

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียน
ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ (เวียนโดย
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗)

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

โดยที่มีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองดังกล่าว
เนื่องจากผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาประกอบการขอจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เพื่อดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ อย่างไร ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นเรื่องที่
พนักงานเจ้าหน้าที่มีความเข้าใจแตกต่างกัน เป็นเหตุให้จังหวัดต่าง ๆ หรือแนวทางปฏิบัติไปยัง
กรมที่ดินอยู่เนื่อง ๆ ฉะนั้น เพื่อให้แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ของพนักงานเจ้าหน้าที่มีความชัดเจนและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน อัน
จะทำให้การให้บริการประชาชนเป็นไปด้วยความเรียบร้อย รวดเร็วและถูกต้อง กรมที่ดินจึงขอ
ขอความเข้าใจดังนี้

๑. การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗
นั้น ผู้ครอบครองย่อมไม่อาจมีคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าตนได้มาโดยการครอบครองได้
(เทียบเคียงตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๗๘/๒๕๔๐) ในการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองจึงไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด

เพียงแต่ปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๓ (เวียนให้ทุกจังหวัดทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๓) ซึ่งการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามความในมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้จดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมาจดทะเบียน ไม่อาจขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

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

อนึ่ง หากการขอออกไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียน
ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ เป็นกรณีที่มี
ข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากที่ได้กล่าวข้างต้น ขอให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นกรณี
ๆ ไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้สั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สมศักดิ์ เอี่ยมไธสง**

(นายสมศักดิ์ เอี่ยมไธสง)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๕๕๘

โทรสาร ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๕๕๕