



ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๕๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ เมษายน ๒๕๕๗

เรื่อง การขออนุญาตใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๙

(เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๓๘๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๒๙)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๔/ว ๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒ ในการขออนุญาตใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมเป็นอันตราหรือสูญหาย ว่า เจ้าของที่ดินจะต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอเช่าซื้อและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง และบุคคลที่นำเชื่อถือไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ โดยให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนการแจ้งความของหายให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาและข้อบังคับกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยระเบียบการดำเนินคดีอาญาและสอบสวนคดีอาญา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๑) บัญญัติว่ากรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตราหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และข้อ ๑๗ (๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตรา ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๗ (๑) ซึ่งเรื่องนี้กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือตามที่อ้างถึง ๑ ว่า ในการขออนุญาตใบแทนโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองเป็นอันตราหรือสูญหาย ผู้ขอต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอเช่าซื้อและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องใช้ดุลยพินิจพิจารณาถ้อยคำพยานหลักฐานจนเป็นที่

/เชื่อถือ...

เชื่อถือได้ด้วย และต่อมากรมที่ดินได้มีหนังสือตามที่อ้างถึง ๒ ข้อความเข้าใจว่า วัตถุประสงค์ของหนังสือกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าวน่าจะมีจุดมุ่งหมายแต่เพียงให้ผู้ขนานพยานบุคคลที่เชื่อถือได้มาให้อภัยคำรับรองว่าการให้อภัยคำของผู้ขนานเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น บุคคลที่น่าเชื่อถือไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งตามหนังสือของกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินดังกล่าว เป็นกรณีที่โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองเป็นอันตราหรือสูญหาย ในกรณีทั่วไป การวางแผนทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขนานพยานบุคคล ๒ คน มาให้อภัยคำรับรองก็เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้รอบคอบก่อนการออกใบแทน เพื่อป้องกันการออกใบแทนไปโดยไม่สุจริต เนื่องจากไม่มีพยานหลักฐานอื่นที่จะแสดงให้เห็นได้อย่างชัดแจ้งว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหายไปจริง จึงเป็นการเหมาะสมแล้ว แต่ในกรณีตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๓) เป็นกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตรา ขำรด หรือสูญหาย เช่น กรณีศาลสั่งขายทอดตลาดที่ดินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี และมีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาเนื่องจากเจ้าของที่ดินเดิมที่ถูกศาลสั่งขายทอดตลาดไม่ส่งมอบโฉนดที่ดินให้ ด้วยประการใดๆ ถือว่า เป็นกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินมา ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลย่อมเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาและมีสิทธิยื่นขอใบแทนเพื่อจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลได้ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๓) กรณีไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ดำเนินการตามข้อ ๑๗ (๑) เมื่อพิจารณาให้อภัยคำตามข้อ ๑๗ (๑) กำหนดแต่เพียงว่า ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้เท่านั้น ไม่ได้กำหนดว่า ต้องให้นำพยานบุคคลจำนวน ๒ คน มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแต่อย่างใด การกำหนดให้นำพยานบุคคลจำนวน ๒ คน มาสอบสวนดังกล่าว เป็นกรณีที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตราหรือสูญหายกรณีทั่วไป แต่ในกรณีศาลมีคำพิพากษาให้ขายทอดตลาดที่ดินแปลงนั้นก็ดี หรือสำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งเรื่องการขายทอดตลาดที่ดินแปลงนั้นก็ดี ถือเป็นพยานหลักฐานที่เชื่อถือได้ดีกว่าพยานบุคคล โดยไม่จำเป็นต้องสอบสวนพยานบุคคลได้อีก แต่ในทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ปรากฏว่า ได้ถือปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินดังกล่าวอย่างเคร่งครัด โดยให้ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลไปนำพยานบุคคลมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนอีก ซึ่งผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลไม่สามารถหาพยานบุคคลมาให้เจ้าหน้าที่สอบสวนได้ และมีบางกรณีที่นำพยานบุคคลซึ่งไม่รู้จักหรือเกี่ยวข้องเลย มาให้อภัยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้สามารถดำเนินการขอใบแทนได้ ซึ่งอาจเป็นกรณีแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานได้ และเป็นเรื่องที่มีการร้องเรียนขอให้กรมที่ดินยกเลิกแนวทางปฏิบัติในกรณีการขอใบแทนกรณีดังกล่าวมาหลายครั้งแล้ว จึงขอข้อความเข้าใจให้จังหวัดถือเป็นแนวทางปฏิบัติว่า เฉพาะกรณีที่ศาลมีคำสั่งขายทอดตลาดหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินให้

/ผู้ซื้อ...

ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ให้ถือหนังสือของศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็น
พยานหลักฐานที่เชื่อถือได้ โดยไม่ต้องให้ผู้ชื้อนำพยานบุคคลจำนวน ๒ คน มาทำการสอบสวนอีก แต่ให้บันทึก
ถ้อยคำผู้ชื้อว่า ได้ที่ดินมาจากการขายทอดตลาดของศาลตามหนังสือของศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดี ตาม
หลักฐานที่ส่งมอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา แล้วให้ดำเนินการเรื่องใบแทนให้ผู้ชื้อต่อไปได้
ส่วนกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายทั่วไป ยังคงถือปฏิบัติตามเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพินิจ หาญพาณิชย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๘๑๒

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๘