

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๙๔๗๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

เรื่อง การตรวจและพิจารณาหนังสือมอบอำนาจกรณีมีการเปลี่ยนแปลงเครื่องหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยสำนักงานที่ดินได้มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินได้แก่ เลขโฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ตำบล หรืออำเภอ ในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงใหม่ ตามระเบียบ กรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และการประทับตรา พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยเจ้าของที่ดินยังไม่ได้นำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแก้ไขให้ถูกต้องตรงกับโฉนดที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดิน ต่อมาปรากฏว่ามีเจ้าของที่ดินได้จัดทำหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน แปลงดังกล่าว โดยระบุเลขโฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ตำบล หรืออำเภอ ตามโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน ที่ยังไม่ได้ทำการแก้ไขเครื่องหมายที่ดิน ทำให้เกิดปัญหาในการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการพิจารณา หนังสือมอบอำนาจดังกล่าว โดยสำนักงานที่ดินบางแห่งรับหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวไว้ดำเนินการ แต่สำนักงานที่ดิน บางแห่งอาจปฏิเสธการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การแก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินดังกล่าว เป็นการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินเพื่อให้ตรงตามสภาพความเป็นจริงตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่ ที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินแปลงเดิม แม้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจะยังไม่มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับ โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขแล้วก็ตาม แต่เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบได้ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจและพิจารณาหนังสือมอบอำนาจ กรณีมีการเปลี่ยนแปลงเครื่องหมายที่ดินให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอความร่วมมือ ดังนี้

๑. กรณีที่เจ้าของที่ดินมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว แม้หนังสือ มอบอำนาจจะระบุเลขโฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ตำบล หรืออำเภอ ตามโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ได้ มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก็ตาม หนังสือมอบอำนาจนั้นก็หนังสือ มอบอำนาจให้ทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงเดียวกันและสามารถใช้ดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นได้ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธ เพราะเหตุหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวระบุเครื่องหมายที่ดินไม่ตรงกับโฉนดที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินโดยเด็ดขาด

-/๒. ให้พนักงาน ...

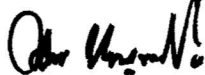
๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ผู้ขอนำมายื่นคำขอ และที่ระบุในหนังสือมอบอำนาจที่ผู้ขอนำมายื่นประกอบคำขอ ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้วหรือไม่ หากเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน ให้บันทึกการตรวจสอบเสนอผู้มีอำนาจสั่งการในหนังสือมอบอำนาจเพิ่มเติมด้วยว่า “ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเลขที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... ตำบล..... อำเภอ..... กับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเลขที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... ตำบล..... อำเภอ..... แล้วปรากฏว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน”

๓. ให้แก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้ว ตามระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ก่อนดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนตรวจสอบเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงว่าเครื่องหมายที่ดินถูกต้องตรงกันหรือไม่ด้วย

๔. กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวข้างต้นด้วย โดยอนุโลม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพินิจ หาญพาณิชย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔