



คู่มือการปฏิบัติงานของกระบวนการออกใบแทน
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
และการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่
ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๖๔
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
กรมที่ดิน

คำนำ

กรมที่ดินมุ่งเน้นและเล็งเห็นความสำคัญในการให้บริการประชาชนเป็นไปโดยถูกต้อง รวดเร็วและมีมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ เพื่อให้มีการนำทักษะความรู้ที่สั่งสมจากรุ่นหนึ่งได้ประมวล ถ่ายทอดไปยังรุ่นต่อไป และนำไปใช้เป็นแนวทางในการทำงาน เพื่อให้เกิดการนำแนวความคิดเดิมมา พัฒนาเป็นกระบวนการใหม่ รูปแบบใหม่ ที่จะอำนวยความสะดวกต่อประชาชนและรัฐในอนาคต และเพื่อให้เกิดการเรียนรู้อย่างเป็นระบบและมีมาตรฐานซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคลากรของหน่วยงานอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวอธิบดีกรมที่ดิน (นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ) จึงได้มีดำริให้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานที่อยู่ในกรอบภารกิจของกรมที่ดินขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้กับเจ้าหน้าที่และเป็นแหล่งศึกษาหาความรู้ต่อไป

การออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตาม มาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นภารกิจ การบริการประชาชนที่สำคัญสำหรับระบบการจดทะเบียนที่ดินเป็นอย่างยิ่ง ความถูกต้องของรูปแบบ ขั้นตอน วิธีการ กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และแนวทางปฏิบัติต่างๆ อาจนำไปสู่ความชอบหรือไม่ชอบด้วย กฎหมายที่อาจมีการแก้ไขหรือเพิกถอนและส่งผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลได้ ด้วยภารกิจที่สำคัญนี้ กรมที่ดินจึงตระหนักในการที่จะดำเนินการจัดกระบวนการเสริมสร้างความรู้ เพื่อให้เกิดการบริการที่ ถูกต้อง ชอบด้วยกฎหมาย เป็นธรรม และหนึ่งในกระบวนการเสริมสร้างความรู้คือการประมวลความรู้ โดยการจัดทำคู่มือแนวทางการปฏิบัติงาน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจึงได้ประมวลแนวทางการออกใบแทนหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นี้ขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ใช้เป็นแนวทางในการ ปฏิบัติงาน และเพื่อใช้เป็นตำราในการศึกษาหาความรู้ในภารกิจของกรมที่ดินเพิ่มเติมอันเป็นการพัฒนา ตนเองและหน่วยงานต่อไป

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

มกราคม ๒๕๕๓

สารบัญ

หน้า

คำนำ

บทที่ ๑

๑. ที่มา	1
๒. วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือ	2
๓. ขอบเขต	2
๔. แผนผังการออกไปแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	3
๕. แผนผังการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	5
๖. มาตรฐานของกระบวนการ	7
๗. การติดตามประเมินผล	8
๘. ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือ	8

บทที่ ๒ ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการออกไปแทน

และจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่

๑. การออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๓

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	9
๑.๑ หลักการ	10
๑.๒ หลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการ	11
ก. การออกไปแทนโฉนดที่ดิน	
(๑) การรับคำขอและสอบสวน	11
(๑.๑) กรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย	12
(๑.๒) กรณีโฉนดที่ดินชำรุด	13

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

(๑.๓) กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดอัน เกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียน ตามคำพิพากษา	14
(๑.๔) กรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและ ขายทอดตลาดของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือ เงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้	17
(๑.๕) กรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน	18
(๑.๖) กรณีอธิบดีใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	19
(๒) เจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการ	20
(๓) กรณีที่ต้องประกาศ	20
(๔) แบบใบแทนโฉนดที่ดิน วิธีการจัดสร้างใบแทนและ การคัดลอกรายการจดทะเบียน	22
(๔.๑) แบบใบแทนโฉนดที่ดิน วิธีการจัดสร้างใบแทน	22
(๔.๒) การคัดลอกรายการจดทะเบียน	23
(๕) เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจลงนาม และการแจกใบแทน	24
ข. การออกใบแทนใบไต่สวน (น.ส.๕)	
(๑) ใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย	25
(๒) ใบไต่สวนฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย	25
(๓) ใบไต่สวนทั้งฉบับสำนักงานและฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย	26

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ก. การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
(๑) การออกใบแทนใบจอง	26
(๒) การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์	29
ง. กรณีอื่นที่กฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการ	
ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	
(๑.) การออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง	
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒	31
(๒.) การออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง	
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓	33
(๓.) การออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียน	
ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	37
๑.๓ ผลของการออกใบแทน	38
๒. การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔	
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
๒.๑ หลักการ	39
๒.๒ หลักเกณฑ์และวิธีการ	39
๒.๒.๑ กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน	
เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ฉบับเจ้าของที่ดินมิได้ชำรุด	
หรือสูญหาย	39
๒.๒.๒ กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน	
เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย และฉบับเจ้าของที่ดิน	
ก็เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ด้วย	41
๒.๓ ผลของการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่	42

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ภาคผนวก ก	
- แนวคำวินิจฉัย	45
- คำพิพากษาฎีกา	91
- คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด	99
ภาคผนวก ข	
- กฎหมาย และกฎกระทรวง	103
- มติที่ประชุมของคณะกรรมการพิจารณา ปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน	109
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๔๐๔/๒๔๘๕ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๔๘๕ เรื่อง การออกใบแทนกรณีใบแทรกโฉนดหาย	116
- หนังสือหอทะเบียนที่ดินจังหวัดลำปาง ที่ ๕๕/๒๔๘๕ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๕ เรื่อง หารื้อเรื่องใบแทรกโฉนดหาย	117
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๑๖/๒๔๘๕ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๕ เรื่อง ใบแทรกโฉนดหาย	118
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๕๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๕๓ เรื่อง พยานหลักฐานในการขอรับใบแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์	119
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๘/๒๔๕๘ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๔๕๘ เรื่อง การจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงาน เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย	120
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๕๖/๒๔๕๘ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๔๕๘ เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดิน	122
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๓๘๑/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๐๑ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจการปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม (ท.ด.๑) (ใบแทน - มรดก)	123

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๔๘๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๐๒ เรื่อง กรมศิลปากรขอใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง	124
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๓ เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์	125
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๐๘ เรื่อง ใบแทนโฉนดและการลงนามในโฉนดที่ดิน	129
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๕๒๕๖ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๐๘ เรื่อง ใบได้ส่วนตอน ๑ และตอน ๒ สัญญา	130
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐ เรื่อง การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์	131
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๕๑๘๘ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๑๐ เรื่อง แบบพิมพ์โฉนดที่ดินใหม่	132
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๘๕๑๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๑๒ เรื่อง ใบได้ส่วนฉบับเจ้าของที่ดินสัญญา	133
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๗๔๘ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๑๓ เรื่อง ใบได้ส่วนฉบับสำนักงานที่ดินสัญญา	134
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๔๗๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓ เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน	135
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๖๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔ เรื่อง ขออนุญาตใบแทนโฉนด	136
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๕๐๓๑ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๔ เรื่อง การออกใบแทน น.ส.๓ และการประทับตราประจำต่อ	137
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๗๕๐๑ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๑๔ เรื่อง ข้อความเข้าใจเรื่องใบแทนโฉนดที่ดิน	138
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕ เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน	139

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๓๔๕ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๖๖
เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ 141
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๐๖๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๖
เรื่อง การประทับตราประจำต่อ 143
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๗๑๒๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๖๐
เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย 144
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๕๕๒๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐
เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายกรณีออกใบแทนโฉนดที่ดิน 145
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๑๓๗๘๐ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๐
เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 146
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๗๗/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๐
เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 147
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๑๒๕ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐
เรื่อง ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดิน 149
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๑๓๗๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๑
เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว 150
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๒๔๘๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑
เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว 151
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๓๖๕๕ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๑
เรื่อง การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีใบแทนโฉนดที่ดินสูญหาย 152
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๔๕๖ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔
เรื่อง การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครอง
ปรปักษ์ 153
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๒/ว ๒๓๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๔
เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน 155

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย
ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๒๔ 156
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๓๘๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๒๕
เรื่อง การขอการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน
น.ส. ๓ หรือใบจอง 158
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๘๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕
เรื่อง การขอการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน
น.ส. ๓ หรือใบจอง 159
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๗๕๑๑ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๒๕
เรื่อง การแจกโฉนดที่ดินกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหาย 161
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๒๑๗๐๓ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๒๕
เรื่อง ขออนุญาตใบแทนโฉนดที่ดิน 163
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๒๗๗๕ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๒๕
เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน 164
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๐
เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษา
ของศาล 165
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๖๖๔๘ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๒
เรื่อง การปิดประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 167
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/๒๒๓๕๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๒
เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน 169
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/๒๒๕๖๗ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๓๓
เรื่อง การขอจดทะเบียนและการเพิกถอนใบแทน 171

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๐๒๓๘๕ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๔๐
เรื่อง พยานหลักฐานในการขอรับใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน 173
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕.๓/ว ๑๖๑๘๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๐
เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน 175
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๕๓ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๐
เรื่อง พยานหลักฐานในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน 177
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕.๓/ว ๒๔๓๘๔ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๓
เรื่อง การใช้แบบพิมพ์ใบแทนสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส.๓) 179
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๓๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖
เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ 181
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๑๓๒๘ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖
เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติกรณีไฟไหม้สำนักงานที่ดิน 184
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/๑/๑๔๒๓๕ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕
เรื่อง เพลิงไหม้ที่ว่าการอำเภอนาบอน 185
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๓ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑
เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 192
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัด
หรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๓
ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๔๓ 195
- ตัวอย่างคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสืบสวนสอบสวนหาผู้รับผิดชอบ
โฉนดที่ดินสูญหาย 196
- ตัวอย่างการจัดทำ ท.ค.๕ ท.ค.๑ ท.ค.๑๖ ประกาศ และการคัดลอก
รายการจดทะเบียน 197

บทที่ ๑

๑. ที่มา

การพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐเป็นเป้าหมายสำคัญของการพัฒนาระบบราชการไทยที่ต้องให้หน่วยงานภาครัฐมีการยกระดับคุณภาพมาตรฐานการทำงานไปสู่ระดับมาตรฐานสากล (High Performance) สำนักงาน ก.พ.ร. ได้ส่งเสริมให้มีการพัฒนาระบบราชการมาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดการปรับปรุงการทำงาน โดยนำเทคนิคและเครื่องมือบริหารจัดการสมัยใหม่มาใช้ และเพื่อให้เกิดความยั่งยืนของระบบการยกระดับคุณภาพมาตรฐานของหน่วยงานภาครัฐ จึงได้นำเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐมาเป็นเครื่องมือในการดำเนินการ

การพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ แบ่งออกเป็น ๒ ส่วน คือ **ลักษณะสำคัญขององค์กร** และ **เกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ** ซึ่งส่วนที่เป็นเกณฑ์ประกอบด้วย ๗ หมวด ดังนี้

หมวด ๑ การนำองค์กร

หมวด ๒ การวางแผนเชิงยุทธศาสตร์

หมวด ๓ การให้ความสำคัญกับผู้รับบริการและผู้มีส่วนได้เสีย

หมวด ๔ การวัด การวิเคราะห์ และการจัดการความรู้

หมวด ๕ การมุ่งเน้นทรัพยากรบุคคล

หมวด ๖ การจัดการกระบวนการ

หมวด ๗ ผลลัพธ์การดำเนินการ

ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับพันธกิจของกรมที่ดินตามแผนปฏิบัติราชการ ๔ ปี (พ.ศ.๒๕๕๑ - ๒๕๕๔) ซึ่งได้กำหนดไว้ ๓ พันธกิจ คือ

(๑) แสดงสิทธิการถือครองที่ดินและพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน สนับสนุนการวางระบบการถือครองที่ดิน

(๒) บริหารจัดการที่ดินของรัฐให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

(๓) ส่งเสริมการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี

สำนักงานมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจึงได้จัดทำคู่มือการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๓ และการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยหลักการออกใบแทน ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการและผลของการออกใบแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ และมติที่ประชุมของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ตลอดจนได้

รวบรวมคำพิพากษาฎีกา คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่เกี่ยวข้อง ความเห็นของคณะกรรมการ
กฤษฎีกา และแนววินิจฉัยซึ่งกรมที่ดินเคยตอบข้อหารือจังหวัดต่าง ๆ นำมาสังเคราะห์เพื่อให้
สำนักงานที่ดินต่าง ๆ ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

**๒. วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินหรือการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่**

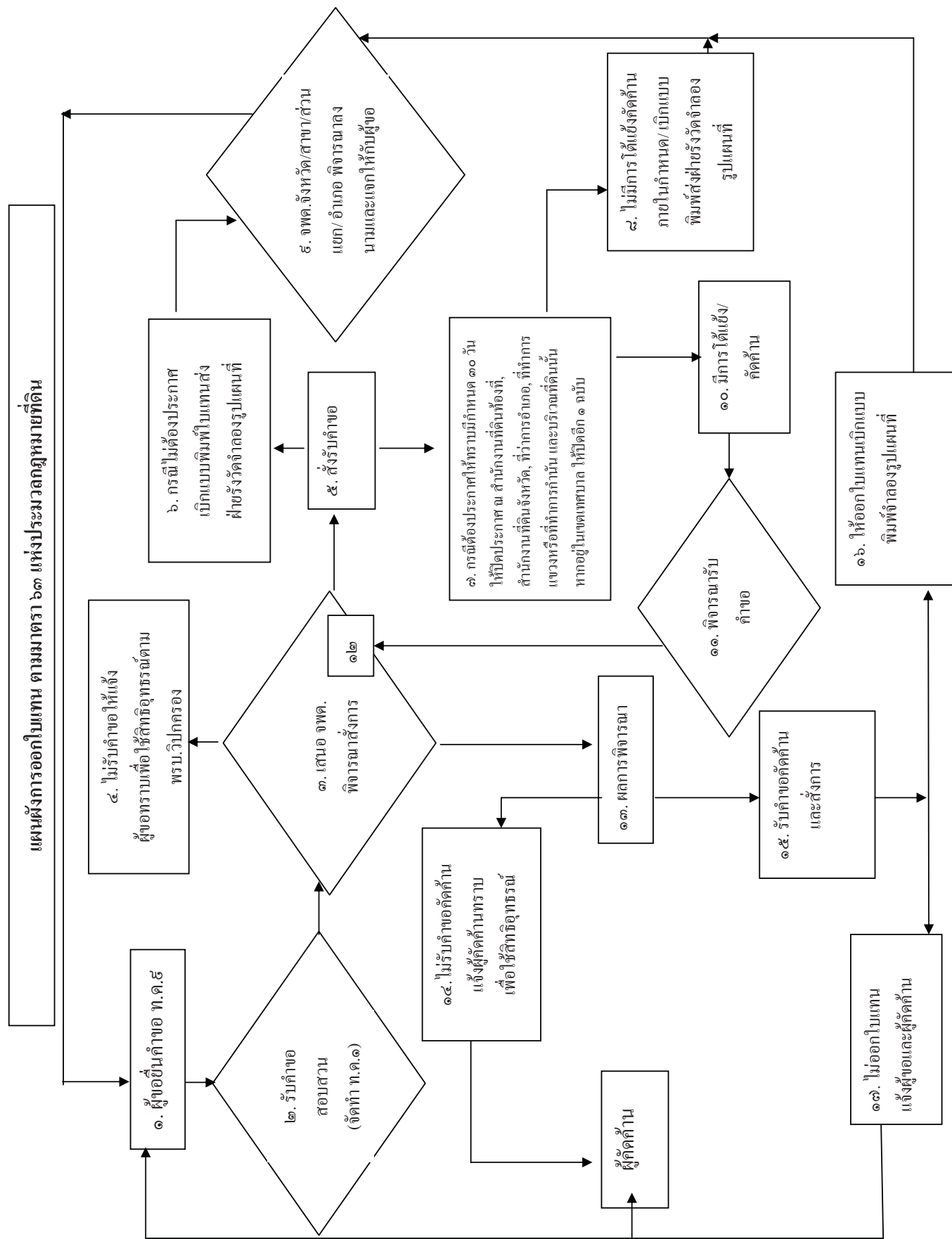
๒.๑ เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

๒.๒ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินและการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน

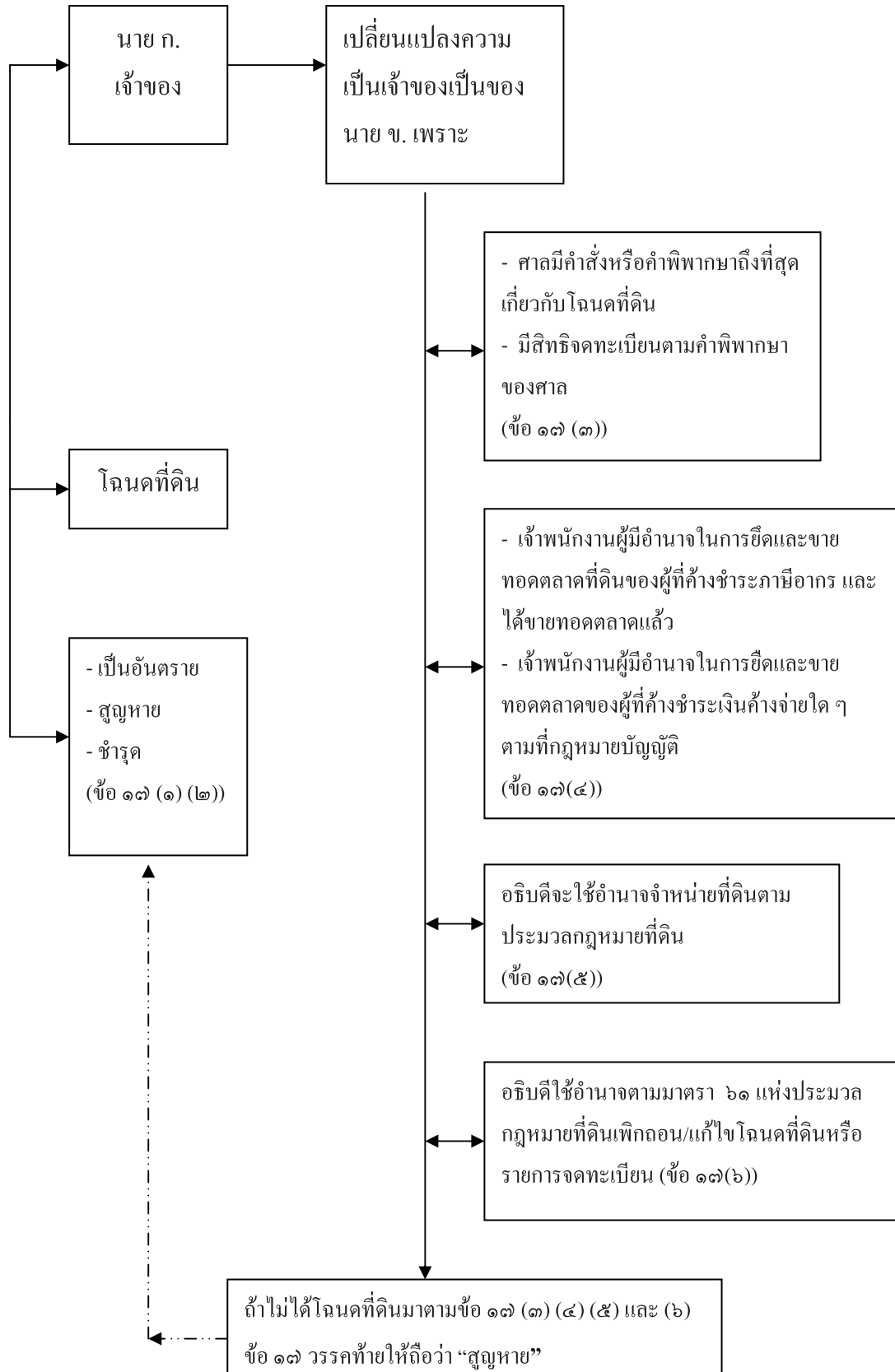
๒.๓. เพื่อลดปัญหาเรื่องร้องเรียนและการหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีเวลา
ไปแก้ไขปัญหาเรื่องอื่น ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

๓. ขอบเขต

กระบวนการที่จัดทำคู่มือการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการ
จัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
มีเนื้อหาครอบคลุมตั้งแต่ขั้นตอน การรับคำขอ การสอบสวนพิจารณาของเจ้าหน้าที่ การเสนอให้
เจ้าพนักงานที่ดินฯ พิจารณาสั่งการ การประกาศ การใช้แบบพิมพ์ใบแทน การเขียนรูปแผนที่ การ
คัดลอกการสำรวจบัญชีจดทะเบียน การหมายเหตุในใบแทนหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จัดทำขึ้น
ใหม่ การพิจารณาลงนามของเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจพิจารณาลงนามและแจกใบแทนให้ผู้ขอ



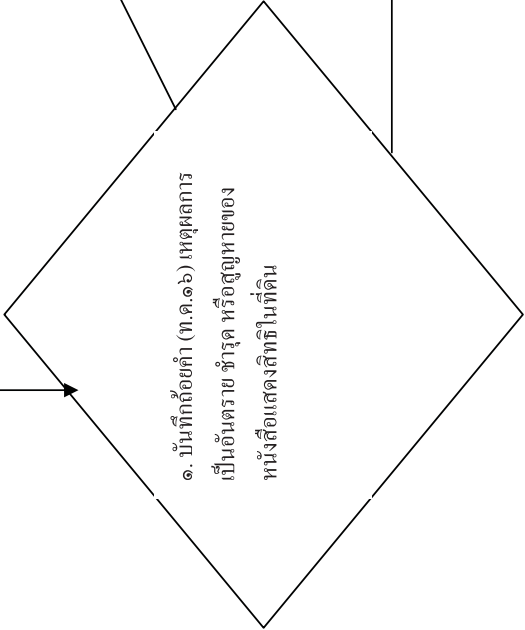
หลักการออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓



แผนผังการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย

ก. กรณีโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/ใบจอง/ใบได้ส่วน
ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหาย

๒. เฉพาะกรณีสูญหายให้ จพด.จังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/ อำเภอ แต่งตั้ง
คณะกรรมการสืบสวนข้อเท็จจริงกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับ
สำนักงานสูญหาย



๓. แจ้งเจ้าของที่ดินเรียกหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดินมาจัดทำขึ้นใหม่โดยให้ชี้แจงถึงเหตุผล
ความจำเป็นให้เจ้าของที่ดินทราบด้วย

๘. ก่อนแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้
ประทับตราประจำต่อหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน

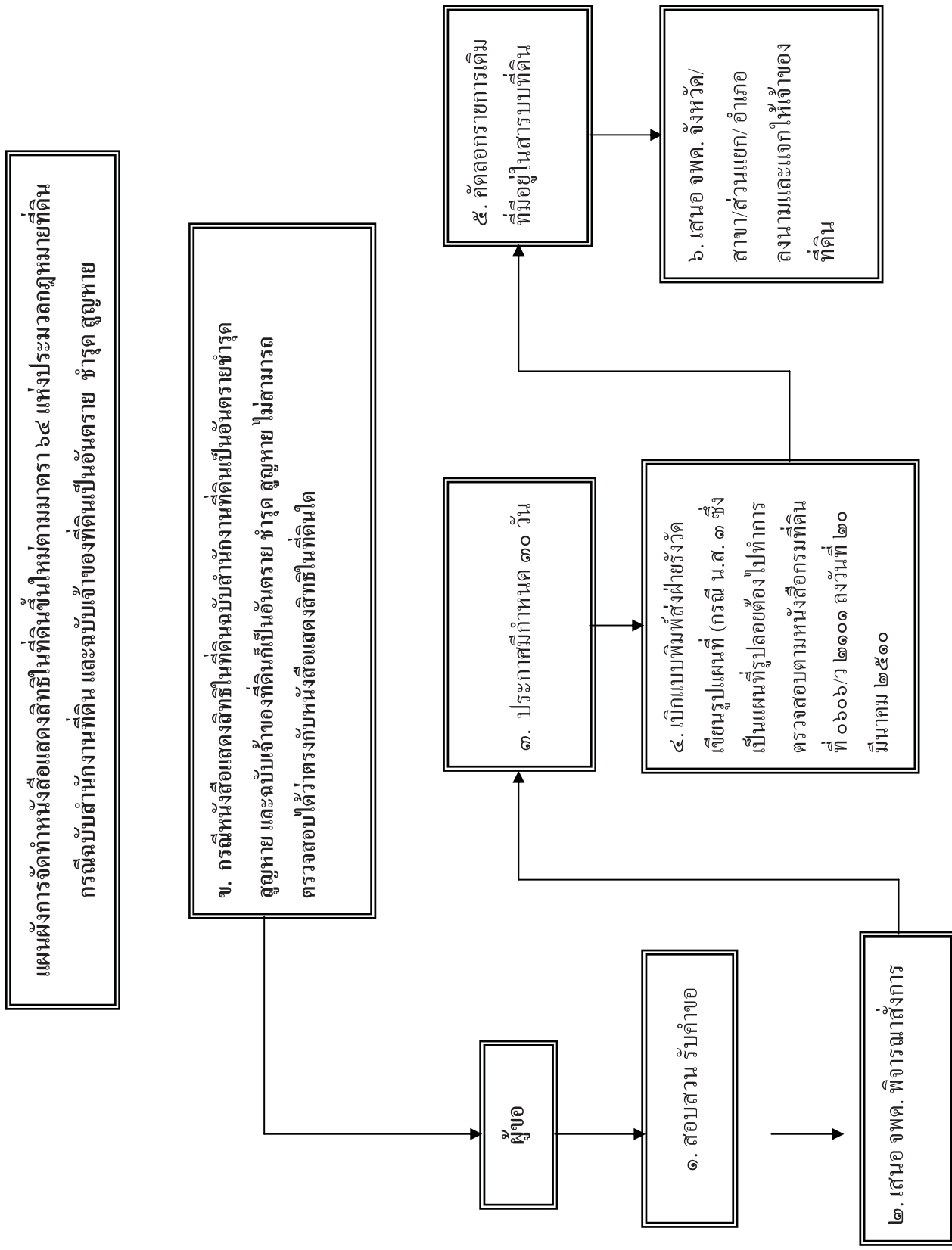
๔. ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด.๒)
และบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง
(บ.ท.ด. ๒๑)

๕. เบิกแบบพิมพ์โฉนด/ น.ส.๓/
น.ส.๓ ก./น.ส.๑๒, น.ส.๑๒ ๑, น.ส.๑๒ ก.
แล้วแต่กรณี จำลองรูปแบบที่ (เฉพาะแต่
ในใบได้ส่วนให้ใช้คำสำเนาใบได้ส่วน
ฉบับเจ้าของที่ดิน)

๖. คัดลอกรายการเปลี่ยนแปลง
ทางทะเบียน (ใช้หลักฐานเดิมจาก
สารบบเรื่องในการจัดทำขึ้นใหม่)

๗. ทำบันทึกเสนอ จพด.จังหวัด/สาขา/
ส่วนแยก/อำเภอ พิจารณาลงนาม

๕. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมให้หมายเหตุว่า
“โฉนดที่ดิน, หนังสือรับรองการทำประโยชน์,
ใบได้ส่วน, ใบจอง” ฉบับนี้ ได้ยกเลิก โดยได้จัดทำขึ้น
ใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. แล้วให้
จพด. ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับเสร็จแล้วกับเข้า
สารบบที่ดินแปลงนั้น



๔. มาตรฐานของกระบวนการ

ระยะเวลาในการปฏิบัติราชการในการออกไปแทน หรือจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นกระบวนการที่ไม่แล้วเสร็จภายในวันเดียว กรมที่ดินได้มีประกาศ เรื่อง ขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ.๒๕๔๗ ดังนี้

๔.๑ กรณีที่ต้องประกาศ

(๑) ประชาสัมพันธ์จ่ายบัตรคิว

(๒) สอบสวนรับคำขอ

(๓) รับเงินค่าธรรมเนียม เขียนหรือพิมพ์ใบเสร็จ

ขั้นตอน (๑) - (๓)

ใช้เวลาปฏิบัติงาน ๑ วัน

(๔) จัดทำประกาศเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/

เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก/นายอำเภอหรือ

ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ลงนาม

ใช้เวลาปฏิบัติงานประมาณ ๑ วัน

(๕) ประกาศออกไปแทน ๓๐ วัน (ไม่นับเวลามานับรวม)

(๖) จัดสร้างใบแทน / เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา / เจ้าพนักงานที่ดิน

หัวหน้าส่วนแยก/ นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำ

กิ่งอำเภอพิจารณา ลงนาม / แจ้งผู้ขอมารับใบแทน

ใช้เวลาปฏิบัติงานประมาณ ๔ วัน

(๗) รับเงินค่าธรรมเนียม/แจกใบแทนให้ผู้ขอ

ใช้เวลาปฏิบัติงานประมาณ ๑ วัน

รวมใช้เวลาปฏิบัติงานประมาณ ๗ วัน (เฉพาะกรณีที่ไม่มีข้อขัดข้อง)

๔.๑ กรณีไม่ต้องประกาศ

(๑) ประชาสัมพันธ์จ่ายบัตรคิว

(๒) สอบสวนรับคำขอ

(๓) รับเงินค่าธรรมเนียม เขียนหรือพิมพ์ใบเสร็จ

ขั้นตอน (๑) - (๓)

ใช้เวลาปฏิบัติงาน ๑ วัน

- (๔) จัดสร้างใบแทน/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา / เจ้าพนักงานที่ดิน
หัวหน้าส่วนแยก / นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำ
กิ่งอำเภอพิจารณาลงนาม / แจงผู้ขอมารับใบแทน
ใช้เวลาปฏิบัติงานประมาณ ๔ วัน
- (๕) รับเงินค่าธรรมเนียม/แจกใบแทนให้ผู้ขอ
ใช้เวลาปฏิบัติงานประมาณ ๑ วัน
รวมใช้เวลาปฏิบัติงานประมาณ ๖ วัน
(เฉพาะกรณีที่ไม่มีข้อขัดข้อง)

๕. การติดตามประเมินผล

ติดตามประเมินผลจากระยะเวลาการปฏิบัติตามประกาศกรมที่ดินเรื่อง การลด
ขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๗ ใน
กระบวนการที่ใช้เวลาดำเนินการมากกว่า ๑ วัน ข้อ ๖ ว่าด้วยการออกใบแทนหรือจัดทำหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแยกออกเป็น ๒ กรณี คือ

- (๑) กรณีที่สำนักงานที่ดินมีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม จะติดตามจากระบบงานที่ไม่แล้วเสร็จภายในวันเดียว
- (๒) กรณีที่สำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม จะติดตามจากบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ค.๒๗ หรือ บ.ท.ค.๓๓) แล้วแต่กรณี

๖. ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือ

- ๖.๑ ผู้ปฏิบัติงานมีความรู้ความเข้าใจไปในทิศทางเดียวกัน ไม่เกิดความสับสน
ข้อผิดพลาดในการทำงานลดน้อยลง
- ๖.๒ เจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เร็วขึ้นไม่ต้องเสียเวลาไปกับการศึกษา
ค้นคว้า เมื่อมีกรณีที่เป็นปัญหาหรือข้อเท็จจริงที่ต้องวินิจฉัย งานค้างดำเนินการลดน้อยลง
- ๖.๓ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานสามารถปฏิบัติหน้าที่ทดแทนกันได้เมื่อมีการแต่งตั้ง
โยกย้าย สับเปลี่ยนหน้าที่
- ๖.๔ เป็นเครื่องมือสอนงานให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติหน้าที่บรรจุใหม่ หรือสับเปลี่ยน
หน้าที่

บทที่ ๒

ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการออกใบแทน และจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้จัดทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินจะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ กรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗ วรรคสอง ได้บัญญัติให้โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องจัดทำเป็นคู่ฉบับ แต่หากโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งใบจองและใบไต่สวนฉบับเจ้าของเป็นอันตราย ขำรุด หรือสูญหาย ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ ได้กำหนดให้เจ้าของมาขอรับใบแทนได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ แตกต่างไปจากการจัดทำโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบจอง และใบไต่สวนขึ้นใหม่กรณีฉบับสำนักงานที่ดินเกิดเป็นอันตราย ขำรุด หรือสูญหาย ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ขำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ จึงแยกการพิจารณาออกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๑. การออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็น
อันตราย ขำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้
เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบไต่สวนให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม”

การออกใบแทนตามบทบัญญัติดังกล่าวมีประเด็นที่ควรพิจารณา รวม ๓ หัวข้อซึ่งได้แก่ หลักการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทน และผลของการออกใบแทนตามรายละเอียด ดังนี้

๑.๑ หลักการ

จากบทบัญญัติในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สามารถกำหนดหลักการออกใบแทนโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบจอง และใบได้สวนได้ ๒ ประการ

(๑) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น จะต้องเป็นอันตราขาย ชำรุด หรือสูญหาย^๑

“เป็นอันตราขาย” คำว่าอันตราขาย พจนานุกรมให้ความหมายว่า หมายถึง เหตุที่ทำให้ถึงแก่ความแตกดับ พังทลาย หรือฉิบหายไป โฉนดที่ดินที่ถือว่าเป็นอันตราขาย ตัวอย่างได้แก่ โฉนดที่ดินถูกไฟไหม้กลายเป็นเถ้าถ่าน หรือกระจายไปเพราะแรงระเบิด หรือถูกปลวกกัดกินจนไม่เหลือ

“ชำรุด” หมายความว่า ทรุคโทรม บอบสลายไป โฉนดที่ดินที่ชำรุด เช่น ปลวกกัดกินเป็นรูพรุน หรือโฉนดที่ดินร่นเก่าที่กรอบ หักเป็นชิ้นเล็กชิ้นน้อย หรือถูกน้ำเปียกจนเลอะเลือนอ่านไม่ออก

“สูญหาย” มีความหมายอยู่ในตัวแล้ว เช่น นำโฉนดที่ดินติดตัวไปแล้ว ลืมไว้ที่รถประจำทาง หรือเก็บไว้ที่บ้านแต่ถูกขโมยลักไป นอกจากนี้ในบางกรณีแม้ไม่ได้สูญหายแต่กฎหมายก็ให้ถือว่าสูญหาย เช่น การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือกรณีตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ๗ ข้อ ๑ วรรคท้าย แม้ข้อเท็จจริงจะไม่ได้สูญหายแต่อยู่กับเจ้าของเดิมก็ตาม แต่ถ้าหากเป็นกรณีเจ้าของที่ดินมอบโฉนดที่ดินให้กับบุคคลอื่นไปเพื่อให้ไปบอกขาย บุคคลอื่นที่รับไปแล้วหายตัวไป ไม่ทราบว่าย้ายไปที่ใด เจ้าของที่ดินตามตัวเพื่อเอาโฉนดที่ดินคืนไม่ได้ เช่นนี้ยังไม่ถือว่าสูญหาย กรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินจะต้องฟ้องศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้บุคคลที่เอาโฉนดที่ดินไปคืน ซึ่งบุคคลที่เอาโฉนดที่ดินไปอาจจะขาดนัดยื่นคำให้การ ขาดนัดพิจารณา ศาลพิพากษาไปฝ่ายเดียวให้ผู้นำโฉนดที่ดินไปคืน แต่ส่งหมายบังคับคดีไม่ได้ เพราะไม่ทราบว่าบุคคลที่เอาไปอยู่ที่ไหน ถือว่าโฉนดที่ดินหายไปกับบุคคลนั้นแล้ว เจ้าของที่ดินจึงสามารถขอออกใบแทนได้^๒

(๒) ผู้ขอออกใบแทนจะต้องอยู่ในฐานะ “เจ้าของ”

คำว่า “เจ้าของ” นอกจากจะมีความหมายตามนัยทั่วไปซึ่งหมายถึงผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์หรือผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองแล้ว ยังมีความหมายรวมไปถึงการออกใบแทนเฉพาะที่มีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของ เช่น การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ การขายทอดตลาด การจำหน่ายที่ดินของอธิบดีกรมที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๐ มาตรา ๘๕ หรือทรัพย์สินตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติดตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับ

^๑ ศิริ เกวลินสฤษฎ์ คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๑ น. ๑๕๒

^๒ นิกร เวชภูติ อธิบดีกรมที่ดิน สรุปคำบรรยายคำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ สำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด (ป.ป.ส.) จึงขอออกใบแทนได้^๓ ดังนั้น หากเป็นการออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนประเภทอื่น เช่น ขอโอนสิทธิการรับจ้างตาม คำพิพากษาของศาล ซึ่งการโอนสิทธิการรับจ้าง ไม่ใช่การโอนกรรมสิทธิ์ หรือเปลี่ยนความเป็น เจ้าของ กรรมสิทธิ์ยังคงอยู่กับเจ้าของที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้ได้^๔

แนวคำวินิจฉัย

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม เพียงบางคนสามารถยื่นคำขอออกใบแทนได้ แต่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกใบแทนให้แก่ผู้ขอได้ต่อเมื่อ สอบสวนพยานหลักฐานต่าง ๆ จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายไปจริง^๕

๑.๒ หลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการ

มาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้ว่า “ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน หรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

นอกจากการออกใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน และโฉนดที่ดิน ซึ่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทน ดังกล่าวโดยกฎกระทรวง (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)๑) แล้ว ยังมีการออกใบแทนเพื่อ จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และการ ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียนให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อีกด้วย ซึ่งมีหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาการออกใบแทน ดังนี้

ก. การออกใบแทนโฉนดที่ดิน

(๑) การรับคำขอและสอบสวน

“หลักการ” การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดไว้ในมาตรา ๖๓ แต่สำหรับหลักเกณฑ์หรือวิธีการออกใบแทนในแต่ละกรณี กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)๑ ซึ่งได้กำหนดขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๖ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินได้กำหนดไว้ในข้อ ๑๗ ที่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติ เจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการ และ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ผู้พิจารณาลงนาม จะต้องใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา ดังต่อไปนี้

^๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๒๙๗๐ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๖ ตอบข้อหารือจังหวัดระยอง

^๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๕๕๑๓ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๔๖ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์

^๕ มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๑๕๓๕ เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๕

(๑.๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย^๖ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับ การกระทำผิดอาญา ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอ (ท.ค.๕) และปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่า “ขอปฏิญาณตนในการให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริงว่า ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางอาญาได้” พร้อมทั้งนำพยานบุคคลที่น่าเชื่อถืออย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำ รับรอง^๗ ซึ่งการนำพยานบุคคลมาให้ถ้อยคำประกอบการสอบสวนของเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบการขอ ออกใบแทนนั้น กรมที่ดินซุ่มความเข้าใจว่า “บุคคลที่น่าเชื่อถือไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการให้อยู่ใน คุณสมบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอมาเชื่อถือและผู้ขอออกใบแทนเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น”^๘ และให้ประกาศมี กำหนด ๓๐ วัน

แต่หากเป็นการสูญหายเนื่องจากการกระทำผิดอาญา เช่น ถูกลักขโมย ให้นำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอออกใบแทนด้วย^๙ ซึ่งการแจ้งความใน กรณีนี้ หากผู้เป็นเจ้าของโฉนดที่ดินมิได้ไปแจ้งความด้วยตนเองจะใช้หลักฐานการแจ้งความดังกล่าว ประกอบการขอออกใบแทนได้ จะต้องให้ถ้อยคำรับรู้และรับรองหลักฐานการแจ้งความนั้น จึงจะใช้ เป็นหลักฐานประกอบการขอออกใบแทนได้ และถ้าหากผู้เป็นเจ้าของโฉนดที่ดินมิได้มาขอออก ใบแทนด้วยตนเอง แต่มอบอำนาจให้บุคคลอื่นมาขอออกใบแทนจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ แสดงว่าเจ้าของโฉนดที่ดินได้มอบหมายให้ผู้อื่นไปแจ้งความแทน หรือเจ้าของโฉนดที่ดินได้รับรอง หลักฐานการแจ้งความดังกล่าวเสียก่อน^{๑๐}

ในการยื่นคำขอออกใบแทนนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำ ท.ค.๑ ซึ่งเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน (มิใช่คำขอ) ในประเภทใบแทน โดยกรอก ข้อความเกี่ยวกับตำแหน่งที่ดิน ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้ครบถ้วน โดยไม่ต้องกรอกข้อความใด ๆ ในแบบ ท.ค.๑ ข้อ ๓ - ๕ สำหรับในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ข้อ ๓ ให้แก้คำว่า “จดทะเบียน” เป็น “ออกใบแทน” ให้ตรงกับรูปเรื่องต่อไป^{๑๑}

^๖ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๑)

^๗ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕

^๘ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๖๑๕๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๐

^๙ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๐ และหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ ๐๗๑๕/ว ๐๒๓๕๕ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๔๑

^{๑๐} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๗๑๒๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๒๐

^{๑๑} หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๓๘๑/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๐๑

(๑.๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด^{๑๒} แยกเป็น ๒ กรณี

๑.๒.๑) ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ให้ออกใบแทนให้ไปได้ โดยให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอ (ท.ค.๕) และไม่ต้องประกาศออกใบแทนแต่อย่างใด

กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อและตราประจำตำแหน่งประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดิน หากลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัด คนใดคนหนึ่งหรือทั้งสองคนไม่สามารถตรวจสอบได้ ให้สอบสวนและประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน^{๑๓}

๑.๒.๒) ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าว (ข้อ ๑.๒.๑) ให้นำความในข้อ (๑.๑) (กรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย) มาใช้บังคับ กล่าวคือ ให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน

สำหรับกรณีใบแทรกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่เป็นสารบัญจดทะเบียนสูญหาย ถ้าโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของนำมามอบให้นั้น ยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ สามารถตรวจสอบได้ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนได้โดยไม่ต้องประกาศการออกใบแทนแต่อย่างใด^{๑๔}

แบบของโฉนดที่ดิน

แบบของโฉนดที่ดิน มาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้กำหนดโดยกฎกระทรวง ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย ดังนี้

(๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๙ ข้อ ๗ ได้กำหนดแบบโฉนดที่ดินไว้ ๓ แบบ คือ แบบ น.ส.๔ ก., น.ส.๔ ข. และ น.ส.๔ ค.

^{๑๒} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๙ ข้อ ๑๗ (๒)

^{๑๓} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๑๒๕ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

^{๑๔} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๗๑๖/๒๔๘๕ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๓๖๕๕ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๑

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ได้ยกเลิกแบบโฉนดที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๗) ข้อ ๗ และได้กำหนดแบบโฉนดที่ดินเป็นแบบ น.ส.๔

ในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้มีคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือ ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แล้วแต่กรณีไว้เหนือคำว่า “โฉนดที่ดินเลขที่”

(๓) ต่อมากฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ได้กำหนดแบบโฉนดที่ดินขึ้นอีกแบบหนึ่งเป็นแบบ น.ส. ๔ จ. โดยไม่ได้ยกเลิกแบบโฉนดที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) แต่อย่างใด

(๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ได้ยกเลิกแบบโฉนดที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) และแบบโฉนดที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ได้กำหนดให้ใช้เพียงแบบเดียว คือ แบบ น.ส.๔ จ.

ในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้มีคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แล้วแต่กรณีไว้ใต้ตราครุฑ

(๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ได้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๕) และได้กำหนดแบบโฉนดที่ดินเป็นแบบ น.ส.๔ จ. เช่นเดียวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ซึ่งเป็นแบบพิมพ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

(๑.๓) ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดอันเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด^{๑๕} ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอออกไปแทนแล้วให้ดำเนินการตาม (๑.๑) หรือ (๑.๒) แล้วแต่กรณี

การออกใบแทนในกรณีนี้แยกพิจารณาได้เป็นกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน กรณีหนึ่ง และกรณีศาลมีคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาอีกกรณีหนึ่ง ซึ่งการออกใบแทนกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินเป็นถ้อยคำที่บัญญัติไว้เดิมตามกฎหมายฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๗) ๑

^{๑๕} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๑๓ (๓)

ข้อ ๑๑(๓) ต่อมาเมื่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ประกาศใช้และได้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ แล้ว ถ้อยคำดังกล่าวก็ยังนำมาบัญญัติไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๑ (๓) เหมือนเดิมทุกประการ ซึ่งในช่วงระยะเวลานั้น กรมที่ดินเคยข้อความเข้าใจเกี่ยวกับความหมายนี้และเวียนให้จังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๐ ว่า “การที่ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับโจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนา กรณียอมถือได้ว่า เป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาอันเกี่ยวกับโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ เพราะการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษจะต้องมีการดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน กล่าวคือจะต้องมีการจดทะเบียนหรือบันทึกสาระสำคัญแห่งการโอนลงในโฉนดที่ดินตามที่กฎหมายบัญญัติไว้” จากหนังสือเวียนฉบับดังกล่าวจะเห็นได้ว่า แม้ศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเกี่ยวกับโฉนดที่ดินซึ่งจะต้องมีการดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว นั้นก็ตาม หากแต่คำพิพากษานั้นมิได้มีความหมายไปในการทำนองเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของอย่างกรณีให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับโจทก์ตามที่กรมที่ดินเวียนให้จังหวัดทราบและถือปฏิบัติแล้ว ก็ไม่สามารถนำคำพิพากษานั้นไปขอออกใบแทนโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าวนี้ได้ เช่น การที่ผู้เป็นเจ้าของสามทรัพย์ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินที่ตกเป็นภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาลไปจดทะเบียนภาระจำยอมได้ ผู้นั้นก็ไม่สามารถนำคำพิพากษานั้นมาขอออกใบแทนโฉนดที่ดินที่ตกเป็นภาระจำยอมได้ เพราะภาระจำยอมเป็นเพียงทรัพย์สินที่ตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์ กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังอยู่กับเจ้าของเดิม^{๑๖} หรือในกรณีการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลก็ต้องได้วินิจฉัยถึงความเป็นผู้มีสิทธิครอบครองของผู้ขอออกใบแทนในการทำนองเดียวกับโฉนดที่ดินเช่นเดียวกัน เช่น โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกไปจากที่ดินของโจทก์ซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่เมื่อศาลได้พิจารณาและวินิจฉัยแล้วว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองจึงพิพากษาขับโจทก์ เช่นนี้ถือได้ว่าศาลได้วินิจฉัยถึงความเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของจำเลยแล้ว จำเลยจึงชอบที่จะขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้^{๑๗}

สำหรับการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีศาลมีคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษา หมายความว่า ถ้าไม่มีคำพิพากษาแล้ว ไม่สามารถจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทนั้นได้ หากไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาดำเนินการเพื่อ

^{๑๖} สรุปความเห็นทางกฎหมายของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายกรมที่ดิน รวบรวมโดย

กลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษา กองนิติการ กรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ น. ๓๑ - ๓๓

^{๑๗} มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๖

มีนาคม ๒๕๓๘

จดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาได้ ผู้นั้นก็สามารถขอออกใบแทนได้ และคำพิพากษาดังกล่าวจะต้องมีความหมายในทำนองเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของด้วย^{๑๘} เช่น ศาลมีคำพิพากษาให้นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ข. หาก นาย ก. ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาดำเนินการได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือ นาย ก. ผู้จัดการมรดกได้เรียกให้ผู้ยึดถือส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว แต่ผู้ยึดถือไม่ยอมส่งมอบ ย่อมถือได้ว่าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ผู้จัดการมรดกซึ่งเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาย่อมขอออกใบแทนได้^{๑๙}

แนวคำวินิจฉัย

ขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมตามคำพิพากษตามยอมของศาล แม้ว่าโฉนดที่ดินจะไม่สูญหาย แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมนำไปประกันหนี้กับบุคคลอื่นก็สามารถออกใบแทนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓)^{๒๐}

เดิมศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแล้ว แต่ต่อมาได้มีการตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน และศาลมีคำพิพากษตามยอมแล้ว กรณีเช่นนี้ สิทธิที่มีตามคำพิพากษาเดิมได้ระงับ และผูกพันกันใหม่ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ จึงไม่อาจนำคำพิพากษาเดิมมาขอออกใบแทนได้^{๒๑}

ศาลพิพากษาให้จำเลยส่งคืนโฉนดที่ดินให้กับโจทก์แล้ว จำเลยไม่มีสิทธิที่จะอ้างด้วยว่า โฉนดที่ดินได้ตกมาอยู่ในความครอบครองของตนโดยชอบ เมื่อจำเลยไม่ส่งคืนและศาลได้ออกหมายจับจำเลยแล้ว แต่ยังจับไม่ได้แสดงว่าจำเลยได้หลบหนีสูญหายไปพร้อมกับโฉนดที่ดิน เช่นนี้พอฟังได้ว่าโฉนดที่ดินได้สูญหายไปจากความยึดถือครอบครองของเจ้าของที่ดินเจ้าของที่ดินชอบที่จะขอออกใบแทนได้^{๒๒}

ขอจดทะเบียนซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของศาล โดยศาลได้มีหมายนัดแจ้งให้จำเลยผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดิน แต่ไม่สามารถเรียกโฉนดที่ดินจากจำเลยได้ เนื่องจากจำเลยได้หลบหนีไป กรณีพอฟังได้ว่า โฉนดที่ดินได้สูญหายไปพร้อมกับจำเลย^{๒๓}

^{๑๘} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑๗

^{๑๙} มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔

^{๒๐} บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๓๑๕/๑๒๔๗ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๒

^{๒๑} มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๑

^{๒๒} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๖๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔

^{๒๓} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๒/ว ๒๒๔๐๕ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๒๕

(๑.๔) กรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอลอกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ๆ ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอโดยไม่ต้องยื่นคำขอ ท.ค.๕ และดำเนินการทำนองเดียวกับ (๑.๓) คือถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมสูญหายให้ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน แต่ไม่ต้องสอบสวนพยานบุคคล^{๒๔} หรือถ้าเป็นกรณีโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด ให้พิจารณาเช่นเดียวกับข้อ (๑.๑) หรือ (๑.๒) แล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องสอบสวนพยานบุคคลแต่อย่างใด

การออกใบแทนในกรณีนี้แบ่งออกเป็นการขอลอกใบแทนของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากร กรณีหนึ่ง และเป็นการขอลอกใบแทนของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดของผู้ที่ค้างชำระเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติอีกกรณีหนึ่ง

๑.๔.๑) การขอลอกใบแทนของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากร เป็นการขอลอกใบแทนของเจ้าพนักงานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งได้แก่ อธิบดีกรมสรรพากร ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือนายอำเภอแล้วแต่กรณี ทำการยึดทรัพย์สินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากร ออกขายทอดตลาด แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินที่ได้มาชำรุด จึงขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินนั้น

๑.๔.๒) สำหรับการขอลอกใบแทนของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ต้องชำระเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัตินั้น ได้มีการเพิ่มเติมเข้ามาในภายหลังตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ๑ และเมื่อกฎกระทรวงฉบับนี้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ๑ ก็ยังได้บัญญัติให้เจ้าพนักงานดังกล่าวขอให้ออกใบแทนได้เช่นเดิม ซึ่งเจ้าพนักงานในกรณีนี้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน^{๒๕} ได้ให้ความหมายว่า หมายถึง “เจ้าพนักงานซึ่งกฎหมายให้มีอำนาจทำการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ยังไม่ชำระเงินตามที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้นั้นต้องชำระทำนองเดียวกับที่ประมวลรัษฎากรบัญญัติให้บุคคลนั้นต้องเสียภาษีอากร แต่ผู้นั้นไม่เสีย” เช่น เจ้าพนักงานตรวจแรงงานตามมาตรา ๑๓๖ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. ๒๕๔๑ ใช้

^{๒๔} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๓ ข้อ ๑๗ (๔)

^{๒๕} มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินครั้งที่ ๔/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๕

อำนาจยึดและขายทอดตลาดของผู้ซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายที่ไม่นำส่งเงินสะสม เงินสมทบหรือเงินเพิ่ม^{๒๖} ดังนั้น เจ้าพนักงานในกรณีนี้จะเป็นบุคคลประเภทใดจะต้องพิจารณาจากกฎหมายนั้น ๆ ในแต่ละกรณี ๆ ไป ส่วนเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ได้ต่อเมื่อศาลได้มีหมายบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗๖ และจะขายทอดตลาดได้ต่อเมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขายตามมาตรา ๓๐๘ มิได้มีอำนาจหน้าที่โดยตรงเช่นเดียวกับเจ้าพนักงานตามข้อ ๑๗ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)๑ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่อาจขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินที่ได้มีการขายทอดตลาดได้ แต่การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือไปยังสำนักงานที่ดินให้จดทะเบียนโอนที่ดินให้กับผู้ที่ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดและผู้ซื้อที่ดินไม่สามารถนำโฉนดที่ดินไปเพื่อประกอบการจดทะเบียนและมีการออกใบแทนให้นั้น เป็นการออกใบแทนให้กับผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามข้อ ๑๗ (๓) มิใช่เป็นการออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)๑ และการออกใบแทนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดซึ่งมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษานี้ ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดจะต้องชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วด้วย หากชำระยังไม่ครบ ก็ไม่อยู่ในฐานะเจ้าของตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะขอออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๓) ได้^{๒๗}

(๑.๕) กรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน^{๒๘} ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับ (๑.๔)

การใช้อำนาจของอธิบดีกรณีที่ดินในกรณีนี้ เป็นกรณีที่บุคคลได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดตามความในหมวด ๓ ว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดิน หมวด ๓ การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา และหมวด ๔ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ซึ่งได้ที่ดินมาโดยไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี หรือได้รับอนุญาตให้ได้มา แต่ไม่ใช้ที่ดินนั้น หรือนำไปใช้ในกิจการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และเมื่อที่ดินของบุคคลดังกล่าวอยู่ในเงื่อนไขต้องจำหน่ายที่ดินในแต่ละกรณีแล้ว ไม่จำหน่ายที่ดินภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด อธิบดีย่อมมีอำนาจจำหน่ายที่ดินได้ ตามความในข้อนี้เมื่ออธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย ก็จะแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ โดยให้ถือหนังสือแจ้งของอธิบดีดังกล่าวเป็นคำขอ ไม่ต้องยื่นคำขอ ท.ค.๕ เช่นเดียวกับ

^{๒๖} พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๑๓๖ วรรคแรก บัญญัติว่า “ให้พนักงานตรวจแรงงานมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึดอายัดและขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายที่ไม่ส่งเงินสะสม เงินสมทบ หรือเงินเพิ่มหรือนำส่งไม่ครบ หรือเงินที่ต้องจ่ายตามมาตรา ๑๓๕”

^{๒๗} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๖๓๕๗ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๕ ตอบข้อหารือกรมบังคับคดี

^{๒๘} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๑๗ (๕)

ข้อ (๑.๔) คือ ถ้าเป็นกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมสูญหายให้ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน แต่ไม่ต้องสอบสวนพยานบุคคล หรือถ้าเป็นกรณีโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด ให้พิจารณา เช่นเดียวกับข้อ (๑.๑) หรือ (๑.๒) แล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องสอบสวน

(๑.๖) กรณีอธิบดีใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ๆ^{๒๕}

การขอออกใบแทนในกรณีนี้ เป็นกรณีที่อธิบดีใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ออกคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน หากไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาดำเนินการหมายเหตุได้ ก็สามารถออกใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้ในทำนองเดียวกับ (๑.๔)

ในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาเพื่อดำเนินการตามข้อ (๑.๓) ข้อ (๑.๔) ข้อ (๑.๕) และข้อ (๑.๖) ได้ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ฯ ข้อ ๑๗ วรรคท้าย ให้ถือว่าสูญหาย

ถ้อยคำที่บัญญัติไว้ในกรณีนี้เป็นถ้อยคำที่บัญญัติไว้ในทำนองเดียวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๘(๔) กรณีขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรปราการว่า ในกรณีตาม (๑) (๒) และ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณีในกรณีเช่นนี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ กฎกระทรวงใช้คำว่า ให้ถือว่าสูญหาย ความหมายก็มีอยู่ในตัวแล้วว่าแม้โฉนดที่ดินไม่สูญหาย แต่ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาก็ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกถ้อยคำเรียกให้ผู้ยึดถือส่งมอบโฉนดที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาแล้ว แต่ผู้ยึดถือไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นนี้ ก็ย่อมถือได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหาย”^{๓๐} ดังนั้น ก่อนออกใบแทนตามข้อ (๑.๓) ข้อ (๑.๔) ข้อ (๑.๕) และข้อ (๑.๖) สำนักงานที่ดินก็ควรปฏิบัติในทำนองเดียวกัน และนอกจากนี้กรมที่ดินยังเคยข้อความเข้าใจกรณี “ศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่ง

^{๒๕} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๑๗ (๖)

^{๓๐} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๔๕๖ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๕๘๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๔

อันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน” ว่า เมื่อโฉนดได้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินจากจำเลยแล้ว แต่จำเลยได้หลบหนีไป ก็ถือว่าโฉนดที่ดินนั้นสูญหายแล้ว”^{๓๐}

(๒) เจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจพิจารณาสั่งการ (กรณีได้รับมอบอำนาจให้มีอำนาจพิจารณาสั่งการได้) ได้รับคำขอจากเจ้าหน้าที่รับคำขอตาม (๑) แล้ว ให้พิจารณาว่าจะออกใบแทนให้ได้หรือไม่ โดยใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาในทำนองเดียวกับเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ

(๒.๑) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งไม่รับคำขอออกใบแทน เนื่องจากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทนได้ เมื่อคำสั่งไม่รับคำขอออกใบแทนเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบ พร้อมทั้งแจ้งสิทธิอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งให้ผู้ขอทราบเพื่อให้ผู้ขอใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งไม่รับคำขอออกใบแทนตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ต่อไป

(๒.๒) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งรับคำขอออกใบแทน เนื่องจากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทนได้ ให้พิจารณาต่อไปว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องประกาศตามข้อ (๑.๑) หรือ (๑.๒) หรือไม่ หากไม่มีกรณีที่จะต้องประกาศ ให้เบิกแบบพิมพ์ใบแทนเพื่อดำเนินการจัดสร้างต่อไป แต่หากมีกรณีที่จะต้องประกาศให้ดำเนินการตาม (๓) ต่อไป

(๓) กรณีที่ต้องประกาศตามข้อ (๑.๑) หรือ (๑.๒) แล้วแต่กรณี

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗(๑) ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้นหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีการคัดค้านภายในกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี

(๓.๑) การปิดประกาศ

การปิดประกาศเป็นหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗(๑) ทำนองเดียวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับเดียวกัน ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) เคยวินิจฉัยไว้แล้วว่า “การปิดประกาศเป็นหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ”^{๓๑} เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดทำประกาศแล้ว การส่งหลักฐานไปปิดประกาศ จึงเป็นหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่จะต้องรับผิดชอบให้มีการปิดประกาศนั้นด้วย”

^{๓๐} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๐

^{๓๑} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๖๖๔๘ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๒

(๓.๒) การปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ (คณะที่ ๓) สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเคยวินิจฉัย ว่า “สำนักงานที่ดินท้องที่” หมายถึง สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่^{๓๓} การปิดประกาศการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองของสำนักงานที่ดินอำเภอ สำนักงานที่ดินส่วนแยก จึงต้องส่งหลักฐานการปิดประกาศไปปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาในเขตท้องที่นั้น และในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในเขตดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยกให้ปิดประกาศเพิ่มอีก ๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยกนั้นด้วย^{๓๔}

(๓.๓) กำหนดระยะเวลาการปิดประกาศ ๓๐ วัน ให้นับจากหลักฐานการปิดประกาศฉบับสุดท้ายและนับในวันรุ่งขึ้นไปอีก ๓๐ วัน ถ้าวันที่ ๓๐ ตรงกับวันหยุดราชการ ให้วันเปิดราชการในวันถัดไปเป็นวันสุดท้ายของการปิดประกาศนั้น^{๓๕}

(๓.๔) การส่งประกาศไปปิดประกาศ ณ สถานที่ต่าง ๆ โดยวิธีการลงทะเบียนตอบรับและกรณีผู้ขอมีความประสงค์จะนำประกาศไปปิดเองด้วยความสมัครใจให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยอนุโลม

(๓.๔) ประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีบุคคลโต้แย้งหรือคัดค้าน ให้เบิกแบบพิมพ์ใบแทนและจัดสร้างใบแทนเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอพิจารณาลงนามต่อไป

(๓.๕) กรณีประกาศแล้ว มีบุคคลโต้แย้งหรือคัดค้านให้แยกพิจารณา ดังนี้

เหตุแห่งการคัดค้านที่พนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการพึงพิจารณาว่าสมควรที่จะรับคำขอคัดค้านไว้พิจารณาหรือไม่ ให้พิจารณาว่าเหตุแห่งการคัดค้านเป็นกรณีเดียวกันกับการออกใบแทนนั้นหรือไม่ และหากออกใบแทนแล้วจะกระทบต่อผู้คัดค้านหรือไม่ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๓๕/๒๕๔๖) ดังนั้น หากเป็นการคัดค้านที่มีใช้กรณีเดียวกันกับการออกใบแทนและไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านแล้ว ก็ไม่ใช่

^{๓๓} คำวินิจฉัยคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๘๓/๒๕๓๓

^{๓๔} ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๓

^{๓๕} มาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ และมาตรา ๑๕๓/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กรณีที่จะรับคำขอ เช่น กล่าวอ้างว่าที่ดินแปลงนี้ผู้คัดค้านได้สิทธิในที่ดินแปลงนี้ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือเป็นผู้เช่าที่ดินแปลงนี้ หรือที่ดินที่จะออกใบแทนเป็นทางสาธารณประโยชน์ เป็นต้น แต่หากเป็นการคัดค้านที่มีมูลเหตุไม่สามารถออกใบแทนได้ตามหลักเกณฑ์การออกใบแทน เช่น โฉนดที่ดินนั้นไปจำนองอยู่กับบุคคลอื่นและมีได้สูญหายไปจริง กรณีอย่างนี้ก็ต้องสั่งยกเลิกคำขอออกใบแทนและแจ้งให้ผู้ขอซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบต่อคำสั่งดังกล่าวใช้สิทธิอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ และถ้าปรากฏว่าผู้ขอแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรจะแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีอาญาฐานแจ้งความเท็จต่อไป

สำหรับกรณีโต้แย้งหรือคัดค้านภายหลังครบประกาศ เดิมกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า ให้รับคำขอคัดค้านได้ แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกผู้คัดค้านให้รับทราบไว้ว่า “การคัดค้านภายหลังเวลาเช่นนี้จะรับไว้ทำการประนีประนอมให้ ไม่ถือเป็นสิทธิที่จะกล่าวอ้างได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกผู้ขอ หรือผู้มีส่วนได้เสียนั้นมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบต่อไป ถ้าตกลงกันได้ให้สั่งการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ ก็ให้สั่งการเพื่อให้ผู้คัดค้านไปใช้สิทธิทางศาลต่อไป”^{๓๖} แต่แนวทางปฏิบัตินี้ กรมที่ดินได้พิจารณาทบทวนในเวลาต่อมาว่า น่าจะไม่ชอบด้วยแนวทางปฏิบัติ เพราะถ้ายอมให้มีการรับคำขอคัดค้านได้ก็เท่ากับเป็นการขยายระยะเวลาประกาศ กรมที่ดินจึงให้ยกเลิกหนังสือฉบับดังกล่าวและซ่อมความเข้าใจในกรณีนี้ใหม่ว่า “หากมีผู้มาขอโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้โต้แย้งทราบว่า ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดแล้ว แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถตกลงกับผู้ขอได้ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ (มิใช่รับคำขอคัดค้าน) แล้วให้โอกาสผู้โต้แย้งไปทำความตกลงกับผู้ขอ และแจ้งผลการตกลงนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๑๕ วัน หากผู้โต้แย้งทำความตกลงกับผู้ขอได้และข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าผู้โต้แย้งไม่สามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ภายในกำหนด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอนั้นต่อไป”^{๓๗}

(๔) แบบใบแทนโฉนดที่ดิน วิธีการจัดสร้างใบแทนและการคัดลอก
รายการจดทะเบียน

(๔.๑) แบบใบแทนโฉนดที่ดิน วิธีการจัดสร้างใบแทน

เมื่อได้ประกาศครบกำหนด หรือไม่มีกรณีที่จะต้องประกาศ แล้ว ให้เบิกแบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดินตามแบบ น.ส.๔ จ. ส่งให้ฝ่ายรังวัดจำลองรูปแผนที่เดิมมา

^{๓๖} หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๖๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๖

^{๓๗} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๓๔๕ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๐๖

ลงไว้ในโฉนดที่ดินฉบับใบแทนโดยปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๑ ซึ่งกำหนดว่า “รูปแผนที่ในใบแทนโฉนดที่ดิน ให้จำลองรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิม มาลงไว้ในใบแทนโฉนดที่ดิน” ดังนั้น หากโฉนดที่ดินเดิม เป็นโฉนดที่ดินแบบเก่าที่มีลวดลาย เส้นประและเส้นทึบต่าง ๆ ที่ปรากฏในรูปแผนที่ การจำลองรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินฉบับใบแทน ก็ต้องจำลองรูปแผนที่ให้ปรากฏเส้นประและเส้นทึบดังกล่าวด้วย ^{๓๘}

(๔.๒) การคัดลอกการจดทะเบียน

เมื่อฝ่ายรังวัดจำลองรูปแผนที่ในใบแทนเสร็จเรียบร้อยแล้ว และส่งให้ฝ่ายทะเบียนเพื่อคัดลอกการจดทะเบียนต่อไปแล้ว ในสารบัญจดทะเบียนให้ระบุ วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดง ไว้ที่บรรทัดแรกของสารบัญจดทะเบียนใบแทนโฉนดที่ดินว่า “โฉนดที่ดินเดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินผู้เป็นหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี ลงลายมือชื่อ วัน เดือน ปี และประทับตราประจำตำแหน่งได้ข้อความดังกล่าวตรงกึ่งกลางกระดาษ ^{๓๙}

ถ้ามีรายการจดทะเบียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินผู้เป็นหัวหน้าส่วนแยก ยังไม่ต้องลงชื่อประทับตรา เมื่อได้คัดลอกการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเดิมมาลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนในใบแทนด้วยหมึกสีแดงครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินผู้เป็นหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี ลงลายมือชื่อ วัน เดือน ปี และประทับตราประจำตำแหน่งได้รายการสุดท้ายตรงกึ่งกลางกระดาษ ^{๔๐}

รายการจดทะเบียนที่จะคัดลอกมาเพื่อจัดสร้างใบแทน ให้คัดลอกการจดทะเบียนเดิมด้วยหมึกสีแดงเท่านั้นจะใช้หมึกสีอื่นไม่ได้ และหากโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเลอะเลือนอ่านไม่ออกให้ตรวจสอบจากสารบบประกอบการพิจารณาคัดลอกต่อไป ส่วนในช่องเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่คนเดิมมาลงไว้ ถ้าอ่านไม่ออกให้ลงว่า “(ลงชื่อ) อ่านไม่ออก”

สำหรับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ให้เขียนด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้ว เมื่อวันที่..... เดือน.....

^{๓๘} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๓๔๐๕ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๗ ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม

^{๓๙} คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๖ วรรคแรก

^{๔๐} คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๖ วรรคสอง

พ.ศ.”^{๔๑} แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินผู้เป็นหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี ลงชื่อกำกับไว้ในช่องเจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อด้วย

(๕) เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจลงนาม และการแจกใบแทนโฉนดที่ดิน

(๕.๑) เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจพิจารณา สำหรับโฉนดที่ดินซึ่งแบบพิมพ์ใบแทนมีเพียงแบบเดียวคือ น.ส.๔ จ. จึงไม่มีปัญหาใด ๆ คงมีเฉพาะแบบพิมพ์ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งการพิจารณาว่าจะใช้แบบพิมพ์ใบแทนแบบใด จะต้องพิจารณาถึงเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจลงนามประกอบกันด้วย กล่าวคือ หากท้องที่นั้นยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอแล้ว แบบพิมพ์ใบแทนแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องใช้แบบ น.ส.๓ ข. มิใช่แบบ น.ส.๓^{๔๒}

(๕.๒) การแจกใบแทน

ใบแทนนอกจากจะต้องมีองค์ประกอบใน ๒ ประการที่กล่าวมาแล้ว กรณีที่จะถือว่าเป็นใบแทนได้ จะต้องแจกให้กับผู้ขอ (เจ้าของที่ดิน) รับไปด้วย หากตราใบยังไม่แจกและยังอยู่ในความครอบครองของทางราชการ ก็เป็นเอกสารของทางราชการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถือว่าออกใบแทนไปแล้วตามกฎหมาย^{๔๓} ดังนั้น วัน เดือน ปี ที่จะต้องระบุไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินตามกฎหมายออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๑๘ วรรคสอง ที่จะต้องระบุว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน/น.ส.๓/ น.ส.๓ ก. ไปแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” จึงหมายถึง วัน เดือน ปี ที่ได้แจกใบแทนให้กับผู้ขอรับไป^{๔๔}

(๕.๓) ก่อนแจกใบแทนโฉนดที่ดินให้กับเจ้าของที่ดินรับไปให้ประทับตราประจำต่อเช่นเดียวกับการแจกโฉนดที่ดิน

(๕.๔) กรณีพบโฉนดที่ดินหลังจากที่แจกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้ว

เมื่อแจกใบแทนโฉนดที่ดินให้กับเจ้าของไปแล้ว ภายหลังถ้าได้โฉนดที่ดินฉบับเดิมคืนมา ถ้าศาลมิได้สั่งเป็นอย่างอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ส่งคืนถึงสาเหตุที่ได้โฉนดที่ดินคืนและได้ออกใบแทนไปแล้ว กับให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุโดยวิธี

^{๔๑} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๑๘ วรรคท้าย

^{๔๒} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕.๓/ว ๒๔๓๘๔ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๓

^{๔๓} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๕๕๒๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๒๐ ตอบข้อหารือจังหวัดปทุมธานี เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๐๕๑๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๐

^{๔๔} มานัส นั้วสวัสดิ์ คำบรรยายเรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน น. ๔๑

ขีดเส้นคู่ขนาน ณ ด้านหน้าของโฉนดที่ดินว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้ยกเลิกเพราะได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” (ลงวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทน) และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น^{๔๕}

ข. การออกใบแทนใบไต่สวน (น.ส.๕)

การออกใบแทนใบไต่สวน ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖ ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง แต่กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๕๖ นี้ไม่ว่าจะเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕, ๑๖, ๑๗, ๒๒, ๒๘, ๒๙, ๓๐, ๓๔, ๓๕ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓(พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ที่ใช้บังคับในปัจจุบันยังไม่มีบทบัญญัติใดกล่าวถึงการออกใบแทนใบไต่สวนว่าให้ดำเนินการเช่นไร แต่พอที่จะสรุปหลักเกณฑ์การออกใบแทนใบไต่สวนได้ว่า ใบไต่สวนฉบับนั้นได้แจกให้ผู้นำคดีสำรวจไปแล้ว ซึ่งในปัจจุบันปัญหาดังกล่าวนี้อาจจะไม่มี เนื่องจากไม่มีการแจกใบไต่สวนแล้ว โดยจะแจกเพียงโฉนดที่ดิน สำหรับการออกใบแทนใบไต่สวนแยกการพิจารณา ได้ดังนี้

(๑) ใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย ให้ดำเนินการคัดสำเนาจากใบไต่สวนฉบับหลวงที่ยังเหลืออยู่ แทนฉบับเจ้าของที่หายไป^{๔๖}

(๒) ใบไต่สวนฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกเหตุผลการเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย โดยเฉพาะการสูญหายให้พนักงานเจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการสืบสวนสอบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบและหาสาเหตุการสูญหายก่อนที่จะดำเนินการจัดทำใบไต่สวนฉบับสำนักงานที่ดินขึ้นใหม่ จากนั้นให้นำใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินซึ่งปัจจุบันส่วนใหญ่จะจัดเก็บไว้ที่ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินมาจัดทำขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ ไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอ ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจัดทำใบไต่สวนขึ้นใหม่นี้ ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการสร้างใบแทนโฉนดที่ดินแต่ไม่ต้องประกาศอย่างการขอรับใบแทน โดยหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญชจดทะเบียนว่า “ใบไต่สวนฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่เดือน.....พ.ศ.” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ จากนั้นให้จัดส่งใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินให้ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินจัดเก็บไว้ต่อไป ส่วนใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุโดยวิธีขีดเส้นขนานคู่ ณ ด้านหน้าของใบไต่สวนด้วยอักษรสีแดงว่า “ใบไต่สวนฉบับนี้ยกเลิกโดย

^{๔๕} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๐๖๒๓ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๒๔๘๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๑

^{๔๖} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๕๕๑๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๑๒

ได้จัดทำขึ้นใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ.” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น ^{๔๓}

(๓) ใบไต่สวนทั้งฉบับสำนักงานและฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ^๔ แต่ไม่ต้องออกใบแทนและเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เว้นแต่ค่าใบแทนและให้บรรยายไว้ในคำขอรับใบแทนว่า “ใบไต่สวนรายนี้เป็นอันตราย ชำรุด สูญหายทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน” แล้วดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ และหากต่อมาได้ใบไต่สวนฉบับสำนักงานที่ดินหรือฉบับเจ้าของที่ดินคืนมา ให้หมายเหตุตามข้อ ข (๒) ^{๔๔}

ค. การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ^๕ ข้อ ๓ วรรคสอง และข้อ ๑๒ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินตามที่กล่าวมาแล้วโดยอนุโลม

นอกจากการออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลมแล้ว ยังต้องปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๗๗/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๒๐ ดังนี้

(๑) การออกใบแทนใบจอง

(๑.๑) การรับคำขอและสอบสวน

“ใบจอง” เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทหนึ่งที่รัฐออกให้บุคคลผู้มีคุณสมบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ ที่ยอมให้บุคคลเข้าไปครอบครองที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราวโดยการออกหลักฐานที่เรียกว่า “ใบจอง” ซึ่งหากใบจองดังกล่าวเกิดการชำรุด หรือสูญหาย บุคคลผู้เป็น “เจ้าของ” ที่ชอบที่จะขอออกใบแทนได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการเช่นเดียวกับการขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน

^{๔๓} ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๔ - ๗

^{๔๔} ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๘ - ๘

แต่การออกไปแทนใบจอง มีรายละเอียดที่แตกต่างไปจากการออกไปแทนโฉนดที่ดินบางประการ ดังนี้

๑.๑.๑) กรณีใบจองสูญหาย หากผู้เป็นเจ้าของที่ดินตามใบจองดังกล่าวมีความประสงค์จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๓๖ ให้ผู้นำเดินสำรวจสามารถใช้สำเนาภาพถ่ายซึ่งรับรองสำเนาโดยเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินประกอบการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของไปขอออกไปแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อนแต่อย่างใด สำหรับการขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในทางปฏิบัติสำนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอออกโฉนดที่ดินยื่นคำขอพร้อมกับใบจอง หากไม่มีใบจองสำนักงานที่ดินจะให้ออกไปแทนก่อน แต่โดยที่ผลของการออกโฉนดที่ดินประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๕ เบญจ บัญญัติว่า “การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ และ มาตรา ๕๕ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย” ดังนั้น เมื่อหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมซึ่งอาจเป็นใบจอง (น.ส.๒ , น.ส.๒ ก.) น.ส.๓, น.ส.๓ ก., และ น.ส.๓ ข. ยกเลิกไปโดยผลของกฎหมายแล้ว กรณีที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติในกรณีดังกล่าวไว้ว่า “เมื่อผู้มีชื่อตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่สามารถส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดินไม่ว่าในกรณีใด ๆ เช่นกรณีสูญหาย ก่อนออกโฉนดที่ดินให้จังหวัดแจ้งอำเภอหรือกิ่งอำเภอส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณา และให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกถ้อยคำบุคคลที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการแจกโฉนดที่ดินไปโดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๔๒๐๑๔ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๑๕ เรื่อง การทำโฉนดที่ดินใหม่ในกรณีสอบเขตที่ดินทั้งตำบล”^{๔๕} จึงไม่ต้องออกไปแทนใบจอง (น.ส.๒ , น.ส.๒ ก.) น.ส.๓, น.ส.๓ ก., และ น.ส.๓ ข. แต่อย่างใด

๑.๑.๒) ให้ใช้สมุดรับคำขอใบแทนใบจองต่างหากตามแบบ บ.ท.ด. ๓๓ ให้ทำเป็น พ.ศ. ตั้งต้นเลขที่ ๑ เรียงไปจนสิ้น พ.ศ. นั้น ขึ้น พ.ศ. ใหม่ ให้ขึ้นต้นเลขที่ ๑ ไปใหม่ โดยให้เว้นหน้าและเขียน พ.ศ. ให้ทราบว่าเป็น พ.ศ. อะไร บัญชีหน้าหนึ่งให้ใช้ ๕ ราย และให้นำเลขที่ในบัญชีช่องที่มาลงในคำขอช่อง ฉบับที่พ.ศ.

(๑.๒) เจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการ และเจ้าพนักงานที่ดินผู้มี

อำนาจลงนาม

เมื่อรับคำขอและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ไม่ว่าจะเป็นการปิดประกาศ การนับระยะเวลาการปิดประกาศ การรับคำขอคัดค้านในระหว่าง

^{๔๕} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๒/ว ๑๓๕๑๑ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๒๕

ประกาศ การคัดค้านภายหลังครบกำหนดประกาศแล้ว การคัดลอกรายการจดทะเบียนให้ถือปฏิบัติ เช่นเดียวกับกรณีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

๑.๒.๑) แบบใบแทนใบจอง

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)^{๔๐} ข้อ ๓ กำหนดให้ใช้แบบ น.ส.๒ หรือ น.ส.๒ ก. แล้วแต่กรณี กล่าวคือ แม้ว่าเดิมใบจองที่ออกให้จะเป็นแบบ น.ส.๒ แต่ท้องที่นี้หากในปัจจุบันเป็นท้องที่ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้อาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว แบบใบแทนใบจองดังกล่าวจึงต้องใช้แบบ น.ส.๒ ก.

๑.๒.๒) เมื่อได้จัดการออกใบแทนใบจองแล้ว ก่อนที่จะแจกให้กับผู้ขอรับไป ให้จัดการทำสำเนาใบแทนใบจองที่มีการออกใบแทนใบจองให้แก่ผู้ถือครั้งที่ ๑ เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานในสารบบ และหมายเหตุในสมุดทะเบียนการครอบครอง ช่องที่ ๔ บรรทัดล่างให้เขียนว่า “ออกใบแทนใบจอง ครั้งที่.....” แล้วเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ หากต่อมาใบจอง ชำรุด หรือสูญหายอีก เมื่อออกใบแทนใบจองให้แล้ว ก็ให้หมายเหตุในสำเนาใบแทนใบจองที่จัดเก็บไว้ในสารบบ และทะเบียนการครอบครองในทำนองเดียวกันอีก แล้วแจกให้กับผู้ขอต่อไป

ข้อสังเกต

“ใบจอง” เป็นหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราว ที่ดินจึงยังเป็นของรัฐอยู่ แม้ว่าจะปรากฏข้อเท็จจริงจากการรับฟังพยานหลักฐานของศาลฟังได้ว่า “มีการรับมอบการครอบครองที่ดินที่มีหลักฐานตามใบจองแล้ว” ผู้ที่ได้สิทธิครอบครองดังกล่าวก็ไม่สามารถนำคำพิพากษาของศาลไปขอออกใบแทนได้ และข้อสังเกตประการต่อมากรณีผู้รับโอนการครอบครองที่ดินที่มีใบจอง ซึ่งในปัจจุบันสามารถนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ แต่ก่อนออกให้ดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามใบจองนั้นเสียก่อน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗^{๔๑} หรือกรณีออกใบจองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออกคำสั่งเพิกถอนแล้ว แต่ไม่ได้ใบจองฉบับเจ้าของที่ดินมาทั้งสองกรณีดังกล่าวนี้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ข้อ ๔(๒) กำหนดว่า “ในกรณีที่ไม้อาจเรียกใบจองมาดำเนินการได้ ให้ถือว่าใบจองสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนใบจองตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕

^{๔๐} หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๕๑๖๗ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๔๖

(พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๑๑ โดยอนุโลม (ปัจจุบันคือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ข้อ ๑๓) แต่ไม่ต้องสอบสวนและให้ถือว่าหนังสือแจ้งให้ผู้ถือใบจองส่งมอบใบจองคืนเป็นคำขอออกใบแทน”

ดังนั้น การออกใบแทนใบจองในกรณีนี้หากมีกรณีที่จะต้องประกาศ จึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ข้อ ๑๓ (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี ไม่ต้องมีการสอบสวนพยานบุคคลประกอบการออกใบแทน แต่ทั้งนี้การออกใบแทนในกรณีนี้มีใช้เป็นการออกใบแทนใบจองโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ข้อ ๑๓ (๕) หรือ ข้อ ๑๓ (๖)

(๒) การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒.๑) การรับคำขอและสอบสวน

การปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำขอ การสอบสวนว่ากรณีใดจะออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้หรือไม่ ให้ปฏิบัติในทำนองเดียวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม แต่ทั้งนี้การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีรายละเอียดที่แตกต่างกันไปจากการออกใบแทนโฉนดที่ดิน ดังนี้

๒.๑.๑) กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สูญหาย หากผู้เป็นเจ้าของที่ดินประสงค์จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ผู้เป็นเจ้าของที่ดินสามารถใช้สำเนาภาพถ่ายซึ่งรับรองสำเนาโดยเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินประกอบการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินไปขอออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อน^{๕๑} สำหรับการออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้ปฏิบัติในทำนองเดียวกับข้อ ก. ๑.๑.๑) ส่วนในกรณีการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินนั้น น.ส.๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินสูญหายไปแล้ว ก็ไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินออกใบแทน น.ส.๓ ก. ก่อนแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) เจ้าของที่ดินรวมเรื่องไว้เป็นหลักฐาน แล้วแจกโฉนดที่ดินให้ไป^{๕๒}

๒.๑.๒) ให้มีสมุดรับคำขอใบแทน และวิธีการกรอกข้อความ ให้ปฏิบัติในทำนองเดียวกับการออกใบแทนใบจองตามข้อ ก. ๑.๑.๒)

(๒.๒) เจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการ และเจ้าพนักงานที่ดินผู้มี

อำนาจลงนาม

การสั่งรับคำขอ การพิจารณาว่าการขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น จะต้องประกาศหรือไม่ การปิดประกาศ การรับคำขอคัดค้านในระหว่าง

^{๕๑} ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๓๖

^{๕๒} ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๔๐

ประกาศ การคัดค้านภายหลังครบกำหนดประกาศแล้ว การคัดลอกรายการจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติ เช่นเดียวกับกรณีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

๒.๒.๑) แบบใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๒ กำหนดให้ใช้แบบ น.ส.๓, น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข. แล้วแต่กรณี กล่าวคือ จะใช้แบบใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบใด ให้พิจารณาผู้มีอำนาจลงนามในท้องที่นั้นว่าเป็นผู้ใด แบบพิมพ์ใบแทนต้องสัมพันธ์กับผู้มีอำนาจลงนามผู้นั้น^{๕๓}

๒.๒.๒) เมื่อได้จัดการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ก่อนที่จะแจกให้กับผู้ขอรับไป ให้หมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดินแปลงที่ขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพิ่มในช่องที่ ๔ บรรทัดล่างว่า “ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ครั้งที่.....” แล้วเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แต่ ไม่ต้องจัดการทำสำเนาใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เก็บไว้ในสารบบเช่นกรณีการออกใบแทนใบจอง แล้วแจกให้กับผู้ขอรับไป

แนวคำวินิจฉัย

การออกใบแทน น.ส.๓ ก. หาก น.ส.๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดิน ฉบับผู้ถือ และสารบบสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในการจัดทำ น.ส.๓ ก. ขึ้นใหม่ได้^{๕๔} ต่างกับการออกใบแทน น.ส.๓ ซึ่งหาก น.ส.๓ ฉบับผู้ถือ ฉบับสำนักงานที่ดิน และสารบบสูญหายทั้งหมดจะต้องไปรังวัดตรวจสอบโดยอนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ ข้อ ๒ (ง) โดยค่าใช้จ่ายให้เรียกเก็บจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการเก็บรักษาสารบบและเอกสารที่หายและใช้หลักฐานนั้นมาดำเนินการออกใบแทน^{๕๕}

ข้อสังเกต

“แบบหมายเลข ๓” ที่ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๕ ถือว่าเป็นคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้ว เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ชนิดหนึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ทั้งนี้เจ้าของที่ดินนั้นจะต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)^{๕๖} และที่ดินตาม “แบบหมายเลข ๓” อีกประเภทหนึ่งที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดินในยุคแรกที่ประมวลกฎหมายมีผลใช้บังคับเมื่อ พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งตามกฎกระทรวง

^{๕๓} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔๓

^{๕๔} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๔๕๕๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ตอบข้อหารือจังหวัดนครราชสีมา

^{๕๕} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐ ตอบข้อหารือจังหวัดระนอง เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๑๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๑๐

^{๕๖} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๒๓๖๖๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๑

ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๕๙)๑ ในสมัยนั้น แบบพิมพ์ น.ส.๓ ยังไม่เพียงพอจึงให้ใช้แบบหนังสือรับรองการประโยชน์ตาม “แบบหมายเลข ๓” ได้ ดังนั้นในปัจจุบันอาจมีสำนักงานที่ดินบางแห่งยังคงมีที่ดินตาม “แบบหมายเลข ๓” เหลืออยู่ หากที่ดินตาม “แบบหมายเลข ๓” สูญหาย จะมีปัญหาเมื่อปัจจุบันไม่มีแบบพิมพ์แบบหมายเลข ๓ แจกจ่ายให้สำนักงานที่ดินแล้ว หากจะออกไปแทน “แบบหมายเลข ๓” ดังกล่าวจะใช้แบบพิมพ์ไปแทนแบบใด

กรณีดังกล่าวนี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)๑ ข้อ ๑๒ กำหนดให้ใช้แบบไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓, น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข. แล้วแต่กรณีเมื่อ “แบบหมายเลข ๓” มีสถานะเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน การใช้แบบพิมพ์ไปแทนในปัจจุบันจึงต้องใช้แบบ น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ข. ทั้งนี้แล้วแต่ว่าท้องถิ่นได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

ง. กรณีอื่นที่กฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๑) การออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๘ (๔) กำหนดว่า การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ กรณีถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ ซึ่งตามข้อ ๘(๔) แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวให้ดำเนินการดังนี้

(๑.๑) การรับคำขอและสอบสวน

๑.๑.๑) ให้ผู้ที่ได้มาโดยการครอบครองยื่นคำขอ (ท.ค.๕) พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดที่แสดงว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดที่ผู้ขอมาแสดงไม่จำเป็นที่ผู้ยื่นจะต้องเป็นโจทก์ อาจเป็นจำเลยที่โจทก์ฟ้องขับไล่ แต่ศาลได้วินิจฉัยแล้วรับฟังข้อเท็จจริงได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แล้ว จำเลยก็สามารถนำคำพิพากษานั้นมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้^{๕๗} แต่ถ้าเป็นคำพิพากษาดำเนินการที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้

^{๕๗} ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๗ วรรคแรก

กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง ไม่อาจนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้^{๕๘}

ในระหว่างดำเนินการออกใบแทนให้ลงบัญชีอาชัฏไว้โดย
ระบุให้ชัดเจนว่าอยู่ระหว่างออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒^{๕๙}

การขอออกใบแทนในกรณีนี้ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗
(พ.ศ. ๒๔๕๙) ข้อ ๘ มิได้กำหนดว่าจะต้องให้ผู้ขอ นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าหน้าที่ทำการสอบสวน
จนเป็นที่เชื่อถือได้ การออกใบแทนในกรณีนี้จึงไม่ต้องให้ผู้ขอ นำพยานมาให้ทำการสอบสวน
ประกอบการขอออกใบแทนก่อนแต่อย่างใด

๑.๑.๒) หากผู้ขอไม่ได้โฉนดที่ดินมา และสำนักงานที่ดิน
ได้มีหนังสือเรียกให้ผู้ยึดถือส่งมอบ โฉนดที่ดินดังกล่าวภายในกำหนด แต่ผู้ยึดถือไม่ยอมส่งมอบ
โฉนดที่ดินภายในกำหนดยอมถือว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหายแล้ว^{๖๐} ให้สำนักงานที่ดินประกาศแจก
โฉนดที่ดิน ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ๗ ข้อ ๘(๕) โดยให้ระบุไว้ในประกาศด้วยว่า
“ไม่ได้โฉนดที่ดินผู้ถือมา”^{๖๑}

๑.๑.๓) การปิดประกาศ

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ๗ ข้อ ๘(๕) ไม่ได้
ระบุว่าให้ประกาศมีกำหนดเวลาเท่าไร และปิดประกาศ ณ ที่ใด แต่เมื่อกรณีนี้เป็นการขอออกใบแทน
กำหนดระยะเวลาการปิดประกาศ การนับระยะเวลาการปิดประกาศ การโต้แย้งคัดค้านในระหว่าง
ประกาศ หรือหลังประกาศ ให้ปฏิบัติในทำนองเดียวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎหมาย
ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ข้อ ๑๗(๑) โดยอนุโลม

(๑.๒) เจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการ และเจ้าพนักงานผู้มี

อำนาจลงนาม

การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งเป็นกรณีที่จะออกใบแทนได้หรือไม่ การพิจารณาของ
เจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการรวมถึงเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจลงนาม ใช้หลักเกณฑ์การ

^{๕๘} ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง

พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๗ วรรคสอง

^{๕๙} ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง

พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๗

^{๖๐} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๓๑

^{๖๑} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๕๙ ข้อ ๘ วรรคท้าย

พิจารณาเดียวกับเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ และเมื่อประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีบุคคลโต้แย้งคัดค้านการแจกโฉนดที่ดินในกรณีนี้มีความแตกต่างกับกรณีปกติทั่วไป กล่าวคือ การออกใบแทนตามกฎหมาย หมวดที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ข้อ ๘(๔) เป็นการออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ เมื่อแจกใบแทนโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอซึ่งมีสิทธิขอออกใบแทนแล้ว จะต้องจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองไปในทันที หากแจกโฉนดที่ดินไปแล้วไม่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในทันทีใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวจะไม่ชอบด้วยกฎหมาย^{๖๒}

(๒) การออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

การออกใบแทนในกรณีนี้เป็นการออกใบแทนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๗ ประกอบกฎหมาย หมวดที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ๑ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗ (๓) ต่างกับการออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งมิได้อาศัยอำนาจตามกฎหมาย หมวดที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ๑ ข้อ ๑๗ แต่อย่างใด แต่เหตุที่นำเรื่องนี้มากำหนดไว้ในหัวข้อนี้ก็เพื่อให้เรื่องที่มีความคล้ายคลึงกันอยู่ในกลุ่มเดียวกัน ซึ่งการออกใบแทนในกรณีนี้มีสาระสำคัญที่ควรทราบ ดังนี้

(๒.๑) หลักการ

หนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหนังสือที่ได้รับคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีเพียงสิทธิครอบครองจึงชอบที่จะโอนการครอบครองให้กับบุคคลอื่นได้โดยการส่งมอบการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ หรืออาจถูกบุคคลอื่นเข้าแย่งการครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และผู้เป็นเจ้าของที่ดินมิได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้นภายในเวลา ๑ ปี นับแต่เวลาที่ถูกระงับการครอบครอง(มาตรา ๑๓๗๕) บุคคลนั้นย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น

(๒.๒) หลักเกณฑ์และวิธีการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองและการขอออกใบแทน

๒.๒.๑) การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการ เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้

^{๖๒} มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๔ เมื่อวันที่ ๑๕

ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้^{๖๓} แต่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีนี้นั้นอยู่ในบังคับของมาตรา ๑๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่จะต้องจดทะเบียนทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในกรณีนี้ ผู้ขอจึงต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของมาดำเนินการได้ ก็เป็นหน้าที่ของผู้ที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้นมาจดทะเบียนต่อไป ไม่อาจขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้^{๖๔} แม้ว่าบุคคลนั้นจะอยู่ในองค์ประกอบของคำว่า “เจ้าของ” ตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ตาม แต่การขอออกใบแทนก็ต้องอยู่ในเงื่อนไขที่กฎหมายบังคับว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้นจะต้อง “สูญหาย” อีกด้วย เมื่อในกรณีนี้ไม่มีบทบัญญัติใดให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนั้นสูญหาย บุคคลผู้นั้นจึงไม่อาจขอให้ออกใบแทนได้ ต่างกับการขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือการขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามข้อ ๑๗(๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของมา กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ข้อ ๘(๔) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ วรรคท้าย ให้ถือว่าสูญหาย ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาดังกล่าวจึงขอให้ออกใบแทนได้

๒.๒.๒) กรณีศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดโดยศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่าโจทก์หรือจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้นแล้ว บุคคลผู้นั้นย่อมอยู่ในฐานะที่จะขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ และหากไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของมา แสดงประกอบการขอจดทะเบียนได้ บุคคลดังกล่าวก็อยู่ในฐานะที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษามาตราข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) จึงขอให้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้นได้^{๖๕} หากการขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองมีข้อเท็จจริงที่แตกต่างไปจากที่กล่าวซึ่งอาจมีอีกหลาย ๆ กรณี จะขอออกใบแทนได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาว่าจะอาศัยผลแห่งคำพิพากษานั้นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้หรือไม่ หากอาศัยผลแห่ง

^{๖๓} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี

เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗

^{๖๔} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ข้อ ๑

^{๖๕} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ข้อ ๒

คำพิพากษานั้นของจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ ก็เป็นกรณีที่ถือได้ว่าเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษามาข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)^{๖๖} หากไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงได้ บุคคลผู้นั้นก็ขอให้ออกใบแทนได้ และแม้ว่าบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิขอให้ออกใบแทนได้ แต่หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์เปลี่ยนนั้นได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลภายนอกซึ่งมิได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอจะจดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มิได้เป็นคู่ความในคดีด้วย ทั้งนี้ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง^{๖๗} ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่าเมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แต่ไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้เฉพาะกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) และมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสนับสนุนให้กระทำได้ และการออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำสั่งหรือคำพิพากษานั้นถึงที่สุดนั้น หากออกใบแทนแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินได้ ก็ไม่เข้าองค์ประกอบที่จะออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๓) ^{๖๘} ฉะนั้น คำพิพากษาในกรณีนี้จะขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองและจะขอออกใบแทนได้หรือไม่ กรมที่ดินจึงให้ส่งเรื่องที่มีข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากกรณีดังกล่าวข้างต้นให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไป

(๒.๓) การรับคำขอและสอบสวน

ตามที่กล่าวมาแล้วว่าการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้จดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ยกเว้นในกรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ดังนั้นการรับคำขอและสอบสวนการขอออกใบแทนจึงต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) ดังนี้

^{๖๖} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ข้อ ๒

^{๖๗} บัญชีสำนักงานมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๘๓๕ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๑ เรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาของศาล

๒.๓.๑) ให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองยื่นคำขอ (ท.ด. ๘) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดที่แสดงว่ามีสิทธิครอบครองและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และจัดทำคำขอ ท.ด. ๑ ก. เพื่อเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ในระหว่างดำเนินการออกใบแทนให้ลงบัญชีอาชัฎไว้โดยระบุให้ชัดเจนว่า อยู่ระหว่างออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗^{๖๔}

๒.๓.๒) การออกใบแทนในกรณีนี้ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓) วางแนวทางในการปฏิบัติไว้ว่า ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ข้อ ๑๗ วรรคท้าย ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ก็ให้ดำเนินการออกใบแทนตามนัยข้อ ๑๗ (๑) หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิยื่นขอออกใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ ๑๗ (๑) และ (๒) แล้วแต่กรณี ซึ่งรายละเอียดขั้นตอนการออกใบแทนตามข้อ ๑๗(๑) และ (๒) ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อการออกใบแทนโฉนดที่ดินในกรณีเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย

(๒.๔) เจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการและเจ้าพนักงานที่ดินผู้มี

อำนาจลงนาม

การพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการและเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจลงนาม ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาเช่นเดียวกับเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ และเมื่อได้ประกาศครบกำหนดแล้ว (กรณีที่จะต้องประกาศ) ไม่มีบุคคลโต้แย้งหรือคัดค้านการแจกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดิน กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓) มิได้กำหนดว่า เมื่อออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วจะต้องดำเนินการจดทะเบียนต่อไปในทันทีอย่างไรในกรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ข้อ ๘ (๔) แต่การออกใบแทนในกรณีนี้เป็นการออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเช่นเดียวกัน เมื่อได้ดำเนินการออกใบแทนพร้อมที่จะแจกแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจกใบแทนและจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองไปในคราวเดียวกัน^{๖๕}

^{๖๔} ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๓๓

^{๖๕} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕.๓/๑๘๒๐๖ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา

(๓) การออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียนให้กับ
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า
“ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อ
จะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดและอายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็น
หนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารหลักฐาน
ดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูล
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว
ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือ
ครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครอง
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายัง
ไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออก
ใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ได้”

การออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการ
จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๗ วรรคสามและวรรคสี่ กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำ
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้
กรมที่ดินได้กำหนดวิธีการออกไปแทนไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน หรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ.
๒๕๔๖ ข้อ ๘ (ข) ซึ่งให้ดำเนินการ ดังนี้

(๓.๑) เมื่อผู้ซื้อที่ดินขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือหรือผู้ครอบครองมาดำเนินการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอ
สอบสวน (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) ขายหรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) พร้อมทั้งให้ผู้ซื้อที่ดิน

จัดสรรแสดงความประสงค์ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของโดยยื่นคำขอ (ท.ค.๕)

(๓.๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีหนังสือเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือหรือผู้ครอบครองตามที่อยู่ของผู้ยื่นคำขอ โดยส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ยึดถือหรือผู้ครอบครองตามที่อยู่ของผู้ยึดถือหรือผู้ครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ปรากฏในสารบบที่ดิน หรือที่ผู้ซื้อที่ดินสรรหา

(๓.๓) เมื่อเรียกแล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนเนื่องจากผู้ยึดถือหรือผู้ครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพ้น ๓๐ วัน นับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้ง หรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนขาย หรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) ต่อไป

การออกใบแทนในกรณีนี้ เมื่อครบ ๓๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ยึดถือหรือครอบครองได้รับแจ้งคำสั่งจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้แล้วแต่กรณี โดยไม่จำเป็นต้องประกาศ หรือต้องนำพยานมาประกอบการออกใบแทนอย่างกรณีประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ แต่อย่างใด

๑.๓ ผลของการออกใบแทน

ตามมาตรา ๖๓ วรรคสอง กำหนดหลักการไว้ว่า ใบแทนเมื่อได้ออกไปแล้วให้ถือว่าโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก หมายความว่า ใบแทนฉบับนั้นต้องออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น กล่าวคือได้ดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียนและแจกให้กับผู้ขอไปแล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมก็เป็นอันยกเลิก แต่ถ้าหากเป็นการออกใบแทนโดย “เจ้าของ” รู้อยู่แล้วขณะออกใบแทนว่าโฉนดที่ดินเดิมไม่ได้สูญหาย กรณีจึงไม่ครบองค์ประกอบตามความในมาตรา ๖๓ ที่จะขอออกใบแทน ใบแทนที่ออกไปแล้วจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอน^{๓๐} และการออกใบแทนในกรณีนี้ไม่มีผลให้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามความในมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน^{๓๑}

^{๓๐} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/๑๕๖๓ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๓๐ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เรื่อง การจดทะเบียนและเพิกถอนใบแทน (คำบรรยายการออกหนังสือแสดงสิทธิ โดยมานัส นั้วสวัสดิ์ น.๓๕)

^{๓๑} มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๔ เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๔

๒. การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๑ หลักการ

มาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้”

๒.๒ หลักเกณฑ์และวิธีการ

โฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินที่เป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๔ ได้กำหนดหลักการไว้ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ ซึ่งได้แก่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี มีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองฉบับเจ้าของมาพิจารณาประกอบการจัดทำโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองขึ้นใหม่ได้ โดยอาศัยหลักฐานเดิมโดยไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอ ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และไม่ต้องไปทำการรังวัดในที่ดิน เว้นแต่กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายจนไม่สามารถตรวจสอบได้ และโดยที่การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ นี้ มิใช่เป็นการออกใบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจนำวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ซึ่งออกตามตรา ๕๖ มาเป็นแนวทางในการดำเนินการได้ ส่วนวิธีการจะดำเนินการจัดสร้างอย่างไรนั้น กระทรวงมหาดไทยได้ออกระเบียบว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ แยกการพิจารณาการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๔ ออกเป็น ๒ กรณี ซึ่งหลักเกณฑ์การพิจารณาของเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการ เจ้าพนักงานที่ดินผู้พิจารณาสั่งการ (กรณีได้รับมอบอำนาจให้มีอำนาจพิจารณาสั่งการได้) และเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจลงนามใช้เกณฑ์การพิจารณาเป็นอย่างเดียวกัน ดังนี้

๒.๒.๑ กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ฉบับเจ้าของที่ดินมิได้ชำรุด หรือสูญหายด้วย

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกเหตุผลการเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ใน ท.ด. ๑๖ ไว้โดยชัดเจน ว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน

เป็นอันตราข ชำรุด สูญหายเมื่อใด ด้วยเหตุใด และใช้ ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก. แล้วแต่กรณี เป็นรายงาน การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน (ไม่ใช่คำขอ) ในข้อ ๓ - ๕ ไม่ต้องเขียนข้อความใด ๆ ในช่องพนักงาน เจ้าหน้าที่ในข้อที่ ๓ ให้แก้คำว่า “จดทะเบียน” เป็น “ทำใหม่ตามมาตรา ๖๔”

(๒) กรณีสูญหายให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดให้มีการแจ้งความต่อ พนักงานสอบสวนตามนัยระเบียบสำนักงานกฤษฎีกาว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. ๒๕๒๖ ข้อ ๖๑ และแต่งตั้งคณะกรรมการสืบสวนสอบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบ และสาเหตุที่เอกสารสูญหายก่อนที่จะ ดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่

สำหรับการตั้งคณะกรรมการสอบสวนหาผู้รับผิดชอบ อาจ กระทำได้หลายรูปแบบ เช่น เจ้าพนักงานที่ดินอาจสั่งในบันทึกเสนอนั้นให้ตั้ง นาย ก. นาย ข. และ นาย ค. เป็นกรรมการสืบสวนหาผู้รับผิดชอบโฉนดที่ดินที่สูญหาย หรืออาจจะทำในรูปคำสั่งตาม ระเบียบสำนักงานกฤษฎีกาว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. ๒๕๒๖ ข้อ ๑๕ ก็ได้

(๓) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือเรียกให้เจ้าของที่ดินนำหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาเพื่อพิจารณาและจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ทั้งสองฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน) โดยผู้มีสิทธิในที่ดินไม่ต้องยื่นคำขอและ ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

(๔) เมื่อเจ้าของที่ดินนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบก็ให้ชี้แจง เหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจัดสร้างขึ้นใหม่ แล้วให้จัดทำบันทึกถ้อยคำ (ท.ค.๑๖) ให้เจ้าของที่ดิน มอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน เจ้าพนักงานที่ดินผู้บันทึก ลงนามแล้วออกใบรับ (ท.ค.๕๓) ให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

(๕) เนื่องจากการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ มิใช่ เป็นการออกใบแทน จึงใช้แบบพิมพ์ในกรณีเดียวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นฉบับ ทั้งนี้ตามแต่ประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จัดสร้างขึ้นใหม่ซึ่งจะต้องสัมพันธ์กับ เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจลงนาม

(๖) การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตาม (๓) ให้จัดทำ โดยอาศัยหลักฐานเดิมในสารบบที่ดิน ไม่ต้องไปทำการรังวัดในที่ดิน ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับการ สร้างใบแทนโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องประกาศอย่างขอรับใบแทนโฉนดที่ดิน ให้หมายเหตุด้วยอักษร สีแดงไว้ในสารบัญญัตินทะเบียนบรรทัดแรกว่า “โฉนดที่ดิน (ใบได้สวน หนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ หรือใบจอง) เดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” รายการถัดมาให้ คัดลอกรายการจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม (ถ้ามี) ด้วยอักษรสีแดง (อนุโลมอย่างใน กรณีออกใบแทนตามมาตรา ๖๑ โดยอนุโลม สำหรับรายการสุดท้ายให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (ใบได้สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง) ฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นใหม่ตาม

ความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ (ด้วยหมึกสีดำ) ทำเหมือนกันทั้งสองฉบับ

(๓) โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบจอง ใบไต่สวน ที่จัดทำขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ ฉบับเจ้าของที่ดินให้มอบแก่ผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยให้ลงชื่อรับไป ยกเว้น ใบไต่สวนไม่ต้องมอบให้รับไป ฉบับสำนักงานที่ดินให้เก็บแฟ้มโฉนด สำหรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเดิมให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุโดยขีดเส้นคู่ขนาน ด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วเขียนด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง) ฉบับนี้ยกเลิกโดยได้จัดทำขึ้นใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วเก็บเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น

๒.๒.๒ กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย
ชำรุด สูญหาย และฉบับเจ้าของที่ดินก็เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย จนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใด

(๑) การดำเนินการให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับการออกใบแทนกรณี ฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย ตามข้อ ๑๑(๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๙)ฯ (ปัจจุบัน กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๑)) กล่าวคือ ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอ นำพยานมาให้การสอบสวน จนเป็นที่เชื่อถือ และประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน แต่การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๔ กรมที่ดินได้กำหนดไว้ในระเบียบว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขต พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๓๖ วรรคท้าย แตกต่างจากระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ว่า “กรณีเจ้าของที่ดินได้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมฉบับเจ้าของที่ดิน แต่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย ให้แจกโฉนดที่ดินแก่เจ้าของที่ดินโดยไม่ต้องดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” ดังนั้นในกรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หากเจ้าของที่ดินได้ส่งมอบใบจอง หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกอบการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแล้ว ก็ไม่ต้องจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แต่อย่างใด

(๒) การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีนี้ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหมือนกรณีการขอออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทุกประการ ยกเว้นค่าใบแทนไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะมิใช่เป็นการออกใบแทน โดยบรรยายไว้ใน

คำขอออกใบแทน (ท.ค.๕) ว่า “โฉนดที่ดิน (ใบได้ส่วน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง) รายนี้เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน”

(๓) การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินชำรุด เมื่อเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากสามารถตรวจสอบได้ว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่ชำรุดนั้นถูกต้องตรงกับฉบับเจ้าของที่ดิน และมีที่ว่างในสารบัญจดทะเบียนพอที่จะดำเนินการได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เจ้าของที่ดิน ไปก่อน แล้วจึงจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่^{๓๒}

๒.๓ ผลของการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่

(๑) แม้ว่าการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๔ จะมีได้บัญญัติว่า เมื่อได้จัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินแล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมของเจ้าของที่ดินเป็นอันยกเลิก เช่นเดียวกับการออกใบแทนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ วรรคสอง แต่การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินย่อมต้องเป็นไปตามหลักการที่ว่า “ที่ดินแปลงเดียวจะต้องมีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดียว” หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมจึงต้องยกเลิกไปเช่นกัน ส่วนวิธีการปฏิบัตินั้น ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๗ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุ โดยวิธีขีดเส้นขนานคู่ ณ ด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แล้วเขียนด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (ใบได้ส่วน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองแล้วแต่กรณี) ฉบับนี้ยกเลิกโดยได้จัดทำขึ้นใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ แล้วเก็บเข้าสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

(๒) เมื่อได้จัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินหรือฉบับเจ้าของที่ดินคืนมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุตามข้อ (๑) ดังกล่าวข้างต้น แล้วเก็บไว้ในสารบบเช่นเดียวกัน^{๓๓}

แนวการพิจารณา

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันตรายสูญหาย จึงได้จัดทำขึ้นใหม่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๔ ภายหลังค้นพบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมปรากฏว่า ฉบับที่จัดทำขึ้นใหม่มีรูปแบบที่และเนื้อที่แตกต่าง

^{๓๒} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๒/ว ๒๓๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๔

^{๓๓} ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ฯ พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๕

จากหลักฐาน น.ส.๓ กรณีเช่นนี้ถือว่า น.ส.๓ ฉบับที่สร้างขึ้นใหม่เป็นการจัดทำโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน ควรดำเนินการแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตรงตามหลักฐานเดิม แต่เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติเรื่องดังกล่าวไว้ จึงอนุโลมให้ดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑^{๓๔}

เมื่อได้พิจารณาแล้วว่าต้องดำเนินการเพิกถอน น.ส.๓ ก. แต่ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านและไม่ส่งมอบ น.ส.๓ ก. ฉบับผู้ถือ ประกอบกับ น.ส.๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบสูญหาย ตลอดจนไม่มีการลงระวางรูปถ่ายทางอากาศไว้และไม่สามารถออกไปตรวจสอบได้ เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่นำชี้เขต จังหวัดสามารถจัดทำ น.ส.๓ ก. ขึ้นใหม่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๔ โดยอาศัยสำเนา น.ส.๓ ก. ที่มีการรับรองสำเนาถูกต้องได้^{๓๕}

การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๔ กรณีหลักฐานเดิมและสารบบสูญหายทั้งหมดไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าปัจจุบันผู้ใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือก่อการระงับการใดใน น.ส.๓ ก. กรณีเช่นนี้ให้จังหวัดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ออกไปทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินที่ปรากฏในระวางรูปถ่ายทางอากาศ และสอบสวนพยานบุคคล ได้แก่ เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ หรือพยานบุคคลอื่นที่น่าเชื่อถือได้ พร้อมทั้งตรวจสอบบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ.๑๔) ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม หรือเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงประกอบการพิจารณาดำเนินการจัดทำ น.ส.๓ ก. ขึ้นใหม่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๔ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔^{๓๖}

^{๓๔} บันทึกกองหนังสือสำคัญ(เดิม) ที่ มท ๐๓๑๕/๒๑๕๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

^{๓๕} บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๓๑๕/๒๓๒๒ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๔๑ ตอบข้อหารือจังหวัดหนองคาย และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๐๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๐ ตอบข้อหารือจังหวัดระนอง

^{๓๖} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๔๕๕๕ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ตอบข้อหารือจังหวัดนราธิวาส เรื่อง การออกใบแทน น.ส.๓ ก. กรณีฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินสูญหายทั้งหมด และควรปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๑๓๒๘ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ เรื่อง การชี้แนวทางปฏิบัติกรณีไฟไหม้สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก ก

แนวคำวินิจฉัย คำพิพากษาศาลฎีกา และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่เกี่ยวข้องกับการออกใบแทน

แนวคำวินิจฉัย

ปี พ.ศ. ๒๕๓๒

บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๓๑๓/๒๒๓๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๒ เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน

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

ปี พ.ศ. ๒๕๓๔

บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๓๑๕/๕๒๗ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดิน กรณี ปลอมแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์และเพิ่มเติมเนื้อที่

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๖๔ อำเภอป่าโมก ได้มีการปลอมแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์และเพิ่มเติมเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เป็นการแก้ไขเอกสารของทางราชการเข้าลักษณะปลอมแปลงเอกสาร ทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวชำรุด ต้องสร้างใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่โฉนดที่ดินดังกล่าวมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด ชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ กรณีนี้จึงควรดำเนินการออกใบแทนไปได้โดยไม่ต้องสอบสวนและประกาศ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕)

(ตอบข้อหารือจังหวัดอ่างทอง)

ปี พ.ศ. ๒๕๓๕

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๕/๓๐๓ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การหรือเกี่ยวกับระเบียบปฏิบัติในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า ในการนำบุคคลมาเป็นพยานในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินนั้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการเลือกเฟ้นให้ผู้ขอพยานที่มีฐานะเป็นที่น่าเชื่อถือได้จริง ๆ เช่น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองท้องที่ ซึ่งกำลังดำรงตำแหน่งอยู่ในตำบล ซึ่งเป็นภูมิลำเนาของผู้ขอตั้งอยู่ และรู้จักตัวผู้ขอด้วย มาให้ทำการสอบสวน และเป็นพยานบุคคลผู้รู้เห็นมาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง ดังนั้น หากเจ้าหน้าที่สภากาชาดไทยมีคุณสมบัติเป็นเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐเทียบเท่าระดับกระทรวงตามพระราชบัญญัติว่าด้วยสภากาชาดไทย พ.ศ. ๒๕๖๑ ก็สามารถให้บุคคลดังกล่าวมาเป็นพยานในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้
(ตอบข้อหารือสภากาชาดไทย)

๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๓๑๕/๑๗๗๔ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การหรือเกี่ยวกับการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่

โฉนดที่ดินและแบบพิมพ์โฉนดที่ดินฉบับผู้ถือได้สูญหายไปจากสำนักงานที่ดินจังหวัดโดยบางฉบับอยู่ในระหว่างรอดำเนินการตรวจสอบเพื่อนำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามในโฉนดที่ดินและบางฉบับอยู่ระหว่างรอผู้ขอมารับโฉนดที่ดิน จึงหารือกรมที่ดิน ๓ กรณี

๒.๑ กรมที่ดินตอบกรณีแรกว่า กรณีโฉนดที่ดินเลขที่ ก. ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สูญหายระหว่างรอเจ้าของที่ดินมารับเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินและมีการประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแก่ผู้มีสิทธิแล้ว ย่อมถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ ได้ถูกยกเลิกตั้งแต่เมื่อถึงวันแจกโฉนดที่ดิน และถือว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ก. ได้จัดทำพร้อมที่จะแจกแล้วนั้นเป็นโฉนดที่ดินโดยสมบูรณ์ทันที ดังนั้นต้องดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้เจ้าของที่ดินมายื่นคำขอออกใบแทน พร้อมทั้งชี้แจงถึงสาเหตุที่โฉนดที่ดินสูญหาย และเหตุที่จะต้องออกใบแทนให้เจ้าของที่ดินทราบและบันทึกถ้อยคำ (ท.ค. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ข้อ ๑๑ (๑) แต่ไม่ต้องให้เจ้าหน้าที่นำหลักฐานการแจ้งความและนำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวน สำหรับค่าธรรมเนียมในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้เรียกเก็บจากเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการเก็บรักษาโฉนดที่ดิน

๒.๒ กรณีโฉนดที่ดิน ข. ได้มีการประกาศแจกโฉนดที่ดิน และเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินแล้ว ระหว่างรอเจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินได้สูญหาย ภายหลังได้โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวกลับคืนมา แต่ปรากฏว่าได้มีการแก้ไขชุดฉบับเพิ่มเติมข้อความในโฉนดที่ดิน ทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวชำรุด ดังนั้น โฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าวยังไม่แจกให้แก่เจ้าของที่ดินรับไปและยังอยู่ในความครอบครองของทางราชการ จึงเป็นเอกสารแบบพิมพ์ของทางราชการอยู่ในระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ยังถือไม่ได้ว่าเป็นโฉนดที่ดินสมบูรณ์แล้วตามกฎหมาย เมื่อปรากฏว่าแบบพิมพ์โฉนดที่ดินชำรุด ก็ชอบที่จะทำลายแบบพิมพ์โฉนดที่ดินนั้นได้แล้วเบิกแบบพิมพ์ชนิดเขียนคู่ฉบับมาจัดทำขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับโดยอาศัยหลักฐานเดิม (อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๕๕๒๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๒๐)

๒.๓ กรณีโฉนดที่ดินหน้าสำรวจตำบลดินแดง หน้าสำรวจตำบลปราชยาเยอ หน้าสำรวจตำบลไพรบึง หน้าสำรวจตำบลลำโรงพลัน และหน้าสำรวจตำบลคูซอด อำเภอเมืองศรีสะเกษ เจ้าพนักงานที่ดินยังไม่ได้ลงนามในโฉนดที่ดินและเกิดสูญหายนั้น คู่ฉบับได้สูญหายไป ดังนั้น ควรทำลายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน แล้วเบิกแบบพิมพ์โฉนดที่ดินชนิดเขียนคู่ฉบับมาสร้างโฉนดที่ดินใหม่ตามหลักฐานเดิม
(ตอบข้อหารือจังหวัดศรีสะเกษ)

ปี พ.ศ. ๒๕๓๖

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๕/๑๓๕๐ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ เรื่อง โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบสูญหาย

กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้มีสิทธิในที่ดิน มาพิจารณาจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในการจัดทำขึ้นใหม่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินด้วย ว่าเป็นฉบับที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดินที่สูญหายไปหรือไม่ มีการเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไปแล้วหรือไม่อย่างไร ปัจจุบันใครเป็นผู้ถือกรรมสิทธิในที่ดิน ซึ่งตรวจสอบได้จากเรื่องราวสารบบที่ดิน หากสารบบที่ดินสูญหายไปแล้วควรจะได้สอบสวนเจ้าของที่ดินไว้เป็นหลักฐานเกี่ยวกับประวัติความเป็นมาของที่ดิน และตรวจสอบจากหลักฐานอื่น เช่น บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน ดัชนีร่างแผนที่ รายการรังวัด สมุดปิดคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของจังหวัด เป็นต้น ประกอบการพิจารณาในการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ส่วนกรณีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายก็ให้ตั้งกรรมการสืบสวน สอบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบ และสาเหตุที่เอกสารสูญหายก่อนจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ขึ้นใหม่ ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๔ เสร็จแล้วแจ้งผลดำเนินการให้กรมที่ดินทราบ
(ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์)

๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๕/๑๔๗๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

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

ปี พ.ศ. ๒๕๓๘

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

การออกใบแทนต้องเป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติไว้โดยชัดเจนว่า “...ให้เจ้าของมาขอรับใบแทน...” ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ซึ่งเป็นกฎหมายรองโดยหลักเกณฑ์และวิธีการในการออกใบแทนนั้น นอกจากจะออกในกรณีเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายแล้ว จะออกให้เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น และการออกใบแทนจะมีผลสมบูรณ์เป็นใบแทนตามกฎหมายจะต้องมีการแจกใบแทนให้ผู้ขอ (เจ้าของที่ดิน) รับไปแล้ว ครอบครองไม่แยกก็ถือเป็นเพียงเอกสารที่อยู่ระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่และไม่อาจจดทะเบียนลงในเอกสารซึ่งเป็นเพียงแบบพิมพ์ได้

(ตอบข้อหารือกองนิติการ)

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

เมื่อศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด โดยวินิจฉัยว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิครอบครองในที่พิพาท ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย การที่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์นั้นชอบแล้ว ดังนั้นย่อมถือได้ว่าศาลได้วินิจฉัยถึงความเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของจำเลยแล้ว จำเลยจึงชอบที่จะขอ

ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ต่อไปได้ ทั้งนี้ โดยอนุโลมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ข้อ ๑๒ ประกอบ ข้อ ๑๗ (๓) (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรปราการ)

๓. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๕/๓๑๗ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๓๘ และบันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๖๑๒/๑๘๐ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ เรื่อง ขอลอกใบแทน น.ส. ๓

ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดยกฟ้องโจทก์ โดยเห็นว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย เนื่องจากจำเลยได้ครอบครองที่ดินตลอดมา ซึ่งในกรณีนี้สามารถนำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ แต่เนื่องจากการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโดยอาศัยข้อเท็จจริงที่ปรากฏตามคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลมิใช่เรื่องที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำเลยได้มาซึ่งที่ดินตาม น.ส. ๓ แต่ไม่ได้ น.ส. ๓ มา ดังนั้นจะสามารถขอลอกใบแทน น.ส. ๓ ได้หรือไม่ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้ประชุมแล้วเห็นว่าตามคำพิพากษาของศาลได้มีการพิจารณาแล้วว่า จำเลยได้แย่งสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงพิพาทไปจากเจ้าของที่ดินแล้ว โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจากเจ้าของเดิมย่อมไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้ เพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินจึงมีความเห็นว่า กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินชอบที่จะขอลอกใบแทน น.ส. ๓ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยอนุโลมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๗ (๓) ซึ่งอธิบดีเห็นชอบด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรปราการ)

ปี พ.ศ. ๒๕๓๕

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๕/๓๘๒ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๓๕ เรื่อง การออกใบแทน น.ส. ๓

ผู้รับจ้างโอนนำคำพิพากษาของศาลมาขอออกใบแทน น.ส. ๓ และจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. ข้อเท็จจริงปรากฏตามทางพิเคราะห์ของศาลว่า ได้มีการตกลงซื้อขายที่ดินกันแต่ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกันที่สำนักงานที่ดินได้ เพราะที่ดินอยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนภายในกำหนด ๑๐ ปี คู่กรณีจึงได้จดทะเบียนจำนองกันในวงเงินตามที่ตกลง

ซื้อขายกัน และได้ส่งมอบการครอบครองให้ผู้ซื้อ (ผู้รับจำนอง) เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมา การจำนองเป็นนิติกรรมอำพราง เป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๑๘ วรรคหนึ่ง แห่ง ป.พ.พ. ไม่อาจฟ้องบังคับตามนิติกรรมจำนองได้ ข้อเท็จจริงดังกล่าวพอรับฟังได้ว่า ผู้ขอเป็นผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓ และการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองดังกล่าวไม่มีความจำเป็นที่จะต้องไปใช้สิทธิทางศาล กล่าวคือ ไม่จำเป็นต้องให้ศาลมีคำสั่งให้ได้มาโดยการครอบครองอีก (เทียบฎีกาที่ ๒๕๕๐/๒๕๒๖) จึงถือได้ว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาแล้ว เมื่อไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาก็ย่อมมีสิทธิขอออกใบแทนได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓)

(ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา)

๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๓๑๕/๔๖๑ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๕ เรื่อง ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓)

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

(ตอบข้อหารือจังหวัดมหาสารคาม)

๓. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๖๑๕/๑๐๑๔ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นำคำพิพากษามาขอมมาของจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ตาม ป.พ.พ. แต่ น.ส. ๓ ก. ได้มีการเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปก่อนแล้ว เมื่อปรากฏว่าในขณะที่เปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. มิใช่เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โฉนดที่เปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะการออกโฉนดตามมาตรา ๕๘ ตรี ให้ออกแก่ผู้มีสิทธิในที่ดิน เมื่อดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินแล้ว น.ส. ๓ ก. ที่ถูกยกเลิกไปย่อมกลับคืนสู่สภาพเดิม ส่วนกรณีที่ได้มีการหมายเหตุการเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินใน น.ส. ๓ ก. ถือว่าเป็นกรณีขำรุค ให้สร้างขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดร้อยเอ็ด)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๐

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

เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โอนที่ดินแปลงสามยทรัพย์มาจดทะเบียนไม่อาจขอยกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอาศัยความในข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ เพราะ “ผู้มีสิทธิจดทะเบียน” ตามข้อ ๑๗ (๓) หมายถึงในฐานะเจ้าของเท่านั้น และการขอยกใบแทนโฉนดที่ดินโดยที่ตนเองมิได้เป็นเจ้าของที่ดินย่อมเป็นการขัดต่อมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๒๓๓ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เรื่อง ขอให้ทะเบียนครอบครองเป็นหลักฐานในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับผู้ถือตลอดจนสารบบสูญหายไป ย่อมไม่มีหลักฐานเพียงพอที่จะดำเนินการออกใบแทนหรือจัดทำขึ้นใหม่ได้ ควรให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดินเสียก่อน เสร็จแล้วให้ถือหลักฐานการรังวัดนั้นพิจารณาดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ (ตอบข้อหารือจังหวัดระนองตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๑๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๐)

ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. แต่ น.ส. ๓ ก. ฉบับผู้ถือและฉบับสำนักงานที่ดิน พร้อมสารบบสูญหายไปหมด การที่จะอาศัยหลักฐานการรังวัดที่ได้เดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินมาใช้ในการพิจารณาดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ นั้น เป็นดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะพิจารณาตามที่เห็นสมควร (ตอบข้อหารือจังหวัดอุบลราชธานี)

๓. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๑๔๕ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เรื่อง การเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้มีการออกใบแทนโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเพราะโฉนดที่ดินเดิมไม่สูญหาย และผู้ขอมิใช่เจ้าของที่แท้จริง ก็ควรดำเนินการเพิกถอนใบแทนดังกล่าว อนุโลมดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินให้เพิกถอนใบแทนดังกล่าว สำหรับโฉนดที่ดินฉบับเดิมของเจ้าของที่ดิน ซึ่งได้มีการจัดกรรมหมายเหตุการณ์ออกใบแทนไปแล้ว ย่อมถือว่าโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเดิมชำรุดให้เจ้าของที่ดินเดิมขอยกใบแทนโฉนดที่ดินต่อไป

(พิจารณาข้อหารือของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก)

๔. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๓๓๓ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๐
เรื่อง การออกใบแทน น.ส.๓

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

(ตอบข้อหาหรือจังหวัดสระบุรี)

๕. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๔๓๕ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๔๐
เรื่อง การเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและการเพิกถอนรายการจดทะเบียน

เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ก. และ ข. อำเภอลำลูกเกด ให้แก่นาง ต. โดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ และจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ ๓๘๒/๒๕๓๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๓๑ ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนาง ต. โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่ ๑๒๕/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๓๕ ว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นของนาย ก. เนื่องจากนาง ต. เข้าครอบครองที่พิพาทยังไม่ครบ ๑๐ ปี จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ และให้เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ก. และ ข. ถือว่าเป็นกรณีที่ดินที่ศาลสั่งเป็นอย่างอื่นแล้วตามนัยมาตรา ๖๓ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฉะนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาศาลฎีกาแล้ว โฉนดที่ดินเดิมย่อมกลับคืนสู่สถานะเดิมและยังคงใช้ได้ต่อไปโดยผลของการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าว แม้ว่าศาลจะไม่ได้สั่งให้ใช้โฉนดที่ดินเดิม ก็ตาม

สำหรับวิธีการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินนั้น ประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้มีบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าวไว้โดยตรงและกรมที่ดินไม่ได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้ไว้โดยชัดเจน จึงเห็นควรอนุโลมดำเนินการตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

(ตอบข้อหาหรือกองทะเบียนที่ดิน (เดิม))

๖. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๖๕๘ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การขอการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

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

๗. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๑๐๑๔ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ร้องเรียนขอความเป็นธรรม

ศาลได้มีคำพิพากษามาขอมให้โจทก์จำเลยหย่ากันและได้มีการตกลงตามยอม แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ซึ่งคำพิพากษามาขอมดังกล่าวถึงที่สุดเกี่ยวกับกรณีมีสิทธิจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสตามคำพิพากษาของศาล เมื่อคู่กรณีฝ่ายหนึ่งมาขอจดทะเบียนแบ่งตามคำพิพากษาดังกล่าว แต่ไม่ได้ น.ส.๓ มา ย่อมสามารถขอยกใบแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓) (ตอบข้อหารือจังหวัดนครนายก)

๘. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๑๑๔๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๔๐ เรื่อง ร้องเรียนขอความเป็นธรรม

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

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

การออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ ซึ่งตนมิได้เป็นเจ้าของที่ดินย่อมขัดกับบทบัญญัติมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหให้กับเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ที่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์มาจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาลได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ (ตอบข้อหารือกองนิติการ)

๑๐. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๕๒๐ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๔๐ เรื่อง ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)

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

๑๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๑๑๑๓ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกใบแทน

ผู้ขอคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลซึ่งศาลพิเคราะห์แล้วฟังได้ว่า ผู้ขอได้รับมอบการครอบครองจากเจ้าของที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์และใบจอง โดยผู้ขอได้เข้าครอบครองทำประโยชน์แล้ว เพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. แต่ไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์และใบจองมา สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้ขอสามารถดำเนินการขออนุญาตออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้โดยอนุโลมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗(๓) ส่วนใบจองนั้นเป็นเพียงหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินเป็นการชั่วคราว ผู้มีชื่อในใบจองยังมีชื่อเจ้าของที่ดิน ที่ดินยังคงเป็นของรัฐอยู่ ใบจองจึงไม่อาจจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. ได้ (เมื่อจดทะเบียนไม่ได้จึงออกใบแทนให้ไม่ได้) (ตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี)

๑๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๑๒๕๑ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๐ เรื่อง เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การพิจารณาเพิกถอนใบแทนตามคำพิพากษาของศาล ตามมาตรา ๖๑ วรรคท้าย ศาลจะต้องทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่าใบแทนดังกล่าวได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบและมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอน หากเป็นเพียงคำพิพากษาศาลฎีกาประนีประนอมยอมความตามที่โจทก์จำเลยได้ตกลงกันเท่านั้น ย่อมไม่อาจเพิกถอนใบแทนตามมาตรา ๖๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๑

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๔๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เรื่อง การออกใบแทน

การออกใบแทนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗(๓) เป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดมาขอออกใบแทน เนื่องจากไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย กรณีที่ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลฎีกาได้เปลี่ยนแปลงสิทธิของตนโดยการทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้พิพากษายอมแล้ว และเมื่อไม่มีอุทธรณ์ฎีกาย่อมถึงที่สุดและผูกพันคู่ความอันทำให้สิทธิที่ได้แต่เดิมตามคำพิพากษาศาลฎีการะงับไป จึงไม่อาจนำคำพิพากษาศาลฎีกามาขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวได้อีกแต่อย่างใด

๒. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๑๖๖๔ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินและการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓) จะต้องเป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุดมาขอออกใบแทน เนื่องจากไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย ด้วยประการใด สำหรับคำพิพากษาศาลฎีกาประนีประนอมยอมความ ถ้าได้มีการบังคับตามยอมแล้วไม่มีฝ่ายใดอุทธรณ์คดียอมเป็นอันถึงที่สุด (อ้างฎีกาที่ ๑๒๑๐/๒๕๑๐) เมื่อผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลดังกล่าวไม่ได้โฉนดที่ดินมา ก็ชอบที่จะยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามนัยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๗ (๓) ได้

(ตอบข้อหารือกองทะเบียนที่ดิน)

๓. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ปกปิด ที่ มท ๐๗๑๕/๓๒๒๓ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๔๑ เรื่อง ร้องเรียนการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่

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

ปี พ.ศ. ๒๕๔๒

๑. บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท๐๗๑๕/๔๔ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง ร้องเรียนขอให้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้จัดการมรดกของผู้มีชื่อ แบ่งที่ดินทรัพย์มรดกให้แก่ผู้ร้อง แต่ผู้ร้องไม่สามารถจดทะเบียนตามคำพิพากษาได้ เพราะผู้จัดการมรดกไม่ยอมมอบ น.ส.๓ ให้ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่าการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีสูญหายตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานจะต้องใช้ดุลพินิจทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่า เอกสารดังกล่าวได้สูญหายไปจริง เมื่อปรากฏว่า น.ส.๓ อยู่กับผู้จัดการมรดก ผู้ร้องก็ควรไปใช้สิทธิทางศาลให้บุคคลดังกล่าวส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนต่อไป ต่อมาผู้ร้องได้ร้องขอให้มีการทบทวนความเห็นดังกล่าว ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาทบทวนแล้วเห็นว่า เป็นกรณีผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลแต่ไม่ได้ น.ส.๓ มา เมื่อคดีถึงที่สุดแล้ว ผู้ร้องชอบที่จะขอออกใบแทน น.ส.๓ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๙) ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๓ (๓) เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองต่อไปได้

๒. บันทึกกองทะเบียนที่ดิน (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๐.๑/๓๕๗ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจดทะเบียนภาระจำยอมตามพิพากษา

กรณีเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ในปัจจุบันมิใช่บุคคลซึ่งเป็นคู่กรณีตามคำพิพากษาศาลฎีกาโดยได้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเป็นของบุคคลอื่นแล้ว ในการจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาก็ต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์คนปัจจุบันเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน

ผู้ขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาดำเนินการได้ ควรที่เจ้าพนักงานที่ดินจะใช้อำนาจตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกโฉนดที่ดินจากผู้ยึดถือมาดำเนินการ เพราะถือว่ามีความจำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล

สำหรับการจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาอันถึงที่สุดของศาล ถ้าไม่ได้ โฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนก็ไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอม ลงในโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวได้ อย่างไรก็ตามก็ดีเพื่อเป็นการแก้ไข ปัญหาให้กับเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ จึงให้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยบันทึก สารสำคัญลงในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ได้ พร้อมทั้งหมายเหตุลงในสารบัญจดทะเบียนของ โฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ทราบว่าที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม ด้วย

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

ผู้ขอคำพิพากษามาขอมและสัญญาประนีประนอมยอมความมาขอจดทะเบียน ภาระจำยอม แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์มา เนื่องจากที่ดินจดทะเบียนจำนองไว้ และผู้รับ จำนองไม่ยอมให้โฉนดที่ดินมาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนภาระจำยอมลงใน โฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์โดยไม่จดลงในโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ไม่ได้ เพราะผู้รับจำนอง ย่อมไม่อาจทราบถึงการจดทะเบียนได้ซึ่งจะมีผลต่อการบังคับจำนองและฟ้องขอให้กลับสิทธิภาระ จำยอมออกจากทะเบียน อีกทั้งยังกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ได้ที่ดินมาจากการบังคับจำนอง ด้วย

ถ้าผู้ขอได้โฉนดที่ดินมา แต่ผู้รับจำนองไม่ได้ให้ความยินยอม แม้จะเป็นการ จัดต่อคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จดทะเบียน ภาระจำยอมให้ได้เพราะมิใช่โมฆะกรรม อีกทั้งไม่อาจจะรับทราบขอจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ด้วย แต่ก่อนจดทะเบียนต้องแจ้งให้คู่กรณีทราบด้วยว่า การจดทะเบียน ภาระจำยอมภายหลังการจำนองโดยผู้รับจำนอง ไม่ได้ให้ความยินยอมนี้อาจถูกลบสิทธิจากทะเบียน ตามมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากคู่กรณียินยอมโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วจดทะเบียนต่อไป

ปี พ.ศ. ๒๕๔๓

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๑๕.๓/๑๔๐๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

ผู้ขอคำสั่งศาลมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง แต่ไม่ได้ น.ส.๓ มา โดยศาลมีคำสั่งว่าพิเคราะห์คำร้องแล้วเห็นว่า น.ส.๓ เป็นที่ดินมือเปล่า ผู้ร้องยอมได้ไปซึ่งสิทธิ ครอบครองแล้ว ไม่ต้องให้ศาลสั่งว่ามีสิทธิครอบครองอีก ถือได้ว่าศาลได้สั่งว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิ

ครอบครองในที่ดิน จึงชอบที่จะออกใบแทนได้ และหากผู้ขอต้องการจะเปลี่ยนเป็น น.ส.๓ ก. ในคราวเดียวกัน ก็ให้ดำเนินการตรวจพิสูจน์ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๙ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๕ ส่วนเรื่องประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การประกาศออกใบแทนและการประกาศการรังวัดเปลี่ยน น.ส.๓ เป็น น.ส.๓ ก. ให้ประกาศไปพร้อมกัน แต่ให้แยกเรื่องต่างหากจากกัน

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๑๕.๓/๑๔๔๓ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

หลักการเรื่องใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีบัญญัติไว้ในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนข้อ ๑๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) เป็นหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๖ ซึ่งนอกจากการขอออกใบแทนในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายแล้ว การออกใบแทนจะออกให้เฉพาะกรณีมีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดีกว่าจำเลย จึงถือว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์สูญหายก็ชอบที่จะขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้โดยอนุโลมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๙ (๓)

(ตอบข้อหารือจังหวัดมหาสารคาม)

๓. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๑๕.๓/๑๔๔๔ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีได้มาโดยการครอบครอง

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธินั้นมา เพราะอยู่กับเจ้าของเดิม ก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอจะต้องขวนขวายหาหนังสือแสดงสิทธินั้นมาเอง จะมาขอใบแทนไม่ได้ แต่ถ้าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ก็ชอบที่บุคคลดังกล่าวจะยื่นคำขอใบแทนได้ตามข้อ ๑๙ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าผู้ใดได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และ ๑๓๖๘ ถือได้ว่าผู้นั้นเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามกฎหมายดังกล่าว ย่อมมีสิทธิขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ได้โดยอนุโลมตามกฎหมายดังกล่าว ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๗ (๓) และการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว เป็นการออกใบแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองฯ ดังนั้นในการยื่นคำขอใบแทน น.ส. ๓ ก. แปลงนี้ หากผู้ขอยังมีได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองฯ ก็ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนให้เป็นการถูกต้อง และเมื่อได้ดำเนินการเกี่ยวกับการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองฯ ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว. ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ พร้อมทั้งจะจดทะเบียนและได้ดำเนินการเพื่อออกใบแทน น.ส. ๓ ก. พร้อมทั้งจะแจกแล้วก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจกใบแทนและจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองฯ ให้แก่ผู้ขอไปในคราวเดียวกันด้วย
(ตอบจังหวัดสุราษฎร์ธานี)

๔. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๑๕.๓/๒๖๗๕ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๓ เรื่อง ขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับที่ดิน

การออกใบแทนสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีข้อสงสัยว่าจะเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อยังไม่มีการเพิกถอนก็ยังถือว่า น.ส. ๓ ก. เป็นเอกสารที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ หากผู้ขอขึ้นยันจะขอรับใบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนได้ อย่างไรก็ดีเมื่อได้มีการออกใบแทนให้แก่ผู้ขอแล้ว ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยทุกครั้งตามระเบียบที่ได้สั่งการไว้แล้ว

ปี พ.ศ. ๒๕๔๔

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

ในการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลนั้นแม้ผู้ขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกสามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงได้แต่ถ้าไม่มีคำสั่งศาลก็ไม่มีสิทธิขอจดทะเบียน ดังนั้น ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลจึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามความหมายของข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎหมายดังกล่าว ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ในกรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกได้เนื่องจากมีผู้อื่นยึดถือไว้ โดยได้

แจ้งผู้ยึดถือให้ส่งมอบแล้วแต่ผู้ยึดถือไม่ยินยอม ผู้จัดการมรดกจึงยื่นคำขอไปแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมา เจ้าพนักงานที่ดินชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนให้แก่ผู้ขอเพื่อดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๒๕.๓/๑๐๗๑ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การออกใบแทน กรณีได้มาโดยการครอบครอง

เจ้าของ น.ส. ๓ ก. ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานดังกล่าว แต่มีผู้คัดค้าน ต่อมาศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าผู้คัดค้านเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอและได้พิจารณาสั่งยกเลิกคำขออกโฉนดที่ดินรายนี้ ก็ชอบที่จะคืน น.ส.๓ ก. ให้กับผู้ขอออกโฉนดที่ดิน สำหรับผู้คัดค้านนั้นเมื่อปรากฏว่าเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้ น.ส.๓ ก. มา เพราะเจ้าของผู้ขอออกโฉนดที่ดินยึดถือไว้ ก็ชอบที่จะขอออกใบแทนตามกฎหมาย กระทั่ง ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๒ และ ๑๗ (๓) เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ โดยเมื่อได้ดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. พร้อมทั้งจะจดทะเบียน และได้ดำเนินการเพื่อออกใบแทน น.ส. ๓ ก. พร้อมทั้งจะแจกแล้วก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจกใบแทน และจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองฯ ไปในคราวเดียวกัน

(ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๕

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๒๕.๒/๔๕๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ เรื่อง การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๖๗ ซึ่งมีใช้กรณีตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ผู้ขอจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขอด้วย หากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาขอออกใบแทนไม่ได้ เพราะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทนให้

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๒๕.๒/๒๖๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๕ เรื่อง การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

ผู้ขอคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. แต่ไม่ได้ น.ส.๓ ก. มา เนื่องจากเจ้าของได้นำไปให้ผู้อื่นได้ยึดถือไว้เป็นประกันการกู้ยืมเงิน ซึ่งคำพิพากษาดังกล่าวศาลได้พิพากษาให้ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส.๓ ก. เจ้าของ น.ส.๓ ก. ซึ่งเป็นคู่ความย่อมต้องผูกพันตามคำพิพากษา และผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิ

จดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล เมื่อไม่ได้ น.ส.๓ ก. มา ก็ชอบที่จะขอออกใบแทน ตามนัย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗ (๓) ได้

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๖๖๘๔ ลงวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๔๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โฉนดที่ดินจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้กับเจ้าของที่ดินรับไปแล้ว โฉนดที่ดินที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่ได้แจ้งให้กับเจ้าของที่ดิน จะถือว่าเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินแล้วไม่ได้ เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นเพียงเอกสารที่อยู่ในความยึดถือหรือความรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๕๗/๒๕๐๕ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยการเดินสำรวจฯ และยังไม่ได้แจ้งให้แก่เจ้าของที่ดินเดิม โฉนดที่ดินฉบับนี้จึงเป็นเพียงเอกสารของทางราชการ และยังไม่เป็นโฉนดที่ดินตามกฎหมาย การที่ผู้ขอนำหนังสือของสำนักงานบังคับคดีจังหวัดมายื่นขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อขอจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินซึ่งซื้อได้จากการขายทอดตลาด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการออกใบแทนให้กับผู้ขอได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดสุราษฎร์ธานี)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๘๒๗๖ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การออกใบแทน กรณี จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

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

ปี พ.ศ. ๒๕๔๖

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๐๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การไต่ถามไต่สวนที่ดิน ตอบข้อหารือสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ผู้ขอได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอ้างว่าโฉนดที่ดินสูญหายแต่ข้อเท็จจริงกลับปรากฏว่า ในระหว่างดำเนินการออกใบแทนผู้ขอได้นำโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าวไปเป็นหลักฐานในการขอกู้เงินจากธนาคาร และต่อมาได้นำโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนจำนองกับธนาคาร สำนักงานที่ดิน ดังนั้น ในขณะที่ขอรับใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวผู้ขอซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรู้อยู่แล้วในขณะที่ขอรับใบแทนโฉนดที่ดินว่า โฉนดที่ดินเดิมไม่ได้สูญหาย กรณีไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใบแทนโฉนดที่ดินที่ออกไปแล้วจึงเป็นการออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ความในมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่บัญญัติว่า “เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น” นั้น หมายถึง การออกใบแทนไปโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่สำหรับเรื่องนี้ปรากฏว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบ เนื่องจากโฉนดที่ดินเดิมมิได้เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ด้วยประการใดโฉนดที่ดินฉบับเดิมนั้นยังคงใช้ได้ต่อไป ต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน แต่เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดินมิได้มีบทบัญญัติเรื่องการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินไว้โดยตรง จึงควรอนุโลมดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายสั่งเพิกถอนใบแทนดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

(ตอบข้อหารือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา)

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๑๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การไต่ถามไต่สวนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

การที่โจทก์ จำเลย ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันว่า โจทก์มีสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. บางส่วน และศาลได้พิพากษาตามยอมแล้ว ถือได้ว่าศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวแล้ว ผู้ขอ (โจทก์) จึงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและชอบที่จะขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ประกอบหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖

(ตอบข้อหารือจังหวัดอุดรธานี)

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

ผู้ขอได้ยื่นคำขออนุญาตใบแทนโฉนดที่ดิน เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย แต่เมื่อตรวจสอบแล้วปรากฏว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก็สูญหายด้วย กรณีดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตรายชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๘ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๑) ส่วนกรณีที่มีผู้คัดค้านระหว่างการประกาศออกใบแทน ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณะ นั้น เห็นว่า การประกาศดังกล่าวเป็นไปเพื่อจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินได้สูญหายไปด้วย การคัดค้านในระหว่างประกาศว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณะ จึงเป็นการคัดค้านคนละเรื่องกับการประกาศเรื่องโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้ ส่วนปัญหาว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณะหรือไม่เจ้าพนักงานที่ดินชอบที่จะดำเนินการตรวจสอบได้ตามอำนาจหน้าที่ และจะต้องดำเนินการจัดสร้างโฉนดที่ดิน ขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แก่ผู้ขอต่อไป

(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

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

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง ป.พ.พ. ผู้ขอจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ถ้าไม่สามารถนำมาได้ ก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายเพื่อนำมาแสดง จะมาขอออกใบแทนไม่ได้ แต่หากเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนให้ได้ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ในกรณีที่ศาลได้พิเคราะห์ข้อเท็จจริงโดยฟังว่าเจ้าของ น.ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นผู้เสียหายมิได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี นับแต่วันถูกแย่งการครอบครองสิทธิครอบครองของผู้เสียหายย่อมสิ้นสุดลงแล้ว พิพากษาให้ยกฟ้อง กรณีเช่นนี้ฟังได้ว่า ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนี้แล้ว ผู้ที่เข้าแย่งการครอบครองซึ่งเป็นคู่ความในคดีที่ศาลได้มีคำพิพากษา จึงชอบที่จะขอออกใบแทนได้ ทั้งนี้ มิใช่เหตุที่เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของ

ศาล แต่เป็นเพราะศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับ น.ส. ๓ ก. ตามข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ดังกล่าว

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

หลักเกณฑ์ในการออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๒ และ ๑๗ (๑) (๒) ต้องประกอบด้วยสาระสำคัญสองประการคือ ๑. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอันตราขาย ชำรุด สูญหาย ๒. เจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทน ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทั่วไปในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากกฎหมายประสงค์จะให้มีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อเป็นการยกเว้นหลักเกณฑ์ดังกล่าวในกรณีใด กฎหมายก็จะบัญญัติไว้โดยชัดเจน เช่น กรณีตามกฎหมาย ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓) (๔) (๕) และ (๖) หรือกรณีการออกใบแทนตามมาตรา ๖๑ วรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติในเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ในมาตรา ๓๗ วรรคสี่ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ส่วนมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในกรณีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลจัดสรร ซึ่งผู้จัดสรรไม่ยินยอมมาโอนกรรมสิทธิ์หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาได้ เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่สามารถออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

(ตอบจังหวัดสมุทรปราการ)

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๕๕๑๓ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๔๖ เรื่องหารือแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง

การที่ศาลแพ่งพิพากษาให้จำเลยชำระหนี้ให้แก่ผู้ขอ (โจทก์) หากไม่ชำระให้ยึดที่ดินมีโฉนดพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จำเลยจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่ผู้ขอ หากได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยออกขายทอดตลาดบังคับชำระหนี้แก่ผู้ขอจนครบนั้น มิใช่กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือให้ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามนัยข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓

(พ.ศ.๒๕๓๗)๑ แต่อย่างไร หากแต่เป็นคำพิพากษาที่กล่าวถึงลำดับการบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของจำเลยที่มีหลักทรัพย์มาจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เท่านั้น จึงไม่มีกรณีที่ต้องพิจารณาต่อไปว่าเป็นกรณีที่ไม่ได้โอนที่ดินมาให้ถือว่าโอนที่ดินสูญหายและขอไบทแทนโอนที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์และวิธีการออกไบทแทนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)๑ นอกจากจะขอออกไบทแทนในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว การออกไบทแทนจะออกให้เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น เช่น การได้มาโดยการครอบครอง การขายทอดตลาด การจำหน่ายที่ดินของอธิบดีกรมที่ดิน เป็นต้น ดังนั้น การขอออกไบทแทนโอนที่ดินเพื่อจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจำนองตามคำพิพากษาของศาลโดยที่การโอนสิทธิการรับจำนอง ไม่ใช่การโอนกรรมสิทธิ์ กรรมสิทธิ์ยังคงอยู่กับเจ้าของที่ดินเช่นนี้แล้ว การที่จะให้ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนองอาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)๑ ขอออกไบทแทนโอนที่ดินโดยที่ดินมิได้เป็นเจ้าของที่ดินย่อมเป็นการขัดต่อบทบัญญัติในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการออกไบทแทนโอนที่ดินในกรณีนี้ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๓

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๖๑๕๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ เรื่อง การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษา

ศาลจังหวัดได้มีคำพิพากษาให้จำเลยไปจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินทางด้านทิศเหนือตามโฉนดตราจองให้แก่โจทก์ (ผู้ขอ) ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ และหากจำเลยไม่ไปให้ถือคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนา ซึ่งผู้ขอได้ยื่นคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตราจองตามตำแหน่งและที่ตั้งของที่ดินตามรูปแผนที่พิพาท และเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งจะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่จำเลยเป็นผู้ยึดถือตราจองแปลงนี้ไว้ กรณีดังกล่าวจึงเป็นกรณีผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โอนที่ดินมา ตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดตราจองตามคำพิพากษาและตราจองเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดียวกัน โดยตราจองดังกล่าวเป็นตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และในวันจดทะเบียนผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยไม่สามารถนำตราจองฉบับนี้มายื่นขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีตราจอง (โฉนดที่ดิน) สูญหาย ตามข้อ ๑๗ วรรคท้าย แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว เมื่อผู้ขอได้ยื่นคำขอออก

ไบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะดำเนินการออกไบแทนตราจอง (โฉนดที่ดิน) เพื่อจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามคำพิพากษาให้ผู้ขอต่อไปได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี)

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

ศาลได้มีคำสั่งแต่งตั้งให้โจทก์เป็นผู้จัดการมรดก จึงถือว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำสั่งศาลตามความหมายของ ข้อ ๑๓ (๓) แห่งกฎกระทรวง เมื่อโจทก์ฟ้องจำเลยต่อศาลขอให้ส่งมอบโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาว่าให้จำเลยส่งมอบโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่โจทก์ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้มีหนังสือส่งหมายถึงทนายจำเลย (จำเลยถึงแก่กรรมแล้ว) ให้ส่งมอบโฉนดที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ปรากฏว่าทนายของจำเลยยังไม่ยอมส่งมอบ โจทก์จึงไปแจ้งความที่สถานีตำรวจเป็นหลักฐานว่า โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงสูญหาย ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา เป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกไบแทน และเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกไบแทนต่อไปได้ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑๓ (๓) ซึ่งเรื่องทำนองนี้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินเคยพิจารณาตามที่จังหวัดสระบุรีหรือในคราวประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ แล้ว

(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

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

ผู้ขอได้เป็นโจทก์ฟ้องจำเลยต่อศาลอาญา คดีหมายเลขดำที่ ๒๖๘๘/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๖ โดยอ้างว่าจำเลยโดยเจตนาทุจริตเพื่อแสวงหาประโยชน์อันมิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมาย สำหรับตนเองและพรรคพวกของตน บังอาจกระทำความผิดกฎหมายอาญาโดยการซ่อนเร้นหรือเอาไปเสียซึ่งโฉนดที่ดินตามที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอออกไบแทนไว้ นั้น ข้อเท็จจริงตามที่ผู้ขออ้างในการออกไบแทนว่า โฉนดที่ดินได้สูญหายไป กับข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในคำฟ้อง จึงขัดกันไม่สามารถที่จะพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้ว่า โฉนดที่ดินได้สูญหายไปหรืออยู่ในความครอบครองของจำเลย อย่างไรก็ตามปัญหาที่จังหวัดได้หารือไปนั้นเป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่จังหวัดมีอำนาจที่จะพิจารณายกเลิกคำขอออกไบแทน หรือตรวจสอบผลการพิจารณาคดีให้ถึงที่สุดก่อนแล้วจึงดำเนินการมิใช่ปัญหาข้อกฎหมายที่จะต้องหารือกรมที่ดินแต่อย่างใด จึงขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการกรณีดังกล่าวไปตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดกาญจนบุรี)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๓๔๐๕ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๓
เรื่อง ขอแก้รูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน

ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕ เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน ข้อ ๓ กำหนดว่า รูปแผนที่ในใบแทนโฉนดที่ดิน ให้จำลองรูปแผนที่โฉนดที่ดินเดิมมาลงไว้ในใบแทนโฉนดที่ดิน ดังนั้นในการออกใบแทนจึงต้องจำลองรูปแผนที่ที่ปรากฏในโฉนดที่ดินเดิมทั้งหมดลงในใบแทนโฉนดที่ดินด้วย กรณีที่ นางสาว ท. ได้ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน และได้รับใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวไปแล้วเมื่อวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๓๐ นั้น ปรากฏว่ารูปแผนที่ในโฉนดที่ดินฉบับที่ออกใบแทนให้ใหม่ ไม่ปรากฏวาดลายที่เป็นเส้นประและเส้นทึบเช่นเดียวกับโฉนดที่ดินฉบับเดิม ซึ่งออกเมื่อวันที่ ๑๐ ธันวาคม ร.ศ. ๑๒๕ การออกใบแทนโฉนดที่ดินจึงไม่ถูกต้องครบถ้วนตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๓ จึงต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่ในใบแทนโฉนดที่ดินของผู้ขอให้ออกต้องครบถ้วน เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินต่อไป ซึ่งกรณีนี้เป็นการออกใบแทนโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงไม่ใช่เป็นกรณีการออกใบแทนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ออกต้องตามคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าวต่อไปได้
(ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม)

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๐๐๐๓ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๔๓
เรื่อง การจดทะเบียนตามคำพิพากษตามยอม

กรณีศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โอน หากผู้โอนไม่จัดการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการจดทะเบียนแทน แต่ผู้ขอจดทะเบียนไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้นั้น ได้มีแนวทางปฏิบัติวางไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๕๘๘ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๒๒ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ เรื่อง ขอจดทะเบียนโดยไม่ได้โฉนดที่ดินมา เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๑๘๘๘ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๒๒ ว่าควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้อำนาจตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกโฉนดที่ดินจากผู้ถือมาจดทะเบียนเพราะถือว่ามีความจำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ในหนังสือเรียกนั้นให้ระบุไว้ด้วยว่าถ้าฝ่าฝืนจะมีความผิดตามมาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเมื่อครบกำหนดแล้วไม่ปฏิบัติตาม ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนต่อไป เมื่อกรณีที่ นาย ส. หรือมานี้ ข้อเท็จจริงตามที่จังหวัดแจ้งให้ทราบ ปรากฏว่าการขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมของศาลจังหวัด ซึ่งระบุว่าเมื่อโจทก์ชำระเงินแก่จำเลยแล้ว โจทก์จำเลยตกลงมาดำเนินการแบ่งที่ดินโฉนดที่ดิน ให้แก่โจทก์ ๑ ใน ๔ ส่วน พร้อมยินยอมส่งมอบ

โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่โจทก์ หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา ยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งบังคับคดีได้ทันที โดยถือเอาคำพิพากษตามยอมแทนการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่ง ฉะนั้น หากนาง ป. (โจทก์) ชำระเงินจำนวนตามที่ตกลงในสัญญาประนีประนอมให้แก่ นางสาว ป. จำเลยแล้ว และนาง ป. มาขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาแต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะเรียกโฉนดที่ดินจากผู้ยึดถือมาจดทะเบียนโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินข้างต้นได้ ส่วนเมื่อเรียกโฉนดที่ดินจากผู้ถือโดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวแล้วยังไม่ได้โฉนดที่ดินมาจดทะเบียน กรณีย่อมเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๑๗ (๓) ซึ่งกำหนดว่ากรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ผู้มีสิทธิจดทะเบียนชอบที่จะยื่นคำขอออกไปแทนโฉนดที่ดินได้ ดังนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เรียกโฉนดที่ดินโดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวข้างต้นแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หากนาง ป. หรือนาง ท. ได้ยื่นคำขอออกไปแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษตามยอม พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสาคร)

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๑๕๕๙ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง น.ส.๓ ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ผู้ขอไม่สามารถนำ น.ส.๓ ฉบับเจ้าของที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้ขอออกใบแทน น.ส.๓ เลขที่ดังกล่าวโดยแนบสำเนาคำฟ้องของศาลจังหวัดเชียงใหม่ คดีหมายเลขดำที่ ๑๓๓๗/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๖ ซึ่งผู้พิพากษาได้บันทึกหน้าคำฟ้องได้ความว่า “เนื่องจากคดีนี้จำเลยทั้งสามได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินตาม น.ส.๓ ให้แก่โจทก์ (ผู้ขอ) และโจทก์ได้ครอบครองที่ดินดังกล่าว โจทก์จึงมีสิทธิครอบครองที่ดินตามฟ้องโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว กรณีไม่มีเหตุให้โจทก์ต้องใช้สิทธิทางศาล จึงให้ยกฟ้องโจทก์” เป็นหลักฐานนั้น แม้ข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่าศาลจังหวัดพิพากษายกฟ้องโจทก์ทันที โดยมีได้มีคำสั่งรับฟ้องในชั้นรับคำฟ้อง แต่โดยที่การตรวจคำฟ้องนั้น ศาลจังหวัดจะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๗๒ วรรคท้าย ซึ่งบัญญัติว่า “ให้ศาลตรวจคำฟ้องนั้นแล้วสั่งให้รับไว้หรือให้ยกเสียหรือให้คืนไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๘ “ซึ่งคำว่า “ให้ยกเสีย” ตามบทบัญญัติดังกล่าวเป็นการยกฟ้องของโจทก์นั่นเอง ศาลจังหวัดจึงมีอำนาจยกฟ้องในชั้นตรวจคำฟ้องได้โดยไม่ต้องมีคำสั่งรับฟ้องไว้ก่อน และการที่ศาลจังหวัดพิเคราะห์คำฟ้องแล้วนำข้อเท็จจริงในคำฟ้องมา

วินิจฉัยว่า “เนื่องจากในคดีนี้จำเลยทั้งสามได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินตาม น.ส.๓ ให้แก่โจทก์ กรณีไม่มีเหตุให้โจทก์ต้องใช้สิทธิทางศาล ยกฟ้องโจทก์” นั้น เป็นการวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นใน ข้อกฎหมายอันทำให้คดีเสร็จไปทั้งเรื่องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๓/๒๕๒๘) และเป็นการวินิจฉัยชี้ขาดในประเด็นแห่งคดีตาม ความหมายแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๓๑ (๒) แล้ว แต่ก็ไม่ใช่คำสั่งหรือ คำพิพากษาที่แสดงว่าโจทก์ได้ซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินของจำเลยโดยการแย่งการครอบครอง จากจำเลยอันจะทำให้มีสิทธินำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอออกใบแทนตามกฎหมาย กระทั่งฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ได้ทันที เมื่อปรากฏว่าโจทก์ (ผู้ขอ) ได้ที่ดินมาโดยการยกให้ เนื่องจากจำเลยชำระหนี้ ค่าทนายความซึ่งเป็นเรื่องความตกลงยินยอมระหว่างโจทก์กับจำเลยมิใช่ได้มาโดยแย่งสิทธิ ครอบครอง ทั้งศาลในคดีนี้ก็ไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งตามคำขอบังคับของโจทก์ที่ให้จำเลยทั้งสาม ส่งมอบต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ให้แก่โจทก์ หากไม่ส่งมอบให้ถือเอาคำ พิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสามเพียงแต่พิพากษายกฟ้องโจทก์เพราะกรณีไม่มี เหตุให้โจทก์ต้องใช้สิทธิทางศาลตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โจทก์จึงไม่อาจอาศัยผลของคำพิพากษาดังกล่าวมายื่นคำขอออกใบแทนได้ โจทก์จึงต้องขวนขวาย เอากับจำเลยเพื่อให้ได้ น.ส.๓ มาเพื่อจดทะเบียนต่อไป (ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงใหม่)

๗. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๖๘๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เรื่อง การแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ผู้ขอในฐานะทายาทโดยธรรมและผู้เข้าเป็นคู่ความแทน นาง ก. ขอจดทะเบียน ได้มาโดยการครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ แต่ผู้ขอไม่สามารถนำ น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดิน มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ จึงขอให้ออกใบแทน น.ส. ๓ ดังกล่าว โดยนำคำพิพากษาของ ศาลจังหวัด และคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ซึ่งได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟัง ได้ว่า นาง ก. โดยผู้ขอเข้าเป็นคู่ความแทน (โจทก์) เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน น.ส. ๓ บางส่วน ซึ่งเป็นการได้สิทธิครอบครองโดยจำเลยที่ ๒ สละการครอบครองที่ดินโดยแยกเป็นสัดส่วน ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓, ๑๓๗๔ และโจทก์เข้าครอบครองเป็นเจ้าของที่ดิน ดังกล่าวแยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากที่ดินส่วนอื่นของจำเลยที่ ๒ ย่อมถือได้ว่าศาลชั้นต้นและ ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษานับถึงที่สุดเกี่ยวกับ น.ส.๓ แล้ว ถึงแม้ศาลอุทธรณ์จะพิพากษายกฟ้อง โจทก์ (ผู้ขอ) ก็เป็นการยกฟ้องเนื่องจากเห็นว่า ผู้ขอไม่มีนิติสัมพันธ์กับจำเลยที่ ๒ ดังนั้นจำเลยที่ ๒ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการครอบครองแก่ผู้ขอ ผู้ขอจะฟ้องบังคับขอให้จำเลยที่ ๒ จดทะเบียนลงชื่อผู้ขอและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินให้แก่ผู้ขอไม่ได้เท่านั้น เมื่อศาลได้วินิจฉัยถึง

ความเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของนาง ก. ผู้ขอในฐานะทายาทชอบที่จะขอออกไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) และหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ข้อ ๒ ได้

(ตอบข้อหารือสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน)

๘. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๓๘๕ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๔๗ เรื่อง ปลอมแปลงรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสุญหายและฉบับเจ้าของที่ดินอยู่ที่ศาลจังหวัดพัตยา เนื่องจาก นาย ว. ได้นำไปเป็นหลักทรัพย์ในการยื่นคำขอประกันตัวผู้ต้องหาต่อศาลจังหวัดพัตยา พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรมีหนังสือแจ้งศาลจังหวัดให้จัดส่งโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ และแจ้งให้ศาลจังหวัดทราบด้วยว่า เมื่อได้จัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้ว โฉนดที่ดินเดิมจะถูกยกเลิก และพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ส่งโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ได้จัดสร้างขึ้นใหม่คืนแก่ศาลต่อไป แต่ถ้าหากศาลจังหวัดได้ส่งสำเนาโฉนดที่ดินที่เจ้าหน้าที่ศาลได้รับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามหลักฐานสำเนาโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๔, ๕, ๖ และ ๗ โดยไม่ต้องรอให้มีการดำเนินการตามกระบวนการทางกฎหมาย และมีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาถึงที่สุดแต่อย่างใด ทั้งนี้ เพราะเมื่อดำเนินการตรวจสอบแล้วแม้ปรากฏว่ารายการจดทะเบียนขายทั้งสองรายการเป็นการจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือเป็นการปลอมรายการจดทะเบียนขายก็ต้องจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือหมายเหตุรายการจดทะเบียนดังกล่าวต่อไป

(ตอบข้อหารือสำนักมาตรฐานการทะเบียน)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๘

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

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไร่ ๒ งาน ๒๐ ตารางวา เป็นเรื่องที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองโดยไม่มีคำตั้งศาลหรือคำพิพากษาของศาลว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินมาเป็นหลักฐานประกอบคำขอ แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวจริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๓ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖๗ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๓) แต่ทั้งนี้เมื่อเงื่อนไขตามมาตรา ๗๒ และมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่า ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มาก็ไม่สามารถขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ และกรณีที่สอง ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองมีคำตั้งศาลหรือคำพิพากษาของศาลซึ่งได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นมาเป็นหลักฐานประกอบคำขอ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ และแม้จะปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับดังกล่าวได้สูญหายก็สามารถขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ (ทำคำชี้แจงแจ้งกองนิติการเพื่อแจ้งศาลปกครองสงขลา)

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๖ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๘ เรื่อง จัดทำคำชี้แจงข้อเท็จจริงตามฟ้องในคดีของศาลปกครอง

กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของลูกหนี้และ/หรือผู้จำนองสูญหาย ลูกหนี้และ/หรือผู้จำนองไม่ให้ความร่วมมือในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) จะมีอำนาจยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามข้อ ๑๗ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ๗ ได้หรือไม่ นั้น คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้พิจารณาในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๘ โดยที่ประชุมมีมติว่า “บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) มีวัตถุประสงค์ในการบริหารสินทรัพย์คือยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ปรับโครงสร้างหนี้และปรับโครงสร้าง

กิจการ ทั้งนี้ โดยการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมตลอดทั้งสิทธิอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้สำหรับสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ นั้น หรือโดยการไ้มาตรการอื่นใดเพื่อประโยชน์แก่การฟื้นฟูเศรษฐกิจหรือความมั่นคงของประเทศ เมื่อการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของ บสท. เป็นการรับโอนสิทธิการรับจ้างอ้อมมิใช่รับโอนใน สถานะเจ้าของ อีกทั้ง บสท. ก็มีใช้บุคคลตามกฎหมายที่คน พ.ศ. ๒๕๓๙) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๑๗ (๓) - (๖) จึงไม่มีสิทธิที่จะขอยก ออกจากโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓๑ ได้ แต่อย่างไรก็ตามในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ บสท. มีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้โดยวิธีการขายทอดตลาดได้ แต่ถ้า บสท. เห็นว่าการ จำหน่ายโดยวิธีอื่นจะเป็นประโยชน์กับ บสท. และลูกหนี้มากกว่าก็ให้จำหน่ายโดยวิธีอื่น ตามนัย มาตรา ๕๓ และมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ และ การเพิกถอนจำหน่ายทรัพย์สินตามวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๖ จะกระทำมิได้ ทั้งนี้ ตามนัย มาตรา ๘๒ แห่งพระราชกำหนดดังกล่าว ดังนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินจาก บสท. จึงถือเป็นเจ้าของโดยสมบูรณ์ และเด็ดขาด แม้ว่าจะยังไม่ได้ทำนิติกรรมโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๘/๒๕๐๖) ผู้ซื้อทรัพย์สินจาก บสท. ย่อมใช้สิทธิในฐานะเจ้าของมายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินได้ตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ข้อ ๑๗ (๑)”

(ทำคำชี้แจงแจ้งกองนิติการเพื่อแจ้งศาลปกครอง)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๐๓๒๐๕ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การ ขอยกโฉนดที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การมอบอำนาจให้ยื่นคำขอยกโฉนดที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการ ทำสัญญาตั้งตัวแทน เพื่อให้บุคคลหนึ่งเรียกว่า ตัวแทนมีอำนาจทำการแทนบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ตัวการ ตามนัยมาตรา ๗๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ผู้ที่เป็นตัวแทนได้ต้องมี สถานะเป็นบุคคลคือเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล กรณี บสท. เป็นนิติบุคคลมีฐานะเป็นหน่วยงาน ของรัฐที่ไม่เป็นส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจตามกฎหมาย ว่าด้วยวิธีการงบประมาณ และกฎหมายอื่น ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ มีวัตถุประสงค์ใน การบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยการรับโอน สินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ นอกจากนี้มีอำนาจอื่นบรรดาที่ เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดการให้สำเร็จวัตถุประสงค์ของ บสท. ตามนัยมาตรา ๗ และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชกำหนดดังกล่าว ดังนั้น เจ้าของที่ดินจึงสามารถมอบอำนาจให้ บสท. หรือผู้ที่รับ มอบหมายจาก บสท. ไปดำเนินการยื่นคำขอยกโฉนดที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นหลักประกัน ของลูกหนี้ ซึ่งจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสินทรัพย์ดังกล่าวให้ บสท. ได้ และหาก ข้อเท็จจริงปรากฏว่า การที่สถาบันผู้โอนไม่สามารถส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ บสท. ได้

เนื่องจากสูญหายซึ่งไม่ใช่กรณีเกิดจากการกระทำความผิดทางอาญา การขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจึงไม่ต้องใช้หลักฐานการแจ้งความประกอบการขอยกใบแทนแต่อย่างใด

กรณี บสท. ขอยกเว้นการสอบสวนพยานบุคคล นั้น เห็นว่า ในการสอบสวนพยานบุคคล กรณีที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๓๑๕/ว ๑๖๑๘๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๐ ช่อมความเข้าใจว่า พยานบุคคลที่น่าเชื่อถืออย่างน้อย ๒ คน ที่ผู้ขอจะต้องนำมาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่าถ้อยคำของผู้ขอที่น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น วัตถุประสงค์ของหนังสือฉบับดังกล่าวน่าจะมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้พยานบุคคลที่น่าเชื่อถือได้มาให้ถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอที่น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ประกอบกับข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดแต่เพียงว่า กรณีที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ ดังนั้น หาก บสท. มีหนังสือรับรองว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นของลูกหนี้และ/หรือเป็นหลักประกันของลูกหนี้ ซึ่งอยู่ในความครอบครองหรืออยู่ในความรับผิดชอบของ บสท. หรือสถาบันผู้โอนได้สูญหายไปจริง ก็เป็นการเพียงพอที่จะเชื่อได้ว่าถ้อยคำของผู้ขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นที่น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงตามนัยข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยไม่ต้องนำพยานบุคคลมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนอีกแต่อย่างใด

(ตอบข้อหารือ บสท. เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๐๓๒๑๐ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๘)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๔๒๕๕ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เรื่อง หารือการออกโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาศาลปกครอง

โฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ถูกแบ่งออกเป็น ๒ แปลง เนื่องจากได้มีการจดทะเบียนแบ่งขายให้แก่กระทรวงการคลัง ต่อมาทางราชการได้ประกาศสอบเขตที่ดินทั้งตำบล โดยได้ทำการสอบเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าว เฉพาะที่ดินทางด้านทิศตะวันออกของคลองชลประทาน และได้ออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ทำให้โฉนดที่ดินฉบับเดิมเฉพาะส่วนทางด้านทิศตะวันออกของคลองชลประทานถูกยกเลิกไปตามมาตรา ๖๕ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนที่ดินทางด้านทิศตะวันตกของคลองชลประทานตามโฉนดที่ดินเดิม ซึ่งยังไม่ได้มีการสอบเขตจะถูกยกเลิกไปด้วยหรือไม่ นั้น เห็นว่า การที่ดินโฉนดฉบับเดิมจะเป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๖๕ วรรคสาม

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเป็นกรณีที่ได้มีการสอบเขตที่ดินทั้งแปลงและเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำโฉนดที่ดินให้ใหม่แทนฉบับเดิมทั้งแปลงแล้วโฉนดที่ดินเดิมจึงจะถูกยกเลิกไปทั้งแปลง ดังนั้นเมื่อที่ดินทางด้านทิศตะวันตกของคลองชลประทานยังไม่ได้ทำการสอบเขตที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แทนฉบับเดิม จึงเห็นว่าโฉนดที่ดินฉบับเดิมเฉพาะทางด้านทิศตะวันตกของคลองชลประทานยังไม่ได้ถูกยกเลิกไปด้วย เมื่อโฉนดทางด้านทิศตะวันตกยังไม่ได้ถูกยกเลิกไปตามมาตรา ๖๕ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่สามารถขออนุญาตโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินฉบับเดิมได้มีการหมายเหตุให้ยกเลิกไปแล้วทั้งแปลง จึงถือว่าโฉนดที่ดินเฉพาะทางด้านทิศตะวันตกของคลองชลประทาน ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินชำรุดต้องจัดทำขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ และเมื่อได้จัดทำเป็นโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับแล้วข้อเท็จจริงปรากฏว่าเลขที่ในโฉนดที่ดินยังเป็นโฉนดที่ดินฉบับเดิมซึ่งซ้ำกับฉบับที่ได้ออกให้กับที่ดินแปลงทางด้านทิศตะวันออกของคลองชลประทาน ดังนั้น จึงควรแก้ไขเลขที่โฉนดที่ดินเป็นเลขใหม่โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินขีดฆ่าเลขที่โฉนดที่ดินเลขที่เดิมที่ได้จัดสร้างขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจเลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๖ โดยอนุโลม แล้วลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครนายก)

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

การที่ผู้ขอยื่นคำขอออกใบแทน น.ส.๓ ก. เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยแนบสำเนาคำฟ้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งไว้หน้าคำฟ้องว่า “พิเคราะห์คำฟ้องและเอกสารท้ายฟ้องแล้ว เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่ดินซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์จึงสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครอง ไม่อาจบังคับจำเลยตามคำขอท้ายฟ้องได้ จึงมีคำสั่งไม่รับคำฟ้อง คืนค่าขึ้นศาลและค่านำหมายทั้งหมด” เป็นหลักฐานนั้น ข้อเท็จจริงเรื่องนี้จึงเป็นเรื่องที่ศาลจังหวัดมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องของโจทก์ไว้พิจารณา เนื่องจากเห็นว่าตามคำฟ้องของโจทก์ ศาลไม่อาจมีคำสั่งหรือคำพิพากษาบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามคำขอท้ายฟ้องได้ จึงไม่ใช่กรณีที่ศาลจังหวัดได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับ น.ส.๓ ก. ดังกล่าวหรือเป็นกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓

(พ.ศ. ๒๕๓๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๙ ผู้ขอจึงไม่อาจอาศัยผลของคำสั่งศาลดังกล่าวเป็นหลักฐานในการขออนุญาตออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ ผู้ขอต้องขวนขวายเพื่อให้ได้ น.ส.๓ ก. มาเพื่อจดทะเบียนต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดกาฬสินธุ์)

๖. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๐๓ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เรื่อง การขอแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. และการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณี การเปลี่ยนแปลงเขตตำบล อำเภอและจังหวัด

สำนักงานที่ดินจังหวัด ส. ได้ออกใบแทน น.ส.๓ เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๕ โดยที่ขณะนั้นที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าวไปขึ้นอยู่กับ จังหวัด พ. และอยู่ในเขตอำนาจของสำนักงานที่ดินจังหวัด พ. ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การกำหนดเขตตำบลฯ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ และ เรื่อง การกำหนดเขตตำบลฯ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑ แล้ว ใบแทน น.ส. ๓ ดังกล่าวจึงออกไปโดยผิดพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โดยที่ในการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นความผิดของผู้ขอและการออกใบแทนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอ สอบสวนพยานหลักฐาน ประกาศการออกใบแทนและเสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามในใบแทนถูกต้องครบถ้วนตามขั้นตอนของกฎหมาย ประกอบกับตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๕๔ ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องนี้ว่ากรณีเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะทำคำสั่งทางปกครองในเรื่องนั้น คู่กรณีอาจมีคำขอให้เจ้าหน้าที่เพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองได้ ซึ่งการออกใบแทน น.ส.๓ เป็นคำสั่งทางปกครองอย่างหนึ่ง เมื่อเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทน น.ส. ๓ ไม่มีอำนาจ คู่กรณีคือเจ้าของที่ดินก็ชอบที่จะขอให้เจ้าหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองได้ ฉะนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้โดยมิก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ และยังเป็นแนวทางในการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎร จึงให้จังหวัด พ. แจ้งให้เจ้าของที่ดินไปยื่นคำขอที่สำนักงานที่ดินจังหวัด พ. ซึ่งเป็นท้องที่ที่ถูกต้อง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนและแก้ไขใบแทน น.ส.๓ พร้อมทั้งสารบบเรื่องราวการออกใบแทน น.ส.๓ ดังกล่าว และทะเบียนการครอบครองที่ดินให้ถูกต้องตามความเป็นจริง โดยอาศัยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๕๔ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดและลงนามรับรองไว้เป็นหลักฐานต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดพัทลุง)

ปี พ.ศ. ๒๕๔๕

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๑๕๑๖.๒/๘๕ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ เรื่อง การถือการเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การที่ นาย ศ. นำที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส.๓ มานำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ นาย ศ. เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๑ แล้ว กรณีจึงเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ซึ่งมีหลักฐาน น.ส.๓ ดังกล่าวข้างต้น แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่าในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินดังกล่าว นาย ศ. ผู้นำเดินสำรวจจะนำ น.ส.๓ ฉบับเดิมที่ได้ถูกยกเลิกเนื่องจากได้มีการออกใบแทน น.ส.๓ ฉบับดังกล่าว ไปตามมาตรา ๖๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วมาเป็นหลักฐานก็ตามที่ดินแปลงดังกล่าวก็ยังคงเป็นที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส.๓ ฉบับที่ได้ออกใบแทนอยู่ การออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจึงเป็นการออกให้แก่ผู้ซึ่งมีหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) ดังกล่าวข้างต้น ฉะนั้น โฉนดที่ดินดังกล่าวจึงเป็นโฉนดที่ดินที่ได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมาย ส่วนกรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวมีรายการจดทะเบียน ใน น.ส.๓ ฉบับใบแทนหลายรายการ คือ รายการจดทะเบียนจำนอง ฉบับลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ และจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองอีก ๓ ครั้ง ครั้งที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๔๐ ครั้งที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๐ ครั้งที่ ๓ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ การจดทะเบียนแก้ไขอัตราดอกเบี้ย เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๒๑ กับรายการจดทะเบียนจำนองลำดับที่ ๒ ฉบับลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๐ ซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โฉนดที่ดินที่ได้ออกไปแล้ว นั้น ไม่ได้ยกรายการภาระผูกพันซึ่งมีอยู่ก่อนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมาจดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียน นั้น เป็นกรณีโฉนดที่ดินได้ออกไปโดยผิดพลาดเพียงเล็กน้อย พนักงานเจ้าหน้าที่ที่คนปัจจุบันสามารถแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยกรายการจดทะเบียนก่อนออกโฉนดที่ดิน (วันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๑) มาจดแจ้งลงในโฉนดที่ดิน โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัย มาตรา ๕๘ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒ พร้อมหมายเหตุการณ์ออกโฉนดที่ดินในใบแทน น.ส.๓ และเก็บรวบรวมไว้ในสารบบ แล้วจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้แก่ผู้ขอต่อไปได้ สำหรับรายการจดทะเบียนแก้ไขอัตราดอกเบี้ย และจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองเป็นประกัน ครั้งที่ ๓ ซึ่งจดทะเบียนในใบแทน น.ส.๓ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ นั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ได้ออกไปให้ นาย ศ. เจ้าของที่ดินรับไปเมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๑ จึงถือว่าโฉนดที่ดินได้ออกไปในวันนั้นแล้ว น.ส.๓ เป็นอันยกเลิกตามนัยมาตรา ๕๘ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนใน น.ส.๓ ซึ่งถูกยกเลิกไปโดยผลของกฎหมายแล้ว น่าจะเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สามารถยกรายการจดทะเบียนทั้งสองรายการมาจดแจ้ง

ในโฉนดที่ดินได้ อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนทั้งสองรายการดังกล่าวจะเป็นการจดทะเบียนที่ชอบด้วยกฎหมายที่สามารถนำมาจดทะเบียนในโฉนดที่ดินได้ หรือไม่ อย่างไร อยู่ในอำนาจหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เห็นควรส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินพิจารณาเสร็จแล้วรวมผลการพิจารณาของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญแจ้งให้จังหวัดทราบ (ส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนรวมพิจารณาความเห็นของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๓๕๓๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง เพิกถอนรายการจดทะเบียนในใบแทน น.ส. ๓ ก. ภายหลังจากที่ น.ส. ๓ ก. ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินแล้ว

ผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้นำ น.ส.๓ ก. เดินทางออกโฉนดที่ดิน และได้รับโฉนดที่ดินไปแล้วเมื่อวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๓ น.ส.๓ ก. ดังกล่าวยอมยกเลิกไปแล้วตั้งแต่วันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๓ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๓/๒๕๐๕) ทั้งนี้เนื่องจากบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๔ เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น มีบทบัญญัติเพื่อให้ที่ดินแต่ละแปลงมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพียงฉบับเดียว แม้ว่าประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๕ เบญจ จะมีผลใช้บังคับในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๒๕ ภายหลังการออกโฉนดที่ดินฉบับนี้ก็ตาม แต่บทบัญญัตินี้ก็เป็นบทบัญญัติที่ยืนยันหลักการดังกล่าว ดังนั้น เมื่อมีการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวให้กับผู้ขออีก เมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๓๒ หลังจากที่ดิน น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกไปแล้วโดยผลของกฎหมาย มิได้สูญหายไปจริง การออกใบแทน น.ส. ๓ ก.ดังกล่าวจึงออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับกรณีการจดทะเบียนในใบแทนอีกหลายรายการนั้น เมื่อใบแทน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องดำเนินการเพิกถอน และเมื่อเพิกถอนใบแทนแล้วย่อมมีผลทำให้รายการจดทะเบียนถูกเพิกถอนไปด้วย ส่วนรายการจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอที่ถูกยกเลิกไปแล้วนั้น เมื่อ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวถูกยกเลิกไปโดยผลของกฎหมาย การจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอจึงเป็นการจดทะเบียนที่รายการจดทะเบียนลงในเอกสารที่มีชื่อเอกสารสิทธิในที่ดิน ถึงแม้ว่าผู้รับโอนจะได้จดทะเบียนไปโดยสุจริตก็หาไม่ผลบังคับแก่ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ และไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๔๔/๒๕๓๓) กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแต่ละรายการว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย เพราะได้กระทำลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ถูกยกเลิกไปก่อนแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

(ตอบข้อหารือจังหวัดอำนาจเจริญ)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ ๒๔๐๖๒ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๕ เรื่อง การขอออกใบแทน กรณี จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ไว้ ๒ กรณี คือ

กรณีแรก การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองไม่จำเป็นต้องนำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินมาเป็นหลักฐานประกอบคำขอ เพียงแต่ปรากฏว่า ผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวจริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒๒๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗) แต่ทั้งนี้ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพราะจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันตามนัยมาตรา ๗๒ และมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มาก็ไม่สามารถขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

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

สำหรับข้อเท็จจริงในกรณีนี้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไม่ได้นำ น.ส. ๓ ก. มายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้นำคำพิพากษายอมที่ผู้ขอเป็นโจทก์ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นผู้บุกรุกที่ดินต่อศาลจังหวัดมหาสารคาม ต่อมาคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน ว่า โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงดังกล่าว จำเลยตกลงยอมออกไปจากที่ดินพิพาท ศาลจังหวัดมหาสารคามจึงได้มีคำพิพากษาคดีหมายเลขแดง ที่ ๑๐๓๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่จำเลยในคดีดังกล่าวเป็นบุคคลอื่นไม่ใช่เจ้าของที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ที่ผู้ขออ้างว่าได้มา

โดยการครอบครอง ข้อเท็จจริงจึงยังฟังไม่ได้ว่าผู้ขอได้สิทธิครอบครองมาแล้วหรือไม่ กรณีจึงถือไม่ได้ว่าศาลจังหวัดมหาสารคามได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีว่า ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. หรือผู้ขอมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เลขที่ดังกล่าวเพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๓ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ดังกล่าวข้างต้น
(ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์)

๔. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๑/๓๗๘ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๕ เรื่อง แก้ไขรายการจดทะเบียน

นายอำเภอซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบแทนไม่ได้ลงชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งในช่องตำแหน่งนายอำเภอลงนามในด้านหน้าของ น.ส. ๓ แต่ได้เขียนชื่อนายอำเภอที่ออก น.ส. ๓ ครั้งแรกไว้แทน ส่วนนายอำเภอผู้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทนได้ลงนามกำกับไว้ ในหมายเหตุในสารบัญญัตจดทะเบียนด้านหลังโดยเขียนหมายเหตุว่า “ใบแทน” ออกให้ ณ วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๘ อีกทั้งในสารบัญญัตจดทะเบียน น.ส. ๓ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้เขียนต่อท้ายรายการจดทะเบียนว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๘” การออกใบแทนดังกล่าวจึงเป็นเพียงการออกใบแทนไปโดยไม่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ ข้อ ๒ (ณ) และ ข้อ ๒ (ข) ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น แต่เนื่องจากคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าวเป็นเพียงแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ไม่ได้เป็นกฎหมายที่จะมีผลทำให้การที่มีได้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินฉบับนี้เป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด เมื่อปรากฏว่าการออกใบแทนดังกล่าวได้ดำเนินการตามกฎหมายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๖ และข้อ ๑๑ ซึ่งมีผลใช้บังคับในขณะนั้นกล่าวคือมีการประกาศ ๓๐ วัน ตามข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๗) การออกใบแทน น.ส. ๓ ดังกล่าวจึงเป็นการชอบด้วยกฎหมายในขณะนั้นแล้ว ไม่ใช่เป็นกรณีการออกใบแทนโดย ไม่ชอบด้วยกฎหมายที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด และเนื่องจากตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่มีข้อผิดพลาดเล็กน้อยหรือผิดพลาดเล็กน้อยนั้น เจ้าหน้าที่อาจแก้ไขเพิ่มเติมได้เสมอ” ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ใน

การออกใบแทนคนปัจจุบัน จึงสามารถแก้ไขข้อผิดพลาดเล็กน้อยนี้ได้โดยหมายเหตุบริเวณที่ว่างด้านหน้าได้จำนวนเนื้อที่ของใบแทน น.ส. ๓ ว่า “ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ นายอำเภอซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบแทนไม่ได้ลงนามกำกับไว้ด้านหลังในสารบัญจดทะเบียนแล้ว” และให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ตอบข้อหารือสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๒๗๔ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๕ เพื่อรวมความเห็นแจ้งจังหวัดศรีสะเกษ)

๕. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๔๕ เรื่อง การเพิกถอนใบแทนและรายการจดทะเบียน

ใบแทนโฉนดที่ดินออกให้แก่บุคคลผู้มีชื่อเหมือนกับผู้ถือกรรมสิทธิในโฉนดที่ดิน มิใช่เป็นการออกให้แก่เจ้าของตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นใบแทนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในใบแทนดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย ต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทน และรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒๕๖๕/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๔๕)

๖. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๔๕๔๔ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย มาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมโดยปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๔ และหากโฉนดที่ดินสูญหายไปด้วย ข้อ ๘ แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวได้กำหนดให้ดำเนินการตามข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (ปัจจุบันเป็นข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓) ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ผู้ขอได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย แต่เมื่อตรวจสอบแล้วปรากฏว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก็สูญหายด้วยเช่นกัน กรณีดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงาน

ที่ดิน ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๔ และ ข้อ ๘ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๑๗ (๑) ส่วนกรณีการสืบสวนของคณะกรรมการสืบสวนเพื่อหาตัวผู้รับผิดชอบและสาเหตุที่เอกสารสูญหาย นั้น ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้อ ๔ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ว่า จะต้องดำเนินการสืบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบและสาเหตุที่เอกสารสูญหายไปเสียก่อน จึงจะดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ดังนั้น ในกรณีนี้จึงควรรอผลการสืบสวนสอบสวนให้แล้วเสร็จเสียก่อนจึงจะจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ได้

สำหรับกรณีการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน หากเจ้าพนักงานที่ดินได้ตรวจสอบจากหลักฐานต่างๆ ที่มีเหลืออยู่จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าวอยู่จริง และสามารถจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งฉบับจากหลักฐานต่างๆ ที่มีอยู่นั้นได้อย่างถูกต้อง กรณีดังกล่าวย่อมเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินในการที่จะจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ โดยไม่จำเป็นต้องไปทำการรังวัดในที่ดินอีกแต่อย่างใด

(ตอบข้อหารือจังหวัดมุกดาหาร)

๗. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๖๖ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๔๕ เรื่อง ทารื้อแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอออกใบแทน

ศาลแพ่งธนบุรีได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวแล้ว โดยมีผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด แต่ยังไม่ชำระราคาที่ดินดังกล่าวไม่ครบถ้วน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะให้ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดมาขึ้นคำขอออกใบแทนเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศออกใบแทนล่วงหน้า เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินครบถ้วนแล้วจะแจ้งให้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อีกครั้งหนึ่งนั้น เป็นกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถรับคำขอและประกาศออกใบแทนให้แก่ผู้ซื้อตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีร้องขอได้ เนื่องจากผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดซึ่งยังไม่ชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนยังมีเจ้าของที่ดินตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยังมีผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ข้อ ๑๗ (๓)ฯ จนกว่าจะได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วน

(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

๘. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๗๗๓ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๔๕ เรื่อง หารือออกใบแทนปลอมตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก.

น.ส.๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดินอำเภอ นายอำเภอได้ลงนามออก น.ส.๓ ก. เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๒๕ และหมายเหตุการห้ามโอนมีกำหนดสิบปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้นับแต่วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๓๐ มีการแก้ไข เดือน ปี ที่ลงนามของนายอำเภอ ใน น.ส.๓ ก. เป็นวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๕ และแก้ไข วันเริ่มต้นการห้ามโอนเป็นวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๕ นั้นเป็นการแก้ไขด้วยประการใด ๆ ในเอกสารที่แท้จริง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์จะต้องเพิกถอน หรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามนัย ข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดินที่ ๐๗๑๕/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒ จึงให้แก้ไขให้ถูกต้อง โดยแก้ไขวัน เดือน ปี ที่นายอำเภอลงนามออก น.ส.๓ ก. โดยการขีดฆ่าวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๕ เป็นวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๒๕ พร้อมทั้งหมายเหตุที่ลงด้านซ้ายตรงกับบริเวณวันที่ออก น.ส.๓ ก. ด้วยหมึกสีแดงว่า “น.ส.๓ ก. ฉบับนี้นายอำเภอได้ลงนามออก น.ส.๓ ก. เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๒๕ จึงแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้ ส่วนการแก้ไขวันที่ การนับระยะเวลาห้ามโอน ให้แก้ไขโดยขีดฆ่าวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๕ เป็นวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๓๐ พร้อมทั้งเหตุในที่ว่างด้วยหมึกสีแดงว่า “น.ส.๓ ก. ฉบับนี้ กำหนดห้ามโอนสิบปีตาม มาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนับแต่วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๓๐ จึงแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้

สำหรับใบแทน น.ส.๓ ก. ฉบับดังกล่าวที่ออกเมื่อวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๓๖ จังหวัดตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ไม่มีคำขอออกใบแทน ไม่มีการออกใบสั่ง ใบเสร็จรับเงินค่าออก ใบแทน มีเพียงการจ่ายแบบพิมพ์ใบแทน น.ส.๓ ก. ให้แก่น.ส.๓ ก. แปลงนี้ ประกอบกับไม่สามารถ ตรวจสอบได้ว่า ผู้ลงนามเป็นผู้มีอำนาจลงนามหรือไม่ เพียงแต่ในสำเนาใบแทนที่อยู่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพบว่านายอำเภอในขณะนั้นเป็นผู้ลงนามออก น.ส. ๓ ก. หากข้อเท็จจริง ปรากฏว่านายอำเภอผู้มีอำนาจลงนามในขณะนั้นเป็นผู้ลงนามในใบแทน น.ส.๓ ก.จริง กรณีจึงเป็น การออกใบแทนโดยไม่ได้อำนาจขั้นตอนการออกใบแทนที่ถูกต้อง แต่ผู้มีอำนาจลงนามได้ลงลายมือชื่อ ในใบแทน น.ส.๓ ก.จริง ถือว่าใบแทนฉบับดังกล่าวได้ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้อง ดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามนัยข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒

(ส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินร่วมพิจารณาความเห็นของสำนักมาตรฐานการออก หนังสือสำคัญตอบจังหวัดแม่ฮ่องสอน)

๕. หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๖๓๕๗ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๕ เรื่อง
หาหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกไปแทน

เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจขอลงไปแทนโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๗ (๔) แห่ง
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย
ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระ
ภาษีอากร ซึ่งหมายถึงผู้ที่จะต้องชำระภาษีอากรแต่ไม่ชำระกับเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและ
ขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่จะต้องชำระเงินค้างจ่ายใดๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ สำหรับ
เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ค้างชำระภาษีอากร คือ อธิบดี
สรรพากร ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือนายอำเภอแล้วแต่กรณี ตามนัยมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร
ส่วนเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ยังไม่ชำระเงินตามที่กฎหมาย
บัญญัติให้ผู้นั้นต้องชำระทำนองเดียวกับที่ประมวลรัษฎากรบัญญัติให้บุคคลต้องมีหน้าที่เสียภาษีอากร
แต่ผู้นั้นไม่เสีย เจ้าพนักงานทั้ง ๒ กรณี กฎหมายบัญญัติให้อำนาจในการยึดและขายทอดตลาดได้โดย
ให้เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานนั่นเอง แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าพนักงานสังกัดกรมบังคับคดี
จะมีอำนาจทำการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้หรือไม่
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มิได้บัญญัติให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถ
ดำเนินการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้โดยตรงเช่นเดียวกับ
เจ้าพนักงานตามข้อ ๑๗ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) เพราะในการบังคับคดี
ตามคำพิพากษาในคดีแพ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการยึดทรัพย์ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ต่อเมื่อ
ศาลได้มีหมายบังคับคดีตามมาตรา ๒๗๖ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และ
เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายทอดตลาดนั้นได้ เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขายตามมาตรา ๓๐๘
แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้วเท่านั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมิใช่เจ้าพนักงานผู้มี
อำนาจตามข้อ ๑๗ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) จึงไม่อาจขอให้เจ้าพนักงาน
ที่ดินออกไปแทนโฉนดที่ดินให้ได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำหนังสือขอให้เจ้าพนักงาน
ที่ดินออกไปแทนโฉนดที่ดินในนามผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมก่อน และขอให้ส่งกลับไปยังเจ้าพนักงาน
บังคับคดีโดยตรง เพื่อจะมอบให้ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดนำไปทำนิติกรรมการจดทะเบียน
ในวันนัดโอนกรรมสิทธิ์จึงไม่สามารถดำเนินการได้

อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดถือได้ว่าเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียน
ตามคำพิพากษาของศาลตามนัยข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) จึงสามารถ
ยื่นคำขอลงไปแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนตามนัยข้อ ๕ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.
๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ประกอบกับ
คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาลได้ แต่หาก

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดยังชำระราคาที่ดินดังกล่าวไม่ครบถ้วน ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดจึงยังมีใช้เจ้าของที่ดินตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยังมีใช้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามนัยข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ จึงไม่สามารถยื่นคำขอออกไปแทนโฉนดที่ดินได้ จนกว่าผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดจะได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว และเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้ง การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินได้เสียก่อน เจ้าพนักงานที่ดินจึงจะสามารถออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ได้ (ตอบข้อหารือกรมบังคับคดี)

ปี พ.ศ. ๒๕๕๐

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

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) และ ข้อ ๑๗ วรรคท้าย ได้กำหนดว่าในกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอออกไปแทนโฉนดที่ดินได้ และในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้อถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจทก์ (นาง ท. กับพวก) ได้นำคำพิพากษตามยอมคดีหมายเลขแดงที่ ๑๔๑๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๔๘ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้วมาดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษตามยอมดังกล่าว ซึ่งระบุว่าจำเลยตกลงยินยอมไปดำเนินการรังวัดจดทะเบียนแบ่งแยก และโอนที่ดินตามโฉนดที่ดิน ตามแผนที่สังเขปแนบท้ายสัญญาประนีประนอมยอมความให้แก่โจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ หากจำเลยไม่ไปดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้ถือเอาคำพิพากษตามยอมแทนการแสดงเจตนาของจำเลย โจทก์ (นาง ท. กับพวก) จึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโฉนดที่ดินแปลงนี้ตามคำพิพากษาของศาลตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ (๒) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓) ดังที่กล่าวมาแล้ว และเมื่อโจทก์ (นาง ท. กับพวก) ได้ยื่นคำขอออกไปแทนโฉนดที่ดิน ฉบับนี้โดยปรากฏข้อเท็จจริงจากการสอบสวนว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมา (โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินอยู่ในความครอบครองของ นาง อ. (จำเลย) ผู้ถือกรรมสิทธิ์) ย่อมถือว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ วรรคท้าย ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้เพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษตามยอมของศาลต่อไปได้

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

การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ นั้น ผู้ครอบครองย่อมไม่อาจมีคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าตนได้มาโดยการครอบครองได้ (เทียบเคียงตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๗๖๗๕/๒๕๔๐) ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองจึงไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ (เวียนให้ทุกจังหวัดทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗) ซึ่งการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามความในมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาของจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาเป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาจดทะเบียนไม่อาจขอลอกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖

เมื่อข้อเท็จจริงในกรณีปรากฏว่า ผู้ขอได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แต่ไม่สามารถนำ น.ส.๓ มีชื่อ นาย ป. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครองมาประกอบการขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ขอต้องขวนขวายนำ น.ส.๓ นั้นมาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจออกใบแทน น.ส.๓ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในกรณีดังกล่าวได้
(ตอบข้อหารือราษฎรจังหวัดสุรินทร์)

๓. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๖๓ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๐ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขอ

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอจะต้อง ขวนขวายนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาจดทะเบียน ไม่สามารถขอออกใบแทนได้เพราะ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทนให้ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุด เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลและ ข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยใน ประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองใน ที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียน การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ตามนัย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการ ทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาง ส. ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม น.ส. ๓ และไม่สามารถนำหลักฐาน น.ส. ๓ ดังกล่าว ซึ่งชื่อมาจาก นาย บ. โดยการส่งมอบการครอบครองมา แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เนื่องจากได้ทำสูญหายไปโดยไม่ทราบสาเหตุ อีกทั้งไม่ปรากฏว่าศาล ได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดว่า นาง ส. เป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ดังนั้น พนักงาน เจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการ ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้แก่นาง ส. ได้ และเป็นหน้าที่ ของ นาง ส. ที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาจดทะเบียน จะขอให้ออก ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดอุบลราชธานี)

ปี พ.ศ. ๒๕๕๑

๑. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๔๒ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๑ เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติ กรณี สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรีขอออกใบแทน โฉนดที่ดิน (ตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๔๑๒๒ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๑)

หลักการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มาตรา ๖๓ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ด้วยประการใด ให้เจ้าของ

มาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้” ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อพลเอก ป. ถีอกรรมสิทธิ์ร่วมกับ นางสาว ส. และโฉนดที่ดิน ซึ่งมีชื่อพลเอก ป. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้มีคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ สสร. ๓๕/๒๕๑๗ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๗ เรื่อง ให้ทรัพย์สินของจอมพล ถ. และภริยา จอมพล ป. และ ภริยา และพันเอก ณ. และภริยา ที่อายัดไว้ตามคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ สสร. ๔๐/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๑๖ ตกเป็นของรัฐโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๗ แห่งธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งใช้บังคับในขณะนั้น โดยทรัพย์สินที่จะตกเป็นของรัฐดังกล่าวจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ อายัดไว้ตามคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ สสร. ๔๐/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๑๖ ถึงแม้ว่าโฉนดที่ดิน ทั้งสองแปลงดังกล่าวจะไม่พบหลักฐานการแจ้งอายัดไว้ก็ตาม แต่อยู่ในบัญชีทรัพย์สินที่ตกเป็นของ รัฐตามคำสั่งดังกล่าว โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงจึงตกเป็นของรัฐโดยสมบูรณ์แล้วตามคำสั่ง นายกรัฐมนตรี ที่ สสร. ๓๕/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๑๗ ซึ่งเป็นผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๗ แห่งธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร พ.ศ. ๒๕๑๕ ดังนั้น กระบวนการคลังโดยสำนักงาน ธารักษ์พื้นที่เพชรบุรี จึงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดที่ดิน ร่วมกับ นางสาว ส. จึงอยู่ในฐานะ “เจ้าของ” ตามความหมายในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน จังหวัดจึงขอขบที่จะดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่กระทรวงการคลัง (สำนักงานธารักษ์พื้นที่เพชรบุรี) ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๑) และดำเนินการจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อของกระทรวงการคลังใน โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงนี้ต่อไปได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี)

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๐๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๑ เรื่อง หารือกรณีแบบพิมพ์โฉนดที่ดินสูญหายเนื่องจากถูกขโมย

แบบพิมพ์โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินได้สูญหายคงเหลือแต่แบบพิมพ์ฉบับ สำนักงานที่ดิน ด้วยเหตุนี้จึงทำให้แบบพิมพ์ที่เหลืออยู่ย่อมไม่สมบูรณ์และไม่อาจจะใช้แบบพิมพ์นั้น ต่อไปได้ ถือว่าแบบพิมพ์ที่เหลือเป็นแบบพิมพ์ชำรุดซึ่งจะต้องตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ คน เพื่อทำลายแบบพิมพ์ที่ชำรุดตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการพิมพ์ การควบคุมรักษา และการเบิกจ่าย แบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๔) แล้วจึงเบิกแบบพิมพ์ใหม่เพื่อสร้างโฉนดที่ดินต่อไป และเมื่อปรากฏว่าศูนย์อำนวยการ เคนสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนแล้ว ก็จะต้องส่ง ตำนาหลักฐานการร้องทุกข์ดังกล่าวให้กรมที่ดินทราบ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการพิมพ์

การควบคุมรักษา และการเบิกจ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๓) ด้วย
(ตอบข้อหารือศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน)

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

จังหวัดหรือแนวทางปฏิบัติ กรณี นาย ล. ได้นำคำพิพากษามาขอมของศาลจังหวัดมัยนคำขออกใบแทนโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อ จำสืบทารว ม.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ได้ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว เพื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเนื่องจากเป็นผู้จะซื้อที่ดินได้ตามคำพิพากษามาสัญญาประนีประนอมยอมความ

การที่คู่ความตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันในประเด็นแห่งคดี โดยศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความตามนัยมาตรา ๑๓๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นั้น หากต่อมาฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือสัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำต่อศาล คู่กรณีอีกฝ่ายสามารถยื่นคำร้องขอให้ศาลออกคำสั่งบังคับและหมายบังคับคดีได้โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ สัญญาประนีประนอมยอมความถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของคำพิพากษาอันเป็นสัญญาที่บังคับกันได้ตามมาตรา ๘๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และผลของสัญญาประนีประนอมยอมความย่อมทำให้การเรียกร้องซึ่งแต่ละฝ่ายยอมสละนั้นระงับสิ้นไป และทำให้แต่ละฝ่ายได้สิทธิตามที่แสดงไว้ในสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นว่าเป็นของตนตามมาตรา ๘๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ และตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ หมวด ๓ ข้อ ๑๗ (๓) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๓) ดังกล่าวได้ จะต้องปรากฏว่าศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินกรณีหนึ่งหรือผู้ได้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลอีกกรณีหนึ่งเท่านั้น นอกจากสองกรณีดังกล่าวแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบแทนโดยอาศัยอำนาจตามข้อ ๑๗ (๓) ไม่ได้ การออกใบแทนโฉนดที่ดินจะต้องออกเป็นชื่อเจ้าของเดิม และจะต้องเป็นการออกใบแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดอันเป็นไปตามผลแห่งคำพิพากษานั้นหากการออกใบแทนแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจที่จะจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ กรณีจะไม่เข้าองค์ประกอบที่จะดำเนินการออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๓)

ข้อเท็จจริงในกรณีปรากฏว่าศาลจังหวัดได้มีคำพิพากษาตามยอมตามสัญญา ประนีประนอมยอมความและคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ นาย ร. กับพวกรวม ๕ คน (ผู้คัดค้าน) โอนขาย โฉนดที่ดิน ให้แก่ นาย ล. ภายในวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๑ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ข้อ ๒ หากผู้คัดค้านไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษามายอมของศาลแทนการแสดงเจตนา ทั้งนี้ นาย ล. (ผู้ร้อง) จะต้องนำเงินจำนวน ๔๐๐,๐๐๐ บาท ไปวางไว้ที่ศาลภายในวันที่ ๓๑ มิถุนายน ๒๕๕๑ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความในข้อ ๕ หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดให้ถือว่า ผิดสัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้คัดค้านโอนที่ดินพิพาทให้ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงนาย ล. ได้ ดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วนแล้ว นาย ล. ย่อมเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียน ตามคำพิพากษามายอมและชอบที่จะยื่นขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อ จำสืบทารวจ ม. ผู้ตายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และเป็นทรัพย์มรดกย่อมตกทอดแก่ทายาท (นาย ร. กับพวกรวม ๕ คน ผู้คัดค้าน) ในการจดทะเบียน สิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกนั้นสามารถดำเนินการได้สองวิธี กล่าวคือ โดย การให้ผู้ได้รับมรดกยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือโดยการจดทะเบียนตั้งผู้จัดการมรดกตาม มาตรา ๘๑ หรือ ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี เมื่อผู้คัดค้านทั้งห้ายังไม่ได้จดทะเบียน โอนมรดกหรือจดทะเบียนตั้งผู้จัดการมรดก จึงไม่อาจเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๑๒๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับการออกใบแทนตามกฎหมาย ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓) นั้น จะออกใบแทนในชื่อของจำสืบทารวจ ม. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินดังกล่าว เมื่อการโอนตามคำพิพากษามายอมในข้อ ๒ นั้น เป็นการ ขายที่ดินที่พิพาททั้งแปลงของผู้คัดค้านซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน จึงไม่ใช่กรณีการออกใบแทนแล้วดำเนินการจดทะเบียนโอนขายตามคำพิพากษามายอมในข้อ ๒ ฉะนั้น การที่ นาย ล. จะนำคำพิพากษามายอมของศาลแทนการแสดงเจตนาของผู้คัดค้านมาขอออก ใบแทนเพื่อโอนที่ดินพิพาทจึงไม่สามารถดำเนินการได้

(ส่งเรื่องพร้อมความเห็นให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนตามบันทึก ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๖๓๗ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เพื่อรวมความเห็นแจ้งจังหวัดขอนแก่น)

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

กรณีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินสูญหายและฉบับสำนักงานที่ดินชำรุดเสียหาย ทั้งฉบับ สามารถตรวจสอบหลักฐานเดิมจากสารบบที่ดินได้เป็นบางส่วน การดำเนินการในกรณีดังกล่าวนี้ จึงเป็นกรณีที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๘ โดยให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและสอบสวนพยานหลักฐาน ประกาศมีกำหนดสามสิบวัน ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๑) แล้วดำเนินการจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมตามรายการจดทะเบียนที่ปรากฏในสารบบของแปลงที่ดินดังกล่าว แต่ถ้าหากไม่สามารถตรวจสอบเอกสารให้ปรากฏรายการจดทะเบียนทั้งหมดได้ ให้สอบสวนพยานบุคคล อันได้แก่ เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ หรือพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องพร้อมทั้งตรวจสอบหลักฐานเอกสารต่าง ๆ อาทิ เช่น บัญชีรับทำการค้าขอต่างๆ ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม หลักฐานการปิดประกาศ หลักฐานการนำรังวัด หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงและรายละเอียดเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ขอให้แจ้งเจ้าของที่ดินนำสัญญามาเพื่อตรวจสอบด้วย (ถ้ามี) โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/๑/๑๔๒๓๕ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ ถึงจังหวัดนครราชสีมา ขอ ๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๑๓๒๘ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖

(ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

คำพิพากษาศาลฎีกา

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๒/๒๔๘๘

มีผู้ไปขอใบแทนโฉนดโดยไม่สุจริต แล้วเอาไปโอนขายผู้ซื้อรับซื้อไว้โดยสุจริต และได้จดทะเบียนแล้ว เจ้าของอันแท้จริงจะขอให้เพิกถอนไม่ได้

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๑๐/๒๔๕๓

ทำสัญญากู้เงินเขาแล้วมอบใบแทนโฉนดตราจองซึ่งมีชื่อผู้กู้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้กู้ยืมถือไว้จนกว่าจะชำระเงินเสร็จ ภายหลังผู้กู้ถูกผู้อื่นฟ้องอ้างว่า ผู้กู้แจ้งเท็จต่อพนักงานไล่ซื้อผู้กู้ในโฉนดผู้กู้จึงยอมความในศาลยอมรับว่าที่ดินนั้นเป็นของผู้อื่นนั้น และยอมให้ศาลสั่งเจ้าพนักงานที่ดินทำการเพิกถอนการโอนที่ผู้กู้ขึ้นเสียและจดทะเบียนโอนมาเป็นของผู้อื่นที่ฟ้องนั้น ดังนี้ เมื่อปรากฏว่าใบแทนโฉนดอยู่ที่ผู้ให้กู้ยืมถือไว้ ศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีชอบที่จะหมายเรียกใบแทนโฉนดนั้นมาจากผู้ให้กู้เพื่อจัดการตามคำบังคับได้ แต่ถ้าศาลหรือเจ้าพนักงานมิได้จัดการดังกล่าวนั้น ผู้ชนะคดีก็ย่อมฟ้องผู้ให้กู้เป็นจำเลย ขอให้ศาลบังคับให้ผู้ให้กู้ส่งใบแทนโฉนดนั้นมาเพื่อจัดการให้เป็นไปตามคำพิพากษาในคดีก่อนนั้นได้

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๗/๒๔๕๕

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

ศาลมีคำสั่งให้จดทะเบียนออกใบแทนโฉนดให้ใหม่ แล้วแก้ทะเบียนใส่ชื่อผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกโฉนดนั้น ถ้าผู้ร้องไม่ได้นำหนังสือสำหรับที่ดินไปแสดงก็ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงมหาดไทยที่กล่าวแล้วตามหมวด ๑ ข้อ ๑(๒) ก็จะต้องทำการรังวัดใหม่ แล้วออกโฉนดให้ใหม่ ผู้ร้องจะขอให้ศาลบังคับเจ้าพนักงานที่ดินให้ออกใบแทนโฉนดไปทีเดียวไม่ได้ และการที่เจ้าพนักงานจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ก็หาเป็นการขัดแย้งต่อคำสั่งศาลที่จะให้ผู้ร้องได้รับกรรมสิทธิ์ในนาแปลงนั้นแต่ประการใดไม่ ศาลจึงไม่ควรบังคับเจ้าพนักงานที่ดินให้ปฏิบัติฝ่าฝืนระเบียบตามกฎหมาย

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๔/๒๕๕๗

ผู้ได้ใบแทนโฉนดตลอดจนการจดทะเบียนสิทธิมาโดยไม่สุจริต ย่อมไม่มีสิทธิฟ้องผู้ครอบครองที่ดินอยู่ก่อนและยึดถือโฉนดไว้โดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ยังมีได้แก่หลักฐานทางทะเบียนแต่อย่างใด

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๓๑/๒๕๑๔

มีผู้ปลอมตัวเป็นเจ้าของที่ดินนำซากโฉนดที่ดินซึ่งถูกไฟไหม้บางส่วนไปยื่นคำขอใบแทนโฉนดต่อสำนักงานที่ดิน ซึ่งถ้าหากเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินมิได้ละเลยในการตรวจสอบหรือได้ทำการตรวจสอบโดยไม่ได้ประมาณดินเล็ก็จะพบได้โดยง่ายและโดยไม่ต้องใช้ความรู้หรือความชำนาญพิเศษอย่างใดว่า ซากโฉนดนั้นเป็นซากโฉนดปลอมเพราะมีข้อความผิดกันกับข้อความที่มีอยู่ในโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินหลายแห่ง แต่เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินก็ได้ออกใบแทนโฉนดให้ไปโดยไม่ได้ตรวจสอบซากโฉนดหรือตรวจสอบโดยไม่ได้ใช้ความพิเคราะห์เท่าที่ควร อันเป็นการกระทำโดยประมาณดินเล็ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินที่มีส่วนในการออกใบแทนโฉนดจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับโจทก์เนื่องจากได้รับจ้างและรับโอนที่ดินตามใบแทนโฉนดที่สำนักงานที่ดินออกให้

เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินซึ่งเป็นข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินปฏิบัติราชการในหน้าที่และความรับผิดชอบของกรมที่ดิน ทำให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์กรมที่ดินต้องร่วมรับผิดชอบ

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๘๖/๒๕๑๖

โฉนดที่พิพาทมีชื่อ พ. เข้มรดกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ และ พ. ได้มอบให้เจ้าหน้าที่ยึดไว้เป็นประกันเงินกู้ ต่อมา พ. ตาย ผู้ร้องและจำเลยได้ไปขออนุญาตโฉนดใหม่ใส่ชื่อผู้ร้องและจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในใบแทนโฉนด ดังนี้ ไม่ทำให้ที่พิพาทนั้นพ้นจากสภาพเป็นทรัพย์สินในกองมรดกของ พ. ที่จะต้องรับผิดชอบหนี้สินของ พ. ที่จะต้องชำระให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของศาล ผู้ร้องไม่มีสิทธิขอถอนส่วนได้ในกองมรดกจนกว่าจะได้จัดการชำระหนี้สินของ พ. ให้เสร็จสิ้นเสียก่อน

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๑๖

การที่อำเภอได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ในที่พิพาทให้เจ้าของที่ดิน จนกระทั่งสำนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินที่พิพาทให้เจ้าของที่ดินไปแล้ว ดังนี้ ถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกแล้วตามความในมาตรา ๖๓

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาเจ้าของที่ดินได้นำค้ำฉบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวไปจำนองไว้กับโจทก์ โดยจดทะเบียนการจำนอง ณ ที่ว่าการอำเภอ แล้วต่อมาเจ้าของที่ดินได้นำที่ดินแปลงเดียวกันนี้พร้อมโฉนดไปขายฝากให้บุตรจำเลยโดยจดทะเบียนการขายฝากที่สำนักงานที่ดินจังหวัด แล้วไม่ได้คืนภายในกำหนดดังนี้ แม้โจทก์จะรับจำนองไว้โดยจดทะเบียนถูกต้องและสุจริตก็ตามก็หาไม่ผลบังคับแก่ที่ดินแปลงพิพาทไม่ โจทก์ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลย (ผู้รับโอนมรดกที่พิพาท) ถัดถอนจำนองที่ดินพิพาทจากโจทก์ (ประชุมใหญ่ ครั้งที่ ๘/๒๕๖๖)

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๔๖, ๑๑๔๗/๒๕๖๘

ศาลพิพากษตามยอมให้จำเลยโอนขายที่ดินแก่โจทก์ โฉนดที่ดินนั้นจำเลยมอบให้ ช. ผู้ร้องซึ่งซื้อที่ดินแปลงอื่นไปโดยสำคัญผิด ช. มีสิทธิยึดหวงโฉนดแต่ไม่มีสิทธิยึดหวงที่ดินไม่มีประโยชน์ ช. ต้องคืนโฉนดแก่โจทก์เพื่อบังคับคดีตามยอม กรณีเช่นนี้จะออกใบแทนโฉนดเพื่อโอนแก่โจทก์ไม่ได้

๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๐๖๗/๒๕๖๘

ผู้ร้องยื่นคำร้องขอว่า ผู้ร้องได้ให้ บ. ยืมโฉนดที่ดินไป ต่อมา บ. หลบหน้าไม่คืนโฉนดให้ ผู้ร้องจำเป็นต้องใช้โฉนดที่ดินในการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม จึงได้ยื่นฟ้อง บ. ศาลพิพากษาให้ บ. คืนโฉนดที่ดินและออกบังคับให้ บ. ส่งโฉนดคืน ผู้ร้องได้ยื่นคำขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว แต่เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่า การบังคับทางศาลยังไม่ปรากฏเป็นประการใดให้ผู้ร้องดำเนินการทางศาลเสียก่อน ผู้ร้องจึงขอให้ไต่สวนและมีคำสั่งว่า โฉนดที่ดินของผู้ร้องเป็นอันตราย ชำรุด เสียหาย เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ร้องตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ ดังนี้ กรณีมิใช่เป็นเรื่องที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิทางศาลโดยดำเนินคดีอย่างคดีที่ไม่มีข้อพิพาทได้ เพราะในกรณีที่โฉนดที่ดินสูญหายนั้น มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้เจ้าของที่ดินไปขอรับใบแทนโฉนดจากเจ้าพนักงานที่ดิน มิใช่มาร้องขอต่อศาล และในพฤติการณ์บอกกล่าวจะถือว่าโฉนดสูญหายได้ก็ต่อเมื่อปรากฏแจ้งชัดในคดีที่ผู้ร้องฟ้อง บ. ว่า ไม่มีช่องทางที่จะบังคับคดีเอากับ บ. ด้วยประการใด ๆ แล้วเท่านั้น ต่อเมื่อปรากฏว่าโฉนดสูญหายจริง และเจ้าพนักงานที่ดินไม่ยินยอมออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ร้องตามมาตรา ๖๓ จึงจะถือว่าผู้ร้องถูกโต้แย้งสิทธิในทางแพ่งในอันที่จะดำเนินคดีกับเจ้าพนักงานที่ดินเป็นอีกคดีหนึ่งได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๗/๒๕๒๒

ที่ดินมีโฉนดตกทอดมาทางมรดกผู้รับมรดกครอบครองมาไม่ใช่ได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ จึงมาร้องขอให้ศาลแสดงกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ เป็นเรื่องขอจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑ โฉนดปลวกกินหมดก็ขอใบแทนตามมาตรา ๖๓ หากเจ้าพนักงานที่ดินไม่ทำให้ก็เป็นข้อพิพาทไม่ใช่ร้องฝ่ายเดียวเป็นคดีไม่มีข้อพิพาท

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๒/๒๕๒๖

สิทธิของผู้ซื้อที่พิพาทจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริตย่อมไม่เสียไป แม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษามาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ และแม้ผู้ร้องยึดถือ น.ส.๓ ก. สำหรับที่ดินดังกล่าวโดยชอบ เมื่อไม่ยอมมอบต่อศาล ศาลก็มีอำนาจสั่งให้นายอำเภอออกใบแทน น.ส.๓ ก. สำหรับที่พิพาทเพื่อจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๐๔/๒๕๓๗

ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องว่า จำเลยที่ ๓ ตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามฟ้องให้โจทก์ โดยโจทก์ยอมชำระราคาที่ดินให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ภายใน ๔ เดือนนับแต่วันทำสัญญาโดยจะชำระในวันจดทะเบียนโอน โจทก์จะต้องแจ้งให้จำเลยที่ ๑ และ ที่ ๒ ทราบล่วงหน้า ๗ วัน หากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ทราบแล้วไม่ไปตามนัดให้โจทก์นำเงินมาวางศาลแล้วนำหลักฐานการรับเงินของศาลไปดำเนินการจดทะเบียนได้ หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ดำเนินการบังคับคดีให้โจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและชำระเงิน ๒,๓๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย เมื่อปรากฏว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีข้อขัดข้องเพราะจำเลยที่ ๓ ซึ่งไปต่างประเทศได้นำโฉนดที่ดินตามฟ้องไปด้วย เจ้าพนักงานที่ดินต้องดำเนินการออกใบแทนโฉนดตามระเบียบและวิธีการปฏิบัติของกรมที่ดิน การที่โจทก์มิได้วางเงินกับศาลจึงไม่เป็นการ ไม่ปฏิบัติตามคำบังคับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงยังไม่มีสิทธิขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีแก่โจทก์

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๘/๒๕๓๘

จำเลยที่ ๑ อยู่ในที่ดินพิพาทมาก่อนโจทก์รับโอนแต่ก็อยู่ในฐานะผู้อาศัยและได้รับอนุญาตจากโจทก์ให้อยู่ต่อเท่านั้น แม้ศาลชั้นต้นในคดีอื่นจะได้มีคำสั่งให้ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๑ โดยการครอบครองปรปักษ์ แต่คำสั่งศาลก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เมื่อโจทก์พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้ละทิ้งการครอบครองและมีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ ๑ ที่ดิน

พิพาทจึงยังเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แม้เจ้าพนักงานที่ดินจะยกเลิกโฉนดที่ดินและออกใบแทนโฉนดที่ดินให้จำเลยที่ ๑ ใหม่ แต่โฉนดที่ดินเป็นเพียงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเท่านั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ใหม่ก็เป็นไปตามคำสั่งศาล ไม่มีผลกระทบกระเทือนหรือเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของโจทก์ แม้จำเลยที่ ๒ จะอ้างว่าซื้อที่ดินพิพาทมาโดยเสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโดยสุจริตจำเลยที่ ๒ ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

๑๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๕๐-๒๖๕๑/๒๕๓๘

การที่โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวให้จำเลยที่ ๑ ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทแทน การกระทำได้กล่าวแม้จะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖ แต่มาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าวก็บัญญัติให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ฉะนั้น การได้มาซึ่งที่ดินของโจทก์จึงไม่เสียเปล่าทั้งหมดยังมีผลตามกฎหมายอยู่

จำเลยที่ ๓ รับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต การที่โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นตัวแทนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทแทนตนเป็นเวลานาน จนจำเลยที่ ๑ ไปขอออกใบแทนโฉนดแล้วโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ต่อธนาคารจันทนาการเร่งรัดหนี้ และต่อมาจำเลยที่ ๒ ได้โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๓ การกระทำของโจทก์ดังกล่าวเป็นเรื่องส่วนตัว ไม่เปิดเผยซื้อขายให้จำเลยที่ ๑ ผู้เป็นตัวแทนทำการออกหน้าเป็นส่วนตัวว่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท โจทก์จึงหาอาจทำให้เสื่อมเสียสิทธิของจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่มีต่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ซึ่งเสมือนเป็นตัวแทนของโจทก์และได้ขวนขวายได้สิทธิมาก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นตัวแทนของโจทก์ได้ไม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๖๖

๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๕๑/๒๕๓๘

แม้โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๘๕๔ ของจำเลยที่ ๑ กับพวกมาเพื่อขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้แก่โจทก์ แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๕๑๑ ซึ่งบุคคลภายนอกมีชื่อและนามสกุลเดียวกับจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วยความหลงผิด และศาลมีคำพิพากษาคดีถึงที่สุดให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว เท่ากับไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๕๔ ฟังไม่ได้ว่าผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นผู้ประมูลซื้อที่ดิน

โฉนดเลขที่ ๑๘๘๔ ได้จากการขายทอดตลาด ศาลจึงไม่อาจให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๘๔ และจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๐/๒๕๓๕

มูลนิธิที่จะเป็นนิติบุคคลได้ต้องเป็นมูลนิธิที่ได้รับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลแล้ว เมื่อขณะรับการให้มูลนิธิผู้รับโอนยังไม่เป็นนิติบุคคล ย่อมถือว่าเป็นการให้ที่ผู้โอนให้สำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรมทำให้นิติกรรมการให้เป็นโมฆะจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานผู้ได้รับเรื่องราวตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๖๑ ย่อมเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมการให้ได้เมื่อคำสั่งเพิกถอนการให้ชอบแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมออกใบแทนและจกรายการเพิกถอนการให้ไว้ในสารบัญชโฉนดที่ดินได้

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๒๑/๒๕๔๐

แม้ขณะที่จำเลยที่ ๑ ยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) อ้างว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) สูญหาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้ประกาศการขอรับใบแทนแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน และต่อมาเจ้าพนักงานที่ดินได้ออกใบแทนให้แก่ผู้ขอแล้วก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้สูญหายแต่อย่างใด กรณีต้องถือว่าการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานที่ดินต้องเพิกถอนใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ดังกล่าว ตาม ป.ที่ดินมาตรา ๖๑

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๕๗/๒๕๔๒

การที่จำเลยที่ ๑ แจ้งความแก่พนักงานสอบสวนว่า โฉนดที่ดินของ ม. ซึ่งอยู่ในความครอบครองของจำเลยที่ ๑ ได้สูญหายไป แล้วนำสำเนารายงานประจำวันเกี่ยวกับคดีไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินทำให้เจ้าพนักงานที่ดินหลงเชื่อออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่จำเลยที่ ๑ แม้ข้อความที่จำเลยที่ ๑ แจ้งจะเป็นเท็จเพราะความจริงโฉนดที่ดินอยู่ที่โจทก์ แต่จำเลยที่ ๑ กระทำต่อเจ้าพนักงานมิได้พาดพิงไปถึงโจทก์อันจะถือว่าโจทก์ได้รับความเสียหายโดยตรง หลักฐานใบแทนโฉนดที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินออกให้แก่จำเลยที่ ๑ คงมีรายการสาระสำคัญเช่นเดียวกับโฉนดที่ดินที่ถูกยกเลิกไป สิทธิของโจทก์หากจะพึงมีพึงจะเป็นอย่างไรในฐานะทายาทหรือเจ้าหนี้กองมรดกก็คงมีอยู่ตามเดิม มิได้ถูกกระทบกระเทือนเนื่องจากการกระทำของจำเลยที่ ๑ เพราะโจทก์ยังคงมีสิทธิเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินในฐานะทายาท

ของ ม. และมีสิทธิว่ากล่าวเอาแก่กองมรดกในฐานะเจ้าหนี้ได้เช่นเดิม โจทก์จึงมิใช่ผู้เสียหาย ไม่มีอำนาจฟ้อง

๑๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๑๘/๒๕๔๔

การที่จำเลยแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่พนักงานสอบสวนว่า ได้ทำโฉนดที่ดินของจำเลยรวม ๓ ฉบับสูญหายไป ซึ่งความจริงแล้วโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับไม่ได้สูญหายไป และแจ้งให้พนักงานสอบสวนจดข้อความอันเป็นเท็จลงในรายการประจำวันเกี่ยวกับคดี เจตนาของจำเลยก็เพื่อนำเอกสารรายงานประจำเกี่ยวกับคดีดังกล่าวไปใช้และแสดงอ้างอิงต่อเจ้าพนักงานที่ดินกับแจ้งแก่เจ้าพนักงานที่ดินว่าโฉนดที่ดิน ๓ ฉบับสูญหายไปเพื่อขอรับใบแทนโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับ การกระทำของจำเลยแม้จะเป็นการกระทำคนละวันและต่อเจ้าพนักงานคนละหน่วยงานกันแต่เป็นการกระทำโดยมีเจตนาเดียวกันคือเจตนาเพื่อขอรับโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับนั่นเอง การกระทำของจำเลยจึงเป็นกรรมเดียวเป็นการผิดต่อกฎหมายหลายบท

๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๕๐/๒๕๔๕

โจทก์ฟ้องขอให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งเพิกถอนการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่พิพาท และขอให้พิพากษาว่าโจทก์ได้สิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าว ดังนั้น หากศาลพิพากษาให้โจทก์ชนะคดีย่อมมีผลให้โจทก์ได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท จึงเป็นคดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์ อันอาจคำนวณเป็นราคาสินทรัพย์ได้หรือเป็นคดีมีทุนทรัพย์ โดยถือทุนทรัพย์เท่ากับราคาที่ดินพิพาทส่วนที่โจทก์เรียกร้อง คือ ๑๘,๓๗๕ บาท ดังนี้ ราคาทรัพย์สินหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่พิพาทกันในชั้นอุทธรณ์จึงไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท และทุนทรัพย์ในชั้นฎีกาไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาทจึงต้องห้ามมิให้คู่ความอุทธรณ์และฎีกาในข้อเท็จจริง ที่จำเลยอุทธรณ์และฎีกาว่าโจทก์ไม่ได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โดยแสดงเจตนาเปลี่ยนการยึดถืออันเป็นการแย่งการครอบครอง เป็นการโต้แย้งดุลพินิจในการรับฟังพยานหลักฐานของศาลล่างทั้งสอง จึงเป็นอุทธรณ์และฎีกาในข้อเท็จจริงซึ่งต้องห้ามมิให้อุทธรณ์และฎีกาดังกล่าว

๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๕๕/๒๕๔๖

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

ความผิดฐานแจ้งความเท็จคือการนำความเป็นเท็จไปแจ้งต่อเจ้าพนักงาน การที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ รู้ยู่่ว่า ล. บิดาได้ขายที่ดินพิพาทไปแล้วกลับไปแจ้งต่อเจ้าพนักงานตำรวจว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) หาย และจำเลยที่ ๑ นำสำเนารายงานประจำวันเกี่ยวกับคดีไปขอออกใบแทน จนกระทั่งไปดำเนินการรับโอนมรดกที่ดินพิพาทมาเป็นชื่อของจำเลยที่ ๑ ย่อมทำให้โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงต้องได้รับความเสียหายแล้ว หากใช่ไม่มีความผิดเพราะโจทก์ทั้งสองไม่เสียหายและไม่มีอำนาจฟ้องไม่

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

๒๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๓๕/๒๕๔๖

คดีก่อนศาลฎีกามีคำพิพากษาว่า ที่ดินพิพาททับที่สาธารณประโยชน์คูขวางทั้งแปลง แม้โจทก์และจำเลยคดีนี้จะเป็นคนละคนกับโจทก์จำเลยในคดีก่อน แต่โจทก์คดีนี้ซื้อที่ดินพิพาทมาจากโจทก์ในคดีก่อน โจทก์คดีนี้จึงเป็นผู้สืบสิทธิจากโจทก์ในคดีก่อน ส่วนจำเลยที่ ๑ ในคดีก่อนและจำเลยคดีนี้ต่างมีหน้าที่ดูแลสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเช่นเดียวกัน ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยคดีนี้เป็นคู่ความเดียวกับโจทก์และจำเลยที่ ๑ ในคดีก่อน ทั้งโจทก์ฟ้องคดีนี้โดยอาศัยประเด็นที่ต้องวินิจฉัยโดยอาศัยเหตุอย่างเดียวกันกับคดีก่อนว่าที่ดินพิพาททับที่สาธารณประโยชน์คูขวางหรือไม่ ซึ่งได้ถึงที่สุดไปแล้ว ดังนี้โจทก์และจำเลยคดีนี้ต้องผูกพันตามคำพิพากษาในคดีก่อนด้วย โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๕ และ ๑๔๘ การที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้คำพิพากษาศาลชั้นต้นที่ยกฟ้องเป็นว่า ที่ดินโฉนดพิพาทคงเหลือ เนื้อที่ ๑๒ ๕/๑๐ ตารางวา ให้จำเลยแก้ไขแล้วส่งมอบใบแทนโฉนดที่ดินคืนแก่โจทก์นั้น เมื่อโจทก์ต้องผูกพันตามคำพิพากษาศาลฎีกาในคดีก่อน ก็ต้องถือว่าที่ดินพิพาทตามฟ้องของโจทก์ เป็นที่สาธารณประโยชน์คูขวางทั้งแปลง ดังนั้นที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยแก้ไขโฉนดที่ดินพิพาทจึงไม่ถูกต้อง ปัญหาข้อนี้และปัญหาที่ว่าโจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ เป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบด้วยมาตรา ๒๔๖ และ ๒๔๗

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

๑. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๑๓/๒๕๔๕

กรณีที่มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลมายื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ฉบับพิพาทต่อเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) เพื่อขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาศาล เพราะไม่ได้ น.ส. ๓ ฉบับพิพาทมา ถือว่าเป็นการขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับ น.ส. ๓ ฉบับพิพาท ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑๒ และข้อ ๑๗ วรรคหนึ่ง (๑) (๓) และวรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) รับคำขอออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับพิพาท แล้วดำเนินการออกประกาศการขอออกใบแทนมีกำหนดสามสิบวันแล้วนำประกาศไปปิดในสถานที่ตามที่กำหนดในข้อ ๑๗ วรรคหนึ่ง (๑) ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวครบถ้วนตามหลักฐานรายงานการปิดประกาศดังกล่าว ซึ่งตามกฎหมายไม่มีข้อกำหนดให้ต้องแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินตาม น.ส. ๓ ที่พิพาททราบ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการประกาศไม่มีผู้คัดค้านการขอออกใบแทนดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีย่อมมีอำนาจลงลายมือชื่อออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ ตามข้อ ๑๘ ของกฎกระทรวงฉบับเดียวกัน ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับพิพาทได้ดำเนินการโดยถูกต้องตามขั้นตอนและวิธีการอันเป็นสาระสำคัญสำหรับการออกใบแทนและผู้ถูกฟ้องคดีมีอำนาจในการออกใบแทนตามบทกฎหมายดังกล่าวแล้ว จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย

๒. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๒๕๕/๒๕๔๕

ในการดำเนินการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่จะต้องดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบโดยละเอียดถึงความมีอยู่ของดินฉบับเอกสารดังกล่าว โดยควรเรียกเจ้าของที่ดินมาสอบปากคำเพื่อยืนยันว่าดินฉบับเอกสารฉบับสำนักงานที่ดินยังคงใช้เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ สำหรับกรณีพิพาทในคดีนี้ แม้การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินจะได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดโดยครบถ้วนแล้วก็ตาม แต่การออกใบแทนดังกล่าวเจ้าหน้าที่มิได้สอบสวนตรวจสอบโดยละเอียดถึงความมีอยู่ของดินฉบับ น.ส.๓ ก. ฉบับเดิม ตลอดจนไม่ได้เรียกผู้มีชื่อเป็นเจ้าของ น.ส. ๓ ก. มาสอบปากคำเพื่อยืนยันว่าดินฉบับ น.ส.๓ ก. ฉบับเดิมยังคงมีสภาพเป็นเอกสารสิทธิของที่ดินอยู่ โดยได้ออกใบแทน น.ส. ๓ ก. พร้อมทั้งได้จดทะเบียนโอนที่ดินตาม น.ส.๓ ก. ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดไป ต่อมาภายหลังจึงปรากฏข้อเท็จจริงว่า เจ้าของที่ดินเดิมได้นำ น.ส. ๓ ก. ไปออกเป็นโฉนดที่ดินและขายให้แก่ผู้อื่นไปก่อนหน้านั้นแล้ว เป็นเหตุให้ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขาย

ทอดตลาดไม่ได้สิทธิในที่ดิน ฉะนั้น การออกไปแทน น.ส.๓ ก.ที่พิพาทจึงถือไม่ได้ว่าเจ้าหน้าที่ได้กระทำการโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งการกระทำดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อของเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน และทำให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดได้รับความเสียหาย กรมที่ดินในฐานะหน่วยงานต้นสังกัด จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนต่อผู้ฟ้องคดีในผลแห่งการละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำการปฏิบัติหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๕

ภาคผนวก ข

ภาคผนวก ข

๑. กฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๖ ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน หรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๓ โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกเว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบไต่สวนให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๔ ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบจองฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้

๒. กฎกระทรวง

๒.๑ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๑.

๑๓๑

๗.....

ข้อ ๘ การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

(๒) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

(๓) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มาซื้อหรือรวมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง โดยเดิมชื่อผู้ได้มาลงไปในโฉนด ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน แล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนเดียวคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

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

(๕) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิมแสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

(๖) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ข้อ ๕. การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

(๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย

(๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (๒) โดยอนุโลม

(๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมาหรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า การจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

๒.๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

หมวด ๑

ใบจอง

ข้อ ๒. แบบใบจองมี ๒ แบบ คือ แบบ น.ส. ๒ และ น.ส. ๒ ก. ท้าย กฎกระทรวงนี้

การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ก.

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

การออกใบแทนใบจอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทน โฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๒

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

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

ฯลฯ

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

การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๓

โฉนดที่ดิน

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

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

ฯลฯ

ข้อ ๑๔ ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตราয়หรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้คัดค้านภายในเวลากำหนดให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

(๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือ ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็น อันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

(๔) ในกรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของ ผู้ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใดๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน สำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย ด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงาน ดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๓) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๕) ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้ โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการ ทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๖) ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แต่ไม่ได้โฉนด ที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนอง เดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

ในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตาม (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดิน สูญหาย

ข้อ ๑๘ ใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส.๔ จ.

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาคนปัจจุบัน หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงลายมือชื่อและประทับตรา ประจำตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ ให้มีคำว่า “ใบแทน” ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าของ โฉนดที่ดิน ในสารบัญชจดทะเบียนให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดง ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยหมึกสีแดง และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและ

ประทับตราได้รายการสุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราได้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม

ส่วน โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว” และวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงกับให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

๒.๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๓

ข้อ ๔ ค่าใช้จ่าย

(๑).....

(๒).....

(๓).....

(๔).....

(๕) ค่าปิดประกาศ ให้แก่

ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

(๖) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ ๑๐ บาท

๒.๔ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๓

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑๐) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(ก) ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

(ข).....

(ค).....

(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ๑๐ บาท

(จ).....

(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ ๒๐ บาท

(ข) ค่าออกไปแทนโฉนดที่ดินหรือ

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่น

ฉบับละ

๕๐ บาท

(ซ) ค่าประกาศ แปลงละ

๑๐ บาท

(ณ).....

(ญ).....

(ฎ).....

๓. มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

๓.๑ เรื่อง ขอลงทะเบียน น.ส. ๓ (รายงานสมจิตร์ น้อยมาก กับพวก)

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๓๘

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ถึงที่สุดโดยวินิจฉัยว่านายสุภกร แสงพริ้ง (โจทก์) ไม่ใช่เจ้าของและไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสี่ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ จะถือว่าศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยถึงความเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของจำเลยทั้งสี่แล้วหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๘

เมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๓๘

เมื่อคำพิพากษาศาลอุทธรณ์คดีแพ่งหมายเลขแดง ที่ ๕๗๔๒/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๔ ถึงที่สุดโดยวินิจฉัยว่า “...นางสมจิตร์ น้อยมาก จำเลยที่ ๒ นายมนัสหรือเลิศ น้อยมาก โดยเด็กหญิงสุริตา น้อยมาก เด็กหญิงสุจิตใจ น้อยมาก เด็กหญิงมาลี น้อยมาก และเด็กชายมาโนช น้อยมาก บุตรผู้เยาว์ โดยนางสาวเจลิยวหรือนางเจลิยว พุ่มเจริญ ในฐานะมารดาผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้เข้าเป็นคู่ความแทน จำเลยที่ ๓ และนายสมชาย งามช้า จำเลยที่ ๔ ได้คัดค้านโต้แย้งสิทธิของนางลั่นจี นางกัน และนางบรรจงมารดาโจทก์ในที่ดินพิพาทและถือว่าจำเลยทั้งสามแย่งสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงพิพาทของนางลั่นจี นางกันและนางบรรจงมารดาโจทก์ที่รับโอนต่อๆ กันมาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว สิทธิของนางลั่นจี นางกัน และนางบรรจงมารดาโจทก์จะฟ้องร้อง

เพื่อเอาคืนซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงพิพาทย้อนขึ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๕ บุคคลทั้งสามไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทที่จะโอนให้หรือขายให้นางศุภากร แสงพริ้ง (โจทก์) ได้เพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน นายศุภากร แสงพริ้ง (โจทก์) ไม่ใช่เจ้าของและไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสี่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ชอบแล้ว...” เช่นนี้ย่อมถือได้ว่าจำเลยทั้งสี่เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินชอบที่จะขอยกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๑๘๖/๒๕๐๐ หมู่ที่ ๓ ตำบลคลองสวน (นาเกลือ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ เมืองสมุทรปราการ) ซึ่งเป็นที่ดินแปลงพิพาท เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และระเบียบข้อบังคับของทางราชการต่อไป ทั้งนี้ โดยอนุโลมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๒ ประกอบข้อ ๑๗ (๓)

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

๓.๒ เรื่อง ขอยกใบแทนโฉนดที่ดิน (นายยัง ออกประเสริฐ)

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๓๘

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา

เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินมายื่นคำขอยกใบแทนโฉนดที่ดินเพียงบางคน เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนเฉพาะผู้ที่ยื่นคำขอแล้วจะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๓๘
เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๘

มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินได้ในกรณีโฉนดที่ดินของผู้ขอเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายนั้น หมายความว่าเจ้าของรวมคนหนึ่งๆ สามารถยื่นคำขอยกใบแทนโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ แต่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ก็ต่อเมื่อสอบสวนพยานหลักฐานต่างๆ จนเป็นที่เชื่อได้ว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายไปจริง

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

๓.๓ เรื่อง การจดทะเบียนการจำยอม (ขออกใบแทน)

เรื่องเสร็จที่ ๑๖/๒๕๓๕

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา

กรณีเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์จะขออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ เพื่อดจดทะเบียนการจำยอมตามคำพิพากษาของศาลได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๘/๒๕๓๕
เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๕

เมื่อศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดยืนตามศาลชั้นต้นให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๔ ตำบลวัดท่าพระ (เกาะท่าพระ) อำเภอบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ของบริษัทไทยเอเชีย การเคหะ จำกัด (จำกัด) ตกอยู่ในการจำยอมโดยอายุความแก่ที่ดินของโจทก์ตามมาตรา ๑๔๐๑ ประกอบกับมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้จำเลยจดทะเบียนการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยในการจดทะเบียนการจำยอม ย่อมถือได้ว่านางสิริพรฯ เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ดังนั้นเมื่อนางสิริพรฯ ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๔ ของบริษัทไทยเอเชียการเคหะ จำกัด มาจดทะเบียนการจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะบริษัทฯ ไม่ยอมคำส่งโฉนดที่ดินดังกล่าวให้ นางสิริพรฯ ก็ย่อมอาศัยอำนาจตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ออกใบแทนโฉนดที่ดินของบริษัทฯ (แปลงการยทรัพย์) เพื่อดจดทะเบียนการจำยอมตามคำพิพากษาของศาลดังกล่าวต่อไปได้

นิติกรผู้รับผิดชอบและหัวหน้ากลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษาพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

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

๒. หลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗)ฯ ข้อ ๘ (๔) ก็ดี ตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ ก็ดี จะเห็นได้ว่า นอกจากจะขอออกใบแทนในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอันตราขายหรือสูญหายแล้ว การออกใบแทนจะออกให้เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น เช่น การได้มาโดยการครอบครอง การขายทอดตลาด การจำหน่ายที่ดินของอธิบดีกรมที่ดิน เป็นต้น

๓. การที่จะให้เจ้าของที่ดินแปลงสามารถขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ได้โดยศาลมิได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาในกระบวนการพิจารณา หากพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ย่อมมีผลกระทบต่อสิทธิในที่ดินของเจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์และบุคคลภายนอกผู้สุจริต เช่น ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้รับจำนองที่ดินแปลงการยทรัพย์ ผู้รับซื้อฝากที่ดินหรือผู้เช่าที่ดิน เป็นต้น

๔. การออกใบแทนโฉนดที่ดินจะมีผลสมบูรณ์เป็นใบแทนตามกฎหมายจะต้องมีการแจกใบแทนให้ผู้ขอ (เจ้าของที่ดิน) รับไปแล้ว ฉะนั้นใบแทนโฉนดที่ดินที่จัดสร้างขึ้นมีสาระสำคัญครบถ้วนตามแบบที่กฎหมายกำหนด ตราใดที่ยังไม่ได้ส่งมอบให้แก่ผู้ขอรับไป และยังอยู่ในความครอบครองของทางราชการก็เป็นเพียงเอกสารของทางราชการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถือว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วตามกฎหมาย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๐๕๑๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๖๐) นอกจากนี้ศาลฎีกาได้วินิจฉัยถึงความสมบูรณ์ของการออกโฉนดที่ดินไว้ทำนองเดียวกันว่า “... เมื่อยังไม่ได้ส่งมอบโฉนดให้แก่โจทก์ ถือไม่ได้ว่าที่ดินรายนี้ได้ออกโฉนดแล้วและโฉนดรายนี้ยังเป็นเอกสารที่อยู่ในความยึดถือหรือในความรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ และถือได้ว่ายังอยู่ในระหว่างดำเนินการของเจ้าหน้าที่เมื่อมีเหตุเปลี่ยนแปลง...” (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๗/๒๕๐๕) ดังนั้นเมื่อใบแทนโฉนดที่ดินยังมิได้มีการแจกให้กับผู้ขอ (เจ้าของที่ดิน) ก็ถือไม่ได้ว่าที่ดินแปลงนั้นได้มีการออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วตามกฎหมาย และไม่อาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในแบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้มีผลบังคับตามกฎหมายได้แต่อย่างใด

๕. การได้การจำยอมมาโดยอายุความไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๘/๒๕๒๕) และสามารถใช้นบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในการยทรัพย์โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๐/๒๕๐๒ และที่ ๒๕๒๖/๒๕๓๖)

๖. การแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ตามร่างเดิมของกรมที่ดินมิได้มีการแก้ไข กรณีดังกล่าวได้เพิ่มเติมหลักการในชั้นพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ เรื่องนายพิชัย เกษตรจิตวัฒน์ ร้องทุกข์ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวให้แก่ผู้ร้องทุกข์ ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดต่าง ๆ ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๓๐

๗. การจำยอมเป็นเพียงทรัพย์สินที่ตัดตอนอำนาจกรรมสิทธิ์โดยที่กรรมสิทธิ์ยังคงอยู่กับเจ้าของที่ดิน ประกอบกับเหตุผลตาม ๑ – ๖ ดังกล่าวข้างต้น การที่จะให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ พ.ศ. ๒๕๓๗ฯ ขอลงใบแทนโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์โดยที่ตนเองมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน ย่อมเป็นการขัดต่อบทบัญญัติในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินในกรณีดังกล่าวได้

ความเห็นกองนิติการ เห็นด้วยกับมติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน

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

เห็นด้วยกับความเห็นของนิติกรผู้รับผิดชอบและหัวหน้ากลุ่มงานร่างกฎหมาย และให้คำปรึกษาพิจารณา

๓.๔ เรื่อง การออกใบแทน

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๔๑

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้นายเสวก เอี่ยมองอาจ จดทะเบียนไล่ซื้อ นางวรารักษ์ เอี่ยมองอาจ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเสวกฯ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๕๒๑๒ ตำบลลาดพร้าว อำเภอบางกะปิ แล้วต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดโฉนดที่ดินฉบับนี้ไว้ใน

คดีแพ่งเรื่องอื่น และได้มีการขายทอดตลาดที่ดินแปลงนี้โดยนางวรารักษ์ฯ ได้ทำสัญญา ประนีประนอมยอมความยอมรับเงินบางส่วนจากการขายทอดตลาด ดังนี้ นางวรารักษ์ฯ จะนำ คำพิพากษาศาลฎีกา พร้อมสำเนาแจ้งความว่าโฉนดที่ดินสูญหายมาขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อจดทะเบียนลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าวได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๑

การที่นางวรารักษ์ เอี่ยมองอาจ กับนายเสวก เอี่ยมองอาจ ได้ทำสัญญา ประนีประนอมยอมความในศาลแพ่งคดีหมายเลขแดงที่ ๑๐๒๙๕/๒๕๓๗ โดยนางวรารักษ์ฯ ยอมรับเงินบางส่วนจากการขายทอดตลาดโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๕๒๑๒ ตำบลลาดพร้าว อำเภอ บางกะปิ ย่อมมีผลให้สิทธิเรียกร้องตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๖๗๑๑/๒๕๓๗ ซึ่งพิพากษาให้ นายเสวกฯ จดทะเบียนใส่ชื่อนางวรารักษ์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเสวกฯ ใน โฉนดที่ดินดังกล่าวระงับสิ้นไปและเกิดผลผูกพันกันตามสัญญาประนีประนอมยอมความ กรณี จึงถือไม่ได้ว่านางวรารักษ์ฯ เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล ตามความใน กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓) ดังนั้น นางวรารักษ์ฯ จะนำคำพิพากษา ศาลฎีกา พร้อมสำเนาแจ้งความว่าโฉนดที่ดินสูญหายมาขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียน ลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าวหาได้ไม่

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

๓.๕ เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติ

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔

“นางกุลวิทย์ (มารศรี) พันธุ์แก่นเพชร มาขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกโดยนำคำสั่ง ศาลจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งถอนนายวิลาส เหมโก จากการเป็นผู้จัดการมรดกของนายกิม เหมโก และแต่งตั้งให้นางกุลวิทย์ (มารศรี) พันธุ์แก่นเพชร เป็นผู้จัดการมรดกนายกิม เหมโก แทน นั้น เนื่องจากแม้นางกุลวิทย์ (มารศรี)ฯ จะได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนฯ ก็ตาม ถ้าไม่มีคำสั่งศาลดังกล่าว นางกุลวิทย์ (มารศรี)ฯ ก็ไม่มีสิทธิขอจดทะเบียนได้ประการหนึ่ง และ ในการจดทะเบียน ถ้าในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใดได้จดทะเบียนลงชื่อนายวิลาส เหมโก

เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลอยู่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนประเภทเปลี่ยนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนลงชื่อนายวิลาศฯ เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไว้ ก็ต้องจดทะเบียนลงชื่อนางกุลวิณ์ (มารศรี)ฯ เป็นผู้จัดการมรดก โดยจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลอีกประการหนึ่ง จึงต้องถือว่านางกุลวิณ์ (มารศรี)ฯ เป็นผู้มียุติกรรมจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลและนางกุลวิณ์ (มารศรี)ฯ ได้เรียกให้มูลนิธิพุทธธรรมบางปะอินส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวแล้ว แต่มูลนิธิฯ ไม่ยอมส่งมอบ ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา นางกุลวิณ์ (มารศรี)ฯ จึงเป็นผู้มียุติกรรมจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลแต่ไม่ได้โอนที่ดินมาเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอออกใบแทน และเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทนต่อไปตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๓)”

๓.๖ การออกใบแทน

มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๕

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

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการให้ความร่วมมือในการปฏิบัติงานของหน่วยราชการ คือกรมบังคับคดีดังกล่าว ควรมอบหมายให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาวางแผนทางปฏิบัติในการแก้ไขปัญหาเหตุขัดข้องตามที่กล่าวแล้วต่อไป ”

เรื่อง การออกไปแทนในกรณีใบแทรกโดนดหาย
 ที่ ๓๔๐๔/๒๕๘๔
 ส่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ทุกจังหวัด

ได้ส่งสำเนารายงานของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง ที่ ๕๙/๒๕๘๔ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๘๔ เรื่อง การออกไปแทนในกรณีใบแทรกโดนดหาย และสำเนาคำสั่งกรมที่ดินที่ ๗๑๖/๒๕๘๔ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๘๔ พร้อมทั้งคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินในเรื่องนี้ มาให้ทราบและถือปฏิบัติพร้อมบันทึกนี้

(ลงนาม)

เสริม ศาลิคุปต์
 (นายเสริม ศาลิคุปต์)
 ๔ ก.ย. ๘๕
 เลขานุการกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ ๕๘/๒๔๘๕

หอทะเบียนที่ดินจังหวัดลำปาง

๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๕

เรื่อง หารือเรื่องใบแทรกโฉนดหาย
 จาก เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง
 ถึง อธิบดีกรมที่ดิน

ด้วยนายบุญสิงห์ บุญคำ บิดาผู้ปกครองเด็กหญิงศรีสุจี เด็กชายปรีชา (นางสาวบุญเมือง สิงห์พันธ์ แทน) ได้นำโฉนดหมายเลขที่ ๒๑๖๔ ตำบลปงสนุก (เวียงเหนือ) อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง มายื่นพร้อมกับคำสั่งศาลเพื่อจะทำนิติกรรมตามคำสั่ง ข้าพเจ้าได้ตรวจดูโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินปรากฏว่า ใบแทรกตอนในซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งการโอนไว้แล้วของโฉนดฉบับที่กล่าวนี้หายไป

เมื่อเป็นเช่นนี้ การทำนิติกรรมตามคำสั่งจึงระงับไว้ก่อน ฉะนั้นจึงขอประทานหารือว่าจะเอาใบแทรกแทนให้ใหม่แล้วจดยการแก้ไขให้เหมือนกับฉบับหลวง แล้วจัดทำนิติกรรมต่อไป หรือจะต้องออกใบแทนโฉนดให้ใหม่ประการใดขอโปรดสั่งเพื่อดำเนินเรื่องต่อไป ได้ส่งสำเนาถ้อยคำของ น.ส.บุญเมือง สิงห์พันธ์ ผู้แทนนายบุญสิงห์ บุญคำ มาเพื่อพิจารณาด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงนาม)

ช่วย ศกุนะสิงห์

(นายช่วย ศกุนะสิงห์)

ที่ ๗๑๖/๒๕๔๕

กรมที่ดิน

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕

เรื่อง ใบแทรกโฉนดหาย
 จาก อธิบดีกรมที่ดิน
 ถึง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง

หนังสือที่ ๕๔/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ ทาหรือเรื่องโฉนดหมายเลขที่ ๒๑๖๔ ตำบลปงสนุก (เวียงเหนือ) อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ของเด็กหญิงศรีสุจี เด็กชายปรีชา ใบแทรกโฉนดในซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งการโอนไว้ได้หายไป จะควรออกใบแทนให้ใหม่ หรือจะควรจดยการแก่ทะเบียนให้เหมือนกับฉบับหลวง นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อรายการจดทะเบียนในสารบัญชื่ทะเบียนหายไป ก็ต้องถือได้ว่าเป็นเรื่องชำรุดเสียหาย ดำเนินการออกใบแทนให้ไปได้

ขอแสดงความนับถือ

(ลงนาม) พระผดุงทะเบียนกิจ
 (พระผดุงทะเบียนกิจ)

สำเนาให้ทราบทั่วกัน และให้ถือปฏิบัติทั้งโฉนดอย่างเก่าและอย่างใหม่ที่ว่า "ดำเนินการออกใบแทน" ในคำสั่ง หมายถึงออกใบแทนทั้งฉบับ ไม่ใช่เขียนให้เฉพาะแต่แผ่นที่หายดังที่เข้าใจว่าจะเป็นความมุ่งหมายของรายงานประชุมข้อ ๔๔๒ พุทธศักราช ๒๕๖๒

(ลงนาม) พระผดุงทะเบียนกิจ
 (พระผดุงทะเบียนกิจ)

๓๑.๑.๒๕๔๕

คำสั่งที่ ๖/๒๕๕๓

เรื่อง พยานหลักฐานในการขอรับใบแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

โดยที่ปรากฏว่า การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในเรื่องการออกใบแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ต่าง ๆ เช่น โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ตามหอบะเบียนที่ดินจังหวัดปฏิบัติอยู่ในขณะนี้ โดยเฉพาะการสอบสวนพยานหลักฐานประกอบคำตราสินของผู้มาขอรับใบแทนไว้นั้น เป็นการแตกต่างไม่สู้จะรัดกุมอันเป็นเหตุให้เกิดการทุจริตกันได้ง่าย เช่น มีการปลอมตัวมาขอรับใบแทนหรือแจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงาน เหล่านี้เป็นต้น ทั้งนี้ นับว่าเป็นเรื่องที่น่าความเสียหายมาสู่วงการแผนที่ดินเป็นอย่างยิ่ง และอาจเป็นเหตุหนึ่งกระทำให้ราษฎรผู้สุจริตที่มาทำการติดต่อกับเจ้าพนักงานขาดความเลื่อมใสศรัทธาในวิธีการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ต่อไปด้วย

ฉะนั้น เพื่อป้องกันความเสื่อมเสียอันจะบังเกิดในภายหน้าต่อไป ให้ปฏิบัติดังนี้

๑. เมื่อมีผู้มาขอรับใบแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยอ้างเหตุว่าเป็นอันตรายสูญหายไป เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอและคำตราสินตามระเบียบแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกหลักฐานการแจ้งความเสียหาย ซึ่งผู้ขอหรือผู้แทนผู้ขอได้แจ้งความไว้กับพนักงานสอบสวนในท้องที่ที่เกิดเหตุ นั้น เก็บเข้าประกอบเรื่องไว้เป็นหลักฐานเสียขั้นหนึ่งก่อน

๒. การสอบสวนตามความในข้อ ๑ แห่งคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๖๕ นั้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการเลือกเฟ้นให้ผู้ขนานพยานที่มีฐานะเป็นที่น่าเชื่อถือได้จริง ๆ เช่น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองท้องที่ ซึ่งกำลังดำรงตำแหน่งอยู่ในตำบลซึ่งเป็นผู้มีภูมิสำเนาของผู้ขอตั้งอยู่ และรู้จักตัวผู้ขอด้วย มาให้ทำการสอบสวน

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

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๓

(ลงชื่อ) นิติเกษตรสุนทร

อธิบดีกรมที่ดิน

(หมายเหตุ หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ ๕๓๙๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๓)

คำสั่งที่ ๑๘/๒๕๕๘

เรื่อง การจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่โฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย

โดยที่เห็นสมควรวางระเบียบเรื่องการจัดทำโฉนดที่ดิน ในกรณีที่โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงออกคำสั่งวางระเบียบการไว้ดังต่อไปนี้

๑. เมื่อปรากฏแก่เจ้าพนักงานที่ดินว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนบันทึกเหตุผลการเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ไว้โดยชัดเจน

๒. ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาเพื่อพิจารณา และสั่งดำเนินการทำโฉนดที่ดินแปลงนั้นขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ คือฉบับสำนักงานที่ดินฉบับหนึ่ง ฉบับเจ้าของที่ดินฉบับหนึ่ง โดยไม่ต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอรับใบแทนโฉนดและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใด

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

๔. เมื่อได้ทำโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับเสร็จแล้ว ฉบับเจ้าของที่ดินที่ทำขึ้นใหม่ให้มอบแก่ผู้ถือโฉนดที่ดินไป ส่วนฉบับเดิมให้เจ้าพนักงานที่ดินหมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นขนานคู่ ณ ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน แล้วเขียนด้วยอักษรแดงว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้ได้ยกเลิกโดยได้ทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” และลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บไว้ในสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

๕. ในกรณีที่โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย และโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตราย หรือสูญหาย หรือชำรุด จนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับโฉนดที่ดินฉบับใด ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงมหาดไทยฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๔๙๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่ต้องออกใบแทนโฉนดที่ดินและเรียกค่าธรรมเนียมอย่างเรื่องโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตราย หรือสูญหาย เว้นแต่ค่าใบแทนโฉนดที่ดินให้บรรยายไว้ในคำขอรับใบแทนโฉนดว่า “โฉนดรายนี้เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน แล้วดำเนินการทำโฉนดที่ดินใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ ไปตามคำสั่งนี้

๖. เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้ว เจ้าพนักงานที่ดินได้โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินหรือ

ฉบับเจ้าของที่ดินที่สูญหายคืนมา ให้เจ้าพนักงานที่ดินหมายเหตุตามข้อ ๔ แล้วเก็บไว้ในสารบบเช่นเดียวกัน

กระทรวงมหาดไทย

ตั้ง ณ วันที่ ๔ มกราคม ๒๔๔๔

(ลงชื่อ) พลเรือโทสุนาวินวิวัฒน์

(หลวงสุนาวินวิวัฒน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(* ถูกยกเลิกโดยระเบียบกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๒๔)

ที่ ๕๕๖/๒๕๕๘

กรมที่ดิน

๑๕ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรี

อ้างถึง หนังสือที่ ๑๗๕๓๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๗

ด้วยตามรายงานหรือข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนโฉนด ตามกฎกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) ข้อ ๖ ระบุว่า “แบบใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบโฉนดที่ดิน แต่ให้เขียนคำว่า “ใบแทน” ตัวอักษรแดงไว้ในสารบัญญัณฑ์ทะเบียนแล้วลงวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทนและให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อรับรอง ส่วนโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินให้จัดด้วยอักษรแดงไว้ในสารบัญญัณฑ์ทะเบียนที่ดินว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินและลงวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อกำกับไว้” ซึ่งความทั้งสองตอนนี้มีได้ระบุไว้ชัดเจนแจ้งว่าให้เจ้าพนักงานที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัดลงชื่อประทับตราตำแหน่งประการใด เมื่อคำนึงถึงบทบัญญัติในมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ทำให้สงสัยว่าควรจะให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัด เช่นชื่อประทับตราตำแหน่งเสียด้วยหรือไม่ขอได้โปรดพิจารณาสั่งเพื่อปฏิบัติด้วยความหลายประการแจ้งอยู่แล้วนั้น

เรื่องนี้ กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วชี้แจงว่า คำว่า “ใบแทนโฉนดให้ใช้แบบโฉนดที่ดิน” นั้น ความมุ่งหมายที่บัญญัติไว้ ก็มีเพียงว่า เดิมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินมีหลายแบบตามประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติรวมเรียกว่าโฉนดที่ดิน ซึ่งในกรณีขอรับใบแทน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะได้นำพิมพ์ตามรูปโฉนดเดิมมาใช้ให้ตรงกันได้ การคัดลอกข้อความและรายการใด ๆ จะได้เรียบร้อย หาได้หมายความว่าให้ทำเป็นโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ไม่ การออกใบแทนก็คือ เดิมมีรายการเท่าใดก็ต้องคัดไปเท่านั้น จะเพิ่มเติมสิ่งที่เดิมไม่เคยมีให้มีขึ้นย่อมไม่ถูก และไม่ใช้กรณีออกโฉนดใหม่ดังกล่าวแล้ว ฉะนั้น การลงชื่อรับรองใบแทน เจ้าพนักงานที่ดินลงรับรองแต่เพียงคนเดียวตามกฎหมายกระทรวง

จึงเรียนมาเพื่อทราบและสั่งเจ้าพนักงานที่ดินถือเป็นหลักปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ๕๓๘/๒๕๐๑

กรมที่ดิน

๑๑ กรกฎาคม ๒๕๐๑

เรื่อง ช้อมความเข้าใจการปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) (ใบแทน-มรดก)
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏการปิดอากรแสตมป์ ในเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และการเขียนเรื่องราวในประเภทใบแทน สำนักงานที่ดินจังหวัดต่าง ๆ ยังปฏิบัติแตกต่างกันไม่เป็นระเบียบเดียวกัน ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อช้อมความเข้าใจและให้ถือปฏิบัติเป็นระเบียบเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ประเภทโอนมรดกและใบแทนนั้น เป็นเพียงรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน มิใช่คำขอหรือเรื่องราวตามนัยแห่งหนังสือเวียนกรมที่ดินที่ ๓๘๕๔/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๔๔๘ การปิดอากรแสตมป์เป็นค่าแบบพิมพ์และเรื่องราวจึงไม่ต้องปิด

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

(๓) ส่วนการปิดอากรแสตมป์ ในเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ประเภทต่าง ๆ นอกจากประเภทมรดกและใบแทนตามข้อ (๑) และ ข้อ (๒) นั้น มีคำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๔๔๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๔๗ และหนังสือเวียนกรมที่ดินที่ ๔๔๔/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๔๔๘ แล้ว ให้ปฏิบัติตามนั้น

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) เสริม ศาลิคุปต์

(นายเสริม ศาลิคุปต์)

รองอธิบดี ลงชื่อแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ๗๔๘๖/๒๕๐๒

กรมที่ดิน

๒ กันยายน ๒๕๐๒

เรื่อง กรมศิลปากรขอใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดลพบุรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมศิลปากรที่ ๑๘๕๐/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๐๒

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

เรื่องนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้ในขณะนี้ทางกรมยังไม่ได้วางระเบียบปฏิบัติในการออกใบแทนหนังสือสำคัญที่หลวงไว้ประการใดก็ดี แต่เพื่อให้กรมศิลปากรได้มีหลักฐานยึดถือไว้แทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเดิมที่หายเห็นควรให้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดทำใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง โดยอนุโลมปฏิบัติเช่นเดียวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดิน แต่ไม่ต้องประกาศและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด กรมที่ดินได้แจ้งให้กรมศิลปากรทราบและจัดเจ้าหน้าที่มาติดต่อขอดำเนินการกับเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว จึงเรียนมาเพื่อได้โปรดสั่งเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาปฏิบัติเมื่อผู้แทนกรมศิลปากรมาติดต่อขอดำเนินการตามนัยที่กล่าวแล้วต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) เสริม ศาลิคุปต์

(นายเสริม ศาลิคุปต์)

รองอธิบดี ลงชื่อแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งกรมที่ดิน

ที่ ๓/๒๕๐๗

เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

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

ข้อ ๑ การออกใบแทนใบจอง

(ก) ในกรณีใบจองเป็นอันตราหรือสูญหาย ให้ผู้ถือใบจองยื่นคำขอรับใบแทน ตามแบบ ท.ด. ๙ และปฏิบัติตามค่อนนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี โดยให้นำหลักฐานการแจ้งความของหายที่ผู้ขอแจ้งไว้กับพนักงานสอบสวนในที่ที่เกิดเหตุนั้นพร้อมด้วยพยาน ซึ่งควรเป็นกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกประกาศการขอใบแทนใบจอง

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

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

(ข้อ ๑ (ค) นี้ถูกแก้ไขโดยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๗๗/๒๕๒๐ ลง ๑๓ ก.ค. ๒๕๒๐)

(ง) เมื่อจัดการออกใบแทนใบจองแล้ว ก่อนจะมอบให้ผู้ขอไป ให้จัดการสำเนาใบแทนใบจองที่มีการออกให้แก่ผู้ถือครั้งที่ ๑ เก็บไว้เพื่อเป็นหลักฐานในสารบบ และถ้าคราวต่อไปใบแทนใบจองหายอีกก็ให้ดำเนินการตามข้อ ๑ (ก) และ (ข) และให้หมายเหตุในสำเนาใบแทนใบจองที่อยู่กับเจ้าหน้าที่กับในสมุดทะเบียนการครอบครองที่ดินตามข้อ ๑ (ง) ไว้ทุกคราวด้วย

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

พ.ศ. ไว้ให้ทราบว่าเป็น พ.ศ. อะไร บัญชีหน้าหนึ่งให้ใช้เพียง ๕ ราย และให้นำเลขที่ในบัญชีช่องที่ มาลงในคำขอช่อง ฉบับที่.....พ.ศ.....

(ฉ) ให้หมายเหตุในสมุดทะเบียนการครอบครองในช่อง ๔ บันทึกล่างให้เขียนว่า “ออกใบแทน ใบจองครั้งที่.....” แล้วเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ช) ค่าธรรมเนียมคำขอ ประกาศ และใบแทนใบจอง ให้เรียกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๘๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๘ (๑) (๗) และ (๘)

ข้อ ๒ การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(ก) ในกรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับผู้ถือเป็นอันตราหรือสูญหายไปอนุโลม ปฏิบัติตามข้อ ๑ (ก)

(ข) ในกรณีขอรับใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ชำรุดตรวจสอบหลักฐานเดิมได้ ให้อนุโลมปฏิบัติตามข้อ ๑ (ข)

(ค) ในกรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันตราหรือสูญหายไป ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ บันทึกการสูญหายไปโดยชัดเจน แล้วให้นาย อำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เรียกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือมา แล้วดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับโดยไม่ต้องยื่นคำขอ ไม่ต้องประกาศ โฆษณา และเมื่อได้สร้างหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นในทำนองเดียวกับการสร้างใบแทนหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ (แบบ น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓) แล้ว ให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงไว้ในสารบัญ จดทะเบียนว่า “หนังสือรับรองการทำประโยชน์นี้ทำขึ้นใหม่ อาศัยความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๖ เมื่อ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับ ไว้ มอบฉบับผู้ถือที่ทำขึ้นใหม่ให้แก่ผู้ถือไป ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือเดิม ให้นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหมายเหตุ โดยขีดเส้นขนานคู่ ณ ด้านหน้าของหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ด้วยอักษรแดงว่า “หนังสือฉบับนี้ให้ยกเลิก โดยได้ทำหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ขึ้นใหม่แล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม ด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บเข้าสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

(ง) ในกรณีที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันตราชำรุด สูญหายไป และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตราหรือสูญหายไป หรือชำรุดจนไม่สามารถ ตรวจสอบได้ว่า ตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใด ให้ดำเนินการตามข้อ ๒ (ก) แล้ว ดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ การสร้างหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์โดยอาศัยหลักฐานเดิมในสารบบ หากภายหลังได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือฉบับผู้ถือคืนมา ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หมายเหตุด้วยอักษรแดง ทำนองเดียวกันกับข้อ ๒ (ก) บรรทัดท้าย

(จ) ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ปรากฏว่า หนังสือเดิมเป็นอันตรา ชำรุด หรือสูญหายไปโดยประการใด และในกรณีที่เจ้าพนักงานสรรพากร ขอ ให้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่ไม่ได้ชำระค่าภาษีอากร ซึ่งเจ้าพนักงาน

บิตขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมสูญหายหรือชำรุดหรือในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจเจ้าหน้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ก็ให้ดำเนินการตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๑ (๓) (๔) และ (๕)

(ณ) แบบของใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้ตามข้อ ๒ (ก) (ข) และ (จ) ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓ แล้วแต่กรณี ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. ๓ ในด้านหน้า ให้กรอกข้อความตามที่ปรากฏอยู่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนในช่องลงชื่อตำแหน่งนายอำเภอให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนนั้น ลงชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง โดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่ได้ลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมลงไว้ด้วย ส่วนด้านหลังให้คัดรายการจดทะเบียนการโอนทั้งหมด (ถ้ามี) ด้วยอักษรแดง และต่อจากรายจดทะเบียนให้เขียนว่า “ใบแทน” ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ด้วยอักษรแดงเช่นเดียวกัน สำหรับกรณีการออกใบแทนแบบหมายเลข ๓ ด้านหน้า ให้กรอกรายการในแบบหมายเลข ๓ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ (ต้นขั้ว) ทั้งหมด เว้นแต่ในช่องลงชื่อตำแหน่งนายอำเภอ ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนและประทับตราตำแหน่ง โดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้ลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมลงไว้ด้วย ส่วนด้านหลังให้คัดรายการจดทะเบียนเดิมทั้งหมด (ถ้ามี) ลงในสารบัญชหลังใบแทนด้วยอักษรแดง และต่อจากรายการจดทะเบียนให้เขียนว่า “ใบแทน” ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ด้วยอักษรแดงเช่นเดียวกัน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทนลงชื่อรับรองพร้อมทั้งระบุตำแหน่งไว้ได้ชื่อด้วย หรือในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม แล้วแต่กรณี

(ข้อ ๒ (อ) นี้ถูกแก้ไขโดยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๗๗/๒๕๒๐ ลง ๑๓ ก.ค. ๒๕๒๐)

(ข) กรณีออกใบแทนแบบ น.ส. ๓ ตามนัยข้อ ๒ (ก) (ข) ให้เขียนด้วยอักษรแดง ต่อท้ายรายการจดทะเบียนการโอน (ถ้ามี) ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ส่วนกรณีออกใบแทนแบบหมายเลข ๓ ให้เขียนด้วยอักษรแดงไว้ในสารบัญชจดทะเบียนฉบับต้นขั้ว ต่อท้ายรายการจดทะเบียนว่า “ได้ออกใบแทนที่ที่ดินขึ้นทะเบียนวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ทั้งสองกรณีนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อรับรองพร้อมทั้งระบุตำแหน่งไว้ได้ชื่อด้วย หรือในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามแล้วแต่กรณี

(ข) ให้มีสมุดบัญชีรับคำขอ และวิธีการกรอกในบัญชีให้ใช้บัญชีเช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๑ (จ) โดยแยกประเภทละเล่ม กับใบแทนใบจองโดยไม่ปะปนกัน

(ฅ) ให้หมายเหตุทะเบียนการครอบครองที่ดินในแปลงที่มีการขอใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพิ่มในช่อง ๔ บรรทัดถัดลงไปอีกว่า “ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ครั้งที่.....” แล้วเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

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

(ง) และ (จ) ไม่ต้องเรียกค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดเว้นแต่ค่าขอรับใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ขอตามข้อ ๒ (ง) ให้หมายเหตุไว้ว่า “หนังสือรับรองการทำประโยชน์รายนี้เป็นอันตรรายชำรุด หรือสูญหาย ทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับผู้ถือ” ไว้ด้วย

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

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

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

(ค) การส่งประกาศ การปิดประกาศ และหลักฐานการปิดประกาศใบแทนใบจองหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ให้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๕๔๓/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓

(ง) การคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินถึงทุกจังหวัดที่ ๕๔๖๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๖ เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติ ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ ถึง ๑๐ ที่แนบมาท้ายคำสั่งนี้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป ข้อบังคับ คำสั่ง หรือระเบียบการใดที่แย้งหรือขัดต่อคำสั่งฉบับนี้ให้ยกเลิก.

สั่ง ณ วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

หมายเหตุ หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว.๓๖๕๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๗

ที่ มท. ๐๖๐๖/๖๕๓๒

กรมที่ดิน

๒๒ กันยายน ๒๕๐๘

เรื่อง ใบแทนโฉนดและการลงนามในโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม

อ้างถึง หนังสือจังหวัด จำนวนที่ สส. ๑๕/๔๓๑๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๐๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๐๘ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๐๘

ตามที่เดือนเพื่อขอทราบผลการพิจารณาข้อหาหรือว่า

๑. การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๔/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดินเดิมลงไว้ด้วย จังหวัดเห็นว่าการที่ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อในใบแทนโฉนดที่ดินน่าจะไม่ต้องเพราะไม่ตรงกับความจริง

๒. การลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๔๘๘๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๐๐ ว่า โฉนดที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อไว้ครบถ้วนแล้ว ถ้าต้องย้ายไปดำรงตำแหน่งอื่นก่อนแจกโฉนดที่ดิน จะต้องนำโฉนดที่ดินนั้นมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนใหม่ลงลายมือชื่ออีกครั้งหนึ่ง จังหวัดเห็นว่าเป็นการซ้ำและเลอะเทอะ ไม่เรียบร้อยไม่น่าดู ส่วนความสมบูรณ์ของโฉนดที่ดินน่าจะถือวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่เดิมลงลายมือชื่อ และไม่น่าจะต้องให้คนใหม่ลงลายมือชื่อซ้ำอีก นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า

๑. การออกใบแทนโฉนดที่ดินนั้น กรมที่ดินได้มีคำสั่งแก้ไขหลักการเดิมเพื่อให้เหมาะสมแล้วตามสำเนาคำสั่งซึ่งส่งมาพร้อมกับหนังสือนี้

๒. การลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดินนั้น กรมที่ดินถือเป็นหลักการมาแต่เริ่มมีการออกโฉนดที่ดินว่าโฉนดที่ดินจะสมบูรณ์ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกโฉนดที่ดินเป็นทางการให้เจ้าของที่ดินรับไปแล้วโฉนดที่ดินที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่แจกให้เจ้าของที่ดินดังกล่าว จะถือว่าเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินแล้วไม่ได้ การที่วางระเบียบให้วงเล็บชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งพ้นตำแหน่งไปก่อน แจกโฉนดที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งกำลังดำรงตำแหน่งอยู่ลงลายมือชื่อประทับตราประจำตำแหน่งด้วยนั้น กรมที่ดินเห็นพ้องกับความเห็นของจังหวัดว่าเป็นการลงลายมือชื่อซ้ำและเลอะเทอะไม่เรียบร้อย จึงให้ยกเลิกระเบียบดังกล่าวนี้เสียในกรณีเช่นนี้ให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจเรื่องทั้งหมดอีกครั้งหนึ่ง หากเห็นว่าถูกต้องแล้ว ก็ให้แจกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับไปได้ตามระเบียบ โดยไม่ต้องลงลายมือชื่อประทับตราประจำตำแหน่งพนักงานเจ้าหน้าที่คนใหม่อีก

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กวนกมลสิทธิไธดิน.

ที่ นท. ๐๖๐๖/๕๒๕๖

กรมที่ดิน

๗ กรกฎาคม ๒๕๐๔

เรื่อง ใบไต่สวนตอน ๑ และตอน ๒ สูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ สส. ๑๕/๖๐๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๐๔

ตามที่แจ้งเรื่องที่ดินตามใบไต่สวนหน้าสำรวจ ๔๓ ตำบลกระดังงา (บางน้อย) อำเภอ บางคนที ได้ตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว ที่ดินดังกล่าวเดิมมีชื่อนางนิน สอนวิสัย นายมัน สอนวิสัย นายคง บำรุงรัมย์ นายบุญ สอนวิสัย นายสี สอนวิสัย ในใบไต่สวน และปรากฏตามเรื่องราว. ขอรับใบแทนใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินว่าเป็นใบไต่สวนที่แจกแล้ว แต่จะแจก วัน เดือน ปี ใด ไม่ปรากฏหลักฐาน นั้น

เรื่องนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินรายนี้ได้แจกใบไต่สวนไปแล้ว และยังไม่ได้ทำการแจกโฉนดที่ดินเกิน ๑๐ ปี โดยปกติก็ต้องทำการรังวัดใหม่อยู่แล้ว เมื่อปรากฏว่า ใบไต่สวนหายทั้งสองฉบับ ควรดำเนินการรังวัดใหม่ในประเภทสอบเขตใบไต่สวน แต่ให้สร้างใบไต่สวนขึ้นใหม่ (อนุโลมปฏิบัติอย่างวิธีรังวัดออกโฉนดที่ดินดก้าง) และหมายเหตุไว้ในใบไต่สวนให้ทราบว่าจะสร้างแทนใบไต่สวนเดิมที่หาย เมื่อประกาศแจกโฉนดที่ดินให้หมายเหตุยกเลิกใบไต่สวนเดิมไว้ในประกาศด้วย ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ส.เปี่ยมศรี

(นายแสวง เปี่ยมศรี)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖

กรมที่ดิน

๓ มีนาคม ๒๕๑๐

เรื่อง การขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดระนอง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ รน ๑๕/๒๓๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๑๐

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

ตามที่แจ้งไปว่า นายจาดูรงค์ ลิมศิลา ได้ยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน เลขที่ ๑๖๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลน้ำจืดน้อย อำเภอกระบุรี แต่เมื่อเจ้าหน้าที่ตรวจค้นสารบบเพื่อดำเนินการปรากฏว่าสารบบและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สูญหายไปทั้งหมดโดยไม่ทราบสาเหตุสูญหายไปแต่เมื่อใดและอย่างไร หลักฐานทางอำเภอคงมีเฉพาะ ส.ค. ๑ ทะเบียนการครอบครอง และทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.อ. ๑๓) ซึ่งเคยมีการจดทะเบียนโอนมาครั้งหนึ่งแล้วเท่านั้น จังหวัดเห็นว่าควรให้อำเภอส่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดินก่อน แล้วจึงดำเนินการตามนัยคำสั่งกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ ข้อ ๒ (ง) และตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๔๘ โดยอนุโลม นั้น

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

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ส.เปี่ยมศรี

(นายแสวง เปี่ยมศรี)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

ที่ ๐๖๐๖/ว. ๕๑๘๘

กรมที่ดิน

๕ กรกฎาคม ๒๕๑๐

เรื่อง แบบพิมพ์โฉนดที่ดินใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

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

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

บัดนี้ ปรากฏว่ามีเจ้าหน้าที่บางจังหวัดสงสัยการออกใบแทนสำหรับโฉนดที่ดินอย่างเก่าว่ายังคง
 ใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินอย่างเก่าออกใบแทน หรือจะใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินอย่างใหม่ กรมที่ดินจึงขอ
 ช่อมความเข้าใจว่า แบบพิมพ์โฉนดที่ดินอย่างเก่าทุกแบบได้ถูกยกเลิกไปแล้วยอมใช้ออกใบแทนไม่ได้
 ถ้าจะออกใบแทนโฉนดที่ดินหลังจากที่ประกาศใช้กฎกระทรวงฯ ฉบับใหม่ต้องใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดิน
 อย่างใหม่ (น.ส. ๔) แต่เพียงแบบเดียว จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ส.เปี่ยมศรี

(นายแสวง เปี่ยมศรี)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ นท ๐๖๐๖/๑๘๕๑๘

กรมที่ดิน

๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๑๒

เรื่อง ใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ ขบ. ๑๕/๑๘๐๔๕ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๑๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย เรื่อง ราวการออกโฉนดที่ดินรวมเอกสาร ๒๐ ฉบับ

ตามที่แจ้งไปว่า ใบไต่สวนหน้าสำรวจ ๖๐๔,๖๐๕ ตำบลบางละมุง อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งนายกระจาง เจริญผล ได้นำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้ ก่อนแจกโฉนดจังหวัดได้ให้อำเภอพิจารณาตรวจสอบ พร้อมทั้งส่งใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินให้อำเภอพิจารณาด้วย โดยผู้ขอได้นำหนังสือและเอกสารไปติดต่อกับตนเอง แต่ผู้ขอได้ทำหนังสือและเอกสารดังกล่าวสูญหายระหว่างทาง ซึ่งจังหวัดมีความเห็นว่า ควรคัดสำเนาจากใบไต่สวนฉบับหลวงที่ยังเหลืออยู่แทนฉบับเจ้าของที่ดินที่หายไปเพื่อดำเนินการแจกโฉนดที่ดินแต่กรณีเช่นนี้ยังไม่มีระเบียบปฏิบัติ จึงส่งเรื่องไปเพื่อขอให้พิจารณา นั้น

เรื่องนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นควรดำเนินการตามความเห็นของจังหวัด โดยคัดสำเนาจากใบไต่สวนฉบับหลวงที่ยังเหลืออยู่แทนฉบับเจ้าของที่ดินที่หายไปเพื่อดำเนินการแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) อ. วิสูตร โยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตร โยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๗๔๔

กรมที่ดิน

๒๕ กันยายน ๒๕๑๓

เรื่อง ใบไต่สวนฉบับสำนักงานที่ดินสุญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ นบ. ๑๕/๑๑๓๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๑๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย เรื่อง รวบรวมขอรับโฉนดที่ดิน (สอบเขตใบไต่สวน) รวมเอกสาร ๑๕ ฉบับ

ตามที่ได้ส่งเรื่องนายเงิน แก้วเก็บ ขอรับโฉนดที่ดินเพื่อรับโฉนดที่ดินตามใบไต่สวนเลขที่ ๓๔๕ หน้าสำรวจ ๔๔๒ อำเภอปากเกร็ด ได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว เรื่องอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อออกโฉนดให้แก่ผู้ขอ แต่ใบไต่สวนฉบับผู้ขอ ขาด ชำรุด มีเหลือแต่เพียงบางส่วนฉบับสำนักงานที่ดินสุญหาย มีหมายเหตุด้วยดินสอดำไว้ในสารบบที่ดินว่ามีการขอรับโฉนด สำนักงานที่ดินเห็นว่า ควรสร้างใบไต่สวนขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ โดยอาศัยหลักฐานเดิมที่ผู้ขอนำมายื่นขอออกโฉนดที่ดิน เช่น ใบไต่สวนส่วนที่เหลือ สัญญาซื้อขาย ส.ค. ๑ และแผนที่ระวางเดิม ส่วนจังหวัดเห็นว่าน่าจะอนุโลมปฏิบัติอย่างการสร้างโฉนดที่ดินใหม่ ในกรณีโฉนดสำนักงานที่ดินสุญหาย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๔ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๘/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๔๔๘ แต่จังหวัดมีข้อข้องใจว่า ถ้าจะดำเนินการตาม มาตรา ๖๔ จะได้หรือไม่ เพราะมิได้ระบุให้รวมใบไต่สวนเหมือนมาตรา ๖๓ ซึ่งได้ระบุไว้ชัดเจน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า หากปรากฏว่า ที่ดินแปลงนี้ได้แจกใบไต่สวนไปแล้ว ใบไต่สวนฉบับสำนักงานที่ดินสุญหาย ส่วนฉบับเจ้าของที่ดิน ขาด ชำรุด มีเหลือแต่เพียงบางส่วน กรณีนี้ถ้าใบไต่สวนเดิมชำรุดและสามารถที่จะตรวจสอบหลักฐานเดิมได้ ก็ให้แนะนำเจ้าของที่ดินมาขอรับใบแทนตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนฉบับหลวงสุญหายไม่มีกฎหมายระบุให้อ่านางไว้โดยชัดแจ้ง ก็ให้จังหวัดคัดสำเนา โดยอาศัยใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดิน แต่ถ้าใบไต่สวนฉบับเจ้าของที่ดินชำรุด จนไม่สามารถตรวจสอบหลักฐานเดิมได้ ก็ให้จังหวัดดำเนินการสร้างใบไต่สวนขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ โดยอาศัยหลักฐานเดิม และดำเนินในประเภทสอบเขตใบไต่สวน (อนุโลมปฏิบัติอย่างวิธีรังวัดออกโฉนดที่ดินตกค้าง) โดยหมายเหตุไว้ใบไต่สวนให้ทราบว่า สร้างแทนใบไต่สวนเดิมที่หาย และเมื่อประกาศแจกโฉนดที่ดินให้หมายเหตุยกเลิกใบไต่สวนเดิมไว้ในประกาศด้วย โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๕๒๕๖ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๐๔ ซึ่งเรียนมาให้ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๕๓๗๘ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๐๔ แล้ว จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) อ. วิสูตร โยธาภิบาล

(นายอรุณ วิสูตร โยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ นท ๐๖๐๖/๔๗๘๔๑

กรมที่ดิน

๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓

เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ สส. ๑๔/๑๑๑๐๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๓

ตามที่หารือไปว่า เมื่อกรมที่ดินได้พิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดินขึ้นใช้โดยเฉพาะในทางปฏิบัติเมื่อมีการออกใบแทนโฉนดที่ดินจะต้องประทับตราสีแดงว่า “ใบแทน” ไว้ด้านหน้าคำว่า “โฉนดที่ดิน” ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๔/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๑๐ ข้อ ๕ อีกหรือไม่ ขอให้พิจารณาสั่งเพื่อถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อได้พิมพ์แบบพิมพ์ใบแทนโฉนดขึ้นใช้โดยเฉพาะและได้ประทับตราสีแดงว่า “ใบแทน” ไว้เบื้องบนด้านหน้าของโฉนดที่ดินแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องประทับตราสีแดงว่า “ใบแทน” ไว้ด้านหน้าคำว่า “โฉนดที่ดิน” อีกอย่างใด จึงเรียนมาเพื่อทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ประชุม กาญจนะจิตรา

(นายประชุม กาญจนะจิตรา)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๖๖๕๒

กรมที่ดิน

๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔

เรื่อง ขอยกใบแทนโฉนด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยนายวาทอากาศตรี จำลอง ศรีใหญ่ ได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดธนบุรีออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่าโฉนดดังกล่าวได้มอบให้บุคคลอื่นไป โดยทวงถามให้ส่งคืนก็ไม่ยอมส่ง จึงยื่นฟ้องผู้รับมอบโฉนดเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งขอให้ศาลบังคับจำเลยส่งโฉนดคืน ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งโฉนดคืน แต่ส่งคำบังคับไม่ได้ ศาลได้ออกหมายจับตามคำขอของโจทก์ แต่ก็ยังจับจำเลยไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่า กรณีดังกล่าวมิใช่เป็นเรื่องโฉนดสูญหาย เพราะปรากฏว่ายังอยู่ที่จำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะออกใบแทนให้ได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งตามกฎหมายแล้วอยู่ในความยึดถือครอบครองของเจ้าของที่ดิน สำหรับกรณีนี้ ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งคืนโฉนดให้โจทก์แล้ว จำเลยไม่มีเหตุที่จะอ้างได้ว่า โฉนดได้ตกมาอยู่ในความครอบครองของตนโดยชอบ เมื่อจำเลยไม่ส่งคืนและศาลได้ออกหมายจับจำเลยแล้วแต่ยังจับไม่ได้แสดงว่าจำเลยได้หลบหนีสูญหายไปพร้อมกับโฉนดที่ดิน เช่นนี้จึงพอพึงได้ว่า โฉนดได้สูญหายไปจากความยึดถือครอบครองของเจ้าของที่ดิน อันทำให้เจ้าของที่ดินชอบที่จะมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเรียนมาเพื่อให้โปรดส่งเจ้าพนักงานที่ดินถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โชติ เศรษฐุนทร์

(นายโชติ เศรษฐุนทร์)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๒๕๐๓๑

กรมที่ดิน

๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๔

เรื่อง การออกใบแทน น.ส. ๓ และการประทับตราประจำต่อ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๐๔๔๔ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้ส่งสำเนาหนังสือกรมที่ดิน ตัวนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/๑๐๓๖๗ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๑๔ เรื่องแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีให้ทราบและถือปฏิบัติเกี่ยวกับการพิมพ์แบบพิมพ์ น.ส. ๓ และใบแทน น.ส. ๓ ใหม่ นั้น บัดนี้บางอำเภอสงสัยว่า ในระหว่างที่กรมที่ดินยังพิมพ์แบบพิมพ์ใบแทน น.ส. ๓ ไม่เสร็จนี้ ถ้านำเอาแบบพิมพ์ น.ส. ๓ มาหนึ่งฉบับเพื่อออกใบแทน ส่วนที่เหลืออีกฉบับหนึ่งจะจำหน่ายออกไปจากบัญชีหรือประการใด

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

อนึ่ง เมื่อเจ้าหน้าที่จะแจกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ให้ผู้ใดไปขอได้โปรดส่งเจ้าหน้าที่ให้ประทับตราประจำต่อไว้เช่นเดียวกับการแจกโฉนดที่ดินด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรุณ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท. ๐๖๐๖/ว. ๒๗๕๐๑

กรมที่ดิน

๒๓ สิงหาคม ๒๕๑๔

เรื่อง ข้อมความเข้าใจเรื่องใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งสำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราช-
บัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาเพื่อโปรดทราบแล้วนั้น

เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวไม่ได้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ออก
ตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เหตุผลที่ไม่ยกเลิกเพราะมีคำขอ
ใบแทนโฉนดค้างอยู่ หากยกเลิกจะเป็นการทำลายโฉนดโดยไม่จำเป็นเมื่อแบบพิมพ์โฉนด น.ส. ๔ ง.
ออกใช้แล้ว การขอใบแทนโฉนดที่ดินตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติ พ.ศ. ๒๔๙๗ ก็จะหมดไปเอง ฉะนั้น การออกใบแทนโฉนดรายใดที่ได้สร้างโฉนดไว้
เสร็จก่อนกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ให้ดำเนินการแจกให้ราษฎรรับไป แต่ถ้ายังไม่ได้สร้างใบแทนโฉนด
ให้ดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งกรมที่ดินจะมีคำสั่งมาเพื่อให้ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป จึงเรียน
มาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

อ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรณ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๑๕ เรื่องใบแทนโฉนดที่ดิน

ด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๔๑๔) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๔๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๔๗ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินใหม่ และกำหนดแบบพิมพ์โฉนดที่ดินใหม่อีกแบบหนึ่ง จึงเป็นการสมควรที่จะแก้ไขวางระเบียบปฏิบัติในการออกใบแทนโฉนดที่ดินดังต่อไปนี้ คือ

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

ข้อ ๒. ให้คัดข้อความในโฉนดที่ดินเดิมฯ ลงไว้ในใบแทนตามแบบพิมพ์โฉนดที่ดินให้ครบถ้วนตามช่องแบบพิมพ์

ข้อ ๓. รูปแผนที่ในใบแทนโฉนดที่ดิน ให้จำลองรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิมมาลงไว้ในใบแทนโฉนดที่ดิน และพิจารณาดำเนินการดังนี้

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

ข. กรณีใช้แบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดิน แบบ น.ส. ๔ ให้จำลองรูปแผนที่ตามระเบียบเดิม

ข้อ ๔. ใบแบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส. ๔ ให้เติมคำว่า “ใบแทน” ด้วยอักษรสีแดงหน้าคำว่า “โฉนดที่ดินออกให้ ณ.....”

ข้อ ๕. ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจนปัจจุบันแล้วแต่กรณี ลงชื่อในช่องผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินและประทับตราประจำตำแหน่ง

ข้อ ๖. ในสารบัญชจดทะเบียนให้ระบุ วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดงไว้ที่บรรทัดแรกของสารบัญชจดทะเบียนใบแทนโฉนดที่ดินว่า “โฉนดที่ดินเดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณีลงลายมือชื่อ วัน เดือน ปี และประทับตราประจำตำแหน่งได้ข้อความดังกล่าวตรงถึงกลางกระดาษ

ถ้ามีรายการจดทะเบียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายังไม่ต้องลงชื่อประทับตรา เมื่อได้คัดลอกรายการจดทะเบียนในโฉนดเดิมมาลงไว้ในสารบัญชจดทะเบียนใบแทน

โฉนดที่ดินด้วยหมึกสีแดงครบถ้วนแล้ว จึงให้เจ้าพนักงานที่ดิน หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ลงลายมือชื่อ วัน เดือน ปี และประทับตราประจำตำแหน่งได้รายการสุดท้ายตรงกึ่งกลางกระดาษ

ข้อ ๗. โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ให้เขียนด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญญัตินั้นว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ลงชื่อกำกับไว้ในช่องเจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อด้วย

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

สั่ง ณ วันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๕

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ นท. ๐๖๐๘/ว ๕๓๔๕

กรมที่ดิน

๕ เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๖๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๖

ตามที่ได้วางระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศเพื่อประโยชน์ในทางปกครองและเพื่อช่วยเหลือมิให้ราษฎรต้องเป็นความพ้องร้องกันโดยไม่จำเป็น ซึ่งมีหลักการว่า จะต้องเป็นประกาศในเรื่องต่าง ๆ รวม ๘ ประการ เช่น ประกาศแจกโฉนดที่ดิน ฯลฯ ครบกำหนดประกาศแล้ว แต่อยู่ในระหว่างรอการออกหนังสือสำคัญหรือจดทะเบียนให้ แต่ไม่ให้ผู้ใดแย้งถือเป็นสิทธิที่จะกล่าวอ้างได้ ทั้งนี้ เพื่อเรียกผู้ขอหรือผู้มีส่วนได้เสียมาทำการเปรียบเทียบ ความพิสดารปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศเพื่อทำการเปรียบเทียบให้ น่าจะไม่ชอบด้วยเหตุผลและทางปฏิบัติ เพราะกฎหมายได้กำหนดระยะเวลาไว้ให้ทำการโต้แย้ง การรับคำขอคัดค้านไว้เช่นนี้เท่ากับเป็นการขยายระยะเวลาประกาศออกไปอีก ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะกระทำได้ จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงนั้นเสีย และหากมีผู้มาขอโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้โต้แย้งทราบว่า ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดตามกฎหมายแล้ว แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถทำความเข้าใจกับผู้ขอได้ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วให้โอกาสผู้โต้แย้งไปทำความเข้าใจกับผู้ขอ และแจ้งผลการตกลงนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๑๕ วัน หากผู้โต้แย้งทำความเข้าใจกับผู้ขอได้และข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าผู้โต้แย้งไม่สามารถทำความเข้าใจกับผู้ขอได้ภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

ลงชื่อ อ. วิสูตร โยธาภิบาล
(นายอรรถ วิสูตร โยธาภิบาล)
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๐๖๓

กรมที่ดิน

๒๐ กันยายน ๒๕๖๖

เรื่อง การประทับตราประจำต่อ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๒๕๐๓๑ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ซึ่งแจ้งเรื่องการใช้แบบพิมพ์ น.ส. ๓ ในการออกใบแทน น.ส. ๓ โดยให้หมายเหตุในบัญชีควบคุม และได้สั่งการว่า เมื่อเจ้าหน้าที่จะแจกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ให้ผู้ใดไป ขอได้โปรดส่งเจ้าหน้าที่ให้ประทับตราประจำต่อไว้เช่นเดียวกับการแจกโฉนดที่ดินด้วย นั้น

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

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) อ.วิสูตร โยธาภิบาล

(นายอรุณ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๗๑๒๖

กรมที่ดิน

๒๙ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน กรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายได้เกิดมีปัญหาในทางปฏิบัติว่า ถ้าผู้ไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายมิใช่เจ้าของโฉนดที่ดินโดยตรงแล้ว จะใช้หลักฐานการแจ้งความนั้น เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ได้เพียงใดหรือไม่ เรื่องนี้กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นสมควรวางแนวทางปฏิบัติได้ ดังนี้

๑. ในกรณีที่เจ้าของโฉนดที่ดินเป็นผู้นำขออกใบแทนโฉนดที่ดินด้วยตนเอง เมื่อเจ้าของโฉนดที่ดินได้ให้ถ้อยคำรับรู้ และรับรองหลักฐานการแจ้งความนั้นแล้วก็ยอมใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนโฉนดที่ดินได้

๒. ในกรณีที่เจ้าของโฉนดที่ดินมิได้เป็นผู้นำขออกใบแทนโฉนดที่ดินด้วยตนเองแต่มอบอำนาจให้ผู้อื่นมาทำการแทน จะใช้หลักฐานการแจ้งความนั้นเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือแสดงว่าเจ้าของโฉนดที่ดินได้มอบหมายให้ผู้อื่นไปแจ้งความแทนหรือเจ้าของโฉนดที่ดินได้รับรองหลักฐานการแจ้งความดังกล่าวเสียก่อน

อนึ่ง ในการพิจารณาออกใบแทนโฉนดที่ดินตามนัยดังกล่าว มิใช่จะพึงแต่หลักฐานการแจ้งความอย่างเดียว จำต้องสอบสวนพยานหลักฐานอื่น เช่น พยานบุคคลผู้รู้เห็นเพื่อประกอบการพิจารณาจนเป็นที่เชื่อถือได้ด้วย สำหรับการออกใบแทนใบจอง และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ให้ถือปฏิบัติตามนัยเดียวกันนี้โดยอนุโลม

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระคม มหาศรานนท์

(ร.ค.ท. ระคม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ นท ๐๖๐๖/๕๕๒๔

กรมที่ดิน

๖ พฤษภาคม ๒๕๒๐

เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายกรณีออกใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดปทุมธานี ที่ ปท ๒๔/๓๒๘๖ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๒๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารรวม ๑๖ ฉบับ

ตามที่หาหรือข้อกฎหมายกรณีนายสิงห์ แก้วโสฬส ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๗/๒ ตำบลคลองห้า (คลอง ๕ ออก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) ได้ยื่นคำขอรับใบแทนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว อ้างว่าโฉนดที่ดินเดิมซึ่งตนเองเก็บรักษาไว้สูญหาย เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการให้ตามคำขอตามลำดับจนผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามเสร็จแล้วยังไม่ได้แจกใบแทนให้ผู้ขอรับไป ความกลับปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้สูญหายตามที่ผู้ขออ้างไว้ แต่ได้นำไปประกันหนี้รายอื่น เป็นการขอรับใบแทนโดยที่ผู้ขอทราบว่ามีโฉนดที่ดินเดิมมิได้สูญหายไปจริง จึงแจ้งพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีอาญาแก่นายสิงห์ แก้วโสฬส ดังนั้นจะถือว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามความในมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ตามนัยหนังสือฉบับที่อ้างถึงความแจ้งแล้วนั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีที่จะถือว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วตามความในมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้นตกอยู่ในบังคับของวรรคต้นมาตราเดียวกัน คือจะต้องแจกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ขอรับไปด้วย ฉะนั้น ใบแทนโฉนดที่ดินจัดสร้างขึ้นมีสารสำคัญครบถ้วนตามแบบที่กฎหมายกำหนด คราบที่ยังไม่ได้ส่งมอบให้แก่ผู้ขอรับไปและยังอยู่ในความครอบครองของทางราชการ เป็นเอกสารของทางราชการอยู่ในระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถือว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วตามกฎหมายเมื่อความปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้เป็นอันตราย ชำรุดสูญหายด้วยประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะยกเลิกคำขอและทำลายแบบพิมพ์ใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้ จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นระเบียบปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท. ๐๖๐๕/๑๓๗๘๐

กรมที่ดิน

๑๓ กรกฎาคม ๒๕๒๐

เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๗๗/๒๕๒๐ เรื่องการออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการ

ทำประโยชน์ จำนวน ชุด

ตามที่ได้ส่งคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ เรื่องการออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มาเพื่อทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นระเบียบปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินเห็นสมควรแก้ไขความในข้อ ๑ (ค) และข้อ ๒ (ฉ) แห่งคำสั่งดังกล่าวเสียใหม่ เพื่อให้การดำเนินการในการออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นไปตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม ตามความในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๒ และข้อ ๖

ฉะนั้น จึงขอส่งคำสั่งกรมที่ดินที่แก้ไขใหม่มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นระเบียบปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท.ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๒๖๑๓๑ - ๔๐ ต่อ ๒๓๕

คำสั่งกรมที่ดิน

ที่ ๖๗๗/๒๕๒๐

เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

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

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

“ข้อ ๒ (ฉ) แบบของใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้ตามข้อ ๒ (ก) (ข) และ (จ) ให้ใช้แบบ น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือแบบหมายเลข ๓ แล้วแต่กรณีใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในด้านหน้าให้กรอกข้อความตามที่ปรากฏอยู่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนในช่องลงชื่อดำแหน่งนายอำเภอให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนนั้นลงชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง โดยไม่ต้องเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้ลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมลงไว้ และให้มีคำว่า “ใบแทน” ด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ส่วนในสารบัญชจดทะเบียนด้านหลังให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดงไว้ที่บรรทัดแรกของสารบัญชจดทะเบียนว่า “หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยอักษรสีแดงเช่นเดียวกันแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบแทนลงลายมือชื่อและประทับตราได้รายการสุดท้ายที่คัดลอกลงไว้ โดยให้ระบุตำแหน่งไว้

ได้ลายมือชื่อด้วย สำหรับกรณีการออกใบแทนแบบหมายเลข ๓ ให้ถือปฏิบัติในทำนองเดียวกัน”

สั่ง ณ วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๐

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท.ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๒๓๑๒๕

กรมที่ดิน

๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ข้อมความเข้าใจเกี่ยวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๑ (๒) ความว่า “ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบ และโฉนดที่ดินชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าว ให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ” นั้น ยังมีปัญหาเกี่ยวกับความว่า “ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้” ว่าจะหมายความว่าอย่างไร

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า จะต้องพิจารณาจากแบบของโฉนดที่ดิน เพราะโฉนดที่ดินบางแบบได้มีการลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเพียงคนเดียว แต่โฉนดที่ดินบางแบบได้มีการลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดควบคู่กัน ดังนั้น ถ้ามีการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามแบบใด ก็ให้พิจารณาจากแบบโฉนดที่ดินนั้น ๆ ว่า กรณีใดที่จะต้องนำความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๑ (๑) มาใช้บังคับ กล่าวคือ

๑. โฉนดที่ดินแบบที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเพียงคนเดียว หากลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถตรวจสอบได้ ก็ต้องนำความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๑ (๑) มาใช้บังคับ

๒. โฉนดที่ดินแบบที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดควบคู่กัน หากลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัด คนหนึ่งคนใดหรือทั้งสองคน ไม่สามารถตรวจสอบได้ก็ต้องนำความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๑๑ (๑) มาใช้บังคับ

ฉะนั้น จึงเรียนข้อมความเข้าใจมาเพื่อโปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๘/๑๓๓๗๓

กรมที่ดิน

๒๐ มกราคม ๒๕๒๑

เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชัยภูมิ

อ้างถึง บันทึกการรายงานการประชุมของสำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๒๐

ตามบันทึกการรายงานการประชุมที่อ้างถึงปรากฏว่าในระเบียบวาระที่ ๗ เรื่องปัญหาข้อกฎหมาย กรณีออกใบแทนโฉนดที่ดินปรากฏว่า มีข้อความตอนท้ายกล่าวว่า ถ้าแจกใบแทนโฉนดที่ดินให้เจ้าของรับไปแล้ว ปรากฏพบโฉนดที่หายภายหลัง กรมที่ดินไม่ได้แจ้งวิธีปฏิบัติไว้จังหวัด จึงเข้าใจว่าน่าจะต้องทำลายโฉนดฉบับนั้นเสีย สำหรับ น.ส.๓ ก็คงอนุโลมเช่นเดียวกันจังหวัดได้ส่งเวียนให้อำเภอรอบแล้ว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีนี้ยังไม่ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้จึงได้วางทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวไว้ ดังนี้

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

๒. สำหรับใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกัน

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(หมายเหตุ : เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๖๒๓ ลงวันที่ ๒๖ ม.ค. ๒๕๒๑)

(ข้อ ๑ ของหนังสือนี้แก้ไขเพิ่มเติมโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๔๔๖ ลงวันที่ ๖ ก.พ. ๒๕๒๑)

ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๒๔๔๖

กรมที่ดิน

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๑

เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างอิง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๑๖๒๓ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๑๓๑ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๒๑ เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้วมาเพื่อโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดิน ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า การหมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับเดิมภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว ด้วยข้อความว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้ได้ยกเลิกโดยได้ทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” นั้น เป็นการคลาดเคลื่อน จึงขอแก้ไขข้อความดังกล่าวเป็น “โฉนดที่ดินฉบับนี้ยกเลิกเพราะได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๕/๓๖๕๕

กรมที่ดิน

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๑

เรื่อง การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีใบแทรกโฉนดสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

อ้างถึง หนังสือ ที่ สฎ. ๑๕/๓๔๔๔๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๒๑

ตามที่หารือไปว่า นางเลื่อน จินาสุน (โดยนายประพาส จินาสุน ผู้รับมอบอำนาจแทน) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดที่ ๒๖๑๖ อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี ได้มายื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว โดยอ้างว่าสารบัญจดทะเบียน (ใบแทรก) ที่มีรายการจดทะเบียนแล้ว ๔ รายการ สูญหายไป เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีความเห็นว่า เมื่อมีบางส่วนของโฉนดที่ดินหายไป เจ้าของที่ดินได้ไปแจ้งความของหายไว้แล้ว และโดยเฉพาะรายการจดทะเบียนที่มีชื่อผู้ขอหายไปย่อมถือว่ารายการจดทะเบียนส่วนที่หายไปนั้น เป็นสาระสำคัญของโฉนดที่ดิน จึงสั่งให้ประกาศ ๓๐ วัน กรณีใบแทรกสูญหายไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เพราะเป็นการสูญหาย กรณีจึงเข้าลักษณะตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๑ (๑) ซึ่งจะต้องสอบสวนและประกาศ ๓๐ วัน จังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่ากฎหมายดังกล่าวมีความหมายกว้าง อาจตีความว่าต้องประกาศหรือไม่ประกาศก็ได้จึงหารือว่าความเห็นของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดังกล่าวจะเป็นการถูกต้องหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วปรากฏว่า กรมที่ดินได้เคยวางทางปฏิบัติเกี่ยวกับใบแทรกโฉนดที่ดินสูญหายไว้แล้วว่า เมื่อรายการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนหายไปก็ต้องถือว่า เป็นเรื่องชำรุดเสียหายดำเนินการออกใบแทนให้ไปได้ ตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดลำปาง ที่ ๗๑๖/๒๔๔๔ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๔๔ ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุดก็จะต้องพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งระบุว่า ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าว ให้นำความในข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎหมายฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) มาใช้บังคับสำหรับใบแทรกโฉนดที่ดินที่เป็นสารบัญจดทะเบียนนั้น ตามกฎหมายดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นข้อความสำคัญ ดังนั้น ถ้าหากใบแทรกโฉนดที่ดินเพียงอย่างเดียวสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่จำเป็นต้องนำความในข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎหมายฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) มาใช้บังคับ คือไม่ต้องประกาศการออกใบแทนแต่อย่างใด

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ตำนาน)

ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๔๕๖

กรมที่ดิน

๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔

เรื่อง การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัด ค่วนมาก ที่ สป ๑๕/๓/๑๕๑๖ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบเรื่อง รวม ๑๓ ฉบับ

ตามที่แจ้งว่า นางเชียมเง็ก แซ่เฮง ได้ยื่นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๑๖ อำเภอพระประแดง ตามคำสั่งศาลจังหวัดสมุทรปราการ คดีหมายเลขแดงที่ ๕๗๖/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๒๓ แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของมาได้ จึงขอออกใบแทน เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการออกใบแทนโดยถือว่าโฉนดที่ดินสูญหายเมื่อครบประกาศและอยู่ในระหว่างการเขียนใบแทน นายวิมลศักดิ์ ศรีเพริด ผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้นำโฉนดที่ดินมาขอให้ประเมินราคา เจ้าหน้าที่ได้แจ้งกรณีนางเชียมเง็กฯ ได้มาโดยการครอบครองที่ดินให้นายวิมลศักดิ์ฯ ทราบ และขอโฉนดที่ดินแต่นายวิมลศักดิ์ฯ ไม่ยอมส่งมอบ โดยอ้างว่าศาลไม่ได้มีคำสั่งเรียกโฉนดที่ดินพร้อมกับได้ขออายัดที่ดิน จังหวัดมีปัญหาว่ากรณีดังกล่าวถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ข้อ ๘(๔) หรือไม่ จึงส่งเรื่องหารือไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๘(๔) วางทางปฏิบัติว่า “ในกรณีตาม (๑) (๒) และ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทน โฉนดที่ดินแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นนี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป” กฎกระทรวงใช้คำว่า “ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย” ความหมายก็มีอยู่ในตัวแล้วว่าแม้โฉนดที่ดินไม่ได้สูญหายยังคงมีอยู่ แต่ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาก็ให้ถือว่าสูญหาย

ดังนั้น กรณีของเรื่องนี้เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกถ้อยคำเรียกให้นายวิมลศักดิ์ฯ ผู้ยึดถือโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาแล้ว แต่นายวิมลศักดิ์ฯ ไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นนี้ ก็ย่อมถือได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหาย เพราะไม่ได้โฉนดที่ดินมาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๕๗)ฯ ข้อ ๘(๔) จึงชอบที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนให้กับผู้ขอได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาต่อไปได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

ลงชื่อ สิริ เกวลินสฤษฎ์

(นายสิริ เกวลินสฤษฎ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๓๑ ต่อ ๒๓๘

(หมายเหตุ เวียนโดยหนังสือที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๕๘๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔)

ที่ มท ๐๖๐๘/๒/ว. ๒๓๕๕๔

กรมที่ดิน

๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๔

เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ๔

ขอส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณี
ที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ มาเพื่อโปรด
ทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

อนึ่ง โดยที่ปรากฏว่าในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินชำรุด เมื่อเจ้าของ
ที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่รับดำเนินการให้โดยแจ้งว่าจะต้องจัด
ทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่เสียก่อนนั้น ทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของที่ดิน ฉะนั้น ในกรณี
ดังกล่าวนี้ถ้าสามารถจะตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่ชำรุดว่าถูกต้องตรง
กับฉบับเจ้าของที่ดิน และมีที่ว่างในสารบัญชจดทะเบียนพอที่จะดำเนินการได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่เจ้าของที่ดินไปก่อน แล้วจึงดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินนั้นขึ้นใหม่ตามระเบียบและวิธีการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศลย์ เวสโกสิทธิ์

(นายศลย์ เวสโกสิทธิ์)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย
ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่
ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย
ข้าราชการ สุณฺหยา
พ.ศ. ๒๕๒๔

ด้วยกระทรวงมหาดไทยเห็นสมควรวางระเบียบในการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ข้าราชการ สุณฺหยา เพื่อให้สอดคล้อง กับมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ไว้ดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ข้าราชการ สุณฺหยา พ.ศ. ๒๕๒๔”

ข้อ ๒. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๘/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๔๔๘ เรื่อง การจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ข้าราชการ สุณฺหยา

ข้อ ๔. เมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า โฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ข้าราชการ สุณฺหยา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกเหตุผล การเป็นอันตราย ข้าราชการ สุณฺหยา ไว้โดยชัดเจน เฉพาะกรณีสุณฺหยาให้พนักงานเจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการสืบสวนสอบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบ และหาสาเหตุที่เอกสารสุณฺหยาไปเสียก่อนที่จะดำเนินการ จัดทำหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินขึ้นใหม่ด้วย

ข้อ ๕. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน มาเพื่อพิจารณา และสั่งดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ คือฉบับสำนักงานที่ดินฉบับหนึ่ง และฉบับเจ้าของที่ดินฉบับหนึ่ง โดยไม่ต้องให้ผู้มีสิทธิในที่ดินยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๖. การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ทั้งสองฉบับตามข้อ ๕ ให้จัดทำโดยอาศัยหลักฐาน เดิม ไม่ต้องไปทำการรังวัดในที่ดิน ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการสร้างใบแทนโฉนดที่ดินแต่ไม่ต้อง ประกาศอย่างขอรับใบแทน โดยหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญญัตินั้นว่า “โฉนดที่ดิน (ใบ ไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองแล้วแต่กรณี) ฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความใน มาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” และ ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

ข้อ ๗. เมื่อจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งสองฉบับเสร็จแล้ว ฉบับเจ้าของที่ดินที่จัดทำขึ้น ใหม่ ให้มอบแก่ผู้มีสิทธิในที่ดินลงชื่อรับไป ยกเว้นใบไต่สวนไม่ต้องมอบให้รับไป ส่วนฉบับสำนักงานที่ดิน เก็บเข้าแฟ้มโฉนดที่ดิน สำหรับฉบับเจ้าของที่ดินเดิมให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุ โดยวิธีขีดเส้นขนาน ทุ่ ณ ด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แล้วเขียนด้วยอักษรแดงว่า โฉนดที่ดิน (ใบไต่สวน หนังสือ

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

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

ข้อ ๙. เมื่อได้จัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินหรือฉบับเจ้าของที่ดินที่สูญหายคืนมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุตามข้อ ๗ แล้วเก็บไว้ในสารบบเช่นเดียวกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๒๔

(ลงชื่อ) พลเอกสิทธิ จิรโรจน์

(สิทธิ จิรโรจน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(หมายเหตุ เขียนโดยหนังสือที่ มท ๐๖๐๘/๒/ว. ๓๓๕๕๔ ลงวันที่ ๑๑ พ.ย. ๒๕๒๔)

ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๑๓๘๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๑ มกราคม ๒๕๒๕

เรื่อง หรือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๔๔

ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๔๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕ เรื่อง หรือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง มาเพื่อโปรดให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) รัฐสันต์ ศิริโรจน์

(นายรัฐสันต์ ศิริโรจน์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๔๗๕

(หมายเหตุ เขียนโดยหนังสือที่ มท. ๐๗๑๒/ว ๒๒๔๐๕ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๕)

ที่ มท ๐๗๑๒/๘๕๔

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอังสวาล์ กท ๑๐๒๐๐

๑๗ มกราคม ๒๕๖๔

เรื่อง หรือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกไปแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุราษฎร์ธานี ด่วนมาก ที่ สฎ ๐๐๑๖/๓๖๔๗/๑ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๒
 ตามที่จังหวัดขอให้พิจารณาทบทวนความเห็นกรณี การให้เจ้าของที่ดินผู้ซึ่งมีความประสงค์
 จะขอยกไปแทนโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง ในกรณีสูญหาย สามารถ
 ทำคำตราสินก่อนนายอำเภอตามมาตรา ๑๐๔ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗
 เพื่อนำไปยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นั้น

กระทรวงมหาดไทยได้ให้กรมที่ดินพิจารณาเรื่องนี้โดยละเอียดแล้ว ขอเรียนให้ทราบดังนี้.-

๑. การขอยกไปแทนโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบจองโฉนดที่ดิน
 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองฉบับเดิมเป็นอันตราหรือสูญหายเจ้าของที่ดินจะต้องนำ
 พยานหลักฐานมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้เสียก่อน ซึ่งตามระเบียบกรม
 ที่ดินได้วางทางปฏิบัติให้ผู้ขอหลักฐานการแจ้งความของหายที่แจ้งไว้กับพนักงานสอบสวนในที่เกิด
 เหตุนั้นมาแสดง พร้อมกับนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้มาให้อภัยคำรับรองประกอบเรื่องไว้เป็นหลักฐานด้วย

๒. พนักงานสอบสวนในที่เกิดเหตุ ซึ่งจะเป็นผู้รับแจ้งความของหายมีความหมายรวมถึงผู้ใด
 บ้างต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ซึ่งแม้ว่าตามประมวลกฎหมาย
 วิธีพิจารณาความอาญาจะมีบทบัญญัติให้พนักงานฝ่ายปกครองและตำรวจมีอำนาจสอบสวนคดีอาญาได้ก็ตาม
 แต่ในการปฏิบัติหน้าที่ก็ต้องเป็นไปตามข้อบังคับว่าด้วยอำนาจและหน้าที่ของพนักงานฝ่ายปกครองหรือ
 ตำรวจด้วย โดยมีข้อบังคับกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยระเบียบการดำเนินคดีอาญาและสอบสวนคดีอาญา
 บางประเภทได้กำหนดให้พนักงานฝ่ายตำรวจเป็นหัวหน้าพนักงานสอบสวน และพนักงานสอบสวนตาม
 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ส่วนพนักงานฝ่ายปกครองมีอำนาจสอบสวนก็แต่ในเรื่องที่มี
 ลักษณะเป็นกรณีเฉพาะเรื่องเฉพาะรายและในคดีอาญาบางประเภทเท่านั้น ซึ่งในเมื่อไม่เกี่ยวข้องกับกรณี
 การที่จะแจ้งความว่าโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองเป็นอันตราหรือสูญหายแล้ว
 พนักงานฝ่ายปกครองก็ไม่อาจจะไปรับแจ้งความในกรณีดังกล่าวตามข้อบังคับ
 ของกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวได้

๓. ระเบียบปฏิบัติให้ผู้ขอไปแจ้งความกรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือ
 ใบจองเป็นอันตราหรือสูญหายต่อพนักงานสอบสวน แล้วนำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบเรื่อง
 การขอยกไปแทนก็เนื่องมาจากหลักฐานที่กล่าวเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินและเป็นเอกสารสิทธิอัน
 เป็นเอกสารที่ทางราชการออกให้ การออกไปแทนจึงจำเป็นต้องกระทำอย่างรัดกุมและรอบคอบ พนักงาน
 สอบสวนผู้รับแจ้งความที่มีความชำนาญในการสอบสวนย่อมจะสามารถจับกุมผู้แจ้งความเท็จและดำเนิน
 คดีอาญาแก่ผู้กระทำผิดได้ทันที การแจ้งความของหายต่อพนักงานสอบสวนฝ่ายตำรวจไม่ต้องเสียค่า
 ธรรมเนียมทั้งยังทำให้สะดวกและประหยัดกว่า เพราะสถานีตำรวจมีมากกว่าและบางท้องที่มีสถานี
 ตำรวจในระดับตำบลด้วย นอกจากนี้ถ้าผู้รับแจ้งความของหายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกไปแทน

ในขณะที่เดียวกันด้วยแล้วก็ย่อมจะเป็นการไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง

อนึ่ง ขอเรียนขอความเข้าใจมาในคราวเดียวกันนี้ด้วยว่า ในการขอออกไปแทนกรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองเป็นอันตราหรือสูญหาย ซึ่งผู้ขอจะต้องนำพยานบุคคลมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเพื่อประกอบการพิจารณานั้น ผู้ขอจะต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องใช้ดุลยพินิจพิจารณาถ้อยคำพยานหลักฐานจนเป็นที่เชื่อถือได้ด้วย จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตร์สาทร

(นายพิศาล มูลศาสตร์สาทร)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๔๗๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๗๕๑๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การแจกโฉนดที่ดินกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ตามที่ได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้เพิ่มมาตรา ๕๕ เบญจ ซึ่งบัญญัติว่า “การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ และมาตรา ๕๕ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิก แล้วนั้น คืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย” กรมที่ดินจึงวางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้—

๑. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ และมาตรา ๕๕ แล้ว ให้หมายเหตุในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมด้วยหมึกสีแดง โดยวิธีขีดคร่อมและเขียนข้อความว่า “ใบจอง, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ยกเลิกเพราะได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ อำเภอ เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อกำกับไว้เป็นหลักฐานกับเจ้านายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เพื่อหมายเหตุในฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอให้ตรงกัน แล้วลงชื่อกำกับไว้ และหมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า “ใบจอง หรือ น.ส. ๓ เลขที่ ได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ อำเภอ เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.” ถ้าเป็น น.ส. ๓ ก. ก็ให้หมายเหตุในทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๘) ที่ได้บรรทัดของ น.ส. ๓ ก. แปลงนั้น โดยมีข้อความเช่นเดียวกับการหมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดิน

๒. กรณีผู้มีชื่อตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่สามารถส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ เช่น กรณีสูญหาย ก่อนออกโฉนดที่ดินให้จังหวัดแจ้งอำเภอหรือกิ่งอำเภอส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณา และให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกถ้อยคำบุคคลที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการแจกโฉนดที่ดิน

ไปได้โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๔๒๐๑๔ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๑๔ เรื่อง การทำโฉนดที่ดินใหม่ในกรณีสอบเขตที่ดินทั้งตำบล

อนึ่ง ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำ ส.ค. ๑ มาเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๒๕๐๗ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๔ เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เมื่อได้ออก น.ส. ๓ หรือโฉนดที่ดินไปแล้วเช่นที่เคยปฏิบัติมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดส่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ศิริ เกวลินสฤษฎ์**

(นายศิริ เกวลินสฤษฎ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๔๓๗/๑

ที่ นท ๐๗๑๒/๒๑๗๐๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๘ กันยายน ๒๕๖๕

เรื่อง ขอยกใบแทนโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดอุดรธานี ที่ อต ๐๐๒๐/๒๑๗๐๓ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารเรื่องราว รวม ๑๕ ฉบับ

ตามที่หาชื่อว่า นายสมนึก ทองนาค ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนซื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๖๔๗ อำเภอเมืองอุดรธานี ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของศาลโดยศาลจังหวัดอุดรธานีแจ้งว่า ได้มีหมายนัดแจ้งให้จำเลยซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดินแล้ว แต่ไม่สามารถเรียกโฉนดที่ดินจากจำเลยได้เนื่องจากจำเลยได้หลบหนีไป จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอต่อไปด้วยจังหวัดเห็นว่า กรณีดังกล่าวถือได้ว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตราตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๑๑ (๑) ควรดำเนินการออกใบแทนให้ได้ แต่เพื่อความถูกต้อง จึงส่งเรื่องไปเพื่อพิจารณา นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว กรณีของเรื่องนี้ เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงตามที่ศาลจังหวัดอุดรธานีแจ้งมาว่า ศาลได้มีหมายนัดแจ้งให้ นายสยาม บุษรากุล จำเลยที่ ๓ ซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินให้ส่งมอบโฉนดที่ดินแล้ว แต่ไม่สามารถเรียกโฉนดที่ดินจากจำเลยได้เนื่องจากจำเลยได้หลบหนีไป กรณีพอฟังได้ว่า โฉนดที่ดินเดิมได้สูญหายไปพร้อมกับจำเลย จังหวัดจึงควรดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ไปได้ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๑ (๑) (๓)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสุชาติ

(นายศิริ เกวลินสุชาติ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๙๗๕

ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๒๒๗๗๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๔/๒/ว. ๒๓๕๕๔ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๔

ตามที่ส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๖๔ มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป นั้น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) รัฐันต์ ศิริโรจน์

(นายรัฐันต์ ศิริโรจน์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๔๗๔

ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๐๑๒๗๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๖ มกราคม ๒๕๓๐

เรื่อง การออกไปแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาของศาล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยบางจังหวัดมีปัญหาว่า กรณีศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย โดยได้มีการส่งคำบังคับให้จำเลยทราบโดยชอบแล้ว แต่จำเลยก็หาได้ไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ฯ ให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาไม่ โจทก์จึงนำคำพิพากษาพร้อมทั้งใบสำคัญคดีถึงที่สุดไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ฯ ให้แก่โจทก์เป็นผู้รับโอนตามคำพิพากษาของศาลที่ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย โดยไม่มีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินไปด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจะพิจารณาดำเนินการออกไปแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนให้แก่โจทก์เป็นผู้รับโอนตามคำพิพากษาได้หรือไม่

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

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาตีความในปัญหาดังกล่าวข้างต้น ย่อมจะเป็นประโยชน์แก่จังหวัดต่าง ๆ ในอันที่จะปฏิบัติในเรื่องการออกไปแทนโฉนดที่ดินกรณีดังกล่าวให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดี

(นายศิริ เกวลินสฤษดี)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๔๗๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๖๖๔๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การปิดประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

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

เรื่องนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ (คณะที่ ๓) ได้พิจารณาเรื่องร้องทุกข์แล้วมีความเห็นว่าการปิดประกาศเป็นหลักเกณฑ์และวิธีการในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ.๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๘๑ ได้กำหนดให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำประกาศและดำเนินการให้มีการปิดประกาศและคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ได้เสนอแนะต่อนายกรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการให้กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งมายังผู้ว่าราชการจังหวัดต่าง ๆ เกี่ยวกับการปิด

ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่า ให้เป็นหน้าที่ของนายอำเภอหรือ ปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอที่จะต้องรับผิดชอบดำเนินการให้มีการปิดประกาศด้วย ทั้งนี้ เพื่อมิให้เกิดกรณีร้องเรียนทำนองเดียวกันนี้อีก ซึ่งรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี (นายมีชัย ฤชุพันธุ์) สั่งและปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรีพิจารณาแล้วมีคำสั่งให้ดำเนินการตามมติของ คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ และให้ส่งข้อเสนอของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ให้กรมที่ดิน ดำเนินการต่อไป

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกำชับเจ้าหน้าที่ที่ดินให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ อุดม วัฒนศิริ

(นายอุดม วัฒนศิริ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๘๖๕

ที่ มท ๐๗๑๓/๒๒๓๕
เรื่อง ใบแทนโฉนดที่ดิน
เรียน อธิบดี

วันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๒

เรื่องเดิม

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มีบันทึก ที่ มท ๐๗๑๕/๓๔๗ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๒ ส่งบันทึกสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ที่ มท ๐๗๑๕.๑/๑๑๑๔ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๒ แจ้งว่า นายธำนิทร์ ดิษบรรจง ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๗/๑๔, ๒๖๗/๒๐-๒๖๗/๒๗ ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางชื่อ) รวม ๕ แปลง ตามคำขอลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๒๙ โดยอ้างว่าโฉนดที่ดินเดิมสูญหาย โดยนำหลักฐานการแจ้งความและพยานมาให้ด้วยคำรับรอง ๒ คน ประกาศออกใบแทนครบกำหนด ไม่มีผู้ใดคัดค้าน เจ้าหน้าที่จึงออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอรับไป เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙ ต่อมา นาวาอากาศตรี สุเมธ โพธิ์มณี โดยนายธเนศ ล่องนาวา ผู้รับมอบอำนาจมีหนังสือลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙ ถึง เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน แจ้งว่า ความจริงแล้วนายธำนิทร์ฯ ได้มอบโฉนดที่ดินดังกล่าวไว้กับนาวาอากาศตรี สุเมธฯ ยึดถือไว้เป็นหลักฐานประกันเงินกู้ ตามสัญญากู้เงินลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๒๙ และขออายัดที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน เห็นว่า เจ้าหน้าที่ได้แจกใบแทนโฉนดที่ดินไปก่อนที่ นาวาอากาศตรี สุเมธฯ จะมีการขออายัด การออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมาย ส่วนโฉนดที่ดินเดิมที่ได้กินมาศาลมิได้มีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ส่งคืน และหมายเหตุ ณ ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน แต่เพื่อความรอบคอบ จึงส่งเรื่องมาหารือ

ข้อเท็จจริง

๑. เรื่องนี้ กองวิชาการและแผนงานเห็นว่า ตามข้อเท็จจริงปรากฏหลักฐานชัดเจนว่า นายธำนิทร์ฯ มีเจตนาแจ้งเท็จแก่เจ้าพนักงาน เพราะตนทราบอยู่แล้วว่า ได้นำโฉนดที่ดินทั้ง ๑๑ แปลง ไปประกันเงินกู้ไว้กับนาวาอากาศตรี สุเมธฯ แต่ยังบังอาจไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวน สภ.อ.ปากเกร็ดว่า โฉนดที่ดินของตนสูญหาย และนำหลักฐานการแจ้งความมาเป็นหลักฐานขอออกใบแทนจำนวน ๕ แปลง จนเจ้าพนักงานที่ดินหลงเชื่อและออกใบแทนให้ไป จึงควรให้เจ้าพนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน รื้อทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีอาญากับนายธำนิทร์ฯ (ตามบันทึกกองวิชาการ ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๔๐ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๙)

๒. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจนครบาลบางเขน เมื่อวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๒๙ (ตามบันทึกสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ที่ มท ๐๗๑๔.๑/๘๘๐ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๙)

๓. นาวาอากาศตรี สุเมธ โพธิ์มณี ปัจจุบันเป็นนาวาอากาศโท สุเมธ โพธิ์มณี ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๒ แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ว่า "บัดนี้ข้าพเจ้าได้รับชำระหนี้จากนายธำนิทร์ ดิษบรรจง ครบถ้วนแล้ว และข้าพเจ้าได้ส่งมอบต้นฉบับโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินทั้ง ๑๑ โฉนดดังกล่าวให้นายธำนิทร์ ดิษบรรจง แล้ว ข้าพเจ้าจึงไม่ประสงค์ที่จะอายัดที่ดินทั้ง ๑๑ โฉนดดังกล่าวอีกต่อไป กับไม่ห้ามหรือคัดค้านหากนายธำนิทร์ ดิษบรรจง จะไปทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินทั้ง ๑๑ โฉนดดังกล่าวด้วยเช่นกัน"

๔. นายธำนิทร์ ดิษบรรจง ได้ให้ถ้อยคำตามบันทึกลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๓๒ ว่าโฉนด

ที่ดินเดิมมิได้สูญหาย และได้โฉนดที่ดินเดิมมาแล้ว หากกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การออกใบแทน ไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกใบแทนยินยอมให้เพิกถอนหรือแก้ไขได้
ความเห็น

กองหนังสือสำคัญพิจารณาแล้วเห็นว่า ใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๗๑๘, ๒๖๗๒๐ ถึง ๒๖๗๒๗ ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) รวม ๙ แปลง ออกให้แก่นายธานินทร์ ดิษบรรจง รับไป เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ โดยผู้ขออ้างว่าโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินได้สูญหายไปโดยลืมไว้ในร้านอาหาร และได้แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ท้องที่ที่เกิดเหตุตามหลักฐานการแจ้งความลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๒๕ แต่ข้อเท็จจริงกลับปรากฏว่า นายธานินทร์ ดิษบรรจง ได้นำโฉนดที่ดินดังกล่าวไปให้ไว้กับนาวาอากาศตรี สุเมธ โพธิ์มณี ยึดถือไว้เพื่อเป็นหลักฐานประกันเงินกู้ตามสัญญากู้เงินฉบับลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๒๕ โดยโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมิได้สูญหายไปแต่อย่างใด การให้ถ้อยคำเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการขออกใบแทนโฉนดที่ดินของนายธานินทร์ ดิษบรรจง จึงเป็นเท็จ กรณีเข้าลักษณะเป็นการออกใบแทนโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเห็นควรเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวเสีย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบ ขอให้โปรดลงนามในคำสั่งเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินที่แนบมาพร้อมนี้ และจะได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ) นุ มาลัยพงษ์

(นาย นุ มาลัยพงษ์)

ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญ

ที่ มท ๐๗๑๓/๒๐๕๖๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๖

๓๐ ตุลาคม ๒๕๓๓

เรื่อง การขอจดทะเบียนและการเพิกถอนใบแทน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดชลบุรี ที่ ขบ ๐๐๒๐/๒๓๕๒๔ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารบบหน้าสำรวจ ๔๓๔๓ ตำบลแสนสุข (หนองมน)

ตามที่จังหวัดได้แจ้งผลการสอบสวนเพิ่มเติมกรณี นายพิชิต พริยาพรรณนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๔๔๒ อำเภอเมืองชลบุรี (บางพระ) ไปยื่นคำขอจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลจังหวัดชลบุรี โดยเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้ผู้ซื้อได้ เนื่องจากโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว, นางสาวพรพรรณ อัมภิกการณ ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม ได้ขอออกใบแทนไปแล้ว โดยอ้างว่า โฉนดที่ดินฉบับเดิมสูญหาย จังหวัดเห็นว่า เมื่อได้ออกใบแทนแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ศาลจังหวัดชลบุรีได้สั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกใบแทนและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ นายพิชิตฯ ตามโฉนดที่ดินฉบับเดิม จึงควรดำเนินการยกเลิกใบแทนตามคำสั่งศาล แต่จังหวัดไม่สามารถเรียกใบแทนดังกล่าวมายกเลิกได้ จึงเห็นควรดำเนินการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินฉบับเดิมตามคำสั่งศาล เพื่อความถูกต้อง จึงหารือไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๔๔๒ อำเภอเมืองชลบุรี (บางพระ) ฉบับเดิมมิได้สูญหายแต่ นางสาวพรพรรณ อัมภิกการณ เจ้าของที่ดินได้นำไปเป็นประกันหนี้ การกู้ยืมเงินและการชำระหนี้กับวัดเฉลิมพระเกียรติวรวิหาร ซึ่งต่อมาได้มีการฟ้องร้องทางแพ่ง และโจทก์ได้นำโฉนดที่ดินดังกล่าวไปมอบให้กับศาลพร้อมคำฟ้องประกอบกับศาลจังหวัดชลบุรีได้มีหนังสือที่ ขบ ๐๒๐๐.๒๐๑/๒๔๕๔ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๓๓ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ นายพิชิต พริยาพรรณ ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยนำโฉนดที่ดินฉบับเดิมมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน ดังนั้น การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยเจ้าของที่ดินรู้อยู่แล้ว ในขณะที่ขอออกใบแทนว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้สูญหายและได้ไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนว่าสูญหาย จึงเป็นการแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงาน และกรณีไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใบแทนโฉนดที่ดินที่ออกไปแล้วจึงเป็นการออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ประกอบกับศาลจังหวัดชลบุรีได้มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการยกเลิกใบแทน แล้วจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อตามต้นฉบับโฉนดที่ดินเดิม จึงต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่องการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง การที่นางสาวพรพรรณฯ ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยรู้อยู่แล้วว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้สูญหาย แต่ได้แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรอำเภอเมืองชลบุรีว่าสูญหาย จึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗, ๒๖๗ ขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการในส่วนนี้ตามควรแก่กรณีด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) อารีย์ วงศ์อารยะ
(นายอารีย์ วงศ์อารยะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ
โทร. ๒๒๓๐๔๗๕

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๐๒๓๘๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๖ มกราคม ๒๕๔๐

เรื่อง พยานหลักฐานในการขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำขอ (ท.ค.๘)

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

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในเรื่องดังกล่าวเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอส่งตัวอย่างคำขอ (ท.ค. ๘) มาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในการรับคำขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๕๖๐

โทรสาร ๐๒ - ๕๐๓๓๕๕๕



คำขอ.....

ฉบับที่

ที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า อายุ ปี

เชื้อชาติ สัญชาติ บุตร

อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่ ตำบล

อำเภอ จังหวัด ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าประสงค์จะขอยกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ จึงขอปฏิญาณตนให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๕.๑/ว. ๑๖๑๘๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๐

เรื่อง ข้อมความเข้าใจในการขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕ เรื่องการหรือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๑ หรือ ใบจอง มาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติแล้ว และข้อมความเข้าใจในคราวเดียวกันว่าในการออกใบแทน กรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง เป็นอันตรายสูญหาย ซึ่งผู้ขอจะต้องนำพยานมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเพื่อประกอบการพิจารณา โดยผู้ขอจะต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องใช้ดุลพินิจพิจารณา ถ้อยคำพยานหลักฐานจนเป็นที่เชื่อถือได้ด้วย นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า วัตถุประสงค์ของหนังสือฉบับดังกล่าวน่าจะมีจุดมุ่งหมายแต่เพียงให้ผู้ขอพยานบุคคลที่เชื่อถือได้มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น แต่ในการบันทึกถ้อยคำพยาน พนักงานเจ้าหน้าที่มักจะบันทึกเกินเลยไปว่าพยานรู้เห็นจริงว่าสูญหาย และหากถ้อยคำเป็นเท็จให้ดำเนินคดีในทางอาญากับพยานได้ด้วย ทำให้การขอยกใบแทนขัดข้องเพราะไม่มีผู้ใดอยากเป็นพยาน กรมที่ดินจึงขอข้อมความเข้าใจเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติว่า บุคคลที่น่าเชื่อถือไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ ให้อยู่ในดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น เว้นแต่กรณีที่พยานเป็นบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่ในบ้านเดียวกันกับเจ้าของ

โฉนดที่ดิน และพร้อมที่จะให้ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันได้

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบและให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพิระพงศ์
(นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๕๖๐

โทรสาร ๐๒ - ๕๐๓๓๕๕๕

(สำเนา)

ควนมาก

ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๕๗

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๐

เรื่อง พยานหลักฐานในการขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดสุราษฎร์ธานี เรื่องการขอใบแทนที่ดินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง โดยเห็นว่าระเบียบปฏิบัติที่ให้ผู้ขอไปแจ้งความกรณีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง เป็นอันตราหรือสูญหายคือพนักงานสอบสวน แล้วนำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการเรื่องการขอยกใบแทน ก็เนื่องจากหลักฐานที่กล่าวเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน และเป็นเอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารที่ทางราชการออกให้ การออกใบแทนจึงจำเป็นต้องกระทำอย่างรัดกุมและรอบคอบ พนักงานสอบสวนผู้รับแจ้งความที่มีความชำนาญในการสอบสวนย่อมจะสามารถจับพินิจผู้แจ้งความเท็จและดำเนินคดีอาญาแก่ผู้กระทำผิดได้ทันที การแจ้งความของหายต่อพนักงานสอบสวนฝ่ายตำรวจไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมทั้งยังทำได้สะดวกและประหยัดกว่า เพราะสถานีตำรวจมีมากกว่า และบางท้องที่มีสถานีตำรวจในระดับตำบลด้วย นอกจากนี้ถ้าผู้รับแจ้งความของหายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบแทนในขณะเดียวกันด้วยแล้ว ก็ย่อมจะเป็นการไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง นั้น

โดยที่กองบัญชาการตำรวจนครบาลได้ขอความร่วมมือให้ส่วนราชการต่าง ๆ รับแจ้งเอกสารหายเอง โดยเห็นว่า เอกสารที่ไม่เกี่ยวกับคดีและเป็นเอกสารที่มีส่วนราชการหรือหน่วยงานเป็นเจ้าของเรื่องอยู่แล้ว ส่วนราชการที่เป็นเจ้าของเรื่องน่าจะเป็นผู้รับแจ้งความเสียเองแล้วออกเอกสารสิทธิให้ใหม่ในคราวเดียวกัน โดยกองบัญชาการตำรวจนครบาลจะนำเสนอกรมตำรวจเพื่อแก้ไขระเบียบกรมตำรวจในส่วนที่เกี่ยวกับการรับแจ้งความ ถ้าเป็นกรณีเอกสารที่มีส่วนราชการเป็นเจ้าของเรื่องอยู่แล้ว เจ้าพนักงานตำรวจจะไม่รับแจ้งความ เว้นแต่เป็นเรื่องเกี่ยวกับคดีความ

ซึ่งกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นควรให้ความร่วมมือกับกองบัญชาการตำรวจนครบาล
จึงได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

การขอยกใบแทนโฉนดที่ดิน ใบได้สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง
และการขอคัดสำเนา ส.ค.๑

(๑) กรณีสูญหายอันเนื่องมาจากการกระทำผิดทางอาญา เช่น ถูกขโมย เป็นต้น ให้นำ
หลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอยกใบแทน

(๒) กรณีสูญหายโดยประการอื่นที่ไม่เกี่ยวกับการกระทำผิดทางอาญา เช่น หลงลืมไว้
หล่นหายไป เก็บไว้แต่จำไม่ได้ว่าเก็บไว้ที่ใด ได้ค้นหาแล้วไม่พบ เป็นต้น ไม่ต้องนำหลักฐานการ
แจ้งความมาประกอบการขอยกใบแทนแต่อย่างใด แต่ให้ระบุถ้อยคำของผู้ขอไว้ในคำขอ (ท.ค. ๕)
ให้ได้ว่าความว่า “ ขอปฏิญาณตนในการให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็น
ความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้ ”

อนึ่ง การสอบสวนพยานบุคคลประกอบการขอรับใบแทนให้ถือปฏิบัติตามหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๖๑๘๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ข้อมความเข้าใจในการ
ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ปริณญา นาคฉัตรีย์

(นายปริณญา นาคฉัตรีย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๘๖๐

โทรสาร ๐๒ - ๕๐๓๓๘๕๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๕.๓/ว. ๒๔๓๘๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๓

เรื่อง การใช้แบบพิมพ์ใบแทนสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗

ตามที่ได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ประกาศใช้เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗ ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวได้ปรับปรุงแบบหลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์รวมทั้งใบแทนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นั้น

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

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ

(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๕๕

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๕๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียน
ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๔๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๓ (เวียน โดย
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๔๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๓)

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มา
โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มาเพื่อให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

โดยที่มีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองดังกล่าว
เนื่องจากผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาประกอบการขอจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เพื่อดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ อย่างไร ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นเรื่องที่
พนักงานเจ้าหน้าที่มีความเข้าใจแตกต่างกัน เป็นเหตุให้จังหวัดต่างๆ หรือแนวทางปฏิบัติไป
ยังกรมที่ดินอยู่เนืองๆ ฉะนั้น เพื่อให้แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ของพนักงานเจ้าหน้าที่มีความชัดเจนและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน อันจะ
ทำให้การให้บริการประชาชนเป็นไปด้วยความเรียบร้อย รวดเร็วและถูกต้อง กรมที่ดินจึงขอข้อ
ความเข้าใจดังนี้

๑. การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
๑๓๖๗ นั้น ผู้ครอบครองย่อมไม่อาจมีคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าตนได้มาโดยการ
ครอบครองได้ (เทียบเคียงตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๗๖๗๘/๒๕๔๐) ในการจดทะเบียนได้มา

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

๒. กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่เป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่าศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลอื่นที่มีได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอจะมาขอจดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้เนื่องจากคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีด้วย ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

อนึ่ง หากการขอลอกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นกรณีที่มีข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากที่ได้กล่าวข้างต้น ขอให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นกรณีๆ ไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้สั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สมศักดิ์ เอี่ยมไรสง**
 (นายสมศักดิ์ เอี่ยมไรสง)
 รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
 อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๕๘

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๕๕

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๑๓๒๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติกรณีไฟไหม้สำนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/๑/๑๔๒๓๙

ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕

ด้วยในคราวประชุมผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ เมื่อวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ ณ อาคารรังวัดท่าแผนที่ ชั้น ๖ ได้มีข้อหารือกรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ใบจอง ตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลว่า ในกรณีที่สำนักงานที่ดินถูกไฟไหม้เอกสารทางราชการเสียหายหมด จะมีแนวทางปฏิบัติในกรณีดังกล่าวอย่างไร

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๓๘๐

โทรสาร ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๙๕๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๐๑/๑/๑๔๒๓๙

กรมที่ดิน

๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕

เรื่อง เพเลิงใหม่ที่ว่าการอำเภอนาบอน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ นส. ๑๕/๔๓๑๘ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๒๕

ตามที่จังหวัดได้รายงานกรณีผู้ก่อการร้ายคอมมิวนิสต์บุกเผาที่ว่าการอำเภอนาบอนเสียหายหมด เอกสารและพัสดุครุภัณฑ์ของสำนักงานที่ดินอำเภอก็ถูกทำลายหมดสิ้น นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว เห็นควรให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นเรื่องๆ ดังต่อไปนี้

๑. แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

๑.๑ โดยที่กรมที่ดินได้คัดทะเบียนการครอบครองส่งมาให้จังหวัดแล้ว จึงขอให้ถือทะเบียนการครอบครองที่ดินที่กรมที่ดินส่งมาให้เป็นหลักฐานการรับแจ้งการครอบครองที่ดินโดยไม่ต้องประกาศให้ผู้แจ้งการครอบครองนำ ส.ค. ๑ ตอน ๒ มาแสดงต่อนายอำเภอ เพราะจะทำให้เสียเวลาในการคัด ส.ค. ๑ โดยไม่จำเป็น

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

๑.๒.๑ ถ้าที่ดินนั้นเป็นที่ที่ได้ลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินตามที่คัดส่งมาให้แล้ว ก็ให้ตรวจสอบหลักฐานจากทะเบียนฯ และสอบสวนข้อเท็จจริงจากผู้อ้างและกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน พร้อมทั้งพยานหลักฐานอื่นๆ ให้ปรากฏว่า

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

(ข) ได้ที่ดินแปลงนั้นมาอย่างไร แต่เมื่อใด มีหลักฐานการได้มาหรือไม่และได้แจ้งการครอบครองไว้เมื่อใด สภาพที่ดินขณะแจ้งการครอบครองกับปัจจุบันเป็นอย่างไรได้เสียภาษีบำรุงท้องที่หรือไม่ ถ้าเสียให้นำหลักฐานมาแสดงด้วย

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

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

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

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

๒. ทะเบียนการครอบครองที่ดิน

ให้ถือทะเบียนการครอบครองที่ดินซึ่งกรมที่ดินได้ให้เจ้าหน้าที่คัดส่งมาให้เป็นหลักส่วนที่ดินที่อำเภอได้จัดทำทะเบียนการครอบครองที่ดินขึ้นภายหลังในกรณีรับแจ้งผ่อนผันการครอบครองแต่ยังไม่ได้ส่งทะเบียนการครอบครองที่ดินที่ทำเพิ่มขึ้นไปยังกรมที่ดินตามระเบียบนั้น ก่อนจะนำลงทะเบียนให้ดำเนินการตามนัยข้อ ๑.๒ วรรคท้ายเสียก่อน

๓. ใบสำคัญนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๓.๑ เนื่องจากใบสำคัญนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตลอดจนหลักฐานเกี่ยวกับการออกได้ถูกเพลิงไหม้หมด จึงควรทำหลักฐานขึ้นเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ โดยให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

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

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

๓.๑.๓ ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ได้นำใบสำคัญนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา เนื่องจากเป็นอันตรายหรือสูญหาย หรือชำรุด จนไม่สามารถจะตรวจสอบได้ว่าเป็นที่ดินแปลงใด ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอ (ท.ด. ๔) และปฏิญาณตนต่อนายอำเภอ โดยให้นำหลักฐานการแจ้งความของหายที่ผู้ขอแจ้งไว้กับพนักงานสอบสวน ในท้องที่เกิดเหตุมาแสดงพร้อมด้วยพยานผู้รู้เห็นว่าที่ดินแปลงนั้นได้มีการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวแล้วจริง ซึ่งควรเป็นกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาทำการสอบสวน เมื่อเห็นว่าเป็นที่เชื่อถือได้และที่ดินนั้นได้นำลงทะเบียนการครอบครองที่ดินที่จัดส่งมาให้แล้ว จึงให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการตรวจสอบรังวัดทำรูปแผนที่ยังที่ดินขึ้นใหม่ แล้วประกาศหาผู้คัดค้านมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในที่ดินนั้น อีก ๑ ฉบับ ถ้าที่ดินนั้นอยู่ในเขตเทศบาลก็ให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีก ๑ ฉบับ ด้วย เมื่อประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านหรือขัดข้องแต่ประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือหลักฐานการรังวัดนั้นพิจารณาดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ฉบับ โดยหมายเหตุด้วยหมึกแดงในสารบัญจจดทะเบียนว่า “หนังสือฉบับนี้ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกเพลิงไหม้ และฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายจึงได้ทำขึ้นใหม่” แล้วให้นายอำเภอลงนามพร้อมกับวัน เดือน ปี กำกับไว้เป็นหลักฐานค่าใช้จ่ายในการไปรังวัดให้ใช้เงินงบประมาณ

ในกรณีที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วเชื่อถือได้ แต่ที่ดินนั้นยังมีได้นำลงทะเบียนการครอบครองที่ดินที่จัดส่งมาให้ ให้ส่งหลักฐานการสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นการเฉพาะรายเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการตามวรรคแรกต่อไป

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

เมื่อสอบสวนและตรวจสอบหลักฐานทะเบียนครอบครองที่ดินเห็นว่าถูกต้องและเป็นที่ยอมรับได้ ก็ให้เจ้าหน้าที่ออกไปรังวัดตรวจสอบที่ดินเพื่อทำรูปแผนที่ขึ้นใหม่ แล้วทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ใหม่ทั้ง ๖ ฉบับ โดยถือหลักฐานของการรังวัดนั้นเป็นหลัก และให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงไว้ในสารบัญจตทะเบียนว่า “หนังสือฉบับนี้ทำขึ้นใหม่เพราะฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของที่ดินได้ถูกไฟไหม้หมด” แล้วให้นายอำเภอลงนาม พร้อมกับลงวัน เดือน ปีกำกับไว้เป็นหลักฐานค่าใช้จ่ายในการไปรังวัดให้ใช้เงินงบประมาณ

ทั้งนี้ เมื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดไปแล้ว ให้หมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดินด้วย ส่วนรายที่ไม่มีในทะเบียนการครอบครองที่ดินก็ให้นำลงเพิ่มไว้ตามระเบียบด้วยทุกราย

ทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก)

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

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

๔. สัญญาต่างๆ

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

๕. ระเบียบสิทธิและนิติกรรม (ท.อ. ๑๓)

ให้จัดทำทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.อ. ๑๓) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ไม่รวมที่ดินชั้นใหม่ตามประเภทนิติกรรมที่นำมาแสดงครั้งสุดท้าย แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “ทำขึ้นใหม่เนื่องจากเพลิงไหม้ที่ว่าการอำเภอ” แล้วให้นายอำเภอเซ็นชื่อพร้อมทั้งวัน เดือน ปี กำกับไว้เป็นหลักฐาน

๖. บัญชีประเภทต่างๆ

๖.๑ บัญชีคุมเรื่องและรับทำการประจำวัน (ท.อ. ๑๔) กรณีถูกเพลิงไหม้หมดเมื่อมีผู้มาติดต่อขอทำกิจการเกี่ยวกับที่ดิน ให้ลงบัญชีตามลำดับวันที่ผู้ขอมาติดต่อ โดยลงเลขรับขึ้นใหม่ตามลำดับ

๖.๒ สมุดเงินสด ให้ยกยอดเงินคงเหลือที่นำฝากกรรมการเก็บรักษาเงินไว้มาบันทึกให้ปรากฏในบัญชีรายการยอดเงินคงเหลือยกมา โดยใช้คู่ฉบับ “รายงานเงินคงเหลือประจำวัน” ที่คณะกรรมการเก็บรักษาไว้ครั้งสุดท้ายเป็นหลักฐานการบันทึกบัญชี สำหรับประเภทของเงินให้ตรวจสอบเทียบยอดกับคู่ฉบับ “รายงานประเภทเงินคงเหลือ” ที่ส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกสิ้นเดือน

๖.๓ สมุดรายละเอียดเงินมัดจำรังวัด (บ.ท.ด. ๕๔) ให้บันทึกรายละเอียดตามแบบในสมุดรายละเอียดเงินมัดจำ แยกเป็นบุคคลเท่าที่สามารถจะหาหลักฐานบันทึกได้ สำหรับบัญชีอื่นให้ปฏิบัติตามคู่มือการบัญชีสำหรับหน่วยงานย่อย พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้อนุโลมบันทึกบัญชีตามรายการและเงินคงเหลือตามข้อ ๖.๒

๖.๔ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ให้ตรวจสอบหลักฐานการนำส่งจากสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสรรพากรจังหวัด และให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับข้อ ๖.๒

๗. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

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

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

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

๘. งานจัดที่ดิน (ประเภทแปลงเล็กแปลงน้อย)

คำขอจับจองที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินการออกใบจอง ถ้าไฟใต้ไหม้เรื่องราวบัญชีรับทำการหมดสิ้น ให้ดำเนินการประกาศให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าอยู่อาศัยและทำกินมาขึ้นคำขอใหม่และทำการตรวจสอบที่ดินใหม่ ส่วนวิธีดำเนินการให้แยกพิจารณา ดังนี้

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

๘.๒ ถ้าผลการสอบสวนหลักฐานไม่ปรากฏว่า ได้มีการประกาศมาก่อน หรือได้ประกาศแล้ว แต่ยังไม่ครบกำหนดประกาศ ก็ให้จัดการประกาศเสียใหม่

๘.๓ ให้คัดสำเนาบัญชีสำรวจแผนที่สังเขปรายงานการประชุมของคณะกรรมการคัดเลือกที่ดินส่วนจังหวัด และหนังสืออนุมัติของจังหวัดมาเก็บรวมเรื่องไว้เป็นหลักฐานเพื่อการตรวจสอบด้วย

๙. ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์

กรมที่ดินได้สั่งให้เจ้าหน้าที่คัดทะเบียนทางส่วนกลางส่งมาให้โดยด่วนแล้ว

๑๐. เรื่องเกี่ยวกับครุภัณฑ์ต่างๆ

๑๐.๑ ครุภัณฑ์ เช่น ตู้ โต๊ะ เก้าอี้ ฯลฯ จำเป็นต้องใช้สิ่งใด ให้จังหวัดจัดทำเป็นหนังสือแจ้งรายละเอียดให้ชัดเจนส่งไปกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการต่อไป

๑๐.๒ วัสดุ ให้จังหวัดทำใบเบิกสิ่งของ (ถ.ท.ค. ๒ ก) เบิกแบบพิมพ์ที่จำเป็นใช้โดยรีบด่วนไปกรมที่ดินเพื่อเบิกจ่ายให้

อนึ่ง ขอเรียนว่า สำหรับทะเบียนการครอบครองที่ดิน กรมที่ดินได้ส่งมาให้จังหวัดแล้ว โดยหนังสือที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๔๐๑๖ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๒๕ และเพื่อให้การปฏิบัติดำเนินไปโดยรวดเร็วและเรียบร้อย ขอได้โปรดสั่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและนายอำเภอได้

ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่โดยใกล้ชิดด้วย หากมีข้อสงสัยหรือมีปัญหาในการปฏิบัติประการใด ขอให้แจ้งไปยังกรมที่ดินโดยด่วน

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) จูสันต์ ศิริโรจน์
 (นายจูสันต์ ศิริโรจน์)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๖๖๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ ๒๘๐๔๕/๒๔๕๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๕๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๔๓๓ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๘ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

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

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเจตนารมณ์ของกฎหมาย ระเบียบ หรือคำสั่งของทางราชการได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่าการปิดประกาศเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบดำเนินการเพื่อให้มีการปิดประกาศยังสถานที่ต่าง ๆ แต่เนื่องจากยังมีสำนักงานที่ดินบางแห่งผลกระทบในการนำส่งประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้จดทะเบียนเป็นผู้นำส่งประกาศเพื่อไปปิด ณ สถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ทำให้ผู้จดทะเบียนได้รับความเดือดร้อนและเกิดกรณีร้องเรียนขึ้น ดังนั้น เพื่อมิให้เกิดปัญหาความเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้มาติดต่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงขอให้จังหวัดส่งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

/๑. การส่งประกาศ...

๑. การส่งประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และการส่งประกาศมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการส่งประกาศมรดกให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท ให้ใช้แบบพิมพ์ (ท.ค.๔) เป็นหนังสือ นำส่งโดยอนุโลม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือจะมอบหมาย ให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่งก็ได้ แต่ห้ามผลการการนำส่งประกาศไปให้กับ ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยเด็ดขาด เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอ นำส่งประกาศ ด้วยตนเอง

๒. ก่อนส่งประกาศข้างต้นไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเขตการ ปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนเขตการปกครองให้ตรวจสอบให้แน่ชัดว่าอยู่ ณ เขตใด เนื่องจากจะมีผล ต่อการนับระยะเวลาประกาศ ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่การปิดประกาศที่ถือว่า “เป็นการปิด โดยชอบด้วยกฎหมาย” ฉบับสุดท้าย และในการส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้ส่งตรงไปยังบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ให้ส่งถึง ผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

(๒) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลให้นำส่งถึง นายกเทศมนตรี หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบล

(๓) กรณีปิดที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดิน ให้นำส่งถึง กำนันในท้องที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

สำหรับการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของ สำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากจะปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณีแล้ว ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก (ทั้งนี้ ตามข้อ ๒๑ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและ ปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗)

๓. กรณีผู้ขอประสงค์นำส่งประกาศดังกล่าวด้วยตนเองให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน และให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวพร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้องนำประกาศดังกล่าวไปส่งยัง สถานที่ใดเมื่อส่งแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงาน เจ้าหน้าที่ด้วย เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

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

ทั้งนี้ ในการนำส่งประกาศดังกล่าวห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหรือค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนด หรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดยไม่สมัครใจ และหากมีกรณีร้องเรียนในเรื่องดังกล่าวเกิดขึ้นกับสำนักงานที่ดินใด จะได้พิจารณาโทษตามควรแก่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ และสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินให้ถือปฏิบัติตามข้อดังกล่าวโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๓๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัด
หรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๖

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

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๖”

ข้อ ๒ ระเบียบให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๔๖ เป็นต้นไป

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

“ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณีให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีกฉบับหนึ่ง ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยกด้วย”

ประกาศ ณ วันที่ ๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) **บัญญัติ จันทน์เสนะ**
 (นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
 อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งสำนักงานที่ดิน

ที่ /

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการสืบสวนสอบสวนหาผู้รับผิดชอบ

โฉนดที่ดินสูญหาย

ด้วยโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

ตำบล อำเภอ จังหวัด มีชื่อนาย..... เป็น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้สูญหายไป

ฉะนั้น อาศัยความข้อ ๔. แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตรา ข่าวด สูญหาย
พ.ศ. ๒๕๒๔ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๒๔ จึงแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นทำการสอบสวนหาผู้รับผิดชอบ
และหาสาเหตุที่โฉนดที่ดินสูญหายไป ประกอบด้วยบุคคลต่อไปนี้

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการรีบดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว แล้วเสนอรายงานการสืบสวนเพื่อพิจารณา
ดำเนินการต่อไป

สั่ง ณ วันที่

(นาย.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างที่ ๑ กรณีเป็นอันตราย/สูญหาย ตามข้อ ๑๗ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓)



(ท.ค. ๕)

คำขอ ออกใบแทน.....

ฉบับที่

ที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า อายุ ปี

เชื้อชาติ สัญชาติ บุตร

อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่ ตำบล

อำเภอ จังหวัด ขอขึ้นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าประสงค์จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ จึงขอปฏิญาณตนในการให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือเป็นอันตราย/สูญหาย โดย (ระบุสาเหตุที่เป็นอันตรายหรือสูญหาย) และได้นำพยานบุคคลมาให้ถ้อยคำรับรอง ๒ คน ตามระเบียบแล้ว (หากเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับอาชญากรรมให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ "พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้แจ้งความกับพนักงานสอบสวนแล้วตามสำเนาใบแจ้งความฉบับลงวันที่")

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

..... นาย ก. ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

(ตัวอย่างที่ ๑ กรณีเป็นอันตราย/สูญหาย ตามข้อ ๑๗(๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๑



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท..... ใบแทน

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มอบค้ำไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

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

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า.....เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้.....ขอ

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินโฉนดระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

(ตัวอย่างที่ ๑ บันทึกพยานบุคคลกรณีเป็นอันตราย/สูญหาย ตามข้อ ๑๖ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓)

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด

ที่ว่าการ

วันที่ เดือน พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้านาง ข. (พยานบุคคล) ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

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

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าถ้อยคำที่ให้ไว้ตามนี้ดังกล่าวข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ อ่าน/ฟังแล้วเข้าใจข้อความโดยตลอด จึงได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (หากเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดทางอาญาให้เพิ่มข้อความต่อไปนี้ "พร้อมนี้ นาย ก. ได้แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนแล้ว ตามสำเนาหลักฐานการแจ้งความฉบับลงวันที่))

ลงชื่อผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ การบันทึกพยานไม่ควรบันทึกเกินเลยไปว่าพยานรู้เห็นจริงว่าสูญหาย และหาก

ถ้อยคำเป็นเท็จให้ดำเนินการคดีในทางอาญากับพยานได้ด้วย เว้นแต่กรณีที่พยาน

เป็นบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่บ้านเดียวกันกับเจ้าของโฉนดที่ดิน และพร้อมที่จะให้

ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหายก็ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันได้

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



(ท.ค. ๕)

คำขอ ออกใบแทน.....

ฉบับที่

ที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า นาย ก. อายุ ๔๕ ปี

เชื้อชาติ สัญชาติ บุตร

อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่ ตำบล

อำเภอ จังหวัด ขอขึ้นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ด้วยความสัตย์จริงว่า :--

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าประสงค์จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ จึงขอปฏิญาณตนให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือได้ชำรุด โดย (ระบุสาเหตุที่ชำรุด) ซึ่งโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นไม่สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน/และหรือเลขที่โฉนดที่ดิน/และหรือชื่อและตราประทับของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือของเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมนี้ข้าพเจ้าได้นำพยานบุคคลมาให้ถ้อยคำรับรอง ๒ คน ตามระเบียบแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

หมายเหตุ หากโฉนดที่ดินที่ชำรุดสามารถตรวจสอบ

ตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน พร้อมทั้ง นาย ก. ผู้ขอ

ชื่อและตราประทับได้ครบถ้วน ถือให้ระบุ พยาน

ไปตามข้อเท็จจริง โดยไม่ต้องนำพยาน พยาน

บุคคลมาให้ถ้อยคำต่ออย่างใด

(ตัวอย่างที่ ๒ กรณีเช่ารถตามข้อ ๑๗(๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท...ใบแทน

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีส่วนได้ไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถือด้วยคำด้วยความศรัทธาจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นอันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้.....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

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

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินในระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คมเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
ออก ใบแทน
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้พิจารณาข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๖๓

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



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระหว่าง ตำบล

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด

ที่ว่าการ

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้านาง ข. (พยานบุคคล) เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :--

ข้าพเจ้าได้รู้จักกับ นาย ก. ผู้ขอออกใบแทน โฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้เป็น
 อย่างดี ตามที่ นาย ก. อ้างว่า โฉนดที่ดินฉบับผู้ถือดังกล่าวชำรุดนั้น ข้าพเจ้าในฐานะพยานขอยืนยันว่า ถ้อยคำ
 ของ นาย ก. ดังกล่าวน่าเชื่อถือ และนาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจริง

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าถ้อยคำที่ให้ไว้ตามนี้ดังกล่าวข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ อ่าน/ฟัง
 แล้วเข้าใจข้อความโดยตลอด จึงได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างที่ ๑ กรณีตามข้อ ๑๗ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑)



(ท.ค. ๕)

คำขอ ออกใบแทน.....

ฉบับที่

ที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า อายุ ปี

เชื้อชาติ สัญชาติ บุตร

อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่ ตำบล

อำเภอ จังหวัด ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าประสงค์จะขอยกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ จึงขอปัญหาคนให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

ศาล ได้มีคำพิพากษาที่ ลงวันที่ เกี่ยวกับ

โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวว่า (สรุปสาระสำคัญของคำพิพากษา) จึงเป็นกรณีที่ศาล ได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน/หรือจึงเป็นกรณีที่ข้าพเจ้ามีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือ (ระบุสาเหตุโฉนดที่ดินเป็นอันตราย/ชำรุด/สูญหาย หรือไม่ได้โฉนดที่ดินมา) และได้นำพยานบุคคลมาให้ถ้อยคำ ๒ คน ตามระเบียบแล้ว (ถ้าเป็นกรณีที่ต้องมีพยานบุคคลรับรอง)

ข้อ ๒. จะแนบขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

หมายเหตุ หากเป็นกรณีที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด

ทางอาญาให้เพิ่มข้อความดังต่อไปนี้ "พร้อมนี้ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ขอ

ได้แจ้งความกับพนักงานสอบสวนแล้วสำเนาบันทึก พยาน

รายงานประจำวันฉบับ ลงวันที่ พยาน

(ตัวอย่างที่ ๓ กรณีตามข้อ ๑๗(๓) ของฉก.กระทรวงฯ ฉบับที่ ๔๓)



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

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

ตำแหน่งที่ดิน
 ระบุว่า..... ตำบล.....
 เลขที่ดิน..... อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

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

อายุ.....๕๕.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

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

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๕๗

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



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระหว่าง ตำบล
 เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ
 โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด
 ที่ว่าการ
 วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้านาง ข. (พยานบุคคล) เลขประจำตัวประชาชน
 อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 อยู่ที่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ
 ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้าพเจ้าได้รู้จักกับ นาย ก. ผู้ขอออกใบแทน โฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้เป็น
 อย่างดี ตามที่ นาย ก. อ้างว่า ศาล..... ได้มีคำพิพากษา (ระบุสาระสำคัญของคำพิพากษตามที่ปรากฏในคำขอ)
 และโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือเป็นอันตราย/ชำรุด/สูญหาย หรือไม่ได้นำ นั้น ข้าพเจ้าในฐานะพยานขอยืนยัน
 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ถ้อยคำของ นาย ก. ดังกล่าวนั้นเชื่อถือ และศาล..... ได้มีคำพิพากษตามที่ นาย ก.
 กล่าวอ้างจริง

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าถ้อยคำที่ให้ไว้ตามนัยดังกล่าวข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ อ่าน/ฟัง
 แล้วเข้าใจข้อความโดยตลอด จึงได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐาน (หากเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับ
 การกระทำผิดทางอาญาให้เพิ่มข้อความต่อไปนี้ "พร้อมนี้ นาย ก. ได้แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนแล้วความ
 สืบแนบบันทึกรายงานประจำวัน ฉบับลงวันที่)

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ การบันทึกพยานในกรณีสูญหายไม่ควรบันทึกว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของโฉนดที่ดิน เว้นแต่กรณี
 ที่พยานเป็นบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่ในบ้านเดียวกันกับเจ้าของโฉนดที่ดิน และพร้อมที่จะให้ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการ
 สูญหาย

(ตัวอย่างที่ 3 กรณีตามข้อ 17 (3) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537))



(ท.ค. ๒๕)

ประกาศ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง ออกใบแทนโฉนดที่ดิน

ด้วย นาย ก. ได้ยื่นเรื่องราวขอ ออกใบแทน
 ตาม หนังสือสำคัญ โฉนดที่ดิน เลขที่ หน้าสำรวจ
 หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด

มีอาณาเขตดังนี้ คือ : - "รายละเอียดปรากฏตามรูปแผนที่โฉนดที่ดิน"

ทิศเหนือ	จด	ยาวประมาณ
ทิศใต้	จด	ยาวประมาณ
ทิศตะวันออก	จด	ยาวประมาณ
ทิศตะวันตก	จด	ยาวประมาณ

เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา

โดยอ้างว่า ศาล.....ได้มีคำพิพากษาที่..... ลงวันที่..... เกี่ยวกับ โฉนดที่ดินแปลงเลขเครื่องหมาย

ดังกล่าวข้างบนนี้ ว่า (สรุปสาระสำคัญของ.....) จึงเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว/
 หรือเป็นกรณีที่ นาย ก. เป็นผู้มียุติข้อเท็จจริงตามคำพิพากษา แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา/หรือโฉนดที่ดินเป็นอันตรา
 ขำ รูด สูญหาย จึงมีความประสงค์ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน.....วัน
 นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

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

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(ตัวอย่างที่ 1 กรณีเป็นอันตราย/สูญหาย ตามข้อ 17(1) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)



{ พ.ศ. ๒๕ }

ประกาศ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง ออกใบแทนโฉนดที่ดิน

ด้วย นาย ก. ได้ยื่นเรื่องราวขอ ออกใบแทน

ตาม หนังสือสำคัญ โฉนดที่ดิน เลขที่ หน้าสำรวจ

หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด

.....

มีอาณาเขตดังนี้ คือ : "รายละเอียดปรากฏตามรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน

ทิศเหนือ จด ยาวประมาณ

ทิศใต้ จด ยาวประมาณ

ทิศตะวันออก จด ยาวประมาณ

ทิศตะวันตก จด ยาวประมาณ

เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา

โดยอ้างว่า โฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้เป็นอันตราย/สูญหาย ไป เนื่องจาก (ระบุสาเหตุ
 ที่อันตรายหรือสูญหาย) จึงมีความประสงค์ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน

.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน สามสิบ วัน
 นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

ตำแหน่ง

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(ตัวอย่างที่ 2 กรณีชำรุดและไม่สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน และหรือเลขที่โฉนดที่ดิน และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่ง ได้ตามข้อ 17 (2) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2534))



(พ.ศ. ๒๕)

ประกาศ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง ออกใบแทนโฉนดที่ดิน

ด้วย นาย ก. ได้ยื่นเรื่องขอ ออกใบแทน

ตาม หนังสือสำคัญ โฉนดที่ดิน เลขที่ หน้าสำรวจ
หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด

มีอาณาเขตดังนี้ คือ : -

"รายละเอียดปรากฏตามรูปแบบที่ในโฉนดที่ดิน"

ทิศเหนือ	จด	ยาวประมาณ
ทิศใต้	จด	ยาวประมาณ
ทิศตะวันออก	จด	ยาวประมาณ
ทิศตะวันตก	จด	ยาวประมาณ

เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา

โดยอ้างว่า โฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายเลขดังกล่าวข้างบนนี้ชำรุด เนื่องจาก (ระบุสาเหตุที่ชำรุด) และไม่สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน และหรือเลขที่โฉนดที่ดิน และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ได้ จึงมีความประสงค์ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน

นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

ตำแหน่ง

ประทับตราประจำตำแหน่ง



(ท.ค. ๔)

ที่ดิน
☒ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ เลขที่ หน้าสำรวจ

หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด

ที่ /

ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศ

เรียน

พร้อมหนังสือขอส่งประกาศ เรื่อง ออกไปแทนโฉนดที่ดินราย นาย ก. ดังกล่าว
รวม ฉบับ มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ ที่ ที่ว่าการอำเภอ/สำนักงานเขต, ที่ทำการกำนัน, เทศบาลและ
บริเวณที่ดิน เพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน และได้ส่งค่าปิดประกาศ เป็นเงิน บาท มาด้วย
เมื่อปิดประกาศแล้ว ขอให้รายงานตามแบบท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

รายงานการปิดประกาศ

วันที่ เดือน พ.ศ.

เรียน ...เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือของท่าน ที่ / ลงวันที่

ส่งประกาศเรื่อง ออกไปแทนโฉนดที่ดินราย นาย ก. หมู่ที่ ตำบล

อำเภอ จังหวัด กับเงินค่าปิดประกาศเป็นเงิน บาท

ไปนั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้ว และได้ปิดประกาศไว้ ที่ ที่ว่าการอำเภอ/สำนักงานเขต, ที่ทำการกำนัน, เทศบาลและ
บริเวณที่ดินเสร็จแล้ว เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. เวลา น.

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างโน้ตที่คิดฉบับสำนักงานที่คิด

แบบไม่มีรายการจดทะเบียน

[illegible]

รายนามคณะผู้จัดทำ

ที่ปรึกษาคณะทำงาน

๑. นายอนุวัฒน์	เมธีวิบูลวุฒิ	อธิบดีกรมที่ดิน
๒. นายมงคล	อินทสุวรรณ	รองอธิบดีกรมที่ดิน
๓. นายสุชาติ	เต็งสุวรรณ	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
๔. นายถวัลย์	ทิมาสาร	ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

คณะทำงาน

๑. นายสุรพล	ศรีวิโรจน์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๒. นางेमอร	ประสิทธิ์สุข	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๓. นายวัชร	มาลัยมาตร	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๔. นายสมบัติ	ลาอ่อน	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๕. นายชวลิต	ทวีวัฒนานนท์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

