

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ ๐๗๒๐๙

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กมท ๑๐๒๐๐

๘ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

อ้างถึง หนังสือบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ด่วนที่สุด ที่ ฝนก. สท ๑๐๒๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายเอกสารจำนวน ๔ ฉบับ

ตามที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ (บสท.) แจ้งว่า ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของ บสท. ซึ่งจะต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่เกี่ยวเนื่องกับหลักประกันของลูกหนี้ นั้น บสท. ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวได้ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของสถาบันผู้โอนเกิดสูญหายหรือหาไม่พบ จึงไม่สามารถส่งมอบให้ บสท. ดำเนินการได้ ทำให้ต้องมีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว แต่กระบวนการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๑) มีขั้นตอนที่ยุ่งยาก บสท. จึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาลดขั้นตอนการสอบสวน และเอกสารประกอบการยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับลูกหนี้ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของ บสท. รวม ๓ ประการ ความละเอียดแจ้งอยู่แล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. กรณีเจ้าของที่ดินจะมอบอำนาจให้ บสท. หรือผู้ที่รับมอบหมายจาก บสท. ไปดำเนินการยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ได้หรือไม่ นั้น เห็นว่าการมอบอำนาจให้ยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการทำสัญญาตั้งตัวแทน เพื่อให้บุคคลหนึ่งเรียกว่าตัวแทนมีอำนาจทำการแทนบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าตัวการ ตามนัยมาตรา ๗๙๗ แห่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ผู้ที่เป็นตัวแทนได้ต้องมีสถานะเป็นบุคคล คือเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล กรณี บสท. เป็นนิติบุคคลมีฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐที่ไม่เป็นส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจตามกฎหมาย ว่าด้วยวิธีการงบประมาณและกฎหมายอื่น ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชกำหนดบริษัทและบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ นอกจากนี้มีอำนาจอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดการให้สำเร็จวัตถุประสงค์ของ บสท. ตามนัยมาตรา ๗ และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชกำหนดดังกล่าว ดังนั้น เจ้าของที่ดินจึงสามารถมอบอำนาจให้ บสท. หรือผู้ที่รับมอบหมายจาก บสท. ไปดำเนินการยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่เป็นหลักประกันของลูกหนี้ ซึ่งจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสินทรัพย์ดังกล่าวให้ บสท. ได้

๒. กรณีในการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ผู้ขอจะใช้หนังสือยืนยันเอกสารสูญหาย ซึ่ง บสท. หรือสถาบันผู้โอนรับรอง เป็นหลักฐานแทนการแจ้งความ นั้น เห็นว่า ในการขอออกใบแทนกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหาย กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๕๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๐ เรื่อง พยานหลักฐานในการขอรับใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน วางแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

(๑) กรณีสูญหายอันเนื่องมาจากการกระทำความผิดทางอาญา เช่น ถูกลักขโมย เป็นต้นให้นำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอออกใบแทน

(๒) กรณีที่สูญหายโดยประการอื่นที่ไม่เกี่ยวกับการกระทำความผิดทางอาญา เช่น หลงลืมไว้ หายไป เก็บไว้แต่จำไม่ได้ว่าเก็บไว้ที่ใด ได้ค้นหาแล้วไม่พบ เป็นต้น ไม่ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอออกใบแทนแต่อย่างใด แต่ให้ระบุถ้อยคำผู้ขอไว้ในคำขอ (ท.ด.๙) ให้ได้ความว่า “ขอปฏิญาณตนในการให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้”

ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การที่สถาบันผู้โอนไม่สามารถส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ บสท. ได้ เนื่องจากสูญหายซึ่งไม่ใช่กรณีเกิดจากการกระทำความผิดทางอาญาการขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจึงไม่ต้องใช้หลักฐานการแจ้งความประกอบการขอออกใบแทนแต่อย่างใด

๓. กรณี บสท. ขอยกเว้นการสอบสวนพยานบุคคล นั้น เห็นว่า ในการสอบสวนพยานบุคคล กรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท๐๗๐๙/ว.๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ชี้แจงความเข้าใจว่า



พยานบุคคลที่น่าเชื่อถืออย่างน้อย ๒ คน ที่ผู้ขอจะต้องนำมาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่าถ้อยคำของผู้ขอที่น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น วัตถุประสงค์ของหนังสือฉบับดังกล่าวน่าจะมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้พยานบุคคลที่น่าเชื่อถือได้มาให้ถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอที่น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ประกอบกับข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดแต่เพียงว่า กรณีที่ดินที่โฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิบัติตามต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ ดังนั้น หาก บสท. มีหนังสือรับรองว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นของลูกหนี้และ/หรือเป็นหลักประกันของลูกหนี้ ซึ่งอยู่ในความครอบครองหรืออยู่ในความรับผิดชอบของ บสท. หรือของสถาบันผู้โอนได้สูญหายไปจริง ก็เป็นการเพียงพอที่จะเชื่อได้ว่า ถ้อยคำของผู้ขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นที่น่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงตามนัยข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยไม่ต้องนำพยานบุคคลมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนอีกแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ ทั้งนี้ กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติดังกล่าวให้ทุกจังหวัดทราบด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิชัย ไพรสงบ

(นายวิชัย ไพรสงบ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐-๒๕๐๓-๓๔๑๒

โทรสาร. ๐-๒๕๐๓-๓๓๙๘