



การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



สำหรับผู้ปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน
(ปัญหาของสำนักงานที่ดินในการดำเนินการเพิกถอน
หรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)



สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
กองเพิกถอน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กันยายน ๒๕๕๗

www.dol.go.th

การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คำนำ

หนังสือ เรื่อง “การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับผู้ปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน (ปัญหาของสำนักงานที่ดินในการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)” เล่มนี้ เป็นองค์ความรู้ที่ได้จากการดำเนินโครงการการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้ เรื่อง “การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับผู้ปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน (ปัญหาของสำนักงานที่ดินในการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)” (Knowledge Forum) ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๗

ความรู้ที่ได้นำมารวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ เป็นความรู้ที่ชัดแจ้ง (Explicit Knowledge) และเป็นความรู้ที่ฝังลึกในตัวตน (Tacit Knowledge) เพราะเป็นการรวบรวมจากการถ่ายทอดจากประสบการณ์การทำงานจริงของผู้ถ่ายทอด ซึ่งเป็นข้าราชการกรมที่ดินทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาคที่เข้าร่วมกิจกรรม อันนับเป็นความรู้ที่ทรงคุณค่าและเป็นประโยชน์ต่อองค์กรกรมที่ดิน ซึ่งข้าราชการกรมที่ดินรุ่นต่อไปจะได้ศึกษาและถ่ายทอดความรู้ให้แกกัน เพื่อเป็นการต่อยอดความรู้ให้กระจายไปทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะช่วยให้คนในองค์กรสามารถเข้าถึงความรู้และพัฒนาตนเองให้เป็นผู้รู้รวมทั้งปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า องค์ความรู้ที่ทรงคุณค่าในหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อข้าราชการกรมที่ดินและผู้สนใจ สามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้อย่างถูกต้องและขยายผลต่อยอดความรู้ต่อไปได้อีก

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กันยายน ๒๕๕๗

สารบัญ

หน้า

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ความหมาย	๑
การกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน	๒
แบบโฉนดที่ดิน	๒
แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์	๓
สาระสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๔
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๕
หลักเกณฑ์ในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑๐
๑. มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน	๑๐
๒. ไม่เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑๑
๓. กระบวนการขั้นตอนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑๒
ขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด	๑๓
ขั้นตอนที่กฎหมายไม่ได้กำหนด	๑๙
การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑	๑๙
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๙
วิธีการในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๒๑
๑. กรณีอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายดำเนินการ	๒๑
เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง	
- แผนภูมิ ขั้นตอนการดำเนินการ	๒๓
- กรณีที่ไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือ	๒๔
แสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๒๕
- อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวน	๒๖
- ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน	๒๖
- การสอบสวนเพิ่มเติม	๒๘

- ตัวอย่างกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนฯ ดำเนินการไม่ครบถ้วนถูกต้อง	๒๘
- คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๒๙
- การดำเนินการภายหลังจากมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๓๐
๒. กรณีเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแก้ไขเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๓๑
- แผนภูมิ แสดงขั้นตอนการดำเนินการ	๓๒
๓. กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๓๓
- แผนภูมิ แสดงขั้นตอนการดำเนินการ	๓๔
ประเด็นปัญหา	๓๕
๑. เจ้าหน้าที่ไม่มีความชำนาญในการปฏิบัติหน้าที่ และไม่ทราบขั้นตอน	๓๕
๒. กรณีที่จังหวัดไม่ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตาม มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๓๖
๓. คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสามารถขยายระยะเวลาได้กี่ครั้ง หากคณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา จะมีความผิดหรือไม่อย่างไร	๓๗
๔. เหตุใดต้องแต่งตั้งเจ้าพนักงานฝ่ายปกครอง เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานอื่นๆ เป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนตามความใน มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๓๘
๕. กรณีการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เหตุใดกำหนดให้ข้าราชการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป	๔๐
๖. คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสามารถเบิกเบี้ยประชุมกรรมการได้หรือไม่	๔๒

๗. การดำเนินการแก้ไขเนื้อที่และรูปแผนที่ตามมาตรา ๖๑ กับมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความแตกต่างกันเช่นไร	๔๓
๘. ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าที่ดินแปลงพิพาทอยู่ในที่สาธารณประโยชน์ จะต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่	๔๕
๙. ในการพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบ หรือสารบบที่ดินสูญหาย ควรดำเนินการอย่างไร	๔๗
๑๐. กรณีกรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอน แต่ไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมมาดำเนินการ หมายเหตุการเพิกถอนได้ ควรกำหนดวิธีการและขั้นตอนการจัดสร้างใบแทนอย่างไร	๔๘
๑๑. เมื่อกรมที่ดินได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วผู้ได้รับผลกระทบจากคำสั่งดังกล่าวมีสิทธิจะขอทุเลาการบังคับได้หรือไม่	๔๙
๑๒. ความหมายของ “ผู้มีส่วนได้เสีย” ในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๕๐
๑๓. กรณีกรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่ง จะต้องมีการรังวัด ณ ตำแหน่งที่ดินจริงหรือไม่ ผู้ใดจะเป็นผู้นำทำการรังวัด	๕๑
๑๔. กรณีการตรวจสอบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินออกทับที่ดินของรัฐ กรมที่ดินสามารถพิจารณาและ อ่านแปล ตีความภาพถ่าย เองได้หรือไม่	๕๒
๑๕. กรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีสาเหตุความผิดพลาดเกิดจากหน่วยงานใด ควรให้หน่วยงานนั้นๆ เป็นผู้มีหน้าที่นำเรื่องฟ้องต่อศาล	๕๖
๑๖. กรณีที่มีการฟ้องกรมที่ดิน เหตุใดสำนักกฎหมายไม่ประสานงานกับสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ในการขอเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด	๕๗

๑๗. กรณีมีการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์และได้จดทะเบียนโอนตาม
คำพิพากษาศาลซึ่งคดียังไม่ถึงที่สุด ใบแทนและรายการจดทะเบียนโอนตาม
คำพิพากษาชอด้วยกฎหมายหรือไม่ ๕๘
๑๘. กรณีทายาทโดยธรรมยื่นคำขอรับมรดกและขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ต่อมาได้มี
คำพิพากษาว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้สูญหาย เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดิน
ให้แก่บุคคลอื่นไปแล้ว ใบแทนและรายการจดทะเบียนโอนมรดกจะต้อง
เพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ๕๙

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก กฎหมาย

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ๖๑
- พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙)
พ.ศ. ๒๕๕๓ ๖๒
- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการ
พิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียน
เอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
พ.ศ. ๒๕๕๓ ๖๔

ภาคผนวก ข ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง และ ความเห็นของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์

๑. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๗๘๑/๒๕๓๕ ๖๙
เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
๒. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๒๐๗/๒๕๓๗ ๗๔
เรื่อง อำนาจในการดูแลรักษาที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับ
พลเมืองใช้ร่วมกันและการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
๓. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๒๑๔/๒๕๓๘ ๘๑
เรื่อง การกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินที่จะมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ

- | | |
|---|----|
| ๔. ความเห็นของคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง | ๘๗ |
| เรื่องเสร็จที่ ๒๑๓/๒๕๕๐ เรื่อง การขยายระยะเวลาอุทธรณ์และ | |
| การรับอุทธรณ์ที่ยื่นเกินระยะเวลาไว้พิจารณา กรณีการอุทธรณ์คำสั่ง | |
| ให้ชุดใช้คำสั่งใหม่ทดแทนของกองทัพอากาศ | |
| ๕. คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ ๙๖/๒๕๒๗ | ๙๒ |

ภาคผนวก ค คำพิพากษาศาลฎีกา

- | | |
|-----------------------------------|----|
| ๑. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๙๐๕๗/๒๕๓๙ | ๙๓ |
| ๒. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๗๖๗๒/๒๕๔๔ | ๙๓ |

ภาคผนวก ง คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

- | | |
|---|----|
| ๑. คำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ พ.๘ - พ.๑๐/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่) | ๙๕ |
| ๒. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๖๑/๒๕๔๘ | ๙๕ |
| ๓. คำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ ๗๗๒/๒๕๔๙ | ๙๕ |
| ๔. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๕๙/๒๕๕๐ | ๙๖ |
| ๕. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๘๐/๒๕๕๐ | ๙๗ |
| ๖. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๒๘๗/๒๕๕๒ | ๙๗ |
| ๗. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๙๓/๒๕๕๓ | ๙๘ |

ภาคผนวก จ ระเบียบ หนังสือเวียนกรมที่ดิน และความเห็นของ

คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

- | | |
|--|-----|
| ๑. ระเบียบกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน | ๙๙ |
| หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม | |
| หรือ การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีที่ดินมี | |
| คำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข | |
| ๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือ | ๑๐๑ |
| หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ | |

การจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒)	
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๒๕๓๓๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๒ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑๐๓
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๔๐๐๖ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑๐๔
๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๙๘๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๔ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่ที่ลงผลิตตลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ	๑๐๕
๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว. ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน	๑๐๘
๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว. ๕๙๙๙ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๒๕ เรื่อง ตรวจสอบการรังวัดทำแผนที่	๑๑๒
๘. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๑/ว. ๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน	๑๑๔
๙. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว. ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	๑๑๕
๑๐. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว. ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์	๑๑๘
๑๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๖๙๖๓ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์	๑๒๐
๑๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน	๑๒๒

๑๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ	๑๒๔
๑๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๔๗๗๖ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๗ เรื่อง ข้อมความเข้าใจเกี่ยวกับการสอบสวนพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ	๑๒๕
๑๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๐๖๖ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน	๑๒๗
๑๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว.๓๔๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ	๑๒๘
๑๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว.๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การพิจารณาการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๓๐
๑๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว.๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ออกในเขตป่าไม้	๑๓๑
๑๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๔/ว.๐๕๒๓๙ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ เรื่อง การสอบสวนและพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ	๑๓๓
๒๐. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๙.๔/ว.๑๑๗๕๒ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๔๓ เรื่อง การส่งสำนวนการสอบสวนที่อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๓๕
๒๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขรายการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	๑๓๗
๒๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๔๐

๒๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗	๑๔๖
เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ	
๒๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐	๑๔๘
เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
๒๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒	๑๕๐
เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน	
๒๖. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/๒๓๕๕ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๓	๑๕๒
เรื่อง การถือกรรมสิทธิ์การออกเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน ราย	
นายสมชาย กลิ่นอยู่ กับพวก รวม ๒ คน	
๒๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๒๐๐๑๔ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓	๑๕๔
เรื่อง ขอความร่วมมือในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	
ป่าชายเลน	
๒๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖ (๑)/ว ๒๐๘๒๔ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๔	๑๕๖
เรื่อง ขอให้หมายเหตุระงับการออกใบแทนไว้ในสารบบที่ดิน	
๒๙. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๓๔๔๓ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗	๑๕๗
เรื่อง การเร่งรัดการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
- ความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน	๑๕๙
เรื่อง การพิจารณาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ออกในเขตป่าไม้ถาวร	

บรรณานุกรม

คณะผู้จัดทำ

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ความหมาย

ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้คำนิยามที่สำคัญในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังนี้

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว

“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

“ใบไต่สวน” หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

“การรังวัด” หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัดเพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

จากคำนิยามดังกล่าวจึงสามารถแบ่งสิทธิในที่ดินและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ๒ ประเภท ได้แก่

๑. ที่ดินซึ่งมีสิทธิครอบครองในที่ดิน ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์

๒. ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน ซึ่งรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

การได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า

“บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น”

๑. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ได้แก่ ผู้ได้รับโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ได้แก่ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙, ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หมายถึง พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ (เดิมใช้พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๘๕ ต่อมาได้ยกเลิกและแก้ไขใหม่โดยออกเป็นพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑) ซึ่งตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมประชาสัมพันธ์และกรมส่งเสริมสหกรณ์ ซึ่งเดิมเรียกว่ากรมสหกรณ์ที่ดิน (ปัจจุบันหมายถึงกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ และกรมส่งเสริมสหกรณ์) ดำเนินการจัดที่ดินของรัฐให้กับบุคคลบางประเภทในรูปนิคมสร้างตนเอง โดยจัดสรรที่ดินให้แก่บุคคลผู้เป็นสมาชิก เมื่อสมาชิกได้ทำประโยชน์ในที่ดินได้ครบตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ เจ้าหน้าที่จะออกหนังสือสำคัญให้เป็นหลักฐานเพื่อให้สมาชิกนำไปยื่นขอออกโฉนดที่ดินต่อไป และให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอื่น เช่น การออกพระราชบัญญัติโอนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินให้กับเอกชนในกรณีมีการแลกเปลี่ยนที่ดิน การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ครอบครองที่ดินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์อยู่โดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ผู้ครอบครองก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือที่ดินที่งอกออกไปจากที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ส่วนเป็นที่ดินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น การได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา ๑๕๕๙ - ๑๖๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งในฐานะทายาทโดยธรรมและทายาทโดยพินัยกรรม การได้มาโดยทางนิติกรรมซื้อ ขาย แลกเปลี่ยนที่ดิน การบังคับจำนองโดยวิธีเอาทรัพย์สินหลุดจำนอง เป็นต้น

ที่ผ่านมาได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินหลายครั้ง และกำหนดหลักเกณฑ์ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ต่อมา มีการแก้ไขเป็นกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตามลำดับ การพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจึงต้องพิจารณากฎหมายและระเบียบปฏิบัติในขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นหลัก

การกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน

แบบโฉนดที่ดิน

ตามมาตรา ๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติว่า

มาตรา ๕๖ “ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

การกำหนดแบบและวิธีการออกโฉนดที่ดินถูกกำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวงที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดแบบของโฉนดที่ดิน รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน โดยกำหนดแบบของโฉนดที่ดินเป็น ๓ แบบ คือ แบบ น.ส. ๔ ก., น.ส. ๔ ข. และ น.ส. ๔ ค.

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดแบบโฉนดที่ดินแบบใหม่ตามแบบ น.ส. ๔ เพื่อป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับการปลอมแปลงโฉนดที่ดิน

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดแบบโฉนดที่ดินขึ้นอีกแบบหนึ่ง ตามแบบ น.ส.๔ ง. เป็นแบบโฉนดที่ดินแผ่นเดียว มีรูปแผนที่อยู่ด้านหน้า และรายการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอยู่ด้านหลัง เพื่อให้สามารถจำลองถ่ายรูปแบบด้วยเครื่องถ่ายภาพเอกสาร

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดแบบโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ตามแบบ น.ส. ๔ จ. เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

๕. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดให้แบบโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. และในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้มีคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือ “ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แล้วแต่กรณีไว้ได้ตราครุฑ และกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน

ดังนั้น แบบของโฉนดที่ดินซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีอยู่ด้วยกัน ๖ แบบ คือ น.ส. ๔ ก., น.ส. ๔ ข., น.ส. ๔ ค., น.ส. ๔ ., น.ส. ๔ ง. และ น.ส. ๔ จ. ปัจจุบันการพิจารณาออกโฉนดที่ดินจะใช้แบบ น.ส. ๔ จ. และหลักเกณฑ์และวิธีการออกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นหลัก

แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การกำหนดแบบและวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกกำหนดไว้ตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ และตามแบบหมายเลข ๓ ท้ายกฎกระทรวงเกษตรราธิการ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดแบบ น.ส.๓ ก. ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศเพิ่มเติม

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดให้ใช้แบบ น.ส.๓ ก. เมื่อมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ

๔. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕)ฯ โดยกำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ แบบ น.ส.๓ ก. และแบบ น.ส.๓ ข. โดย

(๑) การออก น.ส.๓ ก. ให้ออกในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ

(๒) การออก น.ส.๓ ข. ให้ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) การออก น.ส.๓ ให้ออกในท้องที่อื่น

ดังนั้น แบบของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีอยู่ด้วยกัน ๔ แบบ คือ แบบหมายเลข ๓ (ออกภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินหรือมีการแจ้งการครอบครองที่ดิน), น.ส.๓, น.ส.๓ ก. และ น.ส.๓ ข. ปัจจุบันการพิจารณาออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะใช้แบบ น.ส.๓ ก. เฉพาะในพื้นที่ที่ไม่มีการสร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๔ กำหนดว่า “การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินจะเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้” และหลักเกณฑ์และวิธีการออกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นหลัก

ปัจจุบันแบบของโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกกำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในปัจจุบันจึงต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

สาระสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ บัญญัติว่า

มาตรา ๕๗ “โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้
ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขต

ข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ”

ดังนั้น ในโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

๑. ชื่อตัว ชื่อสกุล
๒. ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน
๓. ตำแหน่งที่ดิน
๔. จำนวนเนื้อที่
๕. รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ
๖. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย นายอำเภอ เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน
๗. ให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียน
๘. ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ
๙. สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ (ปัจจุบันยังไม่มี การดำเนินการในส่วนนี้)

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดวิธีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ๓ ประเภท ได้แก่

- ๑) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๘ “เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตริตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”

มาตรา ๕๘ ทวิ “เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณีให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล

รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี”

การเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นวิธีการหนึ่งที่ทางราชการจัดที่ดินให้กับประชาชนโดยการจัดทำโครงการ จัดเจ้าหน้าที่ และใช้งบประมาณของทางราชการ ในการดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ให้กับที่ดินซึ่งมีหลักฐานในที่ดินและไม่มีหลักฐานในที่ดิน กรณีที่ได้ที่ดินมาภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหลักฐานในที่ดิน สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เท่านั้น แต่จะมีการจดทะเบียนห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันที่แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไว้ด้านหลังหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยห้ามมิให้ทำการโอนที่ดินภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เว้นแต่เป็นการโอนตามที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคท้าย สำหรับการจำนองไม่ถือเป็นการโอนจึงสามารถกระทำได้ การจดทะเบียนที่ฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอน มีผลให้การจดทะเบียนดังกล่าวเป็นโมฆะ

๒) การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๘ ตริ “เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งให้นำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจจริงวัด เว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจจริงวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรี ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตเฉพาะรายก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรานี้ ให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย”

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีนี้ กรมที่ดินจะจัดทำเป็นโครงการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินจะต้องมี

หลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) โดยนำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่ โดยไม่มีการรังวัดปักหลักเขตในที่ดิน เป็นการย้ายรูปแปลงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ มาลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ และออกเป็นโฉนดที่ดิน เป็นการดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๖ ปัญหาของการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีนี้คือไม่มีการรังวัดปักหลักเขตในที่ดิน จึงต้องมีการยื่นคำขอสอบเขตที่ดินในภายหลัง และส่วนใหญ่รูปแผนที่และเนื้อที่จะแตกต่างจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เดิม ปัจจุบันกรมที่ดินไม่มีนโยบายในการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน

ข้อสังเกต การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศ จึงมีผลเป็นการออกโฉนดที่ดินในวันประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน ซึ่งแตกต่างจากการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยวิธีอื่นซึ่งมีผลเป็นการออกโฉนดที่ดินเมื่อมีการแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน

๓) การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แบ่งเป็น

๓.๑ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย กรณีมีหลักฐานในที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๙ “ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณีได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย”

โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) ผู้ขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจะต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ที่ดินที่ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจะเป็นที่ดินในบริเวณที่มีการประกาศเดินสำรวจตาม มาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วหรือไม่ก็ได้

(๓) เมื่อมีการยื่นขออนุญาตออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย และพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร แล้วให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ซึ่งหลักเกณฑ์ และวิธีการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวปัจจุบันกำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

มีการออกโฉนดที่ดินอีกแบบหนึ่งเรียกว่า “การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น” ซึ่งการออก โฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นดังกล่าวถือเป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน แต่ดำเนินการเป็นกลุ่ม กล่าวคือ ให้จังหวัดแจ้งความประสงค์ให้กรมที่ดินทราบ และกรมที่ดินโดย สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจะจัดทำโครงการและจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ ซึ่ง เป็นการดำเนินการในลักษณะกลุ่ม

๓.๒ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย กรณีไม่มีหลักฐานในที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๙ ทวิ “ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่ง พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ ถ้ามี ความจำเป็นจะขออนุญาตออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงาน เจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับ อนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความ รวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) ผู้ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายต้องเป็นผู้ตกค้างการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ตาม มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และให้หมายความรวมถึงผู้ที่ได้ครอบครองและ ทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าวด้วย

(๒) ต้องไม่ใช่ผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ เมื่อมี การเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งผู้ตกค้างแจ้งการครอบครองนั้นถ้าประสงค์จะได้ สิทธิในที่ดิน จะต้องมาแจ้งการครอบครองต่อเจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด และถ้าไม่ได้มาแจ้งภายในกำหนด ๓๐ วัน แต่ตอนที่พนักงาน

เจ้าหน้าที่ได้นัดหมายกำหนดวันทำการรังวัดที่ดินนั้น ผู้นั้นได้มานำชี้เขตที่ดินที่ตนนำรังวัดปักเขตที่ดินรอบแปลงที่ดินของตน กฎหมายให้ถือว่าผู้นั้นประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินแปลงนั้นอยู่ และให้ถือว่าเป็นผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะทำให้บุคคลดังกล่าวหมดสิทธิที่จะขออนุญาตที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ต้องมีความจำเป็นซึ่งเป็นสาระสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งสาระสำคัญดังกล่าวถูกกำหนดไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ พ.ศ. ๒๕๓๒ ข้อ ๗ ดังนี้

(๓.๑) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายการเวนคืนที่ดิน เช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เหตุที่ต้องให้มีการออกโฉนดที่ดินเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนนำโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนเวนคืนและรับเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

(๓.๒) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ เพื่อให้เจ้าของที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนที่ดินได้

(๓.๓) มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด เช่น ความจำเป็นเกี่ยวกับฐานะทางครอบครัว ฐานะทางเศรษฐกิจในการประกอบธุรกิจ ที่ต้องมีการออกโฉนดที่ดินเพื่อไปจำนอง และเอาเงินมาลงทุน หรือขายที่ดินเพื่อนำเงินมาใช้จ่ายเป็นค่าการศึกษาของบุตร โดยจะต้องเสนอเรื่องและเหตุผลความจำเป็นพร้อมหลักฐานให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุมัติก่อน จึงจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้

(๔) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ได้ แต่ไม่เกินห้าสิบไร่ ในกรณีที่มีการออกโฉนดที่ดินเกินกว่า ๕๐ ไร่ จะต้องปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๕ และ ข้อ ๖

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๑. มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน

รวมถึงการครอบครองที่ดินต่อเนื่องมาจากเจ้าของที่ดินเดิม การที่จะครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินได้ต้องมีสภาพเป็นบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต้องเป็นไปตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ เช่น

ภาคเหนือ บางจังหวัดสภาพที่ดินดูลอยให้กร้างไม่มีการทำประโยชน์เหมือนเป็นป่ารก มีต้นไม้ทึบ แต่ตามสภาพท้องถิ่นและการประกอบอาชีพในท้องถิ่นมีการเลี้ยงครั้งที่ต้นไม้ เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวมีอาชีพเลี้ยงครั้งขาย กรณีนี้ถือว่าเป็นที่ดินที่มีการทำประโยชน์แล้ว

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พื้นที่แห้งแล้งอาจทำประโยชน์ไม่ได้เต็มที่ บางส่วนจะปล่อยไว้เป็นต้นไม้ธรรมชาติ บางส่วนทิ้งไว้บ้าง สำหรับใช้ไม้ทำฟืน จึงต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริง

ภาคตะวันออก บางจังหวัดสภาพพื้นที่เป็นที่ชายเลนหรือมีน้ำทะเลเลซัง และมีต้นโกงกาง แสม ตะบูน ขึ้นอยู่เต็มทั้งแปลง แต่ในท้องถิ่นมีการปลูกเพื่อตัดไม้ ทำเป็นถ่านไม้โกงกาง หรือตัดเป็นฟืนขาย หรือบางท้องถิ่นมีการทำนาเกลือ

ภาคใต้ พื้นที่บางส่วนเป็นเนินเขา ปลูกยางพารา บางส่วนชาวบ้านทิ้งไว้เพื่อรักษาต้นไม้ให้คงอยู่และใช้ประโยชน์โดยการเก็บฟืนหรือพืชสมุนไพรเป็นอาหารประจำวัน แต่เจ้าของยังครอบครองอยู่ หรือบางพื้นที่จะเห็นว่าเป็นที่น้ำท่วมถึง แต่ตามสภาพท้องถิ่นชาวบ้านปลูกต้นจาก

ปัจจุบันในเรื่องการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมีการกำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐

“ ข้อ ๑๐. เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้ ฯลฯ ”

๒. ไม่เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๓ กำหนดว่า การออกหนังสือรับรองว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้กระทำสำหรับที่ดินที่พึงจะออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย”

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๘ กำหนดห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
- (๒) ที่เขา ที่ภูเขาหรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ กำหนดห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน ๕ ประเภท ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
- (๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้

จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ดังนั้น ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๓ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ ส่วนการออกโฉนดที่ดินอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘

แต่ปัจจุบันได้มีการยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น จึงต้องพิจารณาว่าขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่ดินดังกล่าวมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ เช่น เดิมสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบนเกาะได้ แต่ภายหลังกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มีผลใช้บังคับ ทำให้ไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบนเกาะได้ เว้นแต่มีหลักฐานในที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๓) เช่น ส.ค.๑ และคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้ยื่นคำขอไว้ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ นอกจากนี้ยังมีมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง เช่น ป่าไม้ถาวร ที่ดินที่มีความลาดชันเกินกว่า ๓๕ % ตามนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ป่าชายเลน และความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เช่น ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ป่าคุ้มครอง ที่จะต้องพิจารณาว่าที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่

๓. กระบวนการขั้นตอนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการกำหนดขั้นตอนและกระบวนการในการดำเนินการไว้ทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ซึ่งถือเป็นกฎหมาย และระเบียบคำสั่งกรมที่ดินซึ่งไม่ถือเป็นกฎหมายแต่เป็นแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่

ถือปฏิบัติ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่การไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งไม่มีผลต่อการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่ง

ขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่

๓.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดขั้นตอนกระบวนการในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้หลายมาตรา เช่น

(๑) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ

มาตรา ๕๖/๑ “การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด”

โดยอธิบดีกรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดขั้นตอนการตรวจสอบในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ

(๒) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยวิธีการเดินสำรวจ ตามมาตรา ๕๘ มาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน และการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามมาตราดังกล่าวได้กำหนดหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้

(๓) กรณีเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองที่ดิน

มาตรา ๕๙ ตริ “ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด”

(๔) การกำหนดเงื่อนไขในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ได้กำหนดไว้ดังนี้

(๔).๑ การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามข้อ ๓ กำหนดให้การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว นอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อมาได้ยกเลิกโดยระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และกำหนดให้การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินจะเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไปพลางก่อนได้ นอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ปัจจุบันได้ยกเลิกและให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามข้อ ๔ การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควร ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้

(๔).๒ กรณีที่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กำหนดหลักเกณฑ์ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ไม่ได้แจ้งการครอบครอง และภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ การขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง ให้ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดหากเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ต่อมาได้ยกเลิกโดยให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสี่ และมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาอนุมัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ ๕, ๖, ๗

(๔).๓ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในกรณีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครอง

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๑๑ กำหนดหลักเกณฑ์พิจารณาในกรณีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และกรณีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินจตที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าให้ถือระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองโดยประมาณ ต่อมาได้ยกเลิกโดยให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินให้ถือเท่าที่ได้ทำประโยชน์อยู่จริงเมื่อที่ดินมีอาณาเขต ระยะ และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน แต่หากระยะผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้ออกเท่าที่ทำประโยชน์อยู่จริงเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการครบถ้วนทุกด้าน กรณีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินจตที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าให้ถือระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองโดยประมาณ ปัจจุบันได้มีการยกเลิกและให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๘, ข้อ ๙, ข้อ ๑๐ โดยกรณีเนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ให้ออกได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วแต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้และหากระยะผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้ออกเท่าที่ทำประโยชน์แล้วเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการครบถ้วนทุกด้าน กรณีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินจตที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นหลัก โดยผลของระเบียบดังกล่าวทำให้ปัจจุบันการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่แจ้งข้างเคียงจตที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าต้องถูกตัดระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน

(๔).๔ การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๑๓ การออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในกรณีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน กำหนดหลักเกณฑ์ในการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ต่อมาได้ยกเลิกโดยให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๘ และ ข้อ ๙ โดยกรณีที่ระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือซึ่งมีข้อความด้วยว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด

ในกรณีที่เมื่ออาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งละหนึ่งฉบับ ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต และตามมาตรา ๕๙ จัตวา การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตริ และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกรายการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

(๕) การสอบสวนเปรียบเทียบกรณีมีผู้คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๖๐ “ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี”

กรณีมีการคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการ โดยเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจออกคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบตามประมวลกฎหมายที่ดินได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขานายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด หากในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ทำการสอบสวนเปรียบเทียบถือว่าไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

(๖) พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑)

พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๘ “ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมีได้ยื่นคำขอออโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่สร้างขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

ตามกฎหมายดังกล่าว การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๑ ซึ่งเป็นคำขอภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เจ้าของที่ดินต้องไปยื่นคำร้องต่อศาล เมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ โดยดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม)

(๗) เป็นการกระทำในฐานะเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมาย

เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย เช่น ผู้ปกครองท้องที่ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ เจ้าพนักงานที่ดินผู้ลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๘) การรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียง

การรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียง ต้องกระทำโดยเจ้าของที่ดินหรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการรับรองแนวเขตที่ดินตามกฎหมาย

๓.๒ กฎกระทรวงฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

โดยพิจารณากฎกระทรวงที่ใช้บังคับในขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น

(๑) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ไม่ได้กำหนดให้ต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน แต่ให้ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงว่าด้วยระเบียบการตรวจพิสูจน์เพื่อออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินเกี่ยวกับป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๐๑ บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๒๔ บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่หากเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตป่าไม้ภายหลังกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตามข้อ ๑๐ (๓) และ ข้อ ๑๑ หากปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า หรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือกรณีที่ดินที่ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำ

ประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตคาบเกี่ยวกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

(๒) การปิดประกาศออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ (๓) ต่อมาได้ยกเลิกและให้ใช้กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตามข้อ ๑๕ (๓) กำหนดสถานที่ในการปิดประกาศ การแจกโฉนดที่ดินมีกำหนดสามสิบวัน ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ การปิดประกาศไม่ถูกต้องมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ขั้นตอนที่กฎหมายไม่ได้กำหนด ได้แก่มาตรการทางบริหารต่างๆ แนวทางปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งต่างๆ เช่น เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้ออกมาตรการของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๑.๒/ว ๒๔๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติว่า ในกรณีที่ราษฎรขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ เช่น ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท ก่อนจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตจังหวัด ให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามไม่มีผลทำให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มีการแก้ไขหลายครั้ง ปัจจุบันเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยวางแนวทางปฏิบัติและขั้นตอนการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

วิธีการในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดไว้ ๓ กรณี

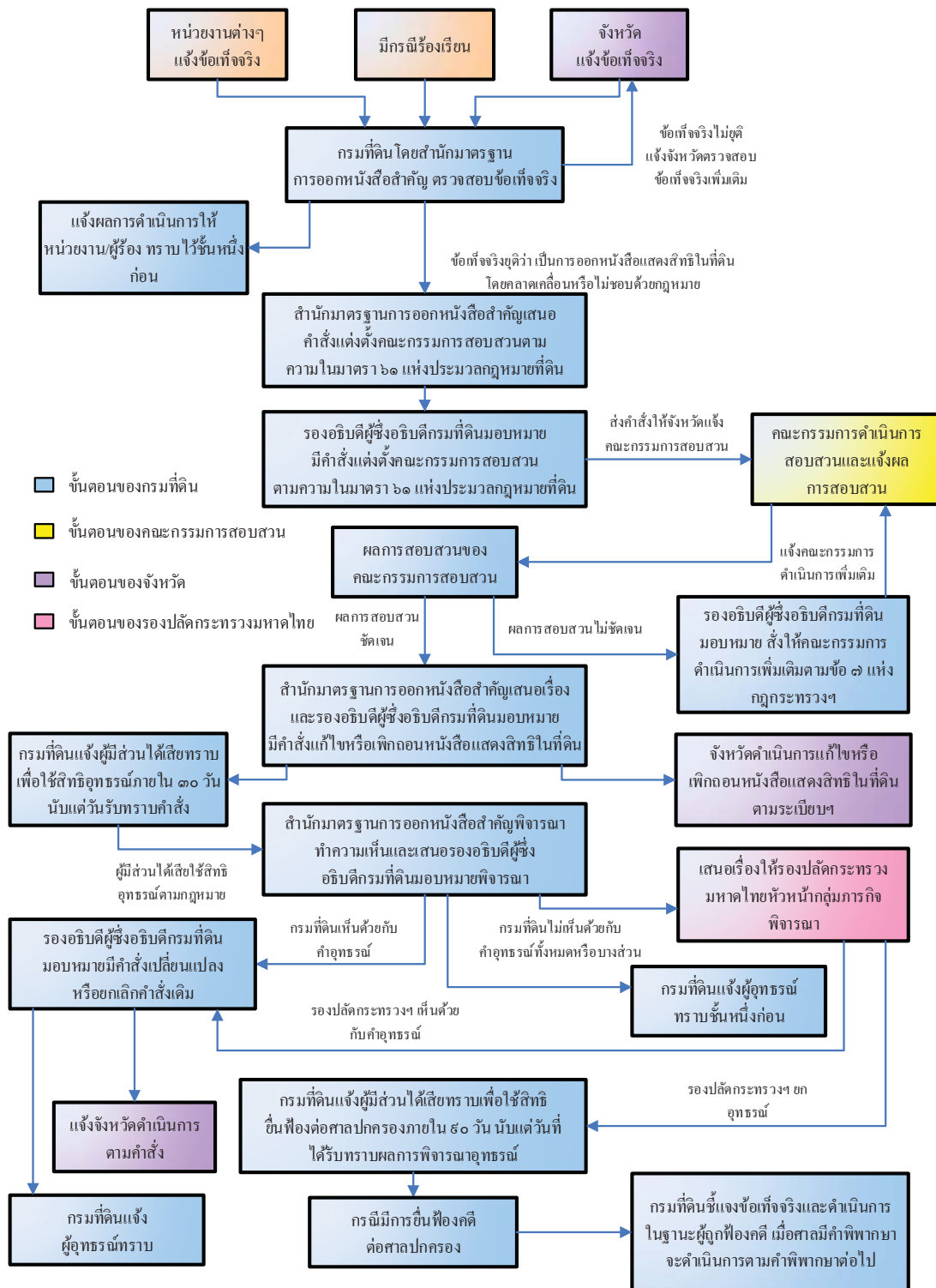
๑. กรณีอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง โดยดำเนินการตามความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ปัจจุบันได้แก่อธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นผู้ออกคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายใช้ข้อความว่า “เมื่อความปรากฏว่า” ดังนั้นในการที่จะพิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อเท็จจริงต้องเป็นที่ยุติว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญเป็นผู้รับผิดชอบในการพิจารณาเพื่อเสนอคำสั่ง ในบางกรณีเมื่อคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำการสอบสวนแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงว่า เป็นการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายสามารถพิจารณาแล้วสั่งยุติเรื่องได้ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในกรณีนี้เป็นเรื่องที่กรมที่ดินต้องรับผิดชอบในการแสวงหาพยานหลักฐานโดยตรง สำหรับขั้นตอนในการดำเนินการเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๔

ในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนอกจากต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ปัจจุบันมีพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ใช้บังคับ โดยนิยาม “คำสั่งทางปกครอง” หมายความว่า การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถือเป็นคำสั่งที่ออกโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐ จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งในทางปฏิบัติกรมที่ดินได้นำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเฉพาะมาตรา ๔๒ วรรคสอง ซึ่งมีบทบัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลงโดยเงื่อนไขเวลาหรือโดยเหตุอื่น” มาตรา ๕๔ (๔) ซึ่งมีบทบัญญัติว่า “เมื่อคู่กรณีมีคำขอ เจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองที่พ้นกำหนดอุทธรณ์ ถ้าคำสั่งทางปกครองได้ออกโดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใดและต่อมาข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายนั้นเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญในทางที่จะเป็นประโยชน์แก่คู่กรณี” หรือ

บทบัญญัติในเรื่องการแจ้ง และการอุทธรณ์ มาใช้เป็นทางออกในการแก้ปัญหาบางกรณี ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้ว การเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้มีส่วนได้เสีย แต่การนำวิธีการใน พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมาใช้ต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบว่าสามารถดำเนินการหรือ ขัดต่อกฎหมายอื่นหรือไม่ อย่างไร เนื่องจากข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีแตกต่างกัน ตัวอย่างกรณีที่มีการนำ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๒ ประกอบกับมาตรา ๕๔ (๔) มาใช้ได้แก่ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเอกสาร สิทธิที่ออกในเขตป่าไม้

ขั้นตอนการดำเนินการกรณีอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย
มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



กรณีไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตัวอย่างกรณีที่กรมที่ดินเคยพิจารณาแล้วว่าสามารถดำเนินการเพิ่มเติมหรือนำข้อเท็จจริงมาพิจารณาประกอบเพื่อไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น

(๑) กรณีที่เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายได้หมดสิ้นไปแล้ว เช่น คลาดเคลื่อนเนื่องจากออกทับทางสาธารณประโยชน์ ต่อมาได้แบ่งหักส่วนดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์ หรือออกโฉนดที่ดินโดยกันส่วนที่เป็นทางออก เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนจึงหมดสิ้นไป ไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ อีกต่อไป

(๒) กรณีแจ้งการครอบครองไว้ แล้วออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อมาจึงทราบว่าได้แจ้ง ส.ค.๑ ไว้ผิดตำบล ให้อำเภอสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเสนอจังหวัด เมื่อจังหวัดอนุมัติให้แก้ไขแล้วก็ให้แก้ไขหลักฐานหมู่บ้านและตำบลตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๖/๙๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘ ข้อ ๒

(๓) การออก น.ส.๓ ก. ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยมีได้ผ่านการพิจารณาของอธิบดีกรมที่ดิน ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๔ ไม่เป็นสาเหตุให้การออก น.ส.๓ ก. ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แต่อย่างไรก็ดี เป็นแต่เพียงมิได้ปฏิบัติให้ครบถ้วนตามระเบียบเท่านั้น

(๔) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้โดยไม่แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์สิทธิในที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตามข้อ ๑๐ (๓) และ ข้อ ๑๑

(๕) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครองที่ดิน โดยไม่เสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุมัติ

(๖) การไม่ปิดประกาศการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๗) กรณีผู้ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียงไม่ใช่เจ้าของที่ดิน

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งออกไปโดยไม่ถูกต้องและมีการพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาปรับใช้ กรณีที่ต้องมีการเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ หากผู้มีอำนาจพิจารณาไม่อนุมัติหรือมีความเห็นให้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ถือว่าได้ได้มีการใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาแล้วและต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับการทำประโยชน์แปลงใดเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาแล้ว ก่อนที่จะมีคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนอย่างไร ให้ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นมาคณะหนึ่ง เพื่อดำเนินการสอบสวนเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวเสียก่อน อย่างน้อยจะต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้คณะกรรมการสอบสวนประกอบด้วย

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

กรณีที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน เป็นกรรมการด้วย

กรณีจะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วย

กฎหมาย ให้แต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณีเพิ่มอีก ๑ คนเป็นกรรมการ

คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคณะกรรมการตามกฎหมาย แม้จะเป็นผู้มีส่วนได้เสียก็สามารถดำเนินการได้ หากมีการแต่งตั้งบุคคลที่เป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ ไม่ครบถ้วนย่อมทำให้การดำเนินการไม่สมบูรณ์ ต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ใหม่ เมื่อมีการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การนับระยะเวลาดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ มีผลตั้งแต่มีกำสั่งแต่งตั้ง เมื่อคณะกรรมการสอบสวนฯ รับทราบคำสั่งต้องดำเนินการส่งหลักฐานการรับทราบคำสั่งให้กรมที่ดินเพื่อเป็นหลักฐาน

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวนฯ

(๑) ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

(๒) มีอำนาจเรียกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา กรณีไม่อาจเรียกเอกสารให้บันทึกเหตุผลไว้ กรณีได้รับเอกสารให้ออกใบรับ (ท.ด. ๕๓) ไว้เป็นหลักฐาน

(๓) แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข

(๔) รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายภายในกำหนดระยะเวลา

(๕) ขอย้ายระยะเวลาการสอบสวน กรณีคณะกรรมการสอบสวนฯ ไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๖๐ วัน นับแต่วันที่มีกำสั่ง หากมีเหตุจำเป็นสามารถขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนได้ โดยขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายก่อนครบกำหนดระยะเวลา ๖๐ วัน โดยจะสั่งให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน ๖๐ วัน

(๖) ขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวนฯ กรณีมีเหตุจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ รายงานเหตุจำเป็นต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายโดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง โดยการเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ไม่มีผลเป็นการขยายระยะเวลาการสอบสวน

ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน

(๑) นัดประชุมคณะกรรมการสอบสวนฯ เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงตลอดจนเอกสารหลักฐาน กำหนดประเด็นและแนวทางในการสอบสวน พร้อมจัดทำรายงานการประชุม

(๒) ดำเนินการสอบสวนโดยรวบรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคล

(๓) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อคัดค้าน โดยบันทึกให้ชัดเจนว่า ผู้มีส่วนได้เสียยินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ หากคัดค้านให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งพยานหลักฐาน และพิจารณาหลักฐานการคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย โดย “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้ได้รับผลกระทบจากการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น ผู้รับจำนอง ผู้เช่า หรือกรณีเพิกถอนที่ดินซึ่งเป็นอาคารชุดผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของห้องชุดถือเป็นผู้มีส่วนได้เสียเช่นกัน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียให้ทำเป็นหนังสือ โดยมีรายละเอียดที่แสดงถึงข้อเท็จจริงข้อกฎหมายที่เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเข้าใจได้อย่างเพียงพอต่อการใช้สิทธิโต้แย้งคัดค้าน ตลอดจนระยะเวลาที่สามารถโต้แย้งคัดค้าน และส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่คณะกรรมการสอบสวนฯ ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียที่ปรากฏอยู่ในสารบบที่ดินหรือที่อยู่อื่นที่ให้ไว้ต่อคณะกรรมการสอบสวนฯ การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น เมื่อได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น ก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ไปถึงตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หากไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย (ไม่ต้องจัดทำประกาศขึ้นใหม่แต่อย่างใด) ไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ ๑ ฉบับ หากอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินส่วนแยก ให้ปิดที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกด้วย โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๔ เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลม แล้วให้รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งรวมไว้ในเรื่อง การปิดหนังสือให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง

การจัดทำรายงานการสอบสวนต้องมีรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญ ดังนี้

(๑) สรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินที่เกี่ยวข้องว่า มีรายละเอียดเป็นอย่างไรมีเอกสารหลักฐานใดที่เกี่ยวข้องกับการสอบสวน และข้อเท็จจริงที่ทำให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียรายใด โดยวิธีการใด ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งแล้วหรือไม่ เมื่อใดครบกำหนด มีผู้มีส่วนได้เสียรายใดโต้แย้งคัดค้านหรือไม่ และคัดค้านว่าอย่างไร (ควรแยกแยะคำคัดค้านออกเป็นส่วนข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เพื่อพิจารณาแต่ละราย) และผู้ยึดถือโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวหรือไม่

(๓) หากมีการคัดค้าน ให้รายงานผลการพิจารณาคำคัดค้านด้วยว่า รับฟังได้หรือไม่ เพียงใด และพิจารณาโดยอาศัยหลักกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งใด การพิจารณาควรพิจารณาและมีความเห็นเป็นรายๆ ไป ตลอดจนรวบรวมหลักฐานเอกสารต่างๆ ไว้ในสำนวน

(๔) เสนอความเห็นว่าจะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ อย่างไร

(๕) กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวน

(๖) หากผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ เห็นว่า ต้องดำเนินการแก้ไขรูปแบบที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจัดทำรูปแบบที่ถูกต้องต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๒.๔)

การส่งรายงานการสอบสวนจะต้องส่งต้นฉบับเสมอ เนื่องจากเป็นบันทึกของคณะกรรมการสอบสวนฯ ซึ่งรายงานผลการดำเนินการต่ออธิบดี ส่วนเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆ นั้นสามารถส่งเป็นสำเนาซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องแล้วไปได้ (รายงานการสอบสวนให้เรียนอธิบดี โดยไม่ต้องระบุให้ผ่านผู้ใด ส่วนการส่งสำนวนการสอบสวนนั้น ให้ส่งสำนวนการสอบสวนไปตามสายการบังคับบัญชาในเชิงธุรการ) พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องได้แก่

(๑) หลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน เช่น สำเนาหนังสือแจ้งและใบตอบรับในประเทศ (ใบเหลือง) หรือสำเนาหลักฐานการปิดหนังสือ

(๒) สำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินที่ถ่ายเอกสารครบทุกหน้า พร้อมสำเนาสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๓) รูปแบบที่ (ร.ว.๙) แสดงการทับซ้อนกันโดยหมายสีทำนองการแบ่งแยก และรูปแบบที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (ถ้ามี)

(๔) เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการไว้ทั้งหมด เอกสารที่จัดส่งให้กรมที่ดิน หากเป็นการถ่ายเอกสาร ควรถ่ายให้มีความชัดเจนครบถ้วนถูกต้องเป็นปัจจุบัน และให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาเอกสารดังกล่าวโดยวงเล็บชื่อตัว ชื่อสกุล พร้อมตำแหน่ง และวัน เดือน ปี กำกับไว้ทุกหน้า

การสอบสวนเพิ่มเติม

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๗ ให้อำนาจในการสอบสวนเพิ่มเติม โดยหากอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม จะดำเนินการกำหนดประเด็นพร้อมส่งเรื่องให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติม

ตัวอย่างกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนฯ ดำเนินการไม่ครบถ้วนถูกต้อง เช่น

(๑) ไม่แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย โดยอาจเห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้เคยให้ความยินยอมแล้ว ก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ หรือมีข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงที่ทำให้เห็นว่าไม่ต้องดำเนินการตาม

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีดังกล่าวนี้คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด ส่วนในการพิจารณาจะมีความเห็นประการใด โดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใดมาสนับสนุนความเห็นก็เป็นเรื่องที่คณะกรรมการสอบสวนฯ สามารถนำมาพิจารณาได้

(๒) แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ที่เดียวกัน โดยใส่หนังสือแจ้งไปในซองเดียวกัน หรือทำเป็นหนังสือฉบับเดียวกัน ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับหลักฐานการรับแจ้งว่า ผู้มีส่วนได้เสียแต่ละรายได้รับแจ้งหรือไม่

(๓) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียไม่ถูกต้องครบถ้วน เช่น แจ้งไปยังผู้ไม่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือในกรณีที่ราชพัสดุ ต้องพิจารณาด้วยว่ากระทรวงการคลังซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินราชพัสดุ ได้มอบอำนาจให้ส่วนราชการใดเป็นผู้ดำเนินการแทน

(๔) การส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ไปไม่ครบถ้วน เช่น ไม่ส่งหลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียตาม ข้อ ๑๑ (๑) ส่งสำเนารายงานการสอบสวนไปให้กรมที่ดิน ซึ่งไม่ถูกต้อง (จะต้องส่งต้นฉบับไปด้วยเสมอ)

(๕) ไม่ได้พิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย หรือพิจารณาแต่ไม่ครบถ้วนทุกประเด็น

(๖) จังหวัดไม่เร่งรัดให้มีการจัดส่งคำสั่งตั้งคณะกรรมการตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ประธานคณะกรรมการทราบ ทำให้การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ล่าช้า ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว

(๗) จังหวัดไม่ตรวจสอบให้มีความชัดเจนว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตั้งอยู่ในเขตปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลหรือเทศบาลใด ทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการภายหลังจากที่ได้ออกคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ไปแล้ว

คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จะมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินได้แก่ เลขที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ระวัง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด จำนวนเนื้อที่ ออกให้แก่ผู้ใด ตั้งแต่เมื่อใด โดยวิธีใด มีหลักฐานเดิมสำหรับที่ดินหรือไม่ อย่างไร ปัจจุบันมีชื่อผู้ใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครอง มีภาระผูกพันหรือไม่ประการใด

(๒) ข้อเท็จจริงหรือเหตุที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(๓) กรณีแก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องระบุเนื้อที่เดิมและเนื้อที่ที่แก้ไขใหม่ พร้อมรูปแบบที่แก้ไขแนบท้ายคำสั่ง

(๔) แจ้งให้จังหวัดหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

(๕) แจ้งสิทธิและระยะเวลาในการยื่นอุทธรณ์คำสั่งพร้อมทั้งสิทธิและกำหนดระยะเวลาในการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง

เมื่อมีการอุทธรณ์จะมีการพิจารณาอุทธรณ์ตามขั้นตอนและเสนอเรื่องให้รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายในพิจารณา และกรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และหากมีการเห็นชอบให้ยกอุทธรณ์จะแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครองที่คดีอยู่ในเขตอำนาจพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย

การดำเนินการภายหลังจากมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด หากมีกรณีที่จะต้องพิจารณาเกี่ยวกับพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการสอบสวนด้วยในคราวเดียวกัน การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

(๑) การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องมีวิธีปฏิบัติดังนี้

(๑.๑) กรณีเพิกถอน ให้ขีดเส้นคู่ขนานจากกลางซ้ายไปขวาบนแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก.) นี้ ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวันเดือนปี กำกับไว้

(๒) กรณีแก้ไข ให้ขีดฆ่าตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือนปี กำกับไว้ และกรณีการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้หมายเหตุในรูปแผนที่ด้านหน้าด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ใบต่อ” โดยไม่ต้องขีดฆ่ารูปแผนที่เดิม และกลัดติดรูปแผนที่ใบต่อซึ่งจำลองจากรูปแผนที่ที่ายคำสั่งแก้ไขไว้ที่ด้านหลังของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยหมายเหตุในรูปแผนที่ใบต่อด้วยอักษรสีแดงเช่นกันว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....”

(๓) เมื่อดำเนินการตามข้อ (๑) และ (๒) แล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือ หากเป็นการออกใบแทนเพื่อดำเนินการแก้ไข ก็ให้มีหนังสือแจ้งผู้ยึดถือให้ทราบว่าได้มีการออกใบแทนเพื่อดำเนินการตามคำสั่งแก้ไขแล้ว โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือเป็นอันยกเลิก ให้มารับใบแทนโดยนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ และในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเพิกถอนตามข้อ ๑.๑ ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมรวมเข้าเรื่องไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นต่อไป

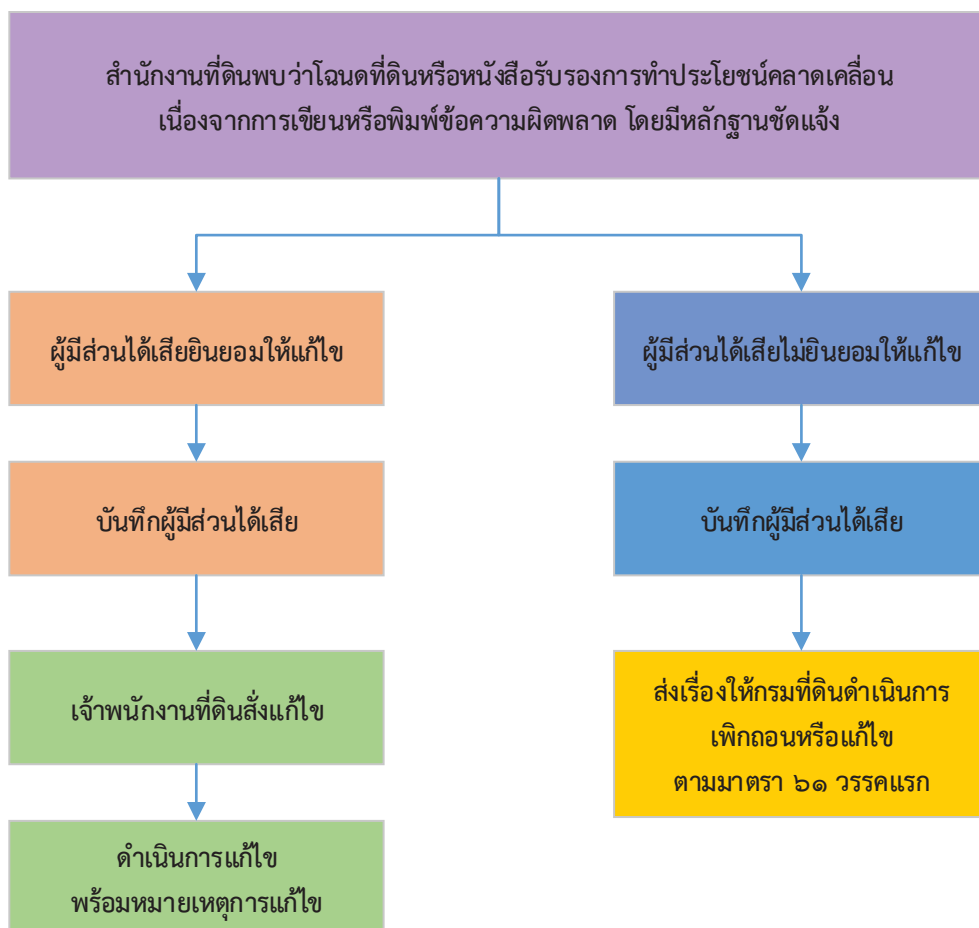
(๔) เมื่อได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวข้างต้นเสร็จแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินทราบ พร้อมส่งสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้หมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วไปให้กรมที่ดินด้วย

(๕) กรณีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินแล้ว (กรณีที่มีการออกโฉนดที่ดินทับที่ดินแปลงข้างเคียง) ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ใช้ พ.ด.๘๐ โดยอนุโลม) เพื่อกลัดติดโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน

๒. กรณีเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแก้ไขเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ต้องเป็นการคลาดเคลื่อนหรือผิดพลาดเล็กน้อยเนื่องจากการเขียนหรือการพิมพ์ มิใช่ผิดพลาดในสาระสำคัญที่เป็นเหตุในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบ โดยกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๙๘๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๔ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่ที่ลงผิดพลาดคลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ การแก้ไขกรณีนี้ต้องให้เจ้าของที่ดินและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเจ้าพนักงานที่ดินจึงจะแก้ไขได้ หากเจ้าของที่ดินและผู้มีส่วนได้เสียไม่ยินยอมต้องดำเนินการแก้ไขโดยอาศัยอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย

ขั้นตอนการดำเนินการกรณีเจ้าพนักงานที่ดิน
ดำเนินการแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

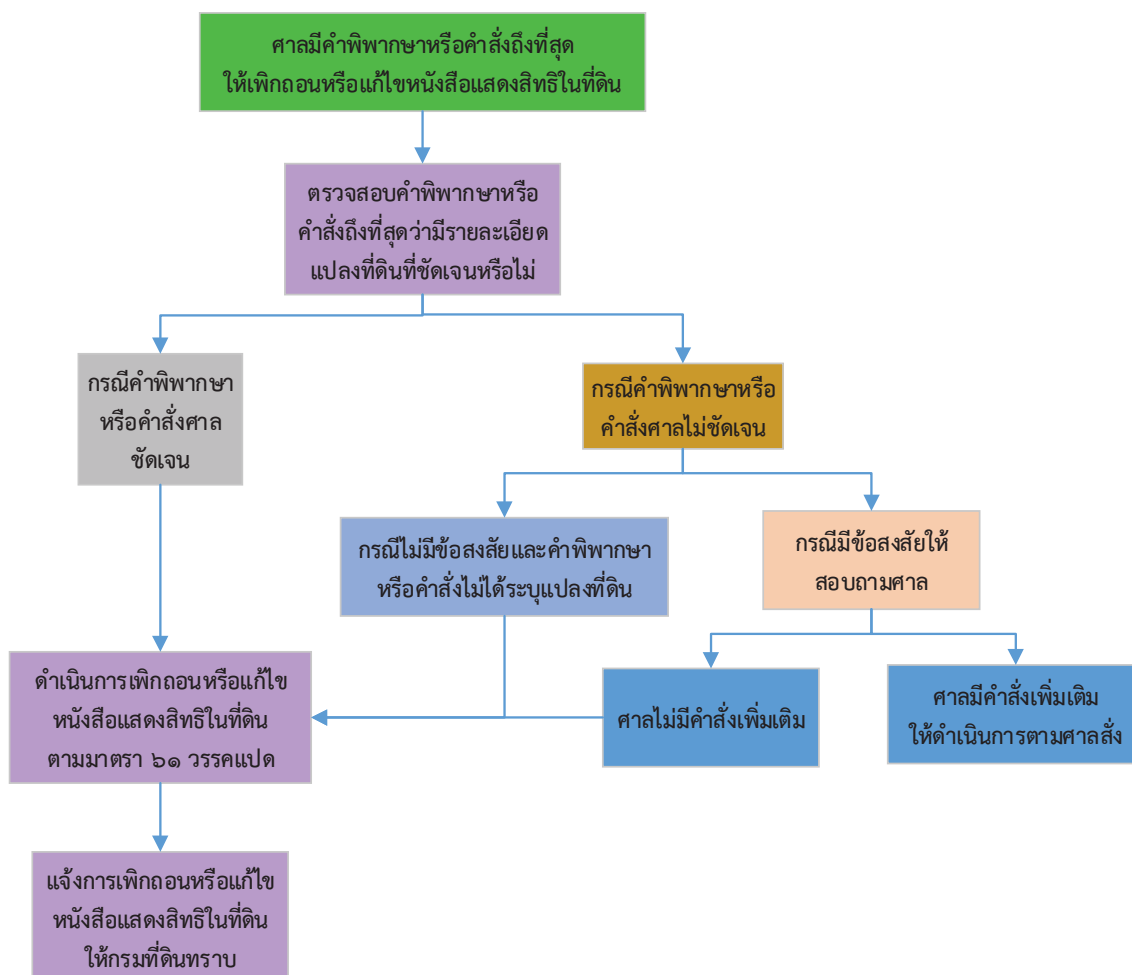


๓. กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดกรณีที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒)

การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีนี้ คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลต้องชัดเจนว่าให้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใด หากเป็นกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไม่ชัดเจน หรือไม่ได้ระบุในคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล กรณีดังกล่าวหากปรากฏข้อเท็จจริงที่ชัดเจนว่าเป็นการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องไปดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยอาศัยรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย

ขั้นตอนการดำเนินการกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด
ให้เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



ประเด็นปัญหา

๑. ประเด็นปัญหา

เจ้าหน้าที่ไม่มีความชำนาญในการปฏิบัติหน้าที่ และไม่ทราบขั้นตอนการดำเนินการ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ อย่างไร โดยพื้นฐานพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องมีความรู้ความเข้าใจในกระบวนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อน ซึ่งเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

สำหรับขั้นตอนการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การดำเนินการเป็นไปตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับปัจจุบันกรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญได้จัดทำคู่มือการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยส่งให้สำนักงานที่ดินใช้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงาน โดยสามารถศึกษาในการปฏิบัติงานได้จากคู่มือดังกล่าว

.....

๒. ประเด็นปัญหา

กรณีที่จังหวัดไม่ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะมีผลอย่างไร

ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินกำหนดให้จังหวัดดำเนินการ ดังนั้น กรณีที่จังหวัดไม่ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อาจทำให้การพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกิดความล่าช้า เนื่องจากข้อเท็จจริงอาจไม่ครบถ้วน ที่จะเสนอให้รองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ ทำให้กรมที่ดินต้องส่งเรื่องกลับไปให้จังหวัดดำเนินการเพิ่มเติม จึงเกิดความล่าช้า และหากเรื่องดังกล่าวเป็นประเด็นซึ่งอยู่ในความสนใจของสาธารณชนอาจทำให้กรมที่ดินถูกมองว่าไม่เร่งรัดการดำเนินการได้

.....

๓. ประเด็นปัญหา

กรณีร้องอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว แต่คณะกรรมการสอบสวนฯ ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด สามารถขยายระยะเวลาได้กี่ครั้ง และหากคณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา จะมีความผิดหรือไม่อย่างไร

ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคสี่

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

ตามมาตรา ๖๑ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “การสอบสวนตามวรรคสอง ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำการสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน” ดังนั้นกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่มิคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ คณะกรรมการสอบสวนฯ สามารถขอขยายระยะเวลาการสอบสวนออกไปอีกตามความจำเป็น โดยทำเป็นหนังสือขอขยายระยะเวลาก่อนครบกำหนดระยะเวลา แต่ทั้งนี้ระยะเวลาที่ขยายรวมกันทั้งสิ้นต้องไม่เกิน ๖๐ วัน หากเกินกว่า ๖๐ วัน ร้องอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายไม่สามารถอนุมัติให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนได้เนื่องจากขัดต่อบทบัญญัติตามกฎหมาย ทั้งนี้ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา จะมีความผิดหรือไม่อย่างไร ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง ซึ่งหากเรื่องที่ดำเนินการล่าช้า จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายโดยเป็นความผิดของคณะกรรมการสอบสวนฯ อาจเป็นเหตุให้มีการดำเนินการทางวินัย หรือถูกฟ้องจากหน่วยงานหรือบุคคลภายนอกได้

๔. ประเด็นปัญหา

องค์ประกอบของคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เหตุใดต้องแต่งตั้งให้เจ้าพนักงานฝ่ายปกครอง เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานอื่นๆ เป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนฯ เนื่องจากเกิดปัญหาเกี่ยวกับการประสานกับหน่วยงานต่างๆ ทำให้การสอบสวนล่าช้า สามารถใช้การส่งหนังสือสอบถามหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทนการตั้งเป็นกรรมการได้หรือไม่ และแต่งตั้งเฉพาะเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินเป็นคณะกรรมการสอบสวนได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

แนวคำตอบ

ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ กำหนดว่า เมื่อความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้รองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานแล้วรายงานผลการสอบสวน ดังนี้

๑. สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

๒. สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจ

ราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่น ที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือ ข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นกรรมการและเลขานุการ

๓. ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่า สัตว์ป่า ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน ผู้แทนกรมป่าไม้ หรือผู้แทนกรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่า และพันธุ์พืช เป็นกรรมการด้วย แล้วแต่กรณี

โดยคณะกรรมการสอบสวนฯ ดังกล่าว นอกจากเจ้าหน้าที่กรมที่ดินแล้ว กฎหมายได้กำหนดให้มี เจ้าหน้าที่จากหน่วยงานอื่นร่วมเป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ ด้วย เหตุที่ต้องมีเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานอื่นร่วมเป็น คณะกรรมการสอบสวนฯ เนื่องจากในขั้นตอนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องมีการแจ้งหน่วยงานอื่น เช่น ปกครอง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมในการตรวจพิสูจน์ที่ดิน กรณีที่ดินอยู่ในเขตป่าไม้ก็ต้องมีการ แต่งตั้งคณะกรรมการออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ดังนั้น ในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจึงมี การแต่งตั้งหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องร่วมเป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ เช่นเดียวกันเพื่อพิจารณาร่วมกัน และ แสดงถึงความโปร่งใสในการทำงาน

สำหรับกระบวนการสอบสวนซึ่งดำเนินการไปล่าช้า ในทางปฏิบัติต้องอาศัยการประสานงาน ภายในเพื่อเร่งรัดการดำเนินการ

.....

๕. ประเด็นปัญหา

กรณีการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เหตุใดกำหนดให้ข้าราชการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป

ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๒. พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวนการสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

แนวคำตอบ

เดิมตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดให้แต่งตั้งข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินร่วมเป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ แต่ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับ โดยยกเลิกการกำหนดสายงานตามระดับตำแหน่ง (ระบบซีเดิม) และใช้การจัดกลุ่มตามประเภทลักษณะงาน (ระบบแท่ง) แทน แท่งทั่วไประดับชำนาญงาน (ซี ๕ - ๖ เดิม) แท่งวิชาการระดับปฏิบัติการ (ซี ๓ - ๕ เดิม) ระดับชำนาญการ (ซี ๖ - ๗ เดิม) เมื่อพิจารณาถึงการกำหนดตำแหน่งใหม่ ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ จึงได้กำหนดให้แต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปเป็นคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีการพิจารณา

ในเบื้องต้นแล้วข้าราชการดังกล่าวถือว่ามีประสบการณ์เพียงพอในการปฏิบัติงานและมีความอาวุโสในระดับหนึ่งของสายงาน จึงมีความเหมาะสมในการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ

.....

๖. ประเด็นปัญหา

คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สามารถเบิกเบี้ยประชุมคณะกรรมการได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. พระราชกฤษฎีกาเบี้ยประชุมกรรมการ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๕

แนวคำตอบ

ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกาเบี้ยประชุมกรรมการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้ให้ความหมายว่า “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายโดยประกาศพระบรมราชโองการ หรือโดยประธานรัฐสภา ประธานสภาผู้แทนราษฎร ประธานวุฒิสภา คณะรัฐมนตรี นายกรัฐมนตรีในฐานะหัวหน้ารัฐบาล หรือรัฐมนตรีเจ้าสังกัดซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ดังนั้น คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งถือเป็นคณะกรรมการที่แต่งตั้งตามบทบัญญัติของกฎหมาย จึงอยู่ในความหมายของคณะกรรมการดังกล่าว และมีสิทธิเบิกเบี้ยประชุมคณะกรรมการ ได้อัตราตามที่ประกาศกระทรวงการคลังกำหนด

.....

๗. ประเด็นปัญหา

การดำเนินการแก้ไขเนื้อที่และรูปแผนที่ตามมาตรา ๖๑ กับมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความแตกต่างกันเช่นไร

ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ และมาตรา ๖๙

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

แนวคำตอบ

มาตรา ๖๙ ทวิ^๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีที่มีการยื่นคำขอสอบเขตที่ดินแล้วปรากฏว่า การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เป็นเรื่องเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน

มาตรา ๖๑ วรรคแรก^๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีเมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นเรื่องเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด^๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้อง เป็นเรื่องการเขียนหรือพิมพ์

ความแตกต่างกรณีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามมาตรา ๖๑ และ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่เห็นชัดเจนคือ กรณีรูปแผนที่การออกโฉนดที่ดินเดิมเป็นแผนที่ชั้นสอง ไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมให้ตรวจสอบได้ เช่น กรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ หรือมาตรา ๕๘ ตรี แห่ง

^๑ มาตรา ๖๙ ทวิ “ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายฯลฯ”

^๒ มาตรา ๖๑ วรรคแรก “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้”

^๓ มาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด “ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้”

ประมวลกฎหมายที่ดิน หากการรังวัดสอบเขตใหม่แล้วได้รูปแผนที่ เนื้อที่ต่างจากเดิม เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้ถูกต้องตรงกับความเป็นจริงได้ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากเป็นกรณีการรังวัดเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง หลักเขตที่ดินเก่ายุครบหรือสูญหายก็ตาม ถ้าสามารถตรวจสอบและพิสูจน์ได้ว่าเดิมเจ้าหน้าที่ได้วัดระยะ รังวัดมุม คำนวณแผนที่ คำนวณเนื้อที่ ลงที่หมายแผนที่หรือขีดแผนที่ไว้ผิดเมื่อทำการรังวัดใหม่แล้วได้รูปแผนที่เท่าเดิม แต่เนื้อที่ต่างจากเดิม หรือรูปแผนที่ต่างจากเดิมแต่เนื้อที่เท่าเดิม หรือรูปแผนที่และเนื้อที่ต่างจากเดิม กรณีดังกล่าวนี้จังหวัดต้องส่งเรื่องราวให้กรมที่ดินพิจารณาเพื่อจัดให้มีคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ส่วนกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้นให้ดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นอกจากนั้น หากเป็นกรณีการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน เช่น ออกเกินจากหลักฐานเดิม หรือไปทับที่ดินของบุคคลอื่น หรือที่สาธารณประโยชน์ ที่หวงห้าม ส่วนที่เกินจากหลักฐานเดิมดังกล่าวเป็นส่วนที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายบางส่วน ซึ่งเรียกว่าเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนซึ่งต้องแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ ส่วนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการกันเขตส่วนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายออก การแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่กรณีดังกล่าวต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน

.....

๘. ประเด็นปัญหา

กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าที่ดินแปลงพิพาทอยู่ในที่ดินสาธารณะประโยชน์ จะต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

กฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคแปด

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๕. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๓๕๖/๒๕๔๙^๔

แนวคำตอบ

กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าที่ดินพิพาทอยู่ในที่ดินสาธารณะประโยชน์ ในการพิจารณาว่าจะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวอย่างไร ต้องพิจารณาจากรายละเอียดตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลว่า ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่

^๔ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๓๕๖/๒๕๔๙

แม้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นทายาทของเจ้ามรดกได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรมขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างผู้จัดการมรดกกับทายาทผู้รับโอน และให้ใส่ชื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้รับมรดกและทายาทที่ได้รับโอนมรดกที่ดินพิพาทได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันโดยผู้จัดการมรดกและทายาทที่ได้รับโอนมรดกที่ดินพิพาทได้ตกลงเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกนั้น และให้ผู้ฟ้องคดีรับโอนมรดกแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาดังกล่าวก็ไม่ใช้คำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินพิพาท ดังนั้นเมื่อผู้ฟ้องคดีนำสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมไปยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกจึงเป็นการขอเพิกถอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การขอเพิกถอนการจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องดำเนินการเพิกถอนตามนัยดังกล่าวได้

หากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก็สามารถดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวได้ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด^๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

หากศาลไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีดังกล่าวต้องพิจารณาว่าข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเป็นที่ยุติแล้วหรือไม่ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณประโยชน์ หากข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติก็สามารถนำข้อเท็จจริงในคำพิพากษาดังกล่าวมาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากข้อเท็จจริงตามคำพิพากษายังไม่ยุติ ก่อนที่จะส่งเรื่องให้กรมที่ดินดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จังหวัดจะต้องสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ข้อยุติว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในเรื่องคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลมีกรณีที่น่าสนใจ คือ กรณีศาลพิพากษายกฟ้องเกี่ยวกับที่ดิน กรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่าศาลได้มีคำวินิจฉัยเกี่ยวกับที่ดิน หรือสิทธิในที่ดิน ดังนั้น จึงต้องพิจารณารายละเอียดในคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเป็นสำคัญ

.....

^๕ มาตรา ๖๑ วรรคแปด “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด”

๙. ประเด็นปัญหา

ในการพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบ หรือสารบบที่ดินสูญหาย ควรดำเนินการอย่างไร

กฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

กรณีข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากข้อเท็จจริงเพียงพอก็สามารถส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อให้รองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่จำเป็นต้องค้นหาสารบบให้พบหรือรอผลการตรวจสอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการสอบสวนฯ จะมีหน้าที่รวบรวมพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องพร้อมทั้งทำความเข้าใจประกอบรายงานการสอบสวน

กรณีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบ เช่น แนวเขตที่ดินของรัฐทางปฏิบัติจังหวัดควรมีหนังสือสอบถามหรือเตือนขอทราบผลไปยังหน่วยงานโดยตรง หากผลการดำเนินการยังไม่คืบหน้าและเป็นเรื่องจำเป็นเร่งด่วนจังหวัดอาจมีหนังสือแจ้งกรมที่ดินเพื่อขอให้กรมที่ดินประสานงานแจ้งหน่วยงานต้นสังกัดเพื่อขอความร่วมมืออีกทางหนึ่ง

.....

๑๐. ประเด็นปัญหา

กรณีที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอน แต่ไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมมาดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนได้ ให้จัดสร้างใบแทนขึ้นเพื่อดำเนินการหมายเหตุตามคำสั่งกรมที่ดินควรกำหนดวิธีการและขั้นตอนการจัดสร้างใบแทนให้ชัดเจน

กฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหก มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔

๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๖)

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

แนวคำตอบ

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว กรณีที่ไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ตามมาตรา ๖๑ วรรคหก^๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งกระบวนการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในกรณีสูญหายต้องถือปฏิบัติตามมาตรา ๖๓^๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินไม่สูญหาย หรือตามมาตรา ๖๔^๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย ส่วนวิธีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ และระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้โดยใช้คำสั่งอธิบดีกรมที่ดินแทนคำขอ และไม่ต้องทำการสอบสวนถึงสาเหตุแห่งการสูญหาย เมื่อประกาศครบกำหนดไม่มีผู้คัดค้านก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทน กรณีผู้คัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งการตามอำนาจหน้าที่

^๖ มาตรา ๖๑ วรรคหก “การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป”

^๗ มาตรา ๖๓ “โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวน ให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม”

^๘ มาตรา ๖๔ “ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้”

๑๑. ประเด็นปัญหา

เมื่อกรมที่ดินได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้ว ผู้ได้รับผลกระทบจากคำสั่งดังกล่าว มีสิทธิที่จะขอทุเลาการบังคับได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบและคำสั่ง

พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

แนวคำตอบ

ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๖^๕ เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองมีอำนาจที่จะพิจารณาใช้มาตรการบังคับทางปกครองเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของตนได้ เว้นแต่จะมีการสั่งให้ทุเลาการบังคับไว้ก่อนโดยเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งนั้นเอง โดยคำสั่งทางปกครองที่จะมีการบังคับทางปกครองได้จะต้องเป็นคำสั่งที่ต้องมีการบังคับให้เป็นไปตามเนื้อหาหรือวัตถุประสงค์ของคำสั่งทางปกครอง หากเป็นคำสั่งทางปกครองซึ่งมีความสมบูรณ์ในตัวเองโดยไม่จำเป็นต้องมีการบังคับทางปกครอง คำสั่งดังกล่าวไม่สามารถทุเลาการบังคับได้ ซึ่งคำสั่งอนุญาตให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครองที่เป็นการให้หรือระงับซึ่งสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน เป็นการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐใช้อำนาจรัฐที่มีอยู่ตามกฎหมาย และเป็นคำสั่งซึ่งมีผลสมบูรณ์ในตัวเอง ณ วันที่มีคำสั่ง ดังนั้น คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่อาจขอทุเลาการบังคับได้ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการในเรื่องการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปได้เลย ซึ่งแตกต่างจากกรณีศาลมีคำพิพากษาซึ่งคู่ความมีสิทธิและหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล และคู่ความอาจขอให้มีการทุเลาการบังคับตามคำพิพากษาของศาลได้

^๕ มาตรา ๕๖ “เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองมีอำนาจที่จะพิจารณาใช้มาตรการบังคับทางปกครองเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของตนได้ตามบทบัญญัติในส่วนนี้ เว้นแต่จะมีการสั่งให้ทุเลาการบังคับไว้ก่อนโดยเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งนั้นเอง ผู้มีอำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์หรือผู้มีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยความถูกต้องของคำสั่งทางปกครองดังกล่าว

เจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่งจะมอบอำนาจให้เจ้าหน้าที่ซึ่งอยู่ใต้บังคับบัญชาหรือเจ้าหน้าที่อื่นเป็นผู้ดำเนินการก็ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้เจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองใช้มาตรการบังคับทางปกครองเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของคำสั่งทางปกครอง โดยกระทบกระเทือนผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองน้อยที่สุด”

๑๒. ประเด็นปัญหา

ความหมายของ “ผู้มีส่วนได้เสีย” ในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน

แนวคำตอบ

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน ได้ให้ความหมายของคำว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่าถึงเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินเท่านั้น

ในกรณีเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดและผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดถือว่าเป็นผู้ที่เสียสิทธิ จึงมีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียด้วย

กรณีผู้มีส่วนได้เสียซึ่งถูกศาลล้มละลายพิพากษาให้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และมีคำสั่งให้พิทักษ์ทรัพย์แล้ว ผู้มีส่วนได้เสียในกรณีนี้คือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษามาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓

.....

๑๓. ประเด็นปัญหา

กรณีกรรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งจะต้องมีการรังวัด ณ ตำแหน่งที่ดินจริงหรือไม่ หากต้องมีการรังวัด ณ ตำแหน่งที่ดินผู้ใดจะเป็นผู้นำทำการรังวัด

กฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

แนวคำตอบ

กรณีที่ต้องมีการรังวัดเพื่อแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยในทางปฏิบัติต้องมีการออกไปทำการรังวัดเพื่อกันเขตที่ดินส่วนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้นำทำการรังวัด แต่ในบางกรณีซึ่งเป็นกรณีพิพาทหากเจ้าของที่ดินไม่นำทำการรังวัดก็ให้คู่กรณีพิพาทซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเป็นผู้นำทำการรังวัด หรือหากเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ก็ให้หน่วยงานผู้ดูแลรักษาและรับผิดชอบที่ดินเป็นผู้นำทำการรังวัด ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางของศาลปกครองว่า หากเป็นกรณีที่พิพาทเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ หน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้ดูแลที่ดินดังกล่าวจะต้องเป็นผู้นำรังวัดทำแผนที่ ส่วนกรณีที่เอกชนพิพาทกันเองให้เป็นหน้าที่ของฝ่ายที่ได้รับสิทธิตามคำสั่งกรมที่ดินเป็นผู้นำทำการรังวัด

.....

๑๔. ประเด็นปัญหา

กรณีการตรวจสอบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินออกทับที่ดินของรัฐทั้งหมดหรือบางส่วน กรมที่ดินสามารถพิจารณา และอ่านแปล ตีความภาพถ่าย เองได้หรือไม่ เนื่องจากการส่งเรื่องให้ คณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร.) ใช้ระยะเวลามาก และในกรณีที่มีการอ่านแปล ภาพถ่ายของคณะกรรมการตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ จะต้องมีการเสนอเรื่องให้คณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดิน ของรัฐ (กบร.) พิจารณาอีกครั้งหรือไม่

ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๒. ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕

แนวคำตอบ

ตามแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์ในการส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ดังนี้

๑. ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๔๗^{๑๐} ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์

^{๑๐} ข้อ ๔ ในการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม ส.ค.๑ นอกจากต้องดำเนินการ ตามระเบียบคำสั่งและหนังสือเวียนที่กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในเรื่องนี้ไว้แล้วให้ปฏิบัติตามระเบียบนี้โดยเคร่งครัด

(๑) เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบดังนี้

(ก) ที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับ ส.ค.๑ หรือไม่ โดยแจ้งให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้นำชี้ แนวเขต และให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินตาม ส.ค.๑ เจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนผู้ปกครองท้องที่ไว้เป็น หลักฐาน หากมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปให้บันทึกเหตุแห่งความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเพราะ เหตุใด มีความเกี่ยวเนื่องกับที่ดินข้างเคียงตามที่แจ้งไว้ใน ส.ค. ๑ อย่างไร ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองในพื้นที่ นั้น ให้บันทึกการเปลี่ยนแปลงให้ชัดเจนพร้อมแนบหลักฐานการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองไว้ในเรื่องด้วย

(ข) สภาพการทำประโยชน์ตรงกับที่ได้แจ้งใน ส.ค.๑ หรือไม่ เช่น ใน ส.ค.๑ แจ้งสภาพ การทำประโยชน์เป็นที่นา แต่ที่ดินนำทำการตรวจพิสูจน์เป็นที่ป่าชายเลนทำนาไม่ได้ ต้องเชื่อว่าที่ดินที่นำทำการตรวจพิสูจน์นั้น ไม่ใช่ที่ดินตาม ส.ค.๑ เป็นต้น โดยตรวจสอบกับระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศที่มีใช้ในราชการใน พื้นที่นั้น

(ค) กรณีที่ชื่อผู้ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ตรงกับชื่อใน ส.ค.๑ ให้สอบสวนและ บันทึกถ้อยคำผู้ปกครองท้องที่และผู้ที่เกี่ยวข้องได้ว่าการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้มีชื่อใน ส.ค.๑ อย่างไร

ที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘^{๑๑} เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๑๑๘๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๔๘ เรื่อง การขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) โดยวางแนวทางปฏิบัติว่า เฉพาะกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยอย่างยิ่งว่า ที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจไม่ตรงตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ที่ผู้ขออนุญาตแสดงเป็นหลักฐาน ให้จังหวัดส่งเรื่องการขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ไปยังกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบและเสนอให้คณะกรรมการที่ดินที่กรมที่ดินแต่งตั้งเพื่อพิจารณาตรวจสอบเรื่องที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรายนั้น หากมีกรณีที่จะต้อง อ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ให้คณะกรรมการแจ้งจังหวัดจัดส่งภาพถ่ายทางอากาศครั้งแรก พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องให้กรมที่ดินดำเนินการ อ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ต่อไป

๒. ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๙๙๖ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) วางแนวทางปฏิบัติโดยมีกระบวนการตรวจสอบตามข้อ ๖ ซึ่งหากดำเนินการตรวจสอบครบถ้วนตามข้อ ๖ แล้วยังไม่ได้ข้อยุติว่า ที่ดินที่ขออนุญาตโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตรงตามหลักฐานที่ผู้ขออนุญาตแสดง และเป็นที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ให้ดำเนินการตรวจสอบกับกระทรวงการมหาดไทยหรือกระทรวงมหาดไทยที่ทำการขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ โดยตรวจสอบกับ

^{๑๑} ข้อ ๒. ให้ยกเลิกความใน (๒) ของข้อ ๔ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๒) เมื่อได้ดำเนินการตาม (๑) เสร็จแล้ว เชื่อได้ว่าที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตรงตามแบบแจ้ง การครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ที่ผู้ขออนุญาตแสดงเป็นหลักฐานและเป็นที่ดินที่พึงออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปตามอำนาจหน้าที่

ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยเป็นอย่างยิ่งว่า ที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจไม่ตรงตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ที่ผู้ขออนุญาตแสดงเป็นหลักฐาน ให้จังหวัดส่งเรื่องการขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ไปยังกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบและเสนอให้คณะกรรมการที่ดินที่กรมที่ดินแต่งตั้งเพื่อพิจารณาตรวจสอบเรื่องที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรายนั้น หากมีกรณีที่จะต้อง อ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ให้คณะกรรมการแจ้งจังหวัดจัดส่งภาพถ่ายทางอากาศครั้งแรก พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องให้กรมที่ดินดำเนินการ อ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ต่อไป

เมื่อคณะกรรมการได้ดำเนินการตามวรรคสองเสร็จแล้ว ให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญแจ้งผลการพิจารณาตรวจสอบ ตลอดจนข้อสังเกต ข้อเสนอแนะและข้อสั่งการให้จังหวัดทราบโดยเร็ว

อนึ่ง เรื่องที่ได้ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ให้รวบรวมรายงานผู้ตรวจราชการกรมเพื่อทำการตรวจสอบและกำกับการปฏิบัติราชการทุกราย ในคราวที่ได้ออกตรวจราชการทุกครั้งด้วย”

แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้หรือไม่

๓. ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑^{๑๒} สำหรับคำขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค.๑ ที่ยื่นคำขอไว้หลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ โดยศาลแจ้งให้กรมที่ดินดำเนินการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่

กรณีที่ต้องดำเนินการตรวจสอบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินออกทับที่ดินของรัฐทั้งหมดหรือบางส่วนโดยการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เนื่องจากตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ กำหนดให้มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ จังหวัด (กปร.จังหวัด) เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาตรวจสอบในการพิสูจน์สิทธิในการครอบครองที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ โดยมีมาตรการ เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ (ตามมติ กปร. ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖) กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำเนินการไว้ และมีคณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศทำหน้าที่ในการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งการพิสูจน์สิทธิในการครอบครองที่ดินในเขตที่ดินของรัฐจะต้องผ่านกระบวนการตรวจพิจารณาจากคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) จังหวัดจึงควรใช้

^{๑๒} มาตรา ๘ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมีได้ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพนักงานกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

ช่องทางดังกล่าวในการดำเนินการ เพราะหากคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กบร.จังหวัด) ไม่เห็นด้วยกับผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ของกรมที่ดิน ก็จะต้องส่งเรื่อง ให้คณะกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศทำหน้าที่ในการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งหาก ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ไม่ตรงกันอาจมีการนำประเด็นดังกล่าวไปร้องเรียนหรือยื่นฟ้อง ต่อศาลได้ ประกอบกับปัจจุบันการส่งเรื่องการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ตามมาตรา ๘ แห่ง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้กรมที่ดิน ค้างดำเนินการ อยู่จำนวนมาก ดังนั้น หากการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เป็นเรื่องเกี่ยวกับการพิสูจน์สิทธิใน การครอบครองที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ กรมที่ดินจะส่งเรื่องคืนจังหวัดให้นำเสนอคณะกรรมการแก้ไขปัญหา การบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กบร.จังหวัด) เพื่อส่งเรื่องให้คณะกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ ดำเนินการต่อไป

กรณีที่อยู่ในขั้นตอนการดำเนินการของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้มี การอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศแล้ว จะต้องมีการเสนอเรื่องให้คณะกรรมการแก้ไขปัญหา การบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กบร.จังหวัด) พิจารณาอีกครั้งหรือไม่ ปัจจุบันแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินให้ ถือว่าเป็นดุลยพินิจของผู้ว่าราชการจังหวัดที่จะพิจารณาสั่งการ โดยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้สรุป ข้อเท็จจริงและเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อประกอบการพิจารณาสั่งการ

.....

๑๕. ประเด็นปัญหา

กรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีสาเหตุความผิดพลาดเกิดจากหน่วยงานใด ควรให้หน่วยงานนั้นๆ เป็นผู้มีหน้าที่นำเรื่องกรณีดังกล่าวฟ้องต่อศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

แนวคำตอบ

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้เป็นหน้าที่ของอธิบดีหรือผู้ที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นผู้ออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่ได้มีข้อยกเว้นว่าต้องให้หน่วยงานที่เป็นสาเหตุของความผิดพลาดเป็นผู้ยื่นฟ้องดำเนินคดี แล้วกรมที่ดินไม่ต้องดำเนินการต่อไป ดังนั้น แม้กฎหมายจะเปิดช่องให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและรับผิดชอบดูแลรักษาที่ดินตามกฎหมายสามารถยื่นฟ้องดำเนินคดีได้ แต่หากหน่วยงานดังกล่าวไม่ดำเนินการก็เป็นหน้าที่ของกรมที่ดินที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

.....

๑๖. ประเด็นปัญหา

กรณีที่มีการฟ้องกรมที่ดิน (เฉพาะอธิบดีกรมที่ดิน ไม่ได้ฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด) ต่อศาล ในประเด็นเกี่ยวกับคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน และสำนักกฎหมายจะต้องดำเนินการชี้แจงต่อศาลนั้น เหตุใดสำนักกฎหมายจึงไม่ประสานงานกับ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ แต่กลับขอเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดอีกทั้งที่เอกสารทั้งหมดก็มีอยู่ที่ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญอยู่แล้ว และกรมที่ดินก็เป็นผู้ออกคำสั่ง ซึ่งเป็นการทำงานซ้ำซ้อนไม่เป็นการบูรณาการ

กฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

แนวคำตอบ

กรณีกรมที่ดินหรืออธิบดีกรมที่ดินถูกฟ้องเป็นคดี สำนักกฎหมายมีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการเกี่ยวกับคดี ซึ่งในการชี้แจงต่อศาลในทางปฏิบัติสำนักกฎหมายจะมีหนังสือแจ้งให้สำนัก มาตรฐานการออกหนังสือสำคัญชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำให้การ รวมทั้งขั้นตอนปฏิบัติหรือกฎหมายที่ดิน ที่เกี่ยวข้องในคดี แล้วสำนักกฎหมายนำข้อมูลไปพิจารณาเพื่อชี้แจงและทำคำให้การต่อไป แต่เนื่องจาก ข้อเท็จจริงในสำนวนการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน อาจมีข้อเท็จจริงบางประเด็นไม่ครบถ้วน ซึ่งอาจส่งผลในทางคดี ดังนั้นเพื่อความรอบคอบสำนักกฎหมาย จึงขอข้อมูลจากทางจังหวัดโดยตรงอีกทางหนึ่ง

.....

๑๗. ประเด็นปัญหา

กรณีมีการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และได้จดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาศาล โดยเป็นคำพิพากษาซึ่งคดียังไม่ถึงที่สุด และจำเลยยื่นคำร้องขอให้ศาลพิจารณาคดีใหม่ ต่อมาศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ศาลชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาใหม่ และศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และรายการจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ มาตรา ๖๓

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

แนวคำตอบ

ตามมาตรา ๖๓^{๑๓} วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๗ (๓)^{๑๔} กรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษานับถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษา ซึ่งคำพิพากษาศาลที่นำมาใช้เป็นหลักฐานในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องเป็นคำพิพากษาซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏในภายหลังว่า คำพิพากษาศาลที่นำมาใช้เป็นหลักฐานในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นคำพิพากษาซึ่งคดียังไม่ถึงที่สุด การออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวย่อมเป็นการดำเนินการไปโดยไม่ชอบ ในทางปฏิบัติจึงต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

.....

^{๑๓} มาตรา ๖๓ โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวน ให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

^{๑๔} (๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษานับถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

๑๘. ประเด็นปัญหา

กรณีทนายทนายโดยธรรมยื่นคำขอรับมรดกและขอออกใบแทนโฉนดที่ดินในคราวเดียวกัน ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาว่าโฉนดที่ดินฉบับเดิมมิได้สูญหาย และเจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่บุคคลอื่นไปแล้ว ใบแทนโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนโอนมรดก จะต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑, ๖๓ และ ๘๑
๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๐
๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗

แนวคำตอบ

ตามกฎหมายทายาทโดยธรรมย่อมมีสิทธิที่จะยื่นขอออกใบแทนโฉนดและขอรับมรดกที่ดินไปในคราวเดียวกันได้ เพราะทรัพย์มรดก (โฉนดที่ดิน) ย่อมตกทอดแก่ทายาทนับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม แต่เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ทายาทโดยธรรมดังกล่าวไม่ใช่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามโฉนดที่ดิน เนื่องจากเจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๐^{๑๕} ถือว่าทายาทโดยพินัยกรรมมีสิทธิในทรัพย์สินที่ระบุไว้ตามพินัยกรรม ดังนั้น ทายาทโดยธรรมซึ่งไม่มีสิทธิที่จะได้รับมรดกโฉนดที่ดินจึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดินและขอรับโอนมรดกที่ดินได้ การออกใบแทนโฉนดที่ดินและจดทะเบียนโอนมรดก จึงเป็นการดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

.....

^{๑๕} มาตรา ๑๖๒๐ ถ้าผู้ใดตายโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ หรือทำพินัยกรรม ไว้แต่ไม่มีผลบังคับได้ ให้ป็นทรัพย์มรดกทั้งหมดแก่ทายาทโดยธรรมของ ผู้ตายนั้นตามกฎหมาย

ถ้าผู้ใดตายโดยได้ทำพินัยกรรมไว้ แต่พินัยกรรมนั้นจำหน่ายทรัพย์หรือ มีผลบังคับได้แต่เพียงบางส่วนแห่งทรัพย์มรดก ให้ป็นส่วนที่มีได้จำหน่าย โดยพินัยกรรม หรือส่วนที่พินัยกรรมไม่มีผลบังคับให้แก่ทายาทโดยธรรมตามกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งส่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวัน นับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง

พระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙)

พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๓
เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ
ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่ง
มาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจ
ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา
ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน
(ฉบับที่ ๙) พ.ศ.๒๕๔๓”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็น
ต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียน
อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย
มีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดี
มอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์
เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่น
ที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนด
สามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงาน
ฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการการสอบสวน

ตามวรรคสอง ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายภายในกำหนด หกสิบวันนับแต่วันที่ได้นำคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการ ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ ต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่ง อธิบดีมอบหมายสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน ให้อธิบดีหรือรองอธิบดี ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจาก คณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ ดำเนินการไปตามนั้นการดำเนินการเพิกถอนแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์มาให้ถือว่าโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดิน ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดิน มีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนดการตั้งคณะกรรมการ สอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ฯลฯ

หมายเหตุ : - เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมผู้มีอำนาจหน้าที่ ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยให้อธิบดีกรมที่ดิน หรือรอง อธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์แต่เพียงฝ่ายเดียว เพื่อให้การดำเนินการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว นอกจากนี้ เห็นสมควรแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การอายัดที่ดิน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตลอดจนบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน
และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียน
โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๖๑ วรรคเก้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔

หมวด ๑

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน

ข้อ ๒ เมื่อความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน แต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน ผู้แทนกรมป่าไม้ หรือผู้แทนกรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่า และพันธุ์พืช เป็นกรรมการด้วย แล้วแต่กรณี

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการและให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการ ซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาจำนวนสองคนเป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่ง เป็นเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจำนวนสองคนเป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๓ ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ

ข้อ ๔ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณาพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

เมื่อคณะกรรมการได้รับเอกสารมาตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ออกใบรับไว้เป็นหลักฐานในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่อาจเรียกเอกสารมาตามวรรคหนึ่งได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินด้วย

ข้อ ๕ เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานผลการสอบสวนนั้นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

ในรายงานผลการสอบสวนตามวรรคหนึ่ง ให้สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่มีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นรวมทั้งให้เสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินด้วยว่าสมควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่อย่างไร

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนการสอบสวนโดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ดำเนินการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนนั้นไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

ข้อ ๗ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวน ถ้าอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ให้กำหนดประเด็นพร้อมทั้งส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะเดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมต่อไป

ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จโดยเร็วและให้ส่งผลการสอบสวนเพิ่มเติมขึ้นไปให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

หมวด ๒

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ข้อ ๘ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น

ข้อ ๙ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่ผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ไม้อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้รับหนังสือแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งเพื่อให้มีโอกาสดำเนินการคัดค้านแล้วและมีความประสงค์ที่จะคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ให้ทำหนังสือคัดค้านยื่นต่อประธานคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หรือถือว่าได้รับแจ้งโดยให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าไม่ประสงค์ที่จะคัดค้าน

หมวด ๓

การส่งเพิกถอนหรือแก้ไข

ข้อ ๑๒ เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๕ หรือข้อ ๗ แล้วอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินจะพิจารณา ส่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้ ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๑๓ ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามข้อ ๑๒ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย

ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย ทั้งนี้ ให้นำความในข้อ ๘ ข้อ ๙ และข้อ ๑๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่บัญญัติให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็วและสอดคล้องกับหลักการปฏิรูประบบราชการที่มุ่งเน้นให้มีการกระจายภารกิจและการกระจายอำนาจการตัดสินใจ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่องเสร็จที่ ๗๘๑/๒๕๓๕

บันทึก

เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑๗๙๖๓ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๓๕ ถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า กรมที่ดินได้ส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘^[๑] แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ซึ่งในบางท้องที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้ประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน จึงทำให้มีปัญหาในการดำเนินการว่าที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอำนาจเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรในท้องที่ดังกล่าวได้ แต่ ส.ป.ก. ไม่เห็นด้วยกับความเห็นดังกล่าว และกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายและมีผลต่อการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาวินิจฉัย

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือข้างต้นโดยได้รับฟังความเห็นของผู้แทนกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (สำนักงานปลัดกระทรวงและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) และต่อมา ส.ป.ก. ได้มีหนังสือ ที่ กษ. ๑๒๐๔/๕๗๒๔ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๓๕ แจ้งความเห็นมาว่า ส.ป.ก. พิจารณาข้อหารือข้างต้นแล้วเห็นว่า ผลของการพิจารณาข้อกฎหมายดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานตามนโยบายการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหากไม่มีความชัดเจนในข้อกฎหมาย ๒ ประการ คือ

(๑) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะดำเนินการได้ในทุกพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดิน หรือไม่

(๒) ที่ดินแปลงที่ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน นั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. โดยผลของพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๖ ทวิ ซึ่งหากรายการผู้ครอบครองที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินและมิได้ดำเนินการใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อที่จะให้ได้สิทธิในที่ดินไม่อาจแจ้งการครอบครองหรือนำทำการสำรวจจริงวัด กรณีที่ได้มีการประกาศเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือไม่

ส.ป.ก. เห็นว่า ที่ดินของรัฐที่ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นที่ดิน ๔ ประเภท ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ คือ สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ที่

คณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน และ ส.ป.ก. ก็ได้ขอออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินตามมาตรา ๒๕ ซึ่งมีทั้งการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินโดยถือเขตของอำเภอเป็นหลักตามกฎหมายก่อนการแก้ไขในปี ๒๕๓๒ และการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเฉพาะที่ดินจะดำเนินการหลังจากได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ จึงมีเขตปฏิรูปที่ดินที่ ส.ป.ก. ดำเนินการและมิได้ดำเนินการอยู่ด้วย ดังนั้น กรณีจึงน่าจะไม่มีที่ดินที่ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินแปลงใดที่สามารถเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ และเขตปฏิรูปที่ดินตามความหมายการเดินสำรวจนั้น น่าจะเป็นที่ดินที่อยู่นอกเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้จัดที่ดินให้แก่เกษตรกรไปแล้วหรืออยู่ระหว่างดำเนินการ ส่วนประเด็นตามข้อ ๒ เป็นเรื่องที่ว่าผู้ครอบครองที่ดินไม่อาจอ้างสิทธิใดๆ ใช้นับกับรัฐได้

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) มีความเห็นว่า มาตรา ๕๘^[๒] แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ กำหนดให้รัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยท้องที่ที่ประกาศดังกล่าวต้องไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร เมื่อได้มีการประกาศข้างต้นแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจะกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัด ซึ่งผู้มีหลักฐานสำหรับที่ดินหรือผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือตัวแทน จะต้องมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย จึงเห็นได้ว่า บทบัญญัติข้างต้นมิได้กำหนดห้ามมิให้เดินสำรวจรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจเข้าไปเดินสำรวจรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ที่ได้กำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเดินสำรวจรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้แล้ว มีปัญหาว่าจะสามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕^[๓] แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้หรือไม่ ซึ่ง ส.ป.ก. ไม่เห็นด้วยกับกรมที่ดินโดยเห็นว่า ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในกรณีดังกล่าวได้สละสิทธิการครอบครองที่ดินแล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่ง ส.ป.ก. มีอำนาจดำเนินการปฏิรูปที่ดินนั้นได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในกรณีนี้ไม่ได้ จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาปัญหานี้ด้วยนั้น

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) เห็นว่า ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ซึ่งมีได้แจ้งการครอบครองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง^[๔] แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และไม่ได้รับพอนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัด นั้น วรรคสองของบทบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดินและรัฐมีอำนาจจัดที่ดินนั้นตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ต่อมามาตรา ๕ วรรคสองนี้ได้ถูกยกเลิกโดย

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ และกำหนดมาตรา ๒๗ ตรี^[๕] แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ขึ้นแทน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์เหล่านี้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินโดยแจ้งการครอบครองภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศหรือมานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดชี้เขตที่ดินของตนในเวลามีการเดินสำรวจรังวัดก็ถือว่าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อไป ดังนั้น หากผู้ครอบครองและทำประโยชน์ดังกล่าวได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก็ถือว่ามิสิทธิขอออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ^[๖] แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แต่ถ้าไม่ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และต่อมาที่ดินนั้นถูกกำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ผู้นั้นก็ไม่มีสิทธิมานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดเพราะถือว่าไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินนั้น ส.ป.ก. จึงมีอำนาจนำที่ดินนั้นมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

โดยสรุป ภายหลังที่ได้มีการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีอำนาจเดินสำรวจรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในเขตดังกล่าวได้ แต่จะออกโฉนดในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ทั้งมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฯลฯ ไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ได้

(ลงชื่อ) อักษราทร จุฬารัตน

(นายอักษราทร จุฬารัตน)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๓๕

^[๑] มาตรา ๕๘ เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใดให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่ และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน แห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

ฯลฯ

^[๒] โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑)

^[๓] มาตรา ๕ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ถ้าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีหน้าที่แจ้งการครอบครองที่ดิน ไม่แจ้งภายในระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก ให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาละสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด

^[๔] โปรดดูเชิงอรรถที่ (๓)

^[๕] มาตรา ๒๗ ตริ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรื้อคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๒๗ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อมาจนถึงวันทำการสำรวจรังวัดพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลา

ดังกล่าว แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

^[๒] มาตรา ๕๘ ทวิ เมื่อได้สำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสองเมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

เรื่องเสร็จที่ ๒๐๗/๒๕๓๗

บันทึก

เรื่อง อำนาจในการดูแลรักษาที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมือง ใช้ร่วมกันและการออกเอกสารสิทธิที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๒/๖๗๐๓๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้ให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายว่าเมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินในท้องที่ใดแล้ว พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวย่อมมีผลเป็นการถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในท้องที่นั้นตามที่ระบุไว้ในแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาในเขตอำเภอนั้นทั้งหมด และคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๓) ได้ให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายว่า ภายหลังที่ได้มีการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีอำนาจเดินสำรวจรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในเขตดังกล่าวได้ เนื่องจากมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ มิได้กำหนดห้ามมิให้เดินสำรวจรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งมีได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ได้

กระทรวงมหาดไทยได้รับแจ้งจากกรมที่ดินว่าในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ มีประเด็นปัญหาข้อกฎหมายดังนี้

๑. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ไม่ประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินจะมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๒๖ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ หรือไม่ และหน่วยราชการใดเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินดังกล่าว

๒. ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน แต่อยู่นอกเขตดำเนินการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครอง

และทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแต่มิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือไม่

ในปัญหาดังกล่าว กรมที่ดินมีความเห็นดังนี้

๑. กรณีที่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้วพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวย่อมมีผลเป็นการถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในท้องที่นั้นตามที่ระบุไว้ในแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาในเขตอำเภอนั้นทั้งหมด ทั้งนี้ตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๒) เมื่อ ส.ป.ก. ไม่มีแผนงานดำเนินการและไม่ประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน กรมที่ดินจึงมีอำนาจนำพื้นที่ดังกล่าวมาจัดให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการทำมาหาเลี้ยงชีพ หรือดำเนินการตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินให้อำนาจไว้และโดยที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นที่รกร้างว่างเปล่าและอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจดูแลรักษาคุ่มครองป้องกันตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ที่ดินที่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน แต่อยู่นอกเขตดำเนินการของ ส.ป.ก. พนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเป็นบุคคลตามความในมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินที่อยู่นอกเขตดำเนินการของ ส.ป.ก. มิใช่ที่ดินที่จัดหาเพื่อนำมาใช้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่าปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายและมีผลกระทบต่อการทำงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามโครงการพัฒนากฎที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ซึ่งในปีงบประมาณ ๒๕๓๗ กระทรวงมหาดไทย (โดยกรมที่ดิน) มีแผนงานโครงการเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรในพื้นที่ ๑๔ จังหวัด โดยจะเริ่มปฏิบัติงานในพื้นที่ตั้งแต่วันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๓๖ จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาปัญหาดังกล่าวเป็นการด่วนด้วย

ในการพิจารณาข้อหารือของกระทรวงมหาดไทย คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) และผู้แทนกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) สรุปความได้ว่า กรมที่ดินประสบปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรังวัดสอบเขตที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินและการออกเอกสารสิทธิให้แก่ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ เนื่องจากพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ ซึ่งกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินโดยถือเขตของอำเภอเป็นหลักมีผลเป็นการถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในเขตอำเภอนั้นทั้งหมด ในทางปฏิบัติ ส.ป.ก. ไม่อาจดำเนินการปฏิรูปที่ดินทั้งอำเภอตามที่ได้มีพระราชกฤษฎีกา

กำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ ได้ แต่จะกำหนดพื้นที่เพียงบางส่วนเป็นเขตดำเนินการ ปัญหาจึงมีว่า ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวที่ถูกถอนสภาพและ ส.ป.ก. ไม่ประสงค์จะนำมาดำเนินการ จะเป็นที่ดินประเภทใด และส่วนราชการใดจะมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา กรณีดังกล่าวเป็นปัญหาในทางปฏิบัติระหว่างส่วนราชการที่เกี่ยวข้องดังตัวอย่างที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โศกดวงดี ในท้องที่ตำบลหาดคำ อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย ซึ่งทางราชการได้ประกาศหวงห้ามไว้เป็นที่ทำเลเลี้ยงสัตว์ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๔๗๘ เนื้อที่ประมาณ ๔,๕๕๐ ไร่ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๒๘ ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่อำเภอเมืองหนองคายให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โศกดวงดี จึงอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวด้วยและในปี พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้มีการรังวัดสอบเขตได้เนื้อที่ประมาณ ๒,๑๔๔ ไร่ สภาพปัจจุบันมีราษฎรเข้าไปจับจองเป็นที่อยู่อาศัย ค้าขาย ทำการเกษตร มีการปลูกสร้างอาคารบ้านเรือนเป็นหลักฐานมั่นคงถาวร มีทั้งโรงเรียนและสถานที่ราชการ ส.ป.ก. เห็นว่าที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โศกดวงดี ไม่เหมาะสมต่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเนื่องจากมีสภาพเป็นชุมชนประมาณครึ่งหนึ่งของพื้นที่ และยังมีปัญหาเกี่ยวกับการเพิกถอน น.ส.๓ ที่ออกทับที่ดินดังกล่าว ส.ป.ก. จึงไม่ประสงค์จะนำที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โศกดวงดี ไปดำเนินการปฏิรูป กรณีจึงมีปัญหาว່หากพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ มีผลเป็นการถอนสภาพที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๒๖ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ แล้วที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ถูกถอนสภาพ จะกลายเป็นที่รกร้างว่างเปล่าซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจดูแลรักษาคุ้มครองป้องกันตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

นอกจากนี้ กรมที่ดินยังมีปัญหาเกี่ยวกับการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งในแต่ละปีงบประมาณ กระทรวงมหาดไทยโดยกรมที่ดินจะประกาศกำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ มาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๘ ทริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และจังหวัดที่กระทรวงมหาดไทยประกาศทำการสำรวจฯ จะครอบคลุมพื้นที่ที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ ไว้ด้วย ดังนั้น จึงมีพื้นที่ที่ราษฎรครอบครองและทำประโยชน์อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินแต่อยู่นอกเขตดำเนินการของ ส.ป.ก. ซึ่งผู้ครอบครองไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และไม่ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๒๗ ทริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยราษฎรที่ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่ดินส่วนมากจะอ้างว่าไม่ทราบว่าจะต้องไปแจ้งหรือขอขมามีประกาศให้ไปแจ้งตนเองไปประกอบอาชีพต่างท้องที่ เป็นต้น ในทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้ดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๘ ในบางจังหวัด เช่น จังหวัดสุรินทร์ ศรีสะเกษ นครราชสีมา ฯลฯ กรมที่ดินได้ส่งเจ้าหน้าที่เข้าไปทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในอำเภอต่างๆ ที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ ด้วย แต่การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะดำเนินการเฉพาะบริเวณนอกพื้นที่ดำเนินการของ ส.ป.ก. และได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง

การทำประโยชน์ให้แก่ผู้ครอบครองทำประโยชน์ทั้งผู้ที่มีหลักฐาน ส.ค.๑ หรือผู้ที่แจ้งตามมาตรา ๒๗ ตรี รวมทั้งได้ออกโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ที่ครอบครองที่ดินที่ไม่มีหลักฐานต่างๆ ด้วย แต่เนื่องจากคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นในข้อกฎหมายว่า ในเขตปฏิรูปที่ดิน กรมที่ดินไม่อาจออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินฯ และได้แจ้งความประสงค์ที่จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ จึงเกิดปัญหาในทางปฏิบัติว่าโฉนดที่ดินที่กรมที่ดินได้ออกให้แก่ราษฎรในพื้นที่ดังกล่าวจะต้องถูกเพิกถอนอันจะเป็นผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมเป็นอันมาก เพราะโฉนดเหล่านั้นได้มีการซื้อขายเปลี่ยนมือหรือนำไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่นๆ ด้วย กรมที่ดินจึงขอหารือว่าในท้องที่ที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ แล้ว กรมที่ดินจะมีอำนาจเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือน.ส.๓ ก. ให้แก่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดินที่อยู่นอกเขตดำเนินการของส.ป.ก. ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาข้อหารือของกระทรวงมหาดไทยในสองประเด็นดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

สำหรับประเด็นที่หนึ่ง ที่ว่า พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินจะมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๒๖ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือไม่ และหน่วยราชการใดเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินดังกล่าวนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๒) เห็นสมควรกล่าวไว้ในเบื้องต้นว่า พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันอาจจำแนกออกได้เป็นสองประเภท ประเภทที่หนึ่งเป็นพระราชกฤษฎีกาที่ได้ตราขึ้นก่อนพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ใช้บังคับ ซึ่งจะต้องถือเขตของอำเภอเป็นหลัก และประเภทที่สองได้แก่พระราชกฤษฎีกาที่ได้ตราขึ้นตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งจะต้องกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ เฉพาะที่ดินที่จะดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเว้นแต่ในกรณีที่จะต้องถือเขตของตำบลหรืออำเภอเป็นหลักก็ได้ และตามปัญหาที่กระทรวงมหาดไทยหารือมานั้น ปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นกรณีของพระราชกฤษฎีกาประเภทที่หนึ่งซึ่งถือเขตของอำเภอเป็นหลักและมีผลให้เขตปฏิรูปที่ดินเป็นเขตที่กว้างเกินความประสงค์ของ ส.ป.ก. ที่จะนำมาปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อประเด็นที่พึงพิจารณามีลักษณะเช่นนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาความในมาตรา ๒๖ (๑) แล้วเห็นว่า โดยที่มาตรา ๒๖ (๑)^[๑] ได้บัญญัติไว้ว่า ถ้าในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแต่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันก็ดี... ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยมิต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ ดังนั้น เมื่อที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแปลงใดได้ถูกถอนสภาพจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันโดยผลของ

พระราชกฤษฎีกาฯ เสียแล้ว และไม่ว่า ส.ป.ก. ประสงค์จะดำเนินการหรือไม่ดำเนินการปฏิรูปที่ดินแปลงนั้นก็ไม่ทำให้ที่ดินดังกล่าวที่พ้นจากสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปแล้วกลับคืนสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอีก แต่ถ้าเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันและพลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน มาตรา ๒๖ (๑) ได้บัญญัติว่า ...เมื่อได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนโดยคณะกรรมการประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วก็ดี ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวโดยมิต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ ดังนั้น ตราบใดที่ ส.ป.ก. ยังไม่มีความประสงค์จะใช้ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. ก็ไม่ต้องจัดที่ดินแปลงอื่น ให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทน และที่ดินนั้นก็ยังคงสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอยู่ต่อไปสำหรับปัญหาที่ว่า หน่วยราชการใดจะเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินที่พ้นจากสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันและ ส.ป.ก. ไม่ประสงค์จะดำเนินการปฏิรูปที่ดินนั้น เห็นว่า เป็นหน้าที่ของ ส.ป.ก. ที่จะต้องดูแลรักษาที่ดินนั้น แต่ถ้าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งยังไม่ถูกถอนสภาพเพราะยังไม่ได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนและ ส.ป.ก. ไม่ประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน หน่วยราชการซึ่งเคยเป็นผู้ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันตามที่กฎหมายได้บัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของหน่วยราชการนั้นก็คงมีอำนาจหน้าที่ที่จะต้องดูแลรักษาต่อไป ถึงแม้ว่าสาธารณสมบัติของแผ่นดินดังกล่าวจะอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินก็ตาม

อนึ่ง คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) มีความเห็นเพิ่มเติมว่า เพื่อให้การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีขอบเขตการดำเนินการที่ชัดเจน หาก ส.ป.ก. ไม่ประสงค์ที่จะนำที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ถูกถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินแล้ว ก็สมควรที่จะได้มีการประสานงานระหว่างหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อตราพระราชกฤษฎีกากันพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ไม่ประสงค์จะนำมาปฏิรูปที่ดินออกจากเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและให้หน่วยราชการที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงสามารถเข้าไปดำเนินการได้

สำหรับประเด็นที่สอง ที่ว่า ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินแต่อยู่นอกเขตดำเนินการของ ส.ป.ก. พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่มิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้หรือไม่นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่า เขตปฏิรูปที่ดินหมายถึงเขตที่ดินตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ ซึ่งอาจเป็นเขตที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการและเขตที่ ส.ป.ก. ยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการด้วย ดังนั้น เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ แล้วและในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและ

ทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕^[๒] แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตริ^[๓] แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้เคยให้ความเห็นไว้แล้วในบันทึก เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน^[๔]

(ลงชื่อ) ม.ต้นเต็มทรัพย์

(นายไมตรี ต้นเต็มทรัพย์)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มีนาคม ๒๕๓๗

^[๑] มาตรา ๒๖ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว

(๑) ถ้าในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่พลเมืองเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันก็ดี หรือพลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนโดยคณะกรรมการประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วก็ดี ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวโดยมิต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

(๒) ถ้าในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้สงวนหรือหวงห้ามไว้ตามความต้องการของทางราชการ เมื่อกระทรวงการคลังได้ให้ความยินยอมแล้ว ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพ

การเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าว โดยมีต้องดำเนินการถอนสภาพตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

(๓) ถ้าในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินและที่ดินนั้นอยู่นอกเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

(๔) ถ้าเป็นที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินเขตป่าสงวนแห่งชาติส่วนใดแล้ว เมื่อ ส.ป.ก. จะนำที่ดินแปลงใดในส่วนนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติในที่ดินแปลงนั้น และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนตามกฎหมายป่าสงวนแห่งชาติ

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม (๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ และมีอำนาจในการให้เช่าที่ดินอันเป็นป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวได้และให้เช่าที่ได้มาตกเป็นของกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

^[๒] มาตรา ๕ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด

^[๓] มาตรา ๒๗ ตี เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรอคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๒๗ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อกันมาจนถึงวันทำการสำรวจจริงวัดหรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนดให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

^[๔] ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาถึงกระทรวงมหาดไทย ที่ นร ๐๖๐๑/๑๒๒๙ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๓๕

เรื่องเสร็จที่ ๒๑๔/๒๕๓๘

บันทึก

เรื่อง การกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินที่จะมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ ๐๗๓๗.๑/๑๓๒๖๕ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๓๗ หรือมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาความว่า ด้วยรัฐบาลมีนโยบายเร่งรัดการปฏิรูปที่ดินในที่ดินของรัฐประเภทต่าง ๆ ให้สามารถครอบคลุมพื้นที่ได้โดยเฉลี่ยปีละประมาณ ๔ ล้านไร่ ประกอบกับมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๖ ให้กรมป่าไม้มอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติและป่าไม้อาวุโศกที่เสื่อมสภาพแล้ว มีราษฎรเข้าถือครองทำกินอยู่ ให้ ส.ป.ก. นำไปปฏิรูปที่ดิน จากนโยบายรัฐบาลดังกล่าว กรมป่าไม้ได้รายงานกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ส่งมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติในส่วนจำแนกเป็นเขตพื้นที่ป่าที่เหมาะสมต่อการเกษตร และเขตพื้นที่ป่าเพื่อเศรษฐกิจ ให้ ส.ป.ก. นำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ปัจจุบันมอบไปแล้วประมาณ ๔๔ ล้านไร่ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้นำพื้นที่ดังกล่าวไปประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินแล้วบางส่วน และบางส่วนอยู่ในระหว่างเร่งรัดดำเนินการแต่เนื่องจากพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ (พื้นที่ป่าที่เหมาะสมต่อการเกษตรและพื้นที่ป่าเพื่อเศรษฐกิจ) ที่กรมป่าไม้มอบให้ ส.ป.ก. นำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินนั้น กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีนโยบายให้กรมป่าไม้มอบให้ทั้งผืน ทำให้พื้นที่บางส่วนที่กรมป่าไม้มีภาระผูกพันตามระเบียบ และกฎหมาย (พื้นที่อนุญาตใช้ประโยชน์ตามกฎหมายว่าด้วยป่าสงวนแห่งชาติ พื้นที่สวนป่า หมู่บ้านป่าไม้ พื้นที่ สทก. และพื้นที่บางส่วนที่มีสภาพป่าอยู่ในพื้นที่ที่กรมป่าไม้มอบให้ ส.ป.ก. ด้วย ซึ่งการมอบแต่ละครั้ง กรมป่าไม้ได้แจ้งให้ ส.ป.ก. ทราบด้วยว่าจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามระเบียบ กฎหมาย นโยบาย กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และไม่เข้าดำเนินการในพื้นที่ที่มีสภาพป่า แต่อย่างไรก็ตามเมื่อ ส.ป.ก. ดำเนินการประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. ได้ประกาศคลุมทับพื้นที่ที่กรมป่าไม้มีภาระผูกพันตามระเบียบ กฎหมาย และพื้นที่ที่มีสภาพป่าด้วย ทำให้มีปัญหาว่า พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติส่วนที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินประกาศคลุมทับทั้งหมดนั้น จะพ้นจากการเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามนโยบายมาตรา ๒๖ (๔) ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินหรือไม่

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้รับรายงานจากกรมป่าไม้ว่า กรณีพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติบางส่วนที่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินคลุมทับแล้วกรมป่าไม้มีความเห็นว่าไม่น่ามีผลทำให้ที่ดินนั้นพ้นจากการเป็นป่าสงวนแห่งชาติทันทีตราใดที่ ส.ป.ก. ไม่เข้าดำเนินการปฏิรูปที่ดินในบริเวณพื้นที่นั้น แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากจังหวัดทองที่ได้หารือกรมป่าไม้ถึงปัญหาในทางปฏิบัติดังกล่าวข้างต้นกระทรวงเกษตรและสหกรณ์จึงเห็นควรหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเกี่ยวกับมาตรา ๒๖ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ดังนี้

๑. เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติป่าใดป่าหนึ่งแล้ว ต่อมา มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว (หรือมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่นั้นไปก่อนแล้ว) พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินจะมีผลเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติแปลงนั้นทันที หรือไม่ ประการใด

๒. ความว่า เมื่อ ส.ป.ก. จะนำที่ดินแปลงใดในส่วนนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ... ข้อความที่ขีดเส้นใต้ หมายถึง เมื่อ ส.ป.ก. เข้าดำเนินการสำรวจรังวัดและออกเอกสาร ส.ป.ก. ๔-๐๑ ในพื้นที่แปลงนั้นเรียบร้อยแล้วหรือหมายถึงเมื่อ ส.ป.ก. มีแผนงานที่จะสำรวจแปลงถือครองที่ดินของราษฎรในพื้นที่แปลงนั้นหรือหมายถึง เมื่อ ส.ป.ก. กำลังดำเนินการสำรวจรังวัดแปลงถือครองที่ดินของราษฎรในพื้นที่แปลงนั้น หรือมีความหมายครอบคลุมเพียงใด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) พิจารณาปัญหาข้อหาดังกล่าวโดยฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงของผู้แทนกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (กรมป่าไม้และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) และผู้แทนสำนักนายกรัฐมนตรี (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี) แล้ว ผู้แทนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติมว่า เดิมคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๖ อนุมัติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่ได้จำแนกไว้เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมกับการเกษตร (โซน เอ) ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและกรมป่าไม้ก็ได้ดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีในเรื่องนี้ร่วมกันโดยไม่มีปัญหาในทางปฏิบัติแต่อย่างใดแต่ต่อมาคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๓๗ อนุมัติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติในเขตเศรษฐกิจเสื่อมโทรม (โซน บี) กรมป่าไม้ได้เร่งรัดส่งมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทำให้ไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่จริงในขณะส่งมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ เป็นเหตุให้กรมป่าไม้ไม่ได้กันพื้นที่ที่กรมป่าไม้มีภาระผูกพันกับเอกชนหรือส่วนราชการ พื้นที่สวนป่า พื้นที่ที่มีสภาพป่า และพื้นที่กิจกรรมของกรมป่าไม้อื่น ๆ กรมป่าไม้เกรงว่าอาจมีปัญหาในทางปฏิบัติหากพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติทันที ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เห็นว่า ไม่น่าจะมีปัญหาในทางปฏิบัติแต่อย่างใดเพราะสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเองมีความเห็นว่า พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินไม่มีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติทันที ทั้งนี้แล้วแต่ว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีแผนงานและงบประมาณที่จะดำเนินการปฏิรูปในพื้นที่นั้นเมื่อใด

สำหรับปัญหาที่ ๑ นั้น กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖ เห็นว่า ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับมติคณะรัฐมนตรีในเรื่องนี้ปรากฏว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๓๗ อนุมัติตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรีฝ่ายเศรษฐกิจที่เห็นควรอนุมัติให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติในเขตเศรษฐกิจเสื่อมโทรม โดยให้ความเห็นของคณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติไปดำเนินการดังนี้

๑. การสำรวจรังวัดเพื่อออกเอกสารสิทธิ ส.ป.ก. ๔-๐๑ ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติในเขตเศรษฐกิจเสื่อมโทรม ให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (ส.ป.ก.) ดำเนินการเฉพาะในพื้นที่ที่มีราษฎรถือครองทำกินแล้วเท่านั้น

๒. สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีราษฎรถือครองทำกิน พื้นที่ที่มีสภาพและศักยภาพทำการเกษตรไม่คุ้มค่า พื้นที่ล่อแหลมคุกคามต่อระบบนิเวศน์ และพื้นที่ที่ควรอนุรักษ์ไว้เพื่อให้ชุมชนใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น ให้กันไว้ในกิจกรรมของกรมป่าไม้ ตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ เช่น สนับสนุนให้เอกชนและประชาชนในท้องถิ่นปลูกสร้างสวนป่า จัดเป็นที่เพาะชำกล้าไม้ จัดเป็นป่าชุมชนสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันจัดเป็นสวนรุกขชาติ เป็นต้น

๓. ให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (ส.ป.ก.) ร่วมกับกระทรวงอุตสาหกรรมพิจารณาแก้ไขกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อให้สามารถพัฒนาทรัพยากรธรณีในพื้นที่ที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประเทศ

กรณีการดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน นั้น บทบัญญัติมาตรา ๒๖^[๑] (๔) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ กำหนดขั้นตอนการดำเนินการไว้ว่า เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินเขตป่าสงวนแห่งชาติส่วนใดแล้ว สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจึงจะดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่นั้น เพื่อนำที่ดินแปลงใดในส่วนนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและบทบัญญัติมาตรา ๒๖^[๒] วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติว่า เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมาตรา ๒๖^[๓] (๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ และมีอำนาจในการให้เข้าที่ดินอันเป็นป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวได้ และให้ค่าเช่าที่ได้มาตกเป็นของกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกอบกับมาตรา ๒๕^[๔] แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ก็บัญญัติว่า การกำหนดเขตที่ดินให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาโดยให้กำหนดเฉพาะที่ดินที่จะดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งเมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับแล้วมาตรา ๒๗^[๕] แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปสำรวจรังวัด ปักหลักหรือขุดร่องแนวและดำเนินการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของการปฏิรูปที่ดินได้

จากข้อเท็จจริงและบทบัญญัตินี้ดังกล่าวจะเห็นได้ว่า เมื่อมีการประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเป็นเพียงการกำหนดขอบเขตของที่ดินที่จะทำการปฏิรูปที่ดินเท่านั้น ไม่ได้มีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติพื้นที่ พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติยังคงเป็นพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติอยู่เช่นเดิม เพียงแต่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะดำเนินการตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ นั้นกฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อ

เกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ เป็นผู้ดำเนินการแทนพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยป่าสงวนแห่งชาติ และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีหน้าที่ที่จะต้องกันพื้นที่ที่ใช้ในกิจกรรมของกรมป่าไม้ตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ส่งคืนให้แก่กรมป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีในเรื่องนี้ต่อไป

สำหรับปัญหาที่ ๒ นั้น กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖ เห็นว่า ความหมายของความว่า ... เมื่อ สปก. จะนำที่ดินแปลงใดในส่วนนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม... มีความหมายเพียงว่า เมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีความพร้อมที่จะนำที่ดินแปลงใดในเขตที่ประกาศในพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินแน่นอนแล้ว และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีแผนงานพร้อมทั้งงบประมาณเพียงพอที่จะดำเนินการได้ทันที พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวก็จะมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติเฉพาะที่ดินในแปลงนั้น

(ลงชื่อ) ม. ตันเต็มทรัพย์

(นายไมตรี ตันเต็มทรัพย์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เมษายน ๒๕๓๘

^[๑] มาตรา ๒๖ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว

ฯลฯ

(๔) ถ้าเป็นที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินเขตป่าสงวนแห่งชาติส่วนใดแล้ว เมื่อ ส.ป.ก. จะนำที่ดินแปลงใดในส่วนนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติในที่ดินแปลงนั้น และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนตามกฎหมายป่าสงวนแห่งชาติ

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม (๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ และมีอำนาจในการให้เช่าที่ดินอันเป็นป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวได้และให้ค่าเช่าที่ได้มาตกเป็นของกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

^[๒] มาตรา ๒๖ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว

ฯลฯ

(๔) ถ้าเป็นที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินเขตป่าสงวนแห่งชาติส่วนใดแล้ว เมื่อ ส.ป.ก. จะนำที่ดินแปลงใดในส่วนนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติในที่ดินแปลงนั้น และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนตามกฎหมายป่าสงวนแห่งชาติ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม (๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ และมีอำนาจในการให้เช่าที่ดินอันเป็นป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวได้และให้ค่าเช่าที่ได้มาตกเป็นของกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

^[๓] มาตรา ๒๖ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว

ฯลฯ

(๔) ถ้าเป็นที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินเขตป่าสงวนแห่งชาติส่วนใดแล้ว เมื่อ ส.ป.ก. จะนำที่ดินแปลงใดในส่วนนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติในที่ดินแปลงนั้น และ ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนตามกฎหมายป่าสงวนแห่งชาติ

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม (๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ และมีอำนาจในการให้เช่าที่ดินอันเป็นป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวได้และให้ค่าเช่าที่ได้มาตกเป็นของกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

^[๔] มาตรา ๒๕ การกำหนดเขตที่ดินในท้องที่ใดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาในพระราชกฤษฎีกาตามวรรคหนึ่ง ให้มีแผนที่แสดงเขตและระบุท้องที่ที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินแนบท้ายพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย แผนที่ดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งพระราชกฤษฎีกา

การกำหนดเขตที่ดินให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้กำหนดเฉพาะที่ดินที่จะดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เว้นแต่ในกรณีที่จำเป็นจะถือเขตของตำบลหรืออำเภอเป็นหลักก็ได้ โดยให้ดำเนินการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินในเขตท้องที่อำเภอที่มีเกษตรกรรมไม่มีที่ดินประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเอง หรือมีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพ หรือต้องเช่าที่ดินของผู้อื่นประกอบเกษตรกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก ตลอดจนที่มีผลผลิตต่อไร่ต่ำเป็นเกณฑ์ในการจัดอันดับความสำคัญในการกำหนดเขตก่อนหลัง ใน

กรณีที่ดินของตำบลหรืออำเภอเป็นเขตปฏิรูปที่ดินนั้น ให้หมายถึงเฉพาะที่ตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลและ
สุขาภิบาล

ให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยมิชักช้า และให้ดำเนินการสำรวจที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม และวางโครงการเพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในท้องที่ทุกจังหวัดทั่วราชอาณาจักร
ให้เสร็จภายในสามปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

[๕] มาตรา ๒๗ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว
ภายในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งปฏิบัติงานร่วมกับพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) เข้าไปทำการอันจำเป็นเพื่อการสำรวจรังวัดได้ แต่ต้องแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง
ที่ดินทราบเสียก่อน

(๒) ทำเครื่องหมายขอบเขตหรือแนวเขตโดยปักหลักหรือขุดร่องแนวในกรณีที่ต้องสร้างหมุด
หลักฐานการแผนที่ในที่ดินของผู้ใด ก็ให้มีอำนาจสร้างหมุดหลักฐานลงได้ตามความจำเป็น

เมื่อมีความจำเป็นและโดยสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจขุดดินตัดรานกิ่งไม้และกระทำการ
อย่างอื่นแก่สิ่งที่กีดขวางการสำรวจรังวัดได้เท่าที่จำเป็นทั้งนี้ ให้คำนึงถึงการที่จะให้เจ้าของหรือ
ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายน้อยที่สุด

ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

เรื่องเสร็จที่ ๒๑๓/๒๕๕๐

บันทึกคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

เรื่อง การขยายระยะเวลาอุทธรณ์และการรับอุทธรณ์ที่ยื่นเกินระยะเวลาไว้พิจารณา กรณีการอุทธรณ์คำสั่งให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนของกองทัพอากาศ

กองทัพอากาศได้มีหนังสือ ที่ กท ๐๖๐๒/๑๘๘๘ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๔๙ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาขอหารือเกี่ยวกับการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ สรุปข้อเท็จจริงได้ดังนี้

(๑) กองทัพอากาศได้ตั้งคณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงความรับผิดชอบทางละเมิดขึ้นสอบสวนกรณีเงินรายรับของโรงพยาบาลกองบิน กองบริหาร กองบิน ๒ กองพลบินที่ ๑ กองบัญชาการยุทธการทางอากาศ ขาดบัญชี จำนวน ๑,๒๐๘,๙๒๙.๐๐ บาท ผลการสอบสวนปรากฏว่า เรืออากาศโท มนุ อิ่มสิน ตำแหน่งนายทหารรับ – จ่ายเงิน แผนกการเงิน กองบิน ๒ กองพลบินที่ ๑ กองบัญชาการยุทธการทางอากาศ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุม กำกับ ดูแล และดำเนินการเบิกเงิน การรับจ่ายและการเก็บรักษาเงินและบัญชีของโรงพยาบาลกองบินฯ จงใจกระทำละเมิดเป็นเหตุให้เงินของโรงพยาบาลกองบินฯ ขาดบัญชี จึงต้องรับผิดชอบใช้เงิน จำนวน ๑,๒๐๘,๙๒๙.๐๐ บาท ให้แก่ทางราชการ

(๒) กระทรวงการคลังได้ตรวจสอบสำนวนการสอบสวนแล้ว มีความเห็นสรุปได้ว่า เรืออากาศโท มนุฯ ได้อาศัยโอกาสในตำแหน่งหน้าที่กระทำทุจริต มิใช่กระทำการในการปฏิบัติหน้าที่จึงต้องรับผิดชอบใช้เงิน จำนวน ๑,๒๐๘,๙๒๙.๐๐ บาท นอกจากนี้ นาวาอากาศโท ธนาธิป ศุภประดิษฐ์ ผู้อำนวยการโรงพยาบาลกองบินฯ ได้ปล่อยปละละเลยไม่ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของ เรืออากาศโท มนุฯ ให้เป็นไปตามระเบียบราชการ เป็นช่องทางให้ เรืออากาศโท มนุฯ เบียดบังเงินของทางราชการไปเป็นประโยชน์ส่วนตัวเป็นระยะเวลา ๑ ปี พฤติการณ์ถือเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ทางราชการ โดยให้ นาวาอากาศโท ธนาธิปฯ รับผิดชอบใช้เงินจำนวน ๙๐๖,๖๙๖.๗๕ บาท ตามนัยมาตรา ๑๐ ประกอบมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

(๓) กองทัพอากาศได้มีหนังสือที่ กท ๐๖๐๒.๓/๑๙๑๑ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๔๙ ส่งคำสั่งกองทัพอากาศ (เฉพาะ) ที่ ๓๑๒ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๙ ให้ นาวาอากาศโท ธนาธิปฯ ชดใช้ค่าเสียหายแก่ทางราชการตามความเห็นของกระทรวงการคลัง โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ ซึ่งมีผู้ลงชื่อรับแทน นาวาอากาศโท ธนาธิปฯ เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ ต่อมานายบุญมา ชุมวรรณ ในฐานะผู้รับมอบอำนาจจาก นาวาอากาศโท ธนาธิปฯ ให้ดำเนินการแก้ต่างในทางคดีได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๙ แจ้งว่า นาวาอากาศโท ธนาธิปฯ ได้รับทราบหนังสือแจ้งคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ และระยะเวลาที่กองทัพอากาศกำหนดให้ นาวาอากาศโท ธนาธิปฯ ยื่นอุทธรณ์นั้นไม่เพียงพอแก่การจัดทำอุทธรณ์ เนื่องจาก นาวาอากาศโท ธนาธิปฯ ได้ยื่นคำร้องขอคัดเอกสารต่างๆ ซึ่งเป็นสาระสำคัญแก่การจัดทำคำอุทธรณ์จากกองทัพอากาศ แต่ยังไม่ได้รับเอกสารแต่อย่างใด จึงขอขยายเวลายื่นอุทธรณ์ออกไปอีก ๒๐ วันนับจากวันครบ

กำหนดระยะเวลายื่นคำอุทธรณ์ กองทัพอากาศพิจารณาเห็นว่า ในการพิจารณาว่าจะให้นายบุญมาฯ ขยายระยะเวลายื่นคำอุทธรณ์หรือไม่นั้น กองทัพอากาศยังไม่เคยปฏิบัติมาก่อน นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ส่วนที่ ๕ การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง มิได้กำหนดให้อำนาจหน้าที่เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองในการอนุญาตให้ขยายระยะเวลายื่นคำอุทธรณ์ไว้ ฉะนั้น เพื่อให้การพิจารณาเรื่องนี้เป็นไปด้วยความถูกต้องรัดกุม จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ นาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ ได้มอบอำนาจให้นายบุญมาฯ เป็นตัวแทนดำเนินการเกี่ยวกับการขอคัดเอกสารและดำเนินคดีนั้น จะถือว่า นาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ แต่งตั้งนายบุญมาฯ ขอยขยายระยะเวลายื่นคำอุทธรณ์ต่อกองทัพอากาศ ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ ด้วยหรือไม่ และนายบุญมาฯ มีอำนาจขอยขยายระยะเวลาอุทธรณ์หรือไม่

๒. ระยะเวลาที่ระบุในคำสั่งกองทัพอากาศ (เฉพาะ) ที่ ๓๑๒ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๙ ให้ นาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ ยื่นคำอุทธรณ์นั้น กองทัพอากาศมีอำนาจขยายระยะเวลาอุทธรณ์ตามที่ นาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ หรือผู้แทนมีหนังสือร้องขอมาหรือไม่ หากมีอำนาจให้ขยายระยะเวลาอุทธรณ์ได้ จะเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายใด และควรขยายระยะเวลาให้กี่วัน

๓. ข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า กองทัพบกได้ส่งหนังสือแจ้งคำสั่งกองทัพอากาศ (เฉพาะ) ที่ ๓๑๒ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๙ โดยทางไปรษณีย์ตอบรับไปยังภูมิลำเนาของนาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ ซึ่งปรากฏว่ามีผู้ลงชื่อรับแทน เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ เช่นนี้ จะถือว่า นาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าวเมื่อครบกำหนดเจ็ดวันคือ วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๙ ตามนัยมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ ใช่หรือไม่ และ นาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ จะต้องยื่นคำอุทธรณ์ต่อกองทัพอากาศภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันดังกล่าวคือภายในวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙ ใช่หรือไม่

๔. หากปรากฏว่า นาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ ยื่นอุทธรณ์เกินระยะเวลาที่กำหนดในคำสั่งกองทัพอากาศ (เฉพาะ) ที่ ๓๑๒ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๙ กองทัพอากาศจะรับอุทธรณ์ดังกล่าวไว้พิจารณาได้หรือไม่ และเป็นไปตามข้อกฎหมายใด

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงกลาโหม (กองทัพอากาศ) แล้ว ได้ข้อเท็จจริงเพิ่มเติมว่า ในการดำเนินการอุทธรณ์คำสั่งกองทัพอากาศ (เฉพาะ) ที่ ๓๑๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๙ นั้น นายบุญมา ชุมวรรณ ซึ่งเป็นตัวแทนของนาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ ศุภประดิษฐ์ ได้มายื่นหนังสือขอคัดเอกสารเพื่อนำไปใช้ในการจัดทำคำอุทธรณ์ และหนังสือขอยขยายระยะเวลาอุทธรณ์ในวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๙ โดยมายื่นหนังสือทั้งสองฉบับที่กองทัพอากาศ อย่างไรก็ตาม เจ้าหน้าที่กองทัพอากาศได้แจ้งด้วยวาจาต่อนายบุญมาฯ ว่า เรื่อง การขยายระยะเวลาอุทธรณ์นั้น กองทัพอากาศไม่เคยปฏิบัติมาก่อน และไม่แน่ใจว่าจะมีอำนาจตามกฎหมายที่จะขยายระยะเวลาให้ได้หรือไม่ จึงแจ้งให้ นาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ รีบยื่นอุทธรณ์ภายในวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการใช้สิทธิอุทธรณ์ ในเวลาต่อมา นาวาอากาศโท ธนาธิปาฯ จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ เรื่อง

อุทธรณ์คำสั่งกองทัพอากาศ ที่ ๓๑๒ ถึงผู้บัญชาการทหารอากาศ ขออุทธรณ์คำสั่งให้ชดใช้จำนวนเงิน ๙๐๖,๖๙๖.๗๕ บาท และกองทัพอากาศได้มีหนังสือ ที่ กท ๐๖๐๒/๑๘๖๗ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๙ ถึง ปลัดกระทรวงกลาโหมเห็นว่า กรณีนี้ผู้มีอำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์ได้แก่ผู้บัญชาการ ทหารสูงสุด ทั้งนี้ ตาม นบมาตรา ๔๕ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบข้อ ๒ (๑๔) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าว สำนักงานปลัดกระทรวง กลาโหมจึงได้มีหนังสือ ที่ กท ๐๓๐๐/๑๙๔ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๐ ถึงกองทัพอากาศแจ้งว่า ขณะนี้ได้ ล่วงเลยระยะเวลาที่จะให้ผู้บัญชาการทหารสูงสุดพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธี ปฏิบัติราชการทางปกครองฯ แล้ว หาก นาวาอากาศโท ธนาธิปา ยังไม่ได้รับหนังสือชี้แจงจากผู้มีอำนาจ พิจารณาคำอุทธรณ์ก็อาจยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ จึงขอให้กองทัพอากาศเตรียมรวบรวมพยานหลักฐานที่ เกี่ยวข้องเพื่อต่อสู้คดีต่อไป

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองได้พิจารณาข้อหาหรือของกองทัพอากาศประกอบ กับข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้นแล้ว มีความเห็นในแต่ละประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง เห็นว่า โดยที่มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดว่า คู่กรณีมีสิทธิแต่งตั้งให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะกระทำการอย่างหนึ่งอย่าง ใดตามที่กำหนดแทนตนในกระบวนการพิจารณาทางปกครองได้ กรณีที่หาหรือมานี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาวาอากาศโท ธนาธิปา ได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ มอบอำนาจให้นายบุญมาฯ เป็นตัวแทน ดำเนินเกี่ยวกับการขอคัดเอกสารและดำเนิน คดีแทน ซึ่งการดำเนินคดีในที่นี้ย่อมหมายความรวมถึงการ ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการโต้แย้งและรักษาสีทธิตามกฎหมายของ นาวาอากาศโท ธนาธิปา ทั้งการโต้แย้ง คำสั่งทางปกครองต่อเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองและการต่อสู้คดีในชั้นศาล ดังนั้น นายบุญมาฯ จึงมีอำนาจที่จะขอ ขยายเวลาอุทธรณ์แทนนาวาอากาศโท ธนาธิปา ได้

ประเด็นที่สอง เห็นว่า ระยะเวลาที่ระบุในคำสั่งกองทัพอากาศ (เฉพาะ) ที่ ๓๑๒ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๙ เป็นระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองที่มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครองฯ กำหนดไว้ ระยะเวลาดังกล่าวจึงเป็นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมาย กรณีจึงต้องพิจารณาว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ มีบทบัญญัติที่ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ขยายระยะเวลา ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหรือไม่ ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้ว เห็นว่า มาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครองฯ กำหนดว่า ในกรณีที่ผู้ใดไม่อาจกระทำการอย่างใดภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมายได้ เพราะมีพฤติการณ์ที่จำเป็นอันมิได้เกิดขึ้นจากความผิดของผู้นั้น ถ้าผู้นั้นมีคำขอเจ้าหน้าที่อาจขยายระยะเวลา และดำเนินการส่วนหนึ่งส่วนใดที่ล่วงมาแล้วเสียใหม่ก็ได้ โดยต้องยื่นคำขอภายในสิบห้าวันนับแต่ที่พฤติการณ์ เช่นว่านั้นสิ้นสุดลง ดังนั้น เมื่อระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองเป็นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมาย โดยหลักการจึงอาจนำมาตรา ๖๖ มาใช้บังคับเพื่อขยายระยะเวลาอุทธรณ์ได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด ในมาตราดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ปัญหาว่ากองทัพอากาศจะอาศัยอำนาจตามมาตรา ๖๖ เพื่อขยายระยะเวลา

อุทธรณ์ตามคำขอของคู่กรณีได้หรือไม่นั้น จำต้องพิจารณาก่อนว่าการขยายระยะเวลาตามมาตรา ๖๖ มีหลักการและเงื่อนไขอย่างไร

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ฯ แล้ว คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมีความเห็นว่า มาตรา ๖๖ เป็นบทบัญญัติที่มีความมุ่งหมายให้ความยุติธรรมแก่คู่กรณีในกระบวนการพิจารณาทางปกครอง กล่าวคือ กรณีที่คู่กรณีไม่อาจกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมายได้ เนื่องจากพฤติการณ์ที่จำเป็นทำให้ไม่อาจกระทำการนั้นได้ และพฤติการณ์นั้นมีได้เกิดจากความผิดของคู่กรณีเอง เพื่อความเป็นธรรมแก่คู่กรณี เจ้าหน้าที่อาจขยายระยะเวลาตามคำขอของคู่กรณีได้ แต่การขยายระยะเวลาอาจจะต้องเป็นไปภายใต้เงื่อนไขสองประการ ได้แก่

ประการที่หนึ่ง พฤติการณ์ที่ทำให้คู่กรณีไม่อาจกระทำการภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้นจะต้องมีสาเหตุขัดข้องทั่วไปที่คู่กรณีอาจประสบได้ในกระบวนการพิจารณาทางปกครอง แต่เป็นพฤติการณ์พิเศษที่ทำให้คู่กรณีไม่อาจกระทำการใดๆ ได้โดยสิ้นเชิงและพฤติการณ์ดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดของคู่กรณีเอง

ประการที่สอง คู่กรณีจะต้องมีคำขอขยายระยะเวลาอย่างช้าที่สุดภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่พฤติการณ์เช่นนั้นได้สิ้นสุดลง และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาขยายระยะเวลาให้แล้ว คู่กรณีจะต้องกระทำภายในระยะเวลาที่เจ้าหน้าที่กำหนดด้วย

ประเด็นที่สาม เห็นว่า โดยที่มาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ กำหนดว่า การแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับให้ถือว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่งสำหรับกรณีภายในประเทศ เว้นแต่จะมีการพิสูจน์ได้ว่าไม่มีการได้รับหรือได้รับก่อนหรือหลังจากวันนั้น กรณีที่หาหรือมานี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า กองทัพอากาศได้มีหนังสือลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๔๙ แจ้งคำสั่งกองทัพอากาศ ที่ ๓๑๒ (เฉพาะ) ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๙ ให้ นาวาอากาศโท ธนาธิปา โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ และปรากฏหลักฐานตามใบตอบรับว่ามีผู้ลงชื่อรับหนังสือแทนนาวาอากาศโท ธนาธิปา เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ ดังนั้น แม้ นาวาอากาศโท ธนาธิปา จะอ้างว่าได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ แต่ตามบทบัญญัติกฎหมายข้างต้นต้องถือว่า นาวาอากาศโท ธนาธิปา ได้รับทราบคำสั่งตั้งแต่วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ ซึ่งเป็นที่มีผู้ลงชื่อรับหนังสือแจ้งคำสั่งไว้แทนแล้ว กรณีจึงต้องยื่นอุทธรณ์คำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันดังกล่าวตามนับมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ และโดยที่มาตรา ๖๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดมิให้นับวันแรกแห่งระยะเวลารวมเข้าด้วยวันสุดท้ายของการใช้สิทธิอุทธรณ์กรณีนี้จึงได้แก่วันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ดังนั้น การที่ นาวาอากาศโท ธนาธิปา มายื่นหนังสืออุทธรณ์ที่กองทัพอากาศในวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ จึงเป็นการยื่นอุทธรณ์เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ตามกฎหมาย

ประเด็นที่สี่ เห็นว่า ระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ หรือในกฎหมายอื่นนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้คำสั่งทางปกครองอาจถูกโต้แย้งโดยไม่มีที่สิ้นสุดอันจะทำให้เกิดความไม่มั่นคงแน่นอนทางกฎหมาย ระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองจึงเป็น

ระยะเวลาที่มีผลบังคับตั้งต่อคู่กรณีผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองและต่อเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ กล่าวคือ กรณีที่มีการยื่นอุทธรณ์เมื่อล่วงพ้นระยะเวลาอุทธรณ์แล้วคู่กรณีย่อมเสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาอุทธรณ์ขณะเดียวกันเจ้าหน้าที่ย่อมไม่มีอำนาจที่จะรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาเพื่อวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่จะมีอำนาจรับอุทธรณ์ที่ล่วงเลยระยะเวลาไว้พิจารณาได้ก็แต่เฉพาะกรณีที่มิบัพัญญติกฎหมายกำหนดให้อำนาจไว้เท่านั้น เช่น กรณีของมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ ดังกล่าวมาแล้วข้างต้น

อย่างไรก็ดี แม้เจ้าหน้าที่จะไม่มีอำนาจรับทำอุทธรณ์ที่ยื่นเกินระยะเวลาอุทธรณ์ที่กฎหมายกำหนดไว้พิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่โดยที่มาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ กำหนดให้เจ้าหน้าที่และผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนคำสั่ง ทางปกครองได้ ไม่ว่าจะพ้นขั้นตอนการกำหนดให้อุทธรณ์หรือให้โต้แย้งตามกฎหมายดังกล่าวหรือตามกฎหมายอื่นมาแล้วหรือไม่ ซึ่งเป็นอำนาจทั่วไปในการตรวจสอบควบคุมภายในฝ่ายปกครอง นั้น ไว้ในฐานะคำร้องเรียนเพื่อใช้เป็นข้อเท็จจริงประกอบการพิจารณาทบทวนคำสั่งทางปกครอง ซึ่งหากพิจารณาแล้วเห็นว่าสมควรแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำสั่งทางปกครองก็อาจเพิกถอนคำสั่งโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๙ ถึงมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ

(ลงชื่อ) พรทิพย์ จาละ

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ ๙๖/๒๕๒๗

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินของผู้ร้องบางส่วนออกทับทางสาธารณประโยชน์อธิบดีกรมที่ดินย่อมมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งก่อนที่จะมีการดำเนินการเพื่อเพิกถอนโฉนดที่ดินนั้น กรมที่ดินได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งให้ผู้ร้องทุกข์ยินยอมให้มีการรังวัดกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออกแล้ว ดังนั้น การที่อธิบดีกรมที่ดินดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินจึงเป็นการปฏิบัติไปตามขั้นตอนของกฎหมายแล้ว แต่เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตั้งข้อสังเกตประกอบการพิจารณาสั่งการของนายกรัฐมนตรีว่า การที่อธิบดีกรมที่ดินได้สั่งการให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาททั้งที่มีเพียงบางส่วนโฉนดที่ดินดังกล่าวเท่านั้นที่ออกทับทางสาธารณประโยชน์ถือว่าเป็นการใช้อำนาจเกินกว่าที่จะมี “เหตุผล” สนับสนุนดังนั้น จึงเป็นการใช้อำนาจโดยไม่ชอบ เนื่องจากมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ให้อำนาจต่ออธิบดีกรมที่ดินไว้หลายประการ คือ เพิกถอน แก้ไข หรือออกไปแทนโฉนดที่ดิน กรณีนี้สมควรสั่งแก้ไขให้ถูกต้องได้ การที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ร้อง) ไม่ยินยอมหรือไม่ให้ความร่วมมือในการรังวัดกันเขตทางสาธารณะออกไม่ใช่เหตุผลที่จะทำให้อธิบดีกรมที่ดินจะสามารถใช้ดุลพินิจสั่งการเพิกถอนเสียทั้งฉบับ ทั้งนี้ ในการสั่งแก้ไขโฉนดที่ดินเพียงบางส่วนอธิบดีกรมที่ดินมีวิธีตามบทบัญญัติของกฎหมายอยู่แล้วที่จะดำเนินการได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเข้าไปทำการรังวัดได้ตามมาตรา ๖๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คำพิพากษาฎีกา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๕๗/๒๕๓๙

กรณีโจทก์ฟ้องว่าจำเลยนำที่ดินของโจทก์ไปออกโฉนดที่ดินโดยแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงาน จนหลงเชื่อแล้วออกโฉนดที่ดินให้จำเลย ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทนั้น แม้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง (๒) จะให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็ได้หมายความว่าเฉพาะผู้ว่าราชการจังหวัดเท่านั้นที่จะสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ได้ คู่กรณีมีสิทธิดำเนินคดีทางศาลเพื่อให้ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งเพิกถอนการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ อีกทั้งตามคำขอท้ายฟ้องโจทก์ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาท มิได้ขอให้ผู้ว่าราชการจังหวัด เพิกถอนการออกโฉนดที่ดินจึงมิใช่คำขอที่บังคับแก่บุคคลที่มีได้เป็นคู่ความในคดี แต่เป็นกรณีขอให้ศาลมี คำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนการออกโฉนดที่ดิน โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องเองได้โดยไม่ต้องฟ้องผู้ว่าราชการ จังหวัดหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นคู่ความด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๗๒/๒๕๔๔

ที่ดินเฉพาะส่วนที่พิพาทเป็นของจำเลย การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดออกโฉนดที่ดิน รวมเอาที่ดินส่วนที่พิพาทเข้าไปด้วยย่อมเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลฎีกามีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดิน เฉพาะที่ทับที่ดินส่วนที่พิพาทได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จำเลยมี สิทธิที่จะไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ต่อไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ พ.๘ – พ.๑๐/๒๕๕๖(ประชุมใหญ่)

แม้การยื่นฟ้องคดีขอให้เพิกถอนข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ (๓) ซึ่งกำหนดห้ามออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เกาะ จะพ้นระยะเวลาการฟ้องคดีตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองฯ แล้ว แต่โดยที่กฎกระทรวงดังกล่าวมีผลกระทบต่อผู้ขอออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นจำนวนมาก การฟ้องคดีจึงเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ศาลปกครองมีอำนาจรับไว้พิจารณาพิพากษาได้ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกโดยอำนาจตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินฯ และมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการใช้อำนาจตามที่กฎหมายให้ไว้โดยชอบธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของมหาชนเป็นหลัก และไม่ขัดต่อหลักการคุ้มครองสิทธิของประชาชนตามรัฐธรรมนูญ ดังนั้น บทบัญญัติในข้อ ๑๔ (๓) ของกฎกระทรวงดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมาย

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๖๑/๒๕๔๘

การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎหมายและระเบียบที่มีผลใช้บังคับในวันยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินนั้น เพราะกฎหมายและระเบียบที่กำหนดคุณสมบัติและสภาพของที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ เปรียบได้กับกฎหมายสารบัญญัติ ที่ห้ามนำกฎหมายที่ออกในภายหลังมาใช้บังคับย้อนหลังไม่ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๘ และมีการตรวจสอบลักษณะและสภาพที่ดินไปแล้วว่า ไม่ต้องห้ามออกโฉนดที่ดินแต่ประการใด แต่ในขั้นตอนประกาศแจกโฉนดที่ดินมีผู้โต้แย้งสิทธิในที่ดินซึ่งไม่เห็นด้วยกับคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบของเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้อง) จึงมีการนำคดีไปฟ้องศาลยุติธรรม เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าผู้ฟ้องคดีมีสิทธิดีกว่า ปี พ.ศ. ๒๕๓๗ ผู้ฟ้องคดีจึงนำคำพิพากษามาขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการต่อไป ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีอ้างว่ากฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งมีผลบังคับใช้ภายหลังจากที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินพิพาทไปแล้ว ๙ ปีเศษ มาปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินพิพาทให้กับผู้ฟ้องคดี โดยอ้างว่าที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว ย่อมเป็นการไม่ชอบด้วยเหตุผลและความเป็นธรรมตามกฎหมายและระเบียบ

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๗๗๒/๒๕๔๙

มูลเหตุที่อธิบดีกรมที่ดินสั่งเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ฉบับที่พิพาท เนื่องมาจากการตรวจพบว่ามีการใช้ ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงอื่นที่ได้ออก น.ส. ๓ ก. ไปแล้วมาสวม

แทน ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงพิพาท ฉะนั้น สาเหตุการเพิกถอนมิได้มีปัญหาว่า การครอบครองที่ดินชอบหรือไม่ จึงไม่มีการที่จะต้องพิสูจน์เกี่ยวกับสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแต่อย่างใด หากแต่เพิกถอนเพราะเอกสารหลักฐานที่ใช้ในการออก น.ส. ๓ ก. ไม่ชอบ กรณีพิพาทที่ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโต้แย้งคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ในคดีนี้ มีเพียงว่า อธิบดีกรมที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี ๑) ออกคำสั่งเพิกถอน น.ส.๓ ก. โดยอ้างว่า ส.ค.๑ ที่ใช้ในการออก น.ส.๓ ก. เป็น ส.ค.๑ ของที่ดินแปลงอื่น เป็นการชอบหรือไม่ จึงเป็นคดีที่อยู่ในอำนาจพิจารณาของศาลปกครองตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒

คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐

ที่ดินแปลงพิพาทผู้ฟ้องคดีได้รับให้และครอบครองต่อเนื่องมาจากบิดาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ โดยไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดิน และเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากเจ้าของที่ดินเดิมตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๔๗๕ จึงเป็นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามนัยมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ตำแหน่งที่ดินอยู่นอกเขตป่าไม้ แต่อยู่ในเขตพื้นที่ป่าชายเลนที่จำแนกเขตการใช้ประโยชน์เขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ทั้งแปลง ศาลปกครองสูงสุดเห็นว่า มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ได้กำหนดให้จำแนกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนเป็น ๓ ประเภท ประกอบด้วย เขตอนุรักษ์ เขตเศรษฐกิจ ก. และเขตเศรษฐกิจ ข. พร้อมทั้งได้กำหนดมาตรการการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละเขตไว้ ซึ่งถือว่าการวางนโยบายของรัฐที่ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขีดแนวเขตกำหนดเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีฯ ดังกล่าวจะต้องถือปฏิบัติ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงตามหลักฐานการอ่าน แปล ตีความและวิเคราะห์ภาพถ่ายทางอากาศของผู้เชี่ยวชาญศาลว่า ที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีเป็นที่ดินที่ได้มีการทำประโยชน์เต็มทั้งแปลงมาแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๔๙๖ โดยไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลน จึงถือได้ว่าที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีไม่มีลักษณะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนเขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ การขีดแนวเขตกำหนดเป็นพื้นที่ป่าชายเลนเขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรีฯ ย่อมมีผลทำให้ที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่ป่าชายเลนในระวางดังกล่าวมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนเขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรีฯ เท่านั้น ซึ่งไม่มีผลทำให้ที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีกลับไปมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนเขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรีฯ แต่อย่างใด ที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีจึงไม่มีสถานะเป็นที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติของประเทศอันเป็นลักษณะต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามข้อ ๘ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น และข้อ ๑๔ (๕) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี) มีคำสั่งปฏิเสธการขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๓๘๐/๒๕๕๐

เดิมนาง ล. เป็นผู้ครอบครองที่ดินและที่ดินที่ไม่มีหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งนาง ล. ได้ติดต่อ นาย ค. พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอ ออกน.สง ๓ ก. นาย ค. ได้นำหลักฐาน ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานของนาง ล. และได้ออกเป็น น.ส. ๓ ก. จำนวน ๖ แปลง โดยรวม น.ส. ๓ ก. แปลงพิพาทเป็นชื่อนาย อ. กับพวก เป็นเหตุให้นาง ล. ร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดี ผู้ถูกจึงได้ฟ้องคดีจึงได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงและการสอบสวนวินัย นาย ค. ตามลำดับ จนกระทั่งมีคำสั่งลงโทษไล่นาย ค. ออกจากราชการฐานทุจริตต่อหน้าที่ราชการ ดังนั้น กรณีจึงเป็นการออก น.ส. ๓ ก. โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๖ ฉบับ รวมทั้ง น.ส. ๓ ก. แปลงพิพาทจึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่ผู้ฟ้องคดีขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้จดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดินพิพาทเป็นชื่อนาง ล. และให้รายการจำนองที่ดินยังคงมีอยู่นั้น เห็นว่า ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด บัญญัติว่า ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด เป็นกรณีที่ราษฎรฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ที่เห็นว่าออกไปโดยไม่ถูกต้อง โดยไม่ต้องให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้สั่งเพิกถอนทุกกรณี และเมื่อศาลที่คำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างไรแล้วผู้ได้รับโฉนดที่ดินหรือคู่กรณีจึงจะนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการตามวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดต่อไป การที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่าศาลจังหวัดกำแพงเพชรได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้เปลี่ยนชื่อเจ้าของที่ดินจากนาย อ. เป็นชื่อนาง ล. ตามคำคัดค้านของผู้ฟ้องคดี เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องมีคำสั่งเปลี่ยนชื่อ น.ส. ๓ ก. จากนาย อ. เป็นชื่อนาง ล. จึงไม่อาจรับฟังได้ เนื่องจากมิใช่เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีหรือคู่กรณีได้ฟ้องคดีต่อศาลว่า น.ส. ๓ ก. ออกไปโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมายและขอให้ศาลเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่มีหน้าที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แต่อย่างใด การดำเนินการของผู้ถูกฟ้องคดีเป็นการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดแล้ว ย่อมเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย พิพากษายกฟ้อง

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๒๘๗/๒๕๕๒

ข้อ ๑๔(๑) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดว่า ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่พิพาทแล้วมีความเห็นว่า สภาพที่ดินไม่ตรงตามหลักฐาน โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ คัดค้านว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ ประกอบกับผู้ปกครองท้องที่และราษฎรที่อาศัยใกล้เคียงที่พิพาทต่างให้ถ้อยคำตรงกันว่าที่ดินพิพาทเป็นคลองสาธารณประโยชน์ร่วมกันอีกทั้ง

แผนที่ระวางบริเวณพิพาทระบุชัดว่าเป็นบึงสาธารณะประโยชน์ แผนที่ดังกล่าวเป็นเอกสารที่ทางราชการสร้างขึ้น ก่อนวันที่ผู้ฟ้องคดีจะยื่นขอออกโฉนดที่ดินพิพาทประมาณยี่สิบปี และเป็นเอกสารมหาชน มีเจ้าของที่ดินแปลงอื่นๆ เกี่ยวข้องจำนวนมากจึงมีน้ำหนักฟังได้โดยสินพิज्ञว่าเป็นเอกสารที่จัดสร้างขึ้นโดยถูกต้อง จึงเชื่อว่าที่พิพาท ตั้งอยู่บริเวณบึงลาดสาธารณะประโยชน์อันเป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่ดินพิพาทจึงต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๔ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ปฏิเสธไม่ออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดี จึงชอบด้วยกฎหมาย พิพากษายกฟ้อง

คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๙๓/๒๕๕๓

ผู้ฟ้องคดีครอบครองที่ดินพิพาทมาประมาณ ๑๕ ปี ก่อนที่คณะรัฐมนตรีกำหนดเขตป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. ในปี พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งสภาพที่ดินที่คณะรัฐมนตรีจะกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. ได้นั้นต้องเป็นที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติฯ และต้องมีสภาพเป็นป่าชายเลน เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า สภาพที่ดินพิพาทปัจจุบันเป็นแหล่งชุมชน ไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนที่คณะรัฐมนตรีอาจสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติฯ มติของคณะรัฐมนตรีที่กำหนดให้ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. จึงไม่มีผลทำให้ที่ดินพิพาทกลับกลายเป็นป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. ไปได้ เมื่อผู้ฟ้องคดีทั้งยี่สิบสองคนเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทตามมาตรา ๕๘ ทวิ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงอาจออกโฉนดที่ดินให้ได้ ประกอบกับผู้ฟ้องคดีทั้งยี่สิบสองคนได้ไปแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินแปลงพิพาทต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดระนอง) เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๗ เมื่อมีการประกาศสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน เพื่อการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในปี พ.ศ. ๒๕๓๘ ผู้ฟ้องคดีจึงได้นำรังวัดและขอออกโฉนดที่ดินต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในเวลาต่อมา และได้มีการรังวัดและทำแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไปแล้ว ที่ดินแปลงพิพาทจึงเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ปฏิเสธไม่ออกโฉนดที่ดินพิพาทให้ผู้ฟ้องคดีทั้งยี่สิบสองคนโดยอ้างว่าที่ดินพิพาทอยู่ในเขตป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. จึงไม่ชอบ และการวินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินได้และไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. ตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เป็นเหตุอยู่ในลักษณะคดี ศาลปกครองสูงสุดจึงมีอำนาจพิพากษารวมถึงผู้ฟ้องคดีที่มีได้ อุทธรณ์โต้แย้งคำพิพากษาด้วย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงปฏิเสธออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทให้กับผู้ฟ้องคดีทั้งยี่สิบสองคนตามคำขอไม่ได้ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทให้ผู้ฟ้องคดีตามคำขอ จึงเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ

ระเบียบกรมที่ดิน

ที่ ๓/๒๕๖๖

เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน
ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

.....

โดยที่ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ ให้อธิบดีกรมที่ดินกำหนดวิธีการที่จะทำการเพิกถอนหรือแก้ไข
โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือจดทะเบียน
เอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ฉะนั้น อธิบดีกรมที่ดินจึงกำหนดวิธีการที่จะเพิกถอนหรือแก้ไข ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำสำเนา
คำพิพากษา หรือคำสั่งอันถึงที่สุด ซึ่งจำศาลรับรองสำเนาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกโฉนดที่ดิน
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียน
ที่ดิน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือไว้ เมื่อมีผู้นำมาส่งตามที่เรียกแล้ว ก็ให้ออกใบรับให้ไว้เป็นหลักฐาน
และให้ดำเนินการดังนี้

ก. ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องทำการเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือรายการจดทะเบียน หรือจดทะเบียนรายการจดทะเบียนที่ดินให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้า
ของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารนั้นแล้วบรรยายด้วย
อักษรแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสาร หรือรายการจดทะเบียน) นี้ ได้
เพิกถอนตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขดำที่...../.....คดีหมายเลขแดง
ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งคดีถึง “ที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข. ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสาร
หรือรายการจดทะเบียนให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วตบเติมแก้ไขให้ถูกต้องตาม
คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วให้บรรยายด้วยอักษรแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง)
ศาล.....คดีหมายเลขดำที่...../..... คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี
กำกับไว้

ในการเรียกเอกสารหลักฐานจากผู้ยึดถือ ถ้าไม่ได้เอกสารนั้นมา หากเป็นหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกไปแทนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตาม

ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๖ หรือ ข้อ ๑๑ (๓) ส่วนเอกสารอื่นๆ ก็ให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงไว้ ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึงเหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมาแล้ว ดำเนินการต่อไปตามข้อ ก. หรือ ข. แล้วแต่กรณี

(๒) ถ้าโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ เอกสารที่จดทะเบียนการจดทะเบียนที่ดินมีชื่อหรือรายการไม่ตรงกับกรณีที่ศาลสั่งหรือมีคำพิพากษา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันใดๆ อยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

(๓) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ (๑) เสร็จแล้วให้ส่งโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสาร ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

แล้วรายงานไปยังกรมที่ดินให้ทราบทุกราย

ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน
ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๖๒)

ตามที่กรมที่ดินได้วางระเบียบที่ ๓/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๒ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขไว้เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ แล้ว นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่า บางกรณีศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วน ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจนำวิธีการที่กำหนดไว้โดยระเบียบดังกล่าวข้างต้นมาใช้ปฏิบัติให้ถูกต้องในแนวเดียวกันได้ ประกอบกับกรมที่ดินได้พิจารณาเห็นว่าการที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วนนั้น ไม่ทำให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายต้องเสียไป จึงควรดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ส่วนที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโดยวิธีแก้ไข อธิปไตยกรรมที่ดินจึงกำหนดวิธีการแก้ไขดังต่อไปนี้

๑. ให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่คำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอน โดยวิธีกันเขตรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยกด้วยหมึกสีเขียวและแสดงเครื่องหมายเส้นสีเขียวไว้ที่ด้านข้างหรือด้านล่างรูปแผนที่ แล้วเขียนข้อความต่อท้ายว่า “เขตที่ดินบางส่วนที่เพิกถอนออกจากรูปแผนที่เดิมตามคำพิพากษาศาล (หรือคำสั่งศาล แล้วแต่กรณี)คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. ให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงในสารบัญชจดทะเบียนได้รายการสุดท้ายว่า “ได้เพิกถอนที่ดินบางส่วนตามรูปแผนที่หมายสีเขียวตามคำพิพากษาศาล (หรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี).....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....จำนวนเนื้อที่.....คงเหลือเนื้อที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๑. และ ๒. แล้ว ให้เก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นแล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบทุกราย

ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๐๘/ว.๒๕๗/๓๓

กรมที่ดิน

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นแต่กรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือ ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๔๘๓ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ ข้อ ๑ และ ข้อ ๒ ได้วางระเบียบไว้มีความโดยสรุปว่า ถ้ามีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สอบสวนพยานหลักฐาน และเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรายนั้นมาพิจารณา แล้วตรวจสอบ หากมีเหตุที่ควรจะเพิกถอนหรือแก้ไข ก็ให้รายงานไปยังผู้มีอำนาจ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อไป ซึ่งอาจเป็นอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาเสียชั้นหนึ่งก่อน เมื่ออธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาแล้ว เห็นควรเพิกถอนหรือแก้ไข ก็สั่งมายังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบต่อไป

แต่ขณะนี้ปรากฏว่า พนักงานเจ้าหน้าที่บางแห่งได้แจ้งไปยังผู้มีส่วนได้เสีย ก่อนที่จะรายงานส่งเรื่องไปให้ผู้มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขพิจารณา ในบางเรื่องเมื่อผู้มีอำนาจดังกล่าวพิจารณาแล้ว อาจไม่ต้องเพิกถอนหรือแก้ไขก็ได้ ถ้าเป็นกรณีเช่นนี้ย่อมจะทำให้ราษฎรเข้าใจไปในทางที่ไม่ดีต่อราชการ

ฉะนั้น จึงขอได้โปรดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) นิรุติ ไชยกุล

(นายนิรุติ ไชยกุล)

รักษาการในตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๖๖๓๓๑ ต่อ ๒๓๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๐๙/๓/ว. ๔๐๐๖

กรมที่ดิน

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการเพิกถอน หรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ ข้อ ๔ และ ๕ กำหนดวิธีการ
ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติในการเพิกถอนหรือแก้ไข เสร็จแล้วให้รายงานผลการเพิกถอน หรือแก้ไขให้
กรมที่ดินทราบ นั้น

เนื่องจากปรากฏว่าในการพิจารณาดำเนินการเพิกถอน หรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเสร็จแล้ว ได้รายงานให้กรมที่ดินทราบโดยมิได้ส่งสำเนาคำสั่งแก้ไข
หรือเพิกถอนไปด้วย เป็นเหตุให้ไม่อาจทราบได้ว่าในการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่
ได้ปฏิบัติชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่เพียงไร ฉะนั้น ต่อไปหากมีการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์เสร็จแล้ว ขอให้จังหวัดส่งสำเนาคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข สารบบ น.ส.๓ พร้อมกับ
เอกสารที่เกี่ยวข้อง ไปให้กรมที่ดินเพื่อประกอบพิจารณาด้วย เว้นแต่การเพิกถอนหรือแก้ไขในเรื่องนั้น ได้ผ่าน
การพิจารณาจากกรมที่ดินมาก่อนแล้ว ก็ขอให้รายงานผลการเพิกถอนหรือแก้ไขไปพร้อมกับส่งสำเนาคำสั่ง
เพียงฉบับเดียว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร ๒๒๖๖๑๓๑ - ๔๐ ต่อ ๒๓๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ ว ๙๘๖๔

กรมที่ดิน

๓๐ เมษายน ๒๕๖๔

เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่ที่ลงผิดพลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๔๐๑๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามที่ได้ส่งสำเนาหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๙/๒๑๔๓๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐ ตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบูรณ์ เกี่ยวกับการแก้ไขรูปแผนที่ที่ลงผิดพลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ มาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติแล้ว นั้น

โดยที่หนังสือกรมที่ดินดังกล่าวกำหนดหลักการแก้ไขไว้อย่างกว้างๆ ไม่ชัดเจน อาจทำให้สำนักงานที่ดินอำเภอ แต่ละแห่งถือปฏิบัติไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอซ้อมความเข้าใจ และชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติม มาเพื่อถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีที่ได้หมายเขตและตำแหน่งที่ดินถูกต้องตามลวดลายที่ปรากฏบนระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว หากต่อมาได้มีการตรวจสอบเนื้อที่และรังวัดใหม่ รูปแผนที่และเนื้อที่เปลี่ยนแปลงไป กรณีเช่นนี้ยังไม่ต้องแก้ไขรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ให้ใช้รูปแผนที่เดิม ส่วนรูปแผนที่ในแผ่นทาบระวางนั้น ให้ขีดฆ่าระยะเดิมด้วยหมึกสีแดงและเขียนระยะใหม่กำกับไว้แทน พร้อมทั้งเขียน ร.ว.ม. ไว้ในรูปแผนที่

๒. กรณีรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศผิดพลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงจะเป็นด้วยเจ้าของที่ดินนำทำการเดินสำรวจรวมเอาที่ดินแปลงข้างเคียงที่เจ้าของไม่มานำทำการเดินสำรวจทั้งแปลงหรือบางส่วนรวมเอาไว้ด้วย หรือเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนรังวัดลงที่หมายแผนที่ คำนวณเนื้อที่ และขีดเขตรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศไว้ผิด ถ้าสอบสวนได้ความจริงตามที่กล่าวมา และเจ้าของที่ดินตาม น.ส.๓ ก. ได้ให้ถ้อยคำยินยอมให้แก่รูปแผนที่และเนื้อที่ของตนได้ ให้ดำเนินการแก้ไข ดังนี้

๒.๑ รูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ให้ขีดฆ่าแนวเขตที่ดินที่ผิดด้วยตัว S ด้วยหมึกสีแดงแล้วลงแนวเขตใหม่ที่ต้องใช้แทน

๒.๒ รูปแผนที่ในแผ่นทาบระวาง ให้ดำเนินการตามข้อ ๒.๑ และให้เขียนระยะใหม่กำกับไว้ พร้อมทั้งเขียน ร.ว.ม. ไว้ในรูปแผนที่

๒.๓ ถัดคำสั่งตรวจสอบเนื้อที่ (ใช้ ท.ด.๘๐ โดยอนุโลม) ติดไว้ใน น.ส.๓ ก. ของแปลงข้างเคียง ถ้าเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้แจ้งความคลาดเคลื่อนให้คู่สัญญาทราบหากยืนยันให้จดทะเบียนไปก่อน ให้บันทึกความรับผิดชอบของคู่สัญญาพร้อมเรื่องไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการต่อไปได้

๓. กรณีออก น.ส.๓ ก. เฉพาะรายแล้ว ไม่สามารถลงรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศได้ เพราะจะทับกับรูปแผนที่เดิมที่ลงไว้ก่อนแล้ว ปัญหานี้ย่อมเกิดขึ้นได้ เพราะระวางรูปถ่ายทางอากาศเป็นระวางมาตราส่วนโดยประมาณเท่านั้น ไม่ถูกต้องแน่นอนเหมือนกับระวางแผนที่สำหรับการออกโฉนดที่ดินการลงที่หมายตำแหน่งรูปแผนที่ จึงอาศัยลวดลายของขอบเขตที่ปรากฏเห็นชัดในในระวางรูปถ่ายเป็นหลัก เมื่อไม่มีลวดลาย ให้อาศัยการตรวจสอบการลงที่หมายตำแหน่งรูปแผนที่ (ที่ปกคลุม) ต้องใช้ระยะจริงที่วัดมาได้ นำมาขึ้นรูปลงที่หมายตามมาตราส่วนต่อเนื่องกันไปหลายแปลง จึงเกิดปัญหาไม่มีที่ว่างพอในระวางรูปถ่ายทางอากาศที่จะลงที่หมายรูปแผนที่แปลงใหญ่ แต่ในที่ดินจริงไม่ทับกัน วัตถุประสงค์ของระวางรูปถ่ายทางอากาศนั้น ต้องการแสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินว่าใกล้เคียงสิ่งใด มีข้างเคียงเป็นอย่างไรส่วนจะให้รูปแผนที่ของแต่ละแปลงถูกต้องเช่นระวางแผนที่สำหรับออกโฉนดที่ดินนั้น ทำไม่ได้ เพราะเหตุผลเรื่องมาตราส่วนดังกล่าวข้างต้น จากสาเหตุดังกล่าว จึงให้ดำเนินการแก้ไข ดังนี้

๓.๑ นำรูปแผนที่ที่ทำการรังวัดใหม่ ขึ้นรูปในระวางขยายงาน มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ เช่นเดียวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศ โดยแยกกลุ่มออกเป็นกลุ่มย่อย

๓.๒ ในแผ่นทาบระวาง ให้แสดงขอบเขตของกลุ่มด้วยเส้นประสีแดง (ใช้หมึกหรือตั่ง) และกำหนดหมายเลขกลุ่มที่.....ระวางขยายงานแผนที่.....ให้ตรงกันกับที่กำหนดไว้ในระวางขยายงานด้วย

๓.๓ ในกรณีที่ดินแปลงเล็กขึ้นรูปในระวางขยายงาน มาตราส่วน ๑ : ๑,๒๕๐ ครั้งก่อน ผิดพลาดคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ทำให้เหลือพื้นที่ในระวางขยายงานน้อย ไม่พอลงรูปแผนที่รังวัดใหม่ ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับข้อ ๓.๑ และ ๓.๒

๔. กรณีลงรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศผิดตำแหน่ง อาจอยู่ในระวางแผ่นเดียวกันหรือต่างแผ่นระวางกันก็ได้ ซึ่งไม่ใช่กรณีตามข้อ ๑ และข้อ ๒ ให้ดำเนินการแก้ไข ดังนี้

๔.๑ ขึ้นรูปแผนที่ใหม่ ในระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ถูกต้องตรงตามตำแหน่ง

๔.๒ รูปแผนที่ที่ลงไว้ผิดตำแหน่ง ทั้งในระวางรูปถ่ายทางอากาศและในแผ่นทาบระวางจะเป็นระวางแผ่นเดียวกันหรือต่างแผ่นระวางก็ตาม ให้คงรูปเดิมไว้ แต่ให้ขีดฆ่าเลขที่ดินและชื่อเจ้าของที่ดินในแผ่นทาบระวางด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหมายเหตุไว้ที่ริมขอบระวาง “เลขที่ดิน.....(แปลงที่ขีดฆ่า) ลงที่หมายไว้ผิดตำแหน่ง” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้สำหรับรูปแผนที่ในระวางแปลงที่ขีดฆ่าเลขที่ดินแล้ว ตามข้อ ๔.๒ หากเจ้าของที่ดินมาขอออก น.ส.๓ ก. ให้ปฏิบัติ ดังนี้

๔.๒.๑ กรณีรูปแผนที่และตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินตรงตามที่ลงที่หมายไว้ในระวางรูปถ่ายทางอากาศและแผ่นทาบระวาง ให้ใช้รูปแผนที่เดิมในระวาง แล้วต่อเลขที่ดินดำเนินการต่อไป โดยเขียนหมายเหตุต่อท้ายหมายเหตุในข้อ ๔.๒ ว่า “ได้ออก น.ส.๓ ก. ใหม่แล้ว แปลงเลขที่ดิน.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๔.๒.๒ กรณีรูปแผนที่และตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินคลาดเคลื่อนกับรูปแผนที่เดิมในระวาง ให้ขีดฆ่าแนวเขตที่ดินที่ผิดด้วยตัว S ด้วยหมึกสีแดง แล้วลงแนวเขตใหม่ที่ถูกต้องไว้แทน ในแผ่นทาบระวางให้ปฏิบัติเช่นเดียวกัน และให้เขียนระยะใหม่กำกับไว้ด้วย แล้วต่อเลขที่ดินดำเนินการต่อไป

๔.๓ ในกรณีอยู่ต่างระวางกัน เมื่อขึ้นรูปแผนที่ ในระวางรูปถ่ายทางอากาศถูกต้องตรงตามตำแหน่งแล้ว ให้ต่อเลขที่ดินในระวางใหม่ ส่วนเลขที่ดินในระวางเก่า ให้ถือเป็นเลขว่างไว้สำหรับใช้กับแปลงที่ดินที่จะลงรูปแผนที่ใหม่ต่อไป

๕. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขรูปแผนที่ เนื้อที่ เลขที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว ต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขหลักฐานใน น.ส.๑ ก. น.ส.๓ ก. น.ส.๖ น.ส.๗ น.ส.๘ และ น.ส.๙ ให้ถูกต้องตรงกันแล้วให้อำเภอจำลองรูปแผนที่ที่แก้ไขใหม่ส่งจังหวัด เพื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดจะได้ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้รูปแผนที่แผ่นพิมพ์เขียวให้ถูกต้องตรงกันด้วย ทั้งนี้ ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับ ข้อ ๑, ๒.๑, ๒.๒ และ ๔.๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร .๒๒๒๖๑๓๑ ต่อ ๒๓๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๔

กรมที่ดิน

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

เนื่องจากในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการเสร็จแล้วปรากฏว่า แผนที่หรือเนื้อที่รังวัดใหม่ไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินและกรณีไม่เป็นที่แน่ชัดกว่าจะดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ หรือ มาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ไม่มีหลักฐานหรือข้อพิสูจน์โดยแน่ชัดว่าทำไว้ผิดอย่างไร ที่ถูกต้องควรเป็นอย่างไร เป็นต้น กรณีดังกล่าวนี้จังหวัดจะส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่โดยที่เรื่องราวส่วนใหญ่ที่ส่งไปให้ดำเนินการมักจะขาดหลักฐานข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะวินิจฉัยได้ จึงต้องขอให้จังหวัดหาหลักฐานหรือสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติมและเมื่อกรมที่ดินพิจารณาเป็นที่ยุติแล้วเห็นว่า ไม่ใช่กรณีการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนอันจะใช้อำนาจอธิบดีสั่งแก้ไขได้ ก็ต้องส่งเรื่องคืนมาให้จังหวัดเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งแก้ไขตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำให้เกิดความล่าช้าและเสียหายทั้งทางราชการและประชาชนโดยไม่สมควร

ฉะนั้น เพื่อให้จังหวัดได้ตรวจสอบและพิจารณากลับกรองเรื่องราวดังกล่าวในเบื้องต้นให้เป็นที่น่าเชื่อถือเสียก่อนว่า กรณีใดเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ใดที่จะสั่งแก้ไข เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการตามแต่กรณี โดยถูกต้องและรวดเร็วอันจะเป็นประโยชน์แก่การปฏิบัติราชการและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาดำเนินการไว้ดังต่อไปนี้

๑. การพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้แก่กรณีที่ปรากฏว่า หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบหรือสูญหายก็ตาม ถ้าสามารถตรวจสอบและพิสูจน์ได้ว่าเดิมเจ้าหน้าที่ได้วัดระยะ รังวัดมุม คำนวณแผนที่ คำนวณเนื้อที่ ลงที่หมายแผนที่หรือขีดเขตแผนที่ไว้ผิดเมื่อทำการรังวัดใหม่แล้วได้รูปแผนที่เท่าเดิม แต่เนื้อที่ต่างจากเดิม หรือรูปแผนที่ต่างจากเดิมแต่เนื้อที่เท่าเดิม หรือรูปแผนที่และเนื้อที่ต่างจากเดิม กรณีดังกล่าวนี้ให้ส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข

๒. การพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่กรณีอื่นๆ นอกจากที่กล่าวในข้อ ๑. ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไขโดยไม่ต้องส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณา เช่น

๒.๑ กรณีไม่สามารถหาหลักฐานแผนที่เดิมตรวจสอบได้ เช่น เป็นแผนที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดด้วยโต๊ะแผนที่หรือใช้แผนที่รูปถ่ายทางอากาศ เป็นต้น

๒.๒ กรณีมีหลักฐานแผนที่เดิม แต่ไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้ เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยม ทำการรังวัดใหม่มีสิ่งกีดขวางจนไม่สามารถวัดระยะเส้นทะแยงตามรายการรังวัดเดิมเพื่อตรวจสอบได้ เป็นต้น

๒.๓ กรณีทำการรังวัดต่างวิธีกัน เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยมโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดใหม่โดยวิธีโยงวิธียึดหลักเขตที่ดินจากหมุดหลักฐานการแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง เป็นต้น

๒.๔ กรณีคำนวณเนื้อที่ต่างวิธีกัน เช่น เดิมคำนวณเนื้อที่โดยวิธีมาตราส่วน (สอบแสด) ทำการรังวัดใหม่คำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์หรือพิภคฉากของแต่ละมุมเขต เป็นต้น

๒.๕ กรณีรูปแผนที่เท่าเดิม ทำการรังวัดโดยวิธีเดียวกัน การรังวัดและทำการคำนวณเนื้อที่ทั้งเก่าและใหม่ถูกต้อง เช่น กรณีรังวัดแบ่งแยก จำนวนเนื้อที่แปลงแยกรวมกันแล้วแตกต่างจากจำนวนเนื้อที่เล็กน้อย เป็นต้น

๒.๖ กรณีหมุดหลักฐานแผนที่เดิมสูญหายและที่สร้างขึ้นใหม่มีค่าพิภคฉากไม่สัมพันธ์กับค่าเดิม หรือทำการรังวัดโยงยึดหลักเขตจากหมุดหลักฐานแผนที่ต่างไปจากรายการรังวัดเดิม เป็นต้น

๒.๗ กรณีรูปแผนที่หรือเนื้อที่รังวัดใหม่ต่างจากเดิม โดยตรวจสอบพบแน่ชัดว่ามีความคลาดเคลื่อนตาม ข้อ ๑. และข้อ ๒. รวมอยู่ในแปลงเดียวกัน เช่น บางมุมเขตทำการรังวัดไว้ผิดมาแต่เดิมและบางมุมเขตได้มีการปักหลักเขตใหม่ ทำให้การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เป็นต้น

๒.๘ กรณีรังวัดรวมโฉนดที่ดิน

๓. การดำเนินการตรวจสอบหลักฐานแผนที่ตามข้อ ๑. ให้ปฏิบัติดังนี้

๓.๑ การตรวจสอบการรังวัด ให้ใช้รายการรังวัดเดิมตรวจสอบเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงโดยแน่ชัดว่า ระยะ หรือมุมใดผิด ที่ถูกต้องเป็นเท่าใด เมื่อนำระยะหรือมุมที่ถูกต้องมาคำนวณแผนที่หรือลงที่หมายแผนที่แล้ว จะต้องได้รูปแผนที่และเนื้อที่ตามที่ได้ทำการรังวัดใหม่

๓.๒ การตรวจสอบหลักเขตที่ดิน ให้พิจารณาบริเวณที่ปักหลักเขตที่ดินเดิมว่ามันคงถาวรเพียงใด มีสิ่งใดเป็นแนวเขต และสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ความแน่ชัดว่า แนวเขตดังกล่าวผู้ใดเป็นผู้สร้างและสร้างมาแต่เมื่อใด ก่อนหรือหลังการปักหลักเขตที่ดินเดิม เพื่อจะได้พิสูจน์ว่า หลักเขตที่ดินมีการเคลื่อนย้ายหรือไม่

๓.๓ การตรวจสอบหลักเขตที่ปักใหม่ ให้ตรวจสอบด้วยว่าได้ปักใหม่ตรงตามตำแหน่งเดิมหรือบนแนวเขตเดิมหรือไม่

๓.๔ การตรวจสอบรายการคำนวณและการลงที่หมายแผนที่ ให้ตรวจสอบในขั้นตอนแรกเสียก่อน เช่น จะตรวจสอบรายการคำนวณก็ต้องตรวจสอบรายการรังวัดก่อน เป็นต้นเสร็จแล้วให้ตรวจรายการคำนวณหรือการลงที่หมายแผนที่เดิม เพื่อให้ทราบว่ามีผิดหรือไม่ ถ้าผิดจริงเพราะเหตุใด

๓.๕ การตรวจสอบการขีดเขตในแผนที่ เมื่อทำการรังวัดใหม่ แนวเขตจากหลักเขตถึงหลักเขตไม่ตรงกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน ให้ตรวจสอบด้วยว่าเหตุใดจึงขีดเขตผิด และในที่ดินมีหลักเขต

หมายเลขใดที่ปักไว้ แต่ไม่ได้รังวัดให้ปรากฏในรูปแผนที่เดิมบ้าง เมื่อทำการรังวัดนำหลักเขตนั่นลงในต้นร่างแผนที่เดิมหรือในระยยะวางแผนที่ (กรณีไม่มีต้นร่าง) แล้วจะอยู่ในตำแหน่งใดนอกจากนี้แนวเขตตามรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน (ที่ผิด) มีอะไรเป็นแนวเขตในที่ดินหรือไม่

๔. การรายงานและหมายเหตุในหลักฐานแผนที่ตามข้อ ๓. ให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๑ ให้รายงานไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓) ให้ชัดเจนว่าเดิมได้ทำรายการไว้ผิดที่ใดเนื่องจากเหตุใด และที่ถูกต้องเป็นอย่างไร

๔.๒ ในต้นร่างแผนที่และรายการรังวัด (เซน) เดิม ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงให้ทราบว่าผิดที่ใด ที่ถูกเป็นอย่างไร กรณีผิดหลายแห่งจนไม่มีที่อ้าง ให้หมายเหตุไว้ในกระดาษอื่นแล้วปิดผนึกไว้ด้านหลังต้นร่างแผนที่และรายการรังวัด (เซน) เดิม ส่วนต้นร่างแผนที่และรายการรังวัด (เซน) ตามรายการรังวัดใหม่ให้จัดทำขึ้นใหม่ทั้งหมด

๔.๓ ในรายการรังวัดมุมและระยะเดิม ให้ขีดเส้นใต้ด้วยหมึกแดงไว้ตรงที่ผิดส่วนรายการรังวัดตรวจสอบให้หมายเหตุไว้ด้านบนแบบพิมพ์ว่า “ทำการรังวัดตรวจสอบใหม่เพื่อแก้ไขรายการรังวัดเดิม”

๔.๔ ในรายการคำนวณแผนที่และเนื้อที่เดิม ให้ขีดเส้นใต้ด้วยหมึกแดงตรงที่ผิดส่วนรายการคำนวณตรวจสอบให้หมายเหตุไว้ด้านบนแบบพิมพ์ว่า “คำนวณตรวจสอบใหม่เพื่อแก้ไขรายการคำนวณเดิม”

๕. การส่งหลักฐานไปให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๕.๑ หลักฐานแผนที่ทั้งเก่าและใหม่ของแปลงที่ทำการรังวัด เช่น ต้นร่างแผนที่รายการรังวัด (เซน) และรายการคำนวณ

๕.๒ หลักฐานแผนที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงข้างเคียงซึ่งติดต่อกับมุมหรือด้านที่ได้ทำการไว้ผิด

๕.๓ รายการคำนวณพิกัดจากเส้นโครงงานมาตรฐานการแผนที่ที่ใช้โยงยึดหลักเขตที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดทั้งเก่าและใหม่

๕.๔ เรื่องการรังวัด (เอกสาร) ทั้งเก่าและใหม่

๕.๕ หลักฐานการสอบสวนข้อเท็จจริงตามข้อ ๓.

๕.๖ จำลองแผนที่กระดาษบางแสดงเขตโฉนดที่ดินและหลักเขตเดิมด้วยหมึกสีดำกับแผนที่รังวัดใหม่ด้วยหมึกสีแดง ซึ่งจำลองในแผ่นเดียวกัน โดยแสดงจำนวนเนื้อที่ตลอดจนรายการรังวัดตรวจสอบ (ถ้ามี)

๕.๗ หลักฐานอื่นๆ ประกอบการพิจารณา (ถ้ามี)

๕.๘ ให้ทำบัญชีรายการเอกสารและหลักฐานแผนที่ทั้งหมดที่ส่งไปให้พิจารณาโดยแยกเป็นประเภทเอกสาร และแสดงจำนวนแผ่นให้ชัดเจนแนบไปพร้อมกับหนังสือของจังหวัด

อนึ่ง ระเบียบคำสั่งใดที่ขัดแย้งกับหนังสือฉบับนี้ให้ยกเลิก โดยให้ถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ ส่วนที่ไม่ขัดแย้งหรือไม่ได้ระบุไว้ในหนังสือฉบับนี้คงให้ปฏิบัติไปตามเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) นายศิริ เกวลินสฤกษ์ดี

(นายศิริ เกวลินสฤกษ์ดี)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมแผนที่

โทร .๒๒๒๖๑๓๑ ต่อ ๒๒๗

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๕๙๙๙

กรมที่ดิน

๑๐ มีนาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ตรวจสอบการรังวัดทำแผนที่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยเรื่องรังวัดที่จังหวัดต่างๆ ส่งไปให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พบข้อบกพร่องอยู่เสมอว่า เจ้าหน้าที่มิได้ทำการให้ถูกต้องตามหลักวิชาการรังวัดทำแผนที่ และหลักฐานการรังวัดก็ไม่ลงชื่อผู้รับผิดชอบไว้ให้ครบถ้วน ทำให้การรังวัดเกิดการผิดพลาดเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินได้รับความเดือดร้อนและขาดความเชื่อถือเกี่ยวกับหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้การรังวัดและทำแผนที่ผิดพลาดน้อยลง จึงขอให้จังหวัดกำกับเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินตรวจสอบการรังวัด การคำนวณ และการทำแผนที่ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

๑. การตรวจสอบจะต้องตรวจสอบจริง อย่าเชื่อว่าเดิมถูก หรือกำหนดตัวเลขขึ้นเองโดยไม่ได้ตรวจ

๒. การรังวัดวางโครงหลักฐานการแผนที่เป็นวงรอบตัวเอง (ศูนย์ลอย) ให้มีการตรวจสอบมุมและระยะโดยให้รังวัดมุม ๒ คู่ และวัดระยะ ๒ ครั้ง รายการรังวัดให้ใช้แบบพิมพ์ของทางราชการ

๓. การรังวัดโดยยึดหลักเขตที่ดินด้วยกล้องอิโโดไลท์ ให้ทำการรังวัดตรวจสอบความถูกต้องทุกหลัก เช่น วัดระยะจากหลักเขตถึงหลักเขต และทำการคำนวณตรวจสอบระยะที่วัดได้ในที่ดิน ถ้าเกินเกณฑ์เฉลี่ยต้องตรวจสอบให้ถูกต้องก่อน เป็นต้น

๔. การรังวัดทำแผนที่ด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยม จะต้องมีการตรวจสอบเพื่อใช้ตรวจสอบรูปสามเหลี่ยมที่รังวัดได้ในที่ดิน และไม่ควรรังวัดเป็นรูปสามเหลี่ยมหลายๆ รูป ต่อๆ กัน

๕. การรังวัดทำแผนที่ให้ตรวจดูว่า ได้ทำการรังวัดถูกต้องตามวิธีการหรือไม่ เช่น รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง แต่เจ้าหน้าที่ทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองรวมอยู่ด้วย เป็นต้น

๖. การคำนวณและการลงที่หมายแผนที่ทุกประเภท จะต้องมีการตรวจสอบและกรอรายการต่างๆ ที่มีอยู่ในแบบพิมพ์ พร้อมทั้งให้ผู้คำนวณ ผู้ตรวจ และหัวหน้างานรังวัด ลงชื่อรับผิดชอบไว้เป็นหลักฐานให้ครบถ้วน นอกจากนี้การคัดหรือลอกรายการต่างๆ ต้องมีผู้รับรองความถูกต้องด้วย

ตั้งแต่นี้เป็นต้นไป ให้ผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นควบคุมเจ้าหน้าที่อย่าให้ปฏิบัติงานบกพร่องดังที่เล่ามาเป็นอันขาด หากตรวจพบอีกจะได้พิจารณาโทษกับผู้ทำการรังวัดและผู้บังคับบัญชาซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบตามแต่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ทราบ และถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศิริ เภาลินสฤษฎ์

(นายศิริ เภาลินสฤษฎ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมแผนที่

โทร .๒๒๒๖๑๓๑ ต่อ ๒๒๗

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๒๕๐๗

กรมที่ดิน

ถนนพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗

เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

เนื่องจากเรื่องที่ยังจังหวัดส่งไปให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเรื่องดังกล่าวเกิดจากเดิมเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินไว้ผิดพลาด สมควรที่จะต้องแก้ไขให้ถูกต้องโดยรวดเร็ว ปรากฏว่าช่างรังวัดได้ทำการรังวัดมาแล้วเป็นเวลานาน แต่เจ้าหน้าที่ไม่ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา ทำให้เจ้าของที่ดินได้รับความเดือดร้อนดังนั้น เพื่อให้งานด้านนี้สำเร็จไปโดยรวดเร็ว และแก้ไขความเดือดร้อนของเจ้าของที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๑. สำหรับงานที่ทำการรังวัดไปแล้วทั้งหมดว่า มีเรื่องใดบ้างที่จะต้องส่งกรมที่ดินพิจารณาแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้รีบส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาโดยด่วน

๒. สำหรับเรื่องรังวัดที่เกิดขึ้นใหม่ เมื่อปรากฏว่า เรื่องใดจะต้องส่งให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยเร็ว อย่าทิ้งเรื่องไว้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

๓. การส่งเรื่องตามข้อ ๑ และ ๒ เจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ให้ครบถ้วนทุกข้อ อย่าให้กรมที่ดินต้องทักท้วงข้อบกพร่อง กรณีเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามหนังสือดังกล่าวอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) โสภณ ชัยสุวรรณ

(นายโสภณ ชัยสุวรรณ)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมแผนที่

โทร.๒๒๓๐๓๒๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๐๘/ว.๗๐๗

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอังสวาล์ กท. ๑๐๒๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ได้บัญญัติให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย มีอำนาจสั่งเพิกถอน แก้ไขหรือออกใบแทนสำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเพิกถอน แก้ไข เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ ได้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจดังกล่าวสำหรับในท้องที่จังหวัดอื่น ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปโดยถูกต้องเรียบร้อย กระทรวงมหาดไทยจึงขอความร่วมมือมาเพื่อปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

๑. เมื่อความปรากฏว่า ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งมีใช่เป็นการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำการสอบสวนพยานหลักฐานและเรียกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่ได้ จดทะเบียนสิทธิอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ที่ยึดถือนั้นมาพิจารณา เมื่อผู้นั้นนำมาส่ง ตามที่เรียกแล้วให้ออกใบรับไว้เป็นหลักฐานแล้วให้ทำการสอบสวน และตรวจสอบพยานหลักฐานดังกล่าว พิจารณาสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ทราบโดยด่วน และพร้อมกันนั้นให้งดการจดทะเบียนใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ เว้นแต่จะได้รับ อนุญาตจากผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

๒. เมื่อผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข พิจารณาเห็นสมควรว่าจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ก็ให้ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ หาก มีความประสงค์จะคัดค้านประการใด ก็ให้คัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวภายในหกสิบวัน นับแต่วัน ที่ทราบและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำคัดค้านแล้วให้รับคำคัดค้านแล้วรีบส่งไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือ

แก้ไข หรือถ้าไม่ได้รับการคัดค้านเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่รับทราบ ก็ให้รายงานไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ในกรณีที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการไม่ได้ให้ชี้แจงเหตุผลด้วย

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบทางไปรษณีย์ ให้ส่งโดยลงทะเบียนตอบรับ

๓. เมื่อผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ได้รับการคัดค้าน หรือในกรณีที่ไม่มี การคัดค้าน เมื่อพ้นกำหนดให้พิจารณาและสั่งการโดยด่วน เมื่อเห็นสมควรให้เพิกถอนหรือแก้ไข ก็ให้ทำเป็นคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วแต่กรณี พร้อมทั้งส่งเอกสารคืนไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งดังกล่าวต่อไป หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยอนุโลมแต่ไม่ต้องสอบสวนและให้ถือว่าคำสั่งของผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเป็นคำขอ ส่วนเอกสารอื่นก็ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เหตุใดจึงไม่ได้เอกสารนั้นมา แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แจ้งให้ผู้ที่ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมนั้นทราบ พร้อมทั้งรายงานให้ผู้มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขทราบด้วย

๔. วิธีการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขนั้น ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ ให้ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด ที่ลงวันที่เดือน.....พ.ศ.” ทุกหน้า ทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ข) ถ้าเป็นกรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วตักเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด ที่ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๕. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ ๔ เสร็จแล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสาร ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อแก้ไขหลักฐานต่างๆ ในส่วนกลางต่อไป

๖. ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียน หรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นาย กาญจนาคพันธุ์

(นายชาญ กาญจนาคพันธุ์)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

กองทะเบียน

โทร ๒๒๒๖๑๙๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๓/ว.๙๒๕๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓

เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง (๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๖๔๐๐ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๒๗

(๒) หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว. ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำสั่งแก้ไขและวิธีการแก้ไข รวม ๖ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง (๑) กรมที่ดินให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณี การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งรังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ต้องแก้ไขโดยวิธีกันเขตรูปแผนที่ ทำนองเดียวกับแบ่งแยกด้วยหมากสีเขียวไว้ที่ด้านข้าง หรือด้านร่างรูปแบบที่ ดังความละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง (๑) แต่เนื่องจากตามหนังสือที่อ้างถึง (๒) กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งเรื่องการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาให้อำนาจปฏิบัติ ซึ่งเป็นการแตกต่างกัน นั้น

เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงขอความเข้าใจในเรื่องดังกล่าวดังต่อไปนี้

๑. ให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ โดยไม่ต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๖๔๐๐ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๒๗ อีกต่อไป

๒. วิธีการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเจ้าของที่ดินผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ไม่ถูกต้อง เพื่อแก้ไขเนื้อที่และรูปแบบที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอให้ดำเนินการทำนองเดียวกับโฉนดที่ดิน ดังนี้

๒.๑ บันทึกถ้อยคำยินยอมเจ้าของที่ดินผู้มีส่วนได้เสียไว้เป็นหลักฐาน แล้วจึงนำเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ไม่ถูกต้องออก โดยให้ทำการรังวัดรอบแปลงก่อน

๒.๒ ให้จัดทำรูปแบบที่ (ร.ว. ๙) แสดงเขตที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และเขตที่ดินส่วนที่รังวัดกันเขตลงในแผ่นเดียวกัน โดยหมายสีทำนองเดียวกับแบ่งแยก และระบุจำนวนเนื้อที่ให้ชัดเจน พร้อมทั้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องไว้

๒.๓ ในคำสั่งแก้ไข จะต้องระบุรายละเอียดของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อเท็จจริงการแก้ไขจำนวนเนื้อที่จากเดิมเท่าไร แก้เป็นเท่าไร และแก้ไขรูปแบบอย่างไร ให้ชัดเจน

๒.๔ การจำลองรูปแบบที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข และรูปแบบที่ปิดปะในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นั้น ให้แสดงเฉพาะเขตที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่ถูกแก้ไข (แปลงคงเหลือ) เท่านั้น ซึ่งได้ทำการรังวัดกันเขตส่วนที่ถูกแก้ไขออกไปแล้ว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้ง วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

๒.๕ กรณีใช้ใบต่อรูปแบบที่ ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในรูปแบบที่ของหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแบบที่ใบต่อ” และไม่ต้องขีดฆ่ารูปแบบที่เดิมแต่อย่างใด โดยปฏิบัติตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๔๐/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓ เรื่อง การเขียน การย่อ การขยาย และการแก้ไขรูปแบบที่ดินโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส. ๔ ง.) โดยอนุโลม

๒.๖ การขีดฆ่า ตกเติม แก้ไข และหมายเหตุการณ์แก้ไข ให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๒.๗ การรายงานให้กรมที่ดินทราบ ให้ส่งสำเนาคำสั่งแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พร้อมทั้งสารบบที่ดินแปลงดังกล่าวไปให้กรมที่ดินด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ สั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อุดม วัฒนศิริ

(นายอุดม วัฒนศิริ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๖๙๖๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท.๑๐๒๐๐

๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นแต่กรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ท.ว. ๔๐๐๖ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ และ
ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓

ตามหนังสือที่อ้างถึงในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ จะต้องส่งสารบบที่ดินแปลงดังกล่าวไปให้กรมที่ดินพิจารณาหรือรับทราบด้วย เว้นแต่การพิจารณาหรือแก้ไขนั้นได้ผ่านการพิจารณาจากกรมที่ดินแล้ว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัด และก่อนเสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจะต้องกลั่นกรองเสนอความเห็นทุกเรื่อง ดังนั้น เพื่อให้เรื่องเสร็จสิ้นไปโดยเร็ว ต่อไปนี้จังหวัดไม่ต้องส่งสารบบและเรื่องราวการเพิกถอนหรือแก้ไขไปให้กรมที่ดินพิจารณาหรือรับทราบอีกต่อไป ให้ส่งเฉพาะคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของผู้ว่าราชการจังหวัด ไปให้กรมที่ดินทราบเท่านั้น โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามกฎหมายระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในทางเดียวกันตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

๒. รายละเอียดวิธีการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับโฉนดที่ดิน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓

๓. ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ให้เพิกถอนหรือแก้ไข ให้ถือปฏิบัติตามวิธีการซึ่งอธิบดีกำหนดตามระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และ ระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๒๒/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

๔. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายบางส่วน เช่น ออกทับป่าสงวนแห่งชาติบางส่วน เพื่อมิให้เจ้าของที่ดินได้รับความเดือดร้อน ควรดำเนินการเพิกถอนแก้ไขได้ ตามนัย

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๐๕๓๕๓ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๑๘ หากผู้มีส่วนได้เสียในเอกสารสิทธิดังกล่าวไม่ยินยอม ก็ให้ดำเนินการเพิกถอน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามอำนาจต่อไป

๕. “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่าถึงเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘

๖. การบันทึกถ้อยคำ “ผู้มีส่วนได้เสีย” ให้ถือปฏิบัติโดยใช้แบบ ท.ค. ๑๖ และบันทึกให้ชัดเจนว่าการแก้ไขอย่างไร เพราะเหตุอย่างใดจึงต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไข ผู้มีส่วนได้เสียทราบแล้วไม่ขัดข้องที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขนั้นอย่างไร ตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๑๔๓๐ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๑๔

๗. ในการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่ว่าผู้มีส่วนได้เสียจะยินยอมให้เพิกถอนหรือแก้ไขหรือไม่ก็ตาม เมื่อได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว จะต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบอีกครั้ง ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานและเพื่อประโยชน์ทางด้านอายุความการแจ้งนั้น ขอให้มีหลักฐานเป็นหนังสือซึ่งอาจมีหนังสือแจ้งไปโดยตรง โดยวิธีลงทะเบียนตอบรับทางไปรษณีย์หรือบันทึกถ้อยคำรับทราบไว้ก็ได้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๔๘๐ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๐

๘. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สอบสวนและตรวจสอบพยานหลักฐานต่างๆ แล้วเพื่อจะได้ทราบว่ามิเหตุอันควรเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนั้นหรือไม่ ในขณะเดียวกันขอให้สืบสวนสอบสวนไปพร้อมในคราวเดียวกันด้วยว่าเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวเป็นผู้ใดบ้าง แต่ละคนมีพฤติการณ์เป็นอย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ ประการใด สมควรจะมีการดำเนินการพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ และขอให้จังหวัดดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่โดยเคร่งครัดทุกราย ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓

๙. เมื่อเจ้าหน้าที่ลงนามในเอกสารต่างๆ ที่ได้ทำการเพิกถอนหรือแก้ไขขอให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๙๕๘๖ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๘ คือ ให้วงเล็บชื่อตัวและชื่อสกุลด้วยการพิมพ์ เขียนตัวบรรจงหรือประทับตราอย่างใดอย่างหนึ่งไว้ได้ลายมือชื่อด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อารีย์ วงศ์อารยะ

(นายอารีย์ วงศ์อารยะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ โทร ๒๒๓๐๙๗๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐

กระทรวงมหาดไทย

ถนนรัชฎางค์ กท. ๑๐๒๐๐

๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยคณะรัฐมนตรี มีมติเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง รายงานการศึกษาสถานภาพปัจจุบันของป่าไม้ชายเลนและปะการังของประเทศ โดยให้กระทรวงมหาดไทยกำหนดนโยบายและมาตรการเพื่อหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าไม้ชายเลนและระงับการพิจารณาขออนุญาตใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนของทางราชการ นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามมติของคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงขอให้จังหวัดดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง โดยเรียกชื่อว่า “คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน” ประกอบด้วย

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| ๑. รองผู้ว่าราชการจังหวัด | เป็นประธานกรรมการ |
| ๒. อัยการจังหวัด | เป็นกรรมการ |
| ๓. ป่าไม้จังหวัด | เป็นกรรมการ |
| ๔. หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด | เป็นกรรมการ |
| ๕. นายอำเภอท้องที่ | เป็นกรรมการ |
| ๖. ประมงจังหวัด | เป็นกรรมการ |
| ๗. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด | เป็นกรรมการ |

โดยให้คณะกรรมการมีหน้าที่ ดังนี้

๑. ให้มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดมาตรการป้องกันการบุกรุกพื้นที่ป่าชายเลน และกำหนดมาตรการหยุดยั้งกลุ่มบุคคล เช่น กลุ่มนายทุน ผู้มีอิทธิพลและอื่นๆ มิให้มีการบุกรุกที่ดินป่าชายเลนโดยเด็ดขาด
๒. ให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาขอใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาด ยกเว้นผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่อยู่แล้ว ให้ดำเนินการต่อไปจนสิ้นสุดอายุการอนุญาต และกรณีที่ไต่ยื่นขออนุญาตไว้ก่อนมีมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ให้มีการผ่อนผันการอนุญาตให้เข้าประโยชน์ โดยกำหนดวันสิ้นสุดในหนังสืออนุญาตไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๓๗

๓. ในกรณีที่มีการร้องเรียนหรือในกรณีที่ตรวจพบว่า ได้มีการออกเอกสารสิทธินั้นในพื้นที่ป่าชายเลนไปโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้มีอำนาจหน้าที่ตรวจสอบเอกสารสิทธิดังกล่าวว่าถูกต้องหรือไม่อย่างไร แล้วเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๔. ให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาเรื่องคำขออออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลน โดยให้ระงับการออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายโดยเด็ดขาด

๕. ให้มีหน้าที่สำรวจรายชื่อผู้บุกรุกพื้นที่ป่าชายเลนก่อนคณะรัฐมนตรีจะมีมติให้ระงับการใช้ประโยชน์ เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ แล้วจัดทำทะเบียนรายชื่อผู้บุกรุกไว้เป็นหลักฐานเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการตรวจสอบ

๖. จัดให้มีแผนการประชาสัมพันธ์ระดับจังหวัด เพื่อรณรงค์ในการอนุรักษ์ที่ป่าชายเลน เพื่อให้ประชาชนมีความสำนึกในคุณค่า รักและหวงแหนที่ป่าชายเลน

๗. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการปฏิบัติงานตามความจำเป็น

๘. จัดทำข้อสรุป ข้อเสนอแนะ อุปสรรคในการดำเนินงาน แล้วรายงานให้กระทรวงมหาดไทยทราบภายในวันที่ ๑๐ ของทุกเดือน

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนันต์ อนันตกุล

(นายอนันต์ อนันตกุล)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๙๗๙

โทรสาร. (๐๒) ๒๒๒๐๘๓๕

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

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

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ถือปฏิบัติรวม ๒ ประการ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติแล้ว นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่ากรมที่ดินได้รับคำร้องเรียนจากราษฎรหลายรายเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ตาม
หนังสือดังกล่าว หากคู่กรณีไม่ยอมลงชื่อในบันทึกการรับทราบถึงเหตุที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจจะถูก
เพิกถอนหรือแก้ไข พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่รับดำเนินการให้ ทำให้ราษฎรได้รับความเดือดร้อนเสียหาย และ
พนักงานเจ้าหน้าที่บางรายได้บันทึกคู่กรณีให้รับผิดชอบกันเองซึ่งเป็นการไม่ถูกต้อง ดังนั้น กรมที่ดินจึงขอ
ความเข้าใจเกี่ยวกับการบันทึกถ้อยคำตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม
๒๕๓๓ ว่า ให้บันทึกแต่เพียงการรับทราบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจจะออกไปโดยไม่ชอบ และอาจถูก
เพิกถอนหรือแก้ไข และคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียนเท่านั้น ไม่ได้ให้บันทึกคู่กรณีรับผิดชอบกันเองและควร
ทำการบันทึกเฉพาะกรณีที่มีเหตุผลสมควรสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นอาจจะออกไปโดยไม่ชอบเท่านั้น
แต่อย่างไรก็ตาม หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้คู่กรณีทราบแล้ว แต่คู่กรณีไม่ยอมรับทราบการแจ้งก็ควรให้
พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้
ผู้ขอต่อไปได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ผัน จันทรปาน

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน โทร. ๒๒๒๖๑๙๖ โทรสาร. ๒๒๑๓๘๗๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๔๗๗๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๓๗

เรื่อง ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการสอบสวนพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๒/ว. ๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ กรณีที่ปรากฏว่าได้ออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน หรือจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือมิชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งสมควรจะดำเนินการเพิกถอนในการสอบสวนพยานหลักฐานเพื่อทราบข้อเท็จจริงว่า การออกหนังสือแสดงสิทธิหรือการจดทะเบียนนั้นเป็นไปโดยชอบหรือไม่ นอกจากจะได้ดำเนินการพิจารณาเพื่อเพิกถอนกรณีดังกล่าวตามระเบียบแล้ว ก็ให้สืบสวนสอบสวนไปพร้อมในคราวเดียวกันด้วยว่าเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวได้ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบ และมีพฤติการณ์ที่จะต้องรับโทษทางวินัยหรือไม่ประการใด นั้น

โดยที่ปรากฏว่า ในกรณีที่จังหวัดได้มีคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องได้ย้ายไปปฏิบัติราชการในท้องที่อื่นแล้ว เกี่ยวกับการสอบสวนถึงพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องว่า แต่ละคนมีพฤติการณ์เป็นอย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ประการใด จังหวัดมักจะไม่สามารถแจ้งผลการสืบสวนสอบสวนเกี่ยวกับพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องไปให้กรมที่ดินทราบในคราวเดียวกัน โดยอ้างว่าเจ้าหน้าที่ได้ย้ายไปปฏิบัติราชการในท้องที่อื่นแล้ว ในกรณีนี้การสืบสวนสอบสวน จังหวัดควรจะได้ทำการสืบสวนสอบสวนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ยังคงอยู่ในท้องที่ เช่น ผู้ปกครองท้องที่ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือพยานบุคคลอื่นๆ ที่รู้เห็นในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และตรวจสอบพยานเอกสารต่างๆ ในสารบบที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาและเสนอความเห็นในเบื้องต้นว่า สมควรจะดำเนินการพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ ส่งไปพร้อมกับคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและขอได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายมีชัย สมบูรณ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร . ๒๒๓๐๙๗๙

โทรสาร. ๐๒-๒๒๒๐๘๓๕

.(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๐๖๖

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กท. ๑๐๒๐๐

๑ เมษายน ๒๕๔๐

เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน โดยให้มีหน้าที่กำหนดมาตรการป้องกันการบุกรุกพื้นที่ป่าชายเลน กำหนดมาตรการหยุดยั้งกลุ่มบุคคลมิให้มีการบุกรุกที่ดินป่าชายเลนโดยเด็ดขาด พิจารณาการขอใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลน ตรวจสอบการออกเอกสารสิทธิกรณีที่มีการร้องเรียนว่าได้มีการออกเอกสารสิทธิโดยมิชอบ พิจารณาคำขอออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลน ฯลฯ ความละเอียดแจ้งอยู่แล้ว นั้น

โดยที่ขณะนี้มีปัญหาเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินที่มีสภาพพื้นที่เป็นป่าชายเลนในหลายจังหวัด บางจังหวัดปรากฏว่าเจ้าหน้าที่ผู้ทำหน้าที่ในการออกเอกสารสิทธิในที่ดินไม่นำเรื่องการขออนุญาตออกเอกสารสิทธิในที่ดินที่มีสภาพพื้นที่เป็นป่าชายเลนเสนอให้คณะกรรมการฯ ดังกล่าวพิจารณาก่อนออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎร ทำให้เกิดปัญหาการร้องเรียนและมีกรณีพิพาทกับทางราชการ ฉะนั้น เพื่อมิให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้นอีก จึงขอให้จังหวัดกำชับให้เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎร นำเรื่องการขออนุญาตออกเอกสารสิทธิในที่ดินที่มีสภาพพื้นที่เป็นป่าชายเลนหรือครอบคลุมพื้นที่ป่าชายเลน เสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน พิจารณาก่อนออกเอกสารสิทธิในที่ดินทุกเรื่อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดกำชับให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ปริญญ์ นาคฉัตรีย์

(นายปริญญ์ นาคฉัตรีย์)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๙๖๐ โทรสาร ๐๒-๕๐๓๓๙๕๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔

กรมที่ดิน

ถนนพรพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐

เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๐๘๘๑๓ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๙

ตามที่กรมที่ดินไว้วางแผนทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ตามหนังสือที่อ้างถึง ขณะนี้มีปัญหาเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในเขตพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๑ และพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมกสิกรรม และนิคมนาเกลือในรูปสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๐๐ กรมที่ดินจึงยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติใหม่ กรณี การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ดังต่อไปนี้

๑. กรณีที่ราษฎรขอลอกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ เช่น ที่สาธารณประโยชน์ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท ก่อนจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) พิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐ เพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อน ผลเป็นประการใด ก็ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

กรณีที่ราษฎรขอลอกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสรุปเรื่องเสนอให้กรมที่ดินส่งเรื่องให้คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร. ส่วนกลาง) พิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐ เพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อนทุกแปลงเช่นเดียวกัน ผลการพิจารณาของ กปร. ส่วนกลาง เป็นประการใด ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

๒. กรณีได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับราษฎรไปแล้ว ต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่า ได้ออกทับที่ดินของรัฐดังกล่าวมาแล้วข้างต้น หรือส่วนราชการผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลที่ดินของรัฐร้องขอให้ตรวจสอบ ก่อนที่จังหวัดจะพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารสิทธินั้นๆ จังหวัดควรนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นอีกครั้งหนึ่ง ผลเป็นประการใด ก็ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ของแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์
(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๙๕๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๗๒๑๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง การพิจารณาการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าได้มีปัญหาแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกรณีที่มีผู้ที่ทำเอกสารสิทธิในที่ดินปลอม จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือจะต้องดำเนินการอย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. กรณีที่มีการทำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ปลอมขึ้นทั้งฉบับหรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใด เติมหรือตัดทอนข้อความหรือแก้ไขด้วยประการใดๆ ในเอกสารสิทธิที่แท้จริง หรือประทับตราปลอมหรือลงลายมือชื่อปลอมในเอกสารสิทธิ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หมวด ๔

๒. กรณีที่มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่ได้ผ่านขั้นตอนที่ถูกต้องแต่ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จริง ถือว่าได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ วิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๙๕๙ โทรสาร ๕๐๓๓๙๕๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๔๑๖๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ออกในเขตป่าไม้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าได้มีปัญหาทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ในเขตป่าไม้ถาวร และต่อมาคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้จำแนกพื้นที่ดังกล่าวออกจากเขตป่าไม้ถาวร ว่าจะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือจะต้องดำเนินการอย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ในเขตป่าไม้ถาวร ย่อมเป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากฝ่าฝืนมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่ห้ามดำเนินการในเขต ป่าไม้ถาวร จึงถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและอาจถูกเพิกถอนได้ แต่คำสั่งทางปกครองดังกล่าว ย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และในสถานการณ์ปัจจุบันคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้จำแนกออกจากเขตป่าไม้ถาวรแล้ว ฉะนั้น เมื่อข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ ในทางที่เป็นประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินว่า ที่ดินซึ่งได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ไปแล้วนั้น ไม่ได้อยู่ในเขตป่าไม้ถาวรอีกต่อไป หากผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งเพิกถอนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เจ้าของที่ดินสามารถขอให้พิจารณาใหม่ได้ โดยอาศัยข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไปดังกล่าวตามนัยมาตรา ๕๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ อันเป็นเหตุให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) นั้น ไม่ต้องถูกเพิกถอน ดังนั้น โดยเหตุผลดังกล่าวหากปรากฏว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่มีคำสั่งเพิกถอนเอกสารสิทธิดังกล่าวแล้ว หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) นั้นย่อมมีผลใช้บังคับอยู่ และเพื่อป้องกันความเดือดร้อนของราษฎร ตลอดจนปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงยังไม่สมควรต้องเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ในพื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้จำแนกออกจากเขตป่าไม้ถาวร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์
(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๙๕๙

โทรสาร ๕๐๓๓๙๕๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๙.๔/ว ๐๕๒๓๙

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรื่อง การสอบสวนและพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๒๒ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘
 ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓
 ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๖๙๖๓ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔
 ๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๔๗๗๖ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๗
 ๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓.๕/ว ๐๓๕๖๓ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒
 ๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓.๕/ว ๒๔๒๕๒ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการสืบสวนสอบสวนและพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ที่ได้ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือมิชอบด้วยกฎหมายไว้แล้ว ฉะนั้น เมื่อมีกรณีปรากฏขึ้นว่าได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือมิชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว จังหวัดจะต้องสืบสวนสอบสวนไปในคราวเดียวกันด้วยว่า เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวเป็นผู้ใดบ้าง แต่ละคนมีพฤติการณ์เป็นอย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ ประการใด และสมควรจะมีการดำเนินการพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ แต่ปรากฏว่าบางจังหวัดมักจะแจ้งผลการสืบสวนสอบสวนพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ว่า ไม่มีพฤติการณ์ส่อไปในทางทุจริตเพียงอย่างเดียว โดยไม่ได้สืบสวนสอบสวนตามแนวทางปฏิบัติที่ได้วางไว้ ทำให้เจ้าหน้าที่ขาดความระมัดระวังรอบคอบในการปฏิบัติหน้าที่ จนเป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่เป็นประจำ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ราษฎรและทางราชการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดกำชับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถือปฏิบัติตามแนวทางที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางไว้แล้วตามหนังสือที่อ้างถึงดังกล่าวโดยเคร่งครัด หากมีกรณีปรากฏขึ้นว่า ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือมิชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ขอให้สืบสวนสอบสวนให้ปรากฏด้วยว่า ความผิดพลาดเกิดขึ้นเพราะเหตุใด ใครเป็นผู้ดำเนินการ เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องเป็นผู้ใดบ้าง แต่ละคนมี

พฤติการณ์อย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ ประการใด และสมควรจะมีการดำเนินการเพื่อพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ ส่งไปพร้อมกับสำเนาคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขและสำเนาเรื่องราวการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวด้วย

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์
(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ
โทร ๕๐๓๓๙๖๐
โทรสาร ๐๒-๕๐๓๓๙๕๙

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๗๑๙.๔/ว. ๑๑๗๕๒

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. 10200

๑๙ เมษายน ๒๕๕๓

เรื่อง การส่งสำนวนการสอบสวนที่อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๖๑

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๗๕๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบบัญชีแสดงรายละเอียดการเพิกถอนหรือแก้ไขที่อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของ
ผู้ว่าราชการจังหวัด จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่ได้มีการประกาศให้ใช้พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๓ เป็นต้นไป และมาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้ผู้ว่าราชการจังหวัดส่งสำนวนการสอบสวนเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ มาก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๓ มีผลใช้บังคับและอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัดไปให้อธิบดีกรมที่ดินภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๓ ใช้บังคับ นั้น

กรมที่ดินขอแสดงความเข้าใจแนวทางปฏิบัติเพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานว่าสำนวนการสอบสวนที่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องส่งให้อธิบดีกรมที่ดินตามนัยมาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๓ จะต้องเป็นสำนวนการสอบสวนที่ผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้เพิกถอนหรือแก้ไข และได้แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้านครบกำหนดหกสิบวันตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แล้ว หรือยังไม่ครบกำหนดแต่ผู้มีส่วนได้เสียให้ความยินยอมแล้ว แล้วแต่กรณี ส่วนสำนวนการสอบสวนกรณีอื่นๆ จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๖๑ วรรคเก้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไข

เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และร่างกฎกระทรวงดังกล่าวขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของกรมที่ดิน

สำหรับสำนวนการสอบสวนการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายที่ได้สอบสวนเป็นที่ยุติแล้วว่าจะต้องทำการเพิกถอนหรือแก้ไข แต่ผู้ว่าราชการจังหวัดไม่ใช้อำนาจในการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และได้แจ้งให้ส่วนราชการหรือผู้มีส่วนได้เสียไปใช้สิทธิทางศาลแล้ว ไม่ต้องส่งสำนวนการสอบสวนดังกล่าวให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการอีก ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นกรณีที่ผู้ว่าราชการจังหวัดได้ดำเนินการเสร็จสิ้นตามอำนาจหน้าที่แล้ว

อนึ่ง การส่งสำนวนการสอบสวนไปให้อธิบดีกรมที่ดินพิจารณาให้ดำเนินการตามแบบบัญชีที่ส่งมาพร้อมหนังสือนี้ โดยจัดทำหนังสือแนส่งแยกกัน กล่าวคือ นำส่งสำนวนการสอบสวนเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน ๑ ฉบับ สำนวนการสอบสวนเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ๑ ฉบับ และสำนวนการสอบสวนเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ๑ ฉบับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ

(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๕๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗/๒๘/ว ๒๒๖๓๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๔๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขรายการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

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

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

ตามที่กรมที่ดินได้ขอความเข้าใจเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับกรณีเพิกถอน
แก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ไปแล้ว นั้น

เนื่องจาก มาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙)
พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้ใช้ความใหม่แทนตาม
มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย
ที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันทำให้หลักการเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียน
รายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเปลี่ยนแปลงไปจาก
เดิม

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอน แก้ไข การออกโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือ
การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วย
กฎหมายสอดคล้องกับกฎหมายที่แก้ไขใหม่ จึงให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึงทั้งหมด และบรรดาระเบียบคำสั่งอื่นใด
ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียน
อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการ
สอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอายัดที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอายัด (บ.ท.ด. ๒๗) ทั้งบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ โดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เขียนข้อความลงในบัญชีอายัดช่อง ๗ (หมายเหตุ) ว่า “ที่ดิน (หรือสังหาริมทรัพย์) แปรเปลี่ยนอยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน (หรือแก้ไข)” แล้วลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ ต่อเมื่อดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “ดำเนินการเสร็จแล้ว” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามข้อ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๓. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับคำสั่งให้เพิกถอน แก้ไขมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วให้ปฏิบัติดังนี้

๓.๑ กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ชิดเส้นคูขนานจากกลางซ้ายไปบนขวา แล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสังหาริมทรัพย์) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสังหาริมทรัพย์) แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๓.๒ กรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ทั้งนี้ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย ผู้ออกคำสั่งเพิกถอน แก้ไขได้สั่งให้ทุเลาการปฏิบัติตามคำสั่งเพิกถอนแก้ไขไว้ก่อน ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๔. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๓ เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่างๆ ให้ตรงกันต่อไป

๕. กรณีมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน แล้วลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีหิโสภณ

(นายประวิทย์ สีหิโสภณ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ด้วยปรากฏว่า เรื่องราวการตรวจสอบเกี่ยวกับกรณีที่ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจังหวัดได้จัดส่งให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการ ตลอดจนการดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) และการจัดส่งเอกสารในเรื่องดังกล่าวยังมีข้อบกพร่อง ไม่ถูกต้องครบถ้วน และไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๔ เป็นเหตุให้กรมที่ดินไม่สามารถดำเนินการเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วงไปโดยเร็วตามเจตนารมณ์ของกฎหมายได้

ฉะนั้น เพื่อให้การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่และของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

อนึ่ง กรมที่ดินขอเรียนว่าการที่อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น เป็นกรณีที่ความได้ปรากฏเป็นที่ยุติในเบื้องต้นจากการสอบสวนและพิจารณาของกรมที่ดินแล้วว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อน ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เมื่อได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ แล้ว คณะกรรมการสอบสวนฯ ต้องรีบดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จโดยเร็วภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้สมดังเจตนารมณ์ของกฎหมาย หากคณะกรรมการสอบสวนฯ มีกรณีความจำเป็นอันทำให้ไม่สามารถทำการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดได้ เมื่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้สั่งขยายระยะเวลาการสอบสวนให้แล้ว และไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดอีกโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรมที่ดินจะได้พิจารณาดำเนินการตามควรแก่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๙๕๘

โทรสาร ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๙๕๙

แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยที่มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ได้บัญญัติให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีที่มีความปรากฏว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ก่อนที่จะมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขดังกล่าว กฎหมายบัญญัติให้ต้องมีการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ เพื่อดำเนินการตามนัยกฎกระทรวงฯ ก่อน ฉะนั้น เพื่อให้การดำเนินการในเรื่องนี้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงกำหนดแนวทางให้ดำเนินการดังนี้

๑. การดำเนินการของจังหวัดก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

(๑) ให้จังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ความโดยชัดเจน และจัดส่งเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงใดได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างไร โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ดังนี้

- ออกให้แก่ผู้ใด เมื่อใด เนื้อที่เท่าใด
- ออกโดยวิธีใด โดยอาศัยหลักฐานใด
- ปัจจุบันผู้ใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินดังกล่าว และมีภาระผูกพันหรือไม่ อย่างไร

(๒) ในกรณีเป็นการออกทับที่สาธารณประโยชน์ให้ตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวว่า เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทใด เกิดขึ้นได้อย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด มีหลักฐานการสงวนหวงห้ามหรือไม่ อย่างไร (จัดส่งเอกสารประกอบการพิจารณาด้วย)

(๓) ในกรณีเป็นการออกในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้ตรวจสอบว่า ที่ดินหวงห้ามดังกล่าวเกิดขึ้นโดยอาศัยกฎหมาย มติคณะรัฐมนตรี หรือหลักฐานใด ตั้งแต่เมื่อใด (จัดส่งเอกสารประกอบการพิจารณาด้วย)

(๔) ในกรณีเป็นการออกในเขตปฏิรูปที่ดิน หรือออกในที่ดินหวงห้ามอื่นๆ ให้ตรวจสอบและดำเนินการทำนองเดียวกับข้อ (๓) (จัดส่งเอกสารประกอบการพิจารณาด้วย)

(๕) ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินออกทับซ้อนกัน ให้ตรวจสอบ

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทุกแปลง โดยมีรายละเอียดเช่นเดียวกับ (๑)
- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวได้ออกทับกันอย่างไรทั้งแปลงหรือบางส่วน

หากเป็นกรณีทับกันเป็นบางส่วนให้ระบุตำแหน่งและเนื้อที่ที่ทับกันด้วยว่าอยู่บริเวณใด มีเนื้อที่เท่าใด ทั้งนี้ โดยให้จำลองรูปแผนที่ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ทับกันนั้นลงในสำเนาร่างภาพถ่ายทางอากาศหรือสำเนาร่างแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน (แล้วแต่กรณี) พร้อมหมายชี้แสดงตำแหน่งให้ชัดเจน

(๖) ในกรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินออกทับซ้อนกันให้ตรวจสอบว่าตำแหน่งที่ดินในพื้นที่จริงถูกต้องตรงตามที่ปรากฏในระวางรูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินหรือไม่ ประการใด (ให้ลงตำแหน่งที่ดินในสำเนาระวางแผนที่โดยหมายสีให้ชัดเจนและจัดส่งเพื่อประกอบการพิจารณา)

(๗) ตรวจสอบว่าที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบลใด

(๘) ตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีหรือไม่

(๙) ตรวจสอบว่าที่ดินตามหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ในท้องที่อำเภอใด (ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองจากเดิมให้จัดส่งเอกสารประกอบการพิจารณาด้วย)

(๑๐) กรณีเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยมิชอบในเขตที่ดินของรัฐ ให้เสนอคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นก่อน ทั้งนี้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ ข้อ ๒

(๑๑) ให้ความเห็นว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร และควรพิจารณาดำเนินการประการใด

๒. การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน ตามกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑) คณะกรรมการสอบสวนฯ ต้องดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง (คือวันที่ที่ระบุในคำสั่ง)

(๒) ให้ตรวจสอบว่าผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินมีผู้ใดบ้างและรีบแจ้งให้ทราบให้ครบทุกคนโดยส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และเก็บหลักฐานใบตอบรับรวมไว้ในเรื่อง

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง เฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการส่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียถึงแก่กรรมไปแล้ว ทายาทของผู้นั้นก็ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย การแจ้งจึงต้องแจ้งให้ทายาททราบด้วย (ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๘)

(๓) กรณีไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียได้ ให้ปิดหนังสือแจ้งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ตามนัยข้อ ๙ ของกฎกระทรวงฯ โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๔ เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลม และให้รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งรวมไว้ในเรื่อง (ไม่ต้องจัดทำเป็นประกาศขึ้นใหม่แต่อย่างใด)

(๔) ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ดำเนินการสอบสวนว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการ

สอบสวนฯ ไว้หรือไม่ หรือคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายโดยประการอื่นอย่างไร มีพยานหลักฐานสนับสนุนหรือไม่ ประการใด

(๕) กรณีที่เห็นว่าไม่สามารถสอบสวนให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดตาม (๑) ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ รับรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนเสนอต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้ว่าราชการจังหวัดตามระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน

(๖) การขยายระยะเวลาการสอบสวนฯ ผู้มีอำนาจสั่งขยายได้ตามความจำเป็น แต่ไม่เกิน ๖๐ วันเท่านั้น ดังนั้น เมื่อได้อนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว คณะกรรมการสอบสวนฯ ต้องรีบดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา

(๗) การขอเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนฯ ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับการขอขยายระยะเวลา ซึ่งมี การเปลี่ยนแปลงการสอบสวนฯ มิได้มีผลเป็นการขยายระยะเวลาการสอบสวนแต่อย่างใด

(๘) เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ รายงานผลการสอบสวนนั้นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้ว่าราชการจังหวัดตามระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน

(๙) บันทึกรายงานผลการสอบสวนจะต้องมีรายละเอียด ดังนี้

- รายงานผลเกี่ยวกับการดำเนินการแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้านว่า คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้แจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบตั้งแต่เมื่อใด แจ้งได้หรือไม่ ประการใด ผู้มีส่วนได้เสียได้คัดค้านหรือไม่ อย่างไร

- รายงานผลการพิจารณาคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียด้วยว่ารับฟังได้หรือไม่ ประการใด

- รายงานผลเกี่ยวกับการเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณา ว่าได้มาหรือไม่ ประการใด

- สรุปข้อเท็จจริงที่ได้จากการดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานต่างๆ ให้ปรากฏโดยละเอียด ชัดแจ้งว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ไว้หรือไม่ หรือคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายโดยประการอื่น อย่างไร

- เสนอความเห็นสมควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นหรือไม่ อย่างไร

(๑๐) กรณีกรรมการสอบสวนฯ บางรายมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งรวมไว้ในสำนวนการสอบสวนด้วย

(๑๑) หากคณะกรรมการสอบสวนฯ เห็นว่าควรดำเนินการแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้จังหวัดจัดทำรูปแผนที่แสดงเขตที่ดินเดิมและเขตที่ดินส่วนที่ต้องรังวัดกันเขตพร้อมรูปแผนที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (กระดาษขนาด A ๔) ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามรับรองรูปแผนที่ไว้ ส่งให้กรมที่ดินโดยอนุโลมถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๒.๒ และ ๒.๔

(๑๒) กรณีอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายกำหนดประเด็นให้ดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมตามนัยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฯ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ดำเนินการไปแล้วเสร็จโดยเร็ว

๓. การจัดส่งเอกสาร

(๑) การดำเนินการตามข้อ ๑. ให้จังหวัดจัดส่งเอกสารประกอบการพิจารณา ดังนี้

- การจัดส่งหลักฐานเกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้จัดส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้ถ่ายเอกสารครบทุกหน้า สำเนาสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นเรื่องราวการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว รวมทั้งสำเนาหลักฐานที่ดินเดิม

- กรณีเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหวงห้ามต่างๆ ให้จัดส่งหลักฐานการเป็นที่หวงห้ามดังกล่าว อาทิ กฎกระทรวงฯ กำหนดป่าสงวนแห่งชาติ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน มติคณะรัฐมนตรีกำหนดเขตป่าไม้ถาวร เป็นต้น

- กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินออกทับซ้อนกัน ให้จัดส่งหลักฐานเกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำเนาสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นเรื่องราวการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำเนาหลักฐานที่ดินเดิมของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ทับซ้อนและถูกทับซ้อนทุกแปลง และสำเนาหลักฐานและสารบบที่ดินของที่ดินแปลงข้างเคียง (ถ้ามีความจำเป็นต้องทำการตรวจสอบ) รวมทั้งสำเนาระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือสำเนาระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน (แล้วแต่กรณี) ซึ่งได้หมายสีแดงตำแหน่งของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ทับซ้อนกันดังกล่าว

(๒) การดำเนินการตามข้อ ๒. ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ จัดส่งเอกสารประกอบการพิจารณา) ผ่านจังหวัด) ดังนี้

- หลักฐานการแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

- สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้ถ่ายเอกสารครบทุกหน้า สำเนาสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นเรื่องราวการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว สำเนาหลักฐานที่ดินเดิม (ถ้ามี) รวมทั้งเอกสารหลักฐานอื่นซึ่งสนับสนุนข้อเท็จจริงที่ใช้ในการพิจารณาของคณะกรรมการสอบสวนฯ

(๓) เอกสารที่จัดส่งให้กรมที่ดินทุกฉบับ หากเป็นการถ่ายเอกสาร ขอให้มีความชัดเจน ครบถ้วนถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาเอกสารดังกล่าวโดยวงเล็บชื่อตัว ชื่อสกุล พร้อมตำแหน่ง และวัน เดือน ปี กำกับไว้ทุกหน้าทุกแผ่นด้วย

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

กรกฎาคม ๒๕๔๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗

เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ในกรณีที่มีราษฎรมาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐว่าก่อนจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (เดิม) พิจารณาตรวจสอบการครอบครองของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐเพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อน ผลเป็นประการใดก็ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

โดยที่ปัจจุบันคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดทุกจังหวัด โดยให้มีอำนาจหน้าที่พิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ ตามหลักเกณฑ์ที่ กพร. กำหนด ประกอบกับข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีราษฎรจำนวนมากยื่นเอกสารหลักฐาน เช่น แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หรือใบจอง มายื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ เพื่อให้มีการตรวจพิสูจน์สิทธิในที่ดิน ซึ่งวิธีการตามแนวทางดังกล่าวทำให้บุคคลผู้ไม่สุจริตใช้เป็นช่องทางในการแสวงหาประโยชน์และออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐโดยมิชอบ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการและประโยชน์สาธารณะของประชาชน ดังนั้น เพื่อให้การขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐมีความสอดคล้องกับระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ และมีขั้นตอนที่รัดกุมเหมาะสมยิ่งขึ้น อันจะเป็นการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทางราชการ และปกป้องประโยชน์สาธารณะของประชาชน จึงวางแนวทางให้ถือปฏิบัติเสียใหม่ว่าในกรณีที่มีผู้มาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐประเภทที่สงวนหวงห้ามตามประกาศสงวนหวงห้ามที่ดินหรือตามพระราชกฤษฎีกาสงวนหวงห้ามที่ดิน ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีที่ปรากฏโดยชัดแจ้งตามเอกสารซึ่งผู้ขอนำมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐประจำจังหวัด (กพร.จังหวัด) เพื่อพิจารณาพิสูจน์สิทธิในที่ดินตามอำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กพร.) กำหนด

๒. กรณีที่ปรากฏโดยชัดแจ้งตามเอกสารซึ่งผู้ขอนำมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า ได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งยกเลิกคำขอของผู้ขอ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต่อไป

๓. กรณีที่ไม่ปรากฏเป็นที่แน่ชัดตามเอกสารซึ่งผู้ขอนำมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า ได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนหรือภายหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐดังกล่าว เช่น ที่ดินเป็นที่หวงห้ามตามพระราชกฤษฎีกาสงวนหวงห้ามฯ พ.ศ. ๒๔๘๔ ผู้ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอ้างหลักฐาน ส.ค.๑ โดย ส.ค.๑ ระบุการได้มาว่า รับให้มาจากบิดาเมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๕ ซึ่งไม่เป็นที่แน่ชัดว่าบิดาของผู้ขอได้ครอบครองมาตั้งแต่เมื่อใด ก่อนหรือหลังการเป็นที่หวงห้าม เป็นต้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ความโดยชัดเจนเป็นที่ยุติว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวมาก่อนหรือภายหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐ เสร็จแล้วจึงดำเนินการไปตามข้อ ๑ หรือข้อ ๒ แล้วแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ได้ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๕๘

โทรสาร ๐ ๒๕๓ ๓๙๕๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน และกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนขายทอดตลาด โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่กรมบังคับคดีแจ้งให้ทางสำนักงานที่ดินจดทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดเป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นผู้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว การกระทำได้กล่าวถึงเสียเปล่าไม่เกิดผลแต่อย่างใด และไม่อาจให้สัตยาบันให้สมบูรณ์ได้ ซึ่งถือว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่มีผลตามกฎหมายนอกจากนี้นิติกรรมที่ตกเป็นโมฆะแล้ว ศาลก็จะไม่สั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนอีกเนื่องจากผลของโมฆะถือเสมือนว่าไม่มีการทำนิติกรรมไม่จำเป็นต้องสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นอีก ส่วนกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรายได้แล้วถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินและไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เกิดความล่าช้าและเพิ่มขั้นตอนที่ไม่จำเป็นอีกแต่ประการใด จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงเสียและให้ถือปฏิบัติใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามกรณีทั้งสองดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๕๘

โทรสาร ๐ ๒๕๓ ๓๙๕๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๘ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๖๙๑ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๕

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน” โดยมีรองผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน และคณะกรรมการอื่นประกอบด้วยอัยการจังหวัด ป่าไม้จังหวัด หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด นายอำเภอท้องที่ ประมงจังหวัด เป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการโดยมีอำนาจหน้าที่รวม ๘ ประการ พร้อมทั้งแจ้งเพิ่มเติมให้ทราบว่า กรมเจ้าท่าเป็นหน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติของคณะกรรมการดังกล่าว เนื่องจากเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการอนุญาตให้ก่อสร้างจัดทำสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ ดังนั้น หากจังหวัดประสงค์จะแต่งตั้งเจ้าหน้าที่จากกรมเจ้าท่าร่วมเป็นคณะกรรมการด้วย ก็ชอบที่จะกระทำได้ และหากมีการประชุมคณะกรรมการฯ ขอให้จังหวัดแจ้งให้กรมเจ้าท่าทราบโดยตรงเป็นการล่วงหน้าก่อนวันนัดประชุมด้วย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

บัดนี้ กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การพิจารณาเรื่องที่เกี่ยวข้องกับป่าชายเลนของคณะกรรมการชุดดังกล่าวเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง รวดเร็ว และองค์ประกอบของคณะกรรมการเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน จึงขอให้จังหวัดแต่งตั้งผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน ในสังกัดกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมเป็นคณะกรรมการ พร้อมทั้งแก้ไขตำแหน่งกรรมการจาก “ป่าไม้จังหวัด” เป็น “ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาในพื้นที่รับผิดชอบ” และแก้ไขตำแหน่งกรรมการจาก “หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด” เป็น “ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัด” ด้วย สำหรับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนให้คงเดิมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) วิชัย ศรีขวัญ
(นายวิชัย ศรีขวัญ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐

ด่วนที่สุด

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/๒๓๕๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ มกราคม ๒๕๕๓

เรื่อง หรือกรณีการออกเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน รายนายสมชาย กลิ่นอยู่ กับพวกรวม ๒ คน

เรียน อธิบดีกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง

อ้างถึง หนังสือกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ด่วนที่สุด ที่ ทส ๐๔๐๕/๓๖๘

ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามที่กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งได้หารือกรมที่ดิน เรื่องการออกเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๕๘ และ ๙๕๙ ตำบลเกาะช้างใต้ กิ่งอำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด รายนายสมชาย กลิ่นอยู่ กับพวกรวม ๒ คน กรณีเจ้าหน้าที่รังวัดของสำนักงานที่ดินจังหวัดตราด แจ้งว่า ได้ดำเนินการไปโดยไม่ทราบว่าเป็นที่ดินดังกล่าวเป็นเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ และสำนักงานที่ดินจังหวัดตราด ไม่ได้แจ้งให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนออกไปทำการตรวจสอบด้วย น่าจะเป็นการดำเนินการโดยไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐ (๓) ข้อ ๑๑ ประกอบกับข้อ ๑๖ และ ข้อ ๑๔ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จึงเห็นสมควรพิจารณาเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า ตำแหน่งที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๕๘ และ ๙๕๙ ตำบลเกาะช้างใต้ กิ่งอำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด ซึ่งอยู่ในบริเวณระวางแผนที่มาตราส่วน ๑ : ๒,๐๐๐ หมายเลข ๕๔๓๒ I ๑๖๒๖ - ๑, ๓ ตามข้อมูลที่ดินกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งแจ้งมา นั้น ผลการตรวจสอบปรากฏว่า ที่ดินดังกล่าวข้างต้นอยู่ในพื้นที่ที่จะกำหนดให้เป็นป่าอนุรักษ์ (ป่าชายเลน) เพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ ซึ่งโดยผลของมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ ได้อนุมัติหลักการสำคัญในเรื่องเกี่ยวกับป่าชายเลนไว้ว่าในพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ซึ่งจำแนกเขตการใช้ประโยชน์และมาตรการการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น ๓ เขต คือเขตอนุรักษ์ เขตเศรษฐกิจ ก. และเขตเศรษฐกิจ ข. ให้รวมเหลือเพียงเขตอนุรักษ์เพียงเขตเดียว และการกำหนดพื้นที่นอกชายฝั่งทะเลที่เกิดขึ้นใหม่ให้กรมป่าไม้กันไว้เป็นพื้นที่อนุรักษ์และฟื้นฟูเพื่อรวมกับพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕

ธันวาคม ๒๕๓๐ โดยการจัดทำแผนที่แสดงแนวเขตให้ชัดเจน และเพื่อให้การดำเนินการเพิ่มเติมดังกล่าวนี้มีความชัดเจนสามารถนำไปปฏิบัติได้ให้นาสเนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง แต่จนถึงขณะนี้ยังไม่มี การเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกแต่อย่างใด ดังนั้น พื้นที่ป่าอนุรักษ์ (ป่าชายเลน) เพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ ขณะนี้คงเป็นเพียงการกำหนดพื้นที่ไว้ในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ เพื่อรอการเสนอคณะรัฐมนตรีอีกครั้งหนึ่ง จึงยังไม่ใช่ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่นตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ (๕) และเนื่องจากที่ดินดังกล่าวข้างต้นไม่อยู่ในพื้นที่ที่มีการกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ จึงไม่มีกรณีที่จะต้องเสนอเรื่องการออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๕๘ และ ๙๕๙ ตำบลเกาะช้างใต้ กิ่งอำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด ได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายมงคล อินทสุวรรณ

(นายมงคล อินทสุวรรณ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๒๐๐๑๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓

เรื่อง ขอความร่วมมือในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินป่าชายเลน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ที่ ทส ๐๔๐๕/๕๐๙

ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓

ด้วยกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ได้ขอความร่วมมือในการออกเอกสารสิทธิในที่ดินป่าชายเลน เพื่อป้องกันผลกระทบอันจะเกิดความเสียหายแก่ป่าชายเลนซึ่งเป็นระบบนิเวศวิทยาที่มีคุณค่าในทางทรัพยากรธรรมชาติ ซึ่งกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นควรให้ความร่วมมือ เพื่อเป็นการดำรงรักษาไว้ซึ่งที่ดินของรัฐประเภทป่าชายเลน จึงขอให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้านการรังวัดทำแผนที่ให้เป็นไปด้วยความระมัดระวังและถือปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายให้อำนาจไว้โดยเคร่งครัด สำหรับขั้นตอนก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะลงนามออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน เจ้าหน้าที่จะต้องนำเรื่องเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนประจำจังหวัดเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนทุกราย ดังนี้

๑. ในการทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในบริเวณป่าชายเลน ให้ช่างรังวัดหลีกเลี่ยงการขุดดิน การตัดรานกิ่งไม้หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งที่กีดขวางในการรังวัดโดยถือปฏิบัติตามมาตรา ๖๖ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยเคร่งครัด ช่างรังวัดไม่ควรแนะนำให้เจ้าของที่ดินดำเนินการก่อสร้าง แผ้วถาง ขุดดิน ฯลฯ เพื่อความสะดวกในการรังวัดโดยไม่จำเป็น

๒. กรณีนำเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสนอที่ประชุมคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนประจำจังหวัด หมายถึงเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ เท่านั้น ส่วนมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดพื้นที่ออกขายฝั่งทะเลที่เกิดขึ้นใหม่ โดยให้กรมป่าไม้ดำเนินการกันไว้เป็นพื้นที่อนุรักษ์และฟื้นฟูและจัดทำแผนที่แสดงแนวเขต

ให้ชัดเจนเพื่อสามารถนำไปปฏิบัติได้ เสร็จแล้วให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งขณะนี้ยังไม่ได้เสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา

๓. กรณีมีข้อสงสัยเกี่ยวกับเขตป่าชายเลน สามารถประสานงานกับหน่วยงานกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งในพื้นที่ หรือประสานกับสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖(๑)/ว ๒๐๘๒๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง

เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ขอให้หมายเหตุระงับการออกใบแทนไว้ในสารบบที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยมีปัญหาทางปฏิบัติของสำนักงานที่ดินกรณีมีการนำโฉนดที่ดินไปประกันหนี้เงินกู้หรือนำไปเป็นหลักประกันอื่นไว้ โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาผู้ยึดถือได้มีหนังสือถึง เจ้าพนักงานที่ดินขอให้หมายเหตุไว้ในสารบบที่ดินว่า โฉนดที่ดินอยู่ที่ผู้ยึดถือหากมีผู้มาขอออกใบแทนให้แจ้งผู้ยึดถือทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการได้หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การนำโฉนดที่ดินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้หรือหลักประกันอื่นไว้ โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้ยึดถือขอให้หมายเหตุไว้ในสารบบที่ดิน ว่าโฉนดที่ดินอยู่กับผู้ยึดถือ หากมีผู้มาขอออกใบแทนให้แจ้งผู้ยึดถือทราบ กรณีนี้ไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้เจ้าหน้าที่ต้องกระทำเป็นเรื่องของคู่กรณีต้องไปว่ากล่าวกันเอง แต่อย่างก็ดีการออกใบแทนโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดินรู้แล้วว่าโฉนดที่ดินไม่ได้สูญหาย แต่นำไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือประกันอื่นไว้ ทำให้เกิดปัญหาตามมาในภายหลัง เนื่องจากโฉนดที่ดินเดิมไม่ได้สูญหาย ย่อมไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใบแทนโฉนดที่ดินที่ออกไปจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทน ดังนั้น ในทางปฏิบัติเพื่อลดปัญหาดังกล่าวขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ยึดถือโฉนดที่ดินไว้เป็นหลักประกันยื่นคำขอตรวจสอบว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวได้มีการออกใบแทนหรือมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือไม่ และให้เก็บคำขอรวมในสารบบที่ดิน เมื่อมีผู้มาขอออกใบแทนจะได้ทราบว่าโฉนดที่ดินไม่ได้สูญหาย แต่ได้นำไปให้ผู้อื่นยึดถือไว้เป็นหลักประกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ โทร ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐ โทรสาร ๐๒๕๐๓ ๓๙๖๐

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๓๔๔๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง การเร่งรัดการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วย ปัจจุบันปรากฏข่าวที่เกี่ยวข้องกับกรมที่ดินโดยมีประเด็นการเพิกถอนแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในพื้นที่ต่าง ๆ ว่าเป็นไปอย่างล่าช้า ซึ่งความล่าช้าดังกล่าว ส่วนหนึ่งมาจากการดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงของจังหวัดและการดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายกระทรวง ออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นการเร่งรัดการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ จึงขอให้จังหวัดกำกับเจ้าหน้าที่ที่ดินดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีที่ปรากฏข่าวหรือมีเรื่องร้องเรียนขอให้เพิกถอนแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นกรณีเกิดเรื่องร้องเรียนที่จังหวัดหรือกรมที่ดินมีหนังสือขอให้จังหวัดตรวจสอบและสรุปข้อเท็จจริงให้กรมที่ดิน ขอให้จังหวัดกำกับเจ้าหน้าที่เร่งรัดดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีการร้องเรียนนั้นออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ หากเป็นการออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้เร่งสรุปข้อเท็จจริงให้กรมที่ดินเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยด่วน

๒. กรณีที่กรมที่ดินได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายกระทรวงออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และแจ้งคำสั่งให้จังหวัดทราบแล้ว ขอให้จังหวัดกำกับให้คณะกรรมการสอบสวนเร่งรัดดำเนินการสอบสวนและสรุปผลการสอบสวนให้กรมที่ดินทราบตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเคร่งครัด หากไม่สามารถดำเนินการได้ทัน และต้องขอขยายระยะเวลาตามกฎหมาย เมื่อได้มีหนังสือขอขยายระยะเวลามากรมที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ขอขยายแต่ต้องไม่เกินระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๓. กรณีที่คณะกรรมการสอบสวนได้ส่งสำนวนการสอบสวนให้กรมที่ดินแล้ว แต่กรมที่ดินให้ ดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมตามข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอให้จังหวัดกำกับให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการและส่งสำนวนการสอบสวนมาให้กรมที่ดินโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้ เพื่อ กรมที่ดินจะได้มีคำสั่งเพิกถอนแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยเร็วต่อไป

๔. กรณีที่ปรากฏข่าวทางสื่อมวลชนว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้จังหวัดสั่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้า ส่วนแยก หรือนายอำเภอท้องที่ที่ยังไม่เคยเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตรวจสอบข้อเท็จจริงในเบื้องต้น ว่าได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร และประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนในพื้นที่ได้ทราบผลการตรวจสอบโดยเร็ว พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบให้กรมที่ดินทราบทางโทรสาร โดยไม่ต้องรอให้กรมที่ดินมีหนังสือสั่งการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พระศักดิ์ หินเมืองเก่า

(นายพระศักดิ์ หินเมืองเก่า)

ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร รักษาการในตำแหน่ง

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๘๖๑

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๘๖๑

ความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

ท่านอธิบดี (นายประทีป เจริญพร รองอธิบดีปฏิบัติราชการแทนอธิบดี) มีบัญชาให้กองนิติการนำเรื่อง การพิจารณาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ออกในเขตป่าไม้ถาวรเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาในประเด็นว่า เมื่อคณะรัฐมนตรีให้จำแนกที่ดินออกจากป่าไม้ถาวรโดยมอบพื้นที่ดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติดำเนินการ และคณะกรรมการจัดที่ดินได้มอบพื้นที่นี้ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่ก่อนที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินดังกล่าวมีสถานะเป็นที่ดินประเภทใด

กองนิติการได้นำปัญหาเรื่องนี้เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาแล้ว ในคราวประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ซึ่งที่ประชุมมีมติว่า แม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีมติเมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๐๙ จำแนกให้พื้นที่บริเวณป่าสนป่าตอง (ป่าแม่ขาน – แม่วาง) เป็นเขตป่าไม้ถาวร บริเวณพื้นที่ดังกล่าวก็ยังคงเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าแต่เป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่อยู่ในเขตหวงห้าม เนื่องจากมติคณะรัฐมนตรีเป็นเพียงนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการจะจำแนกที่ดินที่ต้องการสงวนไว้เป็นป่า ดังนั้น การที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติอีกครั้งเมื่อวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๓๖ เห็นชอบให้จำแนกพื้นที่บางส่วนออกจากเขตป่าไม้ถาวร (อยู่นอกเขตป่าสงวนแห่งชาติเพื่อให้เป็นที่ดินทำกินของราษฎรหรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่น โดยมอบให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติดำเนินการ ที่ดินดังกล่าวจึงยังคงมีสถานะเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่อยู่นอกเขตหวงห้ามตามมติคณะรัฐมนตรี

ตามบันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๒๑๙ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การพิจารณาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ออกในเขตป่าไม้ถาวร

บรรณานุกรม

ฝ่ายควบคุมการออกโฉนดที่ดิน กองหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน. รวมระเบียบคำสั่งกรมที่ดินเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ ประมวลข้อเสนอและมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับป่าไม้ชายเลน ๒๕๓๖.

ฝ่ายควบคุมการออกโฉนดที่ดิน กองหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน. รวมระเบียบคำสั่งกรมที่ดินเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตจัดรูปที่ดิน การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตนิคมสร้างตนเอง. ๒๕๓๖.

ศิริ เภาสินสฤณี. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : บพิธการพิมพ์, ๒๕๓๑.

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน. คู่มือ การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์. ๒๕๕๓

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน. คู่มือปฏิบัติงานการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย. ๒๕๕๓.

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กองฝึกรอบกรม กรมที่ดิน การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน. ๒๕๕๔.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗

พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

มติคณะรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา.

ศาลฎีกา. คำพิพากษาศาลฎีกา.

ศาลปกครอง. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด.

คณะผู้จัดทำ

ชื่อหนังสือ : เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับผู้ปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน
(ปัญหาของสำนักงานที่ดินในการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)

ที่ปรึกษา : นายสุชาติ เต็งสุวรรณ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
 นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

ผู้จัดทำ : สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

นายสุรพล	ศรีวิโรจน์	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกหนังสือสำคัญ
นางกรรณิกา	จันทราสุทธิ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
นายสมมานน	สินธุระเวชญ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
นางสิริณี	พหลแพทย์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นายบงกฤต	ตั้งเตียสกุล	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นายศักดิ์ดินนท์	รูปหุ่น	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

กองฝึกอบรม

นายพินัย	คงคาเขตร	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ
นางสาวพรอุษา	ประทุม	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ
นางสาวพรทิพย์	รัตนพันธ์	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
นายชัยอนันท์	ศิริรักษ์	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
นางสาวประภาพร	จินาวัลย์	นักทรัพยากรบุคคลปฏิบัติการ
นายชัยชาญ	เจริญรักษ์	นักทรัพยากรบุคคลปฏิบัติการ

พิมพ์ที่ : กองการพิมพ์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ปีที่พิมพ์ : กันยายน ๒๕๕๗ จำนวน ๑,๗๐๐ เล่ม

การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
สำหรับผู้ปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน (ปัญหาของสำนักงานที่ดิน
ในการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กันยายน ๒๕๕๗
www.dol.go.th

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

กฎหมาย

ภาคผนวก ข

ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการ
ทางปกครอง และความเห็นของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์

ภาคผนวก ค
คำพิพากษาศาลฎีกา

ภาคผนวก ง

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ภาคผนวก จ

ระเบียบ หนังสือเวียนกรมที่ดิน และความเห็นของคณะกรรมการ
พิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

ประเด็นปัญหา