



ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว 07210

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม ๑๐๒๐๐

8 มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ ๐๗๒๐๐๔ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๘ ถึงบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) เรื่อง การขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพงษ์ โพธิ์งาม)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๘๑๒

โทรสาร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๕๘



ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ 07209

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม ๑๐๒๐๐

๘ มีนาคม ๒๕๔๘

เรื่อง การขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

อ้างถึง หนังสือบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ค่วนที่สุด ที่ ผนท. สท ๑๐๒๔/๒๕๔๗

ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายเอกสารจำนวน ๔ ฉบับ

ตามที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) แจ้งว่า ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ค้ำยคุณภาพของ บสท. ซึ่งจะต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่เกี่ยวเนื่องกับหลักประกันของลูกหนี้ นั้น บสท. ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวได้ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของสถาบันผู้โอนเกิดสูญหายหรือหาไม่พบ จึงไม่สามารถส่งมอบให้ บสท. ดำเนินการได้ ทำให้ต้องมีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว แต่กระบวนการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๑๗ (๑) มีขั้นตอนที่ยุ่งยาก บสท. จึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาลดขั้นตอนการสอบสวน และเอกสารประกอบการยื่นคำขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับลูกหนี้ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการสินทรัพย์ค้ำยคุณภาพของ บสท. รวม ๓ ประการ ความละเอียดแข็งอยู่แล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. กรณีเจ้าของที่ดินจะมอบอำนาจให้ บสท. หรือผู้ที่รับมอบหมายจาก บสท. ไปดำเนินการยื่นคำขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ได้หรือไม่ นั้น เห็นว่าการมอบอำนาจให้ยื่นคำขอยกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการทำสัญญาตั้งตัวแทน เพื่อให้

/ บุคคล ...

บุคคลหนึ่งเรียกว่าตัวแทนมีอำนาจทำการแทนบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าตัวการ ตามนัยมาตรา ๑๕๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ผู้ที่เป็นตัวแทนได้ต้องมีสถานะเป็นบุคคล คือเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล กรณี บสท. เป็นนิติบุคคลมีฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐที่ไม่เป็นส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจตามกฎหมาย ว่าด้วยวิธีการงบประมาณและกฎหมายอื่น ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ มีวัตถุประสงค์ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ นอกจากนี้มีอำนาจอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดการให้สำเร็จวัตถุประสงค์ของ บสท. ตามนัยมาตรา ๑ และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชกำหนดดังกล่าว ดังนั้น เจ้าของที่ดินจึงสามารถมอบอำนาจให้ บสท. หรือผู้ที่รับมอบหมายจาก บสท. ไปดำเนินการยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นหลักประกันของลูกหนี้ ซึ่งจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนสินทรัพย์ดังกล่าวให้ บสท. ได้

๒. กรณีในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ผู้ขอจะใช้หนังสือยืนยันเอกสารสูญหาย ซึ่ง บสท. หรือสถาบันผู้โอนรับรอง เป็นหลักฐานแทนการแจ้งความ นั้น เห็นว่า ในการขอออกใบแทนกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหาย กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๙๐๑๕/ว ๓๕๕๑ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง พยานหลักฐานในการขอรับใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน วางแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

(๑) กรณีสูญหายอันเนื่องมาจากการกระทำความผิดทางอาญา เช่น ถูกลักขโมย เป็นต้น ให้นำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอออกใบแทน

(๒) กรณีที่สูญหายโดยประการอื่นที่ไม่เกี่ยวกับการกระทำความผิดทางอาญา เช่น หลงลืมไว้ หล่นหายไป เก็บไว้แต่จำไม่ได้ว่าเก็บไว้ที่ใด ได้ค้นหาแล้วไม่พบ เป็นต้น ไม่ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอออกใบแทนแต่อย่างใด แต่ให้ระบุถ้อยคำผู้ขอไว้ในคำขอ (ท.ค.๕) ให้ได้ความว่า “ขอปฏิญาณตนในการให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้”

ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การที่สถาบันผู้โอนไม่สามารถส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ บสท. ได้ เนื่องจากสูญหายซึ่งไม่ใช่กรณีเกิดจากการกระทำความผิดทางอาญา การขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจึงไม่ต้องใช้หลักฐานการแจ้งความประกอบการขอออกใบแทนแต่อย่างใด

๓. กรณี บสท. ขอยกเว้นการสอบสวนพยานบุคคล นั้น เห็นว่า ในการสอบสวน พยานบุคคล กรณีที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๖๑๘๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ชี้แจงความเข้าใจ ว่า พยานบุคคลที่น่าเชื่อถืออย่างน้อย ๒ คน ที่ผู้ขอจะต้องนำมาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่จำเป็นต้อง เป็นข้าราชการ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำ รับรองเพียงว่าถ้อยคำของผู้ขอที่น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็น เกี่ยวกับการอนุญาตของ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น วัตถุประสงค์ของหนังสือ ฉบับดังกล่าวน่าจะมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้พยานบุคคลที่น่าเชื่อถือได้มาให้ถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอ น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ประกอบกับข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๖ กำหนดแต่เพียง ว่า กรณีที่ดินเป็นอันตราหรืออนุญาตให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิบัติตามต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ ดังนั้น หาก บสท. มี หนังสือรับรองว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นของลูกหนี้และ/หรือเป็นหลักประกันของลูกหนี้ ซึ่งอยู่ใน ความครอบครองหรืออยู่ในความรับผิดชอบของ บสท. หรือของสถาบันผู้โอนได้สูญหายไปจริง ก็เป็นการ เพียงพอที่จะเชื่อได้ว่า ถ้อยคำของผู้ขอออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นที่น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็น เจ้าของที่ดินจริงตามข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราช บัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๖ โดยไม่ต้องนำพยานบุคคลมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการ สอบสวนอีกแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ ทั้งนี้ กรณีที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติดังกล่าวให้ทุกจังหวัดทราบ ด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิชัย ไพรสงบ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๘๑๒

โทรสาร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๘