

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๕๗/๒๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ด้วยกรมที่ดิน ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้โต้แย้ง คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถือปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถือปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๕๕๘

โทรสาร ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๕๕๙

**แนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

๑. การโต้แย้งคัดค้าน

๑.๑ การโต้แย้งคัดค้านในวันทำการรังวัด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดบันทึกถ้อยคำการโต้แย้งคัดค้านไว้เป็นหลักฐาน โดยใช้บันทึกถ้อยคำตามแบบ ท.ค. ๑๖

๑.๒ การโต้แย้งคัดค้านหลังจากทำการรังวัดเสร็จแล้ว แต่เป็นเวลาก่อนที่จะได้มีการประกาศครบกำหนด ๓๐ วัน

(ก) กรณีเรื่องอยู่ที่ฝ่ายรังวัด ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้รับคำขอโต้แย้งคัดค้าน โดยใช้คำขอตามแบบ ท.ค. ๔ เสร็จแล้วส่งให้ฝ่ายรังวัดรวมเรื่องไว้

(ข) กรณีเรื่องอยู่ที่ฝ่ายทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้รับคำขอโต้แย้งคัดค้าน โดยใช้คำขอตามแบบ ท.ค. ๔ เสร็จแล้วรวมเรื่องไว้

(เทียบเคียงตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๔๐๑๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑)

๒. การทำแผนที่พิพาท

๒.๑ การโต้แย้งคัดค้านในวันทำการรังวัด หากเป็นการโต้แย้งเพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง ให้ช่างผู้ทำการรังวัดดำเนินการจัดทำรูปแผนที่พิพาทมาในคราวเดียวกัน

๒.๒ การโต้แย้งคัดค้านหลังจากทำการรังวัดเสร็จแล้ว แต่เป็นเวลาก่อนที่จะได้มีการประกาศหรืออยู่ระหว่างระยะเวลาประกาศกำหนด ๓๐ วัน หากมีกรณีต้องทำแผนที่พิพาท ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน ๓ วัน นับแต่ครบกำหนดประกาศเพื่อนัดคู่กรณีทำแผนที่พิพาท

๓. การประกาศ

ในกรณีที่ไม่มีเหตุขัดข้องประการอื่น นอกจากการจัดทำแผนที่พิพาทตามข้อ ๒.๒ ให้ฝ่ายทะเบียนจัดทำประกาศให้แล้วเสร็จภายใน ๓ วัน นับแต่ได้รับเรื่องจากฝ่ายรังวัด (ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๒)

การนับระยะเวลาปิดประกาศ ๓๐ วัน ให้เริ่มนับ ๑ ตั้งแต่วันรุ่งขึ้นของวันปิดประกาศฉบับหลังสุดเป็นต้นไปจนครบกำหนด ๓๐ วัน หากวันที่ครบกำหนดตรงกับวันหยุดราชการ ให้นับวันที่เริ่มทำงานต่อจากวันหยุดนั้นเป็นวันสุดท้ายของระยะเวลา (เทียบเคียงตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๑๖ และตามมาตรา ๑๕๓/๔ แห่ง ป.พ.พ.)

๔. การโต้แย้งคัดค้านภายหลังประกาศครบกำหนด

กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านภายหลังประกาศครบกำหนดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอทราบว่ามีอาจะรับคำโต้แย้งคัดค้านไว้ดำเนินการได้ แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถทำความเข้าใจความตกลงกับผู้ขอได้โดยจะไปทำความเข้าใจกับผู้ขอและแจ้งผลการตกลงนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน ๑๕ วัน ก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้โต้แย้งคัดค้าน ตามแบบ ท.ค. ๑๖ รวมเรื่องไว้ หากผู้โต้แย้งทำความเข้าใจกับผู้ขอได้และข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการไปตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าผู้โต้แย้งไม่สามารถทำความเข้าใจกับผู้ขอภายในกำหนดดังกล่าวได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป

(ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๓๔๕ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๖๖)

๕. การนัดสอบสวนเปรียบเทียบ

๕.๑ กรณีการคัดค้านซึ่งไม่ต้องทำแผนที่พิพาท (คัดค้านทั้งแปลง) ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน ๓ วันนับแต่ครบกำหนดประกาศเพื่อนัดคู่กรณีทำการสอบสวนเปรียบเทียบ

๕.๒ กรณีการคัดค้านซึ่งได้มีการจัดทำแผนที่พิพาทตามข้อ ๒.๑ และไม่มีกรณีที่จะต้องทำแผนที่พิพาทสำหรับผู้คัดค้านรายอื่นอีก ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการเช่นเดียวกับข้อ ๕.๑

๕.๓ กรณีการคัดค้านภายหลังจากวันทำการรังวัด ซึ่งช่างรังวัดได้ออกไปทำแผนที่พิพาทเมื่อประกาศครบกำหนด ๓๐ วัน ตามข้อ ๒.๒ แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน ๓ วันนับแต่ได้รับเรื่องราวการรังวัดพร้อมแผนที่พิพาทจากฝ่ายรังวัดเพื่อนัดคู่กรณีทำการสอบสวนเปรียบเทียบ

(ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๒)

๖. การสอบสวนเปรียบเทียบ

๖.๑ กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งมาตามกำหนดนัดสอบสวนเปรียบเทียบ ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ชี้แจงและทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ให้บันทึกข้อตกลงไว้ในแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ค. ๑๖) ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้เสนอเรื่องพร้อมทั้งความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาสั่งการไปตามพยานหลักฐาน ข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมาย ให้แล้วเสร็จภายใน ๗ วัน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใด ให้แจ้งคำสั่งเปรียบเทียบให้คู่กรณีทราบภายใน ๒ วัน นับแต่วันที่ได้นำคำสั่ง

๖.๒ กรณีผู้ขอหรือผู้โต้แย้งมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดฝ่ายเดียว และอีกฝ่ายหนึ่งมิได้มาตามกำหนดโดยมิได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบย่อมถือว่า คู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการเช่นเดียวกับข้อ ๖.๑ เสร็จแล้วแจ้งให้ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่มาพบตามกำหนดนัดทราบ ส่วนผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ส่งหนังสือแจ้งไปให้ทราบโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

๖.๓ กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งทั้งสองฝ่ายไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัด ให้ทำหนังสือนัดคู่กรณีมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบอีกครั้งหนึ่งภายใน ๗ วัน นับแต่วันกำหนดครั้งแรกโดยแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบให้คู่กรณีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ พร้อมทั้งระบุด้วยว่าถ้าผู้ขอและผู้โต้แย้งทั้งสองฝ่ายไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อสอบสวนเปรียบเทียบ และไม่ได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้อพยพเลิกคำขอต่อไป หากคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยังไม่มาดำเนินการตามกำหนดหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกคำขอ โดยหมายเหตุในคำขอ บัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) หรือบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ. ๑๔) บัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด. ๒๗) และบัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด. ๗๑) ว่า “ยกเลิกคำขอเพราะผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาติดต่อ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ และให้จัดเก็บคำขอรังวัดและเรื่องราวที่ได้ยกเลิกนั้นรวมเข้าไว้ในสารบบที่ดิน หรือแยกเก็บเอกสารคำขอดังกล่าวไว้ต่างหาก (ในกรณีไม่มีสารบบที่ดิน) แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งแก้ไขหลักฐานแผนที่ต่างๆ ให้เป็นการถูกต้องตามระเบียบ หากปรากฏว่าคู่กรณีทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัด ก็ให้ดำเนินการตาม ๖.๑ หรือ ๖.๒ ต่อไป (ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๒ และหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๕.๓/ว ๒๔๔๓๔ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๓)

๗. การสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ

เนื่องจากมาตรา ๖๐ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณีถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งแล้วแต่กรณี ดังนั้น ในการสั่งการสอบสวนเปรียบเทียบ จึงควร ต้องสั่งให้ชัดเจนตามที่เห็นสมควรว่า จะดำเนินการตามคำขอของผู้ขอหรือตามที่ผู้คัดค้านได้คัดค้านอย่างไร เพราะหากไม่มีการฟ้องคดีต่อศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะสามารถดำเนินการเรื่องดังกล่าวตามที่ได้มีการสั่งไว้ต่อไปได้

ในคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบให้ระบุข้อความว่า “ให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจไปฟ้องต่อศาลยุติธรรมภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง” ด้วย (คานนัยหนังสือกรมที่ดินที่ มท-๐๖๒๙.๒/ว ๒๗๑๑๐ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๕)

๘. การแจ้งคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ

ให้แจ้งโดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับโดยระบุไปในหนังสือแจ้งด้วยว่า ในกรณีที่ได้มีการฟ้องคดีต่อศาล ให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดด้วย หากมิได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินไปแสดงภายในกำหนดพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้มีคำสั่งเปรียบเทียบไว้ต่อไป

๙. พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ

๙.๑ ผู้มีอำนาจในการดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่บุคคลต่อไปนี้แล้วแต่กรณี

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายในสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ส่วนแยก

(๒) นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

๙.๒ ผู้มีอำนาจในการสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้แล้วแต่กรณี

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

(๒) นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

พฤศจิกายน ๒๕๕๕