

(สำเนา)

ที่ มท ๐๓๒๒.๑/๖ ๑๔๐๔๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๔ สิงหาคม ๒๕๒๖

เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น
จะออกไปโดยไม่ชอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

เนื่องจากมีปัญหาทางปฏิบัติอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน
ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มีความสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ เช่น
มีปัญหาเกี่ยวกับป่าไม้ หรือที่สาธารณะ เป็นต้น พนักงานเจ้าหน้าที่บางแห่งกับจดทะเบียน
ต่อไปได้ แต่บางแห่งก็ระงับการจดทะเบียนไว้ จึงทำให้การปฏิบัติไม่ไต่เป็นไปในแนวทาง
เดียวกัน และในบางกรณีทำให้ราษฎรได้รับความเดือดร้อน

ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอวางแนวทางเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีผู้มีอำนาจในการสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
พิจารณาแล้วว่า จะต้องแก้ไข หรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ระงับการจดทะเบียนทันที

๒. ถ้าเป็นกรณีที่ยังมีปัญหาคือสงสัยว่าการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น
ออกไปชอบหรือไม่ชอบ และผู้มีอำนาจในการสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ยังพิจารณาไม่ยุติ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปได้ แต่ก่อน
จดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งในกรณีทราบดีถึงเหตุที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นอาจจะ
ถูกแก้ไขหรือเพิกถอน หากกรณีทราบดีแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับข้อบกพร่องตนเอง
ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วจดทะเบียนต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติ
ต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) กลย์ เวสโกสิทธิ์

(นายกลย์ เวสโกสิทธิ์)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำเนาถูกต้อง

๑-๔

(นายประสิทธิ์ สิริจิตร)

ผู้อำนวยการกอง กองทะเบียนที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร ๒๒๒๖๑๔๖

ที่ มท ๐๓๐๔/ว 2864



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๓) กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔

เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น
จะออกไปโดยไม่ชอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๒.๑/ว ๔๔๔๐ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๒๒

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมถือปฏิบัติ รวม ๒ ประการ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน
ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มีความสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ มาเพื่อ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติแล้ว นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินเห็นสมควรยกเลิกความในข้อ ๒ ตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๓๒๒.๑/ว ๔๔๔๐ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๒๒ และได้ให้ความต่อไปนี้แทน

๒. ถ้าเป็นกรณีที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น
ได้ออกไปโดยถูกต้องหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และมีอำนาจในการสั่งแก้ไขหรือเพิกถอน
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยังพิจารณาไม่ยุติ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน
ต่อไปได้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่หนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินนั้นอาจจะถูกแก้ไขหรือเพิกถอน หากคู่กรณีทราบแล้วแต่ยังไม่ประสงค์จะจดทะเบียน ก็ให้
บันทึกถ้อยคำไว้แล้วจดทะเบียนต่อไปได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(นายศิริ เกวลินสฤมดี)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร ๒๒๒๖๔๖



ที่ มท ๐๓๐๔/ว ๕๐๕

กระทรวงมหาดไทย

ถนนชัยวงศ์ กท ๑๐๒๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ ได้บัญญัติให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย มีอำนาจสั่งเพิกถอน แก้ไข หรือออกใบแทนสำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเพิกถอน แก้ไข เอกสารที่ไต่จกทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ไต่จกแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นได้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดที่มีอำนาจดังกล่าวสำหรับในท้องที่จังหวัดอื่น ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปโดยถูกต้องเรียบร้อย กระทรวงมหาดไทยจึงขอขอความเข้าใจมาเพื่อดำเนินปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

๑. เมื่อความปรากฏว่า ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือไต่จกทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจกแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งมีสาเหตุเป็นการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำการสอบสวนพยานหลักฐานและเรียกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่ไต่จกทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ไต่จกแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ที่ยึดถือนั้นมาพิจารณา เมื่อผู้นั้นนำมาส่งตามที่เรียกแล้วให้ออกใบรับไว้เป็นหลักฐาน แล้วให้ทำการสอบสวนและตรวจสอบพยานหลักฐานดังกล่าว พิจารณาสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขทราบโดยด่วน และพร้อมกันนั้นให้แจ้งการจดทะเบียนใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

๒. เมื่อผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข พิจารณาเห็นสมควรว่าจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ก็ให้ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อแจ้งให้มีส่วนได้เสียทราบ หากมีความประสงค์จะคัดค้านประการใด ก็ให้คัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับทราบ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำคัดค้านแล้ว ให้รีบส่งไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข หรือถ้าไม่ได้รับการคัดค้าน เมื่อพนักงานกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับทราบ ก็ให้รายงานไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ในกรณีที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการไม่ได้ ให้แจ้งเหตุขอยก

การแจ้งให้มีส่วนได้เสียทราบทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยลงทะเบียน
ตอบรับ

๓. เมื่อผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ได้รับการคัดค้าน หรือในกรณีที่ไม่มี การคัดค้าน เมื่อพนักงานขอให้พิจารณาและสั่งการโดยด่วน เมื่อเห็นสมควรให้เพิกถอนหรือแก้ไข ก็ให้ทำเป็นคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วแต่กรณี พร้อมกับส่งเอกสารคืนไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งดังกล่าวต่อไป หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการได้ ก็ให้ส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๓ โดยอนุโลม แต่ไม่ต้องสอบสวน และให้ถือว่าคำสั่งของผู้อนุญาตสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเป็นคำขอ ส่วนเอกสารอื่นก็ให้หมาย เหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเหตุใดจึงไม่ได้เอกสารนั้นมา แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แจ้งให้ผู้ที่ถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมนั้นทราบ พร้อมทั้งรายงานให้ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขทราบด้วย

๔. วิธีการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขนั้น ให้ปฏิบัติ
ดังต่อไปนี้

(ก) ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่โจทก์ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่โจทก์แจ้งรายการจดทะเบียนหรือสิทธิหรือนิติกรรมให้ชื่คนคู่ขนานจากกลางชายไปจนขวา แล้วหมาย เหตุด้วยอักษรสีแดงว่า "โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่โจทก์ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่โจทก์แจ้งรายการจดทะเบียนหรือสิทธิหรือนิติกรรม) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด

ที่ ลงวันที่ .. เดือน พ.ศ." ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ไว้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ไว้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ และโฉนดที่ดินเจ้าหน้าที่ยื่นชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ข) ถ้าเป็นกรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ไว้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ไว้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้ชดเชยค่าที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า "แก้ไขความคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด ที่ ลงวันที่ .. เดือน พ.ศ." และโฉนดที่ดินเจ้าหน้าที่ยื่นชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๕. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ ๔ แล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสาร ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ในส่วนกลางต่อไป

๖. ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียน หรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้นั้นมีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยชี้แจงข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหนังสือสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบเพื่อดำเนินการต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ


(นายราญ กาญจนทพันธุ์)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร ๒๒๒๖๑๔๖



ที่ มท ๐๑๐๔/ว 15504

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กม ๑๐๒๐๐

3 สิงหาคม ๒๕๓๓

เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น
จะออกไปโดยไม่ชอบ
ในทราบ.

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๐๔.๑/ว ๑๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๒ ๑๐ ส.ค. ๓๓
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๐๔/ว ๒๔๖๔ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๑๐๔/ว ๙๐๙ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

ด้วยปรากฏว่าสำนักงานที่ดินบางแห่งมีปัญหาสงสัยเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติตามหนังสือ
ที่อ้างถึงข้างต้นว่า หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๑๐๔/ว ๙๐๙ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐
เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้วางทางปฏิบัติว่า เมื่อปรากฏว่าได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๙๐ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน ได้พิจารณาสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน
หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขทราบแล้ว ในังการจดทะเบียนใด ๆ
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข
จะยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๐๔.๑/ว ๑๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๒ และหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๐๔/ว ๒๔๖๔ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับ
ที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ขอเรียนขอความเข้าใจเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว

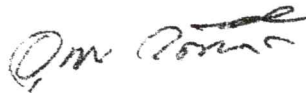
กึ่งนี้

๑. ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
สอบสวนพิจารณาแล้วยังไม่เป็นที่ยุติ กล่าวคือ ยังมีปัญหาหรือข้อสงสัยว่าการออกหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินนั้นออกไปโดยฉลากเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือยังอยู่ใน
ระหว่างสอบสวน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ค่อไปได้
แต่ก่อนจดทะเบียนจะต้องแจ้งให้ผู้มีอำนาจถึง เหตุที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจจะถูก
เพิกถอนหรือแก้ไข หากผู้กรณทราบแล้วยังประสงค์ให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้
แล้วจดทะเบียนต่อไปได้ โดยไม่ต้องให้ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขพิจารณาอนุญาต
ก่อนแต่อย่างใด

๒. ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
สอบสวนพิจารณาแล้ว เชื่อว่าได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยฉลากเคลื่อน
หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายจริง และได้สรุปรายงานชี้แจง เหตุที่ฉลากเคลื่อนหรือไม่ชอบ
ด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วจึงให้จดทะเบียนใด ๆ
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ แต่อย่างไรก็ตาม ถ้ายังไม่มีความสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไข
หากผู้กรณีประสงค์จะให้จดทะเบียนโดยใดทราบถึง เหตุที่ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ไปโดยฉลากเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว ยังคง
ยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และเมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจสั่ง
เพิกถอนหรือแก้ไขให้ดำเนินการจดทะเบียนได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
จดทะเบียนให้เรียบร้อย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ
ต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ



(นายอุดม วัฒนชาติ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖ ๐๔๖

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๐๔/ว

02528



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

1 กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไป
โดยไม่ชอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๔/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๐

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมถือปฏิบัติรวม ๒ ประการ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ยังมีปัญห
สงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือ
ปฏิบัติแล้ว นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่ากรมที่ดินได้รับคำร้องเรียนจากรายหลายรายเกี่ยวกับการปฏิบัติ
ของเจ้าหน้าที่ที่ถามหนังสือดังกล่าวว่า หากผู้กรณีไม่ยอมลงชื่อในบันทึกการรับทราบถึง เหตุที่หนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินอาจจะถูกเพิกถอนหรือแก้ไข พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่รับดำเนินการให้ ทำให้
ราษฎรได้รับความเดือดร้อนเสียหาย และพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายได้บันทึกผู้กรณีได้รับผิดชอบ
กันเองซึ่งเป็นการไม่ถูกต้อง ดังนั้น กรมที่ดินจึงขอขอความร่วมมือใจเกี่ยวกับการบันทึกด้วยคำ
ความนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๔/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๐ ว่า ให้บันทึกแต่
เพียงการรับทราบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจออกไปโดยไม่ชอบ และอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไข
และกรณียืนยันให้จดทะเบียนเท่านั้น ไม่ได้ให้บันทึกผู้กรณีรับผิดชอบกันเอง และควรทำการบันทึก
เฉพาะกรณีที่มิใช่เหตุผลสมควร สงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นอาจออกไปโดยไม่ชอบเท่านั้น

แต่อย่างไรก็ตาม หากพนักงานเจ้าหน้าที่ใดแจ้งให้คู่กรณีทราบแล้วแต่คู่กรณีไม่ยอมลงชื่อรับทราบ
การแจ้งก็ควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็น
พยานด้วย ๒ คน แล้วจากทะเบียนให้คู่ช้อออกไปได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

รองอธิบดีกรมการปกครอง



12 ก.พ. 2536

๑๒

(นายผืน อินทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๔๖

โทรสาร ๒๒๖๖๔๖

ทว.3-2

ส.อ.ร.

ทว.4

ส.อ.ร.

ทว.5

ส.อ.ร.



ที่ มท ๐๗๒๘/ว 22633

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ส่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

ตามที่กรมที่ดินได้ขอความร่วมมือเข้าใจเพื่อให้งานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานเกี่ยวกับกรณีเพิกถอน
แก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ ไปแล้ว นั้น

เนื่องจาก มาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕)
พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้ใช้ความใหม่แทน
ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันทำให้หลักการเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการ
จดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอน แก้ไข การออกโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการ
จดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
สอดคล้องกับกฎหมายที่แก้ไขใหม่ จึงให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึงทั้งหมด และบรรดาระเบียบ คำสั่งอันใด
ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานดังกล่าวนี้

๑. เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอัยยัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอัยยัด (บ.ท.ด. ๒๗) ทั้งบัญชีอัยยัดเรียงตามตัวอักษร และบัญชีอัยยัดเรียงตามหมายเลข ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ เรื่องการอัยยัดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ โดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เขียนข้อความลงในบัญชีอัยยัดของ ๗ (หมายเหตุ) ว่า "ที่ดิน (หรืออสังหาริมทรัพย์) แปรลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน (หรือแก้ไข)" แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กากับไว้ ต่อเมื่อดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงจัดทำรายการในบัญชีอัยยัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า "ดำเนินการเสร็จแล้ว" แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กากับไว้

๒. หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามข้อ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่าการที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๓. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับคำสั่งให้เพิกถอน แก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้ปฏิบัติดังนี้

๓.๑ กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า "โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทําประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ....." ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กากับไว้

๓.๒ กรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมาตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกเดิมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายให้ดูด้วยอักษรสีแดงว่า "ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ....." แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กากับไว้

ทั้งนี้ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย ผู้ออกคำสั่งเพิกถอนแก้ไขคำสั่งให้ทุกเลขาธิการปฏิบัติตามคำสั่งเพิกถอนแก้ไขไว้ก่อน ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕

๔. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๓ เสร็จแล้ว เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไว้ ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป

๕. กรณีมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยตลาดเคลื่อน เนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยชี้แจงข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน แล้วลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กากับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

๔ สิงหาคม

(นายประวาทย์ สิริโสภณ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐-๒๒๒๒-๖๑๕๖ โทรสาร ๐-๒๒๒๑-๑๘๔๓๑



ที่ มท ๐๗๒๘/ว 2606

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กท ๑๐๒๐๐

14 กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดวิธีการเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในการเพิกถอน
แก้ไข การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ ไปแล้ว นั้น

เนื่องจาก มาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕)
พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้บัญญัติให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้ใช้ความใหม่แทน

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า ความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๓ ทำให้
หลักการเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทนายระโยชน์ หรือการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนอสังหา-
ริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม จึงให้ยกเลิก
หนังสือที่อ้างถึงเสีย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรวิทย์ เลิศลักษณ์)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๓๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินวางแผนทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยมีหลักการสำคัญว่า เมื่อความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอายุ (บ.ท.ด. ๒๗) ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ เรื่อง การอายุที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ โดยอนุโลมและหากมีผู้ขอมาจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้รับคำสั่งให้เพิกถอนแก้ไขให้ดำเนินการหมายเหตุตามวิธีการ เว้นแต่ผู้ออกคำสั่งเพิกถอนแก้ไขได้สั่งให้ทุเลาการปฏิบัติตามคำสั่งเพิกถอนแก้ไขไว้ก่อน ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ พร้อมกับให้รายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครองซึ่งมีผลสมบูรณ์ในตัวเอง และไม่อาจทุเลาการบังคับได้ ประกอบกับการทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครอง คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองได้เคยวินิจฉัยไว้ในเรื่องเสรีจที่ ๗๙๙/๒๕๕๕ เป็นหลักการสำคัญว่า การยับยั้งผลของคำสั่งทางปกครองจะต้องยกเลิกหรือเพิกถอนคำสั่งนั้นด้วยการพิจารณาอุทธรณ์หรือการฟ้องคดีต่อศาล หากผู้มีคำสั่งทางปกครองสั่งทุเลาการบังคับตามคำสั่งเสียเอง ก็เท่ากับเป็นการยอมรับว่าคำสั่งของตนไม่ถูกต้อง ซึ่งชอบที่จะยกเลิกหรือเพิกถอนคำสั่งของตนเสีย โดยไม่จำเป็นต้องทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองไว้ก่อนแต่อย่างใด และปัจจุบันมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว และจากสถิติการดำเนินการเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไข

/การจดทะเบียน...

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๕๔ - ๒๕๖๓ ปรากฏว่ามีเรื่องที่กรมที่ดินพิจารณายุติ เรื่องโดยไม่ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นจำนวน ๓๖๖ เรื่อง และมีเรื่องที่กรมที่ดินพิจารณาออกคำสั่งเพิกถอนแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จำนวน ๔๖๙ เรื่อง กรณียอมแสดงให้เห็นได้ว่าการส่งเรื่องให้กรมที่ดินดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเรื่องโดยไม่รอบคอบถี่ถ้วนว่ากรณีใด ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกรณีใดสามารถยุติเรื่องได้โดยไม่ต้องส่งให้กรมที่ดินพิจารณา ทำให้การพิจารณาเรื่อง เกิดความล่าช้าไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ต้องการให้ดำเนินการดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ดังนั้น เพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับหลักการดังกล่าว จึงให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง และบรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นใดในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. กรณีความปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบและพิจารณาเป็นที่ยุติแล้วว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบ ด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีหน้าที่ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และ วิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง โดยต้องรายงาน ข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นและเหตุผลไปยังผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นตามระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน โดยให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ลงนามในหนังสือเพื่อส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย พิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนเพื่อทำการสอบสวนต่อไป

โดยในการตรวจสอบและพิจารณา ให้จังหวัดตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นประธานกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาส่วนแยกซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ หัวหน้าฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และหัวหน้ากลุ่มงานวิชาการ เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับกรณีที่ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน

๒. เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามในหนังสือแล้ว ก่อนส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้ซึ่งอธิบดี กรมที่ดินมอบหมาย เพื่อพิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอายุที่ดิน (บ.ท.ด. ๒๗) ทั้งบัญชีอายุที่ดินเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอายุที่ดินเรียงตามหมายเลข สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ลงบัญชีอายุที่ดินเรียงตามตัวอักษรเพียงบัญชีเดียว พร้อมกับให้บันทึก ข้อมูลการอายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์ ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เขียนข้อความลงในบัญชีอายุที่ดินช่อง ๗ (หมายเหตุ) ว่า “ที่ดิน (หรืออสังหาริมทรัพย์) แปรลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน (หรือแก้ไข)” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ ต่อเมื่อดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีอายุที่ดินด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “ดำเนินการเสร็จแล้ว” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้ยกเลิกข้อมูลที่บันทึกการอายัดในระบบคอมพิวเตอร์

๓. เมื่อได้ลงบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขแล้ว หากมีผู้ขอมาจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

ในกรณีที่ยังไม่ได้ลงบัญชีอายุตามข้อ ๒. ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อยู่ในระหว่างพิจารณาเพิกถอนแก้ไข หรือมีเหตุที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเด็ดขาด

๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับคำสั่งให้เพิกถอนแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๑ กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดเส้นคูขนานจากกลางซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๔.๒ กรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตบเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๕. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๔. เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืนให้แก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป

๖. กรณีมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้อง โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๗. กรณีมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและพิจารณาเห็นว่า การขอให้ดำเนินการดังกล่าว ไม่ปรากฏพยานหลักฐานใหม่อันอาจทำให้ข้อเท็จจริงในขณะออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนที่ดิน เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่มีเหตุต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินในฐานะเจ้าหน้าที่ผู้ออกคำสั่งทางปกครอง เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแจ้งคำสั่งไม่เพิกถอนแก้ไขและแจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบต่อไปด้วย

เนื่องจากการออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นการใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่มีผลต่อสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล อันเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๓. จึงมีลักษณะที่ทำให้คำสั่งทางปกครองไม่มั่นคงและทำให้ประชาชนไม่เชื่อมั่นต่อการดำเนินการตามภารกิจของกรมที่ดิน ดังนั้น การส่งเรื่องให้กรมที่ดินดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงขอให้ผู้บังคับบัญชาให้ความสำคัญและจะต้องเป็นกรณีที่ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้วว่าการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามความนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔