



คู่มือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอน
หรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



คู่มือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไข
รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
หรือจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียน
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คำนำ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นภารกิจหลักที่สำคัญของกรมที่ดิน เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับบริการ ที่รวดเร็วและถูกต้อง แต่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ผิดพลาด ไม่ว่าจะเกิดจากผู้ขอหรือเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน โดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินมีหน้าที่ที่ต้องดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เป็นการถูกต้อง โดยมีบทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนด ในกฎกระทรวงเป็นเครื่องมือในการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

เนื่องจากกรมที่ดินได้มีการปรับปรุงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ได้พิจารณาเรื่องโดยรอบคอบและถี่ถ้วนก่อนส่งให้กรมที่ดินพิจารณา ทำให้การพิจารณาเรื่องเป็นไปด้วยความรวดเร็ว สอดคล้องกับเจตนารมณ์ ของการดำเนินการ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินและคณะกรรมการสอบสวนตาม ความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้รับการแต่งตั้ง จากอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ได้ทราบถึงขั้นตอนและแนวทาง ในการพิจารณาดำเนินการ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจึงได้จัดทำ

“คู่มือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมหรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” โดยมีเนื้อหาประกอบด้วย หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง กฎหมาย ระเบียบคำสั่ง และหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง ขั้นตอนและวิธีดำเนินการ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งสาระสำคัญของการวินิจฉัยแต่ละเรื่อง ซึ่งประกอบด้วยข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง และเหตุผลในการพิจารณา เพื่อเป็นประโยชน์ต่อเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน คณะกรรมการสอบสวนฯ และผู้รับผิดชอบในเรื่องดังกล่าวใช้เป็นคู่มือในการศึกษาค้นคว้า และนำไปปรับใช้ต่อการปฏิบัติงาน ตลอดจนเป็นการเผยแพร่เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจแนวทางการพิจารณาเพิ่มเติมยิ่งขึ้นด้วย

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

สิงหาคม ๒๕๖๕

สารบัญ

เรื่อง

หน้า

ส่วนที่ ๑

❖	ความเป็นมาตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง	๑
---	---	---

ส่วนที่ ๒

❖	กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๓
---	-------------------------------------	---

ส่วนที่ ๓

❖	หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๕
➤	หลักเกณฑ์การดำเนินการ กรณีที่ ๑ การคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๖
	๑. ขั้นตอนการดำเนินการในชั้นสำนักงานที่ดิน	๑๐
	๒. การดำเนินการของกรมที่ดิน (ในชั้นรับเรื่อง จากจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)	๑๒
	๓. การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน	๑๗
	๔. การดำเนินการของกรมที่ดิน (ในชั้นได้รับรายงาน การสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน)	๒๗

- แผนผังการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กรณี ที่ ๑) ๓๔
- หลักเกณฑ์การดำเนินการ กรณีที่ ๒ ๓๘
การคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความ ผิดพลาด โดยขัดแย้งตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- แผนผังการแก้ไขรายการจดทะเบียนซึ่งเกิดจากการเขียน หรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กรณี ที่ ๒) ๔๐
- หลักเกณฑ์การดำเนินการ กรณีที่ ๓ ๔๑
ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอน หรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- แผนผังการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน กรณีศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กรณี ที่ ๓) ๔๕

ส่วนที่ ๔

❖	แนวทางปฏิบัติในการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข	๔๗
	รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑	
	แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
เรื่องที่ ๑	หารือแนวทางปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลฎีกา	๔๗
เรื่องที่ ๒	หารือแนวทางปฏิบัติกรณีดำเนินการ ตามคำพิพากษาของศาล	๕๕
เรื่องที่ ๓	กรณีจดทะเบียนขายที่ดินหลังจาก สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง ได้มีคำสั่งซื้อบริษัท (ผู้ขาย) ออกจากทะเบียนแล้ว	๖๐
เรื่องที่ ๔	ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนขาย แต่มีรายการจดทะเบียนจำนองลำดับต่อมา ศาลไม่มีคำพิพากษาให้เพิกถอน	๖๓
เรื่องที่ ๕	การเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภท ผู้จัดการมรดก (ตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง) ซึ่งถูกถอนไปทั้งหมดโดยพินัยกรรมแบบธรรมดา ฉบับหลังที่เจ้ามรดกทำไว้	๖๖
เรื่องที่ ๖	ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง และขาย หลังจากศาลมีคำสั่งยกเลิกการล้มละลาย ของผู้ขายแล้ว	๗๒
เรื่องที่ ๗	ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม	๗๗
เรื่องที่ ๘	หารือการเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดก ตามคำพิพากษายอม	๘๒

เรื่องที่ ๙	การเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก ตามคำพิพากษาของศาล	๘๖
เรื่องที่ ๑๐	เพิกถอนรายการจดทะเบียน เนื่องจากการสอบสวนแตกต่างกันในสาระสำคัญ	๘๙
เรื่องที่ ๑๑	กรณีศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการ จดทะเบียนขาย แต่มีได้เพิกถอนรายการ จดทะเบียนจำนองในลำดับถัดมา	๙๒
เรื่องที่ ๑๒	การจดทะเบียนจำนองและจดทะเบียนขาย ไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายจัดสรรที่ดิน	๙๖
เรื่องที่ ๑๓	การแก้ไขการจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไป ตามคำพิพากษาของศาล	๑๐๓
เรื่องที่ ๑๔	แก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและเพิกถอน การจดทะเบียนรายการจดทะเบียนที่ดิน	๑๐๖
เรื่องที่ ๑๕	ผู้จัดการมรดกขอให้เพิกถอนรายการ จดทะเบียนจำนองที่ดิน เนื่องจากศาลมีคำพิพากษา ว่าผู้จำนองมิได้เป็นผู้กู้เงิน และสัญญาจำนอง ไม่มีมูลหนี้ที่ผู้จำนองจะต้องรับผิดชอบต่อผู้รับจำนอง	๑๑๑
เรื่องที่ ๑๖	ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ลำดับที่สอง เนื่องจากธนาคารมอบอำนาจให้ไถ่ถอน จากจำนองลำดับแรกเท่านั้น	๑๑๔
เรื่องที่ ๑๗	การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดิน โดยสำคัญผิดว่าเป็นทรัพย์สินด้อยคุณภาพ จากสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด	๑๑๗

เรื่องที่ ๑๘	เพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดก เนื่องจากไม่ได้ประกาศโอนมรดก	๑๑๙
เรื่องที่ ๑๙	ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนการขายทอดตลาด จะต้องเพิกถอนรายการขายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนต่อมาภายหลังด้วยหรือไม่	๑๒๑
เรื่องที่ ๒๐	ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากสำคัญผิดในราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน	๑๒๓
เรื่องที่ ๒๑	คู่สมรสต่างชาติขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายที่ดิน	๑๒๖
เรื่องที่ ๒๒	สัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งออกทับที่ราชพัสดบบางส่วน ตกเป็นโมฆะเฉพาะส่วนที่ออกทับที่ราชพัสดุ	๑๒๙
เรื่องที่ ๒๓	อายุัดที่ดิน อายุัดซ้ำ และเพิกถอนรายการ จดทะเบียน	๑๓๑
เรื่องที่ ๒๔	พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้บันทึกรายการจดทะเบียน ขายลงใน น.ส. ๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ	๑๓๕
เรื่องที่ ๒๕	แก้ไขเอกสารรายการจดทะเบียนขายเนื่องจากคู่กรณี แจ้งราคาซื้อขายที่ดินคลาดเคลื่อนไป จากความเป็นจริง	๑๓๗
เรื่องที่ ๒๖	แก้ไขชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. ไปโดยคลาดเคลื่อน	๑๓๙
เรื่องที่ ๒๗	ส.ค. ๑ แปลงเดียวกันออกเป็น น.ส. ๓ แล้วนำไปเดินสำรวจออกโฉนดอีก แต่ไม่ได้ นำรายการจดทะเบียนจำนองใน น.ส. ๓ ไปจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน	๑๔๒

- เรื่องที่ ๒๘ ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนเฉพาะรายการ ๑๔๔
จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง แต่ไม่มีคำพิพากษา
เกี่ยวกับรายการจดทะเบียนจำนองในลำดับถัดไป
- เรื่องที่ ๒๙ การเพิกถอนจดทะเบียนขายฝากผิดจากรายการ ๑๔๖
จดทะเบียนที่มีผลมาจากการกระทำความผิดอาญา
- เรื่องที่ ๓๐ จดแจ้งรายการบันทึกการแบ่งขายที่ดินบางส่วน ๑๔๙
ภายหลังปรากฏว่าที่ดินไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืน
- เรื่องที่ ๓๑ ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอน ๑๕๒
การขายทอดตลาด รวมสองโฉนด โดยผู้ซื้อได้
จากการขายทอดตลาดได้นำโฉนดที่ดินทั้งสองแปลง
มารังวัดรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิม
เป็นโฉนดที่ดินแปลงใหม่
- เรื่องที่ ๓๒ หารื้อการขอเพิกถอนรายการจดทะเบียน ๑๕๖
แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์
(ทางสาธารณประโยชน์)
- เรื่องที่ ๓๓ จดทะเบียนขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี ๑๕๙
ในระหว่างที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนสิบปี
ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- เรื่องที่ ๓๔ จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกใน น.ส. ๓ ก. ๑๖๑
ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต่อมาภายหลัง
ผู้จัดการมรดกได้นำสำรวจออกโฉนด

เรื่องที่ ๓๕	การเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภท ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับถัดจาก รายการจดทะเบียนที่ศาลพิพากษาให้เพิกถอน	๑๖๔
เรื่องที่ ๓๖	จดทะเบียนลงในใบแทน น.ส. ๓ ก. ที่ออกไป โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. แปลงดังกล่าวได้ออกโฉนดที่ดินและได้แจก โฉนดที่ดินไปก่อนแล้ว	๑๖๖
เรื่องที่ ๓๗	ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียน โอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งภายหลังได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๖๙
เรื่องที่ ๓๘	จดทะเบียนโอนมรดกให้กับผู้ที่ไม่มีสิทธิรับมรดก	๑๗๔
เรื่องที่ ๓๙	การหมายเหตุการณ์เพิกถอนรายการจดทะเบียน กรณีศาลพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียน หลายรายการ	๑๗๖
เรื่องที่ ๔๐	การหมายเหตุในสารบัญจดทะเบียน กรณีศาลมีได้ มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภท จำนองและประเภทไถ่ถอนจากจำนอง	๑๗๘
เรื่องที่ ๔๑	หาหรือกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณา ที่ผิดระเบียบ ตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง มีผลให้ต้องเพิกถอนรายการ จดทะเบียน	๑๘๐

- เรื่องที่ ๔๒ เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดิน ๑๘๖
ฉบับสำนักงานที่ดิน เนื่องจากฉบับเจ้าของที่ดินมีการ
ชุดลบแก้ไขหมายเลขประจำแบบพิมพ์ให้ตรงกับ
ฉบับสำนักงานที่ดิน
- เรื่องที่ ๔๓ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ๑๘๖
ที่ดินน.ส. ๓ ก. และเป็นที่ดินแปลงเดียวกับโฉนดที่ดิน
และให้ดำเนินการขายทอดตลาดใหม่
- เรื่องที่ ๔๔ ใช้หนังสือมอบอำนาจเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอ ๑๘๘
จดทะเบียนขาย ภายหลังจากผู้มอบอำนาจ
ได้เสียชีวิตไปแล้ว
- เรื่องที่ ๔๕ หารื้อการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขาย ๑๙๒
ตามคำสั่งศาลโดยมิได้พิพากษาให้เพิกถอนรายการ
จดทะเบียนประเภทจำนองซึ่งเป็นรายการ
จดทะเบียนในลำดับต่อมา

ส่วนที่ ๑

ความเป็นมามาตรา ๖๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง

นับแต่วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้มีการบัญญัติว่า ในกรณีที่ได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีมีอำนาจแก้ไขให้เป็นการถูกต้องหรือเพิกถอนเสียได้ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งไม่ว่าความผิดพลาดจะเกิดจากผู้ใด การดำเนินการเพื่อแก้ไขให้การจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายถูกต้องตามหลักการทางทะเบียนและตามกฎหมาย บทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าเป็นกฎหมายหลักในการแก้ไขความผิดพลาดที่เกิดขึ้นและเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง และทันต่อสถานการณ์จึงมีการปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามลำดับ คือ แก้ไขเพิ่มเติมตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๔ (พ.ศ. ๒๕๑๕), พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘, พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และปัจจุบันมีการแก้ไขให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำหรับกฎกระทรวงมีการแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ คือ กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอน หรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ และปัจจุบันแก้ไขเป็นกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ส่วนที่ ๒

กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง



๑. มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑



๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓



๓. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

☀ ๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน

☀ ๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

☀ ๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๗๙๓๑ ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๗๙๓๑ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การกรอกข้อความในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

☀ ๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๔๖๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๙ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)

☀ ๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง แนวทางการปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

☀ ๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๒๗๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ ๓

หลักเกณฑ์และการดำเนินการ
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นไปโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนเป็น ๓ กรณี คือ

➡ **กรณีที่ ๑** การผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียน

➡ **กรณีที่ ๒** การคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความ ผิดพลาด โดยมีหลักฐานขัดแย้งตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะแก้ไข

➡ **กรณีที่ ๓** ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอน หรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล อันถึงที่สุด เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจดำเนินการตามวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดิน กำหนด

หลักเกณฑ์การดำเนินการ กรณีที่ ๑

การคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน มีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้”

๑. ในบทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีถ้อยคำที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนที่ควรทำความเข้าใจให้ทราบถึงความหมายของถ้อยคำดังกล่าว ดังนี้

“การเพิกถอน” หมายถึง การยกเลิก

“การแก้ไข” หมายถึง ทำส่วนที่เสียให้คืนด้อย่างเดิม ดัดแปลงให้ดีขึ้น

“คลาดเคลื่อน” หมายความว่า กระทำไปโดยไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงหรือกระทำไปโดยไม่ตรงตามระเบียบคำสั่ง เช่น มรดกที่มีผู้จัดการมรดก การโอนมรดกให้แก่ทายาทจะต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดก” แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ให้” เป็นการกระทำไปไม่ตรงตามระเบียบคำสั่งจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน กรณีนี้ไม่จำเป็นต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน

แต่สามารถแก้ไขได้ โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียนจาก “ให้” เป็น “โอนมรดก”

“ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” หมายความว่า กระทำฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เช่น การจดทะเบียนที่ดิน น.ส. ๓ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้ประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน หรือการจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน หากประกาศไม่ครบ ย่อมถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว หรือจดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอน เป็นต้น

“เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” ได้แก่ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แบบหมายเลข ๓ ใบไต่สวน หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) ใช้ในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน เช่น จดทะเบียนเช่าที่ดินที่มี ส.ค. ๑

“การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน” หมายถึง การยกรายการจดทะเบียนที่ได้มีการจดบันทึกไว้ในโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน มาจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อีกแปลงหนึ่ง เช่น โฉนดที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนอง เช่า หรือภาระจำยอมเมื่อมีการแบ่งแยก

ถ้าไม่ให้แปลงแยกปลอดหรือพันไป ก็ต้องยกรายการจำนอง เข้า หรือภาระจำยอมในโฉนดแปลงแม่มาจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยก

“**ผู้มีส่วนได้เสีย**” หมายถึง ผู้ที่มีส่วนได้หรือส่วนเสียเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขถึงผู้นั้นจะได้รับประโยชน์แต่เพียงฝ่ายเดียวก็ต้องแจ้ง เช่น แก้เนื้อที่ให้มากขึ้นต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ คำว่าผู้มีส่วนได้เสีย กรมที่ดินได้ขอความเข้าใจไปให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๑๘ ว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย ไม่ควรหมายความว่าไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินคนแรกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นด้วย และถ้าเป็นเรื่องแก้ไขเนื้อที่โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นมีการจดทะเบียนแบ่งแยกมาก่อน ผู้มีส่วนได้เสีย ก็ไม่ควรจะหมายความว่าไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินที่มีการจดทะเบียนแบ่งแยกครั้งก่อนด้วย แต่ควรหมายความว่าเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินเท่านั้น

หากผู้มีส่วนได้เสียถูกศาลล้มละลายพิพากษาให้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์แล้วผู้มีส่วนได้เสียในกรณีนี้คือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๔๓

๒. อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๓. ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ดินที่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือไม่ก็ตาม และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ที่ดิน ทั้งที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดอื่นๆ เป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย

๔. เมื่อพบว่าการจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก่อนมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายจะต้องตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายกระทรวงก่อน คณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ ดังกล่าวมีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานและเรียกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ที่ยึดถือมาพิจารณา เมื่อสอบสวนพยานหลักฐานแล้ว สรุปรายงานชี้แจงเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโดยด่วน

๕. เมื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่างๆ ให้ตรงกันต่อไป



ขั้นตอนการดำเนินการในชั้นสำนักงานที่ดิน

เมื่อความปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบและพิจารณาเป็นข้อยุติแล้วว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการในเบื้องต้น ดังนี้

(๑) ให้จังหวัดตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นประธานคณะกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่วนแยกซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบ หัวหน้าฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด หัวหน้าฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และหัวหน้ากลุ่มงานวิชาการ เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้คณะกรรมการหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยต้องรายงานข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นและเหตุผลไปยังผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นตามระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน โดยให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ลงนามในหนังสือเพื่อส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนต่อไป

(๒) เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามในหนังสือแล้ว ก่อนส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เพื่อพิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอายัด (บ.ท.ด ๒๗) ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ โดยอนุโลม

(๓) เมื่อได้ลงบัญชีอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขแล้ว หากมีผู้ขอมาจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ให้บันทึกถ้อยคำไว้และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

ในกรณีที่ยังไม่ได้มีการลงบัญชีอายัดตามข้อ (๒) ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อยู่ในระหว่างพิจารณาเพิกถอนแก้ไข หรือมีเหตุที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเด็ดขาด

(๔) กรณีมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและพิจารณาเห็นว่า

การขอให้ดำเนินการดังกล่าว ไม่ปรากฏพยานหลักฐานใหม่อันอาจทำให้ข้อเท็จจริงในขณะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่มีเหตุต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินในฐานะเจ้าหน้าที่ผู้ออกคำสั่งทางปกครอง เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแจ้งคำสั่งไม่เพิกถอนแก้ไข และแจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบต่อไปด้วย



การดำเนินการของกรมที่ดิน (ในชั้นรับเรื่องจากจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)



๑. การพิจารณาเรื่องในเบื้องต้น

๑.๑ เมื่อเจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินได้รับเรื่องที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งให้กรมที่ดินพิจารณาหรือมีผู้ร้องเรียนเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบในเบื้องต้นว่า

๑) ข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ส่งมาประกอบการพิจารณา ครบถ้วนเพียงพอที่จะใช้ในการพิจารณาหรือไม่

๒) หากเห็นว่าข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้ ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งประเด็น

เพื่อจัดส่งเอกสารหลักฐานหรือสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา

๑.๒ เมื่อได้ข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานครบถ้วนเพียงพอที่จะพิจารณาแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาว่า

๑) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

๒) หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนดังกล่าว เป็นไปโดยถูกต้องแล้ว ไม่ปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอความเห็นต่อ รองอธิบดีซึ่งปฏิบัติราชการแทนอธิบดีเพื่อพิจารณา หากเห็นชอบให้เจ้าหน้าที่ แจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบ หรือกรณีเป็นเรื่องร้องเรียนให้แจ้งผู้ร้องเรียนทราบด้วย

๓) หากเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วได้ความแน่ชัดว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอความเห็น ว่า คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร และจะมีวิธีดำเนินการ เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนนั้นประการใด



๒. การตั้งคณะกรรมการสอบสวน

เมื่ออยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จะเสนอความเห็นและจัดทำคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำการสอบสวนพยาน หลักฐาน แล้วเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณา

๒.๑ หลักเกณฑ์การตั้งคณะกรรมการสอบสวน มีดังนี้

๑) องค์ประกอบคณะกรรมการสอบสวน

(ก) ที่ดินตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการสอบสวนประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา (ระบุเป็นชื่อตำแหน่งไม่ระบุเป็นชื่อบุคคล หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควรเป็นประธานกรรมการ และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา (แล้วแต่กรณี) จำนวนสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(ข) ที่ดินตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นนอกจาก (ก) คณะกรรมการสอบสวนประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (ระบุเป็นชื่อตำแหน่งไม่ระบุเป็นชื่อบุคคล) หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควรเป็นประธาน

กรรมการ และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (แล้วแต่กรณี) จำนวนสองคนโดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

๒) การพิจารณาความเหมาะสมของคณะกรรมการสอบสวน จะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมในความรู้ความสามารถของกรรมการสอบสวนด้วย และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งต้องไม่เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น

๓) การตรวจสอบความเป็นปัจจุบันของข้าราชการที่จะตั้งเป็นกรรมการ

ก่อนเจ้าหน้าที่เสนอคำสั่งแต่งตั้งกรรมการให้ตรวจสอบก่อนว่า ข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการสอบสวนนั้น ยังดำรงตำแหน่งในสำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ที่จะเป็นกรรมการได้ โดยให้ตรวจสอบกับกองการเจ้าหน้าที่และ/หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

๒.๒ การแจ้งคำสั่งแต่งตั้งกรรมการสอบสวน

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนแล้ว กรมที่ดินจะส่งคำสั่งดังกล่าวให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนรับทราบโดยด่วนที่สุด (กำหนดให้ใช้ระดับความ

เร่งด่วนของหนังสือแจ้ง “ด่วนที่สุด”) เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินการตามกฎหมาย ๖๐ วัน นั้นนับแต่วันที่ออิจบดีหรือรองออิจบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งออิจบดีมอบหมายลงนามในคำสั่ง (นับแต่วันที่ออกคำสั่ง)

๒.๓ การตั้งคณะกรรมการสอบสวนกรณีเกี่ยวข้องต้องเพิกถอนหรือแก้ไขการออกเอกสารสิทธิในที่ดินด้วย

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนกรณีเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย รวมกับกรณีเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาตั้งคณะกรรมการสอบสวนทั้งสองกรณีไปในคราวเดียวกัน

➡ ๓. การนับระยะเวลาการสอบสวน

ให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ออกคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ซึ่งเป็นวันที่ออิจบดีหรือรองออิจบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งออิจบดีมอบหมายลงนาม ในคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน มิใช่วันที่คณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่ง

➡ ๔. การขอขยายระยะเวลาสอบสวนตามมาตรา ๖๑ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนมายังกรมที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบว่าคณะกรรมการสอบสวน

ได้ขอขยายระยะเวลาการสอบสวนเกินกำหนด ๖๐ วัน ตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เมื่อตรวจสอบและพิจารณาถึงความจำเป็นแล้ว เห็นควรขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ จะเสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อพิจารณาอนุญาตโดยด่วน เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว เจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนรับทราบ และครบกำหนดที่สามารถขอขยายแล้ว (๖๐ วัน) คณะกรรมการสอบสวนจะขอขยายระยะเวลาการสอบสวนออกไปอีกไม่ได้



๕. การเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน

กรณีคณะกรรมการสอบสวนขอเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน หรือกรณีมีการคัดค้านการแต่งตั้งกรรมการสอบสวน ให้เสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน เสนอต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณา เมื่อมีคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ส่งคำสั่งดังกล่าวเพื่อแจ้งคณะกรรมการสอบสวนรับทราบโดยด่วนที่สุด และมีผลทำให้กรรมการเดิมพ้นจากหน้าที่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่เข้าทำหน้าที่แทนกรรมการเดิม ให้นับระยะเวลาต่อเนื่องจากระยะเวลาเดิม ไม่อาจเริ่มนับระยะเวลาในการดำเนินการสอบสวนใหม่ได้ โดยให้แจ้งคณะกรรมการสอบสวนทราบด้วย



การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน

การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ

ในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ดังนี้



๑. การรับทราบคำสั่งของคณะกรรมการสอบสวน

ให้คณะกรรมการสอบสวนลงชื่อรับทราบคำสั่ง เสร็จแล้วส่งหลักฐานการรับทราบคำสั่งไปให้กรมที่ดินทราบ โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น



๒. ระยะเวลาการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน

คณะกรรมการสอบสวนต้องดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้แล้วเสร็จและรายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย ภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้อำนาจหน้าที่หรือคำสั่งให้ทำการสอบสวน (คือ วันที่ระบุในคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ไม่ใช่วันที่ประธานคณะกรรมการสอบสวนรับทราบคำสั่ง) หากดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันข้างต้น สามารถขอขยายระยะเวลาได้



๓. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวน

คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๓.๑ ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐาน หมายถึง ทั้งพยานบุคคลและพยานเอกสารให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่แน่ชัดว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไรก็ตาม การนัดสอบสวน การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่น

๓.๒ เรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ถือมาประกอบการพิจารณา กรณีที่ไม่อาจเรียกเอกสารดังกล่าวมาได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนด้วย

๓.๓ แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ถือว่าไม่ประสงค์ที่จะคัดค้าน

๓.๔ รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ภายในกำหนดระยะเวลา

➡ ๔. ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน

๔.๑ ก่อนดำเนินการสอบสวนคณะกรรมการสอบสวนต้องนัดประชุมเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงตลอดจนเอกสารหลักฐานและพยานบุคคลของเรื่องที่ได้รับแต่งตั้งให้สอบสวน กำหนดประเด็นและแนวทางในการสอบสวนว่าจะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานใดบ้าง ผู้ใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียบ้าง และพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องมีใครบ้างที่จะต้องสอบสวนเพิ่มเติมหรือไม่ประการใด เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน โดยบันทึกรายงานการประชุมไว้ด้วย

๔.๒ รวบรวมพยานเอกสาร และสอบสวนพยานบุคคลตามที่รายงานการประชุมกำหนดไว้ให้ได้ความโดยแจ้งชัดว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

➡ ๕. การพิจารณาผู้มีส่วนได้เสีย

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง เฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการส่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นบุคคลธรรมดาและถึงแก่กรรมไปแล้ว ทายาทของผู้นั้นก็ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงต้องแจ้งให้ทายาทผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วยการแจ้งให้ทายาททราบให้แจ้งเท่าที่สามารถจะแจ้งได้ ไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทายาททุกคนทราบ (ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘) หากเป็นกรณีที่มีผู้จัดการมรดกให้แจ้งผู้จัดการมรดกแทนการแจ้งทายาทของผู้นั้น หรือกรณีผู้จัดการมรดกอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียด้วย ให้แจ้งผู้นั้นทั้งในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้จัดการมรดก

➡ ๖. การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอน หรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้คำนึงถึงสถานะของบุคคลตามกฎหมายของผู้รับแจ้งด้วย เช่น ในฐานะเป็นผู้จัดการมรดก ผู้รับจ้างของผู้ครอบครองทรัพย์หรือเจ้าของที่ดิน และหากผู้รับแจ้งเป็นนิติบุคคลหรือส่วนราชการให้แยกพิจารณา ดังนี้

๖.๑ กรณีเป็นนิติบุคคล

ให้พิจารณาถึงอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคล ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องของนิติบุคคลหากมีการมอบอำนาจให้กระทำการแทนให้แนบเอกสารเกี่ยวกับการมอบอำนาจดังกล่าว

ไว้ในสำนวนการสอบสวนด้วย เช่น กรณีธนาคารเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้แจ้งกรรมการผู้จัดการใหญ่ของธนาคารนั้น เว้นแต่กรณีที่ธนาคารสาขาได้รับมอบอำนาจให้มีอำนาจยินยอม หรือคัดค้านการแก้ไขหรือเพิกถอนดังกล่าว

๖.๒ กรณีเป็นส่วนราชการ

ให้คณะกรรมการสอบสวนตรวจสอบให้แน่ชัดว่า ส่วนราชการใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียแล้วต้องแจ้งหัวหน้าส่วนราชการนั้นๆ เช่น เจ้าหน้าที่เวนคืน ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ให้แจ้งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร หรือการทางพิเศษแห่งประเทศไทย แจ้งผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทย หรือที่สาธารณประโยชน์ แจ้งนายอำเภอท้องที่ร่วมกับผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น ในกรณีที่สงสัยให้ประสานงานเป็นการภายในกับหน่วยงานนั้นก่อนว่า ส่วนราชการใดเป็นผู้มีอำนาจยินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขดังกล่าว



๗. วิธีการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

๗.๑ การจัดส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียและที่อยู่ที่จะแจ้ง

- ๑) ให้ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
- ๒) การส่ง ให้ส่งตามที่อยู่ผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น โดยต้องแจ้งให้ครบทุกคน

๗.๒ กรณีที่ไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้

- ๑) การปิดหนังสือแจ้ง ให้คณะกรรมการสอบสวนปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สถานที่ดังต่อไปนี้แห่งละหนึ่งฉบับ

- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
แล้วแต่กรณีว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในพื้นที่ใด

- ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของ สำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณี ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก (ทั้งนี้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงาน ที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗)

- สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ
 - ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่
 - สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- ซึ่งที่ดินตั้งอยู่และในบริเวณที่ดินนั้น

ให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๔ เป็นหนังสือนำส่ง โดยอนุโลม และให้รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งรวมไว้ในเรื่อง (ไม่ต้องจัดทำ เป็นประกาศขึ้นใหม่แต่อย่างใด) โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับ การเพิกถอน หรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕

๒) การนับระยะเวลากรณีปิดหนังสือแจ้ง

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง รวมระยะเวลาที่ปิดหนังสือแจ้งและระยะเวลา ที่ให้คัดค้าน เป็นเวลา ๔๕ วัน นับแต่วันที่ปิดประกาศฉบับสุดท้าย (๑๕ วัน (ระยะเวลาที่ถือว่าได้แจ้ง) + ๓๐ วัน (ระยะเวลาที่ให้คัดค้าน))

สำหรับสถานที่ที่ใช้ปิดหนังสือแจ้งให้ตรวจสอบเขต
การปกครองให้ถูกต้อง เนื่องจากจะมีผลต่อการนับระยะเวลา ๑๕ วัน
ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่มีการปิดหนังสือแจ้งที่ถือว่า “เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย”
ฉบับสุดท้าย

➡ ๘. การนัดผู้มีส่วนได้เสีย

ให้แจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบเป็นหนังสือ เว้นแต่กรณีที่มาพบ
คณะกรรมการสอบสวนแล้วมีการนัดสอบสวน หรือดำเนินการอย่างอื่น
ต่อไปภายหลัง ให้บันทึกผู้มีส่วนได้เสียรับทราบไว้เป็นลายลักษณ์อักษร

➡ ๙. การออกใบรับเอกสารสิทธิและเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียน

เมื่อผู้ยึดถือได้ส่งมอบเอกสารสิทธิ หรือเอกสารเกี่ยวกับการ
จดทะเบียนให้คณะกรรมการสอบสวนออกใบรับไว้เป็นหลักฐาน
ให้แก่ผู้ยึดถือ

➡ ๑๐. การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย

ให้คณะกรรมการสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสียไว้เป็น
ลายลักษณ์อักษรให้ชัดเจนว่า ยินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข
หากคัดค้านให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐาน
ที่เกี่ยวข้องด้วย (ถ้ามี) และหากผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้เพิกถอนหรือ
แก้ไขครบทุกรายก่อนครบกำหนด ๓๐ วัน ให้คณะกรรมการสอบสวน
รายงานการสอบสวนโดยไม่ต้องรอให้ครบกำหนด ๓๐ วัน

➡ ๑๑. การพิจารณาคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการสอบสวนต้องแยกพิจารณาคัดค้านในทุกประเด็น
และส่วนใดเป็นข้อเท็จจริง ส่วนใดเป็นข้อกฎหมายในการพิจารณาต้อง
อาศัยพยานหลักฐานต่าง ๆ ประกอบ เช่น พยานเอกสาร พยานบุคคล

พยานแวดล้อม ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการสอบสวนพิจารณาและมีความเห็นเป็นราย ๆ ตลอดจนรวบรวมรายงานหลักฐานต่าง ๆ ไว้ในสำนวนด้วย

➡ ๑๒. การทำรายงานและความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน

ในรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนอย่างน้อยต้องมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) สรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่มีคำสั่งให้สอบสวนว่า มีรายละเอียดเป็นประการใด มีเอกสารหลักฐานใดบ้างที่เกี่ยวข้องกับการสอบสวนและพิจารณา

(๒) การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบครบถ้วนทุกรายแล้วหรือไม่ แจ้งโดยวิธีการใด ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อใด ครบกำหนดคัดค้านแล้ว ผู้มีส่วนได้เสียรายใดไม่คัดค้าน รายใดคัดค้านด้วยเหตุผลใด

(๓) กรณีมีการคัดค้านให้รายงานผลการพิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียด้วยว่ารับฟังได้หรือไม่เพียงใด และพิจารณาโดยอาศัยหลักกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งใด

(๔) สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ขัดด้วยกฎหมาย

(๕) เสนอความเห็นว่า ควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ขัดด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่ เพราะเหตุใด

(๖) หากผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนปรากฏว่ามีกรณีต้องแก้ไขรูปแบบที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้คณะกรรมการสอบสวนส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจัดทำรูปแบบที่ ที่ถูกต้อง

เพื่อแนบท้ายคำสั่งแก้ไข จำนวน ๓ ชุด โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓
เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๒.๔

➡ ๑๓. การทำความเข้าใจ

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเข้าใจแย้งติดไว้
กับสำนวนการสอบสวน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

➡ ๑๔. เอกสารที่ต้องจัดส่งพร้อมรายงานการสอบสวน

(๑) หลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งให้ผู้ส่วนได้เสีย
ทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน เช่น สำเนาหนังสือแจ้งและใบตอบรับ
ในประเทศ (ใบเหลืองไพบรณีย์) หรือหลักฐานการปิดหนังสือแจ้ง

(๒) สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมสารบัญจดทะเบียน
ตั้งแต่ต้นจนถึงปัจจุบัน

(๓) สำเนาเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เช่น
สำเนาหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงที่จะเพิกถอนหรือแก้ไข

(๔) รูปแผนที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (ถ้ามี)

(๕) เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการสอบสวน
ได้ดำเนินการไว้ทั้งหมด

สำเนาเอกสารที่จัดส่งให้กรมที่ดินทุกฉบับ ให้ถ่ายเอกสาร
(สำเนาภาพถ่าย) ให้มีความชัดเจนครบถ้วนถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน
รวมทั้งให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องของเอกสารดังกล่าว
โดยวงเล็บชื่อตัว ชื่อสกุล พร้อมตำแหน่งและวัน เดือน ปี กำกับไว้ทุกหน้า
ทุกแผ่นด้วย เว้นแต่ที่ต้องใช้เอกสารตัวจริง เช่น รูปแผนที่แนบท้ายคำสั่ง
กรณีการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

➡ ๑๕. การขอขยายระยะเวลาการสอบสวน

๑๕.๑ ถ้าเห็นว่าไม่สามารถสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๖๐ วัน ให้คณะกรรมการสอบสวนเร่งดำเนินการรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นก่อนครบระยะเวลา ๖๐ วัน

๑๕.๒ การขอขยายเวลาการสอบสวน ผู้มีอำนาจสั่งขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน ๖๐ วัน เมื่อได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว คณะกรรมการสอบสวนต้องเร่งดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต โดยไม่ต้องรอหนังสืออนุญาตให้ขยายระยะเวลาแต่อย่างใด

➡ ๑๖. การขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวน

๑๖.๑ กรณีมีเหตุจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนเร่งดำเนินการรายงานเหตุที่จำเป็นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง

๑๖.๒ การเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวน ไม่ได้มีผลเป็นการขยายระยะเวลาสอบสวนแต่อย่างใด ฉะนั้น กรณีนี้ระยะเวลาการสอบสวนมีผลตั้งแต่วันที่ให้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนครั้งแรก มิได้นับแต่วันมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนแต่อย่างใด

๑๖.๓ กรณีที่กรรมการที่เหลือเกินครึ่งให้ดำเนินการต่อไป โดยไม่ต้องรอกรรมการที่ตั้งใหม่

➡ ๑๗. การสอบสวนเพิ่มเติม

กรณีที่ยอิบดีหรือรองอิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ซึ่งอิบดีมอบหมาย กำหนดประเด็นให้ดำเนินการเพิ่มเติม คณะกรรมการสอบสวนต้องเร่งดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จ และรายงานให้ทราบ โดยเร็ว หรือภายในเวลาที่อิบดีหรือรองอิบดีหรือผู้ตรวจราชการ กรมที่ดินซึ่งอิบดีมอบหมายกำหนด



**การดำเนินการของกรมที่ดิน (ในชั้นได้รับรายงานการสอบสวน
ของคณะกรรมการสอบสวน)**

เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนแล้ว เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะตรวจสอบเอกสารเรื่องราวการดำเนินการของ คณะกรรมการสอบสวนว่าได้ดำเนินการสอบสวนครบถ้วนถูกต้อง ตามที่ กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินแล้วหรือไม่ ดังนี้

➡ ๑. ตรวจสอบเอกสารหลักฐานในรายงานการสอบสวน เช่น

สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำเนาเรื่องราวหรือคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม (ท.ด. ๑) หรือ (ท.ด. ๑ ก.) สำเนาหนังสือสัญญาประเภทต่าง ๆ สำเนาบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) สำเนาคำขอจดทะเบียน (ท.ด. ๙) ฯลฯ แล้วแต่กรณี เป็นต้น

➡ ๒. ตรวจสอบการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวน

๒.๑ กรณีหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียดำเนินการถูกต้องครบถ้วน ตามนัยกฎกระทรวงฯ หมวด ๒ ข้อ ๘ และข้อ ๙ หรือไม่ เช่น กรณี

มีหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียถึงแก่กรรมแล้ว หรือกรณีนิติบุคคลเป็นผู้มีส่วนได้เสีย กรณีส่วนราชการเป็นผู้มีส่วนได้เสีย เป็นต้น

๒.๒ กรณีไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ คณะกรรมการสอบสวนได้ดำเนินการปิดหนังสือแจ้ง ตามนัยกฎกระทรวงฯ หมวด ๒ ข้อ ๑๐ ซึ่งจะถือว่า ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้ง และไม่คัดค้านแล้วหรือไม่

๒.๓ กรณีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า ผู้มีส่วนได้เสียได้มีหนังสือโต้แย้งคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้ง ตามนัยกฎกระทรวงฯ หมวด ๒ ข้อ ๑๑ หรือไม่

➡ ๓. ตรวจสอบความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน ว่า คณะกรรมการสอบสวนมีความเห็นอย่างไร ควรเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ เพราะเหตุใด

➡ ๔. กรณีคณะกรรมการสอบสวนดำเนินการไม่ครบถ้วน

ให้เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณากำหนดประเด็น เพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนพิจารณาดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวน ตามนัยกฎกระทรวงฯ หมวด ๑ ข้อ ๗

➡ ๕. กรณีคณะกรรมการสอบสวนดำเนินการครบถ้วน และเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่า ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการ ดังนี้

๕.๑ การออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

- เมื่อเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า เป็นกรณีควรเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน จะเสนอความเห็นพร้อมทั้งทำคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเสนออธิบดีหรือรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาออกคำสั่ง

- กรณีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข ในขั้นตอนการสอบสวนของคณะกรรมการ ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาคัดค้านด้วยว่ามีเหตุผลเพียงใด ถ้าคัดค้านมีเหตุผลฟังขึ้นหรือไม่ แต่ถ้าคัดค้านนั้นไม่มีเหตุผลที่จะรับฟังได้ การคัดค้านก็ไม่เป็นเหตุให้ระงับการเพิกถอนหรือแก้ไข แต่อย่างใด

๕.๒ การแจ้งคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

- เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะต้องมีหนังสือแจ้งคำสั่งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป และจะต้องแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกรายทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง

- ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ไม่อาจแจ้งคำสั่งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบได้ กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย โดยปิดหนังสือแจ้งคำสั่งไว้ในที่เปิดเผย สามารถ

เห็นได้ชัดเจน แล้วรายงานพร้อมส่งหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งคำสั่งให้
กรมที่ดินต่อไป

- ต้องตรวจสอบที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียให้เป็น เพื่อให้การ
ส่งคำสั่งเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย หากตรวจสอบแล้วได้ส่งหนังสือ
ไปถูกต้องตรงตามที่อยู่ที่เป็นปัจจุบัน แต่ส่งไม่ถึงหรือไม่มีผู้ยอมรับจึงแจ้ง
ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครปิดหนังสือแจ้งคำสั่งอธิบดี

๕.๓ เมื่อสำนักงานได้รับคำสั่งให้เพิกถอนแก้ไขตามมาตรา ๖๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีเพิกถอนรายการจดทะเบียนรายการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการ
จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดเส้นคู่ขนานจากล่าง
ซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “รายการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์)
นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ลงวันที่ เดือน
พ.ศ.” ทุกหน้าทุกแผ่นของรายการจดทะเบียน หรือเอกสารจดทะเบียน
รายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อม
วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) กรณีแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ
เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ขีดฆ่าตอนทีคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกเติมแก้ไขให้
ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่ง
อธิบดีกรมที่ดิน ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” แล้ว
ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

เมื่อดำเนินการตามข้อ ๕.๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่ง โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืน ให้แก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นการเพิกถอนเอกสารใด ให้เก็บเอกสารที่เพิกถอน ไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดิน หรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไข หลักฐานต่างๆ ให้ตรงกันต่อไป

๕.๔ การตรวจสอบการเพิกถอนหรือแก้ไขของสำนักงานที่ดิน ตามคำสั่ง

เมื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งอธิบดี และ รายงานการเพิกถอนหรือแก้ไขให้กรมที่ดินทราบ เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณา จะต้องตรวจสอบว่า จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ ดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ ครบถ้วนถูกต้องหรือไม่

➡ ๖. การอุทธรณ์คำสั่งอธิบดีของผู้มีส่วนได้เสีย

กรณีผู้มีส่วนได้เสียได้อุทธรณ์คำสั่งของอธิบดีที่ให้เพิกถอน หรือแก้ไข เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะต้องตรวจสอบว่าผู้มีส่วนได้เสีย ได้อุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาหรือไม่ (๑๕ วันนับแต่ได้รับแจ้ง หรือถือว่าได้รับแจ้ง) หากได้อุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาอุทธรณ์ คำอุทธรณ์นั้นก็ชอบที่จะได้รับการพิจารณา อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายจะต้องพิจารณาคำอุทธรณ์ ดังกล่าว แต่หากล่วงพ้นกำหนดที่ให้อุทธรณ์แล้ว อธิบดีหรือรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายก็จะพิจารณาสั่งไม่รับ อุทธรณ์ไว้พิจารณา และคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ไว้พิจารณาเป็นคำสั่งทางปกครอง

ผู้อุทธรณ์สามารถอุทธรณ์ได้ จึงต้องแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์และสิทธิในการฟ้องคดีปกครองให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

๖.๑ กรณีอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ และผู้ทำคำสั่งพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เจ้าหน้าที่จะเสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิมตามความเห็นเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เมื่อมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิมแล้ว กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อดำเนินการต่อไปและแจ้งผู้อุทธรณ์ทราบ

๖.๒ กรณีอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ และผู้ทำคำสั่งไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และรายงานความเห็นพร้อมด้วยเหตุผลเสนอรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เพื่อให้รองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ พิจารณาคำอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงาน หากไม่สามารถพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนด อธิบดี ปฏิบัติราชการแทนรองปลัดกระทรวงมหาดไทยสามารถขยายระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์ออกไปได้อีกไม่เกิน ๓๐ วัน

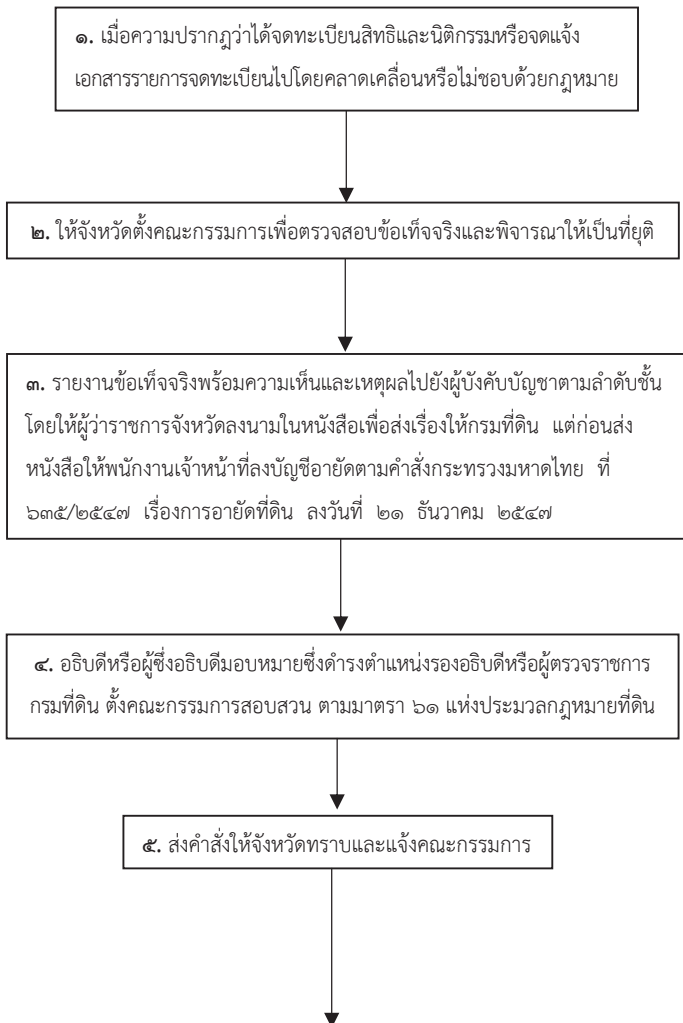
นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา ๓๐ วันแรก เมื่อรองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ พิจารณาเหตุผล ความเห็นของอธิบดี และคำอุทธรณ์แล้ว ไม่ว่าจะเห็นด้วยกับคำอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ของรองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ และสิทธิฟ้องคดีปกครอง ให้ผู้อุทธรณ์ทราบต่อไป และเมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้อุทธรณ์คำสั่งแล้ว ผู้อุทธรณ์ก็สามารถที่จะฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครองที่มีเขตอำนาจพิจารณาต่อไป

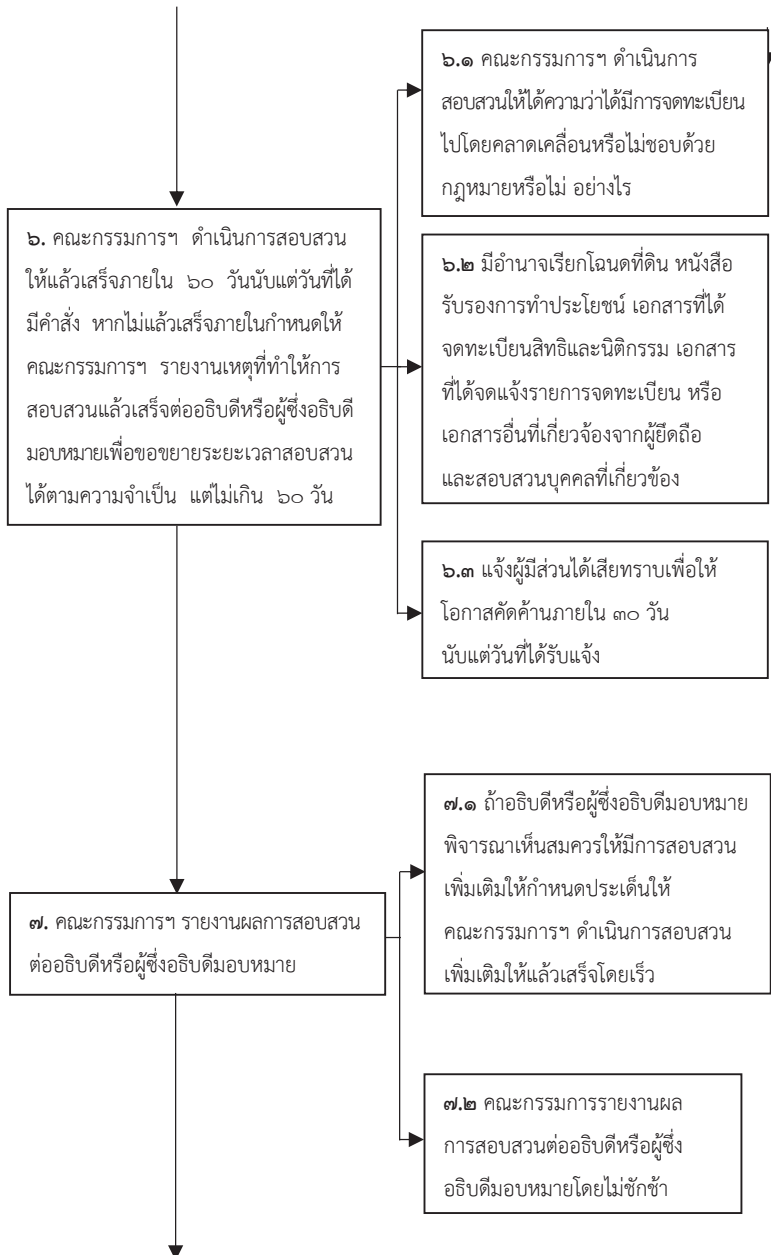
อนึ่ง การอุทธรณ์คำสั่งไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครจึงต้องดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนและแก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน เว้นแต่ อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งจะได้พิจารณาแล้วมีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับ ดังนั้น หากไม่มีคำสั่งเป็นอย่างอื่น จึงต้องดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งทันทีที่ได้รับแจ้ง และยังเป็น การป้องกันความเสียหายอันอาจเกิดจากการไม่ดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าวด้วย อีกประการหนึ่ง

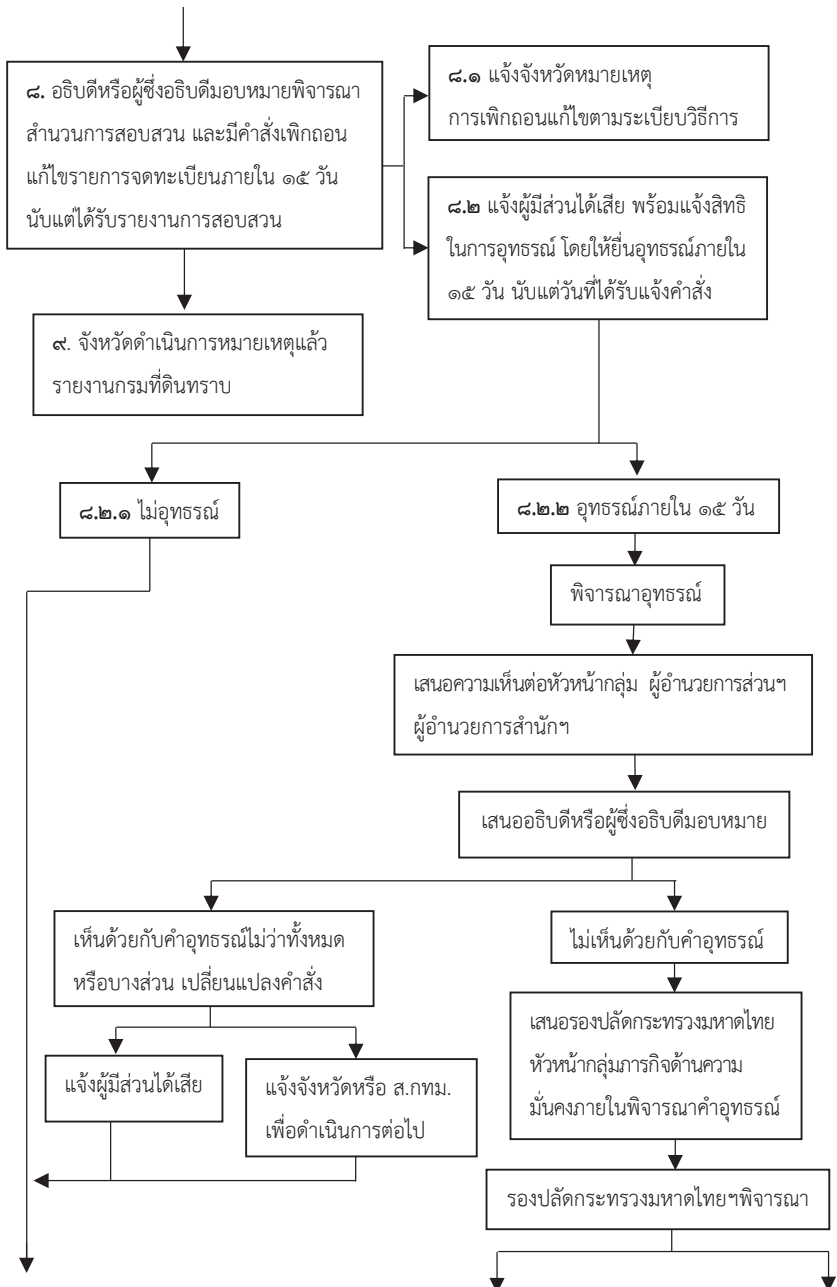
หมายเหตุ ปัจจุบันพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับกฎกระทรวง ว่าด้วยกลุ่มภารกิจ พ.ศ. ๒๕๔๕ และฉบับแก้ไข บัญญัติให้อำนาจพิจารณา คำอุทธรณ์เป็นอำนาจของรองปลัดกระทรวงมหาดไทยหัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

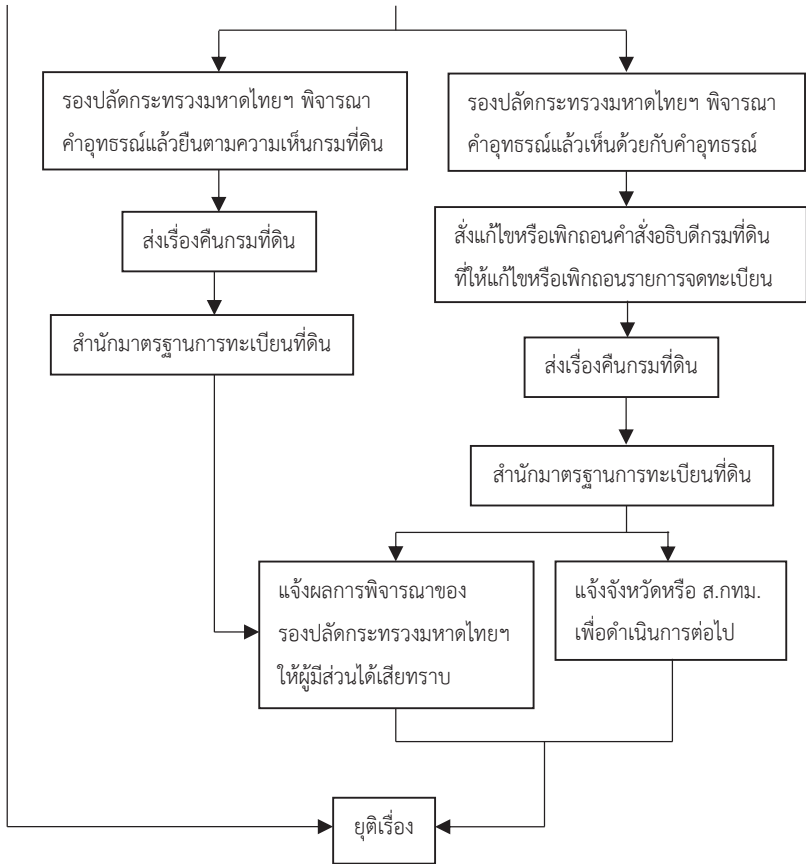
กรณี ที่ ๑

แผนผังการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน









หลักเกณฑ์การดำเนินการ กรณีที่ ๒



การคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานชัดเจนตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้”



หลักเกณฑ์การดำเนินการ

๑. เป็นความคลาดเคลื่อนที่เกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานชัดเจน

๒. ผู้มีส่วนได้เสียจะต้องยินยอมให้แก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่ยินยอมให้แก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่สามารถแก้ไขตามวรรคเจ็ดได้ ต้องดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. ผู้มีอำนาจหน้าที่แก้ไขจะต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้แก่เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจจดทะเบียน

๔. การแก้ไขกรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเรียกค่าขอ โดยให้บันทึกถ้อยคำยินยอมให้แก้ไขไว้เป็นหลักฐานก็เพียงพอแล้ว

กรณีจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามความในมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อเจ้าหน้าที่

ผู้พิจารณาตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานแล้วปรากฏว่าเป็นการดำเนินการโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบว่ากรณีดังกล่าวเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะแก้ไขให้มีการถูกต้องได้ หากผู้มีส่วนได้เสียได้ยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขแล้ว



ตัวอย่างของการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนซึ่งสามารถดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด ได้

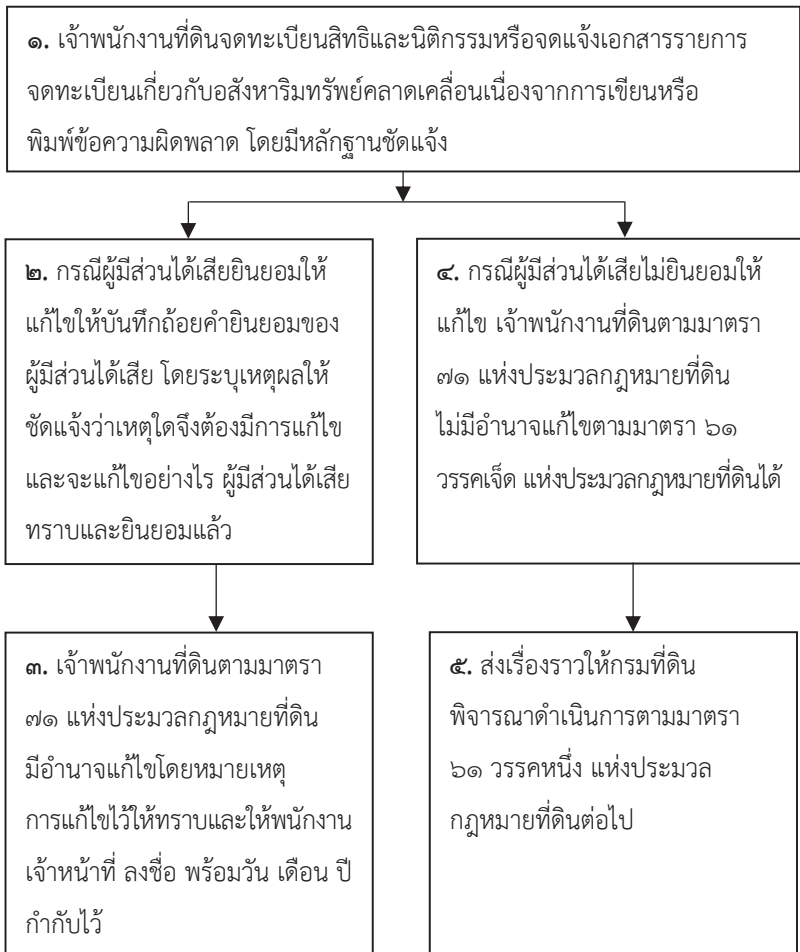
- ชื่อตัว ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดา ชื่อมารดา ที่อยู่ ของผู้ขอผิดไปจากหลักฐานที่ผู้ขอนำมายื่นประกอบการจดทะเบียน เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาทะเบียนบ้าน เป็นต้น

- ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ประเภทผู้จัดการมรดกระบุว่า นาย ก. ผู้จัดการมรดกของนาย ข. แต่ในรายการจดทะเบียนในช่องผู้รับโอน มีชื่อ นาย ก. ไม่มีคำต่อท้ายว่า ผู้จัดการมรดกของนาย ข.

- เจ้าหน้าที่ได้นำเลขที่ น.ส.๓ ก. ซึ่งต่อเลขให้กับ น.ส.๓ ก. แปลงอื่นไปแล้วนำกลับมาต่ออีกครั้ง จึงเป็นการต่อเลขที่ น.ส.๓ ก. ซ้ำกันอันมีผลทำให้เลขที่ น.ส.๓ ก. ในแปลงแบ่งแยกผิดพลาดคลาดเคลื่อนไปด้วย แต่เป็นความผิดพลาดคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนผิด โดยมีหลักฐานชัดเจน

กรณีที่ ๒

แผนผังการแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน ซึ่งเกิดจากการเขียน
หรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด ตามมาตรา ๖๑ วรรค ๗
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



หมายเหตุ กรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเสียค่าธรรมเนียม

หลักเกณฑ์การดำเนินการ กรณีที่ ๓

ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา

๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด”



หลักเกณฑ์การดำเนินการ

๑. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลต้องเป็นเรื่องที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนโดยตรง หรือเป็นกรณีที่ศาลสั่งให้นิติกรรมเป็นโมฆะหรือกรณีศาลสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐)

๒. คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่จะมาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขได้จะต้องเป็นคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดแล้ว

๓. การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ไม่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ

๔. พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการ

๕. ขั้นตอนดำเนินการ กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดวิธีการไว้แล้วตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

๖. การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียมายื่นคำขอ และไม่ต้องเรียกค่าคำขอเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติไปตาม คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า นิติกรรมหรือสัญญา ที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ โดยมีได้มีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนด้วย หรือกรณีศาลมี คำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน สืบเนื่อง มาจากเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดไปโดยไม่ชอบด้วย กระบวนการที่บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่กรมบังคับคดีแจ้งให้ทางสำนักงานที่ดินจดทะเบียน ให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เดิมกรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวล กฎหมายที่ดินได้ ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ปัจจุบันกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่ากรณี ที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตกเป็นโมฆะแล้ว การกระทำดังกล่าวจึง เสียเปล่าไม่เกิดผลแต่อย่างใด และไม่อาจให้สัตยาบันให้สมบูรณ์ได้ ซึ่งถือ ว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่มีผลตามกฎหมาย นอกจากนี้นิติกรรมที่ตกเป็น โมฆะยังถือเสมือนไม่มีการทำนิติกรรม จึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอน เมื่อศาล มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว ศาลก็จะไม่สั่งเพิกถอน

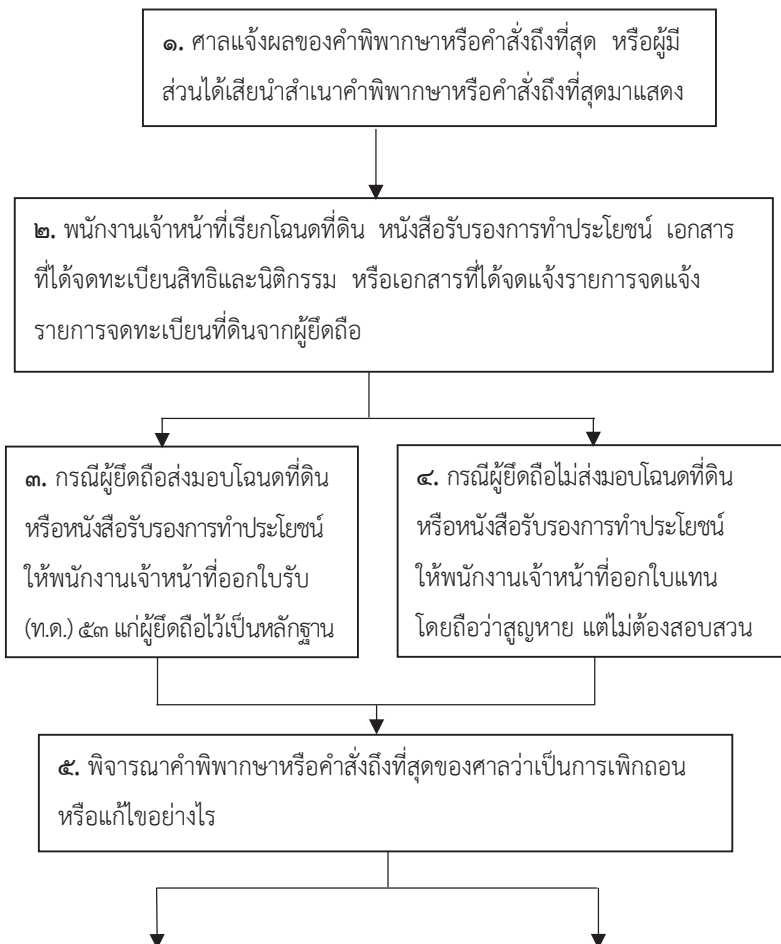
รายการจดทะเบียนอีก เนื่องจากผลของโมฆะถือเสมือนว่าไม่มีการทำนิติกรรม ไม่จำเป็นต้องสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนนิติกรรมนั้นอีก ส่วนกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรายใดแล้ว ถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินและไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อจึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เกิดความล่าช้าและเพิ่มขึ้นขั้นตอนที่ไม่จำเป็นอีกแต่ประการใด จึงสั่งยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ และให้ถือปฏิบัติใหม่ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนในสองกรณีดังกล่าวได้ โดยปฏิบัติตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

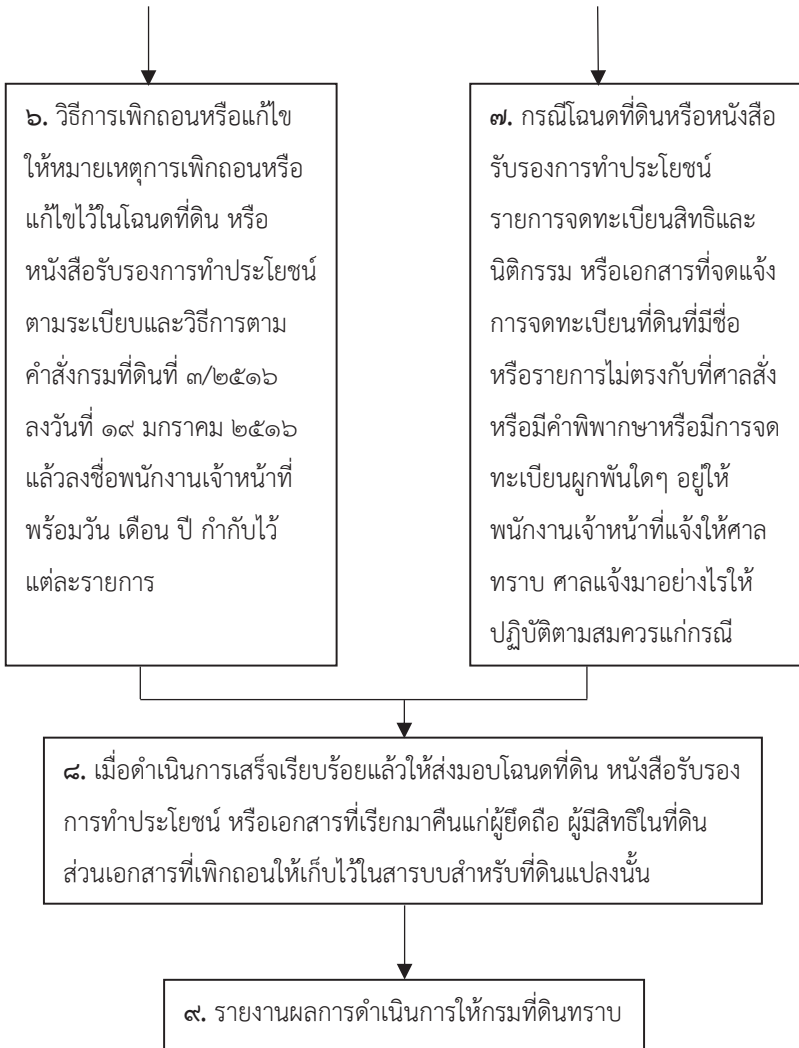
สำหรับกรณีคู่ความประนีประนอมยอมความกันโดยตกลงให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนและศาลพิพากษาตามยอม กรณีเช่นนี้อำนาจหน้าที่ในการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน ไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปดได้ เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีหรือรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนจำนองรายการจดทะเบียน โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

เมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและรายงานการเพิกถอนหรือแก้ไขให้กรมที่ดินทราบ เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะต้องตรวจสอบว่าจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดินฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒ ครบถ้วนหรือไม่ เมื่อเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วถูกต้องไม่มีข้อทักท้วง หากจะต้องหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารหลักฐานที่เก็บรักษาอยู่ที่ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดินสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินก็จะส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดินดำเนินการต่อไป

กรณี ที่ ๓

แผนผังการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน





หมายเหตุ การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนี้ไม่ต้องให้
ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเสียค่าธรรมเนียม

ส่วนที่ ๔

แนวทางปฏิบัติในการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข
รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๑ หรือแนวทางการปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลฎีกา

ประเด็นปัญหา

เมื่อศาลวินิจฉัยว่านิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว จำเลยไม่มีหน้าที่ไปแบ่งแยกและจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาท จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะดำเนินการทางทะเบียนให้โจทก์กลับมาเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในโฉนดที่ดินดั้งเดิม

ข้อเท็จจริง

จังหวัดหรือแนวทางปฏิบัติงาน กรณีศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาระหว่าง นาง ค. โจทก์ จำสืบตำรวจหญิง ข. โจทก์ร่วม และนาย อ. ที่ ๑ นาย ส. ที่ ๒ จำเลย พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ให้นิติกรรมสัญญาขายที่ดิน ระหว่าง นาง ค. ผู้ขาย กับ นาย ส. ผู้ซื้อ ในโฉนดเลขที่ ๒๓๔๐ ฉบับลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๕ เนื้อที่ ๒ งาน ๗๓ ตารางวา ตกเป็นโมฆะ กับให้เพิกถอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๑ ถึงเลขที่ ๕๗๕๘ และเห็นพ้องกับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ว่า เมื่อนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้วจำเลยจึงไม่มีหน้าที่ไปแบ่งแยกและจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาท เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะดำเนินการทางทะเบียนให้โจทก์กลับมาเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในโฉนดที่ดินดังกล่าวดั้งเดิม

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๙ ทวิ มาตรา ๗๙
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน

๑. กรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่า ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่ ๗๖๔๖/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ ซึ่งพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ให้นิติกรรมสัญญาขายที่ดิน ระหว่าง นาง ค. ผู้ขาย กับนาย ส. ผู้ซื้อ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ ในส่วนที่ขีดด้วยน้ำหมึกสีแดง เนื้อที่ - ไร่ ๒ งาน ๗๓ ตารางวา ตกเป็นโมฆะกับให้เพิกถอนที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๑

ถึงเลขที่ ๕๗๕๘ โดยให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะดำเนินการทางทะเบียนให้โจทก์กลับมาเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในโฉนดที่ดินดังกล่าวเดิม และต่อมาศาลจังหวัดแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินว่า คำพิพากษาศาลฎีกาผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีและให้เพิกถอนโฉนดที่ดินได้เฉพาะแต่โฉนดที่ดินที่ยังมิได้ออกรรณสิทธิให้บุคคลภายนอกเท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ส. จำเลยที่ ๒ ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ ไปรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม เป็นโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๕๗๕๑ ถึงเลขที่ ๕๗๕๘ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๑, ๕๗๕๖, ๕๗๕๗ และ ๕๗๕๘ ได้ถูกโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๒, ๕๗๕๓, ๕๗๕๔ และ ๕๗๕๕ ยังมีชื่อ นาย ส. จำเลยที่ ๒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ดังนั้น ในส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๑ ถึงเลขที่ ๕๗๕๘ ที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาให้เพิกถอนนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๒, ๕๗๕๓, ๕๗๕๔ และ ๕๗๕๕ ที่มีชื่อ นาย ส. จำเลยที่ ๒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น โดยให้ดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขได้ โดยให้หมายเหตุว่า “โฉนดที่ดินนี้ได้เพิกถอนตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....ลงวันที่..... และหนังสือศาลจังหวัด.....ที่.....ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. สำหรับกรณีการดำเนินการทางทะเบียนให้ นาง ค. โจทก์ กลับมาเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ให้นิติกรรมสัญญา ขายที่ดินระหว่าง นาง ค. ผู้ขาย กับนาย ส. ผู้ซื้อ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ ฉบับลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๕ ในส่วนที่ขีดด้วยน้ำหมึกสีแดง เนื้อที่ - ไร่ ๒ งาน ๗๓ ตารางวา ตกเป็นโมฆะนั้น เห็นว่าตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ ได้วางแนวปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ศาล มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว การกระทำความผิดกล่าวจึงเสียเปล่าไม่เกิดผล ต่ออย่างใด และให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ดังนั้น เพื่อให้ เป็นไปตามผลคำพิพากษาของศาลฎีกาดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบ ที่ถือปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว โดยเพิกถอนรายการจดทะเบียนขาย ระหว่าง นาง ค. ผู้ขาย กับ นาย ส. ผู้ซื้อ เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๕ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ แต่ใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียน โดยให้ แก้ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “ขาย” เป็นประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน)” โดยในช่อง ผู้รับสัญญา ให้จดบันทึกชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์และหมายเหตุในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาว่า “นาง ค. ให้ นาย ส. ถือกรรมสิทธิ์รวมในส่วนของตน” เสร็จแล้วให้เขียนชื่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ ผู้จดทะเบียนคนเดิม ลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

พร้อมทั้งหมายเหตุในรายการจดทะเบียนดังกล่าวว่า “รายการจดทะเบียนนี้ ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. เมื่อได้แก้ไขรายการจดทะเบียนตาม ๒. แล้ว โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๓๔๐ จะมีชื่อ ๑. นาย ส. ๒ นาง ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กรณีจึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกัน รวมสองโฉนด เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ และรายการจดทะเบียนประเภทปลอดจำนอง เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๔ ให้ถูกต้องตามหลักการทะเบียนโดยถือเป็นกระบวนการต่อเนื่อง ดังนี้

๓.๑ รายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกัน รวมสองโฉนดระหว่าง นาย ส. ผู้จำนอง กับ ธนาคาร ผู้รับจำนอง เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ให้แก้ไขประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “จำนองเป็นประกันรวมสองโฉนด” เป็นประเภท “จำนองเฉพาะส่วนเป็นประกัน” โดยในช่อง ผู้ให้สัญญาให้จดบันทึกชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ พร้อมทั้งหมายเหตุในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาว่า “นาย ส. จำนองเฉพาะส่วนของตนกับธนาคารเท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นที่มีอยู่แล้วคงเดิม” เสร็จแล้วให้เขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนคนเดิมลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งหมายเหตุในรายการจดทะเบียนดังกล่าวว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขสืบเนื่องจากผลคำพิพากษาศาลฎีกาที่..... ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

เมื่อได้แก้ไขรายการจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลคำพิพากษาศาลฎีกาแล้ว โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ จะมีชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กรณีนี้ นาย ส. จึงไม่อาจนำโฉนดที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันรวมสองโฉนดกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๘๗ ซึ่งมีชื่อนาย ส. ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียวได้ กรณีจึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันรวมสองโฉนด ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๘๗ ระหว่าง นาย ส. ผู้จำนองกับธนาคารผู้รับจำนอง เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ โดยให้แก้ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “จำนองเป็นประกันรวมสองโฉนด” เป็นประเภท “จำนองเป็นประกัน” พร้อมทั้งหมายเหตุในรายการจดทะเบียนดังกล่าวว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขสืบเนื่องจากผลคำพิพากษา ศาลฎีกาที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓.๒ รายการจดทะเบียนประเภทปลอดจำนอง ระหว่างธนาคารผู้รับจำนอง กับ นาย ส. ผู้ปลอดจำนอง เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๔ แก้ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “ปลอดจำนอง” เป็นประเภท “ปลอดจำนองเฉพาะส่วน” โดยในช่องผู้รับสัญญาให้จดบันทึกชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และหมายเหตุในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองเฉพาะส่วนตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๔” เสร็จแล้วให้เขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนคนเดิมลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งหมายเหตุในรายการจดทะเบียนดังกล่าวว่า

“รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขสืบเนื่องจากผลคำพิพากษาศาลฎีกาที่..... ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

๔. ประเด็นที่จะต้องพิจารณาต่อไป เมื่อได้มีการแก้ไขรายการจดทะเบียนตาม ๒ - ๓. แล้วรายการจดทะเบียนประเภทแบ่งแยกในนามเดิม เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ซึ่งเป็นรายการลำดับต่อมาเป็นรายการจดทะเบียนไป โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อได้แก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามผลคำพิพากษาศาลฎีกาแล้วที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ ไม่ได้มีชื่อนาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ดังนั้น นาย ส. ไม่อาจยื่นคำขอรังวัดและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ โดยออกเป็นโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๕๗๕๑ ถึงเลขที่ ๕๗๕๘ ได้ ตามมาตรา ๗๙ ประกอบมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๑, ๕๗๕๖, ๕๗๕๗ และ ๕๗๕๘ ได้ถูกโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว และศาลจังหวัดได้มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินว่าให้เพิกถอนโฉนดที่ดินได้เฉพาะที่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลภายนอกเท่านั้น หากจะเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม เนื่องจากเหตุไม่ได้ดำเนินการโดยเจ้าของร่วมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ ย่อมมีผลให้ต้องเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๕๗๕๑ ถึงเลขที่ ๕๗๕๘ อันรวมถึงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๑, ๕๗๕๖, ๕๗๕๗ และ ๕๗๕๘ ซึ่งถูกโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลภายนอกแล้ว และได้รับความคุ้มครองตามหนังสือศาลจังหวัดที่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบแล้ว ดังนั้น การเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม ย่อมก่อให้เกิด

ความเสียหายต่อบุคคลภายนอก และไม่ปฏิบัติตามหนังสือศาลจังหวัดดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลฎีกา จึงให้ใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียนดังนี้

๔.๑ รายการจดทะเบียนประเภทแบ่งแยกในนามเดิม เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ แก่ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “แบ่งแยกในนามเดิม” เป็นประเภท “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม” และในช่องผู้ให้สัญญาให้จัดบันทึกชื่อ นาง ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมต่อจากชื่อนาย ส. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใส่หมายเลขลำดับหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และให้หมายเหตุรายการจัดบันทึกการออกโฉนดที่ดินแปลงแยกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๒, ๕๗๕๓, ๕๗๕๔ และ ๕๗๕๕ ซึ่งได้เพิกถอนตาม ๑. ว่า “โฉนดที่ดินแปลงใหม่นี้ ได้เพิกถอนตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....ลงวันที่.....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ ทั้งนี้ เมื่อได้หมายเหตุการจดบันทึกออกโฉนดที่ดินแปลงใหม่ อันเนื่องมาจากการเพิกถอนโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาของศาลแล้ว ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕๒, ๕๗๕๓, ๕๗๕๔ และ ๕๗๕๕ จะกลับมาเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ จึงให้หมายเหตุในรูปแผนที่ (ใบต่อ) เดิมว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ที่จัดทำขึ้นใหม่” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมกับจัดทำรูปแผนที่ (ใบต่อ) ของโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวขึ้นใหม่ โดยให้จัดทำรูปแผนที่ในส่วนที่ไม่รวมรูปแผนที่โฉนดที่ดินของบุคคลภายนอกขึ้นใหม่ เสร็จแล้วให้หมายเหตุในรูปแผนที่ (ใบต่อ) ว่า “รูปแผนที่นี้ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....”

ลงวันที่.....และหนังสือศาลจังหวัด.....” เสร็จแล้ว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๔.๒ สำหรับรายการจดทะเบียนที่การออกโฉนดที่ดินแปลงแยก
เลขที่ ๕๗๕๑, ๕๗๕๖, ๕๗๕๗ และ ๕๗๕๘ ที่โอนให้บุคคลภายนอก
ไปแล้วในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ ในช่องผู้รับสัญญาให้จดทะเบียนที่
นาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และในช่องเนื้อที่ดินคงเหลือให้แก่ไขเนื้อที่
ให้สัมพันธ์กับการแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ตาม ๔.๑ ด้วย และเมื่อแก้ไข
จำนวนเนื้อที่ดินคงเหลือให้สัมพันธ์แล้ว ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ (แปลง
คงเหลือ) ให้จดทะเบียนที่ชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
ในช่องผู้รับสัญญา เสร็จแล้วให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนดังกล่าวว่า
“รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....ลงวันที่
.....และหนังสือศาลจังหวัด.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

เรื่องที่ ๒ หรือแนวทางปฏิบัติกรณีดำเนินการตามคำพิพากษาของศาล

ประเด็นปัญหา

กรณีเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจาก
นิติกรรมสามารถดำเนินการโดยเพิ่มชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ
จำเลยที่ ๒ เป็นการถูกต้องหรือไม่

ข้อเท็จจริง

จังหวัดส่งเรื่องหรือแนวทางปฏิบัติการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาล กรณีโจทก์ได้นำคำพิพากษาศาลจังหวัด เรื่องเพิกถอนการฉ้อฉล ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว ให้เพิกถอนการสละมรดกในส่วนของจำเลยที่ ๑ ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๖๗๑ และให้โจทก์รับมรดกแทนที่จำเลยที่ ๑ ในทรัพย์สินมรดกของผู้ตายที่ตกทอดแก่จำเลยในเงิน ๖๓,๕๒๙ บาท ซึ่งจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิตินกรรมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ โดยใช้ประเภทการจดทะเบียน “โอนตามสังศาล” โดยเพิ่มชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลยที่ ๒ แต่เนื่องจากกรมที่ดินยังไม่เคยวางแนวทางปฏิบัติไว้ จึงหารือเพื่อขอทราบแนวทางปฏิบัติว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นการถูกต้องหรือไม่

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ความเห็นของกรมที่ดิน

๑. กรณีข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลจังหวัด ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว ให้เพิกถอนการสละมรดกในส่วนของจำเลยที่ ๑ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๖๗๑ และให้โจทก์รับมรดกแทนที่จำเลยที่ ๑ ในทรัพย์สินมรดกของผู้ตายที่ตกทอดแก่จำเลยในเงิน ๖๓,๕๒๙ บาท ต่อมาศาลได้พิเคราะห์ตามรายงานกระบวนการพิจารณาว่า การให้เพิกถอนรายการสละมรดกของจำเลยที่ ๑ และให้โจทก์รับมรดกแทนที่จำเลยที่ ๑ เป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้โจทก์มีสิทธิในหนี้เงิน ๖๓,๕๒๙ บาท โดยโจทก์ ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จะต้องร้องขอให้ศาลมีคำสั่งบังคับให้จำเลยที่ ๑ ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์ ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามผลคำพิพากษาของศาลจังหวัด ประกอบรายงานกระบวนการพิจารณาดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะเพิกถอนการสละมรดกของจำเลยที่ ๑ โดยใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียนโอนมรดก ระหว่างผู้ตาย กับจำเลย ที่ ๒ ผู้รับมรดก โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “โอนมรดก” เป็นประเภท “โอนมรดกบางส่วน” พร้อมทั้งหมายเหตุว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาล..... คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่..... ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” ในช่องผู้รับสัญญาให้จดบันทึกชื่อ ๒. ผู้ตายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมต่อจากชื่อจำเลยที่ ๒. ผู้รับมรดกและใส่หมายเลขลำดับหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักทางทะเบียน พร้อมหมายเหตุในช่องจำนวนที่ดินตามสัญญาว่า “ชื่อ (จำเลยที่ ๒) รับมรดกบางส่วนของ ชื่อ (ผู้ตาย) เท่านั้น” เสร็จแล้วให้เขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนคนเดิมลงในช่องเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา

๒. ประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อไปคือ เมื่อได้แก้ไขรายการจดทะเบียนโอนมรดก ตาม ๑. แล้วรายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับต่อจากรายการจดทะเบียนโอนมรดกเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่ากรณีนี้ศาลจังหวัดมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการสละมรดกของจำเลยที่ ๑ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๖๗๑ และยกฟ้องจำเลยที่ ๒ และต่อมาศาลจังหวัด ได้มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินว่า คำพิพากษาศาลจังหวัดที่ให้เพิกถอนการสละมรดกมีผลย้อนกลับไปในนับแต่ จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือสละมรดก ในวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๕๗ เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการสละมรดกแต่อย่างใด ดังนั้น โดยผลของคำพิพากษาศาลจังหวัดที่ดินโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว จำเลยที่ ๒ จะไม่ได้เป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว กรณีจึงไม่อาจยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินแปลงดังกล่าว นำรังวัดปักหลักเขตแบ่งแยกและยินยอมให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ รวมทั้งจดทะเบียนแบ่งในนามเดิมและออกโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๖๒๙๗๓ ได้ตามมาตรา ๗๙ ประกอบมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่าโจทก์ ได้ยอมรับว่าตนในฐานะเจ้าหนี้ มีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวเพียง ๒๘๒.๓๕๑ ส่วน ในส่วนที่จำเลยที่ ๑ สละมรดกเป็นที่ดินที่อยู่ในตำแหน่งที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๖๗๑ ซึ่งไม่เกี่ยวกับที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยกและการแบ่งแยกในนามเดิมออกเป็นโฉนดที่ดินแปลงแยก เป็นสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายของจำเลยที่ ๒ ซึ่งศาลจังหวัดมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ยกฟ้องไปแล้ว จึงไม่อาจไปบังคับที่ดินในส่วนของที่ดินแปลงแยก เพื่อนำมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ ประกอบกับจำเลย

ที่ ๒ ได้ขายที่ดินแปลงแยกให้บุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดีไปแล้ว และเมื่อศาลจังหวัด มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า คำพิพากษาไม่กระทบสิทธิของบุคคลภายนอก กรณีจึงยอมถือได้ว่าการ จดทะเบียนแบ่งในนามเดิมในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๖๗๑ เป็นไปโดย คลาดเคลื่อนและไม่ถึงขนาดต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งในนามเดิม ตลอดจนโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๖๒๔๗๓ เพื่อให้เกิดความเสียหาย กระทบสิทธิแก่บุคคลภายนอกได้ จึงให้ใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียน ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๖๗๑ ดังนี้

๒.๑ รายการจดทะเบียนประเภทแบ่งในนามเดิม เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ให้แก้ไขประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภท การจดทะเบียนจากประเภท “แบ่งในนามเดิม” เป็นประเภท “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม” ในช่องผู้ให้สัญญาให้จดบันทึกชื่อ ๒. ชื่อ (ผู้ตาย) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ต่อจากชื่อจำเลยที่ ๒ และใส่หมายเลขลำดับ หน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักทางทะเบียนพร้อมทั้งหมายเหตุว่า “รายการ จดทะเบียนนี้ได้แก้ไขสืบเนื่องจาก คำพิพากษาศาล..... คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว และหนังสือศาลจังหวัด.....”ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒.๒ เมื่อแก้ไขรายการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตาม ๒.๑ ให้บันทึกชื่อ ๑. จำเลยที่ ๒ ๒. ผู้ตายในช่องผู้รับสัญญาเป็นรายการ จดทะเบียนลำดับต่อมารายการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมของจำเลยที่ ๒ ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๔๗๓ พร้อมทั้งบันทึกเนื้อที่คงเหลือจำนวน ๗ ไร่ - งาน ๓๐ ตารางวา ลงในช่องจำนวนเนื้อที่ดินตามสัญญา

และเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนคนเดิม ในช่องพนักงาน
เจ้าหน้าที่ลงชื่อ ประทับตรา เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบัน
ลงนาม พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

**เรื่องที่ ๓ กรณีจดทะเบียนขายที่ดินหลังจากสำนักงานทะเบียน
หุ้นส่วนบริษัทกลาง ได้มีคำสั่งชื้อบริษัทออกจาก
ทะเบียนแล้ว**

ประเด็นปัญหา

รายการจดทะเบียนประเภทขาย ระหว่าง บริษัท ผู้ขาย กับ
นาง ป. ผู้ซื้อ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง

จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน
ประเภทขาย ระหว่าง บริษัท ผู้ขาย กับนาง ป. ผู้ซื้อไปโดยไม่ชอบ
ด้วยกฎหมายเนื่องจากได้จดทะเบียนหลังจากสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วน
บริษัทกลาง ได้มีคำสั่งชื้อบริษัทออกจากทะเบียน และได้มีประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาแล้ว บริษัทจึงเป็นอันเลิกไปโดยผลของกฎหมาย
ทั้งไม่ปรากฏว่าบริษัท ฯ หรือผู้ถือหุ้น หรือเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ อุทธรณ์
หรือโต้แย้งคำสั่งดังกล่าวต่อนายทะเบียน แต่อย่างไรก็ดี จึงไม่อาจกลับคืน
ขึ้นทะเบียนได้ ตามความในมาตรา ๑๒๔๖ (๕) แห่งประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ ซึ่งใช้บังคับในขณะนั้น (มาตรา ๑๒๔๖ ถูกยกเลิก
โดยมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๘) พ.ศ. ๒๕๕๑) บริษัทจึงไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลขณะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวตั้งแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา จึงส่งเรื่อง มาเพื่อตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๔๖ (เดิม), มาตรา ๑๒๕๑ และมาตรา ๑๒๕๙

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๔/๒๕๖๑

ความเห็นของกรมที่ดิน

๑. ประเด็นที่ต้องพิจารณารายการจดทะเบียนประเภทขายระหว่าง บริษัท ผู้ขาย กับ นาง ป. ผู้ซื้อ เป็นการจดทะเบียนไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่าการที่นายทะเบียนอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๒๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้บังคับในขณะนั้น (ก่อนพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๘) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับ) ชิดซื้อบริษัทออกเสียจากทะเบียน และแจ้งความโฆษณาในหนังสือราชกิจจานุเบกษาแล้ว เป็นผลให้บริษัทเป็นอันเลิกกันตั้งแต่เมื่อโฆษณาแจ้งความในหนังสือราชกิจจานุเบกษา แต่บริษัทที่เลิกกันในกรณีเช่นนี้เป็นการเลิกโดยผลของกฎหมายและการเลิกบริษัทมิได้ มีผลให้บริษัทสิ้นสภาพนิติบุคคลในทันที เพียงแต่มีผลให้บริษัทหยุดประกอบธุรกิจตามปกติ เพื่อให้ผู้ชำระบัญชีเข้ามาจัดกิจการของบริษัทเพื่อประโยชน์ในการรวบรวม และจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้แก่เจ้าหนี้หรือทำการอย่างอื่นตามความจำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จไปด้วยดี (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๔/๒๕๖๑) กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายเนื่องจากบริษัทสิ้นสภาพนิติบุคคลได้

๒. ประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อมา การจดทะเบียนขายที่ดินซึ่งนาย ก. อ้างว่าไม่ใช่ทำการโอนที่ดินในฐานะผู้ชำระบัญชี ตามมาตรา ๑๒๕๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ตามมาตรา ๑๒๔๙ กำหนดว่าบริษัทแม้จะเลิกกันแล้วก็ให้พึงถือว่าคงตั้งอยู่ตราบเท่าเวลาที่จำเป็นเพื่อการชำระบัญชี เมื่อไม่ปรากฏว่ามีข้อบังคับของบริษัทได้กำหนดเกี่ยวกับการตั้งผู้ชำระบัญชีไว้เป็นอย่างอื่น กรรมการของบริษัทย่อมเข้าเป็นผู้ชำระบัญชีของบริษัทฯ ตามมาตรา ๑๒๕๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าขณะจดทะเบียนขายที่ดินบริษัทได้มีการตั้งผู้ชำระบัญชีแล้ว ประกอบกับข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าขณะจดทะเบียนขายที่ดิน กรรมการของบริษัทได้มีการตั้งผู้ชำระบัญชีแล้วแต่อย่างใด กรณีย่อมเป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา ๑๒๕๑ แห่งประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่กรรมการของบริษัทลงชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทในหนังสือมอบอำนาจ เพื่อมอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นผู้มีอำนาจจัดการขายที่ดินของบริษัทให้แก่ นาง ป. เพื่อชำระหนี้เงินกู้ของบริษัทตามรายงานการประชุม ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ ย่อมถือได้ว่าได้กระทำโดยผู้ชำระบัญชี ดังนั้น การขายที่ดินของบริษัทให้แก่ นาง ป. จึงเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ในชั้นนี้จึงไม่มีเหตุต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเช่นเดียวกัน

**เรื่องที่ ๔ ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนขาย
แต่มีรายการจดทะเบียนจำนองลำดับต่อมา ศาลไม่มี
คำพิพากษาให้เพิกถอน**

ประเด็นปัญหา

รายการจดทะเบียนลำดับต่อมาเป็นรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกัน ซึ่งศาลไม่ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

ข้อเท็จจริง

จังหวัดส่งเรื่องเพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กรมที่ดินดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีศาลฎีกามีคำพิพากษากลับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ และให้บังคับคดีตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นโดยให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดิน แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวปรากฏรายการจดทะเบียนจำนองเป็น

ประกันผูกพันอยู่ และศาลไม่ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอน จึงส่งเรื่องมาเพื่อ
ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑)
พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๕ และมาตรา ๓๔๖

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖
เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียน
เอกสารรายการ จดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง
ถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓
สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ ได้วางแนวทางปฏิบัติ
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ศาลมีคำพิพากษา
หรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตกเป็นโมฆะแล้ว การกระทำได้กล่าวถึงเสียเปล่าไม่เกิดผลแต่อย่างใด
และไม่อาจให้สัตยาบันให้สมบูรณ์ได้ ซึ่งถือว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่มีผล

ทางกฎหมาย กรณีจึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิกถอน ตามมาตรา ๖๑
วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เกิดความล่าช้าและเพิ่มขึ้นตอน
ที่ไม่จำเป็นแต่ประการใด และให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการ
จดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษากลับ คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ให้บังคับคดีไป
ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายโดยได้วินิจฉัย
ในประเด็นแห่งคดีดังกล่าวว่า นิติกรรมการโอนที่ดินเป็นการแสดงเจตนา
โดยสมรู้ระหว่างคู่กรณียอมตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะหมายเหตุเพิกถอน
รายการจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดินดังกล่าวว่า “รายการ
จดทะเบียนนี้ได้เพิกถอนตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่..... ลงวันที่.....”

สำหรับรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกัน ซึ่งเป็น
รายการจดทะเบียนในลำดับต่อมาซึ่งศาลไม่ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอน
อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวล
กฎหมายที่ดินหรือไม่ เห็นว่า เมื่อเพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดิน
ตามคำพิพากษาศาลฎีกาแล้ว ย่อมมีผลให้จำเลยไม่ใช่เจ้าของ
กรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงไม่มีสิทธินำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้
กับธนาคารผู้รับจำนอง เนื่องจากต้องห้ามตามมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เมื่อโฉนดที่ดินได้มีการจดทะเบียนไถ่ถอน
จำนองแล้ว แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่า ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอน
จำนองเป็นโจทก์ผู้ชนะคดีและไม่ใช่ผู้จำนองที่ดินซึ่งไม่ถูกต้องตามหลักการ
ทะเบียนที่ดินก็ตาม แต่เมื่อหนี้ตามสัญญาจำนองที่ดิน แปลงดังกล่าวได้
ระงับสิ้นไปตลอดจน ได้นำความไปจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามมาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีย่อมถือได้ว่าการล้างทะเบียนไปแล้ว ประกอบกับที่ดินโฉนดที่ดินได้กลับมามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โจทก์) โดยผลคำพิพากษาศาลฎีกาแล้ว ดังนั้น การเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันในโฉนดที่ดินดังกล่าว ย่อมไม่เกิดประโยชน์ และมีลักษณะเป็นการสร้างขึ้นตอนโดยไม่จำเป็น อีกทั้งรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันได้ดำเนินการก่อนที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ประกอบกับ การคงรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้ก็ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อประโยชน์สาธารณะหรือต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใด จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๕ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดก (ตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง) ซึ่งถูกถอนไปทั้งหมด โดยพินัยกรรมแบบธรรมดาฉบับหลังที่เจ้ามรดกทำไว้

ประเด็นปัญหา

การนำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองซึ่งได้ถูกเพิกถอนไปโดยพินัยกรรมแบบธรรมดาฉบับหลังแล้ว มาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินแล้ว จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอน รายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากกระทำการสอบสวน

ของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้มีส่วนได้เสียได้ฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้เพิกถอน พินัยกรรมแบบธรรมดา จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน ผู้จัดการมรดก ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

ข้อเท็จจริง

รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานเกี่ยวกับการจดทะเบียน ประเภทผู้จัดการมรดก (ตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง) ว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เนื่องจากผู้ตายได้ทำ พินัยกรรมไว้สองฉบับ ฉบับแรกเป็นพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง โดยมีข้อกำหนดพินัยกรรม ตั้งให้นางสาว ด. เป็นผู้จัดการมรดก ส่วนพินัยกรรมฉบับที่สองเป็นพินัยกรรมแบบธรรมดา โดยมีข้อกำหนดให้ พินัยกรรมใด ๆ ที่ได้ทำขึ้นก่อนหน้านี้ เป็นอันสิ้นผลและถูกเพิกถอน โดยพินัยกรรมฉบับนี้ทั้งหมด และตั้งให้นางสาว ส. เป็นผู้จัดการมรดก เมื่อพินัยกรรมแบบธรรมดา เป็นพินัยกรรมที่ถูกต้องตามแบบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น พินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองรวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับการตั้งผู้จัดการมรดกตามแบบพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองจึงถูกเพิกถอน ไปทั้งหมดโดยพินัยกรรมแบบธรรมดา ตามมาตรา ๑๖๙๓ ประกอบ มาตรา ๑๖๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่นางสาว ด. นำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง ซึ่งได้ถูกเพิกถอนไปแล้วมาขอ จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงชื่อ

นางสาว ด. เป็นผู้จัดการมรดกของ นางสาว ส. ในโฉนดที่ดิน จึงเป็นการ จดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ระหว่างการสอบสวน ของคณะกรรมการสอบสวนปรากฏข้อเท็จจริงใหม่ว่า ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน และให้ชะลอการพิจารณาเพิกถอน เนื่องจากมีการฟ้องคดีต่อศาล เพื่อขอให้เพิกถอนพินัยกรรมแบบธรรมดา จึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณา ว่าสามารถดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๒

๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ มาตรา ๑๖๕๒ และมาตรา ๑๖๕๔

๔. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียน เอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๕. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๖. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๑๕๗/๒๕๑๑

๗. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง เสร็จที่ ๒๘๙/๒๕๕๕

ความเห็นของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามเอกสารหลักฐาน และรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนว่าเจ้ามรดก ได้ทำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง โดยมีข้อกำหนดพินัยกรรมตั้งให้นางสาว ด. เป็นผู้จัดการมรดกเมื่อต่อมาเจ้ามรดกถึงแก่กรรม นางสาว ด. ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน โดยให้ถ้อยคำรับรองว่าพินัยกรรมที่นำมาแสดงเป็นฉบับจริงและฉบับสุดท้าย โดยไม่ได้แต่งตั้งผู้จัดการมรดกรายอื่นไว้แต่อย่างใด มีการประกาศครบกำหนด ไม่มีการคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก (ตามพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง) ในโฉนดที่ดิน แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าก่อนเจ้ามรดกถึงแก่กรรมได้ทำพินัยกรรมแบบธรรมดาขึ้นอีกหนึ่งฉบับ โดยมีคำสั่งให้พินัยกรรมใด ๆ ที่ตนได้ทำขึ้นก่อนหน้านั้นเป็นอันสิ้นผลและถูกเพิกถอน โดยพินัยกรรมฉบับนี้ทั้งหมดและให้แต่งตั้งนางสาว น. เป็นผู้จัดการมรดก เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบแล้วว่าพินัยกรรมแบบธรรมดาซึ่งเป็นพินัยกรรมฉบับหลังถูกต้องตามแบบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น พินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับการตั้งผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองจึงถูกเพิกถอนไปทั้งหมดโดยพินัยกรรมแบบธรรมดา ตามมาตรา ๑๖๙๓ ประกอบมาตรา ๑๖๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่นางสาว ด. ได้นำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองซึ่งได้ถูกเพิกถอนไปแล้วมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงชื่อ นางสาว ด. เป็นผู้จัดการมรดก จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดย

ไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยที่คณะกรรมการสอบสวนได้มีหนังสือแจ้ง นางสาว ด. และ นางสาว น. ผู้จัดการมรดกผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ปรากฏว่านางสาว น. ให้ถ้อยคำต่อคณะกรรมการสอบสวน ว่าไม่ประสงค์ จะคัดค้านการเพิกถอนรายการจดทะเบียนผู้จัดการมรดก (ตามพินัยกรรม แบบเอกสารฝ่ายเมือง) แต่อย่างใด

ส่วนนางสาว ด. ให้ถ้อยคำต่อคณะกรรมการสอบสวนว่าคัดค้าน การเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดก โดยอ้างว่า พินัยกรรมแบบธรรมดาและข้อกำหนด ในพินัยกรรมดังกล่าวเป็นพินัยกรรม ที่ไม่สมบูรณ์ไม่เป็นไปตามเจตนาเจ้ามรดก โดยตนฟ้องนางสาว น. ต่อศาลเพื่อขอเพิกถอนพินัยกรรม เพิกถอนผู้จัดการมรดก ตั้งผู้จัดการมรดก ซึ่งศาลจังหวัดได้ประทับรับฟ้องไว้แล้ว พร้อมทั้งขอให้คณะกรรมการ สอบสวนชะลอเรื่องการพิจารณาเพิกถอนไปจนกว่าคดีจะถึงที่สุด เห็นว่า คำคัดค้านฟังไม่ขึ้นเนื่องจากเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบแล้วว่าพินัยกรรม แบบธรรมดา ซึ่งเป็นพินัยกรรมฉบับหลังเป็นพินัยกรรมที่ถูกต้องตามแบบที่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น พินัยกรรมแบบ เอกสารฝ่ายเมืองรวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับการตั้งผู้จัดการมรดก ตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง จึงถูกเพิกถอนไปทั้งหมด ตามมาตรา ๑๖๙๓ ประกอบมาตรา ๑๖๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่นางสาว ด. ได้นำพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองซึ่งถูกเพิกถอนไปแล้ว มาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียน ลงชื่อ นางสาว ด. เป็นผู้จัดการมรดก จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ

ด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนกรณีที่น่างสาว ด. ขอให้ชะลอการพิจารณาเพิกถอนไว้ก่อน เนื่องจากได้ฟ้องคดีต่อศาล เพื่อขอให้เพิกถอนพินัยกรรมเพิกถอนผู้จัดการมรดก ตั้งผู้จัดการมรดก ซึ่งศาลได้ประทับรับฟ้องไว้แล้วเห็นว่า คำสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียน เป็นคำสั่งทางปกครอง เป็นการใช้อำนาจฝ่ายเดียวของฝ่ายปกครองบังคับต่อเอกชน ดังนั้น จึงต้องเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นหน้าที่ของรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดิน มอบหมายที่จะต้องดำเนินการให้คำสั่งดังกล่าวมีความชอบด้วยกฎหมายด้วย หากปรากฏว่า คำสั่งนั้นมีข้อบกพร่องประการใด ผู้ออกคำสั่งหรือผู้บังคับบัญชาอาจเยียวยาแก้ไข เพิ่มเติม หรือเพิกถอนคำสั่งนั้นได้ นอกจากนี้ หากพิจารณาเงื่อนไขของการใช้อำนาจเยียวยาแก้ไขและการพิจารณาใหม่ รวมถึงการเพิกถอนคำสั่งตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ แล้ว จะเห็นได้ว่ากฎหมายดังกล่าว มิได้ระบุไว้แต่อย่างใดว่า หากมีการฟ้องคดีต่อศาลแล้วจะเป็นการตัดอำนาจในการเยียวยาแก้ไข และการขอให้พิจารณาใหม่หรือเพิกถอนคำสั่งทางปกครอง ดังนั้น แม้กรณีของเรื่องนี้ นางสาว ด. จะอ้างว่าได้ฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้เพิกถอนพินัยกรรมแล้ว ก็ไม่ตัดอำนาจรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายที่จะพิจารณา ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด (เทียบเคียงความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๒๘๙/๒๕๔๕) คำคัดค้าน ไม่อาจรับฟังได้จึงมีคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดก (ตามพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง)

เรื่องที่ ๖ ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขาย หลังจากศาลมีคำสั่งยกเลิกการล้มละลายของผู้ขายแล้ว

ประเด็นปัญหา

ศาลแพ่งมีคำพิพากษาถึงที่สุดยกฟ้อง นาย ก. เนื่องจากเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต กรณี นาย ก. ขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนการจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนองและประเภทขาย เนื่องจากเป็นการจดทะเบียนในเวลาเริ่มต้นแห่งการล้มละลาย ต่อมา นาย ก. ได้ฟ้องกรมบังคับคดีเรื่องละเลยต่อหน้าที่ต่อศาลปกครอง กรณีเจ้าหน้าที่ในสังกัดละเลยต่อหน้าที่ ทำให้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนและขายที่ดินให้บุคคลภายนอกและศาลปกครองมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ยกฟ้อง นาย ก. จึงได้มีหนังสือขอให้อธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อเพิกถอนการจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนองและประเภทขายรวมสองโฉนด

ข้อเท็จจริง

รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อดำเนินการการสอบสวนพยานหลักฐานเกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนองและประเภทขายรวมสองโฉนดว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เนื่องจากศาลล้มละลายกลางได้พิพากษาให้ นาย ก. เป็นบุคคลล้มละลาย เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๔๘ และปลดนาย ก. จากการเป็นบุคคลล้มละลาย นับแต่วันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ ซึ่งผลของคำสั่งปลดนาย ก. จากการล้มละลายมีผลให้ นาย ก.

มีอำนาจในการจัดการทรัพย์สินและกิจกรรมของตนซึ่งได้มานับแต่วันที่ได้รับการปลดจากลี้มลละลายแล้วเท่านั้น ส่วนเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยังคงมีอำนาจในการจัดการและรวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้การจำหน่ายและแบ่งทรัพย์สินของลูกหนี้ยังคงอยู่กับเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ต้องการตามพระราชบัญญัติลี้มลละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ การที่ นาย ก. จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองรวมสองโฉนดจากผู้รับจำนองแล้วจดทะเบียนขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวไปในวันเดียวกัน จึงเป็นการกระทำเกี่ยวกับทรัพย์สินที่โจทก์มีอยู่ในเวลาเริ่มต้นแห่งการลี้มลละลาย ซึ่งตกอยู่ในอำนาจจัดการของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เมื่อการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองรวมสองโฉนดและขายรวมสองโฉนดดังกล่าว ปรากฏว่ามิได้รับอนุญาตจากศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่อย่างใด การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและขายรวมสองโฉนดจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕ มาตรา ๖ และ มาตรา ๑๕๐

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๔

๓. พระราชบัญญัติลี้มลละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔

๔. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๕. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียน เอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ความเห็นของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณามีความเห็น ดังนี้

๑. ประเด็นการใช้อำนาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนโฉนด จำนอง รวมสองโฉนดและประเภทขายรวมสองโฉนด ตามความเห็นของคณะกรรมการ สอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน จะมีผลเป็นการขัดหรือแย้งกับคำพิพากษา ของศาลหรือไม่ เห็นว่าตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง ศาลมีคำพิพากษา ยกฟ้องโดยวินิจฉัยแต่เพียงว่า นาย ก. (โจทก์) ไม่มีอำนาจฟ้องเนื่องจาก การที่ นาย ก. (โจทก์) นำคดีมาฟ้องจำเลย เพื่อขอให้เพิกถอนนิติกรรม การซื้อขายที่ดินทั้งสองแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายหลังจากที่ นาย ก. พ้นจากการเป็นบุคคลล้มละลายแล้ว เป็นกรณีที่ นาย ก. ใช้สิทธิไม่สุจริต ต้องห้ามตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนคดีของศาลล้มละลายกลาง ศาลยกคำร้องโดยวินิจฉัยเป็นประเด็น สำคัญว่า การรวบรวมทรัพย์สินในคดีล้มละลายของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่เจ้าหนี้ทั้งหลาย และธนาคารเจ้าหนี้ ในคดีล้มละลายและเป็นเจ้าหนี้รายเดียว ได้ถอนคำขอรับชำระหนี้ เนื่องจากได้รับชำระหนี้เป็นที่พอใจจากบุคคลภายนอกแล้ว และเมื่อศาล ได้มีคำสั่งยกเลิกการล้มละลายของผู้ร้องแล้ว ผู้ร้องจึงหลุดพ้นจากการเป็น บุคคลล้มละลาย เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านจึงไม่มีอำนาจ

จัดการทรัพย์สิน การเพิกถอนนิติกรรมการโอนขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว จึงไม่เกิดประโยชน์ต่อกองทรัพย์สินในคดีล้มละลายอีกกรณีไม่มีเหตุ ให้เพิกถอนการโอนตามคำร้องอีกจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้องจากคำพิพากษาของศาลทั้งสองคดีดังกล่าว ศาลไม่ได้พิจารณาในเนื้อหาแห่งคดีตลอดจนมิได้นิฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้เป็นคุณแก่คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง เมื่ออธิบดีกรมที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและไม่ได้เป็นคู่ความในคดี จึงไม่ผูกพันตามคำพิพากษาในคดีดังกล่าว ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น การใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่เป็นการขัดหรือแย้งกับคำพิพากษาดังกล่าว แต่อย่างไร

๒. ประเด็นจะใช้อำนาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนโฉนด จำนองรวมสองโฉนดและประเภทรายรวมสองโฉนด ตามความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินหรือไม่ เห็นว่า การใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิและหน้าที่ของบุคคลจึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ (เทียบเคียงคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๑๕๑/๒๕๕๐ และที่ ๔๑๒/๒๕๕๐) โดยหลักของการออกคำสั่งทางปกครอง ต้องอยู่ภายใต้หลักการคุ้มครองความเชื่อโดยสุจริต และหลักความได้สัดส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องคำนึงว่าการใช้อำนาจจะบรรลุผลตามเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายนั้นหรือไม่ ประกอบกับเมื่อมีการเพิกถอนรายการจดทะเบียนรายใดแล้วจะเป็นผลให้ผู้รับสัญญาตามรายการจดทะเบียนนั้น ไม่เคยเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นมาก่อน (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๕๔๑/๒๕๒๖

และที่ ๙๙๖-๙๙๗/๒๕๐๙) เมื่อเรื่องนี้ปรากฏข้อเท็จจริงขึ้นใหม่โดยศาลแพ่งมีคำพิพากษายกฟ้องนาย ก. (โจทก์) (ผู้ขอให้อธิบดีกรมที่ดินให้ดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) โดยวินิจฉัยว่าการที่ นาย ก. นำคดีมาฟ้องเพื่อขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินดังกล่าวภายหลังจากที่ตนพ้นจากการล้มละลายแล้วเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตต้องห้ามตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งในประเด็นที่เกี่ยวกับการทำนิติกรรมซื้อขายที่ดิน ทั้งสองแปลงดังกล่าว นาย ก. (โจทก์) มีการเสนอเป็นข้อพิพาทต่อศาลล้มละลายกลาง และศาลปกครองด้วย แต่ทั้งสองศาลต่างมีคำพิพากษาและคำสั่งให้โจทก์ตกเป็นผู้แพ้คดีทั้งสิ้นและคดีถึงที่สุดแล้ว นาย ก. (โจทก์) จึงได้มีหนังสือร้องขอให้อธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจทางปกครองเพื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดิน เพื่อให้ตนกลับมาเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินหลังจากที่ศาลมีคำสั่งยกเลิกการล้มละลายแล้ว ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบสิ่งที่กฎหมายมุ่งคุ้มครองแล้วจะเห็นได้ว่าในส่วนของนาย ก. (โจทก์) ศาลแพ่งได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดวินิจฉัยโดยชัดเจนว่าการขอให้ศาลเพิกถอนการซื้อขายที่ดินเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต จึงพิพากษายกฟ้อง ส่วนบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจากโจทก์ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อไม่มีข้อเท็จจริงที่แสดงให้เห็นว่าได้กระทำไปโดยไม่สุจริต กรณีย่อมต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นผู้สุจริตตามนัยมาตรา ๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายใช้อำนาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดิน ย่อมไม่เป็นการคุ้มครองบุคคลผู้สุจริตและกลับทำให้บุคคลที่ศาลพิพากษาว่าใช้สิทธิโดยไม่สุจริตได้รับความคุ้มครองจากผลของการใช้อำนาจ

ทางปกครอง ประกอบกับประเด็นการพิจารณาตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรื่องนี้เกิดขึ้นจากการที่นาย ก. ขอให้เพิกถอนนิติกรรมซึ่งตนได้ทำไว้ในเวลาเริ่มต้นแห่งการล้มละลายซึ่งเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ เมื่อตามบทบัญญัติของกฎหมายมีเจตนารมณ์ เพื่อไม่ให้ลูกหนี้กระทำการใดอันเป็นทางให้เจ้าหนี้เสียเปรียบตลอดจนเป็นการให้อำนาจของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สามารถรวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้นาย ก. (โจทก์) เพื่อแบ่งให้แก่เจ้าหนี้ทั้งหลายอย่างเป็นธรรม ดังนั้นหากใช้อำนาจเพิกถอนรายการจดทะเบียน เมื่อปรากฏว่าลูกหนี้ถูกยกเลิกจากการล้มละลายแล้ว ก็ไม่มีผลทำให้ที่ดินกลับไปเป็นกองทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อแบ่งแก่เจ้าหนี้ทั้งหลาย แต่ที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจะตกไปเป็นของนาย ก. ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่สุจริตการใช้อำนาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่สามารถบรรลุผลตามเจตนารมณ์ หรือความมุ่งหมายของกฎหมายอย่างแท้จริงจึงไม่เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๗ ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม

ประเด็นปัญหา

ผู้จัดการมรดกขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดิน ซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ด้วยเป็นการจดทะเบียนอันเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก และขอให้วินิจฉัยว่าการรับคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย ใช่หรือไม่

ข้อเท็จจริง

ผู้จัดการมรดกและในฐานะส่วนตัวมีหนังสือร้องเรียนต่ออธิบดีกรมที่ดินขอให้ตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน โดยอ้างว่าผู้ร้องและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ยื่นขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนได้รับดำเนินการตามคำโดยมิได้แจ้งให้ทราบว่คำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวเป็นคำขอทำนิติกรรมอันมิชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน ได้นัดผู้ร้องและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมาให้ถ้อยคำเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไป โดยผู้ร้องได้ส่งมอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้แก่เจ้าหน้าที่ เพื่อดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและได้ขอพบหัวหน้าฝ่ายทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อขอทราบรายละเอียดเพิ่มเติม แต่ไม่ได้พบเนื่องจากเจ้าหน้าที่ทั้งสองคนไม่อยู่สำนักงานที่ดิน จึงได้ขอโฉนดที่ดินคืนแต่เจ้าหน้าที่ไม่ยอมคืนให้และไม่ได้ออกใบรับโฉนดที่ดินให้ไว้เป็นหลักฐาน ต่อมาผู้ร้องได้มาพบหัวหน้าฝ่ายทะเบียน และได้รับคำชี้แจงว่าการขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมของผู้ร้องและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม เป็นการทำนิติกรรมอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งผู้ร้องเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้จัดทำบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ไว้ล่วงหน้าและมีการบันทึกข้อความไว้คลาดเคลื่อนไม่ตรงกับข้อเท็จจริงหลายประการ และไม่เคยได้รับแจ้งจากพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องว่าการขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นการทำนิติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการฝ่าฝืนแนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดิน เล่ม ๑ หน้า ๕๕ กรณีผู้จัดการมรดกขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินซึ่งผู้ร้องมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ด้วย และไม่เคยยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายดังที่กล่าวมาข้างต้น จึงประสงค์ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของ พนักงานเจ้าหน้าที่ และขอให้วินิจฉัยว่าการรับคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมายไม่เป็นการจดทะเบียนอันเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกใช้หรือไม่

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๗๙

๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒

๔. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕

๕. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสาร รายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๖. คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๒๘๘/๒๕๔๕ และที่ ๓๖๗/๒๕๔๕

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๗/๒๕๐๙

ความเห็นของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒ บัญญัติว่า “ผู้จัดการมรดกจะทำนิติกรรมใด ๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกหาได้ไม่ เว้นแต่พินัยกรรมจะได้อนุญาตไว้ หรือได้รับอนุญาตจากศาล” กรณีนี้ผู้ร้องมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินรวมสามฐานะ คือในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก ๒ คน และในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม โดยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันกับบุคคลอื่น ๓ คน การที่ผู้ร้องขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในส่วนของตนกับเจ้ามรดก ๒ คน โดยที่ผู้ร้องมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวรวมสามฐานะ การจัดการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในลักษณะนี้เป็นการกำหนดเขตและเนื้อที่ให้เป็นการแน่นอนของใครอยู่ตรงไหน เนื้อที่เท่าใด ย่อมถือได้ว่าผู้ร้องมีส่วนได้เสียในกองมรดกดังกล่าว เมื่อกรณีนี้ไม่ปรากฏว่ามีพินัยกรรมได้อนุญาตและศาลมิได้อนุญาตให้ผู้ร้องผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก ๒ คน จัดการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว ดังนั้น ผู้ร้องย่อมไม่อาจยื่นคำขอเพื่อจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ และเนื่องจากการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสถานภาพสิทธิหรือหน้าที่ของเจ้าของที่ดิน จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ (เทียบเคียงคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๓๖๗/๒๕๔๕) และคำสั่งทางปกครองจะมีสถานภาพทางกฎหมายต่อเมื่อมีผลไปสู่ภายนอกโดยตรง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามคำขอของผู้ร้องในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก โดยได้

ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกและสร้างโฉนดที่ดินแปลงแยก แม้จะได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมลงในโฉนดที่ดินที่แล้วก็ตาม แต่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีได้มอบโฉนดที่ดินแปลงแยกให้กับผู้ร้อง ในฐานะส่วนตัว และข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ร้องในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกได้ให้อัยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ชะลอเรื่องไว้ก่อน เพื่อขอให้ศาลพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมกรณีจึงถือว่าที่ดินยังไม่ได้มีการออกโฉนดที่ดินแปลงแยก (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๗/๒๕๐๙) ทั้งยังเป็นกรณีที่คำสั่งทางปกครองยังไม่มีผลออกไปสู่ภายนอกอีกด้วย การดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโฉนดที่ดินจึงอยู่ในระหว่างขั้นตอนดำเนินการภายในของเจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น (เทียบเคียงคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๒๘๙/๒๕๔๕) จึงไม่มีกรณีต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไรก็ดี การที่ผู้ร้องขอให้อธิบดีกรมที่ดินเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโฉนดที่ดิน และเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงแยก โดยไม่ปรากฏว่าได้ไปดำเนินการทางศาลเพื่อให้พิจารณา และมีคำสั่งเกี่ยวกับการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมย่อมเข้าลักษณะเป็นการ ขอยกเลิกเรื่องซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามที่เห็นสมควรต่อไป

เรื่องที่ ๘ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกตาม คำพิพากษายอม

ประเด็นปัญหา

ศาลได้มีหนังสือแจ้งคำสั่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษายอม โดยในคำพิพากษายอม ศาลไม่ได้วินิจฉัยว่าการจดทะเบียนไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด เจ้าพนักงานที่ดินจะเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

ข้อเท็จจริง

สำนักงานที่ดินหรือแนวทางปฏิบัติ กรณีผู้จัดการมรดกกับพวก ได้นำสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษายอมศาลแพ่ง ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้วมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินกลับคืนมาสู่ฐานะเดิม สำนักงานที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นว่า เมื่อกรณีนี้ศาลแพ่ง ได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งศาลตามคำร้องขอของโจทก์ในคดีที่ศาลได้มีคำพิพากษายอมว่า ให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินเพื่อให้ที่ดินกลับคืนมาสู่ฐานะเดิมเป็นชื่อของเจ้ามรดก จึงเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำสั่งโดยแจ้งชัดว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเพิกถอนรายการจดทะเบียนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว ถึงแม้ศาลจะไม่ได้วินิจฉัยว่าการจดทะเบียนโอนมรดกไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งศาลดังกล่าว จึงชอบที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่เนื่องจาก

ยังไม่มีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนประกอบกับศาลปกครองสูงสุดได้เคยมีคำพิพากษา ที่ อ. ๓๕๖/๒๕๔๙ วินิจฉัยว่า คำพิพากษาย่อมไม่ใช่คำพิพากษาให้เพิกถอน จึงหาหรือแนวทางปฏิบัติดังกล่าว

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๒๘/๒๕๕๐

ความเห็นของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า กรณีของเรื่องนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า คู่ความในคดีได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาลโดยตกลงให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดินให้กลับคืนมาสู่ฐานะเดิมเป็นชื่อของเจ้ามรดก และศาลได้มีคำพิพากษาย่อม แม้คำพิพากษาย่อมดังกล่าวจะมีใช่เป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนโดยตรงก็ตาม แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า หลังจากที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งไม่รับคำขอเพิกถอนรายการจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาย่อม ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ทนายโจทก์ได้ไปยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งเพื่อขอให้ศาลมีหมายเรียกหรือคำสั่งเรียกเจ้าพนักงานที่ดินมาไต่สวน

เพื่อสอบถามแนวทางปฏิบัติ และประเด็นตามคำร้องมีสาระสำคัญว่า
 เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งไม่รับคำขอเพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิ
 และนิติกรรม โดยให้เหตุผลในการออกคำสั่งว่าคำพิพากษาทามยอม
 ซึ่งคู่ความตกลงกันให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนนั้น ไม่ใช่เป็นกรณีที่ศาล
 มีคำพิพากษาให้เพิกถอน (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ. ๓๕๖/๔๙)
 พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน
 ที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วได้ โดยที่ข้อเท็จจริง
 ปรากฏต่อมาว่าศาลแพ่งได้พิจารณาคำร้องและมีคำสั่งในคำร้องให้มี
 หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียน
 โอนโฉนดที่ดินให้กลับคืนมาสู่ฐานะเดิมเป็นชื่อของเจ้ามรดกเพื่อให้
 เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ และคำพิพากษาทามยอม
 และได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามหนังสือศาลแพ่ง กรณีจึงมี
 ประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่า เจ้าพนักงานที่ดินจะสามารถเพิกถอน
 รายการจดทะเบียนดังกล่าว โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด
 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่ เห็นว่าคณะกรรมการกฤษฎีกา
 ได้เคยมีคำวินิจฉัย เรื่องเสร็จที่ ๒๘/๒๕๕๐ กรณีพิจารณาปัญหาเกี่ยวกับ
 การใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นประเด็น
 สำคัญว่าอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดิน
 มอบหมายในการสั่งเพิกถอน หรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
 รับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
 ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนั้น ต้องเป็นอำนาจหน้าที่ที่มีได้ถูกวินิจฉัย
 หรือมีคำสั่งโดยองค์กรอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย เนื่องจาก
 หากปรากฏว่า ได้มีคำวินิจฉัยหรือมีคำสั่งโดยองค์กรอื่นที่มีอำนาจหน้าที่

ตามกฎหมายให้ดำเนินการเช่นใดแล้ว ก็ย่อมต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยหรือมีคำสั่งนั้น อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจหน้าที่ตามบทบัญญัตินี้หาได้ไม่ สำหรับกรณีเมื่อศาลได้พิจารณาในคำร้องที่โจทก์ได้ไปยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งขอให้ศาลเรียกเจ้าพนักงานที่ดินมาไต่สวนเพื่อสอบถามแนวทางปฏิบัติ โดยตามคำร้องอ้างเหตุผลของเจ้าพนักงานที่ดินที่มีคำสั่งไม่เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน เมื่อศาลได้พิจารณาและใช้อำนาจตุลาการสั่งในคำร้องว่าให้มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อเพิกถอนนิติกรรมจดทะเบียนโอน กรณีจึงสามารถเทียบเคียงความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๒๘/๒๕๕๐ ได้ว่าการจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินได้ถูกวินิจฉัยหรือมีคำสั่งโดยองค์กรอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายแล้วว่าเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินก็ย่อมต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยหรือคำสั่งนั้น กรณีนี้จึงชอบที่จะดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ โดยหมายเหตุการณ์เพิกถอนรายการจดทะเบียนว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้เพิกถอนตามคำพิพากษาศาลแพ่งคดีหมายเลขดำที่.....หมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว และหนังสือศาลแพ่ง.....ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

เรื่องที่ ๙ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากตามคำพิพากษา ของศาล

ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษผู้แสดงตนและปลอมลายมือชื่อของเจ้าของที่ดินเพื่อทำนิติกรรมขายฝากที่ดินจะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่อย่างไร

ข้อเท็จจริง

นางสาว ส. เจ้าของโฉนดที่ดินมีหนังสือขอให้อธิบดีกรมที่ดินตรวจสอบข้อเท็จจริงและมีคำสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากโดยอ้างว่าหลานสะไ้ได้แสดงตัวและปลอมลายมือชื่อของตนไปจดทะเบียนขายฝาก ซึ่งศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกหลานสะไ้ในความผิดฐานเกี่ยวกับการปลอมเอกสารและใช้เอกสารปลอม

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๓. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๔๗/๒๕๔๖

๔. ความเห็นคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง
เรื่องเสร็จที่ ๗๖๑/๒๕๕๗

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่
๑ มิถุนายน ๒๕๕๒ เรื่อง การพิจารณาเพิกถอนตามมาตรา ๖๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน

การจดทะเบียนประเภทขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนดหนึ่งปี
เป็นการใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่
ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง
โอน สงวน ระบุ หรือมีผลกระทบต่องานภาพสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล
จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติ
ราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ (เทียบเคียงคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่
๓๐๒/๒๕๕๕) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามทางการพิจารณาของศาลว่า
การจดทะเบียนขายฝากที่ดินโฉนดที่ดิน จำเลยได้เอาไปเสียซึ่งเอกสาร
โฉนดที่ดินของผู้เสียหายและเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินไปประกอบการทำ
สัญญาขายฝากที่ดินกับผู้เสียหายโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน
และได้ลงลายมือชื่อปลอมของเจ้าของที่ดินในช่องลายมือชื่อผู้ขายฝาก
ช่องลงชื่อผู้ให้ถ้อยคำ และช่องลงชื่อผู้ขายฝากในเอกสารประกอบการ
จดทะเบียนที่ดินจนทำให้ผู้รับซื้อฝาก และเป็นผู้เสียหายที่ ๒ และ ๓
และพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เสียหายหลงเชื่อว่าเป็นเอกสารที่แท้จริง
และรับจดทะเบียนขายฝาก ซึ่งจำเลยรับสารภาพ และศาลอุทธรณ์ภาค ๗
มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษจำเลยฐานใช้เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการ

ปลอมตามประมวลกฎหมายอาญา ดังนั้น เมื่อการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้กระทำโดยผู้แสดงตัวเป็นเจ้าของที่ดิน เป็นผลให้เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นเอกสารปลอมทั้งหมด และไม่ใช่เป็นกรณีปลอมลายมือชื่อเจ้าของที่ดิน ในหนังสือมอบอำนาจที่มีผลเพียงให้การทำนิติกรรมไม่ผูกพันเจ้าของที่ดินเท่านั้น การจดทะเบียนขายฝากจึงเป็นการออกคำสั่งทางปกครองที่ผิดพลาดอย่างชัดแจ้งและร้ายแรงในทางกฎหมาย จึงถือเสมือนว่าไม่มีการออกคำสั่งทางปกครองและไม่มีผลทางกฎหมายมาตั้งแต่ต้น (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๔๗/๒๕๔๖ และความเห็นคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่องเสร็จที่ ๗๖๑/๒๕๕๗ เรื่อง ผลบังคับใช้ของประกาศผลการคัดเลือกข้าราชการเพื่อเข้าศึกษาอบรมหลักสูตรนายอำเภอกรณีผู้ได้รับการคัดเลือกบางรายทุจริต) กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเกี่ยวกับรายการจดทะเบียนขายฝากตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งไม่อาจให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้เช่นเดียวกัน ซึ่งกรณีนี้สามารถเทียบเคียงหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๘/ว ๑๗๙๓๑ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๔๒ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินหมายเหตุในรายการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนดหนึ่งปี และขายฝากมีกำหนดหนึ่งปีในโฉนดที่ดินว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่ใช่เนื่องจากเป็นการจดทะเบียนที่เป็นผลมาจากการกระทำ ความผิดอาญา ตามคำพิพากษาศาล..... ลงวันที่ และคดีถึงที่สุดแล้ว” พร้อมทั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งสิทธิให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

เรื่องที่ ๑๐ เพิกถอนรายการจดทะเบียน เนื่องจากการสอบสวน แตกต่างกันในสาระสำคัญ

ประเด็นปัญหา

เจ้าพนักงานที่ดินได้สอบสวนการจดทะเบียนสิทธิซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยได้สอบสวนว่าเป็นมรดกไม่มีพินัยกรรม ต่อมาปรากฏในภายหลังว่าเป็นมรดกที่มีพินัยกรรม การจดทะเบียนโอนมรดกโดยเจ้าพนักงานที่ดินสอบสวน ว่าเป็นมรดกไม่มีพินัยกรรมจะชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่

ข้อเท็จจริง

เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน ต่อมาเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมได้มายื่นคำขอโอนมรดก และให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ว่าเป็นมรดกไม่มีพินัยกรรม เจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอและประกาศการจดทะเบียนโอนมรดกและจดทะเบียนโอนมรดกให้ตามคำขอ ต่อมา มีบุคคลอ้างว่ามรดกดังกล่าวเป็นมรดกที่มีพินัยกรรม การจดทะเบียนโอนมรดกจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดก

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑

๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ มาตรา ๑๖๐๓ มาตรา ๑๖๒๙ มาตรา ๑๖๔๖ มาตรา ๑๖๕๘ มาตรา ๑๗๑๑ และมาตรา ๑๗๑๙

๔. กฎกระทรวงฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ ข้อ ๓ และข้อ ๔

๕. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ความเห็นของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า การที่เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง กำหนดการเพื่อยุติในเรื่องทรัพย์สินของตนเอง อันจะให้เกิดผลบังคับได้ตามกฎหมายเมื่อตนตาย เมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตายทรัพย์สินมรดกย่อมตกทอดแก่ทายาทที่มีสิทธิตามพินัยกรรมตามมาตรา ๑๕๙๙ ประกอบมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่นาย ท. นาย จ. และนาง ล. แม้จะเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรม ได้ยื่นคำขอรับโอนมรดกตามนัยมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และอ้างว่าไม่มีพินัยกรรม ทั้งที่มีพินัยกรรม และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกให้ตามคำขอ แม้การโอนมรดกที่ดินดังกล่าว จะจดทะเบียนโอนให้แก่ทายาทซึ่งเป็นผู้รับพินัยกรรมและนาย จ. ผู้จัดการมรดก ก็ได้คัดค้านในการรับมรดก

ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ตาม ก็เป็นการจดทะเบียนโอนมรดกที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมกับในฐานะผู้รับพินัยกรรม มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบบทกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒, ๓ และ ๔ ได้กำหนดขั้นตอนและวิธีดำเนินการโดยมีวัตถุประสงค์แตกต่างกัน โดยในการขอรับมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และวันตายของเจ้ามรดก ตลอดจนสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรม เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าเจ้ามรดกได้ถึงแก่กรรมแล้ว และผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมดังกล่าวแล้ว จึงดำเนินการปิดประกาศโอนมรดกเพื่อให้มีการคัดค้านพินัยกรรม ส่วนกรณีขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และพิจารณาการเป็นทายาทสิทธิในการรับมรดก วันตายของเจ้ามรดก เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าเจ้ามรดกได้ถึงแก่กรรมแล้ว และผู้ขอเป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๑๖๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งให้ผู้ขอแสดงบัญชีเครือญาติเสร็จแล้วจึงดำเนินการปิดประกาศโอนมรดก เพื่อคัดค้านการเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดก เมื่อปรากฏว่า ขั้นตอนการสอบสวนการประกาศโอนมรดกทั้ง ๒ กรณีแตกต่างกันในสาระสำคัญ ดังนั้น การจดทะเบียนโอนมรดกโดยการสอบสวนว่าเป็นมรดกไม่มีพินัยกรรม ซึ่งแท้จริงแล้วเป็นมรดกมีพินัยกรรม จึงไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ และถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๑๑ กรณีศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการ
จดทะเบียนขาย แต่มิได้เพิกถอนรายการจดทะเบียน
จำนองในลำดับถัดมา

ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขาย
แต่คำพิพากษามีได้ให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนอง ซึ่งผู้ซื้อ (จำเลย)
ได้จดทะเบียนไว้ก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษา จะต้องดำเนินการตามมาตรา
๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

ข้อเท็จจริง

โจทก์ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการจดทะเบียนขาย
ระหว่าง นาย ก. ผู้ขาย กับนาง ง. ผู้ซื้อ (จำเลย) ตามคำพิพากษาศาล
ซึ่งศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็น
กรรมสิทธิ์ของโจทก์หนึ่งในสองส่วน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากในโฉนดที่ดินปรากฏรายการ
จดทะเบียนจำนอง ซึ่งผู้ซื้อ (จำเลย) ได้จดทะเบียนไว้ก่อนที่ศาลจะมี
คำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขาย โดยศาลมิได้พิพากษา
ให้เพิกถอนด้วย จังหวัดเห็นว่าควรแก้ไขประเภทการจดทะเบียนจาก “ขาย”
เป็น “ขายเพียงบางส่วน” ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองควรคงไว้เช่นเดิม
หากรายการจำนองดังกล่าวมีการเพิกถอนย่อมกระทบสิทธิของผู้รับจำนอง
ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก มิใช่คู่ความที่จะต้องผูกพันตามคำพิพากษา

จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติในการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาว่าจะดำเนินการอย่างไร

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ และมาตรา ๑๓๖๑

๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕

๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาศาลให้เพิกถอนสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ (หนึ่งในสองส่วน) เนื่องจากโจทก์และนาย ก. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม การที่เจ้าของ

กรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงดังกล่าว และ นาย ก. ทำสัญญาขายที่ดินให้จำเลยโดยที่โจทก์ไม่ได้ให้ความยินยอม จึงไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง สัญญาดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ในส่วนของโจทก์ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลดังกล่าว โดยใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทขายเป็นประเภทกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน) ในช่องผู้รับสัญญาให้เพิ่มชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ลำดับที่ ๒ ต่อจากชื่อของจำเลย แล้วใส่หมายเลขลำดับหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และหมายเหตุในช่องเนื้อที่ดิน ตามสัญญาว่า “นาย ก. ให้จำเลยถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจำนวนหนึ่งในสองส่วน” และหมายเหตุในรายการจดทะเบียนว่า “ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาล..... ลงวันที่

ประเด็นที่จะต้องพิจารณาต่อไปคือ เมื่อแก้ไขรายการจดทะเบียนขายดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลแล้ว รายการจดทะเบียนจำนองระหว่างจำเลย กับธนาคาร ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมาที่จำเลยได้จดทะเบียนไว้ก่อนที่ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาขายจำนวนหนึ่งในสองส่วนข้างต้น อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ เห็นว่าเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาขายเฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์หนึ่งในสองส่วนเท่านั้น ไม่ได้มีคำพิพากษาให้มีผลถึงรายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวแต่อย่างใด ผลของคำพิพากษาศาลดังกล่าวจึงผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้นไม่อาจกระทบกระเทือนถึงสิทธิของธนาคารผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกคดี ประกอบกับโจทก์มิได้ฟ้องผู้รับจำนอง

เป็นคู่ความในคดีด้วย กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียน
 ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้เมื่อรายการ
 จทะเบียนจำนองที่ดินในโฉนดที่ดินไม่อาจเพิกถอนแก้ไขตามมาตรา
 ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้แล้ว อธิบดีหรือรองอธิบดี
 ซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าว
 ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ เห็นว่า
 การจดทะเบียนจำนองที่ดินตามโฉนดที่ดินได้เกิดขึ้นก่อนที่ ศาลมี
 คำพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์
 จำนวนหนึ่งในสองส่วน ดังนั้น ผู้ซื้อ (จำเลย) ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน
 ในขณะนั้น จึงสามารถนำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารได้
 ตามมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และเกี่ยวกับการ
 การจำนองนั้นศาลได้พิจารณาแล้วว่า ให้ภาระผูกพันต่างๆ เกี่ยวกับโฉนด
 ที่ดินตามที่ได้จดทะเบียนไว้ให้คงอยู่ตามเดิม ดังนั้น กรณีจึงไม่อาจเพิกถอน
 แก้ไขรายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง
 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่เพื่อมิให้เกิดความสับสน เรื่องชื่อผู้ถือ
 กรรมสิทธิ์ในทางทะเบียน จึงควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายเหตุไว้ใน
 สารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินต่อจากรายการจดทะเบียนจำนองว่า “ที่ดิน
 แปลงนี้ศาลมีคำพิพากษาที่.....ลงวันที่.....ให้เพิกถอนสัญญาขายที่ดิน
 ระหว่าง.....ผู้ขาย กับ.....ผู้ซื้อเมื่อวันที่.....จำนวนหนึ่งในสองส่วน
 ปัจจุบันจึงมีชื่อ ๑. ๒. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์”
 เสร็จแล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วย วันที่ เดือน ปี กำกับไว้

เรื่องที่ ๑๒ การจดทะเบียนจำนองและจดทะเบียนขายไม่เป็นไปตาม บทบัญญัติของกฎหมายจัดสรรที่ดิน

ประเด็นปัญหา

๑. การจดทะเบียนขายที่ดิน โดยไม่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งผิดไปจาก
แผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินจังหวัด

๒. การจดทะเบียนประเภทจำนอง ประเภทขึ้นเงินจำนองและ
ประเภทเพิ่มหลักทรัพย์ที่ดิน ที่มีวงเงินสูงกว่าสองในสามส่วนของราคา
ประเมิน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

โดยทั้งสองกรณิดังกล่าวไม่เป็นไปตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
มีประเด็นต้องพิจารณาตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่
อย่างไร

ข้อเท็จจริง

๑. ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตให้ทำการ
จัดสรรที่ดิน ซึ่งตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน เป็นการจำหน่าย
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านแถว จำนวน ๘๙ แปลง ต่อมา
ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้นำโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรร
ที่ดินไปจดทะเบียนจำนองไว้กับผู้รับจำนองตามสัญญาจำนองที่ดิน
รวมห้าสิบโฉนด และจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองรวมห้าสิบโฉนด ครั้งที่หนึ่ง
ต่อมาได้นำโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน จำนวน ๓ โฉนด
ไปจดทะเบียนเพิ่มหลักทรัพย์ตามสัญญาจำนองที่ดิน เพิ่มหลักทรัพย์
รวมสามโฉนด และได้จดทะเบียนปลดจำนองที่ดินรวม ๒๖ แปลง

และขายในวันเดียวกัน ซึ่งวงเงินที่จดทะเบียนจำนองดังกล่าวมิได้เป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๔ ต่อมาจังหวัดดำเนินการตรวจสอบการจดทะเบียนจำนองที่ดิน ขึ้นเงินจำนอง และจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ปรากฏว่าวงเงินจำนองเกินสองในสามของราคาประเมินที่ดิน โดยไม่พบหลักฐานว่าได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่อย่างใด นอกจากนี้ข้อเท็จจริงยังปรากฏว่า ผู้จัดสรรได้นำที่ดินที่จัดสรรบางแปลงไปจดทะเบียนขายโดยไม่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งผิดไปจากแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ปรากฏว่าผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้มีการยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอีกด้วย

๒. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินได้ส่งเรื่องให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองที่ดิน การขึ้นเงินจำนอง และการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์วงเงินจำนองเกินสองในสามของราคาประเมินที่ดิน โดยไม่ได้มีการขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ปัจจุบันได้ไถ่ถอนจำนองแล้ว และการขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน โดยผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้มีการยื่นขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินและการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว ไม่ได้รับอนุญาต

จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะมีผลทางกฎหมายอย่างไร

๓. กรมที่ดินเห็นชอบกับความเห็นของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่า ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดิน ภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการเป็นการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านแถว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง จึงถือว่าผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เมื่อมิได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต จึงเป็นการจดทะเบียน ไปโดยไม่เป็นไปตามแผนผังฯ ซึ่งเรื่องลักษณะดังกล่าวเทียบเคียงกับ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๘/๒๕๓๙ ที่วินิจฉัยว่า กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้ซื้อที่ดินในโครงการที่มีได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ถือว่าวัตถุประสงค์ของสัญญาไม่เป็นการต้องห้ามขัดเจนโดยกฎหมาย จึงเห็นว่า การซื้อขายและการจดทะเบียนดังกล่าว แม้ไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการก็ตาม แต่ไม่เป็นผลถึงขนาดทำให้นิติกรรมดังกล่าวตกเป็นโมฆะ ตามนัยมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่อย่างใด

ส่วนกรณีการก่อภาระผูกพันประเภทจำนองที่มีวงเงินอย่างสูงเกินกว่าสองในสามส่วนของราคาประเมิน จึงไม่เป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ

จัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดไว้เมื่อไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ จึงเป็นการก่อภาระผูกพันโดยมิชอบด้วยมาตรา ๓๓ แต่การก่อภาระผูกพันดังกล่าวได้มีการไถ่ถอนจากจำนองไปแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนแต่อย่างใด

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๒, มาตรา ๓๓, มาตรา ๕๒, และมาตรา ๖๕

๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

๔. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๔ เว้นให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๕๘๒๘ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔

๕. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๖. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙
มาตรา ๕

๗. คำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ ๑๕๑/๒๕๕๐ และที่ ๔๑๒/๒๕๕๐

๘. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๐๑๕๔๖
ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๕๐ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการจัดสรร

ความเห็นกรมที่ดิน

การใช้อำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑)
พ.ศ.๒๕๕๑ เพื่อเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ความต้องปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์
ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อการใช้อำนาจตาม
มาตรา ๖๑ มีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิและหน้าที่ของบุคคล
จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธี
ปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ (เทียบเคียงคำสั่งศาลปกครอง
สูงสุด ที่ ๑๕๑/๒๕๕๐ และที่ ๔๑๒/๒๕๕๐) ดังนั้น การออกคำสั่ง
ทางปกครองโดยหลักต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตของหลักความเหมาะสม
และโดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องคำนึงว่า การใช้อำนาจจะบรรลุผลตามเจตนารมณ์
หรือความมุ่งหมายของกฎหมายนั้น หรือไม่

สำหรับข้อเท็จจริงเรื่องนี้ แม้ว่าผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ได้นำโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน รวมห้าสิบโฉนดไปจดทะเบียน ประเภทจำนอง ขึ้นเงินจำนอง และเพิ่มหลักทรัพย์ที่ดินที่มีวงเงินสูงกว่า สองในสามส่วนของราคาประเมินกับผู้รับจำนองโดยไม่ได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เป็นการก่อภาระผูกพันโดยมิชอบ ด้วยมาตรา ๓๓ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นผลให้การจดทะเบียนดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอันอยู่ในหลักเกณฑ์ ที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้จดทะเบียนปลอดจำนอง และจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินทั้งหมดแล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงไม่มี ภาระจำนองผูกพันอยู่ ประกอบกับอธิบดีกรมที่ดินพิจารณาเห็นชอบกับ ความเห็นของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่า เมื่อการก่อภาระผูกพัน ได้มีการไถ่ถอนจำนองไปแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการเพิกถอน แต่อย่างใด ดังนั้น การใช้อำนาจเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมไม่ก่อเกิดประโยชน์แก่ผู้ใด และไม่สามารถบรรลุผลตามเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมาย อย่างแท้จริง และการคงรายการจดทะเบียนดังกล่าวไว้ไม่ก่อให้เกิด ความเสียหายต่อประโยชน์สาธารณะ จึงไม่มีเหตุต้องเพิกถอนรายการ จดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับกรณีการจดทะเบียนขายที่ดิน ไม่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งผิดไปจาก แผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน โดยผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ยื่น คำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน ตามมาตรา ๓๒ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๓ และการจดทะเบียนขายที่ดินไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการนั้น โดยที่ประเด็นดังกล่าว อธิบดีกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า การจดทะเบียนขายที่ดินโดยไม่มีสิ่งปลูกสร้างถือเป็นการผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งเรื่องดังกล่าวพอจะเทียบเคียงกับคำพิพากษาที่ ๒๑๘/๒๕๓๙ วินิจฉัยว่า กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ซื้อที่ดินในโครงการที่มีได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ถือว่าวัตถุประสงค์ของสัญญาไม่เป็นการต้องห้ามชัดเจนโดยกฎหมาย ดังนั้นการซื้อขายและการจดทะเบียนดังกล่าว แม้ไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการก็ตาม แต่ไม่เป็นผลถึงขนาดทำให้นิติกรรมดังกล่าวตกเป็นโมฆะ ตามนัยมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด แต่การจดทะเบียนไปในกรณีดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนไปโดยมิได้ปฏิบัติตามระเบียบ กฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติหน้าที่จะมีความผิดทางวินัย

เรื่องที่ ๑๓ การแก้ไขการจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ของศาล

ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการโอนที่ดินของจำเลยเฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของโจทก์ (ผู้จัดการมรดก) แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินมีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวจะต้องดำเนินการอย่างไร เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล

ข้อเท็จจริง

จำเลยได้นำคำพิพากษาถึงที่สุด พิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนประเภทให้ในโฉนดที่ดินระหว่าง จำเลยที่ ๑ ผู้ให้ กับ จำเลยที่ ๓ ผู้รับให้ รายการจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดินระหว่าง จำเลยที่ ๑ ผู้ขาย กับ จำเลยที่ ๒ ผู้ซื้อ และรายการจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง จำเลยที่ ๑ ผู้ขาย กับ จำเลยที่ ๒ และ จำเลยที่ ๓ ผู้ซื้อเฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของโจทก์มาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และจังหวัดเห็นว่า ควรแก้ไขประเภทการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินจากประเภทให้ เป็นประเภทกรรมสิทธิ์รวม และแก้ไขการจดทะเบียนจากประเภทขาย เป็นประเภทกรรมสิทธิ์รวม แล้วจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา) โดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของโจทก์เป็นผู้รับโอน แต่เนื่องจากกรณีดังกล่าวไม่มีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน จึงหารือกรมที่ดินว่าความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐๑

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓

ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีของเรื่องนี้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนยกให้ที่ดินโฉนดที่ดินแปลงที่ ๑ ระหว่างจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๓ เพิกถอนรายการจดทะเบียนซื้อขายระหว่างจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ และเพิกถอนรายการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโฉนดที่ดินแปลงที่ ๒ ระหว่างจำเลยที่ ๑, ๒ และ ๓ ทั้งนี้ ให้เพิกถอนเฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของผู้ตาย โดยให้จำเลยทั้งสามแล้วแต่กรณีดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน มิฉะนั้นให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา เห็นว่าเมื่อศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรส ของผู้ตายในโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงจึงเป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษา ให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา

๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นการสั่งเพิกถอนเฉพาะส่วนที่จำเลยที่ ๑ ถือไว้แทนผู้ตายตามโฉนดที่ดินทั้งสามแปลง ซึ่งเมื่อโจทก์ถึงแก่กรรมจำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิยกให้ที่ดินและขายที่ดินในส่วนนี้ไปด้วย การจดทะเบียนจึงไม่ใช่เป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเสียทั้งหมด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขให้สอดคล้องตามคำพิพากษา ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้วได้

๒. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามข้อ ๑. แล้ว จะมีวิธีการจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้ตายผู้เป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดินแต่ละแปลงอย่างไรรั้น เห็นว่า เมื่อศาลวินิจฉัยแล้วว่าจำเลยที่ ๑ กับผู้ตายเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายเมื่อผู้ตายถึงแก่ความตายยังผลให้การสมรสระหว่างจำเลยที่ ๑ กับผู้ตายสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐๑ ต้องแบ่งสินสมรสคนละส่วนเท่ากัน จึงพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงที่ ๑ และเพิกถอนการจดทะเบียนขายที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงที่ ๒ เฉพาะส่วนของผู้ตาย และให้จำเลยที่ ๑ ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน มิฉะนั้น ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา แสดงว่าศาลได้รับรองสิทธิในที่ดินของ

ผู้ตายแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนให้ประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา) ตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓ แต่โดยที่กรณีนี้จะปรากฏข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาว่า โจทก์เป็นผู้จัดการมรดก ดังนั้น โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกชอบที่จะจดทะเบียนตามคำพิพากษาดังกล่าวในโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงได้เช่นเดียวกับผู้ตายเป็นผู้ดำเนินการเองโดยในรายการจดทะเบียนแต่ละกรณีให้ลงชื่อโจทก์เป็นผู้รับโอน จึงเห็นด้วยกับวิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียนและการดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอในโฉนดที่ดินตามความเห็นของจังหวัดทั้งนี้ ในการแก้ไขรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินแต่ละแปลงให้ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

เรื่องที่ ๑๔ แก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและเพิกถอนการจดทะเบียนการจดทะเบียนที่ดิน

ประเด็นปัญหา

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบภาระจำยอม) ในโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน และได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแยกต่อไปอีก การจดทะเบียนในลำดับต่อมาอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

ข้อเท็จจริง

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบการะจำยอม) ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน เนื่องจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ตกอยู่ในบังคับการะจำยอมเรื่องทางเดิน ทั้งแปลงของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ และตกอยู่ในบังคับการะจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรบบางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๗ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ออกเป็นโฉนดที่ดินแปลงแยก โดยให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ (แปลงคงเหลือ) และโฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงมีการะจำยอมตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ และการะจำยอมบางส่วน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๗ ครอบติดอยู่ ทั้งที่ตามสภาพความเป็นจริง ที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยกไม่มีการะจำยอมเรื่องทางเดินทางรบบางส่วน แต่ต้องแต่อย่างใด จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภทและเป็นเหตุให้ มีการจดแจ้งรายการจดทะเบียนการะจำยอมเรื่องทางเดินทางรบบางส่วน ในโฉนดที่ดินแปลงแยกไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน อีกทั้งข้อเท็จจริง ปรากฏว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ซึ่งเป็นแปลงคงเหลือและโฉนดที่ดิน (แปลงการะยทรัพย์) ซึ่งเป็นแปลงแบ่งแยก ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมต่อไปอีก จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยผิดพลาด เนื่องจาก เป็นการจดทะเบียนผิดประเภท อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขตาม มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกัน

ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๓. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔

ความเห็นกรมที่ดิน

๑. การจดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบภาระจำยอม) เป็นการจดทะเบียนไปโดยผิดพลาดตลาดเคลื่อนหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน โดยให้ที่ดินแปลงดังกล่าวตกอยู่ในบังคับเรื่องทางเดินทางรถบางส่วนแก่โฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของสหกรณ์ ในขณะนั้น และตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถบางส่วน ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๗ เจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์และสามยทรัพย์ได้กำหนดเป็นข้อตกลงว่า ส่วนที่เป็นทางเดินทางรถบางส่วน มีความกว้างประมาณ ๒๘ เมตร ต่อมาเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ กับพวกขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมออกเป็นแปลงย่อย ออกไปอีก ๘ แปลง พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบภาระจำยอม) ออกเป็นโฉนดที่ดินโดยให้โฉนดที่ดินแปลงแยกไป และแปลงคงเหลือยังมีภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถบางส่วนและต้องอยู่ตามบันทึกข้อตกลง

วันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๗ แต่โดยที่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า รูปแผนที่แสดงแนวเขตการะจำยอมบางส่วนที่คู่กรณีจัดทำขึ้นในวันที่ยื่นคำขอปรากฏว่าที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยก (จำนวน ๗ แปลง) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ทางทิศใต้ไม่มีการะจำยอมแต่ต้องแต่อย่างใด ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ โดยจดแจ้งการครอบการะจำยอมในโฉนดที่ดินแปลงแยก ๗ แปลง ทั้งที่ตามความเป็นจริงแล้วที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยก ๗ แปลง ไม่มีการะจำยอมเรื่องทางเดินทางรถบางส่วนแต่ต้องอยู่ การจดทะเบียนประเภท “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบการะจำยอม)” ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ จึงเป็นไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน ที่ถูกต้องจดทะเบียนประเภท “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบการะจำยอม) (ปลอด - ครอบการะจำยอมบางส่วน)” อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไข ให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๓๔ เป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ เห็นว่าเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนการะจำยอมเมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ และการะจำยอมบางส่วน เมื่อวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๗ โดยให้ที่ดินดังกล่าวยังคงอยู่ในบังคับเรื่องการะจำยอมเรื่องทางเดินของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ และตกอยู่ในบังคับเรื่องการะจำยอมเรื่องทางเดินทางรถบางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ขอจดทะเบียนขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ ผู้ซื้อและพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปในประเภท “ขาย” (โดยไม่มีการะจำยอมผูกพันอยู่) จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน

เนื่องจากการจดทะเบียนผิดประเภท ที่ถูกต้องจดทะเบียนประเภท “ขาย (ระหว่างภาระจำยอม)” อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขให้เป็น การถูกต้องตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และสืบเนื่องจากความคลาดเคลื่อนดังกล่าว เป็นผลให้รายการจดทะเบียน ประเภทจำนองเป็นประกัน ประเภทขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันครั้งที่หนึ่ง และประเภทไถ่ถอนจำนองซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนลำดับต่อมา ไม่มีภาระจำยอมผูกพันอยู่ต่อไปด้วย การจดทะเบียนลำดับต่อมาทั้ง ๓ รายการดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภท ที่ถูกต้องจดทะเบียน ประเภท “จำนองเป็นประกัน (ระหว่างภาระจำยอม)” ประเภท “ขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันครั้งที่หนึ่ง (ระหว่างภาระจำยอม)” และประเภท “ไถ่ถอนจำนอง (ระหว่างภาระจำยอม)” ต้องแก้ไขให้เป็น การถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกัน

๓. การจดทะเบียนให้เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๘ ในโฉนดที่ดินแปลงแยกเป็นการจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนภาระจำยอม เมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ โดยให้ที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในบังคับ เรื่องภาระจำยอมเรื่องทางเดินของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ เมื่อต่อมามีการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ ออกเป็น โฉนดที่ดินแปลงแยก ๗ แปลง ดังนั้น โฉนดที่ดินแปลงแยกทั้งหมด และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ยังคงมีภาระจำยอมดังกล่าวครอบติดอยู่ตามเดิม การที่นาง จ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงแยกขอจดทะเบียนให้แก่ นาย ล. ผู้รับให้ เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๘ และพนักงานเจ้าหน้าที่

จดทะเบียนให้ไปในประเภท “ให้” จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน
 เนื่องจากเป็นการจดทะเบียนผิดประเภท ที่ถูกต้องจดทะเบียนประเภท
 “ให้ (ระหว่างภาระจำยอม)” อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขให้เป็นการ
 ถูกต้อง ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๑๕ ผู้จัดการมรดกขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนอง
 ที่ดินเนื่องจากศาลมีคำพิพากษาว่าผู้จำนองมิได้เป็นผู้กู้เงิน
 และสัญญาจำนองไม่มีมูลหนี้ที่ผู้จำนองจะต้องรับผิดชอบ
 ผู้รับจำนอง

ประเด็นปัญหา

นาย ก. ได้จดทะเบียนจำนองโฉนดที่ดินไว้กับนายเอ ผู้รับจำนอง
 เพื่อประกันหนี้เงินกู้ซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนอง ต่อมานายเอ
 ได้เป็นโจทก์ฟ้องนาย ก. เป็นจำเลยต่อศาลโดยศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษา
 คดีถึงที่สุดข้อเท็จจริงฟังได้ว่านาย ก. ผู้จำนองมิได้เป็นผู้กู้เงินและ
 ตามสัญญาจำนอง นาย ก. ผู้จำนองมิได้มีมูลหนี้ต่อนาย เอ ผู้รับจำนอง
 หลังจากที่ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาแล้วนาย ก. เสียชีวิต นายเลื่อง
 ผู้จัดการมรดก นาย ก. ได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการ
 จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าว แต่เนื่องจากศาลมีคำพิพากษา
 ให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนอง สำนักงานที่ดินจึงได้ส่งเรื่องให้
 กรมที่ดิน พิจารณาดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าว
 ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔

๒. บันทึก สมท. ที่ มท ๑๕๑๕.๑/๔๕๖ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๗ พิจารณากรณีที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาที่ ๒๘๕๗/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๘ พิพากษาว่าจำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาเงินกู้ เนื่องจากฟังไม่ได้ว่าลายมือชื่อในช่องผู้กู้ในสัญญาเงินกู้เป็นลายมือชื่อของจำเลยที่ ๑ เมื่อไม่มีหนี้ที่จำเลยที่ ๑ ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ จำเลยที่ ๒ ผู้ค้ำประกันหรือผู้จำนองเป็นประกันการชำระหนี้ของจำเลยที่ ๑ ก็ไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์เช่นเดียวกันจึงเป็นกรณีที่ยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอันจะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากศาลพิจารณาผลการจดทะเบียนจำนองของจำเลยที่ ๒ ว่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์โดยศาลมิได้พิจารณาว่าการจำนองดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร ดังนั้น กรณีนี้การจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลของกฎหมายควรรับจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง (ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๘๕๗/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๘)” เนื่องจากเป็นกรณีที่สัญญาจำนองระงับสิ้นไป เพราะเหตุนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปโดยเหตุประการอื่นใด ที่มีใช้เหตุอายุความตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์มิได้พิพากษาว่าการจดทะเบียนจำนองที่ดินระหว่างนาย ก. ผู้จำนอง (จำเลย) กับนาย เอ ผู้รับจำนอง (โจทก์) ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือเป็นโมฆะที่ต้องเพิกถอนเพียงแต่พิพากษายกฟ้องโจทก์ที่ขอให้ศาลบังคับจำเลยชำระหนี้แก่โจทก์ตามสัญญาเงินกู้ เนื่องจาก

นาย ก. จำเลยมิได้เป็นผู้กู้เงินจากนาย เอ โจทก์ การที่นาย ก. จดทะเบียน
 จ้างนองที่ดินเป็นเพียงประกันหนี้เงินกู้ที่บุตรของนาย ก. มีต่อภริยานาย เอ
 มิใช่เป็นการจ้างนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่นาย ก. กู้ไปจากนายเอ
 ตามฟ้อง นายเอผู้รับจ้างนองจึงมิได้เป็นเจ้าของหนี้ในมูลหนี้ที่นาย ก.
 จ้างนองที่ดินเป็นประกันสัญญาจ้างนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่นาย ก. ต้องรับผิดชอบ
 ต่อนาย เอ อันเป็นเหตุให้ นาย เอ (จำเลย) ไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์
 กรณียังไม่อาจถือได้ว่าการจดทะเบียนจ้างนองดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบ
 ด้วยกฎหมายอันจะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 แต่เป็นกรณีที่สัญญาจ้างนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไป
 โดยเหตุประการอื่นใดที่มีไม่ใช้เหตุอายุความตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่ง
 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตาม
 คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ จึงเห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการ
 จดทะเบียนให้แก่ผู้ขอในประเภท “ระงับจ้างนอง (ตามคำพิพากษา
 ศาลอุทธรณ์ภาค ๓ คดีหมายเลขแดงที่ ๙๖๘/๒๕๕๐ ลงวันที่
 ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๐ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว)

เรื่องที่ ๑๖ ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง
ลำดับที่สอง เนื่องจากธนาคารมอบอำนาจให้ไถ่ถอน
จากจำนองลำดับแรกเท่านั้น

ประเด็นปัญหา

ธนาคาร (ผู้รับจำนอง) ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภท
ไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง เนื่องจากธนาคารมอบอำนาจให้นาย ป.
ผู้รับมอบอำนาจ มีอำนาจไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะสัญญาจำนองลำดับที่หนึ่ง
เท่านั้น ไม่ได้ให้ไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้
จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สองไปด้วย ทำให้ธนาคารได้รับความ
เสียหาย จึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้ผู้ขอไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ของ
กฎหมายหรือไม่

กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ มาตรา ๗๒ และ
มาตรา ๘๐

๒. หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรธิการ ที่ ๑๗๕/๗๖๗๘
ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๕๖

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕
กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘

ความเห็นกรมที่ดิน

การดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองของพนักงานเจ้าหน้าที่
สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี วิธีแรก เมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายมาขอจดทะเบียน

ตามมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และวิธีที่สองเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือที่ผู้รับจำนองทำเป็นหลักฐานว่าได้มีการไถ่ถอน แล้วมาขอจดทะเบียนตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกรณีนี้ผู้รับมอบอำนาจจากผู้จำนองขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ลำดับสอง โดยได้นำโฉนดที่ดินพร้อมหลักฐานการชำระเงินที่ผู้จัดการ ธนาคารลงนามไว้หลังหนังสือสัญญาจำนองลำดับที่สองในฉบับผู้จำนองว่า ได้มีการไถ่ถอนจากจำนองแล้ว และผู้ขอได้รับโฉนดที่ดินมาจากรธนาคารแล้ว ประกอบกับเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนสิทธิและเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียน ไถ่ถอนให้ถ้อยคำว่าได้ตรวจสอบเอกสารการสลักหลังประกอบหนังสือ มอบอำนาจของธนาคาร ที่มอบให้นาย ป. มีอำนาจรับชำระหนี้ได้ เมื่อในขณะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง ไม่ปรากฏว่า หนังสือมอบอำนาจของธนาคารได้มีการขอยกเลิกเพิกถอน พนักงาน เจ้าหน้าที่ย่อมต้องดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง ให้ผู้ขอ ซึ่งเป็นการดำเนินการตามนัยหนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรฯ ที่ ๑๗๕/๗๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๕๖ ประกอบหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘ ซึ่งใช้เป็นทางปฏิบัติในขณะนั้น (ปัจจุบันใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐)

ต่อมาธนาคารผู้รับจำนองได้ฟ้องกรมที่ดินต่อศาลปกครองเพื่อให้มี คำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าว และนอกจากนี้ธนาคารได้ฟ้อง นาย ป. พนักงานของธนาคาร ผู้ซึ่งทำให้ธนาคารได้รับความเสียหาย เนื่องจากสลักหลังสัญญาจำนองเกินขอบอำนาจอันเป็นปัญหาภายใน

ของธนาคาร และศาลได้มีคำพิพากษาให้นาย ป. ชำระเงินแก่ธนาคารตามฟ้องแล้ว โดยศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาว่าธนาคารผู้ฟ้องคดีสามารถเลือกดำเนินการเพื่อเยียวยาความเสียหายได้ ๓ ประการ คือ (๑) แจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง หรือขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดใช้ค่าสินไหมทดแทนและจะต้องนำคดีไปฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด (๒) ผู้ฟ้องคดีฟ้องลูกหนี้ (ผู้จำนอง) ว่าการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สองเป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะ เนื่องจากมิได้เป็นไปตามเจตนาของผู้ฟ้องคดีเพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิม (๓) ผู้ฟ้องคดีฟ้องนาย ป. พนักงานธนาคารให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน เนื่องจากจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ เมื่อผู้ฟ้องคดีเลือกฟ้อง นาย ป. ให้ชดใช้ค่าเสียหายและศาลได้มีคำพิพากษาให้ชำระเงินให้แก่ผู้ฟ้องคดีแล้วจึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รับการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงไม่ใช่ผู้ได้รับความเสียหายที่อาจนำข้อพิพาทมาฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีได้อีก นอกจากนี้ยังปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีนำคดี มาฟ้องต่อศาลชั้นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด จึงพิพากษายกฟ้องคดีของผู้ฟ้องคดีแล้ว จึงเห็นว่าไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สองแต่อย่างใด

**เรื่องที่ ๑๗ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินโดยสำคัญผิด
ว่าเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินตาม
หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด**

ประเด็นปัญหา

ธนาคารขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินให้บริษัท
บริหารสินทรัพย์ โดยระบุเหตุที่โอนว่าเป็นการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ
จากสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
ต่อมาธนาคารได้ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองดังกล่าว
โดยอ้างว่าเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าปกติมิใช่ลูกหนี้
ที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๔๑ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าจะเพิกถอนรายการจดทะเบียน
ดังกล่าวได้หรือไม่

กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑
๓. พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑
๔. ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดสินทรัพย์
ด้อยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ
ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๑

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิ
การรับจำนอง ระหว่างธนาคาร ผู้รับจำนอง กับบริษัทบริหารสินทรัพย์

ผู้รับโอนมีเจตนาที่จะโอนสิทธิการรับจำนองที่เป็นหลักประกันหนี้ด้วยคุณภาพตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ต่อมาธนาคารได้ตรวจสอบพบว่าเกิดความผิดพลาดทางด้านเอกสาร โดยธนาคารได้อोनหนี้ลูกค้ายกติดให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งมิใช่เป็นลูกหนี้ด้วยคุณภาพที่จะต้องโอนหนี้หรือสิทธิการรับจำนอง ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามหลักเกณฑ์สินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินที่จะจำหน่ายจ่ายโอนให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๑ ข้อ ๒ และจากการตรวจสอบของสำนักงานที่ดินปรากฏว่าธนาคารได้แสดงหลักฐานของลูกหนี้ที่แสดงว่าเป็นลูกหนี้ปกติของธนาคาร ไม่ใช่สินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินที่จะจำหน่ายจ่ายโอนให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ดังนั้น การที่ธนาคารจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองในโฉนดที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันหนี้ปกติจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยขัดต่อมาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และไม่เป็นไปตามเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีที่ต้องการจะโอนหนี้ด้วยคุณภาพให้แก่กัน จึงเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในตัวทรัพย์ซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมและเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๑๘ เพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดก เนื่องจากไม่ได้ประกาศ โอนมรดก

ประเด็นปัญหา

การจดทะเบียนโอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)
 รายงานง ส. ผู้ขอรับมรดก ไม่พบเรื่องราวการขอจดทะเบียนโอนมรดก
 ไม่มีการลงบัญชีรับทำการ ไม่พบประกาศโอนมรดก ไม่พบใบเสร็จรับเงิน
 และนาง ส. ผู้ขอรับมรดกไม่ได้รับประกาศโอนมรดกที่ดินจากพนักงาน
 เจ้าหน้าที่ และไม่ได้นำประกาศไปปิดตามสถานที่ที่กฎหมายกำหนด
 ซึ่งปรากฏต่อมาว่าผู้ขอได้นำ น.ส.๓ ก. ไปจดทะเบียนจำนองและขอออก
 โฉนดที่ดิน จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกรายการจดทะเบียน
 จำนองในลำดับต่อมา รวมทั้งโฉนดที่ดินที่ออกจากหลักฐาน น.ส. ๓ ก.
 ดังกล่าวด้วยหรือไม่

กฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ และมาตรา ๗๔๔
๒. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๘, มาตรา ๕๘ ทวิ, มาตรา ๖๑
 และ มาตรา ๘๑
๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๘๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไข
 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙)
 พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
 ซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผย

มีกำหนดสามสิบวัน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แจ้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็นที่น่าเชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตาม que ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมายเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส. ๓ ก. รายนาง ส. ผู้ขอรับมรดกไม่พบเรื่องราวการขอจดทะเบียนโอนมรดก ไม่มีการลงบัญชีรับทำการ ไม่พบประกาศโอนมรดก ไม่พบใบเสร็จรับเงินประกอบกับนาง ส. ผู้ขอรับมรดกให้ถ้อยคำว่าไม่ได้รับประกาศโอนมรดกที่ดินจากพนักงานเจ้าหน้าที่และไม่ได้นำประกาศดังกล่าวไปปิดตามสถานที่ตามกฎหมายกำหนดจึงน่าจะเชื่อว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส. ๓ ก. ไปโดยไม่มีการประกาศมรดกการจดทะเบียนจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายขัดต่อมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เทียบเคียงฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐) จะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส. ๓ ก. ไม่ชอบด้วยกฎหมายนาง ส. จึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ไม่สามารถนำที่ดิน น.ส. ๓ ก. ไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันได้ ตามนัยมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนจำนองดังกล่าวจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเพิกถอน แม้ต่อมาปรากฏว่านาง ส. ได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองแล้ว ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตามรายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวก็ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเช่นเดียวกัน และเมื่อ นาง ส. ผู้รับมรดกมิได้

เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน น.ส. ๓ ก. การที่นาง ส. นำหลักฐาน น.ส. ๓ ก. แปลงดังกล่าว ไปนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดินโดยมีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จึงมีผลให้โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ที่มีได้มีสิทธิครอบครองในที่ดินจึงต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๑๙ ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนการขายทอดตลาดจะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนต่อมาภายหลังด้วยหรือไม่

ประเด็นปัญหา

เจ้าพนักงานบังคับคดี ได้ขายทอดตลาดที่ดินโดยปลดการจำนองให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนรับจำนองและขายที่ดินให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ได้จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ นางสาว ย. ต่อมาศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวเนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดี แจ้งประกาศขายทอดตลาดให้จำเลยทราบโดยใช้วิธีโฆษณาทางหนังสือพิมพ์ไม่ได้แจ้งประกาศขายทอดตลาดตามภูมิลำเนาของจำเลยเป็นการแจ้งประกาศขายทอดตลาดโดยไม่ชอบ มีปัญหาว่า เมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลแล้วจะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดินระหว่างบริษัท

บริหารสินทรัพย์ ก. กับ นางสาว ย. ซึ่งจดทะเบียนต่อมาภายหลังด้วยหรือไม่ อย่างไร

กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินได้เพิกถอนรายการจดทะเบียนระบับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) และรายการจดทะเบียนขาย (ตามคำสั่งศาล) แล้ว และศาลได้แจ้งว่าผลของคำพิพากษาย่อมเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินอันเกิดจากการส่งประกาศฯ ไม่ชอบ หมายถึงเพิกถอนการขายที่ดินตามประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินทุกแปลงทุกฝ่ายต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามผลของคำพิพากษา ส่วนผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้รับผลกระทบจากการเพิกถอนรายการขายจะต้องดำเนินการอย่างไรเป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก กรณีดังกล่าวถือได้ว่า ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการขายทอดตลาดย่อมมีผลเฉพาะรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากการขายทอดตลาดเท่านั้น หากศาลไม่ได้มีคำสั่งเพิ่มเติมในส่วนของรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมาแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมาตามมาตรา ๖๑ วรรคแปดแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เมื่อศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน จึงต้องถือเสมือนไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินและไม่มีการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก.

ซึ่งเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้รับความคุ้มครอง เพราะไม่ใช่กรณีตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔) เมื่อบริษัทไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน บริษัทฯ จึงไม่มีสิทธินำที่ดินไปจดทะเบียนขายให้แก่ นางสาว ย. และนางสาว ย. ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเช่นเดียวกัน ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขายที่ดินระหว่างบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. กับ นางสาว ย. ผู้ซื้อตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๒๐ ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เนื่องจากสำคัญผิดในราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ประเด็นปัญหา

นาย พ. ขอจดทะเบียนโอนที่ดินชำระหนี้ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เพื่อชำระหนี้ของลูกหนี้รายบริษัท อ. และบริษัท ส. ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้จำนวนทุนทรัพย์ ๒๗๙,๘๐๖,๑๐๐.- บาท แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ขอจดทะเบียนเป็นเงิน ๒๗,๔๔๑,๖๕๐ บาท แตกต่างจากทุนทรัพย์ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ขอจดทะเบียนโดยเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเป็นเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนต่อมาบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้ขอเพิกถอนการจดทะเบียนโอนชำระหนี้ดังกล่าวโดยอ้างว่า สำคัญผิดในราคาประเมินมูลค่าที่ดินเป็นเหตุให้การรับโอนชำระหนี้ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ และเจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้จดทะเบียนไม่ใช่ นายอำเภอ ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีประเด็นปัญหาว่า การจดทะเบียนโอนชำระหนี้ระหว่าง นาย พ. (ผู้โอน) กับ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (ผู้รับโอน) ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และจะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนหรือไม่

กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑
๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗

ความเห็นกรมที่ดิน

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องความปรากฏว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ขอบด้วยกฎหมายแต่ข้อเท็จจริงกรณีดังกล่าวปรากฏว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ได้ยื่นขอจดทะเบียนโอนชำระหนี้ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มีข้อตกลงให้ลูกหนี้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และหรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีได้เป็นหลักประกันชำระหนี้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่กรณีตลอดจนความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม จัดทำบันทึกข้อตกลงการโอนชำระหนี้ตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗ ประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทนและ ปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ พ.ศ. ๒๔๙๗ และเจ้าหน้าที่ บริหารงานที่ดินอำเภอ ได้ลงนามจดทะเบียนโอนชำระหนี้ โดยปฏิบัติ ราชการแทนนายอำเภอ ตามคำสั่งของอำเภอ และหลังจากจดทะเบียน ได้รายงานให้นายอำเภอทราบ จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยระเบียบและ กฎหมายแล้ว

กรณีที บสท. อ้างว่าสำคัญผิดในราคาประเมินของที่ดินเป็นเหตุให้ การรับโอนชำระหนี้ที่ดินไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ เห็นว่าการสำคัญผิด ในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม ตามมาตรา ๑๕๖ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะได้ต้องเข้า ลักษณะสำคัญผิดในลักษณะของนิติกรรม คือ ไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอ หรือสำคัญผิดในตัวบุคคล ซึ่งเป็นคู่กรณีแห่งนิติกรรม คือ ผิดคู่กรณีใน การทำนิติกรรม หรือสำคัญผิดในวัตถุแห่งนิติกรรม คือ การโอนชำระหนี้ ผิดแปลง หรือสำคัญผิดในเนื้อหาแห่งนิติกรรม คือสำคัญผิดในข้อความ หรือข้อตกลง กรณีที่กล่าวอ้างไม่อยู่ในหลักเกณฑ์แห่งการสำคัญผิด ในสาระสำคัญในการทำนิติกรรม เนื่องจากการประเมินราคาที่ดินเป็นเพียง การกำหนดทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ในการโอนที่ดิน ซึ่งเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจาก ราษฎรเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎร ในการให้ราษฎรได้สิทธิ หรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยบริบูรณ์ทางทะเบียนเท่านั้น และกรณีดังกล่าวไม่ปรากฏว่า บสท. ได้ขอตรวจสอบราคาประเมิน

ก่อนมีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ อีกทั้งในการพิจารณาและอนุมัติเงื่อนไขการรับโอนที่ดินดังกล่าวของ นาย พ. บสท. ก็ยอมรับว่าได้พิจารณามูลค่าการรับโอนตามเกณฑ์ของ บสท. โดยยึดถือมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ ประกอบกับราคาประเมินของบริษัทผู้ประเมินกลางซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อ บสท. ยอมรับมูลค่าของที่ดินและตกลงทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ จึงต้องถือว่าไม่มีข้อเท็จจริงที่จะสามารถชี้ชัดว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันจะทำให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องเพิกถอน ตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๒๑ คู่สมรสต่างชาติขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายที่ดิน

ประเด็นปัญหา

ศาลแพ่งคดีเยาวชนและครอบครัว มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดิน ระหว่างนางสาว ส. ผู้ชาย กับนาย บ. ผู้ซื้อ ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาว ส. ได้จดทะเบียนสมรสกับนาย A ตามกฎหมายประเทศ B ระหว่างอยู่กินกับนาย A ได้ซื้อที่ดินโดยใส่ชื่อนางสาว ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมานางสาว ส. ได้ขายที่ดินดังกล่าวไประหว่างสมรส โดยไม่ได้รับความยินยอมจากนาย A คู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวมีรายการจดทะเบียนจำนองระหว่างนาย บ. กับธนาคาร ก. และรายการไถ่ถอน

จากจำนวนต่อมาอีกสองรายการซึ่งศาลมิได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนด้วย มีปัญหาว่าจะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนวนและไถ่ถอนจำนวน ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่

กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ มาตรา ๘๖ และ มาตรา ๙๖

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อศาลแผนกคดีเยาวชนและครอบครัว ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด ให้เพิกถอนนิติกรรมขายที่ดิน ระหว่าง นางสาว ส. ผู้ขาย และนาย บ. ผู้ซื้อ เจ้าพนักงานที่ดินย่อมต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับรายการจดทะเบียนจำนวนเป็นประกันและไถ่ถอนจากจำนวน ซึ่งจดทะเบียนต่อมาภายหลัง ศาลมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอน ด้วยจึงไม่ควรเพิกถอน แต่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพิกถอนรายการ จดทะเบียนตามคำพิพากษาศาล ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวล กฎหมายที่ดินแล้ว เพื่อไม่ให้รายการจดทะเบียนในสารบัญญจดทะเบียน สืบสนเรื่องชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินคนปัจจุบันว่าเป็นผู้ใด ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในสารบัญญจดทะเบียนต่อจากรายการจดทะเบียน ไถ่ถอนจากจำนวนว่า "ที่ดินแปลงนี้ ศาลจังหวัดแผนกเยาวชนและครอบครัว ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดคดีหมายเลข.....ให้เพิกถอนรายการ จดทะเบียนขายซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ปัจจุบัน จึงมีชื่อนางสาว ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์" และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม

พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย และเมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายระหว่างนางสาว ส. กับ นาย บ. แล้วที่ดินจะกลับมาเป็นชื่อของนางสาว ส. ดังเดิมแต่ข้อเท็จจริง ปรากฏว่านางสาว ส. มีคู่สมรสชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว โดยจดทะเบียนสมรสกับนาย A ตามกฎหมายประเทศ B โดยนาย A ได้เข้ามาอยู่ในประเทศไทย และซื้อที่ดินดังกล่าวด้วยเงินของตนเองแต่ใส่ชื่อนางสาว ส. เนื่องจากนาย A ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ ที่ดินจึงเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย A คนต่างด้าวย่อมมีสิทธิเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงถือว่าคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนนางสาว ส. ถือที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวต้องให้จำหน่ายตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้แจ้งความดำเนินคดีกับนาย A ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และแจ้งความดำเนินคดีกับนางสาว ส. ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเนื่องจากการวินิจฉัยสั่งการเกี่ยวกับที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ปัจจุบันอธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดินแล้ว ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ จังหวัดสามารถดำเนินการต่อไปได้

เรื่องที่ ๒๒ สัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งออกทับที่ราชพัสดุบางส่วนตกเป็นโมฆะ เฉพาะส่วนที่ทับที่ราชพัสดุ

ประเด็นปัญหา

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อที่ดินจำนวนสามแปลง โดยกระทรวงการคลัง และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้ขอสอบเขตโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงแล้วปรากฏว่า ได้จำนวนเนื้อที่ไม่ครบตามสัญญาซื้อขาย จึงเป็นโจทย์ฟ้องผู้ขายต่อศาลเรื่องซื้อขาย เพื่อให้ชดใช้ค่าเสียหาย

ศาลฎีกามีคำพิพากษาว่า โฉนดที่ดินทั้งสามแปลงบางส่วนออกทับที่ราชพัสดุ ประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ จะโอนแก่กันไม่ได้ถือว่าสัญญาซื้อขายที่ดินเฉพาะส่วนตกเป็นโมฆะ โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาว่าโฉนดที่ดินที่ออกทับที่ราชพัสดุบางส่วนเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน ต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่ออกทับที่ราชพัสดุ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาให้เฉพาะส่วนที่ทับที่ราชพัสดุตกเป็นโมฆะที่ดินส่วนที่เหลือจากการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่จึงเป็นส่วนที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวมีรายการจดทะเบียนประเภทขาย จึงมีปัญหาว่าจะต้องมีการแก้ไขรายการจดทะเบียนขายในโฉนดที่ดินหรือไม่อย่างไร

กฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑
๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๔๓/๒๕๑๗

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาของศาลฎีกาว่า โฉนดที่ดินพิพาททั้งสามแปลงบางส่วนเป็นที่ราชพัสดุที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งตามมาตรา ๑๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติห้ามโอนไว้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายหรือพระราชกฤษฎีกา เมื่อโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งสามแปลงเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท (ที่ดินส่วนที่ออกทับที่ราชพัสดุ) โดยสำคัญผิดในทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมว่าสามารถโอนกันได้ เป็นการสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม สัญญาซื้อขายที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาท จึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๕๖ ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ขึ้น คู่สัญญาปราศจากข้อผูกพันในอันที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเสมือนหนึ่งไม่มีข้อสัญญาต่อกัน

กรณีดังกล่าวแสดงว่าสัญญาซื้อขายที่ดินสามารถแยกส่วนที่สมบูรณ์ออกได้ การซื้อขายที่ดินในส่วนที่ไม่ทับที่ราชพัสดุจึงยังคงสมบูรณ์แยกออกจากหากจากที่ดินส่วนที่ทับที่ราชพัสดุ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๔๓/๒๕๑๗) และเมื่อกรณีดังกล่าวเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนซึ่งจะต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่โฉนดที่ดิน

โดยกันส่วนที่ออกทับที่ราชพัสดุออก ฉะนั้น เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนขายในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตามคำพิพากษาศาลฎีกา ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งแก้ไขเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนลำดับก่อนหน้าโดยถือว่าเป็นกระบวนการต่อเนื่องได้

เรื่องที่ ๒๓ การอายัดที่ดิน อายัดซ้ำ และเพิกถอนรายการจดทะเบียน ประเด็นปัญหา

นางสาว ก. ยื่นขอรับโอนมรดกและขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยแจ้งกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกเพียงคนเดียว และเอกสารสิทธิฉบับเดิมสูญหายโดยไม่ทราบสาเหตุ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกใบแทนและจดทะเบียนโอนมรดกให้แล้ว หลังจากนั้นนาง ข. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของเจ้ามรดกได้นำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าวไปแล้ว อาจเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้ปิดปะหมายเหตุในโฉนดที่ดินไว้เพื่อแจ้งเตือนเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติให้ใช้ความระมัดระวัง โดยมีได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ

ต่อมานาง ข. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของเจ้ามรดกได้มอบอำนาจให้นางสาว ค. ยื่นขออายัดที่ดินดังกล่าว เพื่อไปฟ้องเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดก โดยอ้างว่า

นางสาว ก. แจ้งความเท็จเรื่องโฉนดที่ดินสูญหายและแจ้งบัญชีเครือญาติเป็นเท็จ โดยเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัด และแจ้งคำสั่งและสิทธิอุทธรณ์ให้นางสาว ก. ทราบ นางสาว ก. อุทธรณ์คำสั่งมีประเด็นว่าการอายัดไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นการอายัดซ้ำ เนื่องจากโฉนดที่ดินได้มีการปิดปะหมายเหตุการห้ามโอนไว้แล้ว ผู้ขออายัดเป็นผู้รับมอบอำนาจมิใช่ผู้มีส่วนได้เสีย และที่ดินมิได้เป็นของเจ้ามรดกแล้ว ผู้จัดการมรดกไม่มีอำนาจจัดการมรดก รวมทั้งประเด็นที่ขออายัดได้มีการฟ้องต่อศาลไว้แล้วการอายัดจึงขัดต่อมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ต่อมานางสาว อ. บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดกและเป็นน้องสาวของนางสาว ก. ได้ขออายัดที่ดินดังกล่าวเพื่อไปฟ้องเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินและเรียกร้องสิทธิในกองมรดกส่วนของตน โดยเจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งรับอายัดที่ดินแล้วนางสาว ก. อุทธรณ์คำสั่งอายัดที่ดินโดยอ้างว่าเป็นการอายัดซ้ำในกรณีที่เคยอายัดไว้แล้ว และผู้ขออายัดมิใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนได้ โดยผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาแล้วมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์

กรณีจึงมีปัญหาว่า

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่นางสาว ก. ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนได้หรือไม่

๒. การสั่งรับอายัดที่ดินตามคำขอของนาง ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกเป็นการอายัดซ้ำหรือไม่ ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหรือไม่ และเป็นกรณีที่ได้มีการฟ้องร้องต่อศาลในประเด็นที่ขออายัดแล้วหรือไม่

๓. การสั่งรับอายัดที่ดินของนางสาว อ. ทายาทของเจ้ามรดกเป็น
การอายัดซ้ำเนื่องจากมรดกรายนี้มีนางสาว ก. เป็นผู้จัดการมรดกแล้ว
ทายาทอื่นหมดสิทธิจัดการมรดกหรือไม่

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๓
๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน
ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒
กันยายน ๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. เมื่อศาลได้มีคำสั่งตั้งนาง ข. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกแล้ว
การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินมรดกของเจ้ามรดกจึงอยู่ในอำนาจหน้าที่ของ
ผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
นับแต่วันที่ศาลมีคำสั่ง ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก
แม้ไม่มีกฎหมายห้ามไว้ก็ต้องถือว่าเป็นเช่นนั้น เพราะมิฉะนั้นจะเป็น
การจัดการมรดกซ้อนอำนาจผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้ง ตามนัยคำพิพากษาฎีกา
ที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕ และ ๖๔๔๙/๒๕๔๔ เมื่อปรากฏว่านางสาว ก.
จดทะเบียนรับโอนมรดกภายหลังจากที่ศาลมีคำสั่งตั้งนาง ข. เป็น
ผู้จัดการมรดกแล้วโดยไม่มีหลักฐานใดแสดงว่าผู้จัดการมรดกได้รู้เห็น

ยินยอมด้วย ประกอบกับนาง ข. มีความประสงค์ที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน ย่อมแสดงว่านาง ข. มิได้รู้เห็นยินยอมในการขอรับมรดกของนางสาว ก. การรับโอนมรดกดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืนอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดก จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดปะหมายเหตุ การอายัดที่ดินในโฉนดที่ดินเป็นเพียงเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ทราบ และแจ้งผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินทราบว่าที่ดินอยู่ระหว่างการเพิกถอนหรือแก้ไขเท่านั้น มิได้เป็นการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่เป็นการคำสั่งทางปกครอง

การที่นาง ข. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก จึงมีอำนาจจัดการมรดก ตามนัยมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน ก็ย่อมที่จะขออายัดที่ดินดังกล่าวได้ และเมื่อการปิดปะหมายเหตุการอายัดดังกล่าวข้างต้นไม่เป็นการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่เป็นการอายัดซ้ำ และเมื่อนาง ข. มอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นตัวแทนยื่นคำขออายัดที่ดินในฐานะผู้จัดการมรดก เพื่อไปฟ้องศาลให้เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกจึงถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยตรง อันอาจฟ้องให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ประกอบกับไม่ปรากฏหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขออายัดได้มีการฟ้องต่อศาล

ในประเด็นที่ขออายัดแล้ว การสั่งรับอายัดจึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมาย

๓. กรณีนางสาว ค. ขออายัดที่ดินเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่านางสาว ค. เป็นทายาทของเจ้ามรดกด้วย ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์มรดกที่จะตกทอดแก่นางสาว ค. ด้วย ตามนัยมาตรา ๑๕๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นางสาว ค. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่นางสาว ค. ขออายัดที่ดินดังกล่าวมิใช่เป็นการจัดการทรัพย์มรดกที่ทายาทไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดกแต่เป็นการใช้สิทธิของตนที่มีอยู่ตามกฎหมายในฐานะทายาทโดยธรรมเท่านั้นและการขออายัดที่ดินของนางสาว ค. แม้จะเป็นประเด็นเดียวกับการขออายัดของนาง ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกก็ตาม ก็ไม่เป็นการอายัดซ้ำเพราะผู้ขออายัดเป็นคนละคนกัน

เรื่องที่ ๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้บันทึกรายการจดทะเบียนขายลงใน น.ส.๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ

ประเด็นปัญหา

พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้บันทึกรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่าง นาง ฝ. กับนางสาว ต. ตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอและแก้ไขค่านำหน้านาม - ชื่อสกุล ของเจ้าของที่ดินไม่ถูกต้องตามระเบียบและวิธีการ จะดำเนินการอย่างไร

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ และมาตรา ๗๕

๒. คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๐/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๔๘๒ เรื่อง ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนนามหรือนามสกุล

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่า การจดทะเบียนขายที่ดิน น.ส.๓ ก. ระหว่าง นาง ฝ. กับ นางสาว ต. ได้มีการไต่สวนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินประเภทขาย (ท.ด.๑) และมีการทำหนังสือสัญญาขายที่ดิน ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากรถูกต้องตลอดจนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงนามจดทะเบียนในหนังสือสัญญาขายที่ดิน พร้อมทั้งได้จดทะเบียนลงใน น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินแล้ว กรณีนี้จึงน่าจะเชื่อว่ามี การจดทะเบียนขายที่ดินใน น.ส. ๓ ก. จริง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่มิได้จัดบันทึกรายการจดทะเบียนขายดังกล่าว

ในสารบัญญัติจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอให้ถูกต้องตรงกับฉบับเจ้าของที่ดิน ตามนัยมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับกรณี น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินที่มีรายการจดทะเบียนประเภทให้ระหว่าง นาง ม. ผู้ให้ กับนางสาว ฝ. ผู้รับให้ และรายการจดทะเบียนประเภทขายระหว่างนาง ฝ. ผู้ขาย กับนางสาว ต. ผู้ซื้อ ที่มีการแก้ไขคำนำหน้านามและชื่อสกุลของนางสาว ฝ. ไม่ถูกต้องตามแนวทางปฏิบัติของคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๐/๒๔๘๒

ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๘๒ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแก้ไขรายการจดทะเบียนใน น.ส.๓ ก. ดังนี้ แก้ไขคำนำหน้านามและชื่อสกุลของนางสาว ฝ. ตามคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทขายใน น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินที่แก้ไขแล้ว ไปจดบันทึกลงในสารบัญการจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอให้ถูกต้องตรงกันกับฉบับเจ้าของที่ดินแล้วเขียนชื่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ ประทับตรา และให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

เรื่องที่ ๒๕ แก้ไขเอกสารรายการจดทะเบียนขายเนื่องจากคู่กรณี แจ้งราคาซื้อขายที่ดินคลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริง

ประเด็นปัญหา

บมจ. ธ. ผู้ขาย กับ บริษัท บ. จำกัด ผู้ซื้อ ยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ได้พิมพ์ราคาขายในหนังสือมอบอำนาจโอนขายที่ดินผิดพลาดโดยระบุราคาซื้อขาย ๘๔๐,๐๐๐ บาท แต่ราคาซื้อขายที่ถูกต้องคือ ๘๖๔,๐๐๐ บาท ตามหลักฐานสัญญาซื้อขายที่คู่กรณีนำไปแสดงหลังจดทะเบียนแล้วและขอให้แก้ไขราคาขายในสัญญาขายที่ดินดังกล่าวให้ถูกต้องตามความเป็นจริง จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าจะแก้ไขเอกสารรายการจดทะเบียนได้หรือไม่ และจะต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเพิ่มหรือไม่

กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑
๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔
๓. พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๘

ความเห็นกรมที่ดิน

การจดทะเบียนขายที่ดิน น.ส. ๓ ระหว่าง บมจ. ธ. ผู้ขาย กับ บริษัท บ. จำกัด ผู้ซื้อ คู่กรณีได้แจ้งราคาซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจของ บมจ. ธ. เป็นเงิน ๘๔๐,๐๐๐ บาท แต่จากหลักฐานสำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย สำเนาตารางสรุปกองทรัพย์สินสุทธิตีที่ซื้อขายมีสภาพคล่องปานกลาง ซึ่งเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขาย และสำเนาตารางทรัพย์ NPA ขายให้ BAM ระบุทรัพย์ที่ขายตาม น.ส. ๓ ดังกล่าว เป็นเงิน ๘๖๔,๐๐๐ บาท และตามหลักฐานการชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินนำเชื่อว่าคู่กรณีได้มีการซื้อขายที่ดินในราคา ๘๖๔,๐๐๐ บาท จึงเป็นการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เมื่อมีคำสั่งให้แก้ไขราคาซื้อขายจาก ๘๔๐,๐๐๐ บาท เป็นราคา ๘๖๔,๐๐๐ บาทแล้ว ในเรื่องค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนขายดังกล่าวซึ่งเป็นการจดทะเบียนขายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ตามนัยประกาศ

กระทรวงการคลัง ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๑ จึงไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บเพิ่มแต่อย่างใด

เรื่องที่ ๒๖ แก้อื้อผู้ถือสิทธิครอบครองใน น.ส.๓ ก. ไปโดยตลาดเคลื่อน ประเด็นปัญหา

น.ส. ๓ ก. ออกให้แก่เด็กหญิง อ. ต่อมานาย ห. แสดงตนเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองเด็กหญิง อ. ออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เนื่องจากสูญหาย พร้อมทั้งขอแก้ชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. โดยอ้างว่านาย ข. ผู้เป็นลุงนำเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. โดยลงชื่อเด็กหญิง อ. เป็นเจ้าของไม่ถูกต้องตรงตามความเป็นจริงเพราะชื่อเด็กหญิง อ. เป็นชื่อเล่นของเด็กหญิง ส. และตนซื้อที่ดินมาจากมารดาของเด็กหญิง อ. ก่อนออก น.ส. ๓ ก. โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประกาศออกใบแทนครบกำหนดแล้วไม่มีการคัดค้าน จึงได้แก้ชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองหน้า น.ส. ๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. พร้อมทั้งออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง ส. วันเดียวกันโดยนางสาว ส. (เด็กหญิง ส.) ได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว ตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกโฉนดที่ดินให้นางสาว ส. แล้วนางสาว ส. ได้จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่นาย ล. และนาย ล. ได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารต่อมานางสาว อ.(เด็กหญิง อ.) ได้ร้องเรียนว่าการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเด็กหญิง อ. กับเด็กหญิง ส. มีใช้บุคคลคนเดียวกัน

กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ มาตรา ๑๒๙๙ และมาตรา ๑๓๗๓

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ มาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๖๑ และมาตรา ๖๓

๓. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓๖/๒๕๕๐

ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขชื่อและชื่อสกุลผู้ถือสิทธิครอบครอง น.ส. ๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. ข้อเท็จจริงปรากฏจากการตรวจสอบพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคลว่าเด็กหญิง อ. มิใช่บุคคลคนเดียวกันกับเด็กหญิง ส. และการที่นาย ห. บิดานางสาว ส. อ้างว่าตนได้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากมารดาของเด็กหญิง อ. ก่อนออก น.ส. ๓ ก. ก็มิได้มีผลให้นาย ห. หรือเด็กหญิง ส. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื่องจากการออก น.ส. ๓ ก. ได้มีการประกาศหาผู้ถือสิทธิครอบครองรายอื่น นอกจากเด็กหญิง อ. ว่ามีหรือไม่ ประกาศครบกำหนดไม่มีบุคคลใดโต้แย้งคัดค้านว่าที่ดินดังกล่าวมิใช่ของเด็กหญิง อ. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ออก น.ส. ๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง อ. กรณีจึงต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเด็กหญิง อ. เป็นผู้มิสิทธิครอบครอง ตามนัยมาตรา ๑๓๗๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากการซื้อขายที่ดินดังกล่าวได้ตกลงซื้อขายกันภายหลังจากมีการออก น.ส. ๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง อ. แล้ว เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน น.ส. ๓ ก. โดยนิติกรรมของนาย ห.

หรือเด็กหญิง ส. จึงไม่บริบูรณ์ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองหน้า น.ส. ๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. จึงเป็นการดำเนินการไปโดยไม่มีเหตุอันจะอ้างได้ตามกฎหมาย อันเป็นการผิดพลาดคลาดเคลื่อนโดยมีหลักฐานชัดเจนซึ่งการแก้ไขชื่อและสกุลผู้ถือสิทธิครอบครองหน้า น.ส. ๓ ก. ให้กลับเป็นชื่อเด็กหญิง อ. ตามเดิมเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง ส. ตามคำขอของนาย ห. เมื่อมีการแก้ไขชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองหน้า น.ส. ๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. เป็นการดำเนินการไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเด็กหญิง อ. กับเด็กหญิง ส. มิได้เป็นบุคคลเดียวกัน เด็กหญิง ส. จึงมิใช่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน น.ส. ๓ ก. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ให้แก่ เด็กหญิง ส. จึงเป็นการออกใบแทนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ขอออกใบแทนมิใช่เจ้าของที่ดิน ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต้องเพิกถอนใบแทน น.ส. ๓ ก. ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. การที่นางสาว ส. นำใบแทน น.ส. ๓ ก. เป็นหลักฐานในการเดินสำรวจออกเป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง ส. เป็นการออกใบแทนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว สิทธิในที่ดินดังกล่าวยังคงเป็นของเด็กหญิง อ. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้แก่นางสาว ส. โดยออกสืบเนื่องจากหลักฐาน น.ส. ๓ ก. จึง

เป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อนางสาว ส. ไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน การที่นางสาว ส. จดทะเบียนขายโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแม้ผู้ซื้อจะสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ซื้อก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ และ ๖๔๓๖/๒๕๕๐) และมีผลให้การจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไม่ชอบด้วยกฎหมายด้วย เนื่องจากผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ตามมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๒๗ ส.ค. ๑ แปรลงเดียวกันออกเป็น น.ส.๓ แล้วนำไปเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินอีกแต่ไม่ได้นำรายการจดทะเบียนจำนองใน น.ส. ๓ ไปจดแจ้งในโฉนดที่ดิน

ประเด็นปัญหา

นาง ก. นำ ส.ค.๑ เลขที่ ๕ ไปออกเป็น น.ส. ๓ เลขที่ ๙ และต่อมา ได้นำ ส.ค.๑ เลขที่ ๕ ที่ถูกยกเลิกไปแล้วไปนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖ ซึ่งที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖ เป็นที่ดินแปรลงเดียวกันกับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๙ และมีนาง ก. บุคคลคนเดียวกันเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองแต่ก่อนออกโฉนดที่ดินดังกล่าว น.ส. ๓ เลขที่ ๙ มีรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกัน

ระหว่าง นาง ก. กับธนาคารผู้รับจำนองผูกพันอยู่ และพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้ยกรายการจดทะเบียนประเภ จำนองเป็นประกันใน น.ส. ๓ เลขที่ ๙ ไปจดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนหลังใบไต่สวน และสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่ากรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขให้ถูกต้องตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่ อย่างไร

กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ จัตวา และมาตรา ๖๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งรายการภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่านาง ก. ได้นำ ส.ค.๑ เลขที่ ๕ ไปออกเป็น น.ส. ๓ เลขที่ ๙ แล้วต่อมาได้นำ ส.ค.๑ เลขที่ ๕ ไปออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖ อีกซึ่งเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน และมีนาง ก. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครองคนเดียวกัน จึงเป็นเพียงการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่คลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้น ไม่ถึงกับเป็นเหตุให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖ กลายเป็นโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏว่าก่อนเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินดังกล่าว น.ส.๓ เลขที่ ๙ มีรายการจดทะเบียน จำนองเป็นประกันระหว่าง นาง ก. ผู้จำนอง กับธนาคารผู้รับจำนองผูกพันอยู่ ฉะนั้นในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องยกรายการจดทะเบียน จำนองเป็นประกันใน น.ส. ๓ ดังกล่าว

ไปจดแจ้งไว้ในสารบัญแก่ทะเบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนรายการภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดิน ในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒ ข้อ ๕ ตามนัยมาตรา ๕๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่มิได้ยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันดังกล่าวไปจดแจ้งลงในสารบัญแก่ทะเบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖ จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนต้องดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันใน น.ส.๓ เลขที่ ๙ ไปจดแจ้งลงในสารบัญแก่ทะเบียนหลังใบไต่สวน และในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖

เรื่องที่ ๒๘ ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนเฉพาะรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง แต่ไม่มีคำพิพากษาเกี่ยวกับรายการจดทะเบียนจำนองในลำดับถัดไป

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

ศาลอุทธรณ์ภาค ๒ มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ระหว่าง ธนาคาร ท. ผู้รับจำนอง กับ นายอ. ผู้ไถ่ถอน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ซึ่งมีรายการจดทะเบียนในลำดับถัดไปเป็นรายการจำนองระหว่าง นาย อ. ผู้จำนอง กับ นาย ธ. ผู้รับจำนอง

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ ข้อ ๑ (ก) กำหนดวิธีการเพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนไว้กรณีเพิกถอนรายการจดทะเบียนได้ถอนจากจำนองให้หมายเหตุด้วยวิธีการขีดเส้นคู่ขนานลงบนรายการจดทะเบียนแล้วบรรยายด้วยอักษรสีแดงว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้เพิกถอนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๒ คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” สำหรับรายการจดทะเบียนประเภทจำนอง ระหว่าง นาย อ. ผู้จำนอง กับ นาย ธ. ผู้รับจำนอง ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมาศาลได้วินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีสรุปได้ว่า ที่ดินแปลงพิพาทยังคงติดจำนองอยู่กับโจทก์เช่นเดิมตามที่ได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ โจทก์เป็นผู้รับจำนองในลำดับแรก มีสิทธิได้รับใช้หนี้ก่อนจำเลยที่ ๒ ในฐานะผู้รับจำนองคนหลังตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๐ ดังนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียน

ไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกันแล้ว จึงชอบที่จะแก้ไขรายการประเภทจำนองระหว่าง นาย อ. ผู้จำนอง กับ นาย ธ. ผู้รับจำนองในลำดับต่อมา โดยอาศัยคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๒ ดังกล่าว อันถือเป็นกระบวนการต่อเนื่องไปในคราวเดียวกันได้ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “จำนอง” เป็น “จำนองลำดับสอง” พร้อมหมายเหตุการแก้ไขโดยใช้ข้อความว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๒ คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อม วัน เดือน ปีกำกับไว้

เรื่องที่ ๒๙ การเพิกถอนจดทะเบียนขายฝากผิดจากรายการจดทะเบียนที่มีผลมาจากการกระทำความผิดอาญา

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

ศาลอุทธรณ์ภาค ๗ ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า นางสาว น. จำเลยได้เอาไปเสียซึ่งเอกสารโฉนดที่ดิน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของนางสาว ส. ซึ่งเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับดังกล่าว ไปประกอบการทำสัญญาขายฝากที่ดินทั้งสองแปลงกับนาย ล. และนาง ว. โดยไม่ได้รับอนุญาตจากนางสาว ส. และได้ลงลายมือชื่อปลอมของนางสาว ส. ในช่องลายมือชื่อผู้ขายฝาก ช่องลงชื่อผู้ให้ถ้อยคำ

และช่องลายมือชื่อผู้ขายฝากในเอกสารประกอบการจดทะเบียนประเภทขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนดหนึ่งปีและขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เอกสารการจดทะเบียนดังกล่าวจึงเป็นเอกสารปลอมไม่มีผลทางกฎหมาย กรณีการจดทะเบียนประเภทขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนดหนึ่งปี และการจดทะเบียนประเภทขายฝากมีกำหนดหนึ่งปีในโฉนดที่ดินระหว่างนาย ล. และนาง ว. กับนางสาว ต. เป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๓. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๕

๔. พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐

๕. คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒๗๒/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๕ เรื่อง มอบหมายให้รองอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่พิจารณาและมีคำสั่งตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแทนอธิบดีกรมที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามเอกสารหลักฐานและรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ สรุปได้ว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาศาลคดีถึงที่สุดแล้ว สรุปความได้ว่า นางสาว น. จำเลยได้เอาไปเสียซึ่งเอกสารโฉนดที่ดิน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของ นางสาว ส. ผู้เสียหายและเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินไปประกอบการทำสัญญาขายฝากที่ดินทั้งสองแปลงกับนาย ล. และ นาง ว. โดยไม่ได้รับอนุญาตจากนางสาว ส. เจ้าของที่ดิน และปลอมหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน ปลอมหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินซึ่งเป็นเอกสารที่เป็นหลักฐานแห่งการก่อสิทธิตามสัญญาขายฝากเปลี่ยนแปลงและโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดดังกล่าวเฉพาะส่วนของ นางสาว ส. ไปเป็นของ นาย ล. และนาง ว. และเป็นเอกสารที่นาง ท. เจ้าพนักงานของสำนักงานที่ดินได้ทำขึ้นและรับรองในหน้าที่อันเป็นเอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการขึ้นบางส่วน โดยนางสาว น. จำเลย ลงลายมือชื่อปลอมของนางสาว ส. ในช่องลายมือชื่อผู้ขายฝาก ช่องลงชื่อผู้ให้ถ้อยคำ และช่องลงชื่อผู้ขายฝากของเอกสารดังกล่าว เพื่อให้ นาย ล. และนาง ว. และนาง ท. หลงเชื่อว่าเอกสารดังกล่าวนางสาว ส. ได้ลงลายมือชื่อแล้วเป็นเอกสารที่แท้จริง ทำให้นาย ล. และนาง ว. ชำระเงินค่าที่ดินแก่จำเลยรับไป การกระทำความผิดของจำเลยจึงเป็นการกระทำความผิดเป็นความผิดต่อกฎหมายหลายบท จำเลยมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา เป็นผลให้เอกสารการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นเอกสารปลอมไม่มีผลทางกฎหมาย กรณีการจดทะเบียนประเภทยายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนดหนึ่งปี และขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เป็นการออกคำสั่งทางปกครอง

ที่ผิดพลาดอย่างชัดเจนและร้ายแรงในทางกฎหมาย จึงถือเสมือนว่าไม่มีการจดทะเบียนขายฝาก ให้นาย ส. และนาง ว. ผู้รับซื้อฝาก โฉนดที่ดิน ยังคงมีชื่อนางสาว ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เช่นเดิม ดังนั้น นาย ล. และนาง ว. ผู้ซึ่งไม่มีชื่อในทางทะเบียนและไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่มีอำนาจนำที่ดินทั้งสองแปลงไปขายฝากแก่นางสาว ต. ได้ การจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนดหนึ่งปี และการจดทะเบียนขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี ในโฉนดที่ดิน ระหว่างนาย ล. และนาง ว. ผู้ขายฝาก กับ นางสาว ต. ผู้ซื้อฝาก จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอน แต่โดยที่ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ดังนั้น การสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียน จึงเป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๓๐ จัดแจ้งรายการบันทึกการแบ่งขายที่ดินบางส่วน ภายหลังปรากฏว่าที่ดินไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืน

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งรายการบันทึกการแบ่งขายที่ดินบางส่วน ในโฉนดที่ดินเป็นจำนวน เนื้อที่ - ไร่ - งาน ๐๑ ตารางวา ตกเป็นของทางหลวงพิเศษ โดยการซื้อขายตามนัยมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ คงเหลือ เนื้อที่ - ไร่ - งาน ๔๘ ตารางวา (ยังไม่กันเขต) ภายหลังปรากฏว่าที่ดิน

ดังกล่าวไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืนทางหลวงพิเศษ จึงส่งเรื่องมายังกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการขอสงวนที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๕ มาตรา ๖๒ มาตรา ๖๕ วรรคสอง และ มาตรา ๖๗

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๔

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีของเรื่องนี้ปรากฏว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจัดแจ้ง รายการบันทึกการแบ่งขายที่ดินบางส่วนในโฉนดที่ดินของนาย ช. โดยได้ จัดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ - ไร่ - งาน ๐๑ ตารางวา ตกเป็นทางหลวงพิเศษ โดยการซื้อขายตามนัยมาตรา ๒๕ แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงยังคงเหลือเนื้อที่ - ไร่ - งาน ๔๘ ตารางวา (ยังไม่ได้กันเขต)” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาภายหลังตามผลการรังวัดของช่างรังวัดว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืนที่ดินของทางหลวงพิเศษดังกล่าว ขณะนี้พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับแล้ว ซึ่งตามมาตรา ๖๕ วรรคสองของพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติไว้ว่า การดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่ได้ดำเนินการไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้เป็นอันใช้ได้ ส่วนการดำเนินการต่อไปให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ และมาตรา ๖๗ ของพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้บัญญัติไว้ว่า ให้นำหมวด ๓ การคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาท มาใช้บังคับกับที่ดินที่ถูกเวนคืนนับแต่วันที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๒๑ ใช้บังคับจนถึงวันก่อนที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม นอกจากนี้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๔ หมวด ๓ การจดทะเบียนโอนคืนที่ดินให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกรณีการโอนคืนที่ดินให้แก่เจ้าของเดิมไว้แล้ว ดังนั้น การที่แขวงทางหลวงได้มีหนังสือขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการบันทึกการแบ่งขายที่ดินบางส่วน โดยแจ้งว่าเจ้าของที่ดินได้นำค่าทดแทนมาคืนแล้วนั้น กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เห็นควรให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งแขวงทางหลวง และนาย ช. ไปดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ หมวด ๓ การคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาท มาตรา ๕๒ ถึงมาตรา ๕๗ ประกอบมาตรา ๖๕ วรรคสอง และมาตรา ๖๗ ให้เสร็จเรียบร้อยเสียก่อน หลังจากนั้นทั้งสองฝ่ายจึงมายื่นคำขอจดทะเบียนโอนคืนเจ้าของเดิมหรือทายาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามอำนาจหน้าที่ให้ได้ข้อเท็จจริง หากเป็นกรณีจะต้องโอนที่ดินดังกล่าวคืนเจ้าของเดิมให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “โอนที่ดินคืน ... (เจ้าของเดิม/ทายาท) (ตามมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒)” โดยอนุโลมถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๑๘ พร้อมนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกันว่าเจ้าของคนใดเป็นผู้โอนที่ดินของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่น ยังคงมีอยู่ต่อไป

เรื่องที่ ๓๑ ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรวมสองโฉนด โดยผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดได้นำโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงมารังวัดรวมโฉนดที่ดินและแบ่งแยกในนามเดิมเป็นโฉนดที่ดินแปลงใหม่

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

ศาลอุทธรณ์ภาค ๕ มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนการโอนโฉนดที่ดินจำนวน ๒ แปลง กลับมาเป็นของนาย ศ. ตามเดิม แต่เนื่องจากนาย ก. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดได้นำโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงมารังวัดรวมโฉนดที่ดิน และแบ่งแยกในนามเดิมเป็นโฉนดที่ดินแปลงใหม่

(แปลงแยกไป ๒ แปลง) มีผลทำให้โฉนดที่ดินฉบับเดิมถูกยกเลิกไปโดยผลการรังวัดรวมโฉนดที่ดิน จึงทำให้การดำเนินการเพิกถอนการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ภาค ๕ ไม่อาจดำเนินการได้ ดังนั้นเพื่อให้โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงที่ถูกยกเลิกไปก่อนหน้านี้กลับมามีผลใช้ได้ตามเดิม ต้องเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงรวมและแปลงแบ่งแยก รวม ๓ แปลง และส่งเรื่องไปกรมที่ดินเพื่อตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อศาลอุทธรณ์ภาค ๕ ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาด จำนวน ๒ แปลงย่อมมีผลเสมือนไม่มีการขายส่งผลให้การขายทอดตลาดนั้นสิ้นผลไปโดยไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้น นาย ก. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดจึงไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและไม่มีสิทธิที่จะรวมโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงและแบ่งแยกตามมาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับผลของคำพิพากษาย่อมผูกพันนาย ก. ซึ่งเป็นคู่ความในคดีดังกล่าวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ และข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ไม่มีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้อง รวมทั้ง นาย ก. ซึ่งเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงยังยินยอมพร้อมส่งมอบโฉนดที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนตามระเบียบและวิธีการแล้ว ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินขอที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลรวมสองโฉนด (ตามหนังสือสำนักงานบังคับคดี) โดยเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงรวมเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทแบ่งแยกในนามเดิมในโฉนดที่ดินแปลงรวม และเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงแยกทั้งสองแปลง อันถือว่าเป็นกระบวนการต่อเนื่องโดยอาศัยคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ภาค ๕ ดังกล่าว ไปในคราวเดียวกันได้ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลมถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ โดยหมายเหตุการณ์เพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงรวมและแปลงแบ่งแยกว่า "โฉนดที่ดินนี้ได้เพิกถอนสืบเนื่องมาจากผลของคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๕ คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่....."

ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว" เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และหมายเหตุการณ์เพิกถอนรายการ จดทะเบียนประเภทแบ่งแยกในนามเดิมในโฉนดที่ดินแปลงรวมว่า "รายการจดทะเบียนนี้ได้เพิกถอนสืบเนื่องมาจากผลของ คำพิพากษา ศาลอุทธรณ์ภาค ๕ คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว" และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ เมื่อได้เพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงรวมและแปลงแยก รวม ๓ แปลง ที่ดินแปลงดังกล่าวจะกลับมาเป็นโฉนดที่ดินฉบับเดิมที่ถูกยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าข้อความที่ได้หมายเหตุเกี่ยวกับการรวมโฉนดที่ดิน และการออกโฉนดที่ดินแปลงรวมใหม่ลงในรูปแบบที่หน้าโฉนดที่ดิน ทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินออกเสียทั้งหมดแล้วหมายเหตุว่า “โฉนดที่ดินข้างต้นยังมีผลใช้ได้อยู่” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้จัดทำโฉนดที่ดิน ทั้งสองแปลงขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะหมายเหตุการณ์เพิกถอนรายการ จดทะเบียนขายทอดตลาดตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ภาค ๕ ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๓๒ ทหารือการขอเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งหักเป็น ที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

กรณี นาย ธ. ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) ในโฉนดที่ดิน ซึ่งจังหวัดได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าวมีความเห็นเป็น ๒ แนวทาง แนวทางที่ ๑ เห็นว่า แม้ข้างรังวัดและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ชี้แจงให้นาย ธ. ทราบถึงผลของการจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) ตามข้อกฎหมายและระเบียบแล้ว ทั้งในวันทำการรังวัดและก่อนจดทะเบียนก็ตาม แต่จากการตรวจสอบสภาพพื้นที่จริงและการยืนยันจากผู้ปกครองท้องที่ปรากฏว่า ที่ดินดังกล่าวไม่มีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์และไม่มีประชาชนเข้าไปใช้ประโยชน์ จึงน่าเชื่อว่าเจ้าของที่ดินสำคัญผิดไปว่าการแบ่งหักเป็นทางนั้นไม่มีผลทำให้ที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ส่วนแนวทางที่ ๒ เห็นว่าข้างรังวัดและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ชี้แจง ให้ นาย ธ. ทราบถึงผลของการจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) แล้วทั้งในวันทำการรังวัดและก่อนจดทะเบียน จึงทำให้การจดทะเบียนแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์มีผลชอบด้วยกฎหมายแล้ว จังหวัดจึงขอหารือแนวทางในการดำเนินการกรณีขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ และ มาตรา ๑๓๐๕

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๔๖๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๕๙ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๗๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ความเห็นกรมที่ดิน

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่กระทำไปแล้วรายใดเป็นการแสดงเจตนาไปโดยสำคัญผิด อันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมต้องพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและเจตนาของคู่กรณี que แสดงออกในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นสำคัญ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหยั่งทราบถึงเจตนาในใจของคู่กรณีได้ หากไม่มีพยานหลักฐานใดชี้ชัดว่าเป็นการจดทะเบียนโดยสำคัญผิดย่อมต้องถือไว้ก่อนว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นไปโดยชอบแล้ว กรณีของเรื่องนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า นาย ธ. เจ้าของโฉนดที่ดินได้ยื่นคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินและยื่นคำขอแบ่งแยก

ในนามเดิม แต่เนื่องจากในวันรังวัดผู้ขอมีความประสงค์ใหม่ โดยขอ
 รังวัดแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์เพิ่มเติม โดยแปลงแยก ๑ แบ่งแยก
 ตรงกลางแปลงเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยช่างรังวัดได้ชี้แจงให้ นาย ธ.
 ทราบแล้วว่า ที่ดินส่วนที่แบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์จะกลายเป็น
 ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน ตามประมวล
 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔(๒) นาย ธ. ได้ทราบและ
 เข้าใจในคำชี้แจงดีและยืนยันให้ช่างรังวัดทำการรังวัด แบ่งหักที่
 สาธารณประโยชน์ตามความประสงค์ และนำช่างรังวัดทำการรังวัด
 ด้วยตนเอง ต่อมา นาย ธ. ตรวจสอบรูปแผนที่ตามที่ช่างรังวัด
 ได้ทำการรังวัดเมื่อเห็นว่าถูกต้องแล้ว จึงได้ลงนามรับรองรูปแผนที่
 รวมโฉนดที่ดินและแบ่งแยกในนามเดิมและแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์
 ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ นาย ธ. ทราบอีกครั้งหนึ่งว่าการแบ่งหัก
 เป็นทางสาธารณประโยชน์ ทำให้ นาย ธ. จะไม่ได้เป็นเจ้าของ
 ทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว ที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติ
 ของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
 พาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ และจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ ซึ่งนาย ธ. ยืนยัน
 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ตามผลการรังวัด
 ดังกล่าว หากเกิดความเสียหายจากการให้ถ้อยคำขอรับผิดชอบเอง
 ทั้งสิ้น ปรากฏตามบันทึกถ้อยคำแบ่งหักเป็นทาง โดย นาย ธ.
 ได้จดทะเบียนรวมโฉนดที่ดินและแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ รวมทั้ง
 จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมด้วยตนเอง ดังนั้น การรังวัดและ
 การจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ในวันทำการรังวัดและ
 วันจดทะเบียนถูกต้องตามความประสงค์ของ นาย ธ. ที่แสดงต่อช่างรังวัด

และพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ประกอบกับได้ชี้แจงให้ นาย ธ. ทราบถึงความแตกต่างระหว่างทางสาธารณประโยชน์กับทางส่วนบุคคล ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๔๖๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๙ แล้วทั้งในวันทำการรังวัดและก่อนการจดทะเบียน การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ในขณะนั้น จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเมื่อ นาย ธ. ได้แสดงเจตนาแบ่งหักให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปแล้วกลับมาเป็นของเอกชนได้อีก เพราะขัดกับมาตรา ๑๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เรื่องที่ ๓๓ จดทะเบียนประเภทขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี ในระหว่างที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

โฉนดที่ดินออกโดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และอยู่ในบังคับห้ามโอนสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี

ในระหว่างที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนสิบปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดิน เป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ และมาตรา ๔๙๑
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๘ ทวิ
๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ นาง ป. ซึ่งเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี้ยบบ้าง หรือ ไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพโดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และอยู่ในบังคับห้ามโอนภายในสิบปีตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ภายในสิบปีนับแต่วันรับโฉนดที่ดิน นาง ป. จะโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้และ

โดยที่มาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “อันว่าขายฝากนั้น คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่า ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้” การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี ระหว่าง นาง ป. ผู้ขายฝาก กับ นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งยังอยู่ในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามมาตรา ๔๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีจึงเป็นการจดทะเบียนฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมายตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๓๔ จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกใน น.ส. ๓ ก. ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต่อมาภายหลังผู้จัดการมรดกได้นำเดินสำรวจออกโฉนด

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

ศาลมีคำสั่งตั้ง นาง ม. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ส. กับ นาง ก. พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อ นาง ม. เป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่มีชื่อ นาย ห. เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก นาง ม. ไม่ใช่ผู้จัดการมรดกของนาย ห. ผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าว ภายหลังได้นำเดินสำรวจออกเป็นโฉนดที่ดิน ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนพร้อมทั้งโฉนดที่ดินหรือไม่

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๑
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ มาตรา ๕๙ เบญจ และ มาตรา ๘๒
๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑
๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๙ (ที่ใช้บังคับในขณะนั้น)
๕. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีนี้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า ศาลได้มีคำสั่งตั้ง นาง ม. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ส. กับ นาง ก. โดยไม่ได้มีคำสั่งให้ นาง ม. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ห. แต่อย่างใด การที่นาง ม. นำคำสั่งศาลดังกล่าวมาขอจดทะเบียนประเพณีผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่) ระหว่าง นาย ห. (ตาย) กับ นาง ม. (ผู้จัดการมรดกนาย ห.) ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) การจดทะเบียนดังกล่าวจึงขัดต่อมาตรา ๑๗๑๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ที่กำหนดไว้ว่า ผู้จัดการมรดกต้องเป็นบุคคลที่ตั้งขึ้นโดยพินัยกรรมหรือโดยคำสั่งศาลเท่านั้น เมื่อนาง ม. ไม่ใช่ผู้จัดการมรดกของนาย ห. ผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองในที่ดิน น.ส.๓ ก. แปลงดังกล่าว นาง ม. จึงไม่มีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดกใน น.ส. ๓ ก. แปลงดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แต่เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. แปลงดังกล่าวได้ออกเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามโครงการเดินสำรวจทั้งตำบล พ.ศ. ๒๕๔๑ และได้แจกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้ผู้ขอไปแล้ว น.ส. ๓ ก. แปลงดังกล่าวจึงถือเป็นอันยกเลิกโดยผลของมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดกใน น.ส. ๓ ก. ได้ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า เป็นการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดินที่แท้จริง เนื่องด้วย นาง ม. ผู้นำเดินสำรวจ ไม่ได้เป็นผู้จัดการมรดก นาย ห. ผู้ถือสิทธิครอบครองกรณีจึงไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ (ที่ใช้บังคับในขณะนั้น) ที่กำหนดให้เจ้าของที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการปักหลักหมายเขตและให้ถ้อยคำในใบไต่สวน (น.ส. ๕) เท่านั้น และเป็นการออกโฉนดที่ดินที่เป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้เพิกถอนโฉนดที่ดินแล้ว ก็ให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดก

(ตามคำสั่งศาล คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่)
ระหว่าง นาย ห. (ตาย) กับ นาง ม. (ผู้จัดการมรดกนาย ห.) ใน น.ส. ๓ ก.
ซึ่งเป็นหลักฐานเดิมของโฉนดที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกันต่อไป

**เรื่องที่ ๓๕ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเพณีขายกำหนดเวลาไถ่
จากขายฝาก ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับถัดจาก
รายการจดทะเบียนที่ศาลพิพากษาให้เพิกถอน**

ประเด็นปัญหา/ข้อหารื้อ

กรณีศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก
มีกำหนดหกเดือน ในโฉนดที่ดิน สำหรับรายการจดทะเบียนประเพณี
ขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากในลำดับถัดมา ศาลได้มีหนังสือแจ้งว่า
เมื่อศาลได้มีเพิกถอนให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายฝากที่ดินแล้ว ย่อมทำให้
การจดทะเบียนลำดับต่อเนื่องของการทำนิติกรรมดังกล่าวทั้ง ๕ รายการ
เป็นส่วนหนึ่งของคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายฝากด้วย
ดังนั้น รายการจดทะเบียนดังกล่าวสามารถดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอน
ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่
อย่างไร

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคแปด

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากมีกำหนดหกเดือน ในโฉนดที่ดิน เมื่อ นางสาว ป. โจทก์ ได้ชำระเงินให้แก่ นาย ส. ครบถ้วนแล้วตามคำพิพากษา ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างโจทก์และจำเลย โดยให้โจทก์ขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ นาง ว. ผู้ซื้อ และนำเงินที่ได้จากการขายไปชำระแก่จำเลยตามคำพิพากษา ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก และจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้ว สำหรับรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งที่หนึ่งมีกำหนดสี่เดือน ประเภทขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งที่สองมีกำหนดหกเดือน ประเภทขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งที่สามมีกำหนดสี่เดือน ประเภทขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งที่สี่มีกำหนดหกเดือน และประเภทขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งที่ห้ามีกำหนดหกเดือน (รวม ๕ รายการ) ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับถัดมา เมื่อศาลมีหนังสือแจ้งว่าการจดทะเบียนลำดับต่อเนื่องของการทำนิติกรรมขายฝากดังกล่าวทั้ง ๕ รายการเป็นส่วนหนึ่งของคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายฝากด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงขอที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว อันถือว่าเป็นกระบวนการต่อเนื่อง โดยอาศัยคำพิพากษา ของศาลดังกล่าวไปในคราวเดียวกันได้ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และหมายเหตุการเพิกถอนว่า “รายการจดทะเบียนนี้ เพิกถอนสืบเนื่องมาจากผลของคำพิพากษาของศาล..... คดีหมายเลขดำที่ คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว และหนังสือศาล ที่ ลงวันที่” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

เรื่องที่ ๓๖ จดทะเบียนลงในใบแทน น.ส.๓ ก. ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก น.ส.๓ ก. แปลงดังกล่าว ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินและได้แจกโฉนดที่ดินไปก่อนแล้ว

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

นาง ธ. ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดของศาล ขอลอกใบแทน น.ส. ๓ ก. และจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลแล้ว ต่อมาได้จดทะเบียนประเภทขาย ระหว่าง นาง ธ. ผู้ขาย กับ นาย พ. ผู้ซื้อ เมื่อนาย พ. ได้นำหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน ขอให้จริงจึงปรากฏว่า น.ส. ๓ ก. แปลงดังกล่าว ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินและได้แจกโฉนดที่ดินไปก่อนแล้ว ดังนั้น รายการจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล และรายการจดทะเบียนประเภทขาย จะมีผลบังคับไปถึงโฉนดที่ดินอันเป็นทรัพย์สินแปลงเดียวกันหรือไม่ หากมีผลจะสามารถยกรายการจดทะเบียนดังกล่าวไปจดทะเบียนในโฉนดที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘, มาตรา ๕๘ ทวิ, มาตรา ๕๙ เบญจ และมาตรา ๖๓

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนจำนอง เอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๔๔/๒๕๓๗

ความเห็นกรมที่ดิน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ปรากฏชื่อ นางสาว น. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง นาง ธ. ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดของศาล ขอออกใบแทน น.ส.๓ ก. และจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล (ตามหนังสือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด..... ที่ ลงวันที่) ระหว่าง นางสาว น. ผู้ขาย กับ นาง ธ. และจดทะเบียนประเภทขาย ระหว่าง นาง ธ. ผู้ขาย กับ นาย พ. ผู้ซื้อ เมื่อนาย พ. ได้นำหลักฐาน น.ส.๓ ก. ไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน ข้อเท็จจริงจึงปรากฏว่า น.ส. ๓ ก. แปลงดังกล่าว

ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินและได้แจกโฉนดที่ดินไปก่อนแล้ว ดังนั้น ใบแทนที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๓) เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. ฉบับเดิม ได้นำมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินให้แก่ นาง น. (นางสาว น. ได้จดทะเบียนสมรสจึงเปลี่ยนคำนำหน้านามและชื่อสกุลเป็น นาง น.) และได้แจกโฉนดที่ดินให้กับ นาง น. รับไปแล้ว จึงมีผลทำให้ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวเป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๕๙ เบญจแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตั้งแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจกโฉนดที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าใบแทน น.ส. ๓ ก. ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลและประเภทขายดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนลงในเอกสารสิทธิที่ถูกยกเลิกไปแล้ว การจดทะเบียนนี้จึงไม่มีผลบังคับและไม่ถือว่าเป็นรายการจดทะเบียน เสมือนหนึ่ง ได้กระทำลงในเอกสารที่ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิ แม้นาง ธ. ผู้ซื้อจะได้จดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาทจากการซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต ก็หาไม่มีผลบังคับแก่โฉนดที่ดินอันเป็นทรัพย์สินแปลงเดียวกันไม่ และไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๔๔/๒๕๓๗) นาง ธ. ผู้ซื้อ จึงไม่ได้สิทธิในที่ดินดังกล่าว ฉะนั้นย่อมมีผลให้นาย พ. ผู้ซื้อที่ดินต่อจากนาง ธ. ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเช่นเดียวกัน ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนกรณีไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อใบแทน น.ส. ๓ ก. จะต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เพื่อมิให้มีปัญหาต่อไปอีก เมื่อเพิกถอนใบแทน น.ส.๓ ก. ดังกล่าวแล้วย่อมมีผลทำให้รายการจดทะเบียนดังกล่าวถูกเพิกถอนไปด้วย สำหรับ น.ส.๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอที่ถูกยกเลิกไปแล้วนั้น ควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแต่ละรายการว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย เพราะได้กระทำลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ถูกยกเลิกไปก่อนแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ประกอบกับ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้ออกเป็นโฉนดที่ดินไปแล้ว การจดทะเบียนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนี้ ก็จะต้องจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ไม่ใช่ น.ส.๓ ก. ทั้งอำนาจการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต่างกัน จึงไม่อาจยกรายการจดทะเบียนทั้งสองรายการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินได้

เรื่องที่ ๓๗ ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ซึ่งภายหลังได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทโอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ระหว่าง นาง ด. ผู้จัดการมรดกของนาย พ. กับ นาย ห. ย่อมมีผลให้ทรัพย์สินมรดกกลับไปเป็นของทายาทโดยธรรมทุกคนรวมถึง นาย ห. ที่อยู่ในฐานะทายาทโดยธรรมด้วย แต่เนื่องจาก น.ส.๓ ก. แปลงดังกล่าว ได้เปลี่ยนเป็น

โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปแล้ว แต่วันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๑ (วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดิน) น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้จึงถูกยกเลิกโดยผลของกฎหมาย จึงเป็นการออกให้แก่ผู้มีชื่อ แต่ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ต้องเพิกถอนโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนลำดับถัดไปในโฉนดที่ดินหรือไม่

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ตรี, มาตรา ๗๑ และ มาตรา ๗๕

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ และมาตรา ๗๐๕

๔. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสาร รายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ความเห็นกรมที่ดิน

ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทโอนมรดก ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ระหว่าง นาง ด. ผู้จัดการ มรดกของนาย พ. กับ นาย ห. ย่อมมีผลให้ทรัพย์สินมรดกกลับไปเป็น ของทายาทโดยธรรมทุกคนรวมถึง นาย ห. ที่อยู่ในฐานะทายาทโดยธรรมด้วย

การที่ นาง ด. ในฐานะผู้จัดการมรดกของนาย พ. จดทะเบียนโอนมรดกให้ นาย ห. ทั้งแปลง จึงเป็นการจดทะเบียนโอนเกินกว่าส่วนที่ตนจะพึงมีที่ดินบางส่วนที่เหลือจึงเป็นทรัพย์สินมรดกที่ตกแก่ทายาท ซึ่งจะต้องแบ่งปันให้ทายาทอื่นต่อไป

แต่เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. แปลงดังกล่าว ได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปแล้วแต่วันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๑ (วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดิน) น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้จึงถูกยกเลิกไปโดยผลของกฎหมาย เมื่อที่ดินแปลงนี้ได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินและคำพิพากษาของศาลเป็นการพิพากษาให้เพิกถอนการโอนมรดกเฉพาะส่วนที่นาย ห. รับมาเกินสิทธิเท่านั้น มิได้เป็นการตัดสิทธิการรับมรดกของนาย ห. เสียทั้งหมด ซึ่งนาย ห. ยังคงมีสิทธิได้รับมรดกในส่วนของตนอยู่ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามผลของคำพิพากษาศาลดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะใช้วิธีการแก้ไขโฉนดที่ดิน โดยการเพิ่มชื่อนาง ด. ในฐานะผู้จัดการมรดกของนาย พ. เพิ่มอีก ๑ คน ในโฉนดที่ดินส่วน น.ส. ๓ ก. ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้วให้ใช้วิธีการหมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนโอนมรดก ระหว่าง นาง ด. ผู้จัดการมรดกของนาย พ. กับ นาย ห. ว่า “นาย ห. รับมรดกบางส่วนของนาย พ.” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ สำหรับการจดทะเบียนจำนองเป็นประกัน ระหว่าง นาย ห. ผู้จำนองกับ ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง และรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองระหว่าง ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง กับ นาย ห. ผู้ไถ่ถอน ในโฉนดที่ดินซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนลำดับต่อมาที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนศาลมีคำพิพากษา การที่ นาย ห. นำโฉนดที่ดินทั้งแปลงไปจดทะเบียนจึงเป็นการจำนองที่ดินเกินไปจากส่วนที่ดินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงเป็นการ

จดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน ต้องแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียนประเภท “จำนองเป็นประกัน” เป็นประเภท “จำนองเป็นประกันเฉพาะส่วน” ในช่องผู้ให้สัญญาให้จดบันทึกชื่อ “๒. นาง ด. ผู้จัดการมรดกนาย พ.” เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมต่อจากนาย ห. และให้ใส่ลำดับหมายเลขหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และหมายเหตุในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาว่า “นาย ห. จำนองเฉพาะส่วนของตนเองแก่ธนาคาร ก. เท่านั้น ส่วนของคนอื่นคงเดิม” เมื่อแก้ไขแล้วย่อมมีผลทำให้รายการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองในลำดับถัดมาคลาดเคลื่อนไปด้วย โดยให้แก้ไขประเภทการจดทะเบียนประเภท “ไถ่ถอนจำนอง” เป็นประเภท “ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” ในช่องผู้ให้สัญญาให้จดบันทึกชื่อ “๒. นาง ด. ผู้จัดการมรดกนาย พ.” เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมต่อจากนาย ห. และให้ใส่ลำดับหมายเลขหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และหมายเหตุในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาว่า “นาย ห. ไถ่ถอนจำนองเฉพาะส่วนของตนเองจากธนาคาร ก. เท่านั้น ส่วนของคนอื่นคงเดิม”

สำหรับรายการจดทะเบียนประเภทขายในลำดับถัดมา ระหว่างนาย ห. ผู้ขาย กับ นางสาว ศ. ผู้ซื้อ การที่นาย ห. นำโฉนดที่ดินทั้งแปลงไปจดทะเบียนขาย จึงเป็นการขายที่ดินเกินไปจากส่วนที่ตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ขัดต่อมาตรา ๔๕๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนขายจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน ต้องแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียนประเภท “ขาย” เป็นประเภท “ขายเฉพาะส่วน” และแก้ไขชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในช่องผู้ให้สัญญาและช่องผู้รับสัญญา โดยเพิ่มชื่อ

“๒. นาง ด. ผู้จัดการมรดกนาย พ.” เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในช่องผู้ให้สัญญา และช่องผู้รับสัญญา และให้ใส่ลำดับหมายเลขหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และหมายเหตุในช่องเนื้อที่ที่ดินตามสัญญาว่า “นาย ห. ชายเฉพาะส่วนของตนเองแก่นางสาว ศ. เท่านั้น ส่วนของคนอื่นคงเดิม” และการจดทะเบียนจำนอง ระหว่าง นางสาว ศ. ผู้จำนอง กับ นางสาว ว. ผู้รับจำนอง ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนลำดับต่อการจดทะเบียนขาย การที่นางสาว ศ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในขณะนั้น ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวทั้งแปลงไว้กับนางสาว ว. ผู้รับจำนอง เป็นการจดทะเบียนจำนองโดยผู้ซึ่งเป็นเจ้าของในขณะนั้น ตามมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้จดทะเบียนไปตามความประสงค์ของคู่กรณี การจดทะเบียนดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมาย แต่เมื่อได้แก้ไขประเภทการจดทะเบียนในลำดับก่อนจากประเภท “ชาย” เป็น “ชายเฉพาะส่วน” ย่อมมีผลทำให้รายการจดทะเบียนประเภทจำนองคลาดเคลื่อนไปด้วย เนื่องจากการจดทะเบียนผิดประเภท อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียนประเภท “จำนอง” เป็นประเภท “จำนองเฉพาะส่วน” ให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงในช่องผู้ให้สัญญาให้จดบันทึกชื่อ “๒. นาง ด. ผู้จัดการมรดกนาย พ.” เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมต่อจาก นางสาว ศ. และให้ใส่ลำดับหมายเลขหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และหมายเหตุในช่องเนื้อที่ที่ดินตามสัญญาว่า “นางสาว ศ. จำนองเฉพาะส่วนของตนเองแก่นางสาว ว. เท่านั้น ส่วนของคนอื่นคงเดิม”

เรื่องที่ ๓๘ จดทะเบียนโอนมรดกให้กับผู้ที่ไม่มีสิทธิรับมรดก

ประเด็นปัญหา/ข้อหารื้อ

จดทะเบียนโอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ให้แก่นาย ว. และนาง อ. ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการจดทะเบียนให้กับผู้ที่ไม่มีสิทธิรับมรดกขัดต่อมาตรา ๑๖๓๐ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๑๖๒๙ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่งผลให้รายการจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วน ซึ่งอยู่ในลำดับถัดมา ต้องเพิกถอนด้วยหรือไม่

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ , ๑๖๑๕ , ๑๖๒๙ และ ๑๖๓๐

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนจำนองเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ว. ผู้จัดการมรดกของนาย ก. ตามคำสั่งศาล ได้ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และในวันเดียวกัน นาย ว. ผู้จัดการมรดกของนาย ก. ได้จดทะเบียนโอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ให้แก่ตนเอง กับนาง อ. (ซึ่งมีฐานะเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันและเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามมาตรา ๑๖๒๙ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) โดยที่ข้อเท็จจริงปรากฏในภายหลังว่า ในขณะที่ นาย ก. เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย มีเพียง นาง ส. ซึ่งเป็นมารดาของเจ้ามรดกและมีสิทธิรับมรดกตามมาตรา ๑๖๒๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เท่านั้น เนื่องจากนาย ป. เป็นบิดาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และไม่ปรากฏว่า นาง ส. ทายาทเจ้ามรดกได้สละมรดก นาย ว. และนาง อ. ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานของนาง ส. ย่อมไม่มีสิทธิสืบมรดกเท่ากับส่วนแบ่งที่ นาง ส. ได้รับตามมาตรา ๑๖๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแปลงดังกล่าว ให้แก่นาย ว. กับนาง อ. จึงเป็นการจดทะเบียนให้กับผู้ที่ไม่มีสิทธิรับมรดกขัดต่อมาตรา ๑๖๓๐ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๑๖๒๙ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเพิกถอนและเป็นผลให้นาย ว. และนาง อ. ไม่ใช่ผู้มีสิทธิในที่ดิน จึงไม่อาจนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วนได้ รายการจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วนดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกัน

เรื่องที่ ๓๙ การหมายเหตุการณ์เพิกถอนรายการจดทะเบียน กรณีศาลพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนหลายรายการ

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

กรณีศาลฎีกามีคำพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนประเภทขายระหว่าง บริษัท ส. ผู้ขาย กับ นาง พ. ผู้ซื้อ ประเภทจำนองระหว่าง นาง พ. ผู้จำนอง กับ นาง ข. ผู้รับจำนอง ประเภท โฉ่ถอนจากจำนองระหว่าง นาง ข. ผู้รับจำนอง กับ นาง พ. ผู้โฉ่ถอน ประเภทขายระหว่าง นาง พ. ผู้ขาย กับ นาย ว. ผู้ซื้อ ประเภทขายระหว่าง นาย ว. ผู้ขาย กับ นางสาว ส. ผู้ซื้อ ประเภทจำนองเป็นประกัน ระหว่าง นางสาว ส. ผู้จำนอง กับ สหกรณ์ออมทรัพย์ ส. ผู้รับจำนอง และประเภทโฉ่ถอนจำนองระหว่าง สหกรณ์ออมทรัพย์ ส. ผู้รับจำนอง กับ นางสาว ส. ผู้โฉ่ถอน (จำนวนทั้งสิ้น ๗ รายการ) ซึ่งจังหวัด ได้รายงานการเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้กรมที่ดินทราบ โดยหมายเหตุการณ์เพิกถอนพร้อมกันทุกรายการ การดำเนินการหมายเหตุดังกล่าวถูกต้องตามระเบียบกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคแปด

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีนี้ศาลฎีกามีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขาย ระหว่าง บริษัท ส. ผู้ขาย กับ นาง พ. ผู้ซื้อ ประเภทจำนอง ระหว่าง นาง พ. ผู้จำนอง กับ นาง ช. ผู้รับจำนอง ประเภท โถ่ถอนจากจำนอง ระหว่าง นาง ช. ผู้รับจำนอง กับ นาง พ. ผู้ไถ่ถอน ประเภทขาย ระหว่าง นาง พ. ผู้ขายกับ นาย ว. ผู้ซื้อ ประเภทขาย ระหว่าง นาย ว. ผู้ขาย กับ นางสาว ส. ผู้ซื้อ ประเภทจำนองเป็นประกัน ระหว่าง นางสาว ส. ผู้จำนอง กับ สหกรณ์ออมทรัพย์ ส. ผู้รับจำนอง และประเภทไถ่ถอนจำนอง ระหว่าง สหกรณ์ออมทรัพย์ ส. ผู้รับจำนอง กับ นางสาว ส. ผู้ไถ่ถอน ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเพิกถอนรายการจดทะเบียนทั้งเจ็ดรายการดังกล่าวในโฉนดที่ดินว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้เพิกถอนตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ลงวันที่ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” โดยหมายเหตุการเพิกถอนพร้อมกันทุกรายการจึงไม่ถูกต้องตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ ที่ถูกพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องหมายเหตุการเพิกถอนที่ละรายการว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้เพิกถอนตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

เรื่องที่ ๔๐ การหมายเหตุในสารบัญจดทะเบียน กรณีศาลมิได้
มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภท
จำนองและประเภทที่ถอนจากจำนอง

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

กรณีศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดิน โดยมีได้มีคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทจำนองและประเภทที่ถอนจากจำนองซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมา ซึ่งสำนักงานที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนด้วย จึงส่งเรื่องไปเพื่อดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนจำนองเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีที่ศาลฎีกาให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ ซึ่งศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลจังหวัดที่พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินระหว่าง พันตำรวจโท ศ. ผู้ตาย กับ นาย น. (โจทก์) โดยมีได้มีคำสั่ง

ให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทจ่านองและประเภทไถ่ถอนจากจ่านองซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมา โดยกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการจดทะเบียนไปก่อนที่ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนขาย กรณีย่อมแสดงว่าการจ่านองระงับสิ้นไปแล้ว ตามนัยมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือเป็นการล้างทะเบียนจ่านองไปแล้ว ประกอบกับศาลจังหวัดได้แจ้งผลคำพิพากษาว่า คำพิพากษาของศาลมิได้มีผลกระทบไปถึงรายการจดทะเบียนทั้งสองรายการจึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอน กรณีจึงไม่มีเหตุที่ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทจ่านองและประเภทไถ่ถอนจากจ่านองตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง และวรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เพื่อให้เกิดความสับสนทางทะเบียนในชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์และป้องกันการหลงผิดของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งถัดไป จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในสารบัญชีจดทะเบียนของโฉนดที่ดินต่อจากรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ่านองเป็นประกันว่า “ที่ดินแปลงนี้ ศาลฎีกามีคำสั่งที่ ลงวันที่ ให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความที่ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษา คดีหมายเลขดำที่ คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว ให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินระหว่าง พันตำรวจโท ศ. ผู้ตาย กับ โจทก์ (นาย น.) เมื่อวันที่ ปัจจุบันมีชื่อ พันตำรวจโท ศ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์” เสร็จแล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

สำหรับกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขาย โดยบรรยายว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งศาลอุทธรณ์ คดีหมายเลขดำที่ คดีหมายเลขแดงที่

ลงวันที่ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” การหมายเหตุดังกล่าวยังไม่ถูกต้องตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เนื่องจากกรณีนี้คดีได้ถึงที่สุดในชั้นฎีกา ดังนั้น การเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนโดยบรรยายด้วยอักษรสีแดงว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งศาลฎีกาที่ ลงวันที่ ให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความที่ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้เพิกถอนตามคดีหมายเลขดำที่ คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว”

เรื่องที่ ๔๑ หากกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบ ตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีผลให้ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล ซึ่งต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และในวันเดียวกันศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ร้องถอนคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวและจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ ประกอบกับศาลได้มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินว่า เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ร้องถอนคำร้องแล้ว ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลด้วย ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะดำเนินการตามมาตรา

๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงขอหารือข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนจำนองการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ความเห็นกรมที่ดิน

ข้อเท็จจริงกรณีนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง (ตามคำสั่งศาล คดีหมายเลขที่ ลงวันที่) ระหว่าง นาง ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ กับ นาง ส. ผู้ได้มาโดยการครอบครอง ต่อมาศาลได้มีคำสั่งเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบ ตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีผลทำให้คำสั่งศาลที่ให้นาง ส. ผู้ร้อง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยการครอบครองปรปักษ์เป็นอันต้องตกไป ประกอบกับเมื่อศาลได้มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินแล้วว่า เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ร้องถอนคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์แล้ว ทำให้มีผลต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

จดทะเบียนด้วย ดังนั้น เจ้าหน้าที่ที่ดินจึงชอบที่จะเพิกถอนรายการ
จดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองดังกล่าว โดยเทียบเคียง
แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑
ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ และหมายเหตุการเพิกถอนว่า "รายการ
จดทะเบียนนี้ได้เพิกถอนตามรายงานกระบวนการพิจารณาศาล
คดีหมายเลขดำที่ คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่
และหนังสือศาล ที่ ลงวันที่ " เสร็จแล้วให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

**เรื่องที่ ๔๒ เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดิน
ฉบับสำนักงานที่ดิน เนื่องจากฉบับเจ้าของที่ดินมีการ
ชุดลบแก้ไขหมายเลขประจำแบบพิมพ์ให้ตรงกับฉบับ
สำนักงานที่ดิน**

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดิน
ซึ่งฉบับเจ้าของที่ดินเป็นแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน แต่มีผู้นำมาชุดลบแก้ไข
หมายเลขประจำแบบพิมพ์ให้ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน
ย่อมเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอน
รายการจดทะเบียนดังกล่าวในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินหรือไม่

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนจำนอง การจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๔๐/๒๕๓๙ สรุปความได้ว่า โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนขายที่ดินพิพาท ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ โดยอ้างว่าจำเลยที่ ๑ ปลอมหนังสือมอบอำนาจที่โจทก์ลงชื่อไว้เมื่อจำเลยที่ ๑ ขาดนัดยื่นคำให้การ ประเด็นข้อพิพาทย่อมเกิดจากข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาตามฟ้องโจทก์เท่านั้นว่า จำเลยกระทำการดังที่โจทก์อ้างหรือไม่ แม้จำเลยที่ ๑ มีสิทธิชกค้ำพยานโจทก์ และอ้างตนเองเข้าเบิกความได้ก็เป็นไปเพื่อทำลายน้ำหนักคำพยานของโจทก์ ในประเด็นแห่งคดี ไม่มีสิทธิอ้างข้อเท็จจริงขึ้นใหม่โดยที่ตนมิได้ให้การไว้ และเมื่อคดีฟังได้ตามฟ้องโจทก์ นิติกรรมการซื้อขายระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จึงไม่ชอบ จำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปโอนขายให้แก่จำเลยที่ ๒ ซึ่งไม่ว่าจำเลยที่ ๒ จะสุจริตหรือไม่ ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ ๑ ผู้โอน โจทก์ย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตน

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน หมายเลขแบบพิมพ์ ๔๓ - xxxxxx เดิมมีชื่อนาย น. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย น. ได้จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ บริษัท อ. ต่อมา บริษัท อ. ได้จดทะเบียนขายให้แก่ นาย ก. ปัจจุบันมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ส่วนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน ปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีจำนวน ๒ ฉบับ คือ โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินฉบับที่หนึ่ง ซึ่งมีชื่อ นาง พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีรายการจดทะเบียนประเภทขาย ระหว่าง นาย ก. ผู้ขาย กับนาง พ. ผู้ซื้อ เป็นรายการจดทะเบียนลำดับสุดท้าย จากการตรวจสอบของสำนักงานที่ดินพบว่า โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินดังกล่าวมีการใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินกระดาศและลายน้ำที่ใช้เป็นคนละชนิดกับที่กรมที่ดินใช้อยู่ และมีรายการจดทะเบียนไม่ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เชื่อได้ว่าเป็นโฉนดที่ดินปลอมและรายการจดทะเบียนที่ปรากฏในโฉนดที่ดินเป็นรายการจดทะเบียนปลอมเช่นกัน จึงไม่มีผลตามกฎหมายและไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒ และโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินฉบับที่สอง ซึ่งมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จังหวัด ได้ส่งโฉนดที่ดินให้กรมที่ดินตรวจสอบ โดยกองการพิมพ์ได้ตรวจสอบพบว่า โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินดังกล่าวเป็นแบบพิมพ์โฉนดที่ดินที่กรมที่ดินจัดพิมพ์ในปี พ.ศ. ๒๕๔๙ โดยมีการนำมาชุดลบแก้ไขหมายเลขประจำแบบพิมพ์ให้ตรงกับหมายเลขแบบพิมพ์ ๔๓ - xxxxxx ของโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และปรากฏว่ามีรอยชุดลบหมายเลขแบบพิมพ์

ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้เขียน ผู้แทน ผู้ตรวจ ผู้เขียนแผนที่ ผู้ตรวจแผนที่ หัวหน้าการ และลายมือชื่อของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเป็นสิทธิและนิติกรรมขายระหว่าง นาย น. (ผู้ขาย) กับ บริษัท อ. (ผู้ซื้อ) ตลอดจนตรายางของเจ้าพนักงานที่ดินไม่เหมือนหรือคล้ายคลึงกับที่ปรากฏในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน สำหรับรายการจดทะเบียนขายระหว่าง บริษัท อ. (ผู้ขาย) กับ นาย ก. (ผู้ซื้อ) พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเป็นสิทธิและนิติกรรมได้จดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินซึ่งเป็นโฉนดที่ดินปลอมจากข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงฟังได้ว่าโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินปลอม การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายระหว่าง บริษัท อ. กับ นาย ก. ย่อมไม่มีผลตามกฎหมาย จึงไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย)

สำหรับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน หมายเลขแบบพิมพ์ ๔๓ - xxxxxx ซึ่งมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในการจดทะเบียนขายระหว่าง นาย น. (ผู้ขาย) กับ บริษัท อ. (ซื้อ) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยืนยันว่าได้มายื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายดังกล่าวในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้เรียบร้อยแล้ว จึงต้องรับฟังได้ว่าการจดทะเบียนขายดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนที่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประเด็นที่จะต้องพิจารณาในลำดับถัดมาคือ รายการจดทะเบียนขายระหว่าง บริษัท อ. (ผู้ขาย) กับ นาย ก. (ผู้ซื้อ) ที่พนักงานเจ้าหน้าที่

ได้จดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่มีการปลอม และมีการปลอมลายมือชื่อผู้มีอำนาจของ บริษัท อ. ไปทำนิติกรรมขายที่ดิน ส่งผลให้นิติกรรมขายที่ดินดังกล่าว มิใช่นิติกรรมที่ บริษัท อ. เจ้าของที่ดิน เป็นผู้กระทำการที่พนักงานเจ้าหน้าที่หลงเชื่อและจดทะเบียนขายให้ไป ย่อมเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนรายการ จดทะเบียนขายดังกล่าวในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๔๓ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส. ๓ ก. และเป็นที่ดินแปลงเดียวกับโฉนดที่ดินและ ให้ดำเนินการขายทอดตลาดใหม่

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเพทขายตามคำสั่งศาล ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ ให้แก่ นาย ส. ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดและได้แจก โฉนดที่ดินให้แก่ นาย ส. เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ต่อมาศาล มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส.๓ ก. และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดใหม่ต้องถือเสมือนว่า ไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ นาย ส. ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนรายการ จดทะเบียนทั้งใน น.ส. ๓ ก. และในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใช่หรือไม่ อย่างไร

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคแปด

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ความเห็นกรมที่ดิน

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลใน น.ส. ๓ ก. เมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ ให้แก่ นาย ส. ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด นาย ส. ได้นำ น.ส.๓ ก. มายื่นขอออกโฉนดที่ดิน และได้แจกโฉนดที่ดินให้แก่ นาย ส. เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๔ (โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้กรายการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลไปจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน) ต่อมาศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาด น.ส. ๓ ก. และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดใหม่นั้น น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวจึงเป็นถูกยกเลิกไปตามมาตรา ๕๙ เบญจแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการออกโฉนดที่ดินเป็นเพียงการเปลี่ยนประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. กับโฉนดที่ดินยังคงเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล (ตามหนังสือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด..... ที่ ลงวันที่) เมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ ทั้งใน น.ส. ๓ ก. ที่ถูกยกเลิกไปโดยผลของกฎหมาย และในโฉนดที่ดินจึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง ที่ถูกต้องหมายเหตุการเพิกถอนเฉพาะในโฉนดที่ดินเท่านั้น ประกอบกับการเพิกถอน

รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขนั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ โดยในข้อ (๑) ก. กำหนดทางปฏิบัติไว้ว่า “ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องทำการเพิกถอน หรือรายการจดทะเบียน หรือจดทะเบียนรายการจดทะเบียนที่ดิน ให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้าของโฉนดที่ดิน หรือรายการจดทะเบียนนั้น” ซึ่งการขีดเส้นคู่ขนานให้ขีดจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวาเป็นเส้นคู่เพียงคู่เดียวเท่านั้น มิใช่ขีดเส้นคู่ขนานตามคำบรรยายการเพิกถอนรายการจดทะเบียน

เรื่องที่ ๔๔ ใช้หนังสือมอบอำนาจเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอจดทะเบียนขาย ภายหลังจากผู้มอบอำนาจได้เสียชีวิตไปแล้ว

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

นาย ม. ได้มอบอำนาจให้ นาย ว. เป็นตัวแทนไปขอออโฉนดที่ดินชี้แนวเขต และรับโฉนดที่ดิน โดยนาย ว. ได้ยื่นคำขอออโฉนดที่ดินนำรังวัดและปักหลักเขตเพื่อออกโฉนดที่ดิน ต่อมา นาย ว. ได้นำหนังสือมอบอำนาจขายที่ดินของนาย ม. มายื่นคำขอจดทะเบียนขายโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว โดยปรากฏข้อเท็จจริงภายหลังว่า นาย ม. ได้ถึงแก่ความตายไปก่อนวันที่เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดิน จึงเป็นการมอบอำนาจในขณะที่ผู้ขายไม่มีสภาพบุคคลตามมาตรา ๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีเป็นการดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบ

ด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายและโฉนดที่ดินหรือไม่ อย่างไร

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕ มาตรา ๘๒๖ และมาตรา ๘๒๘

๓. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ความเห็นกรมที่ดิน

นาย ม. ผู้ถือสิทธิครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ได้มอบอำนาจให้นาย ว. เป็นตัวแทนไปขออออกโฉนดที่ดินชี้แนวเขตและรับโฉนดที่ดิน ให้แก่นาย ม. ตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๖ เมื่อนาย ว. ผู้รับมอบอำนาจ ได้ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขออออกโฉนดที่ดินดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๖ ถือได้ว่าเป็นการเริ่มต้นกระบวนการพิจารณาทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แม้ต่อมานาย ม. จะถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๘ ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินและแจก

โฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่ นาย ว. รับแทนก็ตาม ซึ่งตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ความเป็นตัวแทนโดยปกติจะระงับลงเมื่อตัวการตายตามนัยมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ตาม มาตรา ๘๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ให้อำนาจผู้รับมอบไว้เป็นกรณีพิเศษ กล่าวคือ เมื่อการมอบอำนาจระงับสิ้นไปเพราะผู้มอบตาย ผู้รับมอบมีอำนาจจัดการอันสมควรทุกอย่างเพื่อปกป้องรักษาประโยชน์อันเขามอบหมายแก่ตนไปจนกว่าทายาทหรือผู้แทนของผู้มอบจะอาจเข้าปกป้องรักษาประโยชน์นั้น ๆ ได้ และตามมาตรา ๒๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้วางหลักให้การแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการในการพิจารณาทางปกครองไม่ระงับลง แม้ว่าคู่กรณีจะถึงแก่ความตาย เว้นแต่ผู้สืบสิทธิตามกฎหมายของคู่กรณีจะถอนการแต่งตั้งดังกล่าว ซึ่งการนำหลักกฎหมายทั้งสองมาตรา มาปรับใช้พิจารณาจะต้องพิจารณาเป็นเรื่อง ๆ ไป ตามลักษณะของแต่ละเรื่องว่าการดำเนินการต่อไปดังกล่าวเป็นไปตามเจตนาที่ผู้ตายได้กำหนดไว้ก่อนตาย และก่อให้เกิดผลต่อผู้สืบสิทธิของผู้ตายหรือไม่ ข้อเท็จจริงเรื่องนี้ถือได้ว่าการที่ผู้รับมอบอำนาจได้ดำเนินการเพื่อให้มีการรังวัดและปักหลักเขตเพื่อออกโฉนดที่ดินถูกต้องตามที่ได้รับมอบอำนาจและเป็นไปตามเจตนาของ นาย ม. แล้ว ส่วนในวันที่เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘ นาย ม. ผู้มอบอำนาจจะถึงแก่ความตายไปแล้ว ก็ยังคงต้องถือว่าผู้รับมอบอำนาจยังคงมีอำนาจจัดการตามสมควรเพื่อปกป้องรักษาประโยชน์ของผู้ตายต่อไป ตามนัยของกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ฉะนั้น การออกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จึงเป็นการจัดการอันสมควรของ

ผู้รับมอบอำนาจและสมประโยชน์ของผู้ตายแล้ว ไม่มีเหตุจำเป็นต้องเพิกถอน โฉนดที่ดิน

สำหรับกรณีนี้ นาย ม. ผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดิน ได้มอบอำนาจให้นาย ว. เป็นตัวแทนไปจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทั้ง ๙ ราย ตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แต่ปรากฏว่า นาย ม. ได้เสียชีวิตเมื่อวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๘ ก่อนที่ นาย ว. จะนำหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวไปจดทะเบียนขายที่ดินในวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จึงเป็นการมอบอำนาจและจดทะเบียนในขณะที่ผู้ขายไม่มีสภาพบุคคลตามมาตรา ๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และผู้รับมอบอำนาจกระทำไปโดยไม่มีอำนาจ เนื่องจากขณะมอบอำนาจผู้มอบอำนาจในฐานะตัวการไม่มีสภาพบุคคล จึงไม่อาจมอบให้ตัวแทนกระทำการได้ นาย ว. ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจที่จะขอจดทะเบียนขายที่ดินตามหนังสือมอบอำนาจได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายที่ดินโฉนดที่ดิน ระหว่าง นาย ม. ผู้ขาย กับ ผู้ซื้อ ทั้ง ๙ ราย เมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๘ กรณีต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขาย และไม่มีกรจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น การจดทะเบียนขายตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขายดังกล่าวจะมีชื่อ นาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จึงมีผลทำให้ผู้ซื้อทั้ง ๙ ราย ไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดิน จึงไม่มีสิทธินำที่ดินไปยื่นขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในขณะนั้นนำช่างทำการรังวัด ย่อมมีผลทำให้

การรังวัดดังกล่าวเป็นการรังวัดไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการที่พนักงานเจ้าหน้าที่นำผลการรังวัดที่เสียไปทั้งหมดไปจดทะเบียน จึงมีผลทำให้การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ เป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีผลทำให้โฉนดที่ดินแปลงแยก ซึ่งออกสืบเนื่องจากการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงแยกแล้ว ย่อมมีผลทำให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินแปลงแยกไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ จึงไม่มีสิทธินำที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยกไปจดทะเบียนโอนได้ ตามหลักที่ว่า “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภทขายโฉนดที่ดินแปลงแยกดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกัน

เรื่องที่ ๔๕ หรือการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล โดยมีได้พิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทจำนองซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมา

ประเด็นปัญหา/ข้อหารือ

กรณีศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมบ้าน ระหว่าง นาย จ. ผู้ขาย กับ นาย พ. ผู้ซื้อ และให้ นาย พ. โฉนดจำนองที่ดินพร้อมบ้าน เพื่อให้ที่ดินและบ้าน

ปลอดจากภาระจำนองตามสภาพที่เป็นอยู่เดิมก่อนการจดทะเบียนซื้อขาย ซึ่งสำนักงานที่ดินเห็นว่า เมื่อศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนนิติกรรม การจดทะเบียนซื้อขายที่ดินแล้ว จะต้องดำเนินการตามที่ระบุในคำพิพากษา จะดำเนินการอย่างอื่นให้แตกต่างจากคำพิพากษามีได้ ส่วนเรื่องการไถ่ถอน จำนองเป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำพิพากษาบังคับกับ นาย พ. ซึ่งเป็นคู่ความ ในคดีที่จะต้องดำเนินการตามคำพิพากษาโดยเฉพาะอยู่แล้ว แต่เนื่องจากการดำเนินการตามความเห็นดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายการจดทะเบียนที่ยังคงมีอยู่ จึงขอหารือว่าก่อนเพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนซื้อขาย ที่ดินพร้อมบ้าน จะต้องให้นาย พ. ไถ่ถอนจากจำนองพร้อมบ้านก่อนหรือไม่ หากนาย พ. ไม่ไถ่ถอนจำนองจะดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อนำมา เพิกถอนนิติกรรม การจดทะเบียนซื้อขายได้หรือไม่

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาล มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน เจ้าพนักงานที่ดินย่อมมีอำนาจดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดนั้นได้ ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ กรณีของเรื่องนี้มีคำพิพากษาถึงที่สุดระหว่าง นาง ศ. โจทก์ นาย พ. ที่ ๑ ธนาคร ก. ที่ ๒ และกรมที่ดิน ที่ ๓ จำเลย ซึ่งศาลพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านดังกล่าวแล้ว หากไม่ไปดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๓ นั้นเสีย และให้จำเลยที่ ๑ ไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมบ้าน เพื่อให้ที่ดินและบ้านปลอดจากภาระจำนองตามสภาพที่เป็นอยู่เดิมก่อนการจดทะเบียนซื้อขาย เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขาย ระหว่าง นาย จ. ผู้ขาย กับ นาย พ. ผู้ซื้อ แต่โดยที่ศาลมิได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันระหว่าง นาย พ. ผู้จำนอง กับ ธนาคร ก. ผู้รับจำนอง ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมา เนื่องจากศาลวินิจฉัยว่าการเพิกถอนนิติกรรมจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน ไม่อาจกระทบกระเทือนต่อสิทธิของ ธนาคร ก. ผู้รับจำนองโดยสุจริต จึงพิพากษาให้ นาย พ. เป็นผู้ไถ่ถอนเพื่อให้โฉนดที่ดินพร้อมบ้านปลอดจากภาระจำนอง กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เมื่อ นาย พ. ยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง ประกอบกับ นาง ศ. โจทก์ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวตามนัย

มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในทางปฏิบัติ เพื่อมิให้เกิดความสับสนเกี่ยวกับชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทางทะเบียน เนื่องจาก นาย พ. ผู้จำนองมิใช่เจ้าของที่ดิน จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในสารบัญชีจดทะเบียนได้รายการจดทะเบียน จำนองเป็นประกันว่า “ที่ดินแปลงนี้พร้อมบ้านเลขที่ ศาล มีคำพิพากษาที่ ลงวันที่ ให้เพิกถอนการโอนขายที่ดินพร้อมบ้านระหว่าง นาย จ. ผู้ขาย กับ นาย พ. ผู้ซื้อ จดทะเบียนเมื่อวันที่ ปัจจุบัน มีชื่อ นาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

สำหรับประเด็นที่เกี่ยวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดินเห็นว่า นาย พ. ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้แก่ ธนาकर ก. ผู้รับจำนอง ฉะนั้น เพื่อให้การเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทยาย ระหว่าง นาย จ. ผู้ขาย กับ นาย พ. ผู้ซื้อ เป็นไปตามคำพิพากษาศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ชอบที่จะเรียกโฉนดที่ดินดังกล่าวจาก ธนาकर ก. ผู้รับจำนองซึ่งเป็นผู้ยึดถือไว้เสียก่อน ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินนั้นมาพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะออกใบแทนได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายเสร็จแล้วให้ส่งโฉนดที่ดินคืนแก่ผู้ยึดถือต่อไป โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ ข้อ (๑) และข้อ (๓)

คณะผู้อำนวยการจัดทำ

๑. ผู้อนุมัติโครงการ

นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน

๒. ผู้เห็นชอบโครงการ

นายสมเกียรติ ถนนมกิตติ รองอธิบดีกรมที่ดิน

๓. ผู้เสนอโครงการ

นายอำนาจ แจ่มแจ้ง ผู้อำนวยการ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๔. คณะทำงาน

นายอำนาจ แจ่มแจ้ง ผู้อำนวยการ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

นายหริรักษ์ หัตถศาสตร์ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน
การทะเบียนที่ดิน

นางสาวชญญา มั่นคง นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
หัวหน้ากลุ่มพัฒนา
การทะเบียนที่ดิน

นางสาวสมกมล ทองใส นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นางสาวชวีตา อัครรัตน์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นายพรภวิชัย ชุมณี นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

