ น.ส. ๒ และ น.ส. ๒ ก. ท้ายกฎกระทรวงนี้

การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ก.

ข้อ ๓. ใบแทนใบจองให้ใช้แบบ น.ส. ๒ หรือ น.ส. ๒ ก. แล้วแต่กรณี

การออกใบแทนใบจอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๒

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๔. แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี ๓ แบบ คือ แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. และ น.ส. ๓ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ฯลฯ

ข้อ ๑๒. ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. แล้วแต่กรณี

การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๓

โฉนดที่ดิน

ข้อ ๑๓. โฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้มีคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือ ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แล้วแต่กรณีไว้ใต้ตราครุฑ

ฯลฯ

ข้อ ๑๗. ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้คัดค้านภายในเวลากำหนดให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

(๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

(๔) ในกรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๓) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๕) ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๖) ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

ในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตาม (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย

ข้อ ๑๘. ใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ.

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาคนปัจจุบัน หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ ให้มีคำว่า “ใบแทน” ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดงถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยหมึกสีแดง และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราใต้รายการสุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราใต้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม

ส่วนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว" และวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงกับให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

๒.๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๔ ค่าใช้จ่าย

(๑) .....

(๒) .....

(๓) .....

(๔) .....

(๕) ค่าปิดประกาศ ให้แก่

ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

(๖) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ ๑๐ บาท

๒.๔ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑๐) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(ก) ค่าคำขอ แปลงละ	๕ บาท
(ข).....	
(ค)	
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน	๑๐ บาท
(จ).....	
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ	๒๐ บาท
(ช) ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่น ฉบับละ	๕๐ บาท
(ซ) ค่าประกาศ แปลงละ	๑๐ บาท
(ฌ).....	
(ญ).....	
(ฎ)	

๒.๕ กฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓

ฯลฯ

ข้อ ๘ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อตรวจสอบหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับที่ออกให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิหรือหลักฐานอื่นที่มีอยู่ และให้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม พร้อมทั้งให้แจ้งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตามที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๙ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่ หากสอบสวนผู้ยื่นคำขอแล้วปรากฏว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิดังกล่าวสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญจริง

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้นในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญโดยไม่ปรากฏที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ หรือลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก่อนออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศรายละเอียดการขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิเป็นเวลาสามสิบวัน เพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน และในกรณีที่มิได้ประกาศด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ให้ปิดประกาศ ณ สานักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๐ ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหาย

(๑) ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมา

(๒) เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์อิงสิทธิของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติ ได้ยึดและขายทอดตลาดทรัพย์อิงสิทธิแล้ว แต่ไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมาในกรณีตาม (๑) ให้ผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ สำหรับกรณีตาม (๒) เมื่อเจ้าพนักงานนั้นมีหนังสือแจ้งการขายทอดตลาดถึงพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด

ข้อ ๑๑ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ หรือแบบ ท.ส. ๒ แล้วแต่กรณี โดยระบุคำว่า “ใบแทน” ด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าของหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ฯลฯ

มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

๑ เรื่อง ขอออกใบแทน น.ส. ๓ (รายนางสมจิตร น้อยมาก กับพวก)

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๓๘

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ถึงที่สุดโดยวินิจฉัยว่านายศุภกร แสงพริ้ง (โจทก์) ไม่ใช่เจ้าของและไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาท ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสี่ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ จะถือว่าศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยถึง**ความเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของจำเลยทั้งสี่**แล้วหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๓๘

เมื่อคำพิพากษาศาลอุทธรณ์คดีแพ่งหมายเลขแดง ที่ ๕๗๔๒/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๔ ถึงที่สุดโดยวินิจฉัยว่า “...นางสมจิตร น้อยมาก จำเลยที่ ๒ นายมนัสหรือเลิศ น้อยมาก โดยเด็กหญิงสุริตา น้อยมาก เด็กหญิงสุดใจ น้อยมาก เด็กหญิงมาลี น้อยมาก และเด็กชายมาโนช น้อยมาก บุตรผู้เยาว์ โดยนางสาวเฉลียว หรือนางเฉลียว พุ่มเจริญ ในฐานะมารดาผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้เข้าเป็นคู่ความแทน จำเลยที่ ๓ และนายสมชาย งามชำ จำเลยที่ ๔ ได้คัดค้านโต้แย้งสิทธิของนางลิ้นจี่ นางกัน และนางบรรจงมารดาโจทก์ในที่ดินพิพาทและถือว่าจำเลยทั้งสามแย่งสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงพิพาทของนางลิ้นจี่ นางกันและนางบรรจงมารดาโจทก์ที่รับโอนต่อๆ กันมาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว สิทธิของนางลิ้นจี่ นางกัน และนางบรรจงมารดาโจทก์จะฟ้องร้องเพื่อเอาคืนซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงพิพาทย่อมสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๕ บุคคลทั้งสามไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทที่จะโอนให้หรือขายให้นางศุภกร แสงพริ้ง (โจทก์) ได้เพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน นายศุภกร แสงพริ้ง (โจทก์) ไม่ใช่เจ้าของและไม่มีสิทธิครอบครอง ในที่พิพาทจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสี่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ชอบแล้ว...” เช่นนี้ย่อมถือได้ว่าจำเลยทั้งสี่เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินชอบที่จะขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๑๘๖/๒๕๐๐ หมู่ที่ ๓ ตำบลคลองสวน (นาเกลือ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ เมืองสมุทรปราการ) ซึ่งเป็นที่ดินแปลงพิพาทเพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และระเบียบข้อบังคับของทางราชการต่อไป ทั้งนี้ โดยอนุโลมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๗ (๓)

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

๒ เรื่อง ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน (นายยัง ออกประเสริฐ)

เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๓๙

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา

เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินมายื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพียงบางคน เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนเฉพาะผู้ที่ยื่นคำขอแล้วจะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๙

มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินได้ในกรณีโฉนดที่ดินของผู้ขอเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายนั้น หมายความว่าเจ้าของรวมคนหนึ่งๆ สามารถยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ แต่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ก็ต่อเมื่อสอบสวนพยานหลักฐานต่างๆ จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายไปจริง

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

๓. เรื่อง การจดทะเบียนภารจำยอม (ขอออกใบแทน)

เรื่องเสร็จที่ ๑๖/๒๕๓๙

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา

กรณีเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์เพื่อจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาลได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๙

เมื่อศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดยืนตามศาลชั้นต้นให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔ ตำบลวัดท่าพระ (เกาะท่าพระ) อำเภอบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ของบริษัท ไทยเอเชียการเคหะ จำกัด (จำเลย) ตกอยู่ในภาระจำยอมโดยอายุความแก่ที่ดินของโจทก์ตามมาตรา ๑๔๐๑ ประกอบกับมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยในการจดทะเบียนภาระจำยอม ย่อมถือได้ว่านางสิริพรฯ เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ดังนั้น เมื่อนางสิริพรฯ ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๔ ของบริษัท ไทยเอเชียการเคหะ จำกัด มาจดทะเบียนภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบริษัทฯ ไม่ยอมส่งโฉนดที่ดินดังกล่าวให้ นางสิริพรฯ ก็ย่อมอาศัยอำนาจตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ออกใบแทนโฉนดที่ดินของบริษัทฯ (แปลงภารยทรัพย์) เพื่อจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาลดังกล่าวต่อไปได้

นิติกรผู้รับผิดชอบและหัวหน้ากลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษาพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. การออกใบแทนโฉนดที่ดินต้องเป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติไว้ชัดเจนว่า “...ให้เจ้าของมาขอรับใบแทน...” ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งถือว่าเป็นกฎหมายลำดับรอง

๒. หลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๘ (๔) ก็ดี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ ก็ดี จะเห็นได้ว่านอกจากจะขอออกใบแทนในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายแล้ว การออกใบแทนจะออกให้เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของทรัพย์เท่านั้น เช่นการได้มาโดยการครอบครอง การขายทอดตลาด การจำหน่ายที่ดินของอธิบดีกรมที่ดิน เป็นต้น

๓. การที่จะให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์สามารถขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ได้โดยศาลมิได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาในกระบวนพิจารณา หากพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ย่อมมีผลกระทบต่อสิทธิในที่ดินของเจ้าของที่ดินแปลงภารยทรัพย์และบุคคลภายนอกผู้สุจริต เช่น ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้รับจำนองที่ดินแปลงภารยทรัพย์ ผู้รับซื้อฝากที่ดินหรือผู้เช่าที่ดิน เป็นต้น

๔.การออกใบแทนโฉนดที่ดินจะมีผลสมบูรณ์เป็นใบแทนตามกฎหมายจะต้องมีการแจกใบแทนให้ผู้ขอ (เจ้าของที่ดิน) รับไปแล้ว ฉะนั้นใบแทนโฉนดที่ดินที่จัดสร้างขึ้นมีสาระสำคัญครบถ้วนตามแบบที่กฎหมายกำหนด ตราบใดที่ยังไม่ได้ส่งมอบให้แก่ผู้ขอรับไป และยังอยู่ในความครอบครองของทางราชการที่เป็นเพียงเอกสารของทางราชการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถือว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วตามกฎหมาย(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๐๕๑๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๐) นอกจากนี้ศาลฎีกาได้วินิจฉัยถึงความสมบูรณ์ของการออกโฉนดที่ดินไว้ทำนองเดียวกันว่า “... เมื่อยังไม่ได้ส่งมอบโฉนดให้แก่โจทก์ ถือไม่ได้ว่าที่ดินรายนี้ได้ออกโฉนดแล้วและโฉนดรายนี้ยังเป็นเอกสารที่อยู่ในความยึดถือหรือในความรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ และถือได้ว่ายังอยู่ในระหว่างดำเนินการของเจ้าหน้าที่ เมื่อมีเหตุเปลี่ยนแปลง...” (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๗/๒๕๐๙) ดังนั้นเมื่อใบแทนโฉนดที่ดินยังมิได้มีการแจกให้กับผู้ขอ (เจ้าของที่ดิน) ก็ถือไม่ได้ว่าที่ดินแปลงนั้นได้มีการออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วตามกฎหมาย และไม่อาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในแบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้มีผลบังคับตามกฎหมายได้แต่อย่างใด

๕. การได้ภาระจำยอมมาโดยอายุความไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๑๘/๒๕๒๙) และสามารถใช้ยันบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในภารยทรัพย์โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๐/๒๕๐๒ และที่ ๒๕๒๖/๒๕๓๖)

๖. การแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ตามร่างเดิมของกรมที่ดินมิได้มีการแก้ไข กรณีดังกล่าวได้เพิ่มเติมหลักการในชั้นพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ เรื่อง**นายพิชัย เกษตรจิตวัฒน์** ร้องทุกข์ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวให้แก่ผู้ร้องทุกข์ ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดต่าง ๆ ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ **มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๓๐**

๗. ภาระจำยอมเป็นเพียงทรัพยสิทธิที่ตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์โดยที่กรรมสิทธิ์ยังคงอยู่กับเจ้าของที่ดิน ประกอบกับเหตุผลตาม ๑-๖ ดังกล่าวข้างต้น การที่จะให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์โดยที่ตนเองมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน ย่อมเป็นการขัดต่อบทบัญญัติในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินในกรณีดังกล่าวได้

ความเห็นกองนิติการ เห็นด้วยกับมติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน

คำว่า “สิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษา” ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๗ (๓) นั้น หมายถึง “สิทธิจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่ดิน” ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายกำหนดให้เจ้าของมารับใบแทนไป ฉะนั้น คนที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินจึงมาขอรับใบแทนไม่ได้

เห็นด้วยกับความเห็นของนิติกรผู้รับผิดชอบและหัวหน้ากลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษาพิจารณา

๔ เรื่อง หารือการออกใบแทน

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๔๑

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้นายเสวก เอี่ยมองอาจ จดทะเบียนใส่ชื่อนางวราภรณ์ เอี่ยมองอาจ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเสวกฯ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๙๒๑๒ ตำบลลาดพร้าว อำเภอบางกะปิ แล้วต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดโฉนดที่ดินฉบับนี้ไว้ในคดีแพ่งเรื่องอื่น และได้มีการขายทอดตลาดที่ดินแปลงนี้ โดยนางวราภรณ์ฯ ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความยอมรับเงินบางส่วนจากการขายทอดตลาด ดังนี้ นางวราภรณ์ฯ จะนำคำพิพากษาศาลฎีกา พร้อมสำเนาแจ้งความว่าโฉนดที่ดินสูญหายมาขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าวได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๑

การที่นางวราภรณ์ เอี่ยมองอาจ กับนายเสวก เอี่ยมองอาจ ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลแพ่งคดีหมายเลขแดงที่ ๑๐๒๗๙/๒๕๓๗ โดยนางวราภรณ์ฯ ยอมรับเงินบางส่วนจากการขายทอดตลาดโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๙๒๑๒ ตำบลลาดพร้าว อำเภอบางกะปิ ย่อมมีผลให้สิทธิเรียกร้องตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๗๑๑/๒๕๓๗ ซึ่งพิพากษาให้นายเสวกฯ จดทะเบียนใส่ชื่อนางวราภรณ์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับ

นายเสวกฯ ในโฉนดที่ดินดังกล่าวระงับสิ้นไปและเกิดผลผูกพันกันตามสัญญาประนีประนอมยอมความ กรณีจึงถือไม่ได้ว่านางวราภรณ์ฯ เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓) ดังนั้น นางวราภรณ์ฯ จะนำคำพิพากษาศาลฎีกา พร้อมสำเนาแจ้งความว่าโฉนดที่ดินสูญหายมาขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าวหาได้ไม่

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

๕ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติ

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔

“นางกุลวีณ์ (มารศรี) พันธุ์แก่นเพชร มาขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกโดยนำคำสั่งศาลจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งถอนนายวิลาส เหมโก จากการเป็นผู้จัดการมรดกของนายกิม เหมโก และแต่งตั้งให้นางกุลวีณ์ (มารศรี) พันธุ์แก่นเพชร เป็นผู้จัดการมรดกนายกิม เหมโก แทนนั้น เนื่องจากแม้นางกุลวีณ์ (มารศรี)ฯ จะได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนฯ ก็ตาม ถ้าไม่มีคำสั่งศาลดังกล่าว นางกุลวีณ์ (มารศรี)ฯ ก็ไม่มีสิทธิขอจดทะเบียนได้ประการหนึ่ง และในการจดทะเบียน ถ้าในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใดได้จดทะเบียนลงชื่อนายวิลาส เหมโก เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลอยู่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนประเภทเปลี่ยนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนลงชื่อนายวิลาสฯ เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไว้ ก็ต้องจดทะเบียนลงชื่อนางกุลวีณ์ (มารศรี)ฯ เป็นผู้จัดการมรดกโดยจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลอีกประการหนึ่ง จึงต้องถือว่านางกุลวีณ์ (มารศรี)ฯ เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลและนางกุลวีณ์ (มารศรี)ฯ ได้เรียกให้มูลนิธิพุทธธรรมบางปะอิน ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวแล้ว แต่มูลนิธิฯ ไม่ยอมส่งมอบ ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ได้หนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินมา นางกุลวีณ์ (มารศรี)ฯ จึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนและเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทนต่อไปตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓)”

๖ หารือการออกใบแทน

มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๙

“เจ้าพนักงานตามที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๔) หมายถึง เจ้าพนักงานที่กฎหมายกำหนดให้มีอำนาจในการยึด อายัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้มีหน้าที่ต้องจ่าย หรือชำระเงินตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมิใช่เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๔) จึงไม่อาจขอให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ได้

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการให้ความร่วมมือในการปฏิบัติงานของหน่วยราชการ คือ กรมบังคับคดี ดังกล่าว ควรมอบหมายให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาวางแนวทางปฏิบัติในการแก้ไขปัญหาเหตุขัดข้องตามที่กล่าวแล้วต่อไป”

ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (การตีความหมาย คำว่า “ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล”)

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้หารือคณะกรรมการกฤษฎีกาในปัญหาข้อกฎหมายว่า ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หมายความเฉพาะสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินเพียงประการเดียวเท่านั้นหรือหมายความรวมถึงสิทธิอื่น ๆ โดยไม่ต้องเป็นเจ้าของที่ดินด้วย

ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ได้เคยวินิจฉัยในคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ ๔๘/๒๕๒๙ ว่า ในกรณีที่ผู้ร้องทุกข์ได้นำคำพิพากษาของศาล พร้อมทั้งใบสำคัญคดีถึงที่สุดไปแสดงต่อพนักงานที่ดินเพื่อให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย เนื่องจากไม่สามารถนำโฉนดที่ดินของจำเลยมาโอนกรรมสิทธิ์ได้ เพราะจำเลยได้หลบหนีไป ให้ถือว่าเป็นกรณีโฉนดที่ดินสูญหาย เมื่อผู้ร้องทุกข์ไปยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินต้องออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวแก่ผู้ขอ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดขึ้นโดยมีเจตนารมณ์ประการหนึ่งในการปรับปรุงแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ เมื่อพิจารณาประกอบกับบทบัญญัติในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ โดยข้อ ๑๗ (๑) และ (๒) กำหนดให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน กรณีที่โฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย และข้อ ๑๗ (๓) (๔) (๕) และ (๖) กำหนดให้บุคคลตามที่กฎหมายกำหนดเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำเนินการเปลี่ยนแปลงสิทธิเกี่ยวกับที่ดินต่อไป ได้แก่ ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาจากเจ้าของที่ดินเดิมหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย จะเห็นได้ว่าเพื่อให้บุคคลตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินมีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ด้วย อันเป็นกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยใช้อำนาจตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น การที่ข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ กำหนดให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลมีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ แสดงให้เห็นว่ากฎหมายยอมรับให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลซึ่งเป็นบุคคลที่ศาลรับรองให้ได้รับสิทธิจดทะเบียนเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใดๆ มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีหลักฐานเป็นหนังสือในการได้รับสิทธิจดทะเบียน

เกี่ยวกับที่ดินรวมทั้งสามารถใช้หลักฐานดังกล่าวยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับเจ้าของที่ดินและบุคคลภายนอกได้ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นการแก้ไขปัญหาให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ทั้งนี้ เนื่องจากเจ้าของโฉนดที่ดินเดิมมักไม่ยอมให้โฉนดที่ดิน แก่ผู้ได้สิทธิตามคำพิพากษาของศาล และพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถออกใบแทนให้ได้ เพราะไม่ถือว่าเป็นกรณีที่โฉนดที่ดินชำรุดหรือสูญหาย ดังนั้น ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จึงหมายความรวมถึงผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินด้วย รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๑๙๐๑/๐๒๙๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงขอซ้อมความเข้าใจและวางทางปฏิบัติในกรณีออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลเพิ่มเติม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๖๔๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอม ตามคำพิพากษาขอออกใบแทน ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลโดยระบุให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย มายื่นคำขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล และไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้ขอยื่นคำขอออกใบแทนและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) โดยก่อนออกใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งต่อผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือสถานที่ที่ผู้นั้นได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในเอกสารสารบบที่ดินทราบว่า “นาย/นาง ..... ได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล ..... ซึ่งพิพากษาให้จดทะเบียน ..... ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน .... (โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) .... เลขที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เนื่องจากผู้ขอไม่ได้นำผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและ ....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) .... ฉบับเจ้าของที่ดินไปขอจดทะเบียนด้วยโดยแจ้งว่าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ยินยอมไปจดทะเบียนและไม่ส่งมอบ .... (โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์).... ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) เพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลให้แก่ผู้ขอต่อไป”

๒. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกใบแทนให้แก่ผู้ขอแล้ว ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลแล้ว กรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมิใช่ผู้จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล แต่เป็นสิทธิอย่างอื่น

เช่น ภาระจำยอม ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทราบถึงการออกใบแทน การยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดินเดิม และการจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งต่อผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือสถานที่ที่ผู้นั้นได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในเอกสารสารบบที่ดินทราบว่า “นาย/นาง ..... ได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล ..... ซึ่งพิพากษาให้จดทะเบียน ..... ในหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดิน ....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)... เลขที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เนื่องจากผู้ขอไม่ได้นำผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและ ....โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์).... ฉบับเจ้าของที่ดินไปขอจดทะเบียนด้วยโดยแจ้งว่าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ยินยอมไปจดทะเบียนและไม่ส่งมอบ .... (โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์).... ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้ออกใบแทน ....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์).... ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓(พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) และจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลให้แก่ผู้ขอแล้ว จึงเป็นผลให้...(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์).... ฉบับเจ้าของที่ดิน (ฉบับเดิม) เป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฉะนั้น หากผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินต่อไป ในการดำเนินการยื่นคำขอ ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องใช้ใบแทน ....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์).... ฉบับเจ้าของที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้ดังกล่าวเป็นเอกสารประกอบการยื่นคำขอด้วย จึงขอให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปรับใบแทนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน ..... ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้ง”

๔. ถ้าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่มารับใบแทนฉบับเจ้าของที่ดินภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดเก็บใบแทนฉบับเจ้าของที่ดินไว้ในตู้เก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยจัดเก็บแยกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้ชัดเจน และให้ติดกลัดใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด. ๗๔) ที่ด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและที่สารบบของที่ดินแปลงนั้นว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์).... ฉบับเจ้าของที่ดิน เลขที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... ได้ถูกยกเลิกและออกใบแทนเพื่อจดทะเบียน..... ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล ..... แล้ว แต่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยังไม่ได้มารับใบแทน หากผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมและส่งมอบใบแทนฉบับเจ้าของที่ดินให้แก่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรับไป”

เรื่อง การออกใบแทนในกรณีใบแทรกโฉนดหาย
ที่ ๓๙๐๔/๒๔๘๙
ส่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ทุกจังหวัด

ได้ส่งสำเนารายงานของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง ที่ ๕๙/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๙ เรื่อง การออกใบแทนในกรณีใบแทรกโฉนดหาย และสำเนาคำสั่งกรมที่ดินที่ ๗๑๖/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๙ พร้อมทั้งคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินในเรื่องนี้ มาให้ทราบและถือปฏิบัติพร้อมบันทึกนี้

(ลงนาม) เสริม ศาลิคุปต์
(นายเสริม ศาลิคุปต์)
๕ ก.ย. ๘๙
เลขานุการกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ ๕๕/๒๔๘๕ หอทะเบียนที่ดินจังหวัดลำปาง

๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๙

เรื่อง หารือเรื่องใบแทรกโฉนดหาย
จาก เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง
ถึง อธิบดีกรมที่ดิน

ด้วยนายบุญสิงห์ บุญคำ บิดาผู้ปกครองเด็กหญิงศรีสุจี เด็กชายปรีชา (นางสาวบุญเมือง สิงหพันธ์ แทน) ได้นำโฉนดหมายเลขที่ ๒๑๖๔ ตำบลปงสนุก (เวียงเหนือ) อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง มายื่นพร้อมกับคำสั่งศาลเพื่อจะทำนิติกรรมตามศาลสั่ง ข้าพเจ้าได้ตรวจดูโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินปรากฏว่า ใบแทรกตอนในซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งการโอนไว้แล้วของโฉนดฉบับที่กล่าวนี้หายไป

เมื่อเป็นเช่นนี้ การทำนิติกรรมตามศาลสั่งจึงระงับไว้ก่อน ฉะนั้นจึงขอประทานหารือว่าจะเอาใบแทรกแทนให้ใหม่แล้วจดรายการแก้ทะเบียนให้เหมือนกับฉบับหลวง แล้วจัดทำนิติกรรมต่อไป หรือจะต้องออกใบแทนโฉนดให้ใหม่ประการใดขอโปรดสั่งเพื่อดำเนินเรื่องต่อไป ได้ส่งสำเนาถ้อยคำของ น.ส.บุญเมือง สิงห์พันธ์ ผู้แทนนายบุญสิงห์ บุญคำ มาเพื่อพิจารณาด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงนาม) ชวย ศกุนะสิงห์
(นายชวย ศกุนะสิงห์)

ที่ ๗๑๖/๒๔๘๙ กรมที่ดิน

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๙

เรื่อง ใบแทรกโฉนดหาย
จาก อธิบดีกรมที่ดิน
ถึง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง

หนังสือที่ ๕๙/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๙ หารือเรื่องโฉนดหมายเลขที่ ๒๑๖๙ ตำบลปงสนุก (เวียงเหนือ) อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ของเด็กหญิงศรีสุจี เด็กชายปรีชา ใบแทรกตอน ในซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งการโอนไว้ได้หายไป จะควรออกใบแทนให้ใหม่ หรือจะควรจดรายการแก้ทะเบียนให้เหมือนกับฉบับหลวง นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อรายการจดทะเบียนในสารบัญแก้ทะเบียนหายไป ก็ต้องถือได้ว่าเป็นเรื่องชำรุดเสียหาย ดำเนินการออกใบแทนให้ไปได้

ขอแสดงความนับถือ

(ลงนาม) พระผดุงทะเบียนกิจ
(พระผดุงทะเบียนกิจ)

สำเนาให้ทราบทั่วกัน และให้ถือปฏิบัติทั้งโฉนดอย่างเก่าและอย่างใหม่ที่ว่า "ดำเนินการออกใบแทน" ในคำสั่ง หมายถึงออกใบแทนทั้งฉบับ ไม่ใช่เขียนให้เฉพาะแต่แผ่นที่หายดังที่เข้าใจว่าจะเป็นความมุ่งหมายของรายงานประชุมข้อ ๙๘๒ พุทธศักราช ๒๔๖๒

(ลงนาม) พระผดุงทะเบียนกิจ
(พระผดุงทะเบียนกิจ)
๓๑ ม.ค. ๒๔๘๙

คำสั่งที่ ๖/๒๕๙๓

เรื่อง พยานหลักฐานในการขอรับใบแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

โดยที่ปรากฏว่า การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในเรื่องการออกใบแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ต่าง ๆ เช่น โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ตามทะเบียนที่ดินจังหวัดปฏิบัติอยู่ในขณะนี้ โดยเฉพาะการสอบสวนพยานหลักฐานประกอบคำตราสินของผู้มาขอรับใบแทนไว้นั้น เป็นการแลกต่างไม่สู้จะรัดกุมอันเป็นเหตุให้เกิดการทุจริตกันได้ง่าย เช่น มีการปลอมตัวมาขอรับใบแทนหรือแจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงาน เหล่านี้เป็นต้น ทั้งนี้นับว่าเป็นเรื่องที่นำความเสียหายมาสู่ราชการแผนกที่ดินเป็นอย่างยิ่ง และอาจเป็นเหตุหนึ่งกระทำให้ราษฎรผู้สุจริตที่มาทำการติดต่อกับเจ้าพนักงานขาดความเลื่อมใสศรัทธาในวิธีการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ต่อไปด้วย

ฉะนั้น เพื่อป้องกันความเสื่อมเสียอันจะบังเกิดในภายหน้าต่อไป ให้ปฏิบัติดังนี้

๑. เมื่อมีผู้มาขอรับใบแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยอ้างเหตุว่าเป็นอันตรายสูญหายไป เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอและคำตราสินตามระเบียบแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกหลักฐานการแจ้งความเสียหาย ซึ่งผู้ขอหรือผู้แทนผู้ขอได้แจ้งความไว้กับพนักงานสอบสวนในท้องที่ที่เกิดเหตุนั้น เก็บเข้าประกอบเรื่องไว้เป็นหลักฐานเสียชั้นหนึ่งก่อน

๒. การสอบสวนตามความในข้อ ๑ แห่งคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙/๒๔๖๙ นั้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการเลือกเฟ้นให้ผู้ขอนำพยานที่มีฐานะเป็นที่น่าเชื่อถือได้จริง ๆ เช่น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองท้องที่ ซึ่งกำลังดำรงตำแหน่งอยู่ในตำบลซึ่งเป็นผู้มีภูมิลำเนาของผู้ขอตั้งอยู่ และรู้จักตัวผู้ขอด้วย มาให้ทำการสอบสวน

๓. การสอบสวนพยานดังกล่าวในข้อ ๑-๒ นั้น ต้องกระทำต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน หรือผู้ช่วยเจ้าพนักงานที่ดินโดยเคร่งครัด ห้ามมิให้บุคคลนอกจากนี้ทำการสอบสวนโดยลำพังเป็นอันขาด และให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ช่วยฯ ทำการสอบสวนโดยละเอียด ตลอดจนใช้ดุลยพินิจถ้อยคำพยานหลักฐานจนเป็นที่แน่ใจว่าผู้ขอใบแทนเป็นเจ้าของที่ดินจริง แล้วจึงดำเนินการประกาศใบแทนต่อไป ถ้าเป็นเรื่องขอรับใบแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เดิมที่ชำรุดไม่มีประกาศ ไม่ต้องสอบสวนตามคำสั่ง

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๓

(ลงชื่อ) นิติเกษตรสุนทร

อธิบดีกรมที่ดิน

(หมายเหตุ หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ ๕๓๙๐/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๓)

คำสั่งที่ ๑๘/๒๔๙๘

เรื่อง การจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่โฉนดฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย

โดยที่เห็นสมควรวางระเบียบเรื่องการจัดทำโฉนดที่ดิน ในกรณีที่โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงออกคำสั่งวางระเบียบการไว้ดังต่อไปนี้

๑. เมื่อปรากฏแก่เจ้าพนักงานที่ดินว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนบันทึกเหตุผลการเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ไว้โดยชัดเจน

๒. ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาเพื่อพิจารณา และสั่งดำเนินการทำโฉนดที่ดินแปลงนั้นขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ คือฉบับสำนักงานที่ดินฉบับหนึ่ง ฉบับเจ้าของที่ดินฉบับหนึ่ง โดยไม่ต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอรับใบแทนโฉนดและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใด

๓. การทำใบแทนโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ ในกรณีเช่นนี้ให้ทำโดยอาศัยหลักฐานเดิม ไม่ต้องไปทำการรังวัด ณ ที่ดิน ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการสร้างใบแทนโฉนดที่ดิน แต่ไม่ต้องประกาศโฆษณาอย่างขอรับใบแทน โดยให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนว่า "โฉนดที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่..... เดือน.....พ.ศ....." ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๔. เมื่อได้ทำโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับเสร็จแล้ว ฉบับเจ้าของที่ดินที่ทำขึ้นใหม่ให้มอบแก่ผู้ยึดถือโฉนดที่ดินไป ส่วนฉบับเดิมให้เจ้าพนักงานที่ดินหมายเหตุโดยวิธีขีดเส้นขนานคู่ ณ ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน แล้วเขียนด้วยอักษรแดงว่า "โฉนดที่ดินฉบับนี้ได้ยกเลิกโดยได้ทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ....." และลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บไว้ในสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

๕. ในกรณีที่โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย และโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตราย หรือสูญหาย หรือชำรุด จนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับโฉนดที่ดินฉบับใด ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงมหาดไทยฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๔๙๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่ต้องออกใบแทนโฉนดที่ดินและเรียกค่าธรรมเนียมอย่างเรื่องโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย เว้นแต่ท่าใบแทนโฉนดที่ดินให้บรรยายไว้ในคำขอรับใบแทนโฉนดว่า "โฉนดรายนี้เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน แล้วดำเนินการทำโฉนดที่ดินใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ ไปตามคำสั่งนี้

๖. เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้ว เจ้าพนักงานที่ดินได้โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินหรือ

ฉบับเจ้าของที่ดินที่สูญหายคืนมา ให้เจ้าพนักงานที่ดินหมายเหตุตามข้อ ๔ แล้วเก็บไว้ในลารบบเช่นเดียวกัน

กระทรวงมหาดไทย

สั่ง ณ วันที่ ๔ มกราคม ๒๔๙๘

(ลงชื่อ) พลเรือโทสุนาวินวิวัฒ

(หลวงสุนาวินวิวัฒ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ถูกยกเลิกโดยระเบียบกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๒๔)*

ที่ ๕๙๖/๒๔๕๘ กรมที่ดิน

๑๙ มกราคม ๒๔๙๘

เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรี

อ้างถึง หนังสือที่ ๑๗๕๓๙/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๔๙๗

ด้วยตามรายงานหารือข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนโฉนด ตามกฎกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) ข้อ ๖ ระบุว่า "แบบใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบโฉนดที่ดิน แต่ให้เขียนคำว่า "ใบแทน" ตัวอักษรแดงไว้ในสารบัญแก้ทะเบียนแล้วลงวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทนและให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อรับรอง ส่วนโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินให้จดด้วยอักษรแดงไว้ในสารบัญแก้ทะเบียนที่ดินว่า "ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินและลงวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อกำกับไว้" ซึ่งความทั้งสองตอนนี้มิได้ระบุไว้ชัดแจ้งว่าให้เจ้าพนักงานที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัดลงชื่อประทับตราตำแหน่งประการใด เมื่อคำนึงถึงบทบัญญัติในมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ทำให้สงสัยว่าควรจะให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัด เซ็นชื่อประทับตราตำแหน่งเสียด้วยหรือไม่ขอได้โปรดพิจารณาสั่งเพื่อปฏิบัติดังความหลายประการแจ้งอยู่แล้วนั้น

เรื่องนี้ กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วชี้แจงว่า คำว่า "ใบแทนโฉนดให้ใช้แบบโฉนดที่ดิน" นั้น ความมุ่งหมายที่บัญญัติไว้ ก็มีเพียงว่า เติมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินมีหลายแบบตามประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติรวมเรียกว่าโฉนดที่ดิน ซึ่งในกรณีขอรับใบแทน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะได้นำพิมพ์ตามรูปโฉนดเดิมมาใช้ให้ตรงกันได้ การคัดลอกข้อความและรายการใด ๆ จะได้เรียบร้อย หาได้หมายความว่าให้ทำเป็นโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ไม่ การออกใบแทนก็คือ เดิมมีรายการเท่าใดก็ต้องคัดไปเท่านั้น จะเพิ่มเติมสิ่งที่เดิมไม่เคยมีให้มีขึ้นย่อมไม่ถูก และไม่ใช่กรณีออกโฉนดใหม่ดังกล่าวแล้ว ฉะนั้น การลงชื่อรับรองใบแทน เจ้าพนักงานที่ดินคงรับรองแต่เพียงคนเดียวตามกฎกระทรวง

จึงเรียนมาเพื่อทราบและสั่งเจ้าพนักงานที่ดินถือเป็นหลักปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ๕๓๘๑/๒๕๐๑ กรมที่ดิน

๑๑ กรกฎาคม ๒๕๐๑

เรื่อง ซ้อมความเข้าใจการปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) (ใบแทน-มรดก)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏการปิดอากรแสตมป์ ในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และการเขียนเรื่องราวในประเภทใบแทน สำนักงานที่ดินจังหวัดต่าง ๆ ยังปฏิบัติผิดแตกต่างไม่เป็นระเบียบเดียวกัน ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อซ้อมความเข้าใจและให้ถือปฏิบัติเป็นระเบียบเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ประเภทโอนมรดกและใบแทนนั้น เป็นเพียงรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน มิใช่คำขอหรือเรื่องราวตามนัยแห่งหนังสือเวียนกรมที่ดินที่ ๓๙๕๔/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๔๙๙ การปิดอากรแสตมป์เป็นค่าแบบพิมพ์และเรื่องราวจึงไม่ต้องปิด

(๒) วิธีเขียนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ประเภทใบแทนในกรณีที่มีการขอรับใบแทนอย่างเดียว หรือมีการรับมรดกด้วยนั้น ให้เขียนเป็นแบบเดียวกันเพราะเรื่องใบแทนไม่มีคู่กรณีหรือผู้รับกรรมสิทธิ์ต่อ เป็นเพียงรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเท่านั้น คือ ยกเอาชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดทุกคนทั้งที่มีชีวิตอยู่หรือตายแล้ว มากรอกลงในแบบ ท.ด. ๑ ข้อ ๓ ส่วนในข้อ ๔-๕-๖ ไม่ต้องกรอกความอย่างใด และด้านหลังสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อ ๕ ให้แก้คำว่า "จดทะเบียน" เป็น "ออกใบแทน" เพื่อให้ตรงกับเรื่อง

(๓) ส่วนการปิดอากรแสตมป์ ในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ประเภทต่าง ๆ นอกจากประเภทมรดกและใบแทนตามข้อ (๑) และ ข้อ (๒) นั้น มีคำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๙๗ และหนังสือเวียนกรมที่ดินที่ ๘๙๙/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๔๙๘ แล้ว ให้ปฏิบัติตามนั้น

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) เสริม ศาลิคุปต์

(นายเสริม ศาลิคุปต์)

รองอธิบดี ลงชื่อแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ๗๔๘๖/๒๕๐๒ กรมที่ดิน

๒ กันยายน ๒๕๐๒

เรื่อง กรมศิลปากรขอใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดลพบุรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมศิลปากรที่ ๑๘๕๐/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๐๒

ด้วยกรมศิลปากรขอให้กรมที่ดินดำเนินการออกใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงฉบับที่ ๒๓๔/๒๔๘๖, ๒๔๒/๒๔๘๗, ๒๔๓/๒๔๘๗ จังหวัดลพบุรี รวม ๓ แปลง ปรากฏตามสำเนาหนังสือกรมศิลปากร ซึ่งส่งมาพร้อมกับหนังสือนี้

เรื่องนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้ในขณะนี้ทางการยังไม่ได้วางระเบียบปฏิบัติในการออกใบแทนหนังสือสำคัญที่หลวงไว้ประการใดก็ดี แต่เพื่อให้กรมศิลปากรได้มีหลักฐานยึดถือไว้แทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเดิมที่หายเห็นควรให้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดทำใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง โดยอนุโลมปฏิบัติเช่นเดียวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดิน แต่ไม่ต้องประกาศและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด กรมที่ดินได้แจ้งให้กรมศิลปากรทราบและจัดเจ้าหน้าที่มาติดต่อขอดำเนินการกับเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว จึงเรียนมาเพื่อได้โปรดสั่งเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาปฏิบัติเมื่อผู้แทนกรมศิลปากรมาติดต่อขอดำเนินการตามนัยที่กล่าวแล้วต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) เสริม ศาลิคุปต์

(นายเสริม ศาลิคุปต์)

รองอธิบดี ลงชื่อแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๓/๒๕๐๗
เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

โดยที่กฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ และข้อ ๖ ระบุว่า การออกใบแทนใบจองและวิธีการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอดำเนินการตามวิธีออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม เพื่อที่จะให้การปฏิบัติในเรื่องนี้เป็นระเบียบเดียวกัน จึงวางระเบียบการออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การออกใบแทนใบจอง

(ก) ในกรณีใบจองเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้ผู้ถือใบจองยื่นคำขอรับใบแทน ตามแบบ ท.ด. ๙ และปฏิญาณตนต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี โดยให้นำหลักฐานการแจ้งความของหายที่ผู้ขอแจ้งไว้กับพนักงานสอบสวนในที่ที่เกิดเหตุนั้นพร้อมด้วยพยาน ซึ่งควรเป็นกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกประกาศการขอใบแทนใบจอง

(ข) ในกรณีขอรับใบแทนใบจองที่ชำรุด ตรวจสอบกับหลักฐานเดิมได้ไม่ต้องสอบสวนพยานหลักฐานและไม่ต้องประกาศ เมื่อผู้ขอได้ยื่นคำขอพร้อมด้วยใบจองที่ชำรุด แล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ออกใบแทนใบจองให้ไป แต่ถ้าต้นฉบับชำรุด ไม่สามารถตรวจสอบได้ จึงให้ดำเนินการตามข้อ (ก)

(ค) แบบใบแทนใบจองให้ใช้แบบใบจอง (น.ส. ๒) สร้างขึ้นโดยอาศัยหลักฐานเดิมที่มีปรากฏอยู่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น ในด้านหน้ากรอกข้อความ คือ ที่ดินตั้งอยู่ทะเบียนชื่อ ทิศข้างเคียง เนื้อที่ วันเดือน พ.ศ. ที่ได้ออกใบแทน ส่วนในช่องลงชื่อนายอำเภอให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทนนั้น ลงชื่อ-โดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้ลงลายมือชื่อในใบจองเดิมลงไว้ด้วย สำหรับด้านหลังให้คัดรายการจดแจ้งการโอนเดิมทั้งหมด (ถ้ามี) ลงไว้ด้วยอักษรแดงและต่อจากรายการจดแจ้ง ให้เขียนว่า "ใบแทน" ออกให้ ณ วันที่.....เดือน..... พ.ศ..... แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทน ลงชื่อรับรองพร้อมทั้งระบุตำแหน่งไว้ใต้ชื่อด้วย

(ข้อ ๑ (ค) นี้ถูกแก้ไขโดยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๗๑/๒๕๒๐ ลง ๑๓ ก.ค. ๒๕๒๐)

(ง) เมื่อจัดการออกใบแทนใบจองแล้ว ก่อนจะมอบให้ผู้ขอไป ให้จัดการสำเนาใบแทนใบจองที่มีการออกให้แก่ผู้ถือครั้งที่ ๑ เก็บไว้เพื่อเป็นหลักฐานในสารบบ และถ้าตราต่อไปใบแทนใบจองหายอีกก็ให้ดำเนินการตามข้อ ๑ (ก) และ (ข) และให้หมายเหตุในสำเนาใบแทนใบจองที่อยู่กับเจ้าหน้าที่กับในสมุดทะเบียนการครอบครองที่ดินตามข้อ ๑ (ฉ) ไว้ทุกตราวด้วย

(จ) ให้มีสมุดรับคำขอใบแทนใบจอง โดยใช้บัญชีแบบ บ.ท.ด.๓๓ ให้ทำเป็น พ.ศ. ตั้งต้นเลขที่ ๑ เรียงไปจนสิ้น พ.ศ. นั้น ขึ้น พ.ศ. ใหม่ ให้ขึ้นต้นเลขที่ ๑ ไปใหม่ โดยให้เว้นหน้าและเขียน

พ.ศ. ไว้ให้ทราบว่าเป็น พ.ศ. อะไร บัญชีหน้าหนึ่งให้ใช้เพียง ๕ ราย และให้นำเลขที่ในบัญชีช่องที่มาลงในคำขอช่อง ฉบับที่.....พ.ศ.....

(ฉ) ให้หมายเหตุในสมุดทะเบียนการครอบครองในช่อง ๔ บันทัดล่างให้เขียนว่า "ออกใบแทนใบจองครั้งที่....." แล้วเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ช) ค่าธรรมเนียมคำขอ ประกาศ และใบแทนใบจอง ให้เรียกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ (๑) (๗) และ (๘)

ข้อ ๒ การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(ก) ในกรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับผู้ถือเป็นอันตรายหรือสูญหายให้อนุโลมปฏิบัติตามข้อ ๑ (ก)

(ข) ในกรณีขอรับใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ชำรุดตรวจสอบหลักฐานเดิมได้ให้อนุโลมปฏิบัติตามข้อ ๑ (ข)

(ค) ในกรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันตรายสูญหาย ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ บันทึกการสูญหายไว้โดยชัดเจน แล้วให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เรียกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือมาแล้วดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับโดยไม่ต้องยื่นคำขอ ไม่ต้องประกาศโฆษณา และเมื่อได้สร้างหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นในทำนองเดียวกับการสร้างใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (แบบ น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓) แล้ว ให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนว่า "หนังสือรับรองการทำประโยชน์นี้ทำขึ้นใหม่ อาศัยความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๖ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ....." แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ มอบฉบับผู้ถือที่ทำขึ้นใหม่ให้แก่ผู้ถือไป ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือเดิม ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหมายเหตุ โดยขีดเส้นขนานคู่ ณ ด้านหน้าของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยอักษรแดงว่า "หนังสือฉบับนี้ให้ยกเลิก โดยได้ทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่แล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ....." ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บเข้าสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

(ง) ในกรณีที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันตรายชำรุด สูญหาย และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินก็เป็นอันตรายหรือสูญหาย หรือชำรุดจนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่า ตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใด ให้ดำเนินการตามข้อ ๒ (ก) แล้วดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ การสร้างหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐานเดิมในสารบบ หากภายหลังได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่หรือฉบับผู้ถือคืนมา ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหมายเหตุด้วยอักษรแดง ทำนองเดียวกันกับข้อ ๒ (ก) วรรคท้าย

(จ) ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาเกี่ยวแก่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ปรากฏว่าหนังสือเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด และในกรณีที่เจ้าพนักงานสรรพากร ขอให้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่ไม่ได้ชำระค่าภาษีอากร ซึ่งเจ้าพนักงาน

ยึดขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมสูญหายหรือชำรุดหรือในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ก็ให้ดำเนินการตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๗ ข้อ ๑๑ (๓) (๔) และ (๕)

(ฉ) แบบของใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้ตามข้อ ๒ (ก) (ข) และ (จ) ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓ แล้วแต่กรณี ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. ๓ ในด้านหน้า ให้กรอกข้อความตามที่มีปรากฏอยู่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนในช่องลงชื่อตำแหน่งนายอำเภอให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนนั้น ลงชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง โดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่ได้ลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมลงไว้ด้วย ส่วนด้านหลังให้คัดรายการจดแจ้งการโอนทั้งหมด (ถ้ามี) ด้วยอักษรแดง และต่อจากรายจดแจ้งให้เขียนว่า "ใบแทน" ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ด้วยอักษรแดงเช่นเดียวกัน สำหรับกรณีการออกใบแทนแบบหมายเลข ๓ ด้านหน้า ให้กรอกรายการในแบบหมายเลข ๓ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ (ต้นขั้ว) ทั้งหมด เว้นแต่ในช่องลงชื่อตำแหน่งนายอำเภอ ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนและประทับตราตำแหน่ง โดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้ลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมลงไว้ด้วย ส่วนด้านหลังให้คัดรายการจดทะเบียนเดิมทั้งหมด (ถ้ามี) ลงในสารบัญหลังใบแทนด้วยอักษรแดง และต่อจากรายการจดทะเบียนให้เขียนว่า "ใบแทน" ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ด้วยอักษรแดงเช่นเดียวกัน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทนลงชื่อรับรองพร้อมทั้งระบุตำแหน่งไว้ใต้ชื่อด้วย หรือในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม แล้วแต่กรณี

(ข้อ ๒ (ฉ) นี้ถูกแก้ไขโดยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๗๗/๒๕๒๐ ลว. ๑๓ ก.ค. ๒๕๒๐)

(ช) กรณีออกใบแทนแบบ น.ส. ๓ ตามนัยข้อ ๒ (ก) (ข) ให้เขียนด้วยอักษรแดง ต่อท้ายรายการจดแจ้งการโอน (ถ้ามี) ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า "ได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ส่วนกรณีออกใบแทนแบบหมายเลข ๓ ให้เขียนด้วยอักษรแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนฉบับต้นขั้ว ต่อท้ายรายการจดทะเบียนว่า "ได้ออกใบแทนน.ส.ที่ดินขึ้นทะเบียนวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ทั้งสองกรณีนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อรับรองพร้อมทั้งระบุตำแหน่งไว้ใต้ชื่อด้วย หรือในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามแล้วแต่กรณี

(ซ) ให้มีสมุดบัญชีรับคำขอ และวิธีการกรอกในบัญชีให้ใช้บัญชีเช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๑ (จ) โดยแยกประเภทละเล่ม กับใบแทนใบจองโดยไม่ปะปนกัน

(ฌ) ให้หมายเหตุทะเบียนการครอบครองที่ดินในแปลงที่มีการขอใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพิ่มในช่อง ๔ บรรทัดถัดลงไปอีกว่า "ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ครั้งที่.....” แล้วเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(ญ) การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามข้อ ๒ (ก) (ข) ให้เรียกค่าธรรมเนียมตามนัยเช่นเดียวกับข้อ ๑ (ช) ส่วนการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามนัยข้อ ๒ (ค)

(ง) และ (จ) ไม่ต้องเรียกค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดเว้นแต่คำขอรับใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ขอตามข้อ ๒ (ง) ให้หมายเหตุไว้ว่า "หนังสือรับรองการทำประโยชน์รายนี้เป็นอันตรายชำรุด หรือสูญหาย ทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับผู้ถือ" ไว้ด้วย

ข้อ ๓ ในกรณีที่มีการประกาศขอใบแทนใบจอง หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๒ ประกาศให้ใช้แบบ ท.ด. ๒๕ มีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินนั้น ๑ ฉบับ ถ้าเป็นที่ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีก ๑ ฉบับ

(ก) ในระหว่างประกาศ ถ้ามีผู้คัดค้าน ให้ยื่นคำขอคัดค้านตามแบบท.ด. ๔ อ้างอิงและให้หาพยานหลักฐานมาแสดงประกอบคำขอคัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นัดผู้ขอและผู้คัดค้านมาสอบสวนเมื่อพ้นกำหนดประกาศแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี เช่น ถ้าปรากฏว่า ผู้คัดค้านมีใบจอง หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นด้วย มิได้หายไปก็ควรจะสั่งยกเลิก คำขอใบแทนใบจอง หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสีย และถ้าปรากฏว่า ผู้ขอใบแทน แจ้งความเท็จ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนดำเนินคดีอาญาฐานแจ้งความเท็จต่อไป เมื่อผู้มีชื่อในใบจองหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประสงค์จะดำเนินการต่อไปอย่างใดอีก พิจารณาดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณีเป็นอีกเรื่องหนึ่ง แล้วแต่จะเป็นเรื่องขอรับรองการทำประโยชน์หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือถ้าปรากฏว่า ผู้คัดค้านไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่า ใบจอง หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นยังมีอยู่มิได้เป็นอันตราย หรือสูญหาย ก็ชอบที่จะพิจารณาสั่งดำเนินการออกใบแทนใบจองหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ผู้ขอไป ดังนี้

(ข) ถ้าไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนด ก็ออกใบแทนให้ผู้ขอไป การนับวันประกาศนั้น มิได้นับวันแรกแห่งการปิดประกาศนั้นรวมคำนวณเข้าด้วย กล่าวคือ ให้นับตั้งแต่วันรุ่งขึ้นจากวันที่มีปรากฏในใบรับรองการปิดประกาศฉบับสุดท้ายเป็นต้นไป จนครบกำหนด ๓๐ วัน รุ่งขึ้นจากวันครบกำหนดประกาศ จึงเป็นวันที่จะดำเนินการออกใบแทนให้ต่อไป

(ค) การส่งประกาศ การปิดประกาศ และหลักฐานการปิดประกาศใบแทนใบจองหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ให้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๕๔๓/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๔๙๓

(ง) การคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินถึงทุกจังหวัดที่ ๙๔๖๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๖ เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติ ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ ถึง ๑๐ ที่แนบมาท้ายคำสั่งนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ข้อบังคับ คำสั่ง หรือระเบียบการใดที่แย้งหรือขัดต่อคำสั่งฉบับนี้ให้ยกเลิก.

สั่ง ณ วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

หมายเหตุ หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว.๓๖๕๐ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๐๗

ที่ มท. ๐๖๐๖/๖๕๓๒ กรมที่ดิน

๒๒ กันยายน ๒๕๐๙

เรื่อง ใบแทนโฉนดและการลงนามในโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม

อ้างถึง หนังสือจังหวัด ด่วนมาก ที่ สส. ๑๕/๕๓๑๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๐๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๐๙ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๐๙

ตามที่เตือนเพื่อขอทราบผลการพิจารณาข้อหารือว่า

๑. การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๔/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๔๙๙ ให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดินเดิมลงไว้ด้วย จังหวัดเห็นว่าการที่ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อในใบแทนโฉนดที่ดินน่าจะไม่ถูกต้องเพราะไม่ตรงกับความจริง

๒. การลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๙๘๙๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๐๐ ว่า โฉนดที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อไว้ครบถ้วนแล้ว ถ้าต้องย้ายไปดำรงตำแหน่งอื่นก่อนแจกโฉนดที่ดิน จะต้องนำโฉนดที่ดินนั้นมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนใหม่ลงลายมือชื่ออีกครั้งหนึ่ง จังหวัดเห็นว่าเป็นการซ้ำและเลอะเทอะ ไม่เรียบร้อยไม่น่าดู ส่วนความสมบูรณ์ของโฉนดที่ดินน่าจะถือวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่เดิมลงลายมือชื่อ และไม่น่าจะต้องให้คนใหม่ลงลายมือชื่อซ้ำอีก นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า

๑. การออกใบแทนโฉนดที่ดินนั้น กรมที่ดินได้มีคำสั่งแก้ไขหลักการเดิมเพื่อให้เหมาะสมแล้ว ตามสำเนาคำสั่งซึ่งส่งมาพร้อมกับหนังสือนี้

๒. การลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดินนั้น กรมที่ดินถือเป็นหลักการมาแต่เริ่มมีการออกโฉนดที่ดินว่าโฉนดที่ดินจะสมบูรณ์ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกโฉนดที่ดินเป็นทางการให้เจ้าของที่ดินรับไปแล้ว โฉนดที่ดินที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่แจกให้เจ้าของที่ดินดังกล่าว จะถือว่าเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินแล้วไม่ได้ การที่วางระเบียบให้วงเล็บชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งพ้นตำแหน่งไปก่อน แจกโฉนดที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งกำลังดำรงตำแหน่งอยู่ลงลายมือชื่อประทับตราประจำตำแหน่งด้วยนั้น กรมที่ดินเห็นพ้องกับความเห็นของจังหวัดว่าเป็นการลงลายมือชื่อซ้ำและเลอะเทอะไม่เรียบร้อย จึงให้ยกเลิกระเบียบดังกล่าวนั้นเสีย ในกรณีเช่นนี้ให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจเรื่องทั้งหมดอีกครั้งหนึ่ง หากเห็นว่าถูกต้องแล้ว ก็ให้แจกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับไปได้ตามระเบียบ โดยไม่ต้องลงลายมือชื่อประทับตราประจำตำแหน่งพนักงานเจ้าหน้าที่คนใหม่อีก

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ควบคุมสิทธิในที่ดิน.

ที่ มท. ๐๖๐๖/๕๒๕๖ กรมที่ดิน

๗ กรกฎาคม ๒๕๐๙

เรื่อง ใบไต่สวนตอน ๑ และตอน ๒ สูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ สส. ๑๕/๖๐๕๘ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๐๙

ตามที่แจ้งเรื่องที่ดินตามใบไต่สวนหน้าสำรวจ ๙๓ ตำบลกระดังงา (บางน้อย) อำเภอ บางคณฑี ว่าได้ตรวจสารบบแล้ว ที่ดินดังกล่าวเดิมมีชื่อนางนิ่น สอนวิลัย นายมั่น สอนวิลัย นายดง บำรุงรัศมี นายบุญ สอนวิลัย นายสี สอนวิลัย ในใบไต่สวน และปรากฏตามเรื่องราว. ขอรับใบแทนใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินว่าเป็นใบไต่สวนที่แจกแล้ว แต่จะแจก วัน เดือน ปี ใด ไม่ปรากฏหลักฐาน นั้น

เรื่องนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินรายนี้ได้แจกใบไต่สวนไปแล้ว และยังไม่ได้ทำการแจกโฉนดที่ดินเกิน ๑๐ ปี โดยปกติก็จะต้องทำการรังวัดใหม่อยู่แล้ว เมื่อปรากฏว่า ใบไต่สวนหายทั้งสองฉบับ ควรดำเนินการรังวัดใหม่ในประเภทสอบเขตใบไต่สวน แต่ให้สร้างใบไต่สวนขึ้นใหม่ (อนุโลมปฏิบัติอย่างวิธีรังวัดออกโฉนดที่ดินตกค้าง) และหมายเหตุไว้ในใบไต่สวนให้ทราบว่าสร้างแทนใบไต่สวนเดิมที่หาย เมื่อประกาศแจกโฉนดที่ดินให้หมายเหตุยกเลิกใบไต่สวนเดิมไว้ในประกาศด้วย ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ส.เปี่ยมศรี

(นายแสวง เปี่ยมศรี)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ กรมที่ดิน

๓ มีนาคม ๒๕๑๐

เรื่อง หารือการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดระนอง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ รน ๑๕/๒๓๙๙ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๑๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๖๐ หนึ่งฉบับ และเอกสารอื่น ๆ อีก ๖ ฉบับ

ตามที่แจ้งไปว่า นายจาตุรงค์ ลิ่มศิลา ได้ยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินเลขที่ ๑๖๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลน้ำจืดน้อย อำเภอกระบุรี แต่เมื่อเจ้าหน้าที่ตรวจค้นสารบบเพื่อดำเนินการปรากฏว่าสารบบและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สูญหายไปทั้งหมด โดยไม่ทราบว่าสูญหายไปแต่เมื่อใดและอย่างไร หลักฐานทางอำเภอคงมีเฉพาะ ส.ค. ๑ ทะเบียนการครอบครอง และทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.อ. ๑๓) ซึ่งเคยมีการจดทะเบียนโอนมาครั้งหนึ่งแล้วเท่านั้น จังหวัดเห็นว่าควรให้อำเภอสั่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดินก่อน แล้วจึงดำเนินการตามนัยคำสั่งกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ ข้อ ๒ (ง) และตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๗/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๔๙๘ โดยอนุโลม นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อสารบบและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายทั้งหมด ย่อมจะไม่มีหลักฐานพอจะพิจารณาดำเนินการออกใบแทนหรือทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ได้ ฉะนั้น ควรให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดินตามความเห็นของจังหวัดเสียก่อน เสร็จแล้วให้ถือหลักฐานการรังวัดนั้นพิจารณาดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ อนุโลมปฏิบัติตามนัยคำสั่งกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ ข้อ ๒ (ง) ค่าใช้จ่ายในการไปรังวัดตรวจสอบที่ดิน ให้เรียกจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการเก็บรักษาสารบบและเอกสารที่หายจึงขอส่งเอกสารต่าง ๆ คืนมา เพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ส.เปี่ยมศรี

(นายแสวง เปี่ยมศรี)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

กรมที่ดิน

ที่ ๐๖๐๖/ว. ๕๑๘๘

๕ กรกฎาคม ๒๕๑๐

เรื่อง แบบพิมพ์โฉนดที่ดินใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๒๑๐๖ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๑๐

ตามที่แจ้งมาว่า จะได้ประกาศใช้กฎกระทรวงฯ ฉบับใหม่ในวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๑๐ ขอให้สั่งเจ้าพนักงานที่ดินเลิกใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินอย่างเก่าทุกแบบ และให้เริ่มใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินใหม่ (น.ส. ๔) ตั้งแต่วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๑๐ เป็นต้นไป นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่ามีเจ้าหน้าที่บางจังหวัดสงสัยการออกใบแทนสำหรับโฉนดที่ดินอย่างเก่าว่ายังคงใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินอย่างเก่าออกใบแทน หรือจะใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินอย่างใหม่ กรมที่ดินจึงขอชี้ขอมความเข้าใจว่า แบบพิมพ์โฉนดที่ดินอย่างเก่าทุกแบบได้ถูกยกเลิกไปแล้วจะมใช้ออกใบแทนไม่ได้ ถ้าจะออกใบแทนโฉนดที่ดินหลังจากที่ประกาศใช้กฎกระทรวงฯ ฉบับใหม่ต้องใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินอย่างใหม่ (น.ส. ๔) แต่เพียงแบบเดียว จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ส.เปี่ยมศรี

(นายแสวง เปี่ยมศรี)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/๑๘๕๑๘ กรมที่ดิน

๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๑๒

เรื่อง ใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ ชบ. ๑๕/๑๘๐๔๙ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๑๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย เรื่องราวการออกโฉนดที่ดินรวมเอกสาร ๒๐ ฉบับ

ตามที่แจ้งไปว่า ใบไต่สวนหน้าสำรวจ ๖๐๔,๖๐๕ ตำบลบางละมุง อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งนายกระจ่าง เจริญผล ได้นำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้ ก่อนแจกโฉนดจังหวัดได้ให้อำเภอพิจารณาตรวจสอบ พร้อมทั้งส่งใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินไปให้อำเภอพิจารณาด้วย โดยผู้ขอได้นำหนังสือและเอกสารไปติดต่อด้วยตนเอง แต่ผู้ขอได้ทำหนังสือและเอกสารดังกล่าวสูญหายระหว่างทาง ซึ่งจังหวัดมีความเห็นว่า ควรตัดสำเนาจากใบไต่สวนฉบับหลวงที่ยังเหลืออยู่แทนฉบับเจ้าของที่ดินที่หายไปเพื่อดำเนินการแจกโฉนดที่ดินแต่กรณีเช่นนี้ยังไม่มีระเบียบปฏิบัติ จึงส่งเรื่องไปเพื่อขอให้พิจารณา นั้น

เรื่องนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นควรดำเนินการตามความเห็นของจังหวัด โดยตัดสำเนาจากใบไต่สวนฉบับหลวงที่ยังเหลืออยู่แทนฉบับเจ้าของที่ดินที่หายไปเพื่อดำเนินการแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ธ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายธรรธ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๗๔๘ กรมที่ดิน

๒๙ กันยายน ๒๕๑๓

เรื่อง ใบไต่สวนฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ นบ. ๑๕/๑๓๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๑๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย เรื่องราวขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน (สอบเขตใบไต่สวน) รวมเอกสาร ๑๙ ฉบับ

ตามที่ได้ส่งเรื่องนายเงิน แก้วเก็บ ขอรังวัดสอบเขตเพื่อรับโฉนดที่ดินตามใบไต่สวนเลขที่ ๓๔๕ หน้าสำรวจ ๔๙๒ อำเภอปากเกร็ด ได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว เรื่องอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อออกโฉนดให้แก่ผู้ขอ แต่ใบไต่สวนฉบับผู้ขอ ขาด ชำรุด มีเหลือแต่เพียงบางส่วนฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย มีหมายเหตุด้วยดินสอดำไว้ในสารบบที่ดินว่ามีการขอรังวัดรับโฉนด สำนักงานที่ดินเห็นว่า ควรสร้างใบไต่สวนขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ โดยอาศัยหลักฐานเดิมที่ผู้ขอนำมายื่นขอออกโฉนดที่ดิน เช่น ใบไต่สวนส่วนที่เหลือ สัญญาซื้อขาย ส.ค. ๑ และแผนที่ระวางเดิม ส่วนจังหวัดเห็นว่าน่าจะอนุโลมปฏิบัติอย่างการสร้างโฉนดที่ดินใหม่ ในกรณีโฉนดสำนักงานที่ดินสูญหาย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๙ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๙/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๙ แต่จังหวัดมีข้อข้องใจว่าถ้าจะดำเนินการตาม มาตรา ๖๙ จะได้หรือไม่ เพราะมิได้ระบุให้รวมใบไต่สวนเหมือนมาตรา ๖๓ ซึ่งได้ระบุไว้ชัดเจน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า หากปรากฏว่า ที่ดินแปลงนี้ได้แจกไปไต่สวนไปแล้ว ใบไต่สวนฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย ส่วนฉบับเจ้าของที่ดิน ขาด ชำรุด มีเหลือแต่เพียงบางส่วน กรณีนี้ถ้าใบไต่สวนเดิมชำรุดและสามารถที่จะตรวจสอบหลักฐานเดิมได้ ก็ให้แนะนำเจ้าของที่ดินมาขอรับใบแทนตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนฉบับหลวงสูญหายไม่มีกฎหมายระบุให้อำนาจไว้โดยชัดแจ้ง ก็ให้จังหวัดดัดสำเนา โดยอาศัยใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดิน แต่ถ้าใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินชำรุด จนไม่สามารถจะตรวจสอบหลักฐานเดิมได้ ก็ให้จังหวัดดำเนินการสร้างใบไต่สวนขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ โดยอาศัยหลักฐานเดิม และดำเนินในประเภทสอบเขตใบไต่สวน (อนุโลมปฏิบัติอย่างวิธีรังวัดออกโฉนดที่ดินตกค้าง) โดยหมายเหตุไว้ใบไต่สวนให้ทราบว่า สร้างแทนใบไต่สวนเดิมที่หาย และเมื่อประกาศแจกโฉนดที่ดินให้หมายเหตุยกเลิกใบไต่สวนเดิมไว้ในประกาศด้วย โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๕๒๕๖ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๐๙ ซึ่งเวียนมาให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๕๓๗๔ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๐๙ แล้ว จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/๔๙๔๑ กรมที่ดิน

๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓

เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ สส. ๑๕/๑๑๑๐๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๓

ตามที่หารือไปว่า เมื่อกรมที่ดินได้พิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดินขึ้นใช้โดยเฉพาะในทางปฏิบัติเมื่อมีการออกใบแทนโฉนดที่ดินจะต้องประทับตราสีแดงว่า "ใบแทน" ไว้ด้านหน้าคำว่า "โฉนดที่ดิน" ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๔/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๑๐ ข้อ ๕ อีกหรือไม่ ขอให้พิจารณาสั่งเพื่อถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อได้พิมพ์แบบพิมพ์ใบแทนโฉนดขึ้นใช้โดยเฉพาะและได้ประทับตราสีแดงว่า "ใบแทน" ไว้เบื้องบนด้านหน้าของโฉนดที่ดินแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องประทับตราสีแดงว่า "ใบแทน" ไว้ด้านหน้าคำว่า "โฉนดที่ดิน" อีกอย่างใด จึงเรียนมาเพื่อทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ประชุม กาญจนะจิตรา

(นายประชุม กาญจนะจิตรา)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๔/ว. ๖๖๕๒ กรมที่ดิน

๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔

เรื่อง ขอออกใบแทนโฉนด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยนางวาอากาศตรี จำลอง ศรไหญ่ ได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชนบุรีออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่าโฉนดดังกล่าวได้มอบให้บุคคลอื่นไป โดยทวงถามให้ส่งคืนก็ไม่ยอมส่ง จึงยื่นฟ้องผู้รับมอบโฉนดเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งขอให้ศาลบังคับจำเลยส่งโฉนดคืน ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งโฉนดคืน แต่ส่งคำบังคับไม่ได้ ศาลได้ออกหมายจับตามคำขอของโจทก์ แต่ก็ยังจับจำเลยไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่า กรณีดังกล่าวมิใช่เป็นเรื่องโฉนดสูญหาย เพราะปรากฏว่ายังอยู่ที่จำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะออกใบแทนให้ได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งตามปกติแล้วอยู่ในความยึดถือครอบครองของเจ้าของที่ดิน สำหรับกรณีนี้ ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งคืนโฉนดให้โจทก์แล้ว จำเลยไม่มีเหตุที่จะอ้างได้ว่า โฉนดได้ตกมาอยู่ในความครอบครองของตนโดยชอบ เมื่อจำเลยไม่ส่งคืนและศาลได้ออกหมายจับจำเลยแล้วแต่ยังจับไม่ได้แสดงว่าจำเลยได้หลบหนีสูญหายไปพร้อมด้วยโฉนดที่ดิน เช่นนี้จึงพอฟังได้ว่า โฉนดได้สูญหายไปจากความยึดถือครอบครองของเจ้าของที่ดิน อันทำให้เจ้าของที่ดินชอบที่จะมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเรียนมาเพื่อได้โปรดสั่งเจ้าพนักงานที่ดินถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โชติ เศวตรุนทร์

(นายโชติ เศวตรุนทร์)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๒๕๐๓๑ กรมที่ดิน

๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๙

เรื่อง การออกใบแทน น.ส. ๓ และการประทับตราประจำต่อ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๐๙๙๙ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้ส่งตำเนาหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/๑๐๓๖๗ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๑๙ เรื่องแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีมาให้ทราบและถือปฏิบัติเกี่ยวกับการพิมพ์แบบพิมพ์ น.ส. ๓ และใบแทน น.ส. ๓ ใหม่นั้น บัดนี้บางอำเภอสงสัยว่า ในระหว่างที่กรมที่ดินยังพิมพ์แบบพิมพ์ใบแทน น.ส. ๓ ไม่เสร็จนี้ ถ้านำเอาแบบพิมพ์ น.ส. ๓ มาหนึ่งฉบับเพื่อออกใบแทน ส่วนที่เหลืออีกฉบับหนึ่งจะจำหน่ายออกไปจากบัญชีหรือประการใด

เรื่องนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นว่าเมื่อได้นำแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ซึ่งเป็นคู่ฉบับมาใช้เป็นใบแทนเสียฉบับหนึ่งแล้ว ก็ต้องหมายเหตุในบัญชีควบคุมไว้ว่า "แบบพิมพ์ น.ส. ๓ เลขที่.....หนึ่งฉบับได้ใช้ออกใบแทนให้แก่ผู้ใดไปแล้วแต่ วันที่....." ส่วนที่เหลืออีกฉบับหนึ่ง เก็บรักษาไว้ใช้สำหรับเมื่อมีผู้มาขอออกใบแทนอีก โดยหมายเหตุในบัญชีไว้เช่นเดียวกัน

อนึ่ง เมื่อเจ้าหน้าที่จะแจกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ให้ผู้ใดไปขอได้โปรดสั่งเจ้าหน้าที่ให้ประทับตราประจำต่อไว้เช่นเดียวกับการแจกโฉนดที่ดินด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ย. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท. ๐๖๐๖/ว. ๒๗๕๐๑ กรมที่ดิน

๒๓ สิงหาคม ๒๕๑๙

เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเรื่องใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งสำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาเพื่อโปรดทราบแล้วนั้น

เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวไม่ได้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เหตุผลที่ไม่ยกเลิกเพราะมีคำขอใบแทนโฉนดค้างอยู่ หากยกเลิกจะเป็นการทำลายโฉนดโดยไม่จำเป็นเมื่อแบบพิมพ์โฉนด น.ส. ๔ จ. ออกใช้แล้ว การขอใบแทนโฉนดที่ดินตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติ พ.ศ. ๒๔๙๗ ก็จะหมดไปเอง ฉะนั้น การออกใบแทนโฉนดรายใดที่ได้สร้างโฉนดไว้เสร็จก่อนกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ให้ดำเนินการแจกให้ราษฎรรับไป แต่ถ้ายังไม่ได้สร้างใบแทนโฉนดให้ดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งกรมที่ดินจะมีคำสั่งมาเพื่อให้ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

อ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๔/๒๕๑๕
เรื่องใบแทนโฉนดที่ดิน

ด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินใหม่ และกำหนดแบบพิมพ์โฉนดที่ดินใหม่อีกแบบหนึ่ง จึงเป็นการสมควรที่จะแก้ไขวางระเบียบปฏิบัติในการออกใบแทนโฉนดที่ดินดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดิน แบบ น.ส. ๔ ง. แต่ถ้าเป็นการออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับโฉนดที่ดินที่ใช้แบบพิมพ์ชนิดอย่างเก่า (นอกจาก น.ส. ๔ ง.) จะใช้แบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดิน แบบ น.ส. ๔ ง. หรือ น.ส. ๔ ก็ได้

ข้อ ๒. ให้คัดข้อความในโฉนดที่ดินเดิมฯ ลงไว้ในใบแทนตามแบบพิมพ์โฉนดที่ดินให้ครบถ้วนตามช่องแบบพิมพ์

ข้อ ๓. รูปแผนที่ในใบแทนโฉนดที่ดิน ให้จำลองรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิมมาลงไว้ในใบแทนโฉนดที่ดิน และพิจารณาดำเนินการดังนี้

ก. ในกรณีใช้ใบแทนโฉนดที่ดินตาม น.ส. ๔ ง. ถ้ารูปแผนที่โฉนดที่ดินมีขนาดใหญ่มากหรือเล็กเกินไป ไม่สามารถจะจำลองลงในใบแทนโฉนดที่ดิน ให้ย่อมาตราส่วนให้เล็กลงหรือขยายให้ใหญ่ขึ้นแล้วแต่กรณีตามความเหมาะสม และให้ลงมาตราส่วนในช่อง "มาตราส่วน" ถ้าไม่สามารถย่อมาตราส่วนให้เล็กลงได้ ก็ให้จัดทำใหม่สำหรับจำลองรูปแผนที่เพิ่มขึ้น และให้หมายเหตุไว้ในช่องจำลองแผนที่ด้านหน้าของโฉนดที่ดินว่า "รูปแผนที่อยู่ด้านหลัง" ด้วยหมึกแดง ให้นำมาตราส่วนในระวางแผนที่มาลงไว้ในช่อง "มาตราส่วนในระวาง" โฉนดที่ดินด้วย

ข. กรณีใช้แบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดิน แบบ น.ส. ๔ ให้จำลองรูปแผนที่ตามระเบียบเดิม

ข้อ ๔. ใบแบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส. ๔ ให้เติมคำว่า "ใบแทน" ด้วยอักษรสีแดงหน้าคำว่า "โฉนดที่ดินออกให้ ณ....."

ข้อ ๕. ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาคนปัจจุบันแล้วแต่กรณี ลงชื่อในช่องผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินและประทับตราประจำตำแหน่ง

ข้อ ๖. ในสารบัญจดทะเบียนให้ระบุ วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดงไว้ที่บรรทัดแรกของสารบัญจดทะเบียนใบแทนโฉนดที่ดินว่า "โฉนดที่ดินเดิมออกให้เมื่อวันที่..... เดือน.....พ.ศ....." ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณีลงลายมือชื่อ วัน เดือน ปี และประทับตราประจำตำแหน่งใต้ข้อความดังกล่าวตรงกึ่งกลางกระดาษ

ถ้ามีรายการจดทะเบียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายังไม่ต้องลงชื่อประทับตรา เมื่อได้คัดลอกรายการจดทะเบียนในโฉนดเดิมมาลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนในใบแทน

โฉนดที่ดินด้วยหมึกสีแดงครบถ้วนแล้ว จึงให้เจ้าพนักงานที่ดิน หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ลงลายมือชื่อ วัน เดือน ปี และประทับตราประจำตำแหน่งใต้รายการสุดท้ายตรงกึ่งกลางกระดาษ

ข้อ ๗. โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ให้เขียนด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนว่า "ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ลงชื่อกำกับไว้ในช่องเจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อด้วย

ข้อ ๘. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่ ๔/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๑๐ เรื่องใบแทนโฉนดที่ดิน และคำสั่งอื่นที่มีข้อความแย้งหรือขัดต่อคำสั่งนี้เสีย

สั่ง ณ วันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕

(ลงชื่อ) ถ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๐๘/ว ๕๓๔๕ กรมที่ดิน

๕ เมษายน ๒๕๑๖

เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๙๔๖๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๖

ตามที่ได้วางระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศเพื่อประโยชน์ในทางปกครองและเพื่อช่วยเหลือมิให้ราษฎรต้องเป็นความฟ้องร้องกันโดยไม่จำเป็น ซึ่งมีหลักการว่า จะต้องเป็นประกาศในเรื่องต่าง ๆ รวม ๙ ประการ เช่น ประกาศแจกโฉนดที่ดิน ฯลฯ ครบกำหนดประกาศแล้ว แต่อยู่ในระหว่างรอการออกหนังสือสำคัญหรือจดทะเบียนให้ แต่ไม่ให้ผู้โต้แย้งถือเป็นสิทธิที่จะกล่าวอ้างได้ ทั้งนี้ เพื่อเรียกผู้ขอหรือผู้มีส่วนได้เสียมาทำการเปรียบเทียบ ความพิสดารปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอคัดค้านภายหลังครบกำหนดประกาศเพื่อทำการเปรียบเทียบให้ น่าจะไม่ชอบด้วยเหตุผลและทางปฏิบัติ เพราะกฎหมายได้กำหนดระยะเวลาไว้ให้ทำการโต้แย้ง การรับคำขอคัดค้านไว้เช่นนี้เท่ากับเป็นการขยายระยะเวลาประกาศออกไปอีก ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะกระทำได้ จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงนั้นเสีย และหากมีผู้มาขอโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้โต้แย้งทราบว่า ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดตามกฎหมายแล้ว แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วให้โอกาสผู้โต้แย้งไปทำความตกลงกับผู้ขอ และแจ้งผลการตกลงนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๑๕ วัน หากผู้โต้แย้งทำความตกลงกับผู้ขอได้และข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าผู้โต้แย้งไม่สามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

ลงชื่อ อ. วิสูตร โยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตร โยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๐๖๓ กรมที่ดิน

๒๐ กันยายน ๒๕๑๖

เรื่อง การประทับตราประจำต่อ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๒๕๐๓๑ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง ชี้แจงเรื่องการใช้แบบพิมพ์ น.ส. ๓ ในการออกใบแทน น.ส. ๓ โดยให้หมายเหตุในบัญชีควบคุม และได้สั่งการว่า เมื่อเจ้าหน้าที่จะแจกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ให้ผู้ใดไป ขอได้โปรดสั่งเจ้าหน้าที่ให้ประทับตราประจำต่อไว้เช่นเดียวกับการแจกโฉนดที่ดินด้วย นั้น

เรื่องนี้ ปรากฏว่าอำเภอและกิ่งอำเภอทุกแห่งไม่เคยมีตราสำหรับประทับประจำต่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์เหมือนกับที่ใช้อยู่ทางสำนักงานที่ดินจังหวัด กรมที่ดินจึงได้พิจารณาและดำเนินการจัดทำอยู่ แต่เพื่อให้การแจก น.ส. ๓ ได้ดำเนินไปโดยรวดเร็วและครบถ้วนตามขบวนการ ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินให้ใช้ตราประจำตำแหน่งของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี ประทับตราประจำต่อ น.ส. ๓ ไปพลางก่อน จนกว่ากรมที่ดินจะจัดส่งมาให้ใช้ราชการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) อ.วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๗๑๒๖ กรมที่ดิน

๒๙ มีนาคม ๒๕๒๐

เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน กรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายได้เกิดมีปัญหาในทางปฏิบัติว่า ถ้าผู้ที่ไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายมิใช่เจ้าของโฉนดที่ดินโดยตรงแล้ว จะใช้หลักฐานการแจ้งความนั้น เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ได้เพียงใดหรือไม่ เรื่องนี้กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นสมควรวางแนวทางปฏิบัติได้ ดังนี้

๑. ในกรณีที่เจ้าของโฉนดที่ดินเป็นผู้นำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินด้วยตนเอง เมื่อเจ้าของโฉนดที่ดินได้ให้ถ้อยคำรับรู้ และรับรองหลักฐานการแจ้งความนั้นแล้วก็ย่อมใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนโฉนดที่ดินได้

๒. ในกรณีที่เจ้าของโฉนดที่ดินมิได้เป็นผู้มาขอออกใบแทนโฉนดที่ดินด้วยตนเองแต่มอบอำนาจให้ผู้อื่นมาทำการแทน จะใช้หลักฐานการแจ้งความนั้นเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือแสดงว่าเจ้าของโฉนดที่ดินได้มอบหมายให้ผู้ยื่นไปแจ้งความแทนหรือเจ้าของโฉนดที่ดินได้รับรองหลักฐานการแจ้งความดังกล่าวเสียก่อน

อนึ่ง ในการพิจารณาออกใบแทนโฉนดที่ดินตามนัยดังกล่าว มิใช่จะพึงแต่หลักฐานการแจ้งความอย่างเดียว จำต้องสอบสวนพยานหลักฐานอื่น เช่น พยานบุคคลผู้รู้เห็นเพื่อประกอบการพิจารณาจนเป็นที่เชื่อถือได้ด้วย สำหรับการออกใบแทนใบจอง และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ให้ถือปฏิบัติตามนัยเดียวกันนี้โดยอนุโลม

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระคม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระคม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/๕๕๒๔ กรมที่ดิน

๖ พฤษภาคม ๒๕๒๐

เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายกรณีออกใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดปทุมธานี ที่ ปท ๒๔/๓๒๔๖ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๒๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารรวม ๑๖ ฉบับ

ตามที่หารือข้อกฎหมายกรณีนายสิงห์ แก้วโสพล ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๗๒ ตำบลคลองห้า (คลอง ๕ ออก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) ได้ยื่นคำขอรับใบแทนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว อ้างว่าโฉนดที่ดินเดิมซึ่งตนเองเก็บรักษาไว้สูญหาย เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการให้ตามคำขอตามลำดับจนผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามเสร็จแล้วยังไม่ได้แจกใบแทนให้ผู้ขอรับไป ความทราบปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้สูญหายตามที่ผู้ขออ้างไว้ แต่ได้นำไปประกันหนี้รายอื่น เป็นการขอรับใบแทนโดยที่ผู้ขอทราบว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้สูญหายไปจริง จึงแจ้งพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีอาญาแก่นายสิงห์ แก้วโสพล ดังนี้จะถือว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามความในมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ตามนัยหนังสือฉบับที่อ้างถึงความแจ้งแล้วนั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีที่จะถือว่า "ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วตามความในมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้นตกอยู่ในบังคับของวรรคต้นมาตราเดียวกัน คือจะต้องแจกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ขอรับไปด้วย ฉะนั้น ใบแทนโฉนดที่ดินจัดสร้างขึ้นมีสาระสำคัญครบถ้วนตามแบบที่กฎหมายกำหนด ตราบที่ยังไม่ได้ส่งมอบให้แก่ผู้ขอรับไปและยังอยู่ในความครอบครองของทางราชการ เป็นเอกสารของทางราชการอยู่ในระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถือว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วตามกฎหมายเมื่อความปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้เป็นอันตราย ชำรุดสูญหายด้วยประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะยกเลิกคำขอและทำลายแบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นระเบียบปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กรมที่ดิน

ที่ มท. ๐๖๐๕/๑๓๗๘๐

๑๓ กรกฎาคม ๒๕๒๐

เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท.๐๖๐๖/ว.๓๖๕๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๗๗/๒๕๒๐ เรื่องการออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จำนวน ชุด

ตามที่ได้ส่งคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ เรื่องการออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มาเพื่อทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นระเบียบปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินเห็นสมควรแก้ไขความในข้อ ๑ (ค) และข้อ ๒ (ฉ) แห่งคำสั่งดังกล่าวเสียใหม่ เพื่อให้การดำเนินการในการออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นไปตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม ตามความในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๒ และข้อ ๖

ฉะนั้น จึงขอส่งคำสั่งกรมที่ดินที่แก้ไขใหม่มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นระเบียบปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระคม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท.ระคม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๒๖๑๓๑ - ๙๐ ต่อ ๒๓๕

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๖๗๗/๒๕๒๐
เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

โดยที่กฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ และข้อ ๖ ระบุว่าการออกใบแทนใบจองและวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม ประกอบกับได้มีกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ จึงเป็นการสมควรที่จะแก้ไขคำสั่งกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๐๗ เรื่อง การออกใบแทน ใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ เสียใหม่ โดยให้ยกเลิกความในข้อ ๑ (ค) และข้อ ๒ (ฉ) แห่งคำสั่งดังกล่าว และให้ใช้ความดังต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๑ (ค) แบบใบแทนใบจองให้ใช้แบบใบจอง (น.ส.๒) สร้างขึ้นโดยอาศัยหลักฐานเดิมที่มีปรากฏอยู่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น ในด้านหน้ากรอกข้อความคือ ที่ดินตั้งอยู่ ทะเบียน ชื่อ ทิศข้างเคียง เนื้อที่ วันที่ เดือน พ.ศ. ที่ได้ออกใบแทน ส่วนในช่องลงชื่อนายอำเภอให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนนั้นลงชื่อโดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้ลงลายมือชื่อในใบจองเดิมลงไว้ และให้มีคำว่า "ใบแทน" ด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าใบจอง สำหรับด้านหลังให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกใบจองฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดงไว้ที่ส่วนบนสุดว่า "ใบจองฉบับเดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ....." ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยหมึกสีแดงเช่นเดียวกัน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทนลงลายมือชื่อและประทับตราได้รายการสุดท้ายที่คัดลอกลงไว้ พร้อมทั้งระบุตำแหน่งไว้ใต้ลายมือชื่อด้วย"

"ข้อ ๒ (ฉ) แบบของใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้ตามข้อ ๒ (ก) (ข) และ (จ) ให้ใช้แบบ น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือแบบหมายเลข ๓ แล้วแต่กรณีใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในด้านหน้าให้กรอกข้อความตามที่ปรากฏอยู่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนในช่องลงชื่อตำแหน่งนายอำเภอให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนนั้นลงชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง โดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้ลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมลงไว้ และให้มีคำว่า "ใบแทน" ด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ส่วนในสารบัญจดทะเบียนด้านหลังให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดงไว้ที่บรรทัดแรกของสารบัญจดทะเบียนว่า "หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ....." ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยอักษรแดงเช่นเดียวกันแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทนลงลายมือชื่อและประทับตราได้รายการสุดท้ายที่คัดลอกลงไว้ โดยให้ระบุตำแหน่งไว้

ใต้ลายมือชื่อด้วย สำหรับกรณีการออกใบแทนแบบหมายเลข ๓ ให้ถือปฏิบัติในทำนองเดียวกัน"

สั่ง ณ วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๒๐

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท.ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๑๒/๓/ว. ๒๓๑๒๕

๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๑ (๒) ความว่า "ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบ และโฉนดที่ดินชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าว ให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ" นั้น ยังมีปัญหาเกี่ยวกับความว่า "ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้" ว่าจะหมายความแค่ไหนเพียงใด

กรมที่ดินได้พิเคราะห์แล้วเห็นว่า จะต้องพิจารณาจากแบบของโฉนดที่ดิน เพราะโฉนดที่ดินบางแบบได้มีการลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเพียงคนเดียว แต่โฉนดที่ดินบางแบบได้มีการลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดควบคู่กัน ดังนั้น ถ้ามีการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามแบบใด ก็ให้พิจารณาจากแบบโฉนดที่ดินนั้น ๆ ว่า กรณีใดที่จะต้องนำความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๑ (๑) มาใช้บังคับ กล่าวคือ

๑. โฉนดที่ดินแบบที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเพียงคนเดียว หากลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถตรวจสอบได้ ก็ต้องนำความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๑ (๑) มาใช้บังคับ

๒. โฉนดที่ดินแบบที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดควบคู่กัน หากลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัด คนหนึ่งคนใดหรือทั้งสองคน ไม่สามารถตรวจสอบได้ก็ต้องนำความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๑๑ (๑) มาใช้บังคับ

ฉะนั้น จึงเรียนซ้อมความเข้าใจมาเพื่อโปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๕/๓๓๗๓ กรมที่ดิน

๒๐ มกราคม ๒๕๒๑

เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชัยภูมิ

อ้างถึง บันทึกรายงานการประชุมของสำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๒๐

ตามบันทึกรายงานการประชุมที่อ้างถึงปรากฏว่าในระเบียบวาระที่ ๗ เรื่องปัญหาข้อกฎหมายกรณีออกใบแทนโฉนดที่ดินปรากฏว่า มีข้อความตอนท้ายกล่าวว่า ถ้าแจกใบแทนโฉนดที่ดินให้เจ้าของรับไปแล้ว ปรากฏพบโฉนดที่หายภายหลัง กรมที่ดินไม่ได้มีจังวิธีปฏิบัติไว้จังหวัด จึงเข้าใจว่าน่าจะต้องทำลายโฉนดฉบับนั้นเสีย สำหรับ น.ส.๓ ก็คงอนุโลมเช่นเดียวกันจังหวัดได้ส่งเรียนให้อำเภอทราบแล้วความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีนี้ยังไม่ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้จึงได้วางทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวไว้ ดังนี้

๑. เมื่อได้แจกใบแทนโฉนดที่ดินให้เจ้าของรับไปแล้ว ต่อมาภายหลังได้โฉนดที่ดินฉบับเดิมคืนมา ถ้าศาลมิได้มีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ส่งคืนโฉนดถึงสาเหตุที่ได้โฉนดคืนและได้ออกใบแทนแล้ว กับให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุโดยวิธีขีดเส้นขนานคู่ ณ ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน แล้วเขียนอักษรแดงว่า "โฉนดที่ดินฉบับนี้ได้ยกเลิกโดนได้ทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ....." (ลงวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทน) และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้เก็บไว้ในสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

๒. สำหรับโบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกัน

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(หมายเหตุ : เรียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๖๒๓ ลงวันที่ ๒๖ ม.ค. ๒๕๒๑)

(ข้อ ๑ ของหนังสือนี้แก้ไขเพิ่มเติมโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๔๘๖ ลงวันที่ ๖ ก.พ. ๒๕๒๑)

ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๒๔๙๖ กรมที่ดิน

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๑

เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๔/ว. ๑๖๒๓ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๔/๑๓๑ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๒๑ เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้วมาเพื่อโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า การหมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับเดิมภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้วด้วยข้อความว่า "โฉนดที่ดินฉบับนี้ได้ยกเลิกโดยได้ทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้ว แต่วันที่.....เดือน .....พ.ศ....." นั้น เป็นการคลาดเคลื่อน จึงขอแก้ข้อความดังกล่าวเป็น "โฉนดที่ดินฉบับนี้ยกเลิกเพราะได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ....."

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๕/๓๖๕๕ กรมที่ดิน

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๑

เรื่อง หารือการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีใบแทรกโฉนดสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

อ้างถึง หนังสือ ที่ สฎ. ๑๕/๓๔๔๔๙ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๒๑

ตามที่หารือไปว่า นางเลื่อน จินาสุ่น (โดยนายประพาศ จินาสุ่น ผู้รับมอบอำนาจแทน) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดที่ ๒๖๑๖ อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี ได้มายื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว โดยอ้างว่าสารบัญจดทะเบียน (ใบแทรก) ที่มีรายการจดทะเบียนแล้ว ๔ รายการ สูญหายไป เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีความเห็นว่า เมื่อมีบางส่วนของโฉนดที่ดินหายไป เจ้าของที่ดินได้ไปแจ้งความของหายไว้แล้ว และโดยเฉพาะรายการจดทะเบียนที่มีชื่อผู้ขอหายไปย่อมถือว่ารายการจดทะเบียนส่วนที่หายไปนั้น เป็นสาระสำคัญของโฉนดที่ดิน จึงสั่งให้ประกาศ ๓๐ วัน กรณีใบแทรกสูญหายไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เพราะเป็นการสูญหาย กรณีจึงเข้าลักษณะตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๑ (๑) ซึ่งจะต้องสอบสวนและประกาศ ๓๐ วัน จังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่ากฎกระทรวงดังกล่าวมีความหมายกว้าง อาจตีความว่าต้องประกาศหรือไม่ประกาศก็ได้จึงหารือว่าความเห็นของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดังกล่าวจะเป็นการถูกต้องหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วปรากฏว่า กรมที่ดินได้เคยวางทางปฏิบัติเกี่ยวกับใบแทรกโฉนดที่ดินสูญหายไว้แล้วว่า เมื่อรายการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนหายไปก็ต้องถือว่า เป็นเรื่องชำรุดเสียหาย ดำเนินการออกใบแทนให้ไปได้ ตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดลำปาง ที่ ๗๑๖/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๙ ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุดก็จะต้องพิจารณาตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งระบุว่า ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าว ให้นำความในข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) มาใช้บังคับสำหรับใบแทรกโฉนดที่ดินที่เป็นสารบัญจดทะเบียนนั้น ตามกฎกระทรวงดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นข้อความสำคัญ ดังนั้น ถ้าหากใบแทรกโฉนดที่ดินเพียงอย่างเดียวสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่จำต้องนำความในข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) มาใช้บังคับ คือไม่ต้องประกาศการออกใบแทนแต่อย่างใด

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระตม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระตม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๔๙๖ กรมที่ดิน

๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔

เรื่อง หารือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัด ด่วนมาก ที่ สป ๑๕/๓/๑๙๑๖ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบเรื่อง รวม ๑๓ ฉบับ

ตามที่แจ้งว่า นางเซียมเง็ก แซ่เฮง ได้ยื่นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๑๖ อำเภอพระประแดง ตามคำสั่งศาลจังหวัดสมุทรปราการ คดีหมายเลขแดงที่ ๕๗๖/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๒๓ แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของมาได้ จึงขอออกใบแทน เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการออกใบแทนโดยถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เมื่อครบประกาศและอยู่ในระหว่างการเขียนใบแทน นายวิมลศักดิ์ ศรีเพริด ผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้นำโฉนดที่ดินมาขอให้ประเมินราคา เจ้าหน้าที่ได้แจ้งกรณีนางเซียมเง็กฯ ได้มาโดยการครอบครองที่ดินให้นายวิมลศักดิ์ฯ ทราบ และขอโฉนดที่ดินแต่นายวิมลศักดิ์ฯ ไม่ยอมส่งมอบ โดยอ้างว่าศาลไม่ได้มีคำสั่งเรียกโฉนดที่ดินพร้อมกับได้ขออายัดที่ดิน จังหวัดมีปัญหาว่ากรณีดังกล่าวถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘(๔) หรือไม่ จึงส่งเรื่องหารือไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๘(๔) วางทางปฏิบัติว่า "ในกรณีตาม (๑) (๒) และ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นนี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป" กฎกระทรวงใช้คำว่า "ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย" ความหมายก็มีอยู่ในตัวแล้วว่าแม้โฉนดที่ดินไม่ได้สูญหายยังคงมีอยู่ แต่ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาก็ให้ถือว่าสูญหาย

ดังนั้น กรณีของเรื่องนี้เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกถ้อยคำเรียกให้นายวิมลศักดิ์ฯ ผู้ขีดถือโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาแล้ว แต่นายวิมลศักดิ์ฯ ไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นนี้ ก็ย่อมถือได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหาย เพราะไม่ได้โฉนดที่ดินมาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๕๗)ฯ ข้อ ๘(๔) จึงชอบที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนให้กับผู้ขอได้มา โดยการตรอบตรองตามคำพิพากษาต่อไปได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

ลงชื่อ ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๗๑ ต่อ ๒๗๙

(หมายเหตุ เรียนโดยหนังสือที่ มท ๐๖๑๒/ว ๔๕๘๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๔)

ที่ มท ๐๖๐๕/๒/ว. ๒๓๕๕๙ กรมที่ดิน

๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๙

เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ฯ

ขอส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๙ มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

อนึ่ง โดยที่ปรากฏว่าในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินชำรุด เมื่อเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่รับดำเนินการให้โดยแจ้งว่าจะต้องจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่เสียก่อนนั้น ทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของที่ดิน ฉะนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ถ้าสามารถจะตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่ชำรุดว่าถูกต้องตรงกับฉบับเจ้าของที่ดิน และมีที่ว่างในสารบัญจดทะเบียนพอที่จะดำเนินการได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่เจ้าของที่ดินไปก่อน แล้วจึงดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นขึ้นใหม่ตามระเบียบและวิธีการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศลย์ เวสโกสิทธิ์

(นายศลย์ เวสโกสิทธิ์)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย
ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่
ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย
ชำรุด สูญหาย
พ.ศ. ๒๕๒๔

ด้วยกระทรวงมหาดไทยเห็นสมควรวางระเบียบในการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ไว้ดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔"

ข้อ ๒. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๘/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๔๙๘ เรื่อง การจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย

ข้อ ๔. เมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า โฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกเหตุผลการเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ไว้โดยชัดเจน เฉพาะกรณีสูญหายให้พนักงานเจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการสืบสวนสอบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบ และหาสาเหตุที่เอกสารสูญหายไปเสียก่อนที่จะดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินขึ้นใหม่ด้วย

ข้อ ๕. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน มาเพื่อพิจารณาและสั่งดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ คือฉบับสำนักงานที่ดินฉบับหนึ่ง และฉบับเจ้าของที่ดินฉบับหนึ่ง โดยไม่ต้องให้ผู้มีสิทธิในที่ดินยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๖. การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ทั้งสองฉบับตามข้อ ๕ ให้จัดทำโดยอาศัยหลักฐานเดิม ไม่ต้องไปทำการรังวัดในที่ดิน ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการสร้างใบแทนโฉนดที่ดินแต่ไม่ต้องประกาศอย่างขอรับใบแทน โดยหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนว่า "โฉนดที่ดิน (ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองแล้วแต่กรณี) ฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ....." และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน กำกับไว้

ข้อ ๗. เมื่อจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งสองฉบับเสร็จแล้ว ฉบับเจ้าของที่ดินที่จัดทำขึ้นใหม่ ให้มอบแก่ผู้มีสิทธิในที่ดินลงชื่อรับไป ยกเว้นใบไต่สวนไม่ต้องมอบให้รับไป ส่วนฉบับสำนักงานที่ดินเก็บเข้าแฟ้มโฉนดที่ดิน สำหรับฉบับเจ้าของที่ดินเดิมให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุ โดยวิธีขีดเส้นขนานอยู่ ณ ด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แล้วเขียนด้วยอักษรแดงว่า โฉนดที่ดิน (ใบไต่สวน หนังสือ

รับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองแล้วแต่กรณี) ฉบับนี้ยกเลิกโดยได้จัดทำขึ้นใหม่แล้วแต่วันที่..... เดือน.....พ.ศ....." และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บไว้ในสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๘. ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย และฉบับเจ้าของที่ดินก็เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย จนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใด ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงมหาดไทยฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๔๙๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่ต้องออกใบแทนและเรียกค่าธรรมเนียมอย่างเรื่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย เว้นแต่ค่าใบแทนให้บรรยายไว้ในคำขอรับใบแทนว่า "โฉนดที่ดิน (ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง แล้วแต่กรณี) รายนี้เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน" แล้วดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับตามระเบียบนี้

ข้อ ๙. เมื่อได้จัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินหรือฉบับเจ้าของที่ดินที่สูญหายคืนมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุตามข้อ ๗ แล้วเก็บไว้ในสารบบเช่นเดียวกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๒๔

(ลงชื่อ) พลเอกสิทธิ จิรโรจน์

(สิทธิ จิรโรจน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(หมายเหตุ เรียบโดยหนังสือที่ มท ๐๖๐๙/๒/๑. ๓๓๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ พ.ย. ๒๕๒๔)

ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๑๓๘๘

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๑ มกราคม ๒๕๒๙

เรื่อง หารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๙๙ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๙

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๙๙ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๙ เรื่อง หารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง มาเพื่อโปรดให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ฐิสันต์ ศิริโรจน์

(นายฐิสันต์ ศิริโรจน์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ก่องหนังสือสำคัญ
โทร. ๒๒๓๐๙๗๙

(หมายเหตุ เรียนโดยหนังสือที่ มท. ๐๗๑๒/ว ๒๒๔๐๕ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๙)

ที่ มท ๐๗๐๒/๘๕๔ กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กท ๑๐๒๐๐

๑๗ มกราคม ๒๕๒๙

เรื่อง หารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุราษฎร์ธานี ด่วนมาก ที่ สฎ ๐๐๑๖/๓๖๙๗๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๖

ตามที่จังหวัดขอให้พิจารณาทบทวนความเห็นกรณี การให้เจ้าของที่ดินผู้ซึ่งมีความประสงค์จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง ในกรณีสูญหาย สามารถทำคำตราสินต่อนายอำเภอตามมาตรา ๑๐๔ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ เพื่อนำไปยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นั้น

กระทรวงมหาดไทยได้ให้กรมที่ดินพิจารณาเรื่องนี้โดยละเอียดแล้ว ขอเรียนให้ทราบดังนี้.-

๑. การขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบจองในกรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองฉบับเดิมเป็นอันตรายหรือสูญหายเจ้าของที่ดินจะต้องนำพยานหลักฐานมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้เสียก่อน ซึ่งตามระเบียบกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติให้ผู้ขอนำหลักฐานการแจ้งความของหายที่แจ้งไว้กับพนักงานสอบสวนในที่ที่เกิดเหตุนั้นมาแสดง พร้อมกับนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้มาให้ถ้อยคำรับรองประกอบเรื่องไว้เป็นหลักฐานด้วย

๒. พนักงานสอบสวนในที่ที่เกิดเหตุ ซึ่งจะเป็นผู้รับแจ้งความของหายมีความหมายรวมถึงผู้ใดบ้างต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ซึ่งแม้ว่าตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาจะบัญญัติให้พนักงานฝ่ายปกครองและตำรวจมีอำนาจสอบสวนคดีอาญาได้ก็ตาม แต่ในการปฏิบัติหน้าที่ก็ต้องเป็นไปตามข้อบังคับว่าด้วยอำนาจและหน้าที่ของพนักงานฝ่ายปกครองหรือตำรวจด้วย โดยที่มีข้อบังคับกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยระเบียบการดำเนินคดีอาญาและสอบสวนคดีอาญาบางประเภทได้กำหนดให้พนักงานฝ่ายตำรวจเป็นหัวหน้าพนักงานสอบสวน และพนักงานสอบสวนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ส่วนพนักงานฝ่ายปกครองมีอำนาจสอบสวนก็แต่ในเรื่องที่มีลักษณะเป็นกรณีเฉพาะเรื่องเฉพาะรายและในคดีอาญาบางประเภทเท่านั้น ซึ่งในเมื่อไม่เกี่ยวข้องกับกรณีการที่จะแจ้งความว่าโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองเป็นอันตรายหรือสูญหายแล้ว พนักงานฝ่ายปกครองก็ไม่อาจจะเป็นพนักงานสอบสวนที่จะรับแจ้งความในกรณีที่กล่าวตามข้อบังคับของกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวได้

๓. ระเบียบปฏิบัติที่ให้ผู้ขอไปแจ้งความกรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบจองเป็นอันตรายหรือสูญหายต่อพนักงานสอบสวน แล้วนำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบเรื่องการขอออกใบแทนก็เนื่องมาจากหลักฐานที่กล่าวเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินและเป็นเอกสารสิทธิยันเป็นเอกสารที่ทางราชการออกให้ การออกใบแทนจึงจำเป็นต้องกระทำอย่างรัดกุมและรอบคอบ พนักงานสอบสวนผู้รับแจ้งความที่มีความชำนาญในการสอบสวนย่อมจะสามารถจับกุมผู้แจ้งความเท็จและดำเนินคดีอาญาแก่ผู้กระทำผิดได้ทันที การแจ้งความของหายต่อพนักงานสอบสวนฝ่ายตำรวจไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมทั้งยังทำได้สะดวกและประหยัดกว่า เพราะสถานีตำรวจมีมากกว่าและบางท้องที่มีสถานีตำรวจในระดับตำบลด้วย นอกจากนี้ถ้าผู้รับแจ้งความของหายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบแทน

ในขณะเดียวกันด้วยแล้วก็ย่อมจะเป็นการไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง

อนึ่ง ขอเรียนซ้อมความเข้าใจมาในคราวเดียวกันนี้ด้วยว่า ในการขอออกใบแทนกรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองเป็นอันตรายหรือสูญหาย ซึ่งผู้ขอจะต้องนำพยานบุคคลมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเพื่อประกอบการพิจารณานั้น ผู้ขอจะต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องใช้ดุลยพินิจพิจารณาถ้อยคำพยานหลักฐานจนเป็นที่เชื่อถือได้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน
กองหนังสือสำคัญ
โทร. ๒๒๓๐๙๗๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๗๕๑๑ กรมที่ดิน
ถนนเพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๙ กรกฎาคม ๒๕๒๙

เรื่อง การแจกโฉนดที่ดินกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ตามที่ได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้เพิ่มมาตรา ๕๙ เบญจ ซึ่งบัญญัติว่า "การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้น คืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย" กรมที่ดินจึงวางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้.–

๑. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ แล้ว ให้หมายเหตุในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมด้วยหมึกสีแดง โดยวิธีขีดคร่องและเขียนข้อความว่า "ใบจอง, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ยกเลิกเพราะได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ .....อำเภอ .....แต่วันที่ .....เดือน .....พ.ศ. ....." แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อกำกับไว้เป็นหลักฐานกับแจ้งนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เพื่อหมายเหตุในฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอให้ตรงกัน แล้วลงชื่อกำกับไว้ และหมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า "ใบจอง หรือ น.ส. ๓ เลขที่ .....ได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ..... แต่วันที่ .....เดือน .....พ.ศ. ....." ถ้าเป็น น.ส. ๓ ก. ก็ให้หมายเหตุในทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๔) ที่ได้บรรทัดของ น.ส. ๓ ก. แปลงนั้น โดยมีข้อความเช่นเดียวกับการหมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดิน

๒. กรณีผู้มีชื่อตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่สามารถส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน ไม่ว่ากรณีใด ๆ เช่น กรณีสูญหาย ก่อนออกโฉนดที่ดินให้จังหวัดแจ้งอำเภอหรือกิ่งอำเภอส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณา และให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกถ้อยคำบุคคลที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการแจกโฉนดที่ดิน

ไปได้โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๔๒๐๑๔ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๑๙ เรื่อง การทำโฉนดที่ดินใหม่ในกรณีสอบเขตที่ดินทั้งตำบล

อนึ่ง ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำ ส.ค. ๑ มาเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๒๕๐๗ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๑๙ เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เมื่อได้ออก น.ส. ๓ หรือโฉนดที่ดินไปแล้วเช่นที่เคยปฏิบัติมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๙๓๗๑

ที่ มท ๐๗๑๒/๒๑๗๐๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๙ กันยายน ๒๕๒๙

เรื่อง ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดอุตรธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดอุตรธานี ที่ อต ๐๐๒๑/๒๑๙๖๕ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๒๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารเรื่องราว รวม ๑๕ ฉบับ

ตามที่หารือว่า นายสมนึก ทองนาค ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนซื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๖๙๗ อำเภอเมืองอุตรธานี ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของศาลโดยศาลจังหวัดอุตรธานีแจ้งว่า ได้มีหมายนัดแจ้งให้จำเลยซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดินแล้ว แต่ไม่สามารถเรียกโฉนดที่ดินจากจำเลยได้เนื่องจากจำเลยได้หลบหนีไป จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอต่อไปด้วยจังหวัดเห็นว่า กรณีดังกล่าวถือได้ว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตรายตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๑๑ (๑) ควรดำเนินการออกใบแทนให้ได้ แต่เพื่อความถูกต้อง จึงส่งเรื่องไปเพื่อพิจารณา นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว กรณีของเรื่องนี้ เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงตามที่ศาลจังหวัดอุตรธานีแจ้งมาว่า ศาลได้มีหมายนัดแจ้งให้ นายสยาม บุษรากุล จำเลยที่ ๓ ซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินให้ส่งมอบโฉนดที่ดินแล้ว แต่ไม่สามารถเรียกโฉนดที่ดินจากจำเลยได้เนื่องจากจำเลยได้หลบหนีไป กรณีพอฟังได้ว่า โฉนดที่ดินเดิมได้สูญหายไปพร้อมกับจำเลย จังหวัดจึงควรดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ไปได้ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๑ (๑) (๓)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๙๗๙

ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๒๒๗๗๕

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๒๙

เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว. ๒๓๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๙

ตามที่ส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๙ มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป นั้น

โดยที่ปรากฏอยู่เสมอว่า เมื่อเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่เป็นฉบับเก่ารุ่นก่อน ๆ มักจะเป็นอันตรายสูญหายหรือชำรุดจนไม่สามารถที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่เจ้าของที่ดินไปก่อนได้ ทำให้เจ้าของที่ดินได้รับความเดือดร้อนและเสียหาย ดังนั้น เพื่อให้ปัญหาดังกล่าวหมดไปและเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าของที่ดินผู้มาติดต่อ อันเป็นการรักษาภาพพจน์ที่ดีของทางราชการ จึงขอให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและรับผิดชอบดำเนินการตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินอย่างสม่ำเสมอ ถ้าหากพบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ก็ให้รีบจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามระเบียบและวิธีการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ฐิสันต์ ศิริโรจน์

(นายฐิสันต์ ศิริโรจน์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๔๗๙

ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๐๑๒๗๕

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๖ มกราคม ๒๕๓๐

เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาของศาล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยบางจังหวัดมีปัญหาว่า กรณีศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย โดยได้มีการส่งคำบังคับให้จำเลยทราบโดยชอบแล้ว แต่จำเลยก็หาได้ไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ฯ ให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาไม่ โจทก์จึงนำคำพิพากษาพร้อมทั้งใบสำคัญตีถึงที่สุดไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ฯ ให้แก่โจทก์เป็นผู้รับโอนตามคำพิพากษาของศาลที่ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย โดยไม่มีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินไปด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจะพิจารณาดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนให้แก่โจทก์เป็นผู้รับโอนตามคำพิพากษาได้หรือไม่

ในปัญหานี้ เมื่อพิจารณาจากข้อ ๑๑ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่บัญญัติว่า ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน และปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีเจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทน แล้ว เห็นว่าการที่ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนา กรณีนี้ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาอันเกี่ยวกับโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ เพราะการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษาดังกล่าวจะต้องมีการดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน กล่าวคือ จะต้องมีการจดแจ้งหรือบันทึกสาระสำคัญแห่งการโอนลงในโฉนดที่ดินตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจทก์ได้ดำเนินการโดยวิธีการต่าง ๆ เพื่อให้ได้โฉนดที่ดินมาจากจำเลยแล้ว แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาจากจำเลยได้เพราะจำเลยได้หลบหนีไป ไม่ทราบว่าจะตามตัวจำเลยได้จากที่ใด และโจทก์ได้ไปยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้แล้ว ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีโฉนดที่ดินสูญหายด้วยประการใดตามที่บัญญัติไว้ในข้อ ๑๑ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ดังนั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินจึงจำเป็นต้องออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทำนองเดียวกับกรณีที่เจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทนตามบทบัญญัติแห่งกฎกระทรวงดังกล่าว ทั้งนี้เพื่อที่โจทก์จะได้นำใบแทนโฉนดที่ดินไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาได้ต่อไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาตีความในปัญหาดังกล่าวข้างต้น ย่อมจะเป็นประโยชน์แก่จังหวัดต่าง ๆ ในอันที่จะปฏิบัติในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีดังกล่าวให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๙๙๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๖๖๔๙ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๒

เรื่อง การปิดประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่า มีราษฎรจังหวัดหนึ่งได้ร้องเรียนต่อกรมที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า ได้ยื่นคำขอเปลี่ยน น.ส.๓ ธรรมดา เป็น น.ส.๓ ก. และขอแบ่งขายที่ดิน เมื่อรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว เจ้าหน้าที่บอกว่าต้องประกาศเป็นเวลา ๓๐ วัน หลังจากนั้นประมาณ ๒ เดือน ผู้ร้องได้ไปติดต่อขอจดทะเบียนเจ้าหน้าที่บอกว่ายังโอนไม่ได้ เพราะยังไม่ได้ประกาศ เจ้าของที่ดินจะต้องนำไปให้กำนันปิดประกาศด้วยตนเอง เมื่อผู้ร้องไม่สามารถจดทะเบียนได้ จึงได้ร้องเรียนโดยขอทราบว่า ในการนำประกาศไปให้กำนันปิดประกาศ เป็นหน้าที่ของราษฎรหรือเป็นหน้าที่ของทางราชการ กรมที่ดินได้ให้จังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อผู้ร้องมาขอจดทะเบียน เจ้าหน้าที่ยังไม่ได้ส่งประกาศไปปิดที่บ้านกำนัน ได้มอบประกาศให้ผู้ร้องนำไปให้กำนันปิดแต่กำนันไม่อยู่ ผู้ร้องได้กลับไปยังสำนักงานที่ดิน เจ้าหน้าที่จึงได้นำประกาศไปให้กำนันปิด และผู้ร้องขอให้โอนที่ดินให้ก่อน แต่เจ้าหน้าที่แจ้งว่ายังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศ ไม่สามารถที่จะโอนที่ดินให้ได้ ต่อมากรมที่ดินได้แจ้งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า ในการนำประกาศไปให้กำนันปิดไม่มีระเบียบกำหนดว่าเป็นหน้าที่ของผู้ใด การที่เจ้าหน้าที่มอบให้เจ้าของที่ดินนำไปให้กำนันปิดย่อมทำได้

เรื่องนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ (คณะที่ ๓) ได้พิจารณาเรื่องร้องทุกข์แล้วมีความเห็นว่าการปิดประกาศเป็นหลักเกณฑ์และวิธีการในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ.๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ได้กำหนดให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำประกาศและดำเนินการให้มีการปิดประกาศและคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ได้เสนอแนะต่อนายกรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการให้กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งมายังผู้ว่าราชการจังหวัดต่าง ๆ เกี่ยวกับการปิด

ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่า ให้เป็นหน้าที่ของนายอำเภอหรือ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอที่จะต้องรับผิดชอบดำเนินการให้มีการปิดประกาศด้วย ทั้งนี้ เพื่อมิให้เกิดกรณีร้องเรียนทำนองเดียวกันนี้อีก ซึ่งรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี (นายมีชัย ฤชุพันธุ์) สั่งและปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรีพิจารณาแล้วมีคำสั่งให้ดำเนินการตามมติของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ และให้ส่งข้อเสนอของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ให้กรมที่ดินดำเนินการต่อไป

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกำชับเจ้าหน้าที่ที่ดินให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ อุดม วัฒนะดีรี

(นายอุดม วัฒนะดีรี)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๕๗๕

ที่ มท ๐๗๓๓/๒๒๓๕ วันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๒

เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน อธิบดี

เรื่องเดิม

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มีบันทึก ที่ มท ๐๗๑๕/๓๔๗ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๒ ส่งบันทึกสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ที่ มท ๐๗๑๕.๑/๑๑๑๔ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๒ แจ้งว่า นายธานินทร์ ดิษบรรจง ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๗/๑๘, ๒๖๗๒๐-๒๖๗๒๗ ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) รวม ๙ แปลง ตามคำขอลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๒๙ โดยอ้างว่าโฉนดที่ดินเดิมสูญหาย โดยนำหลักฐานการแจ้งความและพยานมาให้ถ้อยคำรับรอง ๒ คน ประกาศออกใบแทนครบกำหนด ไม่มีผู้ใดคัดค้าน เจ้าหน้าที่จึงออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอรับไป เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙ ต่อมา นางวาอากาศตรี สุเมธ โพธิ์มณี โดยนายธเนศ ต่องนาว ผู้รับมอบอำนาจมีหนังสือลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙ ถึง เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน แจ้งว่า ความจริงแล้วนายธานินทร์ฯ ได้มอบโฉนดที่ดินดังกล่าวให้ไว้กับนางวาอากาศตรี สุเมธฯ ยึดถือไว้เป็นหลักฐานประกันเงินกู้ ตามสัญญากู้เงินลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๒๘ และขออายัดที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน เห็นว่า เจ้าหน้าที่ได้แจกใบแทนโฉนดที่ดินไปก่อนที่นางวาอากาศตรี สุเมธ จะมีการขออายัด การออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมาย ส่วนโฉนดที่ดินเดิมที่ได้คืนมาศาลมิได้มีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ส่งคืน และหมายเหตุ ณ ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน แต่เพื่อความรอบคอบ จึงส่งเรื่องมาหารือ

ข้อเท็จจริง

๑. เรื่องนี้ กองวิชาการเคยพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อเท็จจริงปรากฏหลักฐานชัดแจ้งว่า นายธานินทร์ มีเจตนาแจ้งเท็จแก่เจ้าพนักงาน เพราะตนทราบอยู่แล้วว่า ได้นำโฉนดที่ดินทั้ง ๑๑ แปลง ไปประกันเงินกู้ไว้กับนางวาอากาศตรี สุเมธฯ แต่ยังบังอาจไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวน สภ.อ. ปากเกร็ดว่า โฉนดที่ดินของตนสูญหาย และนำหลักฐานการแจ้งความมาเป็นหลักฐานขอออกใบแทน จำนวน ๙ แปลง จนเจ้าพนักงานที่ดินหลงเชื่อและออกใบแทนให้ไป จึงควรให้เจ้าพนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีอาญากับนายธานินทร์ฯ (ตามบันทึกกองวิชาการ ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๙๐ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๙)

๒. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจนครบาลบางเขน เมื่อวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๒๙ (ตามบันทึกสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ที่ มท ๐๗๑๔.๑/๔๘๐ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๙)

๓. นางวาอากาศตรี สุเมธ โพธิ์มณี ปัจจุบันเป็นนางวาอากาศโท สุเมธ โพธิ์มณี ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๓๒ แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ว่า "บัดนี้ ข้าพเจ้าได้รับชำระหนี้จากนายธานินทร์ ดิษบรรจง ครบถ้วนแล้ว และข้าพเจ้าได้ส่งมอบต้นฉบับโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินทั้ง ๑๑ โฉนดดังกล่าวให้นายธานินทร์ ดิษบรรจง แล้ว ข้าพเจ้าจึงไม่ประสงค์ที่จะอายัดที่ดินทั้ง ๑๑ โฉนดดังกล่าวอีกต่อไป กับไม่ห้ามหรือคัดค้านหากนายธานินทร์ ดิษบรรจง จะไปทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินทั้ง ๑๑ โฉนดดังกล่าวด้วยเช่นกัน"

๔. นายธานินทร์ ดิษบรรจง ได้ให้ถ้อยคำตามบันทึกลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๓๒ ว่าโฉนด

ที่ดินเดิมมิได้สูญหาย และได้โฉนดที่ดินเดิมมาแล้ว หากกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การออกใบแทนไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกใบแทนยินยอมให้เพิกถอนหรือแก้ไขได้

ความเห็น

กองหนังสือสำคัญพิจารณาแล้วเห็นว่า ใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๗๑๘, ๒๖๗๒๐ ถึง ๒๖๗๒๗ ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) รวม ๙ แปลง ออกให้แก่นายธานินทร์ ดิษบรรจง รับไป เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙ โดยผู้ขออ้างว่าโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินได้สูญหายไปโดยลืมไว้ในร้านอาหาร และได้แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ท้องที่ที่เกิดเหตุตามหลักฐานการแจ้งความลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๒๙ แต่ข้อเท็จจริงกลับปรากฏว่า นายธานินทร์ ดิษบรรจง ได้นำโฉนดที่ดินดังกล่าวไปให้ไว้กับนางวาอากาศตรี สุเมธ โพธิ์มณี ยึดถือไว้เพื่อเป็นหลักฐานประกันเงินกู้ตามสัญญากู้เงินฉบับลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๒๙ โดยโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินไม่ได้สูญหายไปแต่อย่างใด การให้ถ้อยคำเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินของนายธานินทร์ ดิษบรรจง จึงเป็นเท็จ กรณีเข้าลักษณะเป็นการออกใบแทนโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเห็นควรเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวเสีย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบ ขอได้โปรดลงนามในคำสั่งเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินที่แนบมาพร้อมนี้ และจะได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ) นุ มาลัยพงษ์

(นายนุ มาลัยพงษ์)

ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญ

ที่ มท ๐๗๑๓/๒๒๕๖๙ กรมที่ดิน
ถนนพระพิทัก กท ๑๐๒๐๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๓๓

เรื่อง หารือการจดทะเบียนและการเพิกถอนใบแทน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี
อ้างถึง หนังสือจังหวัดชลบุรี ที่ ชบ ๐๐๒๐/๒๓๕๒๘ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๓
สิ่งที่ส่งมาด้วย สารบบหน้าสำรวจ ๔๓๔๓ ตำบลแสนสุข (หนองมน)

ตามที่จังหวัดได้แจ้งผลการสอบสวนเพิ่มเติมกรณี นายพิชิต พิริยาพรรณนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๘๔๒ อำเภอเมืองชลบุรี (บางพระ) ไปยื่นคำขอจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลจังหวัดชลบุรี โดยเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ เนื่องจากโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว, นางสาวพรพรรณ อัมภิกาภรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม ได้ขอออกใบแทนไปแล้ว โดยอ้างว่า โฉนดที่ดินฉบับเดิมสูญหาย จังหวัดเห็นว่า เมื่อได้ออกใบแทนแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ศาลจังหวัดชลบุรีได้สั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกใบแทนและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่นายพิชิตฯ ตามโฉนดที่ดินฉบับเดิม จึงควรดำเนินการยกเลิกใบแทนตามคำสั่งศาล แต่จังหวัดไม่สามารถเรียกใบแทนดังกล่าวมายกเลิกได้ จึงเห็นควรดำเนินการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินฉบับเดิมตามคำสั่งศาล เพื่อความถูกต้อง จึงหารือไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๘๔๒ อำเภอเมืองชลบุรี (บางพระ) ฉบับเดิมมิได้สูญหายแต่ นางสาวพรพรรณ อัมภิกาภรณ์ เจ้าของที่ดินได้นำไปเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินและการชำระหนี้กับวัดเฉลิมพระเกียรติวรวิหาร ซึ่งต่อมาได้มีการฟ้องร้องทางแพ่ง และโจทก์ได้นำโฉนดที่ดินดังกล่าวไปมอบให้กับศาลพร้อมคำฟ้องประกอบกับศาลจังหวัดชลบุรีได้มีหนังสือที่ ยธ ๐๒๐๑.๒๐๑/๒๘๕๕ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๓๓ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นายพิชิต พิริยาพรรณ ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยนำโฉนดที่ดินฉบับเดิมมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน ดังนั้น การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยเจ้าของที่ดินรู้อยู่แล้ว ในขณะที่ขอออกใบแทนว่าโฉนดที่ดินเดิมไม่ได้สูญหายและได้ไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนว่าสูญหาย จึงเป็นการแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงาน และกรณีไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใบแทนโฉนดที่ดินที่ออกไปแล้วจึงเป็นการออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ประกอบกับศาลจังหวัดชลบุรีได้มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการยกเลิกใบแทน แล้วจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อตามต้นฉบับโฉนดที่ดินเดิม จึงต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน โดยถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่องการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง การที่นางสาวพรพรรณฯ ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยรู้อยู่แล้วว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้สูญหาย แต่ได้แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรอำเภอเมืองชลบุรีว่าสูญหาย จึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗, ๒๖๗ ขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการในส่วนนี้ตามควรแก่กรณีด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อารีย์ วงศ์อารยะ

(นายอารีย์ วงศ์อารยะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๙๗๙

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๐๒๓๘๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิทัก กท. ๑๐๒๐๐

๒๖ มกราคม ๒๕๔๐

เรื่อง พยานหลักฐานในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๕/๓๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำขอ (ท.ด.๕)

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางปฏิบัติเรื่องพยานหลักฐานในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งได้เวียนให้ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติแล้ว ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๐ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในเรื่องดังกล่าวเป็นไปในในแนวทางเดียวกัน จึงขอส่งตัวอย่างคำขอ (ท.ด. ๕) มาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในการรับคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๖๖๐

โทรสาร ๐๒ - ๕๐๓๓๕๕๕

(ท.ด. ๕)



คำขอ.....

ฉบับที่ .....

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี

เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บุตร .....

อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล .....

อำเภอ ..... จังหวัด ..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ..... ด้วยความสัตย์จริงว่า :–

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าประสงค์จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ จึงขอปฏิญาณตนให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน .....

.....

.....

.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๕.๓/ว. ๑๖๑๘๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิทัก กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๐

เรื่อง ชี้แจงความเข้าใจในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๘๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๘

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๘๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๘ เรื่องหารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง มาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติแล้ว และชี้แจงความเข้าใจในคราวเดียวกันว่าในการออกใบแทน กรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง เป็นอันตรายสูญหาย ซึ่งผู้ขอจะต้องนำพยานมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเพื่อประกอบการพิจารณา โดยผู้ขอจะต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอนำเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องใช้ดุลพินิจพิจารณาถ้อยคำพยานหลักฐานจนเป็นที่เชื่อถือได้ด้วย นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า วัตถุประสงค์ของหนังสือฉบับดังกล่าวน่าจะมีจุดมุ่งหมายแต่เพียงให้ผู้ขอนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของ ผู้ขอนำเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น แต่ในการบันทึกถ้อยคำพยาน พนักงานเจ้าหน้าที่มักจะบันทึกเกินเลยไปว่าพยานรู้เห็นจริงว่าสูญหาย และหากถ้อยคำเป็นเท็จให้ดำเนินคดีในทางอาญากับพยานได้ด้วย ทำให้การขอออกใบแทนขัดข้องเพราะไม่มีผู้ใดอยากเป็นพยาน กรมที่ดินจึงขอชี้แจงความเข้าใจเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติว่า บุคคลที่น่าเชื่อถือไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ ให้อยู่ในดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอนำเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น เว้นแต่กรณีที่พยานเป็นบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่ในบ้านเดียวกันกับเจ้าของ

โฉนดที่ดิน และพร้อมที่จะให้ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือตำกัญ

โทร. ๕๐๓๓๕๖๐

โทรสาร ๐๒ - ๕๐๓๓๕๕๕

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๕๗

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๐

เรื่อง พยานหลักฐานในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๔๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดสุราษฎร์ธานี เรื่องหารือการทำคำคราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง โดยเห็นว่าระเบียบปฏิบัติที่ให้ผู้ขอไปแจ้งความกรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบจอง เป็นอันตรายหรือสูญหายต่อพนักงานสอบสวน แล้วนำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการเรื่องการขอออกใบแทน ก็เนื่องจากหลักฐานที่กล่าวเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินและเป็นเอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารที่ทางราชการออกให้ การออกใบแทนจึงจำเป็นต้องกระทำอย่างรัดกุมและรอบคอบ พนักงานสอบสวนผู้รับแจ้งความที่มีความชำนาญในการสอบสวนย่อมจะสามารถจับพิรุธผู้แจ้งความเท็จและดำเนินคดีอาญาแก่ผู้กระทำผิดได้ทันที การแจ้งความของหายต่อพนักงานสอบสวนฝ่ายตำรวจไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมทั้งยังทำได้สะดวกและประหยัดกว่า เพราะสถานีตำรวจมีมากกว่า และบางท้องที่มีสถานีตำรวจในระดับตำบลด้วย นอกจากนี้ถ้าผู้รับแจ้งความของหายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบแทนในขณะเดียวกันด้วยแล้วก็ย่อมจะเป็นการไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง นั้น

โดยที่กองบัญชาการตำรวจนครบาลได้ขอความร่วมมือให้ส่วนราชการต่าง ๆ รับแจ้งเอกสารหายเอง โดยเห็นว่า เอกสารที่ไม่เกี่ยวกับคดีและเป็นเอกสารที่มีส่วนราชการหรือหน่วยงานเป็นเจ้าของเรื่องอยู่แล้ว ส่วนราชการที่เป็นเจ้าของเรื่องน่าจะเป็นผู้รับแจ้งความเสียเองแล้วออกเอกสารสิทธิให้ใหม่ในคราวเดียวกัน โดยกองบัญชาการตำรวจนครบาลจะนำเสนอกรมตำรวจเพื่อแก้ไขระเบียบกรมตำรวจในส่วนที่เกี่ยวกับการรับแจ้งความ ถ้าเป็นกรณีเอกสารที่มีส่วนราชการเป็นเจ้าของเรื่องอยู่แล้ว เจ้าพนักงานตำรวจจะไม่รับแจ้งความ เว้นแต่เป็นเรื่องเกี่ยวกับคดีความ

ซึ่งกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นควรให้ความร่วมมือกับกองบัญชาการตำรวจนครบาล จึงได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

การขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง และการขอคัดสำเนา ส.ค.๑

(๑) กรณีสูญหายอันเนื่องมาจากการกระทำผิดทางอาญา เช่น ถูกชิงทรัพย์ เป็นต้น ให้นำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอออกใบแทน

(๒) กรณีสูญหายโดยประการอื่นที่ไม่เกี่ยวกับการกระทำผิดทางอาญา เช่น หลงลืมไว้ หล่นหายไป เก็บไว้แต่จำไม่ได้ว่าเก็บไว้ที่ใด ได้ค้นหาแล้วไม่พบ เป็นต้น ไม่ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอออกใบแทนแต่อย่างใด แต่ให้ระบุถ้อยคำของผู้ขอไว้ในคำขอ (ท.ด. ๕) ให้ได้ความว่า " ขอปฏิญาณตนในการให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้ "

อนึ่ง การสอบสวนพยานบุคคลประกอบการขอรับใบแทนให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๖๑๙๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ข้อมความเข้าใจในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ปริญญา นาคฉัตรีย์

(นายปริญญา นาคฉัตรีย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๙๖๐

โทรสาร ๐๒ - ๕๐๓๓๖๕๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๕.๓/ว. ๒๔๓๘๔ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๓

เรื่อง การใช้แบบพิมพ์ใบแทนสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ตามที่ได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ประกาศใช้เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗ ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวได้ปรับปรุงแบบหลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์รวมทั้งใบแทนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นั้น

บัดนี้ มีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ซึ่งออกโดยนายอำเภอท้องที่เป็นผู้ลงนาม และต่อมาได้มีการยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ว่าในการออกใบแทนสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว จะใช้แบบพิมพ์ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ข.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๔ ได้กำหนดแบบของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ ๓ แบบ คือ แบบ น.ส. ๓ ก. ใช้สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว แบบ น.ส. ๓ ข. ใช้สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่ยังไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ สำหรับท้องที่อื่นนอกจากที่กล่าวให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในครั้งแรก เมื่อพิจารณาแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทั้ง ๓ แบบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งแบบ

น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ข. น่าจะมีจุดมุ่งหมายเพื่อแสดงให้ทราบเพียงว่าผู้ใดเป็นผู้มีอำนาจลงนามในแบบพิมพ์ดังกล่าว สำหรับข้อ ๑๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) เป็นการกำหนดให้ใช้แบบพิมพ์เพื่อสร้างใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่ได้มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว การใช้แบบพิมพ์เพื่อสร้างใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์มิใช่เป็นการใช้แบบพิมพ์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามข้อ ๔ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) แต่อย่างใด ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้แบบ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ข. ในการสร้างใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นั้น จะต้องพิจารณาผู้มีอำนาจลงนามในใบแทนเป็นผู้ใด หากปรากฏว่าเป็นการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน อำนาจในการลงนามในใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นของเจ้าพนักงานที่ดิน การสร้างใบแทนจึงต้องใช้แบบพิมพ์ตามแบบ น.ส. ๓ ข. แต่ถ้าเป็นการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ในท้องที่ที่ยังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินการสร้างใบแทนจึงต้องใช้แบบพิมพ์ตามแบบ น.ส. ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ

(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๕๕

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๕๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗)

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

โดยที่มีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองดังกล่าว เนื่องจากผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาประกอบการขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ อย่างไร ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีความเข้าใจแตกต่างกัน เป็นเหตุให้จังหวัดต่างๆ หารือแนวทางปฏิบัติไปยังกรมที่ดินอยู่เนืองๆ ฉะนั้น เพื่อให้แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ของพนักงานเจ้าหน้าที่มีความชัดเจนและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน อันจะทำให้การให้บริการประชาชนเป็นไปด้วยความเรียบร้อย รวดเร็วและถูกต้อง กรมที่ดินจึงขอซ้อมความเข้าใจดังนี้

๑. การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ นั้น ผู้ครอบครองย่อมไม่อาจมีคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าตนได้มาโดยการครอบครองได้ (เทียบเคียงตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๗๖๗๕/๒๕๔๐) ในการจดทะเบียนได้มา

โดยการครอบครอง จึงไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ (เวียนให้ทุกจังหวัดทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗) ซึ่งการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามความในมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมาจดทะเบียน ไม่อาจขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

๒. กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่เป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่าศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลอื่นที่มิได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอจะมาขอจดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้เนื่องจากคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มิได้เป็นคู่ความในคดีด้วย ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

อนึ่ง หากการขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นกรณีที่มีข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากที่ได้กล่าวข้างต้น ขอให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นกรณีๆ ไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้สั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) สมศักดิ์ เอี่ยมไชสง

(นายสมศักดิ์ เอี่ยมไชสง)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๕๙

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๕๕

(สำเนา)

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๔๑๖.๓/ว ๓๑๓๒๘

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีไฟไหม้สำนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/๑/๑๔๒๓๙
ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕

ด้วยในคราวประชุมผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ เมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ ณ อาคารรังวัดทำแผนที่ ชั้น ๖ ได้มีข้อหารือกรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ใบจอง ตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลว่าในกรณีที่สำนักงานที่ดินถูกไฟไหม้เอกสารทางราชการเสียหายหมด จะมีแนวทางปฏิบัติในกรณีดังกล่าวอย่างไร

กรมที่ดินขอเรียนว่า ในกรณีสำนักงานที่ดินถูกไฟไหม้ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติและได้ตอบข้อหารือให้จังหวัดนครศรีธรรมราชทราบ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/๑/๑๔๒๓๙ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ ไว้แล้ว จึงขอส่งสำเนาหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวมาเพื่อโปรดแจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
โทร. ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๓๘๐
โทรสาร ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๙๕๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๐๑/๑/๑๔๒๓๙ กรมที่ดิน

๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕

เรื่อง เพลิงไหม้ที่ว่าการอำเภอนาบอน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ นศ. ๑๕/๔๓๑๘ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๒๕

ตามที่จังหวัดได้รายงานกรณีผู้ก่อการร้ายคอมมิวนิสต์บุกเผาที่ว่าการอำเภอนาบอน เสียหายหมด เอกสารและพัสดุครุภัณฑ์ของสำนักงานที่ดินอำเภอก็ถูกทำลายหมดสิ้น นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว เห็นควรให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นเรื่องๆ ดังต่อไปนี้

๑. <u>แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน</u> (ส.ค. ๑)

๑.๑ โดยที่กรมที่ดินได้คัดทะเบียนการครอบครองส่งมาให้จังหวัดแล้ว จึงขอให้ถือทะเบียนการครอบครองที่ดินที่กรมที่ดินส่งมาให้เป็นหลักฐานการรับแจ้งการครอบครองที่ดิน โดยไม่ต้องประกาศให้ผู้แจ้งการครอบครองนำ ส.ค. ๑ ตอน ๒ มาแสดงต่อนายอำเภอ เพราะจะทำให้เสียเวลาในการตัด ส.ค. ๑ โดยไม่จำเป็น

๑.๒ ในกรณีที่มีผู้มาติดต่อทำธุระเกี่ยวกับที่ดิน และอ้างว่าได้แจ้งการครอบครองไว้แล้ว แต่ไม่สามารถนำ ส.ค. ๑ ตอน ๒ มาแสดงได้ เนื่องจากสูญหายหรือด้วยประการใดก็ดี ให้ผู้นั้นนำหลักฐานการแจ้งความของหายที่แจ้งไว้กับพนักงานสอบสวนมาแสดง และให้แยกพิจารณาดังนี้

๑.๒.๑ ถ้าที่ดินนั้นเป็นที่ที่ได้ลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินตามที่คัดส่งมาให้แล้ว ก็ให้ตรวจสอบหลักฐานจากทะเบียนฯ และสอบสวนข้อเท็จจริงจากผู้อ้างและกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน พร้อมทั้งพยานหลักฐานอื่นๆ ให้ปรากฏว่า

(ก) ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่หมู่ใด ตำบลใด สภาพเป็นที่อะไร เนื้อที่ประมาณเท่าใด มีอาณาเขตข้างเคียงติดต่อกับที่ของผู้ใด ด้านกว้างยาวทั้งสี่ทิศ จากทิศไหนถึงทิศไหน ไม่สามารถนำ ส.ค. ๑ ตอน ๒ มาแสดงเพราะเหตุใด

(ข) ได้ที่ดินแปลงนั้นมาอย่างไร แต่เมื่อใด มีหลักฐานการได้มาหรือไม่และได้แจ้งการครอบครองไว้เมื่อใด สภาพที่ดินขณะแจ้งการครอบครองกับปัจจุบันเป็นอย่างไรได้เสียภาษีบำรุงท้องที่หรือไม่ ถ้าเสียให้นำหลักฐานมาแสดงด้วย

(ค) ปัจจุบันใครเป็นผู้ครอบครองที่ดินอยู่ มีภาระผูกพันใดๆ บ้างหรือไม่ เช่น จำนอง ขายฝาก หรือนำไปประกันเงินกู้ ฯลฯ ถ้ามีให้แสดงด้วย

๑.๒.๒ ถ้าที่ดินนั้นเป็นที่ที่ยังไม่ลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินตามที่คัดสำเนามาให้ ก็ให้ผู้อ้างทำการปฏิญาณตนต่อนายอำเภอ พร้อมกับนำหลักฐานการแจ้งความของหายที่แจ้งไว้กับพนักงานสอบสวนในท้องที่เกิดเหตุมาแสดง และให้สอบสวนข้อเท็จจริงจากผู้อ้าง และกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านพร้อมทั้งพยานหลักฐานอื่นๆ ตามนัยข้อ ๑.๒.๑ (ก) (ข) และ (ค)

เมื่อสอบสวนแล้วเห็นว่ามีหลักฐานเป็นที่เชื่อถือได้และที่ดินแปลงนั้นได้ลงทะเบียนการครอบครองที่ดินตามที่คัดส่งมาให้แล้ว ก็ให้ดำเนินการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ให้เสียทีเดียวโดยไม่ต้องจัดทำ ส.ค. ๑ ขึ้นใหม่ แล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงในช่องรายการที่ดินแปลงนั้นว่า "ที่ดินแปลงนี้ ส.ค. ๑ ฉบับของอำเภอถูกไฟไหม้ และฉบับของเจ้าของที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย จึงออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้" แล้วให้นายอำเภอเซ็นชื่อพร้อมกับลงวัน เดือน ปี กำกับไว้เป็นหลักฐาน

๑.๓ ในกรณีที่ ส.ค. ๑ ตอน ๒ อยู่ในระหว่างการดำเนินการขอรับรองการทำประโยชน์ได้ถูกเพลิงไหม้พร้อมกับฉบับของอำเภอ ให้เป็นหน้าที่ของผู้ขอนำหลักฐาน เช่น ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่าย (มัดจำ) มาแสดง ส่วนการสอบสวนข้อเท็จจริงและหลักฐานต่างๆ ให้อนุโลมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวในข้อ ๑.๒

๒. ทะเบียนการครอบครองที่ดิน

ให้ถือทะเบียนการครอบครองที่ดินซึ่งกรมที่ดินได้ให้เจ้าหน้าที่คัดส่งมาให้เป็นหลักส่วนที่ดินที่อำเภอได้จัดทำทะเบียนการครอบครองที่ดินขึ้นภายหลังในกรณีรับแจ้งผ่อนผันการครอบครองแต่ยังไม่ได้ส่งทะเบียนการครอบครองที่ดินที่ทำเพิ่มขึ้นไปยังกรมที่ดินตามระเบียบนั้น ก่อนจะนำลงทะเบียนให้ดำเนินการตามนัยข้อ ๑.๒ วรรคท้ายเสียก่อน

๓. ใบสำคัญนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๓.๑ เนื่องจากใบสำคัญนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตลอดจนหลักฐานเกี่ยวกับการออกได้ถูกเพลิงไหม้หมด จึงควรทำหลักฐานขึ้นเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ โดยให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๓.๑.๑ ให้นายอำเภอประกาศให้ราษฎรที่มีใบสำคัญนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ทราบทั่วกัน เพื่อนำหลักฐานดังกล่าวมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดระยะเวลา ไม่ควรประกาศให้มาพร้อมกัน โดยพิจารณาประกาศเป็นท้องที่ให้พอกับอัตรากำลังของเจ้าหน้าที่ที่มีอยู่ที่จะทำให้เสร็จภายในวันนั้น และให้รีบดำเนินการโดยเร็ว อย่าให้ราษฎรต้องเสียเวลามาคอยนาน

๓.๑.๒ ถ้าเจ้าของที่ดินได้นำใบสำคัญน่าที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดง และเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบเป็นการถูกต้องแล้ว ก็ให้นายอำเภอบันทึกการสูญหายของฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ให้ชัดเจน แล้วทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ โดยไม่ต้องให้ยื่นคำขอและไม่ต้องประกาศ แต่ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงในสารบัญจดทะเบียนว่า "หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ซึ่งออกให้เมื่อ วันที่...เดือน.....พ.ศ.....ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถูกเพลิงไหม้หมด จึงทำขึ้นใหม่" แล้วให้นายอำเภอเซ็นชื่อพร้อมกับลงวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินให้แก่ผู้นำมามอบรับไป ส่วนฉบับผู้ถือเดิมให้นายอำเภอหมายเหตุโดยขีดเส้นขนานคู่ด้านหน้าด้วยหมึกแดงว่า "หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ยกเลิกเพราะได้ทำขึ้นใหม่แล้ว แต่วันที่.....เดือน.....ปี....." และให้นายอำเภอเซ็นชื่อพร้อมกับวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บเข้าสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้นต่อไป โดยไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมใดๆ ทั้งสิ้น

๓.๑.๓ ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ได้นำใบสำคัญน่าที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา เนื่องจากเป็นอันตรายหรือสูญหาย หรือชำรุด จนไม่สามารถจะตรวจสอบได้ว่าเป็นที่ดินแปลงใด ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอ (ท.ด. ๙) และปฏิญาณตนต่อนายอำเภอ โดยให้นำหลักฐานการแจ้งความของหายที่ผู้ขอแจ้งไว้กับพนักงานสอบสวนในท้องที่เกิดเหตุมาแสดงพร้อมด้วยพยานผู้รู้เห็นว่าที่ดินแปลงนั้นได้มีการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวแล้วจริง ซึ่งควรเป็นกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาทำการสอบสวน เมื่อเห็นว่าเป็นที่เชื่อถือได้และที่ดินนั้นได้นำลงทะเบียนการครอบครองที่ดินที่คัดส่งมาให้แล้ว จึงให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการตรวจสอบรังวัดทำรูปแผนที่ยังที่ดินขึ้นใหม่ แล้วประกาศหาผู้คัดค้านมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในที่ดินนั้น อีก ๑ ฉบับ ถ้าที่ดินนั้นอยู่ในเขตเทศบาลก็ให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีก ๑ ฉบับ ด้วย เมื่อประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านหรือขัดข้องแต่ประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือหลักฐานการรังวัดนั้นพิจารณาดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ โดยหมายเหตุด้วยหมึกแดงในสารบัญจดทะเบียนว่า "หนังสือฉบับนี้ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกเพลิงไหม้ และฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายจึงได้ทำขึ้นใหม่" แล้วให้นายอำเภอลงนามพร้อมกับวัน เดือน ปีกำกับไว้เป็นหลักฐาน ค่าใช้จ่ายในการไปรังวัดให้ใช้เงินงบประมาณ

ในกรณีที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วเชื่อถือได้ แต่ที่ดินนั้นยังมิได้นำลงทะเบียนการครอบครองที่ดินที่จัดส่งมาให้ ให้ส่งหลักฐานการสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นการเฉพาะรายเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการตามวรรคแรกต่อไป

๓.๒ ในกรณีที่มีผู้อ้างว่า ได้นำใบสำคัญนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นไว้ต่อเจ้าหน้าที่เพื่อทำธุรกิจต่างๆ ซึ่งกำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการ ได้ถูกเพลิงไหม้ไปพร้อมกับที่ว่าการอำเภอนั้นด้วย ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของที่ดินที่จะนำหลักฐานต่างๆ มาแสดง เช่น ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม หรือใบรับปิดประกาศของกำนัน เป็นต้น แล้วให้เจ้าหน้าที่สอบสวนเจ้าของที่ดินและพยานหลักฐานต่างๆ ให้ได้ความตามนัยข้อ ๑.๒.๑ (ก) (ข) และ (ค)

เมื่อสอบสวนและตรวจสอบหลักฐานทะเบียนครอบครองที่ดินเห็นว่าถูกต้องและเป็นที่เชื่อถือได้ ก็ให้เจ้าหน้าที่ออกไปรังวัดตรวจสอบที่ดินเพื่อทำรูปแผนที่ขึ้นใหม่ แล้วทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ใหม่ทั้ง ๖ ฉบับ โดยถือหลักฐานของการรังวัดนั้นเป็นหลัก และให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนว่า "หนังสือฉบับนี้ทำขึ้นใหม่เพราะฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของที่ดินได้ถูกไฟไหม้หมด" แล้วให้นายอำเภอลงนาม พร้อมกับลงวัน เดือน ปีกำกับไว้เป็นหลักฐานค่าใช้จ่ายในการไปรังวัดให้ใช้เงินงบประมาณ

ทั้งนี้ เมื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดไปแล้ว ให้หมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดินด้วย ส่วนรายที่ไม่มีในทะเบียนการครอบครองที่ดินก็ให้นำลงเพิ่มไว้ตามระเบียบด้วยทุกราย

<u>ทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก)</u>

๑. ให้คัดทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) โดยใช้รูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๔) จากทะเบียนที่ส่งมอบไว้กับสำนักงานที่ดินจังหวัด

๒. ตรวจสอบว่าได้ออก น.ส. ๓ ก ไว้ในระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อใด หมายเลขและแผ่นที่เท่าใด จำนวนกี่แผ่น และให้ขอเบิกระวางแผ่นนั้นจากกรมที่ดิน เสร็จแล้วให้นำรูปที่ดินในแผ่นพิมพ์เขียวที่ส่งมอบให้สำนักงานที่ดินจังหวัดไปลงตำแหน่งในรูปถ่ายทางอากาศที่ขอเบิกใหม่เพื่อใช้ประกอบในการปฏิบัติงาน

๔. <u>สัญญาต่างๆ</u>

ในการประกาศให้เจ้าของที่ดินนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อนายอำเภอให้แจ้งเจ้าของที่ดินนำสัญญามาเพื่อตรวจสอบด้วยถ้ามี เมื่อเป็นที่เชื่อถือได้ก็ให้คัดสำเนาหนังสือสัญญาโอนฉบับสุดท้ายไว้ หากเป็นสัญญาจำนองที่ยังไม่ระงับสิ้นไป หรือสัญญาขายฝาก หรือสัญญาเช่าที่ยังไม่หมดอายุสัญญา ให้คัดสำเนาไว้แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อและวัน เดือน ปีกำกับไว้เป็นหลักฐาน เสร็จแล้วให้เก็บเข้าสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้นๆ ในกรณีที่ไม่สามารถนำสัญญามาแสดงได้ให้ตรวจสอบรายการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากฉบับเจ้าของที่ดินเป็นหลัก และถ้าจำเป็นก็ให้สอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสัญญานั้นๆ ของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน เมื่อเป็นที่เชื่อถือได้ก็ให้พิจารณาและดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี

๕. ระเบียบสิทธิและนิติกรรม (ท.อ. ๑๓)

ให้จัดทำทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.อ. ๑๓) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ไม่รวมที่ดินขึ้นใหม่ตามประเภทนิติกรรมที่นำมาแสดงครั้งสุดท้าย แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า "ทำขึ้นใหม่เนื่องจากเพลิงไหม้ที่ว่าการอำเภอ" แล้วให้นายอำเภอเซ็นชื่อพร้อมกับวัน เดือน ปี กำกับไว้เป็นหลักฐาน

๖. บัญชีประเภทต่างๆ

๖.๑ บัญชีคุมเรื่องและรับทำการประจำวัน (ท.อ. ๑๔) กรณีถูกเพลิงไหม้หมด เมื่อมีผู้มาติดต่อขอทำกิจการเกี่ยวกับที่ดิน ให้ลงบัญชีตามลำดับวันที่ผู้ขอมาติดต่อ โดยลงเลขรับขึ้นใหม่ตามลำดับ

๖.๒ สมุดเงินสด ให้ยกยอดเงินคงเหลือที่นำฝากกรรมการเก็บรักษาเงินไว้มาบันทึกให้ปรากฏในบัญชีรายการยอดเงินคงเหลือยกมา โดยใช้คู่ฉบับ "รายงานเงินคงเหลือประจำวัน" ที่คณะกรรมการเก็บรักษาไว้ครั้งสุดท้ายเป็นหลักฐานการบันทึกบัญชี สำหรับประเภทของเงินให้ตรวจสอบเทียบยอดกับคู่ฉบับ "รายงานประเภทเงินคงเหลือ" ที่ส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกสิ้นเดือน

๖.๓ สมุดรายละเอียดเงินมัดจำรังวัด (บ.ท.ด. ๕๙) ให้บันทึกรายละเอียดตามแบบในสมุดรายละเอียดเงินมัดจำ แยกเป็นบุคคลเท่าที่สามารถจะหาหลักฐานบันทึกได้ สำหรับบัญชีอื่นให้ปฏิบัติตามคู่มือการบัญชีสำหรับหน่วยงานย่อย พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้อนุโลมบันทึกบัญชีตามรายการและเงินคงเหลือตามข้อ ๖.๒

๖.๔ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ให้ตรวจสอบหลักฐานการนำส่งจากสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสรรพากรจังหวัด และให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับข้อ ๖.๒

๗. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เมื่อมีผู้มายื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาว่าเป็นเรื่องที่จะต้องประกาศตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ข้อ ๕ หรือไม่ ถ้าเป็นเรื่องที่ต้องประกาศก็ให้รับดำเนินการไปก่อนได้ แต่จะต้องตรวจสอบและจัดหาหลักฐานต่างๆ ให้ครบถ้วนและถูกต้องเสียก่อนภายในระยะเวลาประกาศ เมื่อประกาศครบกำหนดและไม่มีข้อขัดข้องประการใดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ ถ้าตรวจสอบและจัดทำหลักฐานต่างๆ ยังไม่ครบถ้วนถึงหากจะได้ประกาศครบกำหนดแล้ว ก็ต้องรอให้ตรวจสอบและจัดทำหลักฐานต่างๆ แล้วแต่กรณีให้ถูกต้องครบถ้วนเสียก่อน

ส่วนการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่ต้องประกาศตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ข้อ ๖ และข้อ ๖ ทวิ เมื่อผู้ขอมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดง ให้เจ้าหน้าที่จัดทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ตามข้อ ๓.๑.๒ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมให้ แต่ถ้าไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงก็ให้ดำเนินการตามข้อ ๓.๑.๓ ข้อ ๔ และ ข้อ ๕ แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเมื่อได้รับทะเบียนการครอบครองที่ดินจากกรมที่ดินเมื่อใด ให้รีบจดแจ้งรายการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินให้เสร็จโดยเร็ว

๘. งานจัดที่ดิน (ประเภทแปลงเล็กแปลงน้อย)

คำขอจับจองที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินการออกใบจอง ถ้าไฟได้ไหม้เรือนราวบัญชีรับทำการหมดสิ้น ให้ดำเนินการประกาศให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าอยู่อาศัยและทำกินมายื่นคำขอใหม่และทำการตรวจสอบที่ดินใหม่ ส่วนวิธีดำเนินการให้แยกพิจารณา ดังนี้

๘.๑ ถ้าผลการสอบสวนหลักฐานปรากฏว่า การขอจับจองที่ดินนั้นได้มีการประกาศครบกำหนดแล้ว ก็ไม่ต้องประกาศใหม่ แต่จะต้องหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงใน จด. ๒ ให้ทราบว่าประกาศ ท.ด. ๒๕ และหลักฐานอื่นถูกไฟไหม้หมดครั้งเกิดเพลิงไหม้ที่ว่าการอำเภอ

๘.๒ ถ้าผลการสอบสวนหลักฐานไม่ปรากฏว่า ได้มีการประกาศมาก่อน หรือได้ประกาศแล้ว แต่ยังไม่ครบกำหนดประกาศ ก็ให้จัดการประกาศเสียใหม่

๘.๓ ให้คัดสำเนาบัญชีสำรวจแผนที่สังเขปรายงานการประชุมของคณะกรรมการคัดเลือกที่ดินส่วนจังหวัด และหนังสืออนุมัติของจังหวัดมาเก็บรวมเรื่องไว้เป็นหลักฐานเพื่อการตรวจสอบด้วย

๙. ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์

กรมที่ดินได้สั่งให้เจ้าหน้าที่คัดทะเบียนทางส่วนกลางส่งมาให้โดยด่วนแล้ว

๑๐. เรื่องเกี่ยวกับครุภัณฑ์ต่างๆ

๑๐.๑ ครุภัณฑ์ เช่น ตู้ โต๊ะ เก้าอี้ ฯลฯ จำเป็นต้องใช้สิ่งใด ให้จังหวัดจัดทำเป็นหนังสือแจ้งรายละเอียดให้ชัดเจนส่งไปกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการต่อไป

๑๐.๒ วัสดุ ให้จังหวัดทำใบเบิกสิ่งของ (ด.ท.ด. ๒ ก) เบิกแบบพิมพ์ที่จำเป็นใช้โดยรีบด่วนไปกรมที่ดินเพื่อเบิกจ่ายให้

อนึ่ง ขอเรียนว่า สำหรับทะเบียนการครอบครองที่ดิน กรมที่ดินได้ส่งมาให้จังหวัดแล้วโดยหนังสือที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๔๐๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๒๕ และเพื่อให้การปฏิบัติดำเนินไปโดยรวดเร็วและเรียบร้อย ขอได้โปรดสั่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและนายอำเภอได้

ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่โดยใกล้ชิดด้วย หากมีข้อสงสัยหรือมีปัญหาในการปฏิบัติประการใด ขอให้แจ้งไปยังกรมที่ดินโดยด่วน

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ฐิสันต์ ศิริโรจน์

(นายฐิสันต์ ศิริโรจน์)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๖๖๗ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ ๒๘๐๔๕/๒๔๔๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๔๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๔๓๑ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๘ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งวางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน และปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ โดยกำหนดแนวทางในเรื่องการปิดประกาศไว้ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้กำนันท้องที่หรือผู้ที่เห็นสมควรนำไปปิด โดยจะทำหนังสือนำส่งหรือจะให้ลงนามรับในประกาศก็ได้ และหนังสือที่อ้างถึง ๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ได้กำหนดในเรื่องการปิดประกาศไว้ว่า การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิด สำหรับการปิดประกาศ ณ เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือนำส่งประกาศ และการปิดประกาศในบริเวณที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งประกาศให้กำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เป็นผู้ปิด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเจตนารมณ์ของกฎหมาย ระเบียบ หรือคำสั่งของทางราชการได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่าการปิดประกาศเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบดำเนินการเพื่อให้มีการปิดประกาศยังสถานที่ต่าง ๆ แต่เนื่องจากยังมีสำนักงานที่ดินบางแห่งผลักภาระในการนำส่งประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้นำส่งประกาศเพื่อไปปิด ณ สถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ทำให้ผู้ขอจดทะเบียนได้รับความเดือดร้อนและเกิดกรณีร้องเรียนขึ้น ดังนั้น เพื่อมิให้เกิดปัญหาความเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้มาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงขอให้จังหวัดสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

/๑. การส่งประกาศ...

๑. การส่งประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และการส่งประกาศมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการส่งประกาศมรดกให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท ให้ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด.๔) เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือจะมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่งก็ได้ แต่ห้ามผลักภาระการนำส่งประกาศไปให้กับผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยเด็ดขาด เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอนำส่งประกาศด้วยตนเอง

๒. ก่อนส่งประกาศข้างต้นไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนเขตการปกครองให้ตรวจสอบให้แน่ชัดว่าอยู่ ณ เขตใด เนื่องจากจะมีผลต่อการนับระยะเวลาประกาศ ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่การปิดประกาศที่ถือว่า "เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย" ฉบับสุดท้าย และในการส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้ส่งตรงไปยังบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ให้ส่งถึงผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

(๒) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลให้นำส่งถึงนายกเทศมนตรี หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบล

(๓) กรณีปิดที่ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดิน ให้นำส่งถึงกำนันในท้องที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

สำหรับการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากจะปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณีแล้ว ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก (ทั้งนี้ ตามข้อ ๒๑ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗)

๓. กรณีผู้ขอประสงค์นำส่งประกาศดังกล่าวด้วยตนเองให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน และให้ผู้ขอลงนามรับทราบหนังสือดังกล่าวพร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้องนำประกาศดังกล่าวไปส่งยังสถานที่ใดเมื่อส่งแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

/๔. กรณี...

๔. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วัน นับแต่วันที่หน่วยงานข้างต้นได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับแต่ไม่ครบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังสถานที่ที่จัดส่งประกาศตามข้อ ๒. (๑) (๒) (๓) แล้วแต่กรณี โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่เมื่อใด

ทั้งนี้ ในการนำส่งประกาศดังกล่าวห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกร้องค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนด หรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดยไม่สมัครใจ และหากมีกรณีร้องเรียนในเรื่องดังกล่าวเกิดขึ้นกับสำนักงานที่ดินใด จะได้พิจารณาโทษตามควรแก่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

ที่ มท ๐๕๑๔/ว 8091

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๕ มีนาคม ๒๕๔๖

เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๖

กรมที่ดินขอส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๖ มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไปด้วย

ให้ทราบด้วยกัน

28 มี.ค. 2546

ขอแสดงความนับถือ

นายอรรถพร ทองประไพ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

สิงห.2. ๗



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วย การจดแจ้งในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร
พ.ศ.๒๕๔๖

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓ บัญญัติให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๒๘ มาตรา ๓๐ กำหนดให้มีการจดแจ้งการจัดสรรที่ดิน บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และการจำนองในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมถึงมาตรา ๓๗ มาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ กำหนดวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไว้ด้วย ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรมที่ดินจึงวางระเบียบเกี่ยวกับการจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย การจดแจ้งในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๖"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

-/หมวด ๑...

หมวด ๑

การแบ่งจัดสรรและการจดแจ้งการจัดสรรที่ดิน บุริมสิทธิ หรือการจำนอง

ข้อ ๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรตั้งอยู่ ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการรายใดจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้ว ให้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรแล้วแต่กรณีภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยจดลงในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการจดทะเบียนรายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงให้ตรงกันว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" เสร็จแล้วให้ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๖ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๕ ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดิน ให้ใช้ชื่อประเภทในคำขอว่า "แบ่งจัดสรร" และเมื่อจดทะเบียนให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า "แบ่งจัดสรร" เช่นเดียวกัน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนทำนองเดียวกับวิธีการจดทะเบียนประเภท "แบ่งในนามเดิม" หรือ "แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์" แล้วแต่กรณี แต่ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนตามวิธีการแบ่งในนามเดิมหรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ก็ตามให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า "แบ่งจัดสรร" ทั้งสิ้น

ข้อ ๗ เมื่อได้ทำการแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๖ เป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินไม่มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ ให้จดแจ้งข้อความ "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" ลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินทันที โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๕ และสำหรับที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะทั้งกรณีที่เป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน หรือเป็นแปลงที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้จดแจ้ง

-/ข้อความ...

ข้อความเพิ่มเติมต่อเนื่องจากข้อความ "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" ด้วยอักษรสีแดงไปอีกว่า "และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่.....ออกให้ ณ วันที่..... เดือน..... พ.ศ....." เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ ดำเนินการดังนี้

(ก) ยกรายการจดทะเบียนประเภทดังกล่าวในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน มาจดแจ้งลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินทุกฉบับที่มิได้เป็นที่ดินสาธารณูปโภค หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ ถัดจากรายการจดทะเบียนที่ยกมาให้จดแจ้งข้อความ "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๕ และต่อจากข้อความที่จดแจ้งดังกล่าวให้เพิ่มเติมข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า "และรับภาระหนี้ตามสัญญาจำนอง (และ/หรือบันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ) ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... เป็นจำนานเงิน.....บาท (.....)" (ระบุจำนวนเงินให้ตรงกับจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิและ/หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ ซึ่งผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินแสดงไว้ตามนัยมาตรา ๒๓(๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓) เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ข) สำหรับที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นที่ดินที่ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนอง จึงให้ดำเนินการดังนี้

กรณีที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ซึ่งได้จดแจ้งข้อความ "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" ไว้แล้วตามข้อ ๕ ให้จดแจ้งข้อความลงในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการจดทะเบียนแบ่งจัดสรรรายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ....." เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

-/กรณีที่ดิน...

กรณีที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงแยก ให้จดแจ้งข้อความ "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๕ ต่อจากข้อความที่จดแจ้งดังกล่าวให้เพิ่มเติมข้อความด้วยอักษรสีแดงต่อเนื่องไปอีกว่า "และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน..... พ.ศ.....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๓) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน "แบ่งจัดสรร" ให้เรียกเก็บทำนองเดียวกับการจดทะเบียนแปลงในนามเดิม กล่าวคือ เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒(๗)(ฑ)

หมวด ๒

การจดทะเบียนโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ข้อ ๘ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจัดสรรที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วมายื่นคำขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตามแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก. ตามระเบียบ เมื่อสอบสวนแล้ว หากที่ดินที่ซื้อขายไม่มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำหนังสือสัญญาขายตามแบบ ท.ด.๑๓ หรือ ท.อ.๕ แล้วดำเนินการจดทะเบียนประเภท "ขาย" ตามความประสงค์ของผู้ขอโดยปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทขายโดยทั่วไป แต่หากที่ดินจัดสรรที่ซื้อขายมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่ซื้อขายปลอดจากบุริมสิทธิหรือภาระการจำนองนั้นเสียก่อน เสร็จแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จึงดำเนินการจดทะเบียนประเภท "ขาย" ต่อไปได้

-/(๒) กรณีผู้ซื้อ...

(๒) กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขอจดทะเบียนรับโอนที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียว เนื่องจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ซึ่งอาจประกอบด้วยหลักฐานการชำระราคาที่ดินต่อผู้จัดสรรที่ดิน หลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง หลักฐานการชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ หลักฐานการชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีมาตรวจ แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่งสำเนาหรือภาพถ่ายหลักฐานดังกล่าวซึ่งผู้ซื้อที่ดินรับรอง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบต้นฉบับหลักฐานกับสำเนาหรือภาพถ่ายอีกชั้นหนึ่งเห็นว่าถูกต้องตรงกันแล้วให้ลงชื่อรับรองการตรวจไว้ในสำเนาหรือภาพถ่ายแล้วดำเนินการดังนี้

(ก) กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวนและจัดทำหนังสือสัญญาขายหรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิ หรือปลอดจำนอง) แล้วแต่กรณี ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ เมื่อจดทะเบียนแล้วให้เก็บสำเนาหรือภาพถ่ายหลักฐานการชำระหนี้และหรือชำระราคานั้นรวมเรื่องไว้ในสารบบที่ดินของที่ดินแปลงดังกล่าว

(ข) กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือหรือผู้ครอบครองมาดำเนินการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวน (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) ขายหรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) ตามตัวอย่างข้อ ๘(๒)(ก) แต่ยังไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญาขายหรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) พร้อมทั้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแสดงความประสงค์ให้เจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินโดยยื่นคำขอ (ท.ด.๙) ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือหรือผู้ครอบครองตามที่ผู้ซื้อแจ้งให้ทราบ โดยส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ยึดถือหรือครอบครองตามที่อยู่ของผู้ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิ

-/ในที่ดิน...

ในที่ดินที่ปรากฏในสารบบที่ดินหรือที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแจ้ง กรณีที่เรียกแล้วได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำหนังสือสัญญาขายหรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) แล้วแต่กรณี โดยปฏิบัติตามตัวอย่างข้อ ๙(๒)(ก) กรณีที่เรียกแล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน เนื่องจากผู้ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนขายหรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) ตามตัวอย่างข้อ ๙(๒)(ก) ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไปได้ ตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคสามและวรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เมื่อจดทะเบียนแล้วให้เก็บสำเนาหรือภาพถ่ายหลักฐานการชำระหนี้และหรือชำระราคานั้นรวมเข้าไว้ในสารบบที่ดินของที่ดินแปลงดังกล่าว

กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของจดทะเบียนรับโอนที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่มีหลักฐานที่แสดงว่าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ซึ่งอาจประกอบด้วยหลักฐานดังที่กล่าวไว้ในข้อ ๙(๒) พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ ให้แจ้งข้อขัดข้องให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ข้อ ๙ ในกรณีมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามข้อ ๙(๒) แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานเพื่อทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

ข้อ ๑๐ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนประเภท "ขาย" และ "ขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง)" ให้เรียกเก็บตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒(๗)(ก) กรณีการจดทะเบียนประเภท "ปลอดบุริมสิทธิ" หรือ "ปลอดจำนอง" ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒(๗)(ข)

-/หมวด ๓...

หมวด ๓

การจดแจ้งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑๑ เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้สั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามนัยมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการยกเลิกลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงที่ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ให้มีข้อความตรงกันว่า "คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ได้สั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามคำสั่งฉบับที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ....." แล้วให้ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มีนาคม พ.ศ.๒๕๔๖

(นายอรรถพร ทองประไพ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างตามข้อ ๘(๒) (ก) (ท.ด. ๑)



☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน / ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขาย

ตำแหน่งที่ดิน (ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓)

ระวาง ..... ตำบล .....
เลขที่ดิน ..... อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ..... จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ขาย
.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....
หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ ซื้อ
.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....
หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) .....
(๔) .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ซื้อ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง ..... เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวจ .....
โฉนดที่ดินเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
คงเหลือ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ.
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.

ตัวอย่าง ตามข้อ ๘(๒) (ก) (ท.ด. ๑๓)



หนังสือสัญญาซายที่ดิน

ที่ดิน (ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓)

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด .....

ระหว่าง { นาย ก. } อายุ { } ปี ผู้ขาย สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ { นาย ข. } อายุ { } ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....บาท

(เงิน .....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....ครบถ้วนแล้ว ตามหลักฐานการชำระราคาที่ดินต่อผู้จัดสรรที่ดินที่ยื่นมาพร้อมนี้

ข้อ ๓. ผู้ซื้อขอให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินข้างต้น (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า พร้อมบ้าน/ตึก/ตึกแถว...ชั้น...หลัง/คหาเลขที่...) ให้แก่ผู้ซื้อตามนัยมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างตามข้อ ๘ (๒) (ก)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินและเลขที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
		ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน									
		เจ้าพนักงานที่ดิน วันที่...เดือน.....พ.ศ....									
วันที่... เดือน.... พ.ศ.....	ขาย (ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓)	นาย ก.	นาย ข.	-	๑	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างตามข้อ ๔(๒) (๓) (ท.ด. ๑)

(กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์)



☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน /ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขาย (ปลอดบุริมสิทธิ)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....
เลขที่ดิน ..... อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ..... จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ขาย .....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....
หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ ซื้อ .....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....
หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) .....
(๔) .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓
ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ซื้อ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง ..... เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวจ .....
โฉนดที่ดินเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
คงเหลือ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ.
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.

ที่ดินแปลงนี้ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่าง ข๐ ๘(ง)(๑) (ท.ด. ๑๓)



หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ปลอดบุริมสิทธิ)

(ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓)

ที่ดิน โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } อายุ { } ปี ผู้ขาย สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ { นาย ข. } อายุ { } ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....บาท

(เงิน .....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ..... ครบถ้วนแล้ว ตามหลักฐานการชำระราคาที่ดิน และ/หรือ หลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิ ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้

ข้อ ๓. ผู้ซื้อขอให้เจ้าพนักงานที่ดินไถนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า พร้อมบ้าน/ตึก/ตึกแถว..ชั้น ....หลัง/คูหาเลขที่....) ให้แก่ผู้ซื้อ โดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามนัยมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างตามข้อ ๘(๒) (ก) (ท.ด. ๑)

(กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนจำนองติดอยู่)

☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน /ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขาย (ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....
เลขที่ดิน ..... อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ..... จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ขาย
.....
อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....
หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ ซื้อ
.....
อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....
หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) .....
(๔) .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ซื้อ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง ..... เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวจ .....
โฉนดที่ดินเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
คงเหลือ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ.
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.

ที่ดินแปลงนี้ปลอดจากการจำนองแล้วตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่าง ข๙ ๕(ง)(๑) (ท.ด. ๑๓)



หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ปลอดจำนอง)

ที่ดิน (ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓)

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด .....

ระหว่าง { นาย ก. } อายุ { } ปี ผู้ขาย สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ { นาย ข. } อายุ { } ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....บาท

(เงิน .....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ..... ครบถ้วนแล้ว ตามหลักฐานการชำระราคาที่ดิน และ/หรือ หลักฐานการชำระหนี้จำนอง ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้

ข้อ ๓. ผู้ซื้อขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า พร้อมบ้าน/ตึก/ตึกแถว...ชั้น...หลัง/อาคารเลขที่...) ให้แก่ผู้ซื้อ โดยปลอดจากการจำนอง ตามนัยมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่าง

(ท.ด.๙)



คำขอให้เจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ข. อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้กับนาย ก. ผู้จัดสรรที่ดิน ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.... บัดนี้ ข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ตามหลักฐานการชำระราคาที่ดินต่อผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมคำขอนี้ จึงมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า พร้อมบ้าน/ตึก/ตึกแถว...ชั้น...หลัง/คูหาเลขที่...) ให้แก่ข้าพเจ้าต่อไป แต่เนื่องจากข้าพเจ้าไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะ (ระบุชื่อผู้ยึดถือหรือครอบครอง)ยึดถือหรือครอบครองไว้ จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจาก (ระบุชื่อผู้ยึดถือหรือครอบครอง) มาเพื่อดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินข้างต้นจากบุคคลดังกล่าวตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

นาย ข. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๒๕๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๓



ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๒๕๖

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖

เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๔๐๑/๐๒๙๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้หารือคณะกรรมการกฤษฎีกาในปัญหาข้อกฎหมายว่า ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หมายความเฉพาะสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินเพียงประการเดียวเท่านั้นหรือหมายความรวมถึงสิทธิอื่นๆ โดยไม่ต้องเป็นเจ้าของที่ดินด้วย

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ได้เคยวินิจฉัยในคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ ๔๘/๒๕๒๙ ว่า ในกรณีที่ผู้ร้องทุกข์ได้นำคำพิพากษาของศาล พร้อมทั้งใบสำคัญคดีถึงที่สุดไปแสดงต่อพนักงานที่ดินเพื่อให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย เนื่องจากไม่สามารถนำโฉนดที่ดินของจำเลยมาโอนกรรมสิทธิ์ได้ เพราะจำเลยได้หลบหนีไป ให้ถือว่าเป็นกรณีโฉนดที่ดินสูญหาย เมื่อผู้ร้องทุกข์ไปยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินต้องออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวแก่ผู้ขอ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ กำหนดขึ้นโดยมีเจตนารมณ์ประการหนึ่งในการปรับปรุงแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ เมื่อพิจารณาประกอบกับบทบัญญัติในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๗ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ โดยข้อ ๑๗ (๑) และ (๒) กำหนดให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน กรณีที่โฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย และข้อ ๑๗ (๓) (๔) (๕) และ (๖) กำหนดให้บุคคลตามที่กฎหมายกำหนดเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำเนินการ

/เปลี่ยนแปลง...

เปลี่ยนแปลงสิทธิเกี่ยวกับที่ดินต่อไป ได้แก่ ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาจากเจ้าของที่ดินเดิมหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย จะเห็นได้ว่าเพื่อให้บุคคลตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินมีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ด้วย อันเป็นกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยใช้อำนาจตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ขึ้น เพื่อแก้ไขปัญหาให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น การที่ข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ กำหนดให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลมีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ แสดงให้เห็นว่ากฎหมายยอมรับให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลซึ่งเป็นบุคคลที่ศาลรับรองให้ได้รับสิทธิจดทะเบียนเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใดๆ มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีหลักฐานเป็นหนังสือในการได้รับสิทธิจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินรวมทั้งสามารถใช้หลักฐานดังกล่าวยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับเจ้าของที่ดินและบุคคลภายนอกได้ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นการแก้ไขปัญหาให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ทั้งนี้ เนื่องจากเจ้าของโฉนดที่ดินเดิมมักไม่ยอมให้โฉนดที่ดินแก่ผู้ได้สิทธิตามคำพิพากษาของศาล และพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถออกใบแทนให้ได้เพราะไม่ถือว่าเป็นกรณีที่โฉนดที่ดินชำรุดหรือสูญหาย ดังนั้น ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ จึงหมายความรวมถึงผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินด้วย รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๐๒๙๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน ซึ่งส่งมาพร้อมนี้

เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงขอชี้แจงทำความเข้าใจและวางทางปฏิบัติในกรณีออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลเพิ่มเติม ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลโดยระบุให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย มายื่นคำขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล และไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้ขอยื่นคำขอออกใบแทน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

/ให้ใช้...

ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) โดยก่อนออกใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งต่อผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือสถานที่ที่ผู้นั้นได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในเอกสารสารบบที่ดินทราบว่า "นาย/นาง.....ได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล.....ซึ่งพิพากษาให้จดทะเบียน.....ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)....เลขที่.....ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด.....ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เนื่องจากผู้ขอไม่ได้นำผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและ....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)....ฉบับเจ้าของที่ดินไปขอจดทะเบียนด้วยโดยแจ้งว่าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ยินยอมไปจดทะเบียนและไม่ส่งมอบ.... (โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)....ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) เพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลให้แก่ผู้ขอต่อไป"

๒. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกใบแทนให้แก่ผู้ขอแล้ว ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลแล้ว กรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมิใช่ผู้จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล แต่เป็นสิทธิอย่างอื่น เช่น ภาระจำยอม ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทราบถึงการออกใบแทนการยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม และการจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งต่อผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือสถานที่ที่ผู้นั้นได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในเอกสารสารบบที่ดินทราบว่า "นาย/นาง .....ได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล.....ซึ่งพิพากษาให้จดทะเบียน .....ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)....เลขที่ .....ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด.....ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เนื่องจากผู้ขอไม่ได้นำผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและ....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)....ฉบับเจ้าของที่ดินไปขอจดทะเบียนด้วยโดยแจ้งว่าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ยินยอมไปจดทะเบียนและไม่ส่งมอบ.....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)....ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้ออกใบแทน.....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)....ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) และจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลให้แก่ผู้ขอแล้ว จึงเป็นผลให้....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือ

รับรองการทำประโยชน์)....ฉบับเจ้าของที่ดิน (ฉบับเดิม) เป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฉะนั้น หากผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินต่อไป ในการดำเนินการยื่นคำขอ ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องใช้ใบแทน.....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)....ฉบับเจ้าของที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้ดังกล่าวเป็นเอกสารประกอบการยื่นคำขอด้วย จึงขอให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปรับใบแทนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน.....ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้ง”

๔. ถ้าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่มารับใบแทนฉบับเจ้าของที่ดินภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดเก็บใบแทนฉบับเจ้าของที่ดินไว้ในตู้เก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยจัดเก็บแยกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้ชัดเจน และให้ติดกลัดใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด.๗๔) ที่ด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและที่สารบบของที่ดินแปลงนั้นว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน.....(โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)....ฉบับเจ้าของที่ดิน เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... ได้ถูกยกเลิกและออกใบแทนเพื่อจดทะเบียน..... ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาล.....แล้ว แต่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยังไม่ได้มารับใบแทน หากผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมและส่งมอบใบแทนฉบับเจ้าของที่ดินให้แก่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรับไป”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญเชิด คีตเห็น)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๘๑๒
โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๙๘

(สำเนา)

ที่ นร ๐๙๐๑/๐๒๙๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑.๑๗/ป ๐๒๐ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินของผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้ขอหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินของผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวงและกรมที่ดิน) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว และมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
อัชพร จารุจินดา
(นายอัชพร จารุจินดา)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ
ฝ่ายกฎหมายการเกษตร
โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๗๙๐๐-๑๓ ต่อ ๒๓๐๙ (นางสาวฤทัยฯ)
โทรสาร ๐ ๒๒๘๑ ๐๒๘๗
www.krisdika.go.th
www.lawreform.go.th

เรื่องเสร็จที่ ๑๘๐/๒๕๕๖

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินของผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล

กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๓๔ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า จังหวัดสงขลาได้มีหนังสือหารือกรมที่ดิน กรณีนายเตี้ยน ศรีจุรี ได้นำคำพิพากษาอันถึงที่สุดของศาลอุทธรณ์ภาค ๙ คดีหมายเลขแดงที่ ๒๒๕๗/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๑ ไปยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๗๙๘ ตำบลน้ำน้อย อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ซึ่งมีชื่อนางปุ่น พุทธนุกูล เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เพื่อจดทะเบียนภาระจำยอมโดยถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา เนื่องจากนางปุ่นฯ ไม่ไปดำเนินการ ซึ่งจังหวัดเห็นว่า แม้ผู้ขอจะไม่ใช่เจ้าของที่ดินแต่ก็เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษา มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนได้ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ความเห็นดังกล่าวชอบด้วยระเบียบกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

กรมที่ดินได้นำเรื่องนี้เข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ในคราวประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ แล้วมีมติว่า เมื่อความเห็นยังขัดแย้งกันว่า "ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล" ที่มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) จะหมายความรวมถึง "ผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาล" ด้วยหรือไม่ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) จะขัดกับมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ อย่างไร กรมที่ดินจึงได้ส่งเรื่องนี้ให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาในประเด็น ดังนี้

๑. คำว่า "ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หมายความเฉพาะสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินเพียงประการเดียวเท่านั้น หรือหมายความรวมถึงสิทธิอื่น ๆ ตามคำพิพากษาโดยไม่ต้องเป็นเจ้าของที่ดินด้วย ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่าหมายความเฉพาะสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินเพียงประการเดียวเท่านั้น

๒. การที่นายเตี้ยน ศรีจุรี ได้นำคำพิพากษาอันถึงที่สุดของศาลอุทธรณ์ภาค ๙ คดีหมายเลขแดงที่ ๒๒๕๗/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๑ ไปยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๗๙๘ ตำบลน้ำน้อย อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เพื่อจดทะเบียนภาระจำยอม โดยถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา เนื่องจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ไปดำเนินการ

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๐๒๘๙ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

จดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาดังกล่าว จะถือว่าเป็น "ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล" มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่า นายเตี้ยนฯ เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) เนื่องจากนายเตี้ยนฯ เป็นเพียงผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอม ซึ่งเป็นเพียงทรัพยสิทธิไม่ได้มีสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดิน

๓. การตีความ คำว่า "ผู้มีสิทธิจดทะเบียน" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หากหมายความรวมถึงผู้ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินด้วยจะขัดกับมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่บัญญัติให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินหรือไม่ อย่างไร ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่า หากตีความคำว่า "ผู้มีสิทธิจดทะเบียน" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หมายความรวมถึงผู้ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินด้วย ย่อมขัดกับมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. ใบแทนโฉนดที่ดินจะมีผลเป็นอันยกเลิกโฉนดที่ดินเดิมเมื่อใด การแจกใบแทนให้แก่ผู้ที่ไม่ได้เป็น "เจ้าของ" เช่น เป็นเพียงผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาล จะถือว่าใบแทนนั้นมีผลสมบูรณ์และยกเลิกโฉนดที่ดินเดิมแล้วหรือไม่ และจะสามารถจดทะเบียนภาระจำยอมในใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์นั้นต่อไปได้หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่า ใบแทนโฉนดที่ดินจะมีผลเป็นอันยกเลิกโฉนดที่ดินเดิม เมื่อส่งมอบให้แก่ผู้ขอซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินรับไปตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๗/๒๕๐๙ การแจกใบแทนให้แก่ผู้ที่ไม่ได้เป็น "เจ้าของ" ย่อมไม่มีผลเป็นการยกเลิกโฉนดที่ดินเดิม และไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมซึ่งเป็นทรัพยสิทธิในใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ได้

กระทรวงมหาดไทยได้นำเรื่องนี้เข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ในคราวประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๕๕ แล้วมีมติว่า ตามข้อ ๑๗ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดว่า ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการในกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี และตามข้อ ๑๗ วรรคสอง กำหนดว่า ในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตาม (๓) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ดังนั้น เมื่อนายเตี้ยนฯ เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลโดยคดีถึงที่สุดแล้ว ปรากฏว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ได้ไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้นายเตี้ยนฯ ตามคำพิพากษาดังกล่าว นายเตี้ยนฯ จึงสามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมายื่นขอออกใบแทนได้ตามข้อ ๑๗ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเพื่อให้ผู้ครอบครองโฉนดที่ดินฉบับเดิมทราบถึงการออกใบแทนโดยมีผลยกเลิกโฉนดที่ดินฉบับเดิม กรมที่ดินควรจะต้องแจ้งให้ผู้ครอบครองโฉนดที่ดินฉบับเดิมทราบเพื่อมารับใบแทนดังกล่าวต่อไป

อนึ่ง ตามมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่กำหนดว่า โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้ นั้น เห็นว่า คำว่า "เจ้าของ" ตามความในมาตรานี้น่าจะมีเจตนารมณ์ให้หมายความรวมถึง ผู้ที่ครอบครองโฉนดที่ดินด้วย เช่น กรณีมีการนำโฉนดที่ดินไปจำนองกับธนาคาร และธนาคารได้มีการยึดถือโฉนดที่ดินไว้และต่อมาหากโฉนดที่ดินที่ธนาคารครอบครองเกิดอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย ธนาคารที่ครอบครองเท่านั้นจึงจะทราบถึงเหตุดังกล่าว ดังนั้น ธนาคารน่าจะสามารถมาดำเนินการตามมาตรานี้ได้

ส่วนประเด็นตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๗/๒๕๐๙ ที่วินิจฉัยว่า "โฉนดที่ดินที่เจ้าพนักงานได้ทำเสร็จเรียบร้อยและประกาศแจกโฉนดที่ดินแล้ว ผู้ขอมาขอรับ เซ็นชื่อรับและเสียค่าธรรมเนียมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่ยังไม่ได้มอบโฉนดที่ดินให้ผู้ขอรับไป ถือไม่ได้ว่าที่ดินรายนี้ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว" ซึ่งกรณีตามคำพิพากษาศาลฎีกาเป็นกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาดำเนินการขอออกโฉนดที่ดินใหม่เป็นครั้งแรก และผู้ครอบครองที่ดินยังไม่รับมอบโฉนดที่ดินจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนกรณีตามข้อหารือนี้เป็นกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ครอบครองโฉนดที่ดินไว้แล้ว แต่ไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษา แนวคำพิพากษาของศาลฎีกาดังกล่าวจึงไม่อาจมาใช้เทียบเคียงได้กับประเด็นตามข้อหารือนี้

กระทรวงมหาดไทยให้กรมที่ดินรับความเห็นของคณะกรรมการร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ดังกล่าวไปพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ซึ่งกรมที่ดินได้นำความเห็นของคณะกรรมการร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ตอบข้อหารือและวางแนวทางปฏิบัติภายหลังการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้จังหวัดสงขลาทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๖.๕/๑๘๕๖๘ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน

ต่อมาในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๕ คณะกรรมการฯ ได้หยิบยกประเด็นปัญหาเรื่อง "หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาขอออกใบแทน" มาพิจารณาให้ข้อสังเกตอีกครั้งหนึ่ง สรุปได้ว่า แม้ว่าคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ จะพิจารณาและมีมติที่ประชุมให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์สามารถนำคำพิพากษามายื่นขอออกใบแทนได้ตามข้อ ๑๗ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่โดยที่ประเด็นปัญหาดังกล่าวเป็นประเด็นปัญหาที่สำคัญอันนำไปสู่แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ อีกทั้งการดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาจเป็นการขัดต่อบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๔๑ กล่าวคือ สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง เนื่องจากจะเป็นการกระทบสิทธิในทรัพย์สินของผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีหารือนี้ได้มีการปรึกษากันระหว่างส่วนราชการที่มีหน้าที่รับผิดชอบแล้ว ยังมีความเห็นแย้งกับความเห็นของคณะกรรมการร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ เพื่อให้การพิจารณาประเด็นปัญหาเป็นที่ยุติและเป็นแนวปฏิบัติที่ถูกต้องและชัดเจนต่อไป เห็นควรหารือไปยังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การพิจารณาในประเด็นปัญหาข้อกฎหมายกรณีหารือนี้เป็นที่ยุติและเป็นแนวทางปฏิบัติแก่สำนักงานที่ดินทั่วประเทศ จึงหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาในประเด็นดังนี้

๑. คำว่า "ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หมายความเฉพาะสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินเพียงประการเดียวเท่านั้น หรือหมายรวมถึงสิทธิอื่น ๆ ตามคำพิพากษาโดยไม่ต้องเป็นเจ้าของที่ดินด้วย ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่า หมายความเฉพาะสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินเพียงประการเดียวเท่านั้น

๒. การที่นายเตี้ยน ศรีจุรี ได้นำคำพิพากษาอันถึงที่สุดของศาลอุทธรณ์ภาค ๙ คดีหมายเลขแดงที่ ๒๒๕๗/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๑ ไปยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๗๙๘ ตำบลน้ำน้อย อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เพื่อจดทะเบียนภาระจำยอม โดยถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา เนื่องจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาดังกล่าว จะถือว่าเป็น "ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล" มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่า นายเตี้ยนฯ เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) เนื่องจากนายเตี้ยนฯ เป็นเพียงผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอม ซึ่งเป็นเพียงทรัพยสิทธิไม่ได้มีสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดิน

๓. การตีความ คำว่า "ผู้มีสิทธิจดทะเบียน" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หากหมายความรวมถึงผู้ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินด้วยจะขัดกับมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่บัญญัติให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินหรือไม่ อย่างไร ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่า หากตีความคำว่า "ผู้มีสิทธิจดทะเบียน" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หมายความรวมถึงผู้ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินด้วย ย่อมขัดกับมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. ใบแทนโฉนดที่ดินจะมีผลเป็นอันยกเลิกโฉนดที่ดินเดิมเมื่อใด การแจกใบแทนให้แก่ผู้ที่ไม่ได้เป็น "เจ้าของ" เช่น เป็นเพียงผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาล จะถือว่าใบแทนนั้นมีผลสมบูรณ์และยกเลิกโฉนดที่ดินเดิมแล้วหรือไม่ และจะสามารถจดทะเบียนภาระจำยอมในใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์นั้นต่อไปได้หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่า ใบแทนโฉนดที่ดินจะมีผลเป็นอันยกเลิกโฉนดที่ดินเดิม เมื่อส่งมอบให้แก่ผู้ขอซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินรับไปตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๗/๒๕๐๙ การแจกใบแทนให้แก่ผู้ที่ไม่ได้เป็น "เจ้าของ" ย่อมไม่มีผลเป็นการยกเลิกโฉนดที่ดินเดิม และไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมซึ่งเป็นทรัพยสิทธิในใบแทนโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ได้

๕. การดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาจเป็นการขัดต่อบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๔๑ กล่าวคือ สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง เนื่องจากจะเป็นการกระทบสิทธิในทรัพย์สินของผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่า อาจเป็นการกระทบสิทธิในทรัพย์สินของผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๔๑

๕

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกระทรวงมหาดไทย โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวงและกรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว เห็นว่า ข้อหารือทั้งห้าประเด็นดังกล่าวมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาเพียงประเด็นเดียวว่า "ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล" ตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หมายความเฉพาะผู้มีสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น หรือหมายความรวมถึงผู้มีสิทธิอื่นตามคำพิพากษาด้วย

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ได้เคยวินิจฉัยในคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ ๔๘/๒๕๒๙ ว่า ในกรณีที่ผู้ร้องทุกข์ได้นำคำพิพากษาของศาล พร้อมทั้งใบสำคัญคดีถึงที่สุดไปแสดงต่อพนักงานที่ดินเพื่อให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย เนื่องจากไม่สามารถนำโฉนดที่ดินของจำเลยมาโอนกรรมสิทธิ์ได้ เพราะจำเลยได้หลบหนีไป ให้ถือว่าเป็นกรณีโฉนดที่ดินสูญหาย เมื่อผู้ร้องทุกข์ไปยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินต้องออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวแก่ผู้ขอ[๓] และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดขึ้นโดยมีเจตนารมณ์ประการหนึ่งในการปรับปรุงแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้[๔] เมื่อพิจารณาประกอบกับ

---

[๓] คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดินไว้ว่า หลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มิได้กล่าวถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ได้มาตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอไม่มีโฉนดที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงทำให้เกิดปัญหาในการตีความถ้อยคำในกฎหมายว่ากรมที่ดินจะออกใบแทนโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๑ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ได้หรือไม่ ดังนั้น เพื่อความสมบูรณ์และชัดเจน สมควรที่กรมที่ดินจะได้พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ระเบียบ หรือคำสั่งที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าวทำนองเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ด้วย (คำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ ๔๘/๒๕๒๙)

[๔] หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในบางท้องที่แล้ว สมควรปรับปรุงแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งใบแทนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นอกจากนี้ หลักเกณฑ์การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว สมควรปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะการขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ยังไม่มีมาตรการที่รัดกุมเหมาะสม จึงสมควรกำหนดให้มีการตรวจสอบรับรองจากกรมป่าไม้และกรมพัฒนาที่ดินก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย และพร้อมกันนี้ สมควรกำหนดหลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เกาะ เพื่อป้องกันการบุกรุกของราษฎรกับเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

บทบัญญัติในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๗[๓] แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ โดยข้อ ๑๗ (๑) และ (๒) กำหนดให้ เจ้าของที่ดินเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน กรณีที่โฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย และข้อ ๑๗ (๓) (๔) (๕) และ (๖) กำหนดให้ บุคคลตามที่กฎหมายกำหนดเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำเนินการเปลี่ยนแปลงสิทธิเกี่ยวกับที่ดินต่อไป ได้แก่ ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดิน อธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาจากเจ้าของที่ดินเดิมหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย จะเห็นได้ว่าเพื่อให้บุคคลตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินมีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ด้วย อันเป็นกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยใช้อำนาจตามมาตรา ๑๕[๔] แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ออกกฎกระทรวง

---

[๓]ข้อ ๑๗ ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

(๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

(๔) ในกรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๓) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๕) ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๖) ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

ในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตาม (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย

[๔]มาตรา ๑๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้มีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่กับออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ขึ้น เพื่อแก้ไขปัญหาให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น การที่ข้อ ๑๗ (๓)[๕] แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ กำหนดให้ ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลมีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ แสดงให้เห็นว่า กฎหมายยอมรับให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ซึ่งเป็นบุคคลที่ศาลรับรองให้ได้รับสิทธิจดทะเบียนเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ๆ มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีหลักฐานเป็นหนังสือในการได้รับสิทธิจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดิน รวมทั้งสามารถใช้หลักฐานดังกล่าวยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับเจ้าของที่ดินและบุคคลภายนอกได้ตามมาตรา ๑๒๙๙[๖] แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นการแก้ไขปัญหาให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ทั้งนี้ เนื่องจากเจ้าของโฉนดที่ดินเดิมมักไม่ยอมให้โฉนดที่ดินแก่ผู้ได้สิทธิตามคำพิพากษาของศาล และพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถออกใบแทนให้ได้ เพราะไม่ถือว่าเป็นกรณีที่โฉนดที่ดินชำรุดหรือสูญหาย ดังนั้น ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จึงหมายความรวมถึงผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดินด้วย

(นายอัชพร จารุจินดา)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

---

[๕]โปรดดูเชิงอรรถที่ ๓, ข้างต้น

[๖]มาตรา ๑๒๙๙ ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว



ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๖๖๒๘

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๔ เมษายน ๒๕๕๗

เรื่อง การขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๙
(เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๓๘๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๒๙)
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๐

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒ ในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมเป็นอันตรายหรือสูญหาย ว่า เจ้าของที่ดินจะต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง และบุคคลที่น่าเชื่อถือไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ โดยให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนการแจ้งความของหายให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาและข้อบังคับกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยระเบียบการดำเนินคดีอาญาและสอบสวนคดีอาญา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๑) บัญญัติว่ากรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และข้อ ๑๗ (๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๗ (๑) ซึ่งเรื่องนี้กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือตามที่อ้างถึง ๑ ว่า ในการขอออกใบแทนกรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองเป็นอันตรายหรือสูญหาย ผู้ขอต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องใช้ดุลยพินิจพิจารณาถ้อยคำพยานหลักฐานจนเป็นที่

/เชื่อถือ...

เชื่อถือได้ด้วย และต่อมากรมที่ดินได้มีหนังสือตามที่อ้างถึง ๒ ซ้อมความเข้าใจว่า วัตถุประสงค์ของหนังสือกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าวน่าจะมีจุดมุ่งหมายแต่เพียงให้ผู้ขอนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้มาให้ถ้อยคำรับรองว่าการให้ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น บุคคลที่น่าเชื่อถือไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งตามหนังสือของกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินดังกล่าว เป็นกรณีที่โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองเป็นอันตรายหรือสูญหาย ในกรณีทั่วไป การวางแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำพยานบุคคล ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองก็เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้รอบคอบก่อนการออกใบแทน เพื่อป้องกันการออกใบแทนไปโดยไม่สุจริต เนื่องจากไม่มีพยานหลักฐานอื่นที่จะแสดงให้เห็นได้อย่างชัดแจ้งว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหายไปจริง จึงเป็นการเหมาะสมแล้ว แต่ในกรณีตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) เป็นกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย เช่น กรณีศาลสั่งขายทอดตลาดที่ดินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี และมีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาเนื่องจากเจ้าของที่ดินเดิมที่ถูกศาลสั่งขายทอดตลาดไม่ส่งมอบโฉนดที่ดินให้ ด้วยประการใดๆ ถือว่า เป็นกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินมา ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลย่อมเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาและมีสิทธิยื่นขอใบแทนเพื่อจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลได้ ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) กรณีไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ดำเนินการตามข้อ ๑๗ (๑) เมื่อพิจารณาถ้อยคำตามข้อ ๑๗ (๑) กำหนดแต่เพียงว่า ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้เท่านั้น ไม่ได้กำหนดว่า ต้องให้นำพยานบุคคลจำนวน ๒ คน มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแต่อย่างใด การกำหนดให้นำพยานบุคคลจำนวน ๒ คน มาสอบสวนดังกล่าว เป็นกรณีที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายกรณีทั่วไป แต่ในกรณีศาลมีคำพิพากษาให้ขายทอดตลาดที่ดินแปลงนั้นก็ดี หรือสำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งเรื่องการขายทอดตลาดที่ดินแปลงนั้นก็ดี ถือเป็นพยานหลักฐานที่เชื่อถือได้ดีกว่าพยานบุคคล โดยไม่จำเป็นต้องสอบสวนพยานบุคคลใดอีก แต่ในทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ปรากฏว่า ได้ถือปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินดังกล่าวอย่างเคร่งครัด โดยให้ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลไปนำพยานบุคคลมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนอีก ซึ่งผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลไม่สามารถหาพยานบุคคลมาให้เจ้าหน้าที่สอบสวนได้ และมีบางกรณีที่นำพยานบุคคลซึ่งไม่รู้จักหรือเกี่ยวข้องเลย มาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้สามารถดำเนินการขอใบแทนได้ ซึ่งอาจเป็นกรณีแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานได้ และเป็นเรื่องที่มีการร้องเรียนขอให้กรมที่ดินยกเลิกแนวทางปฏิบัติในกรณีการขอใบแทนกรณีดังกล่าวมาหลายครั้งแล้ว จึงขอซ้อมความเข้าใจให้จังหวัดถือเป็นแนวทางปฏิบัติว่า เฉพาะกรณีที่ศาลมีคำสั่งขายทอดตลาดหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินให้

/ผู้ซื้อ...

ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ให้ถือหนังสือของศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นพยานหลักฐานที่เชื่อถือได้ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอนำพยานบุคคลจำนวน ๒ คน มาทำการสอบสวนอีก แต่ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอว่า ได้ที่ดินมาจากการขายทอดตลาดของศาลตามหนังสือของศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามหลักฐานที่ส่งมอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา แล้วให้ดำเนินการเรื่องใบแทนให้ผู้ขอต่อไปได้ ส่วนกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายทั่วไป ยังคงถือปฏิบัติตามเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพินิจ ทาญพาณิชย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๘๑๒
โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๙๘

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๐๔๒๔

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ข้อมความเข้าใจการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๙
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง เป็นอันตรายหรือสูญหาย โดยให้ผู้ขอต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนเป็นเหตุให้สำนักงานที่ดินบางแห่งแจ้งผู้ขอว่า พยานบุคคลต้องมิใช่สามีหรือภริยาของผู้ขอออกใบแทน หรือจะต้องให้กำนันหรือผู้ใหญ่บ้านเป็นผู้ให้คำรับรอง เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้อง กรมที่ดินจึงขอซ้อมความเข้าใจทางปฏิบัติว่า การขอออกใบแทน กรณีโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง เป็นอันตรายหรือสูญหาย ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๑) กำหนดให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อได้ว่าเป็นเจ้าของที่ดินจริงและเป็นถ้อยคำที่เชื่อถือได้เท่านั้น ดังนั้น พยานบุคคลที่ผู้ขอนำมาให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดินจึงเป็นบุคคลใดก็ได้ และการนำพยานบุคคลมาให้ถ้อยคำอาจนำมาในวันยื่นคำขอหรือในภายหลังก็ได้ หากการให้ถ้อยคำของพยานบุคคลเป็นที่น่าเชื่อถือได้ และสอบสวนจนเป็นที่เชื่อได้ว่าโฉนดที่ดินสูญหายจริงก็ให้ดำเนินการออกใบแทน ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหากมีข้อสงสัยขอให้เสนอเรื่องให้ผู้บังคับบัญชาเหนือขึ้นไปพิจารณาสั่งการตามความเหมาะสม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายประทีป กีรติเรขา)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ



ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๗๐๙

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๒๗๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๒๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินอย่างสม่ำเสมอ ถ้าหากพบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ด้วยประการใด ก็ให้รีบจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อไม่ให้เจ้าของที่ดินต้องได้รับความเดือดร้อนเสียหายอันเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อและรักษาภาพพจน์ที่ดีของทางราชการ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจากปัจจุบันกรมที่ดินได้จัดทำโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ (ระยะที่ ๑ และระยะที่ ๒) เพื่อเป็นฐานข้อมูลกลางรูปแปลงแผนที่และภาพลักษณ์เอกสารสิทธิให้ครอบคลุมทั่วประเทศ (โปรแกรมนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน : Evident Data Management) ซึ่งจากการตรวจราชการของกรมที่ดินพบว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินบางแห่งมีสภาพเก่า ชำรุด หรือสูญหาย ยังไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ทำให้เกิดปัญหาและอุปสรรคในการนำเข้าภาพลักษณ์โฉนดที่ดินสู่ระบบของศูนย์ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการตามโครงการดังกล่าวสำเร็จและบรรลุเป้าหมายตามแผนงานที่กำหนดไว้ จึงขอให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามหนังสือดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้สอบสวนบันทึกเหตุผล ในกรณีสูญหายให้ตั้งคณะกรรมการสืบสวนข้อเท็จจริงหาตัวผู้รับผิดชอบและสาเหตุที่สูญหาย โดยให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินนำหลักฐานโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ โดยไม่ต้องรอให้เจ้าของที่ดินมาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วจึงดำเนินการ และเมื่อดำเนินการเสร็จแล้วให้นำเข้าภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน (สแกน) สู่ระบบของศูนย์ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกรุณาแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑



ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๕๒๐

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๒๗๗๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๒๙
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๗๐๙ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดิน

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและดำเนินการสร้างหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามหลักฐานที่ดินเดิม แต่โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าหลายสำนักงานที่ดินได้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเพื่อส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินแล้ว แต่เจ้าของที่ดินไม่มาติดต่อดำเนินการหรือไม่ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นเหตุให้ไม่สามารถดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ และส่งผลกระทบต่อโครงการนำเข้าข้อมูลที่ดิน (ภาพลักษณ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ขอให้จังหวัดประชาสัมพันธ์และประสานขอความร่วมมือไปยังเจ้าของที่ดิน หรือผู้ที่มีอำนาจยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมายให้เห็นถึงความสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับที่เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งจะต้องมีการนำเข้าภาพลักษณ์เข้าสู่ระบบฐานข้อมูลของโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ และผลเสียหากเจ้าของที่ดินมีความจำเป็นจะต้องมาติดต่อเพื่อดำเนินการในการทำธุรกรรมหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่อาจไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แล้วเสร็จภายในวันนั้น และผลดีจากการนำเข้าข้อมูลที่ดิน (ภาพลักษณ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) จะทำให้เจ้าของที่ดินสามารถทำธุรกรรมบางประเภทผ่านระบบออนไลน์ได้ ตามตัวอย่างหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิติ จันทร์สมวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑



ตัวอย่างหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดิน

ที่ .....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

.....

.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน .....

ด้วยกรมที่ดินได้จัดทำโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ เพื่อเป็นฐานข้อมูลกลางรูปแปลงแผนที่และภาพลักษณ์เอกสารสิทธิให้ครอบคลุมทั่วประเทศ (โปรแกรมนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน : Evident Data Management) จึงได้ดำเนินการตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ซึ่งปรากฏว่า โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) เลขที่..... เลขที่ดิน.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... ซึ่งมีชื่อท่านเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์/มีสิทธิครอบครอง ได้สูญหาย/ชำรุด จึงขอให้ท่านหรือผู้แทนซึ่งได้รับมอบอำนาจนำหลักฐานโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งคู่ฉบับ (ฉบับของเจ้าของที่ดินและฉบับของสำนักงานที่ดิน) แล้วนำโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเข้าสู่ระบบฐานข้อมูล (ภาพลักษณ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) ส่วนฉบับเจ้าของที่ดินจะส่งมอบให้ท่านยึดถือไว้ต่อไป

อนึ่ง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับ (ฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน) เป็นการจัดทำโดยใช้รูปแผนที่ จำนวนเนื้อที่ และข้อมูลตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับของท่าน ไม่มีการรังวัด โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่จัดทำขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับจึงไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินของท่าน ไม่ว่ารูปแผนที่ จำนวนเนื้อที่ คงเป็นไปตามเดิมทุกประการ แต่สาเหตุที่จำเป็นต้องจัดทำโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับก็เพราะในระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน ที่จัดเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ให้ถูกต้องตรงกันทั้งสองฉบับ เมื่อฉบับของสำนักงานที่ดินเกิดการสูญหาย หรือชำรุดจนไม่อาจจะจดทะเบียนต่อไปได้ หากท่านมีความจำเป็นต้องจดทะเบียนแล้วในวันที่ท่านได้ยื่นคำขอ สำนักงานที่ดินจะต้องมีการจัดสร้างโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับเสียก่อน การที่ท่านยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจึงอาจเป็นอุปสรรคไม่สามารถจดทะเบียน

/ ให้กับ...

ให้กับท่านภายในวันนั้นได้ นอกจากนี้เมื่อมีการจัดทำโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับแล้ว จะมีการนำโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินเข้าสู่ระบบฐานข้อมูล (ภาพลักษณ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) การทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินบางประเภท เช่น การตรวจสอบหลักทรัพย์หรือการรับรองราคาประเมิน ท่านสามารถยื่นคำขอในสำนักงานที่ดินท้องที่อื่นได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นท้องที่ที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบ และในขณะนี้กรมที่ดินได้ว่าจ้างภาคเอกชนพัฒนาเพื่อนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารให้สามารถนำข้อมูลภาพลักษณ์และข้อมูลอื่น ๆ ที่ได้จัดเก็บในฐานข้อมูลมาอำนวยความสะดวกกับการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่แห่งใดก็ได้ ดังนั้น การที่สำนักงานที่ดินขอความร่วมมือมายังท่านให้ท่านนำโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับของท่านไปมอบเพื่อดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับ จึงเป็นประโยชน์ต่อท่านและทางราชการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ หากมีข้อขัดข้องประการใดขอได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่ายทะเบียน (นาย/นาง.....เจ้าหน้าที่)

โทร. .....

โทรสาร .....

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๕๑



กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ มกราคม ๒๕๖๔

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่กรณีฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๕๙๐๔ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แนวทางปฏิบัติในการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่กรณีฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ
๒. แบบประกาศการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ (ท.ส. ๑๒)

ตามหนังสือที่อ้างถึง แจ้งให้ทราบว่ากฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ และกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๘, ๙, ๑๐ และ ๑๑ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ และการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ฉะนั้น เพื่อให้การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิและการจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่กรณีฉบับสำนักงานที่ดินที่สูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญตามแบบ ท.ส. ๑ และ ท.ส. ๒ เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และให้ใช้แบบประกาศการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑

แนวทางปฏิบัติในการขอออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่กรณีฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ

.....

๑. การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

๑.๑ หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสูญหาย หรือให้ถือว่าสูญหาย ในกรณีดังต่อไปนี้

๑.๑.๑ กรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสูญหาย

๑.๑.๒ กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิและผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมา

๑.๑.๓ กรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์อิงสิทธิของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากร หรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติ ได้ยึดและขายทอดตลาดทรัพย์อิงสิทธิแล้วแต่ไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมา

๑.๑.๔ กรณีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ แต่ไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมา

๑.๒ หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิชำรุดในสาระสำคัญ และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้นำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑.๒.๑ ถ้าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่ชำรุดนั้นยังปรากฏที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ หรือลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้

๑.๒.๒ ถ้าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่ชำรุดนั้นไม่ปรากฏที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ หรือลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

๑.๓ กรณีตามข้อ ๑.๑.๑, ๑.๑.๒, ๑.๒.๑ และ ๑.๒.๒ ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ หรือผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล แล้วแต่กรณี ยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามแบบ ท.ส. ๘ เฉพาะกรณีตามข้อ ๑.๑.๑ ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดทางอาญาให้ผู้ขอนำหลักฐานการแจ้งความสูญหายต่อพนักงานสอบสวนมาประกอบคำขอด้วย

๑.๔ เมื่อได้รับคำขอตามข้อ ๑.๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ ท.ส. ๔ ว่า หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิดังกล่าวได้สูญหาย หรือชำรุดจริงหรือไม่ อย่างไร

๑.๕ เมื่อได้สอบสวนตามข้อ ๑.๔ แล้ว กรณีตามข้อ ๑.๒.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ไปตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศ สำหรับกรณีตามข้อ ๑.๑.๑, ๑.๑.๒ และ ๑.๒.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำประกาศรายละเอียดการขอออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามแบบ ท.ส. ๑๒

/และ...

และในกรณีที่มิได้จัดทำประกาศด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ปิดประกาศดังกล่าวไว้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่เป็นเวลาสามสิบวันเพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน

ถ้ามีการคัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ไปตามคำขอ

๑.๖ กรณีตามข้อ ๑.๑.๓ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดมีหนังสือแจ้งการขายทอดตลาดถึงพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยไม่ต้องมีการยื่นคำขอ สอบสวน และประกาศแต่อย่างใด

๑.๗ กรณีตามข้อ ๑.๑.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิเพื่อดำเนินการต่อไป โดยไม่ต้องมีการยื่นคำขอ สอบสวน และประกาศแต่อย่างใด

๑.๘ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ หรือ แบบ ท.ส. ๒ แล้วแต่กรณี โดยระบุคำว่า "ใบแทน" ด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าของหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ในสารบัญจดทะเบียนให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับเดิมไว้ ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการจดทะเบียนดังกล่าวด้วยตัวอักษรสีดำ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งใต้รายการสุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งใต้วัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับเดิม

สำหรับหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้ระบุคำว่า "ได้ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิแล้ว" และให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยตัวอักษรสีแดงกับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย

๒. การจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่ กรณีฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ

เมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ดำเนินการดังนี้

๒.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกเหตุผลการสูญหาย หรือชำรุดไว้โดยชัดเจน เฉพาะกรณีสูญหายให้มอบหมายเจ้าหน้าที่ดำเนินการแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อสืบสวนสอบสวนหาตัวผู้กระทำผิดมาลงโทษตามกฎหมาย และให้แต่งตั้งคณะกรรมการสืบสวนสอบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบและสาเหตุที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหายก่อนที่จะดำเนินการจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่

/๒.๒ ให้...

๒.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่ออกให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิหรือหลักฐานอื่นที่มีอยู่ และให้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ คือ ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ โดยไม่ต้องให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๒.๓ ในการจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่ตามข้อ ๒.๒ ให้จัดทำขึ้นโดยอาศัยหลักฐานเดิม โดยให้ถือปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการสร้างใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิแต่ไม่ต้องประกาศอย่างการขอรับใบแทน และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิบรรทัดแรกว่า “หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับเดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ. .....” รายการถัดมาให้คัดลอกรายการจดทะเบียนในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับเดิม (ถ้ามี) ด้วยตัวอักษรสีดำ สำหรับรายการสุดท้ายให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นใหม่ตามกฎกระทรวงการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๘ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒.๔ เมื่อได้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิทั้งสองฉบับเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตามที่อยู่ที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๒.๕ เมื่อผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้มอบหนังสือทรัพย์อิงสิทธิฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ (ฉบับเดิม) และหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน (ฉบับเดิม) (ถ้ามี) โดยวิธีขีดเส้นคู่ขนานด้านหน้าของหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิแล้วเขียนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับนี้ยกเลิกโดยจัดทำขึ้นใหม่แล้วแต่วันที่..... เดือน.....พ.ศ.....” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วเก็บไว้ในสารบบหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้น และให้แจกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่จัดทำขึ้นใหม่ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิรับไป ส่วนฉบับสำนักงานที่ดินให้จัดเก็บตามระเบียบ

๒.๖ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ และฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิก็สูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ตามข้อ ๑.๑.๑, ๑.๒.๑ หรือ ๑.๒.๒ เฉพาะกรณีสูญหายให้ดำเนินการตามข้อ ๒.๑ และให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ โดยให้บรรยายไว้ในคำขอออกใบแทนว่า “หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิรายนี้สูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ” แล้วดำเนินการตามขั้นตอนการออกใบแทนจนเสร็จสิ้น แต่ไม่ต้องออกใบแทน เสร็จแล้วให้แจกหนังสือทรัพย์อิงสิทธิฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่ได้จัดทำขึ้นใหม่ตามข้อ ๒.๓ ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิรับไป ส่วนฉบับสำนักงานที่ดินให้จัดเก็บตามระเบียบ

/๒.๗ กรณี...

๒.๗ กรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย และฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสูญหาย รวมทั้งสารบบหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิก็สูญหายด้วย ให้ดำเนินการตามข้อ ๒.๑ และ ๒.๖ แล้วจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่เป็นคู่ฉบับ โดยอาศัยข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ชื่อผู้ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิจากทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ (ท.ส. ๕) และจากการสอบสวนผู้ขอ ผู้ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ หรือบุคคลซึ่งเคยเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมาก่อน รวมทั้งพยานหลักฐานอื่นๆ ให้ปรากฏว่ามีข้อมูลเกี่ยวกับข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ และรายการจดทะเบียน (ถ้ามี) อย่างไร แล้วจึงดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ต่อไป

๒.๘ เมื่อได้ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ หรือได้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิขึ้นใหม่ และได้แจกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิแล้ว ให้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินหรือฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ (ฉบับเดิม) ที่สูญหายคืนมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุตามข้อ ๒.๕ แล้วเก็บไว้ในสารบบเช่นเดียวกัน

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๔



(ท.ส. ๑๒)

ประกาศสำนักงานที่ดิน.....

เรื่อง.....

ด้วย.....

ได้ยื่นเรื่องราวขอ.....

<u>หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ</u>

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิเลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

<u>ที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ</u>

โฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

โดยอ้างว่า.....

.....

.....

.....

.....

.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดประสงค์จะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน.....ภายในสามสิบวัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่ง



กฎกระทรวง

การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ
การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ
พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๒ วรรคสาม และมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

หมวด ๑
การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๒ ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประสงค์จะขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดดังกล่าว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

(๒) หนังสือแสดงความยินยอมจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธิอื่นใดแล้วแต่กรณี ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิมีการจำนองหรือใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

ข้อ ๓ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำขอและเอกสารและหลักฐานว่าถูกต้องและครบถ้วนหรือไม่ หากไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความบกพร่อง และให้ผู้ยื่นคำขอและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามไว้ในบันทึกนั้น

พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานให้ถูกต้องและครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด

ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานให้ถูกต้องและครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ยื่นคำขอไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อไป และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายเรื่องออกจากสารบบ

ข้อ ๔ ก่อนจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ และความสามารถของผู้ยื่นคำขอ และความสมบูรณ์ของนิติกรรม และให้สอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับกำหนดเวลาทรัพย์อิงสิทธิและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดทำบันทึกถ้อยคำตามแบบที่อธิบดีกำหนด และหากมิได้บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ผู้ยื่นคำขอลงลายมือชื่อในบันทึกถ้อยคำและเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่อาจเรียกให้ผู้ยื่นคำขอส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมให้ถูกต้องและครบถ้วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้บันทึกการเรียกเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

ในกรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นเป็นโมฆะกรรมหรือโมฆียะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

ข้อ ๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ใดแล้ว ให้ออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ โดยให้บันทึกสาระสำคัญการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิให้เป็นไปตามคำขอและบันทึกถ้อยคำ

หมวด ๒
หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ส่วนที่ ๑
การออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๖ หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ และหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสำหรับห้องชุด ให้ใช้แบบ ท.ส. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๗ การออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ถ้ามิได้กระทำด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้น และมอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิฉบับหนึ่งและอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน และในกรณีที่มีการจัดเก็บหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้ข้อมูลดังกล่าวถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

ข้อ ๘ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อตรวจสอบหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับที่ออกให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิหรือหลักฐานอื่นที่มีอยู่ และให้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม พร้อมทั้งให้แจ้งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตามที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ส่วนที่ ๒
การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๙ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่ หากสอบสวนผู้ยื่นคำขอแล้วปรากฏว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิดังกล่าวสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญจริง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้น

ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญโดยไม่ปรากฏที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ หรือลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก่อนออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศรายละเอียดการขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิเป็นเวลาสามสิบวันเพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน และในกรณีที่มิได้ประกาศด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๐ ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหาย

(๑) ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมา

(๒) เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์อิงสิทธิของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติ ได้ยึดและขายทอดตลาดทรัพย์อิงสิทธิแล้ว แต่ไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมา

ในกรณีตาม (๑) ให้ผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ สำหรับกรณีตาม (๒) เมื่อเจ้าพนักงานนั้นมีหนังสือแจ้งการขายทอดตลาดถึงพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด

ข้อ ๑๑ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ หรือแบบ ท.ส. ๒ แล้วแต่กรณี โดยระบุคำว่า "ใบแทน" ด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าของหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

หมวด ๓
ประเภทนิติกรรมและการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๑๒ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิให้กระทำได้เฉพาะประเภทนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยมีค่าตอบแทน

(๒) การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยไม่มีค่าตอบแทน

(๓) การจำนองทรัพย์อิงสิทธิ

(๔) การจดทะเบียนนิติกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับ (๑) (๒) หรือ (๓)

ข้อ ๑๓ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนด พร้อมทั้งนำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิและเอกสารและหลักฐานอย่างอื่นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้

ข้อ ๑๔ ก่อนจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่กรณี และความสมบูรณ์ของนิติกรรม และกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

การสอบสวนตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่อาจขอให้บุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น

ในกรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า นิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ หากเป็นโมฆียะกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จด

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้น มีการก่อตั้งทรัพยสิทธิใด ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนนิติกรรมทราบด้วย

ข้อ ๑๕ การจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาเกี่ยวกับการนั้น แล้วแต่กรณี และในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้บันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิให้ตรงกันด้วย

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ เมื่อมีการจดทะเบียนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังเจ้าของ

อสังหาริมทรัพย์ตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๖ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญาให้ทำเป็นคู่ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ และมอบให้ผู้ขอหรือคู่กรณีอีกหนึ่งฉบับหรือสองฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำหนึ่งฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหรือเก็บไว้ในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

ข้อ ๑๗ ในการขอจดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลเป็นผู้ยื่นคำขอจดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามแบบที่อธิบดีกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

(๒) คำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดก

(๓) เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิเป็นบุคคลต่างด้าวถึงแก่ความตาย หากทายาทมีความประสงค์ขอรับโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยทางมรดก ให้ดำเนินการขอแต่งตั้งผู้จัดการมรดกต่อศาลไทย

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งมีชื่อในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิอยู่แล้วขอจดทะเบียนนิติกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์อิงสิทธินั้นโดยทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศ

ข้อ ๑๘ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในสิทธิตามหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หากประสงค์จะขออายัดทรัพย์อิงสิทธิ ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขออายัดตามวรรคหนึ่งได้นำมาแสดงแล้วเห็นสมควรเชื่อถือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเอกสารหรือหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัด และแจ้งให้ผู้ยื่นคำขออายัดทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอตามที่ผู้ยื่นคำขอได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่

ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ยื่นคำขอที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๔
การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๑๙ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิผู้ใดประสงค์จะยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิก่อนครบกำหนดเวลา ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ รวมทั้งให้มีบันทึกถ้อยคำของผู้ขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิว่าการขอยกเลิกไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต หากหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

(๒) โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ

คำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิและบันทึกถ้อยคำของผู้ขอจดทะเบียนตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ และเอกสารและหลักฐานตามข้อ ๑๙ แล้วเห็นว่าถูกต้องและครบถ้วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ หากหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้บันทึกสาระสำคัญลงไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดให้ตรงกัน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ และเอกสารและหลักฐานตามข้อ ๑๙ แล้วเห็นว่าการขอยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับคำขอยกเลิกทรัพย์อิงสิทธินั้น

หมวด ๕
การเพิกถอนและแก้ไขหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่มีการเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งมีผลกระทบต่อการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ หรือการเพิกถอนรายการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่ก่อตั้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว แล้วแต่กรณี ถูกเพิกถอนไปด้วย

เมื่อมีการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตามที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๒ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิหรือได้จดทะเบียนนิติกรรมหรือจดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ข้อ ๒๓ ก่อนทำการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิหรือการจดทะเบียนนิติกรรมหรือจดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิตามข้อ ๒๒ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา จำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๒๔ ให้คณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๒๓ มีอำนาจเรียกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ เอกสารที่ได้จดทะเบียนนิติกรรมหรือได้จดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

การสอบสวนตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งรายงานการสอบสวนให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย

ตามข้อ ๒๒ เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ สั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ข้อ ๒๕ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๒๔ วรรคสอง เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ข้อ ๒๖ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามหมวดนี้ ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมาให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้นสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิเพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๒๗ ให้นำกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา ๖๑ วรรคเก้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาใช้บังคับแก่การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขด้วยโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๓
พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ท.ส. ๑)



ที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ
โฉนดที่ดินเลขที่.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ
เลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ออกโดยอาศัยอำนาจ
ตามพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ.....สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ถนน.....ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดิน
แปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ได้จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ ประกอบกับมาตรา ๖
แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
มีกำหนดระยะเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ
ในที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภท.....
เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

ออก ณ วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

.....ผู้เขียน
.....ผู้ทาน
.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา

(ท.ส. ๒)



ที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ
ห้องชุดเลขที่.....
ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ
เลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ
ออกโดยอาศัยอำนาจ
ตามพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ.....สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ถนน.....ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เจ้าของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ได้จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ ประกอบกับมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อวันที่.....เดือน.....
พ.ศ.....มีกำหนดระยะเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....
พ.ศ.....ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยมีข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิในห้องชุดตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

ออก ณ วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

.....
พนักงานเจ้าหน้าที่

.....ผู้เขียน
.....ผู้ทาน
.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๖ มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ รวมทั้งการกำหนดประเภทนิติกรรมและการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

หน้า ๑๘
เล่ม ๑๓๗ ตอนที่ ๙๖ ก ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๓



กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ

พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้กำหนดค่าธรรมเนียม ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ หรือใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์อิงสิทธิ	
(ก) มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒
ประเภท การโอนทรัพย์อิงสิทธิ	ของราคาทุนทรัพย์
กรณีมีค่าตอบแทน	ที่ผู้ขอจดทะเบียน
กรณีไม่มีค่าตอบแทน	แสดงตามความเป็นจริง
หรือการโอนมรดก	เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์	ครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนการจำนอง	ร้อยละ ๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่จำนอง
(๕) ค่าจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๖) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(ก) ค่าคำขอ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท

(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	๒๐๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	๒๐๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ	๒๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายัดทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ	๒๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	๕๐๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนหรือข้อมูลอื่น	ฉบับละ	๒๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	๕๐๐ บาท
(ฌ) ค่าประกาศ	เรื่องละ	๒๐๐ บาท

ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	คนละ	๒๐๐ บาท
(๒) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๒๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๓
พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๑๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้การออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัติ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



ที่ มท ๐๕๑๖.๕(๑)/ว ๑๔๘๕๕

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การเตรียมความพร้อมในสำนักงานที่ดิน ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) กรมที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีโฉนดที่ดินที่ไม่มีภาพลักษณ์ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งเวียนระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งตามข้อ ๘ (๑) ได้กำหนดให้ตรวจสอบภาพลักษณ์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ทั้งด้านหน้าในสารบัญจดทะเบียน เมื่อปรากฏว่าถูกต้อง ครบถ้วน ตรงกัน ให้หมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวาแล้วบรรยายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/สารบัญจดทะเบียนนี้ไม่ใช้ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้เปลี่ยนแปลงไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินที่วางไว้ ตามประกาศกรมที่ดิน ฉบับที่...../..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ ซึ่งทำให้คงเหลือโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดินเท่านั้น 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.) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด 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 ส่วนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้กลัดติดไว้กับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินให้แจกแก่เจ้าของที่ดินและเรียกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินคืน พร้อมทั้งหมายเหตุเช่นเดียวกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน

๒. กรณีตรวจสอบพบว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย และไม่ปรากฏภาพลักษณ์โฉนดที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน ซึ่งได้มีการดำเนินการตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๗๐๙ 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 เพื่อมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดออกไปตรวจสอบข้อเท็จจริงในพื้นที่โดยอาศัยข้อมูลจากระบบค้นหาข้อมูลรูปแปลงที่ดิน (LandsMaps) เมื่อเจอตำแหน่งที่ดินในพื้นที่แล้ว ให้ประสานงานขอข้อมูลจากกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือเจ้าของที่ดินในละแวกใกล้เคียงกับที่ดินดังกล่าวเพื่อติดต่อขอโฉนดที่ดินกับเจ้าของที่ดิน เพื่อดำเนินการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับโดยไม่ต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ทั้งนี้ ตามนัยระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔

/เมื่อได้...

เมื่อได้ดำเนินการตามนัยดังกล่าวแล้ว แต่ยังไม่ได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก จัดทำบัญชีโฉนดที่ดินที่ไม่มีภาพลักษณ์ดังกล่าวขึ้นไว้เป็นหลักฐานตามแบบบัญชีที่กรมที่ดินกำหนด จำนวน ๒ ชุด จัดเก็บไว้ที่ฝ่ายทะเบียน ๑ ชุด และฝ่ายอำนวยการ ๑ ชุด และให้ถือเป็นบัญชีสำหรับการมอบหมายงานในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ทราบ และถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑

"SMARTLANDS แอปพลิเคชั่น : ครบเครื่องเรื่องที่ดิน"

บัญชีโฉนดที่ดินที่ไม่มีภาพลักษณ์ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ จังหวัด.....

ลำดับที่	ชื่อ – สกุล	โฉนดที่ดิน					
		เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ

หมายเหตุ : ระบุรายการเท่าที่สามารถระบุได้

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น จึงให้แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗"

ข้อ ๒ ระเบียบให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๔๗ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสอง ของข้อ ๒๑ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖

"ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่ ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณีให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีกฉบับหนึ่ง ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยกด้วย"

ประกาศ ณ วันที่ ๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งสำนักงานที่ดิน .....

ที่ ..... / .....

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการสืบสวนสอบสวนหาผู้รับผิดชอบ

โฉนดที่ดินสูญหาย

ด้วยโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเลขที่ ..... เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวจ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... มีชื่อนาย..... เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้สูญหายไป

ฉะนั้น อาศัยความข้อ ๔. แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๒๔ จึงแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นทำการสอบสวนหาผู้รับผิดชอบและหาสาเหตุที่โฉนดที่ดินสูญหายไป ประกอบด้วยบุคคลต่อไปนี้

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการรีบดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว แล้วเสนอรายงานการสืบสวนเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

สั่ง ณ วันที่ .....

(นาย.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน .....

(ตัวอย่างที่ ๑ การยื่นเป็นอันตรายหรือสูญหาย ตามข้อ ๑๗ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓)

(ท.ด. ๕)



คำขอ ออกใบแทน.....

ฉบับที่ .....

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี

เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บุตร .....

อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล .....

อำเภอ ..... จังหวัด ..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ..... ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าประสงค์จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ จึงขอปฏิญาณตนในการให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือเป็นอันตรายหรือสูญหาย โดย (ระบุสาเหตุที่เป็นอันตรายหรือสูญหาย) และได้นำพยานบุคคลมาให้ถ้อยคำรับรอง ๒ คน ตามระเบียบแล้ว (หากเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกันเกรงกระทำผิดทางอาญาให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ "พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้แจ้งความกับพนักงานสอบสวนแล้วตามสำเนาใบแจ้งความฉบับลงวันที่ .....")

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

..... นาย ก. ..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

(ตัวอย่างที่ ๑ กรณีเป็นอันตราย/สูญหาย ตามข้อ ๑๗(๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๘

☐ที่บ้าน (ท.ด.๑)
☐ที่สวน/ไร่
☐ที่นา
☐ที่.....
☐นอกเขต
☐ในเขต



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ใบแทน

<u>ตำแหน่งที่ดิน</u>

,ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

<u>โฉนดที่ดิน</u>

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยสวมสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้...ขอ

อายุ...๔๕...ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐โสด ☐หม้าย ☐คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐โสด ☐หม้าย ☐คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใบแทนระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินใบแทนเล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ ลอกใบแทน เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

(ตัวอย่างที่ ๑ บันทึกพยานบุคคลกรณีที่เป็นอันตรายหรือสูญหาย ตามข้อ ๑๙ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓)

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

ที่ว่าการ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า .....นาง ข. (พยานบุคคล) ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ .....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :--

ข้าพเจ้าได้รู้จักกับ นาย ก. ผู้ขออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้เป็นอย่างดี ตามที่ นาย ก. อ้างว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นอันตราย/สูญหาย เนื่องจาก (ระบุสาเหตุที่เป็นอันตรายหรือสูญหาย) นั้น ข้าพเจ้าในฐานะพยานขอยืนยันถ้อยคำของ นาย ก. ดังกล่าวว่าเชื่อถือ และนาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจริง

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าถ้อยคำที่ให้ไว้ตามนัยดังกล่าวข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ อ่าน/ฟังแล้วเข้าใจข้อความโดยตลอด จึงได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (หากเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการกระทำผิดทางอาญาให้เพิ่มข้อความต่อไปนี้ "พร้อมนี้ นาย ก. ได้แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนแล้ว ตามสำเนาหลักฐานการแจ้งความฉบับลงวันที่ .....)

ลงชื่อ .....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ การบันทึกพยานไม่ควรบันทึกเกินเลยไปว่าพยานรู้เห็นจริงว่าสูญหาย และการถ้อยคำเป็นเท็จใช้ดำเนินการเอาผิดในทางอาญากับพยานได้ด้วย เว้นแต่กรณีที่พยานคือบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่บ้านเดียวกันกับเจ้าของโฉนดที่ดิน และเต็มใจที่จะให้ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหายดี ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันได้

(ตัวอย่างที่ ๒ กรณีชำรุดตามข้อ ๑๙ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓)

(ท.ด. ๕)



คำขอ ออกใบแทน.....

ฉบับที่ .....

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... อายุ .....๔๕ ..... ปี

เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บุตร .....

อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล .....

อำเภอ ..... จังหวัด ..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด .....ด้วยความสัตย์จริงว่า :--

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าประสงค์จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ จึงขอปฏิญาณตนให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือได้ชำรุด โดย (ระบุสาเหตุที่ชำรุด) ซึ่งโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นไม่สามารถตรวจสอบต้นหน่วยที่ดิน/และหรือเลขที่โฉนดที่ดิน/และหรือชื่อและตราประทับของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือของเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้นำพยานบุคคลมาให้ถ้อยคำร้องรอง ๒ คน ตามระเบียบแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

หมายเหตุ หากโฉนดที่ดินที่ชำรุดสามารถตรวจสอบ
ต้นหน่วยที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน พร้อมทั้ง
ชื่อและตราประทับได้ครบถ้วน ก็ให้ระบุ
ไปตามข้อเท็จจริง โดยไม่ต้องนำพยาน
บุคคลมาให้ถ้อยคำแต่อย่างใด

.....นาย ก. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างที่ ๒ กรณีชำรุดตามข้อ ๑๗ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓)

☐ ที่บ้าน (ท.ด.๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...ไม่แสดง.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ว่าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นพยานในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้ขอ.....

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินฉบับร่างระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ตรงกับ ออก ใบแทน

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเล่มที่.....เลขที่.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น ๒๕๕๓

(ตัวอย่างที่ ๒ กรณีตามข้อ ๑๙ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓)

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

ที่ว่าการ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาง ข. (พยานบุคคล) ..... ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ .....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :--

ข้าพเจ้าได้รู้จักกับ นาย ก. ผู้ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้เป็นอย่างดี ตามที่ นาย ก. อ้างว่า โฉนดที่ดินฉบับผู้ถือดังกล่าวชำรุดนั้น ข้าพเจ้าในฐานะพยานขอยืนยันว่า ถ้อยคำของ นาย ก. ดังกล่าวน่าเชื่อถือ และนาย ก . เป็นเจ้าของที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจริง

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าถ้อยคำที่ให้ไว้ตามนัยดังกล่าวข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ อ่าน/ฟังแล้วเข้าใจข้อความโดยตลอด จึงได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ .....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างที่ ๑ กรณีตามข้อ ๔๗ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑)

(ท.ด. ๙)



คำขอ ออกใบแทน.....

ฉบับที่ .....

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี

เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บุตร .....

อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล .....

อำเภอ ..... จังหวัด ..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ..... ด้วยความสัตย์จริงว่า :–

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าประสงค์จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ จึงขอปฏิญาณตนให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

ศาล ..... ได้มีคำพิพากษาที่ ..... ลงวันที่ ..... เกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวว่า (สรุปสาระสำคัญของคำพิพากษา) จึงเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน/หรือจึงเป็นกรณีที่ข้าพเจ้ามีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือ (ระบุสาเหตุโฉนดที่ดินเป็นอันตราย/ชำรุด/สูญหาย หรือไม่ได้โฉนดที่ดินมา) และได้นำพยานบุคคลมาให้ถ้อยคำ ๒ คน ตามระเบียบแล้ว (ถ้าเป็นกรณีที่ต้องมีพยานบุคคลรับรอง)

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

หมายเหตุ หากเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการกระทำผิดทางอาญาให้เพิ่มข้อความดังต่อไปนี้ "พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้แจ้งความกับพนักงานสอบสวนแล้วสำเนาบันทึกรายงานประจำวันฉบับ ลงวันที่ .....")

.....นาย ก. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างที่ ๓ กรณีตามข้อ ๑๗(๓)ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓)

☐ ที่บ้าน (ท.ด.๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ใบแทน
(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลว.....)

ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....
โฉนดที่ดิน
เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณแสนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้ขอ.....

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) .....
(๔) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
ออก ใบแทน
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๔๗

(ตัวอย่างที่ ๓ กรณีตามข้อ ๑๗ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓)

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

ที่ว่าการ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาง ข. (พยานบุคคล) ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... พยายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ .....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้าพเจ้าได้รู้จักกับ นาย ก. ผู้ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้เป็นอย่างดี ตามที่ นาย ก. อ้างว่า ศาล..... ได้มีคำพิพากษา (ระบุสาระสำคัญของคำพิพากษาตามที่ปรากฏในคำขอ) และโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือเป็นอันตราย/ชำรุด/สูญหาย หรือไม่ได้มา นั้น ข้าพเจ้าในฐานะพยานขอยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ถ้อยคำของ นาย ก. ดังกล่าวน่าเชื่อถือ และศาล..... ได้มีคำพิพากษาตามที่ นาย ก. กล่าวอ้างจริง

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าถ้อยคำที่ให้ไว้ตามนัยดังกล่าวข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ อ่าน/ฟัง แล้วเข้าใจข้อความโดยตลอด จึงได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐาน (หากเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการกระทำผิดทางอาญาให้เพิ่มข้อความต่อไปนี้ "พร้อมนี้ นาย ก. ได้แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนแล้วตามสำเนาบันทึกรายงานประจำวัน ฉบับลงวันที่ .....)

ลงชื่อ .....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ การบันทึกพยานในกรณีสูญหายไม่ควรบันทึกว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของโฉนดที่ดิน เว้นแต่กรณีที่พยานเป็นบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่ในบ้านเดียวกันกับเจ้าของโฉนดที่ดิน และพร้อมที่จะให้ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหาย

(ตัวอย่างที่ 3 กรณีตามข้อ 17(3)ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 43(พ.ศ.2537))



(ท.ด. ๒๕)

ประกาศ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง ออกใบแทนโฉนดที่ดิน

ด้วย นาย ก. ได้ยื่นเรื่องราวขอ ออกใบแทน

ตาม หนังสือสำคัญ โฉนดที่ดิน เลขที่ หน้าสำรวจ

หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด

มีอาณาเขตดังนี้ คือ : - "รายละเอียดปรากฏตามรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน"

ทิศเหนือ จด ยาวประมาณ

ทิศใต้ จด ยาวประมาณ

ทิศตะวันออก จด ยาวประมาณ

ทิศตะวันตก จด ยาวประมาณ

เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา

โดยอ้างว่า ศาล.....ได้มีคำพิพากษาที่ ..... ลงวันที่ .....เกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงเลขเครื่องหมาย

ดังกล่าวข้างบนนี้ จำ(สรุปสาระสำคัญสั้น ๆ) จึงเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว/

หรือเป็นกรณีที่ นาย ก. เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษา แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา/หรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย

ชำรุด สูญหาย จึงมีความประสงค์ขออกใบแทนโฉนดที่ดิน

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อหน้างานเจ้าหน้าที่ ภายใน วัน

นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

ตำแหน่ง

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(ตัวอย่างที่ 1 กรณีเป็นอันตราย/สูญหาย ตามข้อ 17(1) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)



(ท.ด.๒๕)

ประกาศ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง ออกใบแทนโฉนดที่ดิน

ด้วย นาย ก. ได้ยื่นเรื่องราวขอ ออกใบแทน

ตาม หนังสือสำคัญ โฉนดที่ดิน เลขที่ หน้าสำรวจ

หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด

มีอาณาเขตดังนี้ คือ :- *รายละเอียดปรากฏตามรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน

ทิศเหนือ จด ยาวประมาณ

ทิศใต้ จด ยาวประมาณ

ทิศตะวันออก จด ยาวประมาณ

ทิศตะวันตก จด ยาวประมาณ

เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา

โดยอ้างว่า โฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้เป็นอันตราย/สูญหาย ไป เนื่องจาก (ระบุสาเหตุที่เป็นอันตรายหรือสูญหาย) จึงมีความประสงค์ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน สามสิบ วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

ตำแหน่ง

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(ตัวอย่างที่ 2 กรณีชำรุดและไม่สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน และหรือเลขที่โฉนดที่ดิน และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่ง ได้ตามข้อ 17(2)ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 43(พ.ศ.2[illegible])



(ท.ด. ๒๕)

ประกาศ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง ออกใบแทนโฉนดที่ดิน

ด้วย นาย ก. ได้ยื่นแจ้งความขอ ออกใบแทน

ตาม หนังสือสำคัญ โฉนดที่ดิน เลขที่ หน้าสำรวจ

หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด

มีอาณาเขตดังนี้ คือ :- "รายละเอียดปรากฏตามรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน"

ทิศเหนือ จด ยาวประมาณ

ทิศใต้ จด ยาวประมาณ

ทิศตะวันออก จด ยาวประมาณ

ทิศตะวันตก จด ยาวประมาณ

เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา

โดยอ้างว่า โฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ชำรุด เนื่องจาก (ระบุเหตุที่ชำรุด) และไม่สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน และหรือเลขที่โฉนดที่ดิน และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ได้ จึงมีความประสงค์ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

ตำแหน่ง

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(ตัวอย่าง)



(ท.ด. ๔)

ที่ดิน

☑ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ..... เลขที่ ..... หน้าสำรวจ .....

หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด .....

ที่ ...../..... ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศ

เรียน .....

พร้อมหนังสือนี้ขอส่งประกาศ เรื่อง .... ออกใบแทนโฉนดที่ดินราย นาย ก. ..... ดังกล่าว รวม ..... ฉบับ มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ ที่ ที่ว่าการอำเภอ/สำนักงานเขต, ที่ทำการกำนัน, เทศบาลและบริเวณที่ดิน เพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน และได้ส่งค่าปิดประกาศ เป็นเงิน ..... บาท มาด้วย เมื่อปิดประกาศแล้ว ขอให้รายงานตามแบบท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....

(.....)

ตำแหน่ง .....

รายงานการปิดประกาศ

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เรียน ....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือของท่าน ที่ ...../..... ลงวันที่ .....

ส่งประกาศเรื่อง .... ออกใบแทนโฉนดที่ดินราย นาย ก. ..... หมู่ที่ ..... ตำบล .....

อำเภอ ..... จังหวัด ..... กับเงินค่าปิดประกาศ เป็นเงิน ..... บาท ไปนั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้ว และได้ปิดประกาศไว้ ที่ ที่ว่าการอำเภอ/สำนักงานเขต, ที่ทำการกำนัน, เทศบาลและบริเวณที่ดินเสร็จแล้ว เมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... เวลา ..... น.

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....

(.....)

ตำแหน่ง .....

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างใบแทนแบบไม่มี
รายการจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	วา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	วา	ระวางหมายเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
	โฉนดที่ดิน (หรือ.....) เล่มออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....										
				(.....)							
				เจ้าพนักงานที่ดิน							
				วัน เดือน ปี							
				(ประทับตราประจำตำแหน่ง							

ตัวอย่างใบแทนแบบมี
รายการจดทะเบียน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	วา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	วา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
	โฉนดที่ดิน (หรือ.....) เดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....										
๑	ขาย	นาย ก.	นาย ข.	๑	๑	๒๐	-	-	-	-	ลงชื่อ นายแดง ดำดี
๑๓	ให้	นาย ข.	นางสาว ก.	๑	๑	๒๐	-	-	-	-	ลงชื่อ นายแดง ดำดี
				(.....)							
				เจ้าพนักงานที่ดิน							
				วัน เดือน ปี							
				(ประทับตราประจำตำแหน่ง)							

สารบัญจดทะเบียน ตัวอย่างโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน

แบบไม่มีรายการจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	วา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	วา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงตราชื่อ ประทับตรา
	ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน (หรือ.....) ไปแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....										

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างโฉนดที่ดินฉบับสำนักงาน
แบบมีรายการจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	ชื่อพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา		
๑ วันที่ ๒๕๕๑	จาน	[illegible]	[illegible]	๑	๑	๒๐	-	-	-	-	[illegible]
๒๕ [illegible] ๒๕๕๒	ให้	[illegible]	[illegible]	๑	๑	๒๐	-	-	-	-	[illegible]

ได้ลดโฉนดที่ดิน (ที่ดิน.....) ไปแล้ว เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน ตัวอย่างการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตาม ม.๖๔ แบบไม่มีรายการจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	วา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	วา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าหน้าที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
	โฉนดที่ดิน (หรือ.....) เดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....										
	โฉนดที่ดิน (หรือ.....) ฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นใหม่ตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน										
	เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....(วันที่ออกโฉนดที่ดิน)										
			(.....)								
			(ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้)								

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตาม
ม.๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแบบ
มีรายการจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	วา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	วา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
โฉนดที่ดินเครื่องหมาย.....เล่มที่.....หน้าที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จ.ศ.											
๑	ขาย	นาย ก.	นาง ข.	๑	๓	๒๐	-	-	-	-	ลงชื่อ นายทะเบียน ตำแหน่ง
ปีจดทะเบียน ๒๕๕๒											
๑๒	ให้	นาย จ.	นางสาว ฉ.	๑	๓	๒๐	-	-	-	-	ลงชื่อ นายทะเบียน ตำแหน่ง
ปีจดทะเบียน ๒๕๕๒											
โฉนดที่ดินเครื่องหมาย.....จากสัญญานี้ได้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....(ลับขีดจากโฉนดที่ดิน)											
											(.....) (ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้)

<u>คณะผู้จัดทำ</u>

เรื่อง : แนวทางการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๓ และการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ปรึกษา	๑. นายนิสิต จันทร์สมวงศ์	อธิบดีกรมที่ดิน
	๒.นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร	รองอธิบดีกรมที่ดิน ผู้บริหารด้านการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน (CKO)
	๓. นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์	รองอธิบดีกรมที่ดิน
	๔. นายวาทิน หลำสาคร	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
	๕. นางสุพินดา นาคบัว	ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

คณะทำงาน : สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

๑. นายสมบัติ ลาอ่อน	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการในตำแหน่ง ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกหนังสือสำคัญ
๒. นายบงกฤต ตั้งเตียสกุล	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๓. นางสุนีรัตน์ ฉัตรเฉลิมกิจ	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๔. นายกษิภณ แก้วคุ้มภัย	นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

: กองฝึกอบรม

๑. นางวราภรณ์ แก้วแฝก	หัวหน้ากลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาการเรียนรู้
๒. นางปารดา พรหมประสิทธิ์	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
๓. นางสาวกันยารัตน์ กรวิทยโยธิน	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ