

๒๕๖๖/๑๕๖.ว.๕๓.๓.๑๕. กาง
ภาคเมืองนครราชสีมาไว้รอรับ
ประกาศในภาคโดยก่อนแล้วจึงรอท
งรถต่อไป

(สำเนา)

ที่ ๑๖๔๑๑/๒๕๕๕

กระทรวงมหาดไทย

๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินที่ทำการ เกินสำรวจ เพื่อออกโฉนดที่ดินแล้ว
เรียน ผู้ว่าราชการภาค ทุกภาค ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยถาวรปฏิบัติเคมในการ เกินสำรวจปักหลักหมายเขต เพื่อออกโฉนดที่ดิน
เมื่อเจ้าหน้าที่ไต่สวนสอบสวนสิทธิในที่ดินและสร้างใบไต่สวนเสร็จเรียบร้อยแล้ว กิจการแจก
ใบไต่สวนหรือใบนำแล้วแต่กรณี ให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้เป็นหลักฐาน และเพื่อความสะดวก
ในการมาติดต่อขอรับโฉนดที่ดินต่อไป แต่กรมที่ดินได้มีคำสั่งที่ ๒/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม
๒๕๖๕ ให้แจกใบไต่สวนในเวลาทำการ เกินสำรวจ และให้แจกใบเสร็จ (ท.ก.๑๕) ให้
เจ้าของที่ดินยึดถือไว้แทนใบไต่สวน ส่วนใบไต่สวนคงมีระเบียบให้แจกเมื่อมีการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม หรือแจกโฉนดที่ดิน และกระทรวงมหาดไทยก็ไดวางระเบียบวิธีการไว้ตาม
หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ ที่ ๕๕๔/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๕ จึงถือเป็น
ระเบียบปฏิบัติมาจนบัดนี้.

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นว่า ใบไต่สวนเป็นรายงานการสอบสวน
สิทธิในที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานในการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะไต่ตรวจสอบพิจารณาว่า เป็นการ
ออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิที่ดินต่อไปเท่านั้น แต่เมื่อมีการแจกใบไต่สวนไปแล้วยอมถือ
ว่าเป็นที่มีใบไต่สวน และมีผลในทางทะเบียนที่ดิน เป็นทำนองเดียวกับที่ดินมีโฉนดที่ดินแล้ว
ฉะนั้น กระทรวงมหาดไทยจึง เห็น เป็นการสมควรที่จะวางระเบียบปฏิบัติ เกี่ยวกับการแจก
ใบไต่สวนและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่มีใบไต่สวนและยังไม่มีโฉนดที่ดิน

ข้อ ๑. กรณีที่มีการแจกใบไต่สวนนั้น ให้แจกเฉพาะใบเมื่อทำการแจก
โฉนดที่ดิน หรือใบกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งยังไม่ถึงคราวจะแจกโฉนด
ที่ดิน ในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา และให้เป็นหน้าที่ของพนักงาน
เจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ (๑).

ข้อ ๒. ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามความในข้อ ๑ ให้ประกาศแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นตามระเบียบ โดยใช้แบบประกาศท้าย
คำสั่งนี้ เมื่อประกาศครบกำหนดไม่มีการคัดค้านหรือขัดข้องประการใดแล้ว ก็แจกใบไต่สวน
ให้เจ้าของที่ดิน แล้วดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปในขณะนั้น อนุโลมปฏิบัติ
ตามวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ถ้าปรากฏ
มีการคัดค้าน ให้ดำเนินการตามความในมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้ว

/ จึง

จึงพิจารณาว่า เป็นการต่อไปตามนัยที่กล่าวแล้วนั้น โดยควรแก่กรณี.

ข้อ ๓. ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่ได้ แจกโฉนดที่ดิน หรือแจกโฉนดที่ดินไปแล้วก่อนระเบียบการนี้ สำหรับที่ดินใน เขตที่ยังไม่มี สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ (๒) โดยดำเนินการตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๕๗ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๔๕๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอ หรือผู้ทำการแทน และปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ พ.ศ. ๒๔๕๗.

ข้อ ๔. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวในข้อ ๓. ในกรณีที่ดินที่ยังไม่ได้มีการแจกโฉนดที่ดิน ห้ามมิให้แจกโฉนดที่ดิน โดยให้พิจารณาปฏิบัติดังนี้

เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในเขตที่ได้มีการ เติมน้ำสำรวจ เพื่อออกโฉนดที่ดินแล้ว ให้สอบถามผู้ขอว่าที่ดินที่จะขอจดทะเบียนนั้น ผู้ขอได้เคยนำเจ้าพนักงานทำการรังวัด เพื่อรับโฉนดที่ดินไว้แล้วหรือประการใด ถ้ามีการนำทำการรังวัด เพื่อรับโฉนดที่ดินไว้ ให้เรียกหลักฐาน เช่น ใบเสร็จ (ท.ก. ๑๔) มาตรวจสอบให้ทราบ ว่าตรงกับที่ดิน เลข เครื่องหมายใด แล้วจึงบอกขอโฉนดที่ดินตาม เลข เครื่องหมายสำหรับ ที่ดินแปลงนั้น ไปยังผู้กำกับการ เติมน้ำสำรวจ หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หรือกรมที่ดิน แล้วแต่ กรณีที่ปรากฏว่าในขณะนั้นโฉนดที่ดินเก็บอยู่ที่ใด ในกรณีเช่นนี้ให้เจ้าหน้าที่ผู้เก็บรักษา โฉนดที่ดินจัดการส่งโฉนดที่ดิน ๑ ฉบับ เพื่อให้เป็นหลักฐานในการตรวจสอบสำหรับ พนักงานเจ้าหน้าที่และตุกรณีโดยไม่ต้องแจกและแจกแจงการจดทะเบียนโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดิน ภายหลังโฉนดที่ดินถูกส่งมาแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปตามระเบียบที่กล่าวข้างต้นในลักษณะที่ดินไม่มีโฉนดที่ดิน แต่ให้จัดทำเรื่องราวขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ก. ๑) เป็นคู่ฉบับ เมื่อได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมแล้ว ให้แจ้งและส่งโฉนดที่ดินพร้อมด้วยเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม (ท.ก. ๑) ฉบับที่เป็นคู่ฉบับไปยังเจ้าหน้าที่ซึ่งส่งโฉนดที่ดินมาให้ เพื่อจะได้อ จัดการบันทึกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวลงในหลังโฉนดที่ดินต่อไป.

ข้อ ๕ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กล่าวในข้อ ๓ และ ๔ เฉพาะประเภทแบ่งแยกให้ชัดเจนใหญ่ เกี่ยวของทราบว่าจะต้องยก เลิกโฉนดที่ดิน ที่สร้างไว้เสียก่อน และที่ดินนั้นกัก เป็นที่ดินที่ เสมือนหนึ่งยังไม่มีการ สอบสวนและรังวัด หมายเขตไว้ เลย เมื่อมีความประสงค์จะขอรับ โฉนดที่ดินใหม่จะต้องดำเนินการ รังวัด ใหม่ในประเภทที่ดินดังกล่าว หากมีการยืนยันให้ดำเนินการก็ให้บันทึกออกคำไว้เป็นหลักฐาน

และดำเนินการต่อไปตามระเบียบ เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วให้แจ้งไปยัง
ผู้กำกับการเดินสำรวจ หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หรือกรมที่ดินแล้วแต่กรณีเพื่อ
ยกเลิกใบไต่สวนนั้นเสีย

ทั้งนี้ ให้ยกเลิกระเบียบปฏิบัติเดิมเฉพาะที่ขัดแย้งกับระเบียบการนี้
และให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ราม ราชภักดิ์

(พระยาราม ราชภักดิ์)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำเนาอันถูกต้อง.

นิติกรรมทะเบียนรัฐ

หัวหน้ากองหนังสือสำคัญ ลงนามแทน

อธิบดีกรมที่ดิน