



คู่มือปฏิบัติงาน

การดำเนินการตามมาตรา ๖๑

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

กรมที่ดินมุ่งเน้นและเล็งเห็นความสำคัญในการกิจอันเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน รวมถึงการดำเนินการกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เป็นไปโดยถูกต้อง รวดเร็วและมีมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ เพื่อให้มีการนำทักษะความรู้ที่สั่งสมจากรุ่นหนึ่งได้ประมวลถ่ายทอดไปยังรุ่นต่อไป และนำไปใช้เป็นแนวทางในการทำงาน เพื่อให้เกิดการนำแนวความคิดเดิมมาพัฒนาเป็นกระบวนการใหม่ รูปแบบใหม่ ที่จะอำนวยความสะดวกต่อประชาชนและรัฐในอนาคต และเพื่อให้เกิดการเรียนรู้อย่างเป็นระบบและมีมาตรฐานซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคลากรของหน่วยงานอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวอธิบดีกรมที่ดิน (นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ) จึงได้มีดำริให้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานที่อยู่ในกรอบภารกิจของกรมที่ดินขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้กับเจ้าหน้าที่และเป็นแหล่งศึกษาหาความรู้ต่อไป

โดยที่การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินและหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๕๗ แต่การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผ่านมาพบว่าเกิดความผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ด้วยสาเหตุหลาย ๆ ประการ ซึ่งการดำเนินการกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนี้ ในบางกรณีอาจจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่อาจแก้ไขโดยวิธีการอื่น แต่ในบางกรณีอาจแก้ไขเยียวยาโดยใช้หลักการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ การดำเนินการที่แตกต่างกันนี้บางครั้งอาจก่อให้เกิดความสับสนแก่เจ้าหน้าที่ในระดับต่าง ๆ ดังนั้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาและคณะกรรมการสอบสวนซึ่งตั้งโดยอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีแนวทางในการพิจารณา สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจึงได้จัดทำคู่มือการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยคู่มือของหนังสือเล่มนี้มีเนื้อหาครอบคลุมตั้งแต่ขั้นตอนการเริ่มดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับระเบียบ กฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา แนวคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา แนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดิน ตลอดจนหนังสือเวียนต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความสะดวกในการศึกษา ค้นคว้า อ้างอิง ด้อยทอดความรู้ และนำไปใช้เป็นแนวทางการพิจารณาต่อไป

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

มีนาคม ๒๕๕๓

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ ๑ ที่มากับการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
๑. ที่มา	1
๒. การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	5
ส่วนที่ ๒ หลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
กรณีที่ ๑ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	9
กรณีที่ ๒ การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	12
กรณีที่ ๓ การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	14
ส่วนที่ ๓ คำพิพากษาศาลฎีกา คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครองสูงสุดและแนวคำวินิจฉัยที่เกี่ยวข้อง	41
ส่วนที่ ๔ กฎหมาย กฎกระทรวง และมติที่ประชุมของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน	63
ภาคผนวก ก	77
- ตัวอย่าง แบบตรวจสอบขั้นตอนการดำเนินการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนตามความใน มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	79
- ตัวอย่าง รายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	81



สารบัญ(ต่อ)

หน้า

- ตัวอย่าง รายงานการประชุมของคณะกรรมการสอบสวนฯ ครั้งที่ ๑	85
- ตัวอย่าง รายงานการประชุมคณะกรรมการสอบสวน ครั้งที่ ... (รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑)	87
- ตัวอย่าง หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวนตามนัย มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	89
- ตัวอย่าง ใบนำส่งปิดประกาศ (ท.ด. ๔)	91
- ตัวอย่าง หนังสือขอขยายระยะเวลาการสอบสวน	92
- ตัวอย่าง หนังสือขอเปลี่ยนแปลงกรรมการและเลขานุการใน คณะกรรมการสอบสวนฯ	93
ภาคผนวก ข	95
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๕๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล	97
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๑๔๓๐ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๑๔ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการบันทึกถ้อยคำของผู้มีส่วนได้เสีย	98
- ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖	99
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๕๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน	101
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒	102

ผู้ทรงคุณวุฒิ



สารบัญ(ต่อ)

หน้า

- สำเนาคำสั่งกรมที่ดินที่ ๗๔๐/๒๕๒๓ เรื่อง การเขียน การย่อ การขยาย และการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส. ๔ ง.)
ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓ 104
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓
เรื่อง การพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิ
สำหรับที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ 105
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๓/ว ๔๐๐๖
ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ 107
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๒/ว ๕๘๖๔
ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๔ เรื่อง การแก้ไขแผนที่ที่ลงผิดพลาด
คลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ 108
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๕
ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ใน
โฉนดที่ดิน 111
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจาก
มีการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ. ๒๕๒๕
ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๒๕ 115
- สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๓
ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออก
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 117
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๕๒๕๔
ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์ 120
- ตัวอย่าง คำสั่งผู้ว่าราชการจังหวัด ที่...../..... เรื่อง แก้ไขหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ 122

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓
เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาดังกล่าวหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ 128
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๖๕๖๓
ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ 130
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘
ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมี
ปัญหาดังกล่าวหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ 133
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/ว ๓๔๗๗๖ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๗
เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับการสอบสวนพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่
ผู้รับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ 134
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐
เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ 136
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓.๕/ว ๐๓๕๖๓ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒
เรื่อง การลงโทษข้าราชการที่กระทำความผิดวินัย กรณีการออกหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดิน การสอบเขต การตรวจสอบเนื้อที่ การแบ่งแยก หรือ
การรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยมิชอบ 138
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒
เรื่อง การพิจารณาการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน 140
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๕.๔/ว ๐๕๒๓๕
ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ เรื่อง การสอบสวนและพิจารณาโทษ
เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ 141
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน
พ.ศ. ๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 143

ส่วนที่ ๑

ที่เกี่ยวกับการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. ที่มา

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แก่ผู้ใดแล้ว คำสั่งดังกล่าวย่อมเป็น “คำสั่งทางปกครอง” เนื่องจากเป็นคำสั่งที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเป็นผู้ออกคำสั่งซึ่งมีผลเป็นการก่อให้เกิดสิทธิแก่บุคคลผู้ได้รับคำสั่งดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕^๑ และไม่ว่าคำสั่งนั้น จะได้ออกไปโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ตาม ก็จะมีผลบังคับตามกฎหมายอยู่เช่นนั้น จนกว่า จะปรากฏข้อเท็จจริงว่าคำสั่งดังกล่าวได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และผู้มีอำนาจตามกฎหมายได้ดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวแล้ว

ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เป็นต้นมา ได้มีการกำหนดบทบัญญัติที่ใช้บังคับแก่กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไป โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายควบคู่กันมา ด้วยเห็นว่าการดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไม่ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ใช้ความระมัดระวัง ความรอบคอบ ในการดำเนินการ หรือมีระเบียบปฏิบัติที่รัดกุม ครอบคลุมขั้นตอนการดำเนินการสักเพียงใดในบางกรณี ก็อาจออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ ซึ่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติขึ้นเพื่อเป็นเครื่องมือในการแก้ไขข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวให้ กลับมาถูกต้องหรือกลับคืนสู่สภาพเดิม คือ บทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้มีการพัฒนา แก้ไข ปรับปรุงเพื่อให้เข้ากับยุคสมัย หรือทันต่อสถานการณ์ความเป็นไปของบ้านเมือง หรือสอดคล้องกับนโยบายของรัฐ ปัจจุบันมีการแก้ไขเพิ่มเติมมาแล้วถึง ๔ ครั้ง ได้แก่ การแก้ไขเพิ่มเติม ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ (พ.ศ. ๒๕๑๕), พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘, พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕)

^๑ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๕ “คำสั่งทางปกครอง” หมายความว่า

(๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะ ก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวร หรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ

พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุดตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติว่า “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน มีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทน คณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็น แต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”²

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะเห็นว่าบทบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติไว้เฉพาะการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น ไม่รวมถึง ใบจอง (น.ส.๒) และ ส.ค.๑ ซึ่งหากเป็นกรณีของใบจอง (น.ส.๒) ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน พ.ศ.๒๕๒๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๒๗ แต่ถ้าเป็น ส.ค.๑ ต้องดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เรื่องจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน แล้วแต่กรณี สำหรับกรณีของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มาตรา ๖๑ ได้บัญญัติถึงการเพิกถอนหรือแก้ไขไว้ ๓ กรณี ได้แก่

๑. การดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

² กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๔๔

๓. การดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามที่ศาลได้มีคำสั่งหรือ คำพิพากษาถึงที่สุด ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นอกจากนี้ยังมี มาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้มีการบัญญัติเพิ่มเติม ขึ้นมาภายหลังจากที่ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับแล้ว ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๔ (พ.ศ.๒๕๑๕) และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกหลายครั้ง ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจในการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และมีบางลักษณะใกล้เคียงกับการแก้ไข ตามมาตรา ๖๑

มาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ บัญญัติว่า “ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะ ขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงรับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

๑๑๑

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้น ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้นำความในวรรคสอง..... มาใช้บังคับโดยอนุโลม ”

ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่าการแก้ไขหรือเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย นั้น ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดวิธีการ แก้ไขหรือเพิกถอนไว้ ๔ กรณี ตามมาตรา ๖๑ และมาตรา ๖๕ ทวิ ดังกล่าวข้างต้น แต่ในที่นี้จะได้ กล่าวถึงการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนการแก้ไข ตามมาตรา ๖๕ ทวิ จะกล่าวถึงเพียงในส่วนที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

๒. การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การดำเนินการกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งอยู่ในหน้าที่ความรับผิดชอบของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ เป็นภารกิจที่มีความสำคัญยิ่ง เพราะผลของการดำเนินการจะกระทบต่อสถานะแห่งสิทธิของบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของและผู้ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้น ๆ ตลอดจนภาพลักษณ์ของกรมที่ดิน การที่จะพิจารณาเพื่อดำเนินการกับที่ดินแปลงใด ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจึงต้องใช้ความระมัดระวัง ละเอียดรอบคอบและระลึกรู้เสมอว่า การนำมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้ จะเป็นทางเลือกสุดท้ายที่จะนำมาใช้โดยไม่อาจหลีกเลี่ยงเป็นอย่างอื่นได้ เนื่องจากในการดำเนินการเพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือรายการจดทะเบียนต่าง ๆ กระบวนการมิได้สิ้นสุดลงเมื่อได้มีคำสั่งดังกล่าวแล้วเท่านั้น แต่ผลแห่งการทำคำสั่งจะเป็นเหตุเริ่มต้นให้ผู้ได้รับผลกระทบจาก “คำสั่งทางปกครอง” ดังกล่าว สามารถยื่นอุทธรณ์คำสั่ง และนำไปสู่การฟ้องคดีต่อศาลปกครองต่อไป การที่ทางราชการได้ดำเนินการเพื่อให้มีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวโดยเร็ว ถือได้ว่าเป็นการเยียวยาความเสียหายของผู้ได้รับผลกระทบโดยสุจริตได้ในระดับหนึ่ง ดังนั้น การดำเนินการจึงต้องอาศัยข้อเท็จจริงที่ถูกต้องครบถ้วน สามารถอธิบายให้ผู้มีส่วนได้เสียและสังคมรับฟังได้

บทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติถึงการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ใน ๓ กรณี ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว คือ

กรณีที่ ๑ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่ ๒ การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่ ๓ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในที่นี้จะกล่าวถึงหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการ โดยเริ่มจากกรณีที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๓ ตามลำดับ โดยพิจารณาเรียงจากเนื้อหาสาระ ขั้นตอน และความยุ่งยากในการพิจารณาดำเนินการ

แต่ก่อนที่จะเข้าสู่กระบวนการดังกล่าวควรที่จะทำความเข้าใจถ้อยคำที่ปรากฏอยู่ในบทบัญญัติของกฎหมายทั้งที่มีคำนิยามไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินและที่ไม่ได้นิยามศัพท์ไว้ ดังนี้

ก. คำที่ประมวลกฎหมายที่ดินมิได้ให้ถ้อยคำนิยามไว้ จึงต้องอาศัยความหมายตามที่ปรากฏในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.๒๕๔๒ ได้แก่

“การเพิกถอน” หมายถึง การยกเลิก

“การแก้ไข” หมายถึง ทำส่วนที่เสียให้คืนดีอย่างเดิม ดัดแปลงให้ดีขึ้น

ข. คำที่ประมวลกฎหมายได้ให้คำนิยามไว้ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่

“สิทธิที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

“ตลาดเคลื่อน” และ “ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” ทั้งสองคำนี้ก็ไม่ได้มีการนิยามความหมายไว้เช่นกันแต่พอที่จะให้คำจำกัดความได้ว่า

“ตลาดเคลื่อน” หมายความว่า กระทำไปโดยไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงหรือกระทำไปโดยไม่ตรงตามระเบียบคำสั่ง

“ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” หมายความว่า กระทำฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

ค. คำที่ไม่มีการนิยามความหมายไว้อีกคำที่มีความสำคัญและหากขาดไปเสียจะทำให้กระบวนการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินไปโดยไม่สมบูรณ์ อันจะส่งผลถึงความชอบด้วยกฎหมายของการพิจารณาทางปกครองทั้งหมดที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ได้แก่

“ผู้มีส่วนได้เสีย” ปรากฏความหมายตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๒๓๘๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือรายการจดทะเบียน ว่า ควรหมายความถึงเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ไม่ควรหมายความว่าไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินคนแรกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้น ๆ ด้วย ถ้าเป็นเรื่องแก้ไขเนื้อที่โดยที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกมาก่อน ผู้มีส่วนได้เสียก็ไม่ควรหมายความย้อนไปจนถึงผู้มีสิทธิในที่ดินที่มี

ส่วนที่ ๒

หลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

กรณีที่ ๑ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด”

กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น จะต้องเป็นกรณีที่ศาลได้ทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามบทบัญญัติของกฎหมาย มิใช่เกิดจากการตกลงของคู่ความหรือศาลได้มีคำพิพากษามาโดยชอบ^๓ หรือคำพิพากษาเกี่ยวกับสิทธิของคู่ความ เช่น ศาลพิพากษาว่า โจทก์มีสิทธิในโฉนดที่ดินดีกว่าจำเลย หรือจำเลยไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยมีคำพิพากษาให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยตรง กรณีเช่นนี้ไม่อยู่ในเงื่อนไขของมาตรา ๖๑ วรรคแปด ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น แต่อยู่ในอำนาจของอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายที่จะพิจารณาและมีคำสั่งตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยนำเอาข้อเท็จจริงที่ศาลได้รับฟังเป็นที่ยุติในกระบวนการพิจารณานั้น มาใช้เป็นเหตุผลประกอบการพิจารณาดำเนินการอย่างไรก็ตาม กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งในกรณีนี้ จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป

นอกจากศาลจะทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ศาลจะต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อีกด้วย^๔ กรณีดังกล่าวนี้ต่างจากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ โดยมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอน

^๓ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๓๕๖/๒๕๔๕

^๔ บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๑๒๕๑ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๐

รายการจดทะเบียน และกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแต่ศาลมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ที่ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด ทั้งนี้เพราะนิติกรรมที่เป็นโมฆะย่อมเสียเปล่าเสมือนไม่มีการทำนิติกรรม จึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่งอีก⁵ ทั้งนี้ เนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่เป็นการรับรองนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่จะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายได้ เมื่อมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้นิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นโมฆะ การจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่มีผลใช้บังคับ ซึ่งแตกต่างจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่ย่อมมีผลตราหน้าที่ยังไม่มีเพิกถอน หรือสิ้นผลโดยเงื่อนไขเวลาหรือโดยเหตุอื่นตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ มาตรา ๔๒ วรรคสอง ดังนั้น แม้ว่าศาลจะได้ทำการไต่สวนและวินิจฉัยแล้วว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากศาลมิได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นด้วยแล้ว ก็ไม่อาจใช้มาตรา ๖๑ วรรคแปด มาบังคับใช้กับกรณีนี้ได้ จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่งต่อไป

สำหรับวิธีการเพิกถอน หรือแก้ไขตามคำพิพากษา หรือคำสั่ง “ถึงที่สุด” ของศาล กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒ ได้กำหนดวิธีการดำเนินการ ดังนี้

๑. เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำสำเนาคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวที่ศาลรับรองสำเนา พร้อมหนังสือรับรองคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดมาแสดง

๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากผู้ถือไว้ (ดูตัวอย่างหนังสือแจ้งฯ ในภาคผนวก) หากมีการนำมามอบให้ ก็ให้ออกใบรับ (ท.ค.๕๓)

⁵ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐

ไว้เป็นหลักฐาน หากไม่ส่งมอบมาพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนโดยถือว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย แต่ไม่ต้องสอบสวนตามมาตรา ๖๑ วรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ และให้หมายเหตุด้วยอักษร สีแดงถึงเหตุที่ไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินมาด้วย

๓. ถ้าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ให้เพิกถอนหรือแก้ไขนั้น มีชื่อหรือรายการ ไม่ตรงกับกรณีที่ศาลสั่งหรือมีการจดทะเบียนภาระผูกพัน ไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

๔. กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้หมายเหตุด้วย วิธีขีดเส้นคู่ขนานลงที่ด้านหน้าของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วบรรยายด้วย อักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) นี้ ได้เพิกถอนตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขคำที่...../.....คดีหมายเลขแดงที่...../..... ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๕. กรณีที่ต้องแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ขีดฆ่าตอนที่ คลาดเคลื่อนแล้วเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วบรรยายด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขคำที่...../.....คดีหมายเลขแดง ที่...../.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๖. กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์บางส่วน ให้ดำเนินการดังนี้

๖.๑ ให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอน โดย วิธีกันเขตรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยก ด้วยหมึกสีเขียว แล้วแสดงเครื่องหมายเส้นสีเขียวไว้ที่ด้านข้างหรือด้านล่างของรูปแผนที่ พร้อมเขียน ข้อความต่อท้ายว่า “เขตที่ดินบางส่วนที่เพิกถอนออกจากรูปแผนที่เดิมตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๖.๒ ให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงในสารบัญชจดทะเบียนได้รายการสุดท้ายว่าได้ “ได้เพิกถอนที่ดินบางส่วนตามรูปแผนที่หมายสีเขียวตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดี

หมายเลขแดงที่...../..... ลงวันที่..... จำนวนเนื้อที่.....กองเหลือ
เนื้อที่.....แล้ว ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปีกำกับไว้

๗. เมื่อดำเนินการแก้ไขตามข้อ ๑ - ๕ แล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์คืนแก่ผู้ยึดถือไป กรณีเพิกถอนให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เพิกถอนไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น ส่วนกรณีตามข้อ ๖ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๖.๑ และ ๖.๒ แล้ว ให้เก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นเช่นเดียวกัน

๘. การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนี้ ไม่ต้องแจ้งผู้มีส่วนได้เสียก่อน “ อีกทั้งไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเรียกค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

กรณีที่ ๒ การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์ อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้”

กรณีนี้เป็นการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดคลาดเคลื่อนโดยมีหลักฐานชัดเจน เช่น เขียนหรือพิมพ์ชื่อตัว ชื่อสกุลผิด เลขที่โฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ที่อยู่หรือเนื้อที่ผิดพลาด เป็นต้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการแก้ไข ดังนี้

๑. การบันทึกถ้อยคำยินยอมของผู้มีส่วนได้เสียให้ใช้แบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) และบันทึกให้ชัดเจนว่า การแก้ไขจะแก้ไขอย่างไร เพราะเหตุใดจึงต้องมีการแก้ไขหรือเพิกถอน ผู้มีส่วนได้เสียทราบแล้วไม่ขัดข้องในการที่จะแก้ไขหรือเพิกถอนนั้น”

๒. เมื่อผู้มีส่วนได้เสียให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในการมอบอำนาจดังกล่าว

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ควบคุมงานและดูแลงานด้านกฎหมายของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ได้พิจารณาเห็นว่า การที่กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ได้มอบอำนาจให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ควบคุมงานและดูแลงานด้านกฎหมายของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย นั้น เป็นการมอบอำนาจที่ถูกต้องและเหมาะสม เพราะข้าพเจ้ามีความรู้ ความเข้าใจ และประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านกฎหมายของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย มาแล้วเป็นเวลานาน และมีความซื่อสัตย์สุจริต มีวินัย และมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างดี ข้าพเจ้าจึงขอรับมอบอำนาจดังกล่าว และขอรับรองว่า ข้าพเจ้าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มที่ และจะไม่ละเลยหรือประมาทในการปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมาย

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ควบคุมงานและดูแลงานด้านกฎหมายของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มที่ และจะไม่ละเลยหรือประมาทในการปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมาย

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ควบคุมงานและดูแลงานด้านกฎหมายของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มที่ และจะไม่ละเลยหรือประมาทในการปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมาย

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ควบคุมงานและดูแลงานด้านกฎหมายของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มที่ และจะไม่ละเลยหรือประมาทในการปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมาย

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ควบคุมงานและดูแลงานด้านกฎหมายของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มที่ และจะไม่ละเลยหรือประมาทในการปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมาย

วรรคเจ็ด ประมวลกฎหมายที่ดินจะมีได้ให้คำนิยามไว้ให้หมายความรวมถึงคำว่า “รูปแผนที่” ไว้ก็ตาม แต่ในกรณีรูปแผนที่ที่ผิดตำแหน่งมิได้มีส่วนใดถูกต้อง เช่น น.ส. ๓ ก. เดิมได้ลงรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศคลาดเคลื่อน เมื่อต่อมามีการออกโฉนดที่ดินโดยการย้ายรูปแปลงที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นเหตุให้รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินมีความคลาดเคลื่อนตามไปด้วย โดยหลักแล้วหากเจ้าของที่ดินไม่ยินยอมให้แก้ไข การดำเนินการในกรณีนี้จะต้องดำเนินการโดยผ่านกระบวนการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไรก็ตามการแก้ไขรูปแผนที่ในกรณีนี้หากเจ้าของที่ดินได้มายื่นคำขอรังวัดสอบเขตแล้วสำนักงานที่ดินพบข้อเท็จจริงดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินสามารถใช้อำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้^๘

กรณีระบุเดือนที่ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคลาดเคลื่อน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ เป็นไปตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๑๑๓/๒๕๔๕ “เจ้าหน้าที่แก้ไขเดือนในใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นการดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดในข้อ ๑๘ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ เพื่อให้ทราบว่าเป็นใบแทนออกเมื่อวันเดือนปีใด กรณีไม่ใช้การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีหลักฐานชัดเจนว่าได้ระบุ เดือนที่ออกใบแทนคลาดเคลื่อน เจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยไม่ต้องแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย”

กรณีที่ ๓ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน มีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้”

การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง นี้ เป็นการดำเนินการเมื่อ “ความปรากฏว่า” ซึ่ง ปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้วว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงหรือกระทำไปโดยไม่ตรงตามระเบียบคำสั่งหรือ

^๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/๑๐๖๕๔ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๓ ตอบข้อหารือจังหวัดอุบลราชธานี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/๑ ๑๐๖๕๕ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๓

กระทำฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกไปตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การพิจารณาว่ากรณีใดจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พิจารณา ดังนี้

ประการแรก โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขนั้น มีสถานะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ หรือเป็นเพียงเอกสารหรือแบบพิมพ์ของทางราชการ หากยังไม่มีสถานะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ไม่อาจใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เช่น การปลอมโฉนดที่ดินขึ้น ทั้งฉบับ เดิม ดัดทอนหรือแก้ไขประการใด ๆ ในเอกสารที่แท้จริงประทับตราปลอม ลงลายมือชื่อปลอมในแบบพิมพ์ แม้ว่าการลงลายมือชื่อนั้นจะใช้แบบพิมพ์อันแท้จริงของกรมที่ดิน ก็ไม่อยู่ในบังคับตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่จะต้องเพิกถอน ส่วนการพิจารณาดำเนินการนั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางไว้ว่า ให้แจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยปฏิบัติตามนัยมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕^๙ แต่ถ้าโฉนดที่ดินนั้นผู้มีอำนาจลงนามได้ลงนามในโฉนดที่ดินที่แท้จริง แม้ว่าการออกจะไม่ถูกต้องตามขั้นตอนถือว่าโฉนดที่ดินนั้นออกไปโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน^{๑๐} หรือในกรณีที่โฉนดที่ดินนั้น เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามเรียบร้อยแล้ว แต่การแจกนั้นไม่ชอบด้วยมาตรา ๕๗ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แจกผิดคน ไม่ว่าการจดทะเบียนนั้นจะชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อการแจกนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ยังไม่ถือว่าเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อไม่มีสถานะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ไม่สามารถใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้เช่นกัน

ประการที่สอง เมื่อพิจารณาได้ว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีสถานะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

^๙ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕

มาตรา ๖๕ การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณา การอย่างอื่นที่เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้องทราบอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือ

การแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น ก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ไปถึง

ในการดำเนินการเรื่องใดที่มีการให้ที่อยู่ไว้กับเจ้าหน้าที่แล้ว การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นแล้ว

^{๑๐} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒

การพิจารณาในลำดับต่อไปให้พิจารณาว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นเป็น การออกหรือเป็นการเปลี่ยนตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะถ้าเป็นการเปลี่ยน เช่น เปลี่ยน น.ส.๓ เป็น น.ส.๓ ก. หากปรากฏในภายหลังว่ารูปแผนที่และเนื้อที่ที่เจ้าพนักงานที่ดินใช้อำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ สั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ที่ไม่ถูกต้องตามหลักการ เมื่อการสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่สืบเนื่องมาจากอำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ การแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ที่ไม่ถูกต้อง ก็ต้องเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหลักเจ้าหน้าที่ผู้ใดเป็นผู้ออกคำสั่งทางปกครอง บุคคลผู้นั้นย่อมมีอำนาจแก้ไขคำสั่งปกครองของตนได้ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง แต่อย่างไรก็ตามในกรณีที่สืบเนื่องมาจากการใช้อำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินได้เคยตอบข้อหารือว่า “ การตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ใช่เป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ แต่ถือเป็นการสอบเขตที่ดิน เมื่อได้ทำการรังวัดตรวจสอบแล้วปรากฏว่า การครอบครองไม่ตรงตามรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส.๓ และมีได้เป็นการสมยอมเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ให้ตรงตามความเป็นจริงตามมาตรา ๖๕ ทวิ บรรดาข้อหาแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่เมื่อการรังวัดตรวจสอบ (สอบเขต) ได้ดำเนินการไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนเป็นเหตุให้มีการสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนตามไปด้วย การรังวัดตรวจสอบเนื้อที่และการสั่งการตามมาตรา ๖๕ ทวิ จึงเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เนื่องจากมาตรา ๖๑ มิได้บัญญัติให้ทำการเพิกถอนการรังวัดหรือเพิกถอนคำสั่งที่ให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ จึงให้เพิกถอนการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม” ¹¹

ประการที่สาม โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปนั้น ชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในขณะนั้นหรือไม่ อย่างไร ให้พิจารณาว่าการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เช่น ที่ดินนั้นมีการครอบครองทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ ท้องถิ่นตลอดจนกิจการที่ทำประโยชน์หรือไม่ ที่ดินเป็นที่ดินประเภทใด ต้องห้ามมิให้ออกตามกฎหมายกระทรวงหรือไม่ บุคคลที่ขอออกมีสภาพเป็นบุคคลอันอาจถือสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมายและวิธีการออกถูกต้องหรือไม่ อย่างไร หากพิจารณาแล้วเห็นว่าได้ดำเนินการครบตามหลักเกณฑ์แล้ว ก็ไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขแต่อย่างใด เช่น ออกโดยใช้ ส.ค.๑ สำหรับที่ดินแปลงอื่น เป็นการออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่หากพิสูจน์ได้ว่าที่ดินแปลงนั้นมี ส.ค.๑ จริง แต่ได้นำมาออกผิด

¹¹ บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕.๓/๑๗๐๐ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การขอการแก้ไข น.ส.๓ และรายการจดทะเบียน

แปลงก็เป็นเพียงการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้น สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้โดยนำ ส.ค.๑ แปลงที่ถูกต้องมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้นต่อไป¹²

สำหรับผู้มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนี้ เดิมประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดให้เป็นอำนาจของอธิบดีที่จะใช้ดุลยพินิจในการที่จะมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในการแก้ไขเพิ่มเติมต่อมาได้แก้ไขเป็นอำนาจของอธิบดี สำหรับโฉนดที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และได้แก้ไขโดยกำหนดให้เป็นอำนาจของอธิบดี สำหรับกรุงเทพมหานคร และผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับจังหวัดอื่นตามลำดับ แต่ในการแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อปี พ.ศ.๒๕๔๓ ได้แก้ไขโดยกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขให้เป็นการถูกต้องต่อไป จนกระทั่งในการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุดตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้แก้ไขให้เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีหรือ ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน และแก้ไขหลักการเดิมของมาตรา ๖๑ ที่กำหนดให้ การเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นอำนาจหรือดุลยพินิจของผู้มีอำนาจที่จะดำเนินการหรือไม่ก็ได้ตามที่เห็นสมควร แต่ภายหลังจากที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ.๒๕๔๓ เป็นต้นมา ได้เปลี่ยนหลักการเดิมเป็น “อำนาจหน้าที่” ที่จะต้องดำเนินการ

เมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ สามารถแบ่งการดำเนินการตามนัยดังกล่าวออกเป็น ๔ ช่วงได้แก่

ช่วงที่ ๑ การดำเนินการของจังหวัดก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

ช่วงที่ ๒ การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ

ช่วงที่ ๓ การพิจารณาจัดทำคำสั่งและการดำเนินการของกรมที่ดิน

ช่วงที่ ๔ การดำเนินการภายหลังมีคำสั่งแล้ว

¹² คอบข้อหารือจังหวัดสงขลา ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๕.๓/๓๕๖๔๒ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

ช่วงที่ ๑ การดำเนินการของจังหวัดก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

การดำเนินการของจังหวัดก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา เป็นส่วนที่สำคัญอย่างยิ่งในกระบวนการพิจารณาเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากข้อเท็จจริงที่ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนจากการตรวจสอบของจังหวัด จะทำให้กรมที่ดินสามารถดำเนินการกระบวนการต่อไปได้อย่างรวดเร็ว สามารถตอบข้อสงสัยให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียและสังคมรับฟังได้ ทั้งยังเป็นการลดความเสียหาย และเปิดโอกาสให้ผู้ที่ต้องได้รับผลกระทบสามารถได้รับการเยียวยาได้อย่างรวดเร็ว กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕.๒/ว ๒๑๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕¹³ โดยให้จังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ความโดยชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาให้เป็นที่ยุติว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงใดได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะเหตุใด พร้อมทั้งจัดส่งสำเนาเอกสารหลักฐานซึ่งได้มีการรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ไปประกอบการพิจารณา โดยรายงานของจังหวัดจะต้องมีข้อเท็จจริง ดังนี้

๑. รายละเอียดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๑.๑ ออกให้แก่ผู้ใด เมื่อใด เนื้อที่เท่าใด

๑.๒ ออกโดยวิธีใด โดยอาศัยหลักฐานใด

๑.๓ ปัจจุบันผู้ใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินดังกล่าว และมีภาระผูกพันหรือไม่ อย่างไร พร้อมทั้งส่งสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดิน พร้อมสารบบที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปประกอบการพิจารณา

๒. กรณีเป็นการออกทับที่ดินของรัฐ

๒.๑ กรณีเป็นการออกทับที่สาธารณประโยชน์ให้ตรวจสอบว่าที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทใด เกิดขึ้นได้อย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด และมีหลักฐานการสงวนหวงห้ามหรือไม่ อย่างไร ให้จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไปประกอบการพิจารณา เช่น หลักฐานการสงวนหวงห้าม, ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์, หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.), สารบบที่ดินของ น.ส.ล.

๒.๒. กรณีเป็นการออกในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า

¹³ ดูรายละเอียดหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕.๒/ว ๒๑๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕

ให้ตรวจสอบว่าที่ดินหวงห้ามดังกล่าวเกิดขึ้น โดยอาศัยกฎกระทรวง มติคณะรัฐมนตรี หรือกฎหมายใด ตั้งแต่เมื่อใด

๒.๓ กรณีเป็นการออกในเขตปฏิรูปที่ดินหรือออกในที่ดินสงวนหวงห้ามอื่น ๆ ให้ตรวจสอบและดำเนินการทำนองเดียวกับข้อ ๒.๒ กรณีที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน หากเดิมเป็นเขตป่าไม้ ควรตรวจสอบให้ชัดเจนด้วยว่าเป็นพื้นที่ที่สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเข้าดำเนินการหรือไม่

กรณีเป็นการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมิชอบในเขตที่ดินของรัฐ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นก่อน¹⁴

คำว่า “ที่ดินของรัฐ” ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๔ ได้ให้คำจำกัดความว่า “ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท เช่น ที่ป่าสงวนแห่งชาติ ที่สงวนหวงห้ามของรัฐ ที่สาธารณประโยชน์ และที่ราชพัสดุ เป็นต้น” ดังนั้น “ที่ดินของรัฐ” ตามระเบียบดังกล่าว จึงหมายถึง สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งรวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามนัยมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ที่กร้างว่างเปล่า ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ และที่ป่าไม้ แต่การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติโดยมิชอบด้วยกฎหมายจะต้องนำเสนอคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นก่อนหรือไม่นั้น กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวด ๑(๑)(ข) ได้กำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการสอบสวนฯ ให้เข้าไปร่วมพิจารณาสอบสวนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวแล้ว การนำเสนอคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นอีกก็จะเป็นการซ้ำซ้อนกับองค์กรซึ่งได้กำหนดโดยกฎหมายและเกินไปจากเจตนารมณ์ที่ต้องการให้การพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว

¹⁴ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕๖ ๓๕๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ ข้อ ๒

๓. กรณี โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกทับซ้อนกันให้ตรวจสอบดังนี้

๓.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ทับซ้อนกันทุกแปลง โดยมีรายละเอียดเช่นเดียวกับข้อ ๑

๓.๒ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้ออกทับกันอย่างไร ทั้งแปลงหรือบางส่วน หากเป็นกรณีที่ทับกันเพียงบางส่วน ให้ระบุตำแหน่งและเนื้อที่ที่ทับกันด้วยว่าอยู่บริเวณใด เนื้อที่เท่าใด ทั้งนี้ ให้จำลองรูปแผนที่ของแปลงที่ดินที่ทับกันนั้นลงในสำเนาระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือสำเนาระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน (แล้วแต่กรณี) พร้อมหมายชี้แสดงตำแหน่งให้ชัดเจน

๓.๓ กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินออกทับซ้อนกันให้ตรวจสอบว่าตำแหน่งที่ดินในพื้นที่จริงถูกต้องตามที่ปรากฏในระวางรูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินหรือไม่ ประการใด ให้ลงตำแหน่งที่ดินในสำเนาระวางแผนที่โดยหมายชี้ให้ชัดเจน และควรตรวจสอบตำแหน่งที่ดินจากรูปแผนที่ที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลง เพื่อประกอบการพิจารณาว่ามีการทับซ้อนกันจริงหรือไม่ พร้อมส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงข้างเคียงและสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของที่ดินแปลงข้างเคียงไปประกอบการพิจารณา

๔. ตรวจสอบรายละเอียดอื่น ๆ เพิ่มเติม ดังนี้

๔.๑ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบลใด

๔.๒ ที่ดินดังกล่าวปัจจุบันอยู่ในท้องที่อำเภอใด

๔.๓ ที่ดินมีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี หรือไม่

๕. ให้จังหวัดให้ความเห็นว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร และควรพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ประการใด

ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงถูกต้องครบถ้วน เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบสามารถตรวจสอบพิจารณาเรื่องราวได้สะดวก รวดเร็ว ในทุกระดับชั้น

กรณีจังหวัดดำเนินการไม่ครบถ้วน ได้แก่

(๑) กรณีเป็นการนำ ศ.ค.๑ สำหรับที่ดินแปลงอื่นมาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไม่มีการตรวจสอบว่าที่ดินแปลงนั้นมีหลักฐานที่ดินอื่นสำหรับที่ดินอีกหรือไม่ และไม่ได้ตรวจสอบให้ปรากฏด้วยว่า ศ.ค.๑ ฉบับดังกล่าว แท้จริงตั้งอยู่ ณ ที่ใด เป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงใด

(๒) ไม่ส่งสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินไปประกอบการพิจารณา หรือส่งไปแล้วแต่ไม่ครบทุกหน้า หรือไม่ตรวจสอบว่าเป็นปัจจุบันหรือไม่

(๓) ไม่ตรวจสอบว่าที่ดินปัจจุบันอยู่ในท้องที่ตำบล อำเภอ จังหวัดใด

(๔) กรณีที่ดินโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทับซ้อนกัน ไม่ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินจากที่ดินแปลงข้างเคียง เมื่อที่ดินข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปจากหลักฐานเดิม และไม่ส่งสำเนาสารบบที่ดินแปลงข้างเคียงเฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปเพื่อประกอบการพิจารณา

(๕) ไม่เสนอรายชื่อบุคคลที่จะเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกรณีที่จะต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้เสนอชื่อข้าราชการระดับชำนาญงานหรือชำนาญการ(ระดับ ๕ เดิม) ของสำนักงานที่ดินอีกคนหนึ่งเป็นกรรมการ ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ พ.ศ. ๒๕๔๔

(๖) ขาดการจัดลำดับข้อเท็จจริงที่ทำให้สามารถเข้าใจข้อเท็จจริงได้รวดเร็วและง่ายขึ้น

(๗) กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐจังหวัด ยังไม่ได้้นำเรื่องเข้าที่ประชุมคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) เพื่อพิจารณาและมีความเห็น พร้อมทั้งส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวไปประกอบการพิจารณาตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ ข้อ ๒

(๘) ไม่ส่งรูปแบบที่ลงระวางหมายชี้แสดงการทับซ้อนไปประกอบการพิจารณา

(๙) จัดทำรูปแบบที่แนบท้ายคำสั่งอธิบดีไม่ถูกต้อง

(๑๐) ไม่ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ถูกต้องแน่ชัดเสียก่อน เช่น ตำแหน่งที่ดินที่ทับกันนั้น ถูกต้องหรือไม่ หลักฐานที่นำมาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงที่นำรังวัดหรือไม่ ประการใด เป็นต้น

กรณีที่ไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑

กรณีที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ หรือไม่จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป ที่นำเสนอต่อไปนี้นี้เป็นเพียงตัวอย่างศึกษาเท่านั้น เช่น

(๑) กรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ทวิ หรือการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น เดินสำรวจฯ ทับที่สาธารณประโยชน์หรือทับที่ของบุคคลอื่น หรือมีเหตุขัดข้องซึ่งไม่อาจแก้ไขได้ เช่น ผู้ขอ น.ส.๓ ก. มาขอเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้นำดำเนินการแจกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอ ระหว่างนั้นผู้ขอได้แบ่งขายที่ดินไปให้ผู้อื่นซึ่งทำให้ผู้ขอไม่สามารถนำ น.ส.๓ ก. แปลงคงเหลือมารับโฉนดที่ดินได้ จึงเป็นเหตุขัดข้องที่ไม่อาจแก้ไขได้ เช่นนี้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอมีอำนาจหน้าที่ที่จะพิจารณายกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจฯ ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติกรมที่ดิน แต่เมื่อยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วให้รายงานกรมที่ดินทราบ อนึ่ง คำสั่งยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นคำสั่งทางปกครอง จึงต้องแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบตามนัยหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๙¹⁵

(๒) กรณีแจ้งการครอบครองไว้ แล้วออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อมาจึงทราบว่าได้แจ้ง ส.ค.๑ ไว้ผิดตำบล ให้อำเภอสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเสนอจังหวัด เมื่อจังหวัดอนุมัติให้แก้ไขแล้วก็ให้แก้ไขหลักฐานหมู่บ้านและตำบลตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๖/๕๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘ ข้อ ๒.

(๓) กรณีการแก้ไขรูปแผนที่ที่ลงผิดพลาดคลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตามหนังสือ ที่ มท. ๐๖๐๕/๒/ว ๕๘๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๔¹⁶

(๔) กรณีมีการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และ ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในที่ดิน น.ส.๓ ก. แปลงเดียวกัน และยังไม่มีการแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ ออกไป เช่นนี้ โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ ซึ่งได้มีการประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินก่อนที่ จะแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ ย่อมเป็นโฉนดที่ดินตามกฎหมาย แต่โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ เมื่อยังไม่ได้แจกออกไป จึงเป็นเพียงแบบพิมพ์ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินซึ่งออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ แต่หากเป็นกรณีที่ได้มีการแจกโฉนดที่ดินมาตรา ๕๘ ทวิ ไปก่อนที่จะได้มีการประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา

¹⁵ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๗๒๕.๑/ว ๒๗๘๕๔ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๔

¹⁶ คู่มือแก้ไขหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๕/๒/ว ๕๘๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๔

๕๘ ตรี โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี ย่อมเป็นโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๕) กรณีการพิจารณาดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว. ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ ข้อ ๒.)^{๑๗}

(๖) กรณีที่เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายได้หมดสิ้นไปแล้ว เช่น คลาดเคลื่อนเนื่องจากออกทับทางสาธารณประโยชน์ ต่อมาได้แบ่งหักส่วนดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือออกโฉนดที่ดินโดยกันส่วนที่เป็นทางออก เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนจึงหมดสิ้นไป ไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ อีกต่อไป

(๗) การออก น.ส.๓ ก. ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยมีได้ผ่านการพิจารณาของอธิบดีกรมที่ดิน ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๔ ไม่เป็นสาเหตุให้การออก น.ส.๓ ก. ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แต่อย่างไรก็ดี เป็นแต่เพียงมิได้ปฏิบัติให้ครบถ้วนตามระเบียบเท่านั้น

(๘) ในกรณีโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. จากการเดินสำรวจ ค้างแอกเกินกว่า ๑๐ ปี หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเพื่อแจกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ให้แก่ผู้นำเดินสำรวจตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๘๖๕๑ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางแก้ไขปัญหาน.ส. ๓ ก. และโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจ ค้างแอก จนครบถ้วนแล้ว แต่ยังไม่สามารถแจกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้ ควรถือว่าเป็นกรณีมีเหตุขัดข้องไม่อาจแก้ไขเช่นเดียวกัน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมมีอำนาจหน้าที่ที่จะสั่งยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. นั้น^{๑๘}

การดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินซึ่งอยู่ในระหว่างดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้ใช้ความใหม่แทน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม

^{๑๗} ดูรายละเอียดหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

^{๑๘} บทความ “เจ้าหน้าที่ยกเลิก เพิกถอน แก้ไข” นายอวัชย์ ทิมสาร วารสารที่ดิน ปีที่ ๔๘ ฉบับที่ ๖

ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันทำให้หลักการเกี่ยวกับเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติไว้¹⁹ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอาชญากรรมที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในบัญชีอาชญากรรม (บ.ท.ด.๒๗) ทั้งบัญชีอาชญากรรมเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอาชญากรรมเรียงตามหมายเลข ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ เรื่องการอาชญากรรมที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ (เดิม) (ปัจจุบันคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) โดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เขียนข้อความลงในบัญชีอาชญากรรม ๗ (หมายเหตุ) ว่า "ที่ดิน (หรืออสังหาริมทรัพย์) แปลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน (หรือแก้ไข)" แล้วลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้ ต่อเมื่อดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีอาชญากรรมด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า "ดำเนินการเสร็จแล้ว" แล้วลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

(๒) หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามข้อ (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

¹⁹ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔

ช่วงที่ ๒ การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน วรรคสอง “ก่อนที่จะดำเนินการตาม วรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเอกสารที่ได้จดทะเบียนการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

๔๑๑

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๑ การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน และหมวด ๒ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

บทบัญญัติในมาตรา ๖๑ วรรคสอง ถึงวรรคห้า และวรรคสุดท้าย เป็นบทบัญญัติที่ได้กำหนดขั้นตอน วิธีการ และระยะเวลาการดำเนินการเพื่อนำไปสู่การที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายจะมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ถูกต้อง

โดยกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ในหมวด ๑ และหมวด ๒ ไว้ และกรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน) ได้มีหนังสือคู่มือการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสอบสวน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรื่อง การพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย วางแนวทางการดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปโดยถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะได้กล่าวในลำดับต่อไป

ตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติไว้ว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับการทำประโยชน์แปลงใดเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาแล้ว ก่อนที่จะได้มีคำสั่ง แก้ไขหรือเพิกถอนอย่างไร จะต้องตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นมาคณะหนึ่ง เพื่อดำเนินการสอบสวนเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวเสียก่อน

คณะกรรมการสอบสวนดังกล่าว มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่าอย่างน้อยจะต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ ซึ่งกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๑ กำหนดให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ประกอบด้วย

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือผู้แทน ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้า (เดิม) ขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควรเป็นกรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้า (เดิม) ขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ (หากจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียน

อสังหาริมทรัพย์ด้วย จะต้องตั้งข้าราชการระดับหัว (เดิม) ขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพิ่มอีกคนหนึ่งเป็นกรรมการ)

กรณีที่ดินมีอาณาเขตติดต่อ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมป่าไม้ เป็นกรรมการด้วย

สำหรับกรณีที่ดินมีอาณาเขตติดต่อ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าไม้ดังกล่าว การตั้งผู้แทนของกรมป่าไม้ ปัจจุบันดำเนินการดังนี้

ป่าสงวนแห่งชาติ เขตที่ได้จำแนกให้เป็นป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตอุทยานแห่งชาติ เขตป่าไม้ชายเลนเฉพาะส่วนที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และเขตห้ามล่าสัตว์ป่า เดิมให้ตั้งหัวหน้ากลุ่มปฏิบัติการกิจในราชการบริหารส่วนภูมิภาค (ด้านป่าไม้) สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมท้องถิ่น หรือผู้ที่หัวหน้ากลุ่มมอบหมายตั้งแต่ระดับ ๑ (เดิม) ขึ้นไป ต่อมากรมป่าไม้ได้มีจัดหน่วยงานและกำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบในส่วนราชการกรมป่าไม้ตามกฎหมายกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.๒๕๕๑ ได้กำหนดในส่วนของการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จากเดิมมอบหมายให้ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑ - ๑๕ เป็นผู้แทนกรมป่าไม้ โดยมอบหมายให้เจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑ - ๑๓ หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาที่รับผิดชอบพื้นที่ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับชำนาญการหรืออาวุโสเป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ ดังนั้น ในกรณีมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในเขตพื้นที่ป่าจึงต้องตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นผู้แทนกรมป่าไม้²⁰

เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ได้มีการโอนภารกิจจากกรมป่าไม้ ไปเป็นกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืชแล้ว การตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายดังกล่าวจึงต้องตั้งผู้แทนจากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนฯ แทน ปัจจุบันกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ได้มอบหมายให้ผู้อำนวยการสำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๑ - ๑๖ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการ หรือชำนาญการ ขึ้นไปร่วมเป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ²¹

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายได้กำหนดตัวผู้ดำรงตำแหน่งที่จะต้องตั้งเป็นกรรมการ ไว้แล้ว จึงเป็นเรื่องที่ผู้มีอำนาจจะต้อง

²⁰ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ หน้า ๒

²¹ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ หน้า ๑

ตั้งบุคคลผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าว หากไม่ตั้งจะทำให้คำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนดังกล่าวไม่สมบูรณ์ การดำเนินการใด ๆ ของคณะกรรมการสอบสวนซึ่งไม่สมบูรณ์ย่อมส่งผลถึงการทำคำสั่งทางปกครองที่อาจจะไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น แม้บุคคลซึ่งดำรงตำแหน่งตามที่กฎหมายกำหนดถูกตั้งให้เป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรือขาดความเป็นกลางในการพิจารณาทางปกครอง ตามมาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ผู้มีอำนาจก็ตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ ทั้งนี้เพราะการตั้งคณะกรรมการสอบสวนเป็นเพียงการเตรียมการเพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครอง^{๒๒} แต่เมื่อได้แต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการแล้ว คณะกรรมการสอบสวนจะต้องปฏิบัติตาม หมวด ๒ ของพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕^{๒๓}

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ขั้นตอนต่อไปเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวนฯ ที่จะต้องดำเนินการดังนี้

๑. การรับทราบคำสั่ง เมื่อกรมที่ดินได้ส่งคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ให้จังหวัดแล้ว จังหวัดควรรีบแจ้งคำสั่งดังกล่าวให้ประธานคณะกรรมการสอบสวนทราบโดยเร็ว เมื่อประธานคณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่งแล้ว ให้จัดส่งสำเนาการรับทราบคำสั่งไปให้กรมที่ดินทราบโดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ส่วนการแจ้งให้คณะกรรมการอื่นทราบเป็นหน้าที่ของประธานคณะกรรมการสอบสวนที่จะต้องรีบดำเนินการ

๒. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวนฯ

๒.๑ ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

๒.๒ มีอำนาจเรียกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา

๒.๓ แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข

๒.๔ รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายภายในกำหนดระยะเวลา

^{๒๒} คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ ๓๕๗/๒๕๔๖, ๔๒๔/๒๕๔๖

^{๒๓} หนังสือกรมที่ดิน ที่ บท ๐๕๑๖.๒/๑๕๘/๒๓ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๕ ตอบข้อหารือจังหวัดพะเยา

๓. ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน

๓.๑ ก่อนดำเนินการสอบสวนคณะกรรมการสอบสวนต้องนัดประชุมเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงตลอดจนเอกสารหลักฐานและพยานบุคคลของเรื่องที่ได้รับแต่งตั้งให้สอบสวน กำหนดประเด็นและแนวทางในการสอบสวน ว่าจะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานใด ผู้ใดเป็นผู้มีส่วนได้เสีย และพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องมีบุคคลใดที่จะต้องสอบสวน เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริง โดยบันทึกไว้ในรายงานการประชุมด้วย

๓.๒ ดำเนินการสอบสวนโดยรวบรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคล ที่รายงานการประชุมกำหนดไว้ให้ได้ความโดยชัดแจ้งว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

๔. การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบนี้ เป็นเพียงการแจ้งให้ทราบผลการพิจารณาตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ ซึ่งมีใช้การใช้อำนาจตามกฎหมายที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคล จึงมิได้เป็นการแจ้งคำสั่งทางปกครอง

๔.๑ “ผู้มีส่วนได้เสีย” ดังได้กล่าวในคำนิยามแล้วว่า หมายถึงเฉพาะผู้ที่จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น โดยในการแจ้งหากจะต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ จะต้องแจ้งผู้ที่จะมีส่วนได้หรือเสียสิทธิโดยเหตุแห่งการเพิกถอนรายการจดทะเบียนหรือรายการจดทะเบียนดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ให้คำนึงถึงสถานะของบุคคลตามกฎหมายของผู้รับแจ้งด้วย เช่น ในฐานะผู้จัดการมรดก ในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับจ้างอรรถผู้มีส่วนได้เสียเป็นนิติบุคคล ให้พิจารณาถึงอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคล หากมีการมอบอำนาจให้กระทำการแทน (ต้องเป็นการมอบอำนาจให้อำนาจยินยอม หรือคัดค้านการแก้ไขหรือเพิกถอนดังกล่าวได้) ให้แนบเอกสารเกี่ยวกับการมอบอำนาจดังกล่าวไว้ในสำนวนการสอบสวนด้วย กรณีเป็นส่วนราชการต้องตรวจสอบให้ชัดเจนว่า กรณีดังกล่าวส่วนราชการใดเป็นผู้มีส่วนได้เสีย แล้วจึงมีหนังสือแจ้งไปถึงส่วนราชการย่อยหรือต้นสังกัด เช่น กรณีที่ดินของกรมชลประทาน กระทรวงการคลัง ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินราชพัสดุได้มอบอำนาจในการคัดค้านหรือให้ความยินยอมในการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว^{๒๔}

^{๒๔} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๐๓๐๘ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ข้อสังเกต

(๑) กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีภาระผูกพันจำนอง แต่ได้ชำระหนี้ซึ่งจำนองเป็นประกันแล้ว และผู้รับจำนองได้สละหลังได้ถอนจำนองและมอบสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองคืนให้แก่ผู้จำนองแล้ว แต่ยังไม่มีภาระจดทะเบียนได้ถอนจำนอง การจำนองย่อมระงับสิ้นไปแล้ว ตามนัยมาตรา ๗๔๔ (๑) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจำนองจึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียอีก

(๒) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝาก หากอยู่ในระหว่างการใช้สิทธิได้ ผู้ขายฝากหรือทายาทของผู้ขายฝากย่อมเป็นผู้มีส่วนได้เสีย

๔.๒ วิธีการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

๔.๒.๑ รูปแบบหนังสือแจ้ง ให้ทำเป็นหนังสือที่แสดงถึงข้อเท็จจริงข้อกฎหมายที่เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเข้าใจได้อย่างเพียงพอต่อการใช้สิทธิได้แย้งคัดค้าน ตลอดจนระยะเวลาที่สามารถโต้แย้งคัดค้าน และส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่คณะกรรมการสอบสวนฯ (ตามตัวอย่างในภาคผนวก ก.)

๔.๒.๒ การส่งหนังสือแจ้งและที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสีย ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียทุกคนที่ปรากฏอยู่ในสารบบที่ดินแปลงดังกล่าว หรือถ้าผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ที่อยู่อื่นไว้ในเรื่องราวการสอบสวนข้อเท็จจริง ก็ถือว่าเป็นที่อยู่ที่ได้ให้ไว้แก่เจ้าหน้าที่แล้ว การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น เมื่อได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น ก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ไปถึงตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕

๔.๒.๓ หากไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบตามข้อ ๔.๒.๒ ได้ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย (ไม่ต้องจัดทำประกาศขึ้นใหม่แต่อย่างใด) ไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ ๑ ฉบับ หากอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินส่วนแยก ให้ปิดที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกด้วย^{๒๕} โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๔ เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลม แล้วให้รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งรวมไว้ในเรื่อง^{๒๖}

^{๒๕} ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖

ข้อ ๒๑ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๗

^{๒๖} แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒(๓) เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๒๕.๒/ว ๒๑๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕

สำหรับการนับระยะเวลา กรณีที่มีการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง (ผู้มีส่วนได้เสียในกรณีนี้จึงมีเวลาที่จะยื่นคัดค้านได้ภายใน ๔๕ วันนับแต่ปิดหนังสือแจ้งฉบับสุดท้าย) ข้อพึงระวัง คือในการปิดหนังสือแจ้งดังกล่าว คณะกรรมการสอบสวนฯ ควรตรวจสอบว่าที่ดินตั้งอยู่ในเขตการปกครองใด (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง) เพราะการนับระยะเวลารับแจ้งจะเริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่มีการปิดหนังสือแจ้งโดยชอบด้วยกฎหมายฉบับหลังสุดเป็นต้นไป (เทียบเคียงระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาทางมรดก พ.ศ.๒๕๔๘ ส่วนที่ ๔ ข้อ ๒๔)

๕. การนัดผู้มีส่วนได้เสีย การนัดสอบสวน การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่นที่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบและมาพบคณะกรรมการสอบสวนฯ ให้แจ้งเป็นหนังสือ เว้นแต่กรณีที่มาพบคณะกรรมการสอบสวนแล้วมีการนัดสอบสวน หรือดำเนินการอย่างอื่นต่อไปภายหลัง ให้บันทึกผู้มีส่วนได้เสียรับทราบด้วย

๖. การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย หากผู้มีส่วนได้เสียมาให้ถ้อยคำด้วยตนเองต่อคณะกรรมการสอบสวนฯ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ บันทึกไว้เป็นลายลักษณ์อักษร (โดยใช้บันทึกถ้อยคำ ท.ด.๑๖) ให้ชัดเจนว่ายินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข หากคัดค้านให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งพยานหลักฐาน (ทั้งพยานเอกสารและพยานบุคคล) ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และหากผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้เพิกถอนหรือแก้ไขแล้วให้พิจารณาและรายงานการสอบสวนโดยไม่ต้องรอให้ครบกำหนด ๓๐ วัน^{๒๗}

๗. การออกใบรับ เมื่อผู้ยึดถือได้ส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ออกใบรับ (ท.ด. ๕๓) ให้ผู้ยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

๘. การขอขยายระยะเวลาสอบสวน ตามมาตรา ๖๑ วรรคสี่

คณะกรรมการสอบสวนฯ มีกำหนดระยะเวลาในการสอบสวน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน (มิใช่นับแต่ประธานคณะกรรมการรับทราบคำสั่ง) แต่หากมีเหตุจำเป็นสามารถขอขยายระยะเวลาการสอบสวนได้

๘.๑ ถ้าคณะกรรมการสอบสวนฯ เห็นว่าไม่สามารถสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๖๐ วัน ให้รายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ เช่น เอกสารที่รวบรวมใน

^{๒๗} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/๒๐๕๐๐ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๐

การสอบสวน หรือ มีพยานบุคคลที่คู่กรณีนำมาให้ถ้อยคำหลายคน เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนต่ออธิบดีหรือ ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ก่อนครบกำหนด ๖๐ วัน

๔.๒ ผู้มีอำนาจ มีอำนาจสั่งให้ขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็น แต่ไม่เกิน ๖๐ วัน (หากคณะกรรมการสอบสวนฯ ขอขยายระยะเวลาไม่ถึง ๖๐ วัน ผู้มีอำนาจจะขยายระยะเวลาให้ ๖๐ วันไม่ได้ เนื่องจากความจำเป็นของคณะกรรมการสอบสวนฯ มีเพียงเท่านั้น) ซึ่งเมื่อได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต แต่ในระหว่างที่ขอขยายระยะเวลาการสอบสวน คณะกรรมการสอบสวนฯ สามารถดำเนินการสอบสวนได้โดยไม่ต้องรอนั่งสื่อนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวน แต่หากระยะเวลาที่จะขยายมีระยะเวลาเกินกว่า ๖๐ วัน นับแต่วันที่ระยะเวลาการสอบสวนครั้งแรกสิ้นสุดลง ผู้มีอำนาจไม่สามารถขยายระยะเวลาให้ได้อีก คณะกรรมการสอบสวนฯ จึงต้องดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จโดยเร็วต่อไป

๕. การขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวนฯ หากมีเหตุจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ รายงานเหตุจำเป็นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง

ข้อสังเกต การเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ไม่มีผลเป็นการขยายระยะเวลาการสอบสวน เนื่องจากระยะเวลาการสอบสวนนับตั้งแต่วันที่ได้อำนาจให้สอบสวน หากกรรมการที่เหลือเกินครึ่งก็สามารถดำเนินการสอบสวนต่อไปได้ โดยไม่ต้องรอรอบกรรมการที่ตั้งใหม่

๑๐. การทำรายงานและความเห็นของคณะกรรมการสอบสวนฯ ในรายงานการสอบสวนอย่างน้อยควรมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) สรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินที่เกี่ยวข้องว่า มีรายละเอียดเป็นอย่างไรมีเอกสารหลักฐานใดที่เกี่ยวข้องกับการสอบสวน และข้อเท็จจริงที่ทำให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียรายใด โดยวิธีการใด ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งแล้วหรือไม่ เมื่อใด ครบกำหนด มีผู้มีส่วนได้เสียรายใดได้แย้งคัดค้านหรือไม่ และคัดค้านว่าอย่างไร (ควรแยกแยะคำคัดค้านออกเป็นส่วนข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เพื่อพิจารณาแต่ละราย) และผู้ยึดถือโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวหรือไม่

(๓) หากมีการคัดค้านให้รายงานผลการพิจารณาคัดค้านด้วยว่า รับฟังได้หรือไม่ เพียงใด และพิจารณาโดยอาศัยหลักกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งใด การพิจารณาควรพิจารณาและมีความเห็นเป็นราย ๆ ไป ตลอดจนรวบรวมหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ไว้ในสำนวน

(๔) เสนอความเห็น ว่า ควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ อย่างไร

(๕) กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวน

(๖) หากผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ เห็นว่า ต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจัดทำรูปแผนที่ที่ถูกต้องต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๒.๔) ปรากฏตามตัวอย่างในภาคผนวก ก

๑๑. เอกสารที่ต้องจัดส่งพร้อมรายงาน

การส่งรายงานการสอบสวนจะต้องส่งต้นฉบับเสมอ เนื่องจากเป็นบันทึกของคณะกรรมการสอบสวนฯ ซึ่งรายงานผลการดำเนินการต่ออธิบดี ส่วนเอกสารประกอบการพิจารณาอื่น ๆ นั้น สามารถส่งเป็นสำเนาซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องแล้วไปได้ (รายงานการสอบสวนให้เรียนอธิบดี โดยไม่ต้องระบุให้ผ่านผู้ใด ส่วนการส่งสำนวนการสอบสวนนั้น ให้ส่งสำนวนการสอบสวนไปตามสายการบังคับบัญชาในเชิงธุรการ) พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องได้แก่

(๑) หลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน เช่น สำเนาหนังสือแจ้งและใบตอบรับในประเทศ (ใบเหลือง) หรือสำเนาหลักฐานการปิดหนังสือ

(๒) สำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินที่ถ่ายเอกสารครบทุกหน้า พร้อมสำเนาสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๓) รูปแผนที่ (ร.ว.๕) แสดงการทับซ้อนกันโดยหมายสีทำนองการแบ่งแยก และรูปแผนที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (ถ้ามี)

(๔) เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการไว้ทั้งหมด เอกสารที่จัดส่งให้กรมที่ดิน หากเป็นการถ่ายเอกสาร ควรถ่ายให้มีความชัดเจนครบถ้วน ถูกต้องเป็นปัจจุบัน และให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาเอกสารดังกล่าวโดยวงเล็บชื่อตัว ชื่อสกุล พร้อมตำแหน่ง และวัน เดือน ปีกำกับไว้ทุกหน้า

๑๒. การสอบสวนเพิ่มเติม

ข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ภายใน ๑๕ วันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนฯ หากอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ให้กำหนดประเด็นพร้อมส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้คณะกรรมการสอบสวนฯ คณะเดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมต่อไป จะเห็นได้ว่ากฎหมายไม่ได้กำหนดเวลาในการสอบสวนเพิ่มเติม ดังนั้น คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว เว้นแต่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายจะได้กำหนดเป็นอย่างอื่น

กรณีที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนในขั้นตอนของคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้แก่

(๑) ไม่แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย โดยอาจเห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้เคยให้ความยินยอมแล้ว ก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ หรือมีข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงที่ทำให้เห็นว่าไม่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ กรณีดังกล่าวนี้คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการกระบวนการตามที่กฎหมายกำหนด ส่วนในการพิจารณาจะมีความเห็นประการใด โดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใดมาสนับสนุนความเห็นก็เป็นเรื่องที่คณะกรรมการสอบสวนฯ สามารถหยิบยกขึ้นมาว่ากล่าวได้

(๒) แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ที่เดียวกัน โดยใส่หนังสือแจ้งไปในซองเดียวกัน หรือทำเป็นหนังสือฉบับเดียวกัน ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับหลักฐานการรับแจ้งว่าผู้มีส่วนได้เสียแต่ละรายได้รับแจ้งหรือไม่

(๓) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียไม่ถูกต้องครบถ้วน เช่น แจ้งไปยังผู้ไม่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือในกรณีที่ราชพัสดุ ต้องพิจารณาด้วยว่ากระทรวงการคลังซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินราชพัสดุ ได้มอบอำนาจให้ส่วนราชการใดเป็นผู้ดำเนินการแทน

(๔) การส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ไปไม่ครบถ้วน เช่น ไม่ส่งหลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ ๑๑ (๑) ส่งสำเนารายงานการสอบสวนไปให้กรมที่ดิน ซึ่งไม่ถูกต้อง (จะต้องส่งต้นฉบับไปด้วยเสมอ)

(๕) ไม่ได้พิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย หรือพิจารณาแต่ไม่ครบถ้วนทุกประเด็น

(๖) จังหวัดไม่เร่งรัดให้มีการจัดส่งคำสั่งตั้งคณะกรรมการตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ประธานคณะกรรมการทราบ ทำให้การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ล่าช้า ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว

(๗) จังหวัดไม่ตรวจสอบให้มีความชัดเจนว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งอยู่ในเขตปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลหรือเทศบาลใด ทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงกรรมกรภายหลังจากที่ได้ออกคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ไปแล้ว

ช่วงที่ ๓ การพิจารณาจัดทำคำสั่งและการดำเนินการในส่วนของกรมที่ดิน

มาตรา ๖๑ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น”

การพิจารณาดำเนินการในส่วนนี้เป็นการดำเนินการตามข้อ ๑๑ และ ๑๒ ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้ออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว ให้แจ้งคำสั่งดังกล่าวให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยให้นำข้อ ๗ ข้อ ๘ และข้อ ๙ ซึ่งเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียมาใช้โดยอนุโลม (ใช้วิธีการแจ้งเช่นเดียวกับข้อ ๔.๒)

โดยที่ช่วงที่ ๓ นี้ เป็นการพิจารณาดำเนินการของกรมที่ดิน จึงนำเสนอเพียงให้เข้าใจถึงแนวทางการดำเนินการในการจัดทำคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขและการดำเนินการอื่น ๆ ภายหลังจากการออกคำสั่งดังกล่าวแล้วเท่านั้น ดังนี้

๑. เมื่อจังหวัดส่งรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ ให้กรมที่ดินพิจารณาเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะตรวจสอบเอกสารเรื่องราวการดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ก่อนว่า คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียได้แจ้งครบถ้วน ถูกต้อง หรือไม่ ประเด็นแห่งความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แต่ละประเด็นเป็นอย่างไร คณะกรรมการสอบสวนได้สอบสวนแล้วหรือไม่ และมีความเห็นอย่างไร หากดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ก็ให้เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณานั้นทักเสนอให้ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณากำหนดประเด็นเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาดำเนินการเพิ่มเติมตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฯ แต่หากเป็นกรณีที่ขาดตกบกพร่องในบางเรื่องซึ่งต้องให้จังหวัดสั่งให้เจ้าหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการ เช่น การจัดทำรูปแผนที่ (ร.ว.๕) และรูปแผนที่ต่อท้าย

คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน หรือขาดเอกสารบางอย่างซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนแยกหรืออำเภอ ให้แจ้งจังหวัดเพื่อขอให้จัดทำหรือส่งเอกสารดังกล่าวมาให้กรมที่ดินต่อไป

๒. เมื่อคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการถูกต้องครบถ้วนแล้ว และเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเสนอเรื่องเพื่อให้ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาออกคำสั่ง พร้อมทั้งแจ้งจังหวัดพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทุกคนทราบเพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่ง แต่หากเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาเห็นว่า ไม่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนอีก เนื่องจากมีเหตุบางประการ เช่น ได้มีการแก้ไขเหตุที่ทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว หรือเมื่อมีการตรวจสอบแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ใหม่ ปรากฏว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตที่สาธารณประโยชน์ เป็นต้น ก็จะเสนอความเห็นยุติการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งจังหวัดและผู้มีส่วนได้เสียทราบต่อไป

สาระสำคัญของคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ประกอบด้วย

(๑) ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ เลขที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ระบุ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด จำนวนเนื้อที่ ออกให้แก่ผู้ใด ตั้งแต่เมื่อใด โดยวิธีใด มีหลักฐานเดิมสำหรับที่ดินหรือไม่ อย่างไร ปัจจุบันมีชื่อผู้ใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครอง มีภาระผูกพันหรือไม่ประการใด

(๒) ข้อเท็จจริงหรือเหตุที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(๓) กรณีแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องระบุเนื้อที่เดิมและเนื้อที่ที่แก้ไขใหม่ พร้อมรูปแผนที่แก้ไขแนบท้ายคำสั่ง

(๔) แจ้งให้จังหวัดหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

(๕) แจ้งสิทธิและระยะเวลาในการยื่นอุทธรณ์คำสั่ง พร้อมทั้งสิทธิและกำหนดระยะเวลาในการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง

ในการแจ้งคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ ต้องระมัดระวังในการตรวจสอบที่อยู่ ของผู้มีส่วนได้เสีย จะต้องเป็นปัจจุบัน ที่อยู่ดังกล่าวอาจปรากฏในสำนวนการสอบสวนหรือในสารบบที่ดินก็ได้ ทั้งนี้เพื่อให้การส่งคำสั่งเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีที่ส่งไปตามที่อยู่ปรากฏแล้ว แต่ไม่มีผู้รับหรือส่งไม่ถึงโดยประการใดก็ตาม หากตรวจสอบแล้วว่าได้ส่งหนังสือไปถูกต้องตรงตามที่อยู่ที่เป็นปัจจุบัน แต่ส่งไม่ถึงหรือไม่มีผู้ยอมรับ กรมที่ดิน

จะแจ้งให้จังหวัดปิดหนังสือแจ้งคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินดังกล่าว ตามนัยข้อ ๕ และข้อ ๑๒ แห่งกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๓. เมื่อได้แจ้งคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบแล้ว หากผู้มีส่วนได้เสียได้อุทธรณ์คำสั่งมายังอธิบดีกรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน (หรือแม้แต่สำนักงานที่ดินก็ตาม) จะต้องตรวจสอบว่าได้อุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาหรือไม่ (๑๕ วัน นับแต่ได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้ง) จากตราประทับไปรษณีย์ของที่ทำการไปรษณีย์ต้นทางหรือวันที่ทำการไปรษณีย์ออกใบรับฝาก หากส่งทางไปรษณีย์^{๒๔} หรือวันที่ที่กรมที่ดิน (หรือสำนักงานที่ดิน) ได้ลงรับคำอุทธรณ์นั้นไว้ในกรณีที่นำส่งด้วยตนเอง หากได้อุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาอุทธรณ์ คำอุทธรณ์นั้นก็จะชอบที่จะได้รับการพิจารณา อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายจะต้องพิจารณาคำอุทธรณ์ดังกล่าว หากไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ ก็จะเสนอคำอุทธรณ์พร้อมความเห็นดังกล่าวให้รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายในซึ่งรับมอบอำนาจจากปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ของอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

หากล่วงพ้นกำหนดเวลาอุทธรณ์แล้ว อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายจะพิจารณาสั่งไม่รับอุทธรณ์ และคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ดังกล่าวเป็น “คำสั่งทางปกครอง” ผู้อุทธรณ์สามารถอุทธรณ์ได้ จึงต้องแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์และสิทธิในการฟ้องคดีปกครองให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

๔. คำอุทธรณ์ที่ยื่นต่อเจ้าหน้าที่เมื่อพ้นกำหนดเวลาอุทธรณ์ ไม่ถือเป็นอุทธรณ์ การพิจารณาของเจ้าหน้าที่ก็ไม่ถือว่าเป็นการพิจารณาอุทธรณ์ และไม่ต้องเสนอเรื่องให้ผู้บังคับบัญชาพิจารณา ทั้งนี้ตามนัยความเห็นของคณะกรรมการวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ : กรณีเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองมีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ของคู่กรณีไว้พิจารณา (เรื่องเสร็จที่ ๘๔๔/๒๕๔๗)

๕. การขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ว่าต้องอุทธรณ์ต่อเจ้าหน้าที่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ดินได้รับแจ้งคำสั่งนั้น ปัญหามีว่าผู้อุทธรณ์จะขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ออกไปได้หรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้เห็นว่าระยะเวลาสิบห้าวันดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่ถูกกำหนดโดยกฎหมายมิใช่เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ผู้อุทธรณ์จึงไม่อาจขอขยายระยะเวลาออกไปได้ แต่หากเป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์มีอายุยืนอุทธรณ์ได้ภายในกำหนดเพราะเหตุมีพฤติการณ์อันจำเป็นที่มีได้เกิดจากความผิดของผู้อุทธรณ์ เช่น เกิดอุทกภัยน้ำท่วมหมู่บ้านและไม่อาจเข้าไปค้นหาพยานหลักฐานเพื่อประกอบการยื่นอุทธรณ์ได้ ผู้อุทธรณ์ก็อาจขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ได้ แต่ทั้งนี้ต้องยื่นคำขอภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่พฤติการณ์เช่นนั้นสิ้นสุดลง ตามนัยมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกับความเห็นของคณะกรรมการวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่อง การขยายระยะเวลาการอุทธรณ์และการรับอุทธรณ์ที่ยื่นเกินกำหนดระยะเวลาไว้พิจารณา (เรื่องเสร็จที่ ๒๑๓/๒๕๕๐)

^{๒๔} บันทึกคณะกรรมการวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่องเสร็จที่ ๓๔๕/๒๕๔๔

๖. การพิจารณาอุทธรณ์ของรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน มีกำหนดเวลาในการพิจารณา ๓๐ วัน ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๖๕ หากไม่สามารถพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนด อธิบดีสามารถขยายระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์ออกไปได้อีกไม่เกิน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการพิจารณาอุทธรณ์^{๒๕}

๗. เมื่อรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายในได้พิจารณาเหตุผล ความเห็นของอธิบดี คำอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ และแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้กรมที่ดินทราบแล้ว กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์พร้อมทั้งแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครองที่มีเขตอำนาจพิจารณาต่อไป

ช่วงที่ ๔ การดำเนินการภายหลังมีคำสั่งแล้ว

เนื่องจากในช่วงที่ ๓ ซึ่งเป็นการดำเนินการในส่วนของกรมที่ดินได้กล่าวถึงการดำเนินการของกรมที่ดินภายหลังจากที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ทั้งในเรื่องการพิจารณาอุทธรณ์ของผู้มีส่วนได้เสีย การเสนอความเห็นในกรณีที่ไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์เพื่อให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณาการแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ ตลอดจนกระบวนการแก้คำฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครอง ดังนั้นการดำเนินการในช่วงที่ ๔ ที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสาขา ที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด หากมีกรณีที่จะต้องพิจารณาเกี่ยวกับพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการสอบสวนด้วยในคราวเดียวกัน การดำเนินการของจังหวัดในช่วงที่ ๔ จึงต้องดำเนินการ ดังนี้

๑. การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องมีวิธีปฏิบัติดังนี้

๑.๑ กรณีเพิกถอน ให้ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปขวาบนแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก.) นี้ ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวันเดือนปีกำกับไว้

๑.๒ กรณีแก้ไข ให้ขีดมาตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้ว ตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดี

^{๒๕} คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๕๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๔๗

กรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ และกรณีการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้หมายเหตุในรูปแผนที่ด้านหน้าด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ไปต่อ” โดยไม่ต้องขีดฆ่ารูปแผนที่เดิม และกลัดติดรูปแผนที่ไปต่อซึ่งจำลองจากรูปแผนที่ท้ายคำสั่งแก้ไขไว้ที่ด้านหลังของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยหมายเหตุในรูปแผนที่ไปต่อด้วยอักษรสีแดงเช่นกันว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....”³⁰

๑.๓ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๑.๑ และ ๑.๒ แล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือ หากเป็นการออกใบแทนเพื่อดำเนินการแก้ไข ก็ให้มีหนังสือแจ้งผู้ยึดถือให้ทราบว่าได้มีการออกใบแทนเพื่อดำเนินการตามคำสั่งแก้ไขแล้ว โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือเป็นอันยกเลิก ให้มารับใบแทนโดยนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ และในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเพิกถอนตามข้อ ๑.๑ ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมรวมเข้าเรื่องไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นต่อไป

๑.๔ เมื่อได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวข้างต้นเสร็จแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินทราบ พร้อมส่งสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้หมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วไปให้กรมที่ดินด้วย

๑.๕ กรณีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินแล้ว (กรณีที่มีการออกโฉนดที่ดินทับที่ดินแปลงข้างเคียง) ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ใช้ ท.ด.๘๐ โดยอนุโลม) เพื่อกลัดติดโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน

อนึ่ง การอุทธรณ์คำสั่งไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการบังคับตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน จังหวัดจึงต้องดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนและแก้ไขไปตามคำสั่งของกรมที่ดิน เว้นแต่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองจะได้พิจารณาและมีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับ ดังนั้น หากไม่มีคำสั่งของอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นอย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๔๔ วรรคท้าย และมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จังหวัดจึงต้องดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งทันทีที่ได้รับแจ้ง และยังเป็นการป้องกันความเสียหายอันอาจเกิดจากการไม่ดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าวด้วยอีกประการหนึ่ง

³⁰ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔

๒. การสอบสวนพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเพิกถอนหรือแก้ไข เนื่องจากออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การสอบสวนเกี่ยวกับพฤติการณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นอำนาจหน้าที่ของจังหวัดที่จะดำเนินการสืบสวนสอบสวนให้ปรากฏว่า

๒.๑ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทุกคนมีผู้ใดบ้าง โดยระบุชื่อ ตำแหน่งหน้าที่

๒.๒ เจ้าหน้าที่แต่ละคนได้ปฏิบัติหน้าที่ในส่วนของตนไปโดยชอบด้วยระเบียบและกฎหมายหรือไม่ อย่างไร และได้ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยใช้ความรอบคอบระมัดระวังหรือประมาทเลินเล่อ หรือไม่ อย่างไร

๒.๓ เจ้าหน้าที่แต่ละคนมีพฤติการณ์อย่างไร ส่อไปในทางทุจริตหรือไม่

๒.๔ สมควรจะมีการดำเนินการทางวินัยหรือไม่ โดยให้จังหวัดดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

๒.๕ ขอให้สืบสวนสอบสวนและรายงานไปในคราวเดียวกันด้วย

แม้ว่าปัจจุบันเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่อยู่ในจังหวัดนั้นแล้ว จังหวัดก็สามารถสอบสวนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ยังคงอยู่ในท้องที่ได้ เช่น ผู้ปกครองท้องที่ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือพยานบุคคลอื่นที่รู้เห็นในเรื่องดังกล่าว เป็นต้น³¹

.....

³¹ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕.๔/ว ๐๕๒๓๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ และที่ มท ๐๗๑๕.๔/ว. ๐๕๒๓๕ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓

ส่วนที่ ๓

คำพิพากษาศาลฎีกา คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คำสั่งศาลปกครองสูงสุด

คำวินิจฉัยที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาคำเนิการ

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. คำพิพากษาศาลฎีกา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๘๖๐/๒๕๓๗ “ การที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ วินิจฉัยอุทธรณ์ไม่แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน กฎหมายก็ไม่ได้บัญญัติไว้ว่ามีผลเป็นประการใด แสดงว่าไม่มีบทบังคับ จึงไม่ทำให้อำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์หมดไป”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๕๗/๒๕๓๕

กรณีโจทก์ฟ้องว่าจำเลยนำที่ดินของโจทก์ไปออกโฉนดที่ดินโดยแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานจนหลงเชื่อแล้วออกโฉนดที่ดินให้จำเลย ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทนั้น แม้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง (๒) จะให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็มีได้หมายความว่าเฉพาะผู้ว่าราชการจังหวัดเท่านั้นที่สั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ คู่กรณีมีสิทธิดำเนินคดีทางศาลเพื่อให้ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งเพิกถอนการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ อีกทั้งตามคำขอท้ายฟ้องโจทก์ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาท มิได้มีคำขอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเพิกถอนการออกโฉนดที่ดินจึงมิใช่คำขอที่บังคับแก่บุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดี แต่เป็นกรณีขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนการออกโฉนดที่ดิน โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องได้เองโดยไม่ต้องฟ้องผู้ว่าราชการจังหวัดหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นคู่ความด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๖/๒๕๔๑

ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินย่อมมีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแก้ไขโฉนดที่ดินของตนที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีกำหนดอายุความ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๔/๒๕๔๒

โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท แต่ได้มีการออก น.ส. ๓ ก. ของที่ดินพิพาทว่าจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ เป็นผู้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวจึงไม่ชอบและคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ซึ่งอาจถูกเพิกถอนได้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ เมื่อจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน

พิพาท จำเลยที่ ๖ ผู้รับโอนสิทธิต่อจากจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ จึงไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ และจำเลยที่ ๗ ผู้รับโอนสิทธิครอบครองจากจำเลยที่ ๖ ในที่ดินพิพาทก็ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ ๖ ซึ่งเป็นผู้โอน

คำพิพากษานิติภาคที่ ๗๖๒/๒๕๔๔

ที่ดินเฉพาะส่วนที่พิพาทเป็นของจำเลย การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดออกโฉนดรวมเอาที่ดินส่วนที่พิพาทเข้าไปด้วยย่อมเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลฎีกามีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินเฉพาะที่ทับที่ดินส่วนที่พิพาทได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ จำเลยมีสิทธิที่จะไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ต่อไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

คำพิพากษานิติภาคที่ ๒๕๕๕/๒๕๕๖

การที่จำเลยไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินแต่เป็นการครอบครองแทนโดยอาศัยสิทธิของโจทก์ และนำที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของโจทก์ไปขออนุญาตออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลมีอำนาจสั่งให้เพิกถอนได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

คำพิพากษานิติภาคที่ ๑๕๖๔/๒๕๔๘

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง ให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายใช้อำนาจบริหารในการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินซึ่งออกโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ เมื่อคดีมาสู่ศาลและศาลเห็นว่า โฉนดที่ดินออกโดยคลาดเคลื่อน มาตรา ๖๑ วรรคแปด ได้กำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาถึงที่สุดไว้แล้ว ศาลไม่จำเป็นต้องพิพากษาบังคับให้คู่ความไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินอีก

๒. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครองสูงสุด

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๖๑/๒๕๔๘

การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎหมายและระเบียบที่มีผลใช้บังคับในวันยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินนั้น เพราะกฎหมายและระเบียบที่กำหนดคุณสมบัติและสภาพของที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ เปรียบได้กับกฎหมายสารบัญญัติ ที่ห้ามนำกฎหมายที่ออกในภายหลังมาใช้บังคับย้อนหลังไม่ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๘ และมีการตรวจสอบลักษณะและสภาพที่ดินไปแล้วว่าไม่ต้องห้ามออกโฉนดที่ดินแต่ประการใด แต่ในขั้นตอนประกาศแจกโฉนดที่ดินมีผู้ได้แย้งสิทธิในที่ดินซึ่งไม่เห็นด้วยกับคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบของเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) จึงมีการนำคดีไปฟ้องศาลยุติธรรม เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าผู้ฟ้องคดีมีสิทธิดีกว่าเมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๗ ผู้ฟ้องคดีจึงนำคำพิพากษามาขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการต่อไป ดังนี้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตาม

ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ซึ่งมีผลบังคับใช้ภายหลังจากที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินพิพาทไปแล้ว ๕ ปีเศษ มาปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินพิพาทให้กับผู้ฟ้องคดี โดยอ้างว่าที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว ย่อมเป็นการไม่ชอบด้วยเหตุผลและความเป็นธรรมตามกฎหมายและระเบียบ

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๖๓/๒๕๔๘

เมื่อศาลยุติธรรมมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้คัดค้านการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทบางส่วนดีกว่าผู้ขอออกโฉนดที่ดิน คำพิพากษาดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันคู่กรณี และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ขอออกโฉนดที่ดินไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินบางส่วน การที่เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ไปเต็มพื้นที่จึงเป็นการออกไปโดยคลาดเคลื่อน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่ได้รับมอบหมายมีหน้าที่ต้องแก้ไขโฉนดที่ดินพิพาทให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อผู้ฟ้องคดีนำคำพิพากษาไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง จึงเป็นการแสดงความประสงค์จะแก้ไขโฉนดที่ดินที่ออกโดยคลาดเคลื่อนดังกล่าวและออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินชอบที่จะเสนอต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่ได้รับมอบหมายเพื่อสั่งการต่อไป การที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธคำขอและไม่ดำเนินการใด ๆ ย่อมเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๑๓/๒๕๔๕

เจ้าหน้าที่แก้ไขเดือนที่ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ฉบับพิพาทใน น.ส. ๓ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ได้ระบุเดือนที่ออกใบแทนในสารบัญชจดทะเบียน น.ส. ๓ ดังกล่าว คลาดเคลื่อนจากเดือน กรกฎาคม เป็นเดือน มิถุนายน นั้น การกระทำดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดในข้อ ๑๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ เพื่อให้ทราบว่าได้มีการออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับพิพาทไปเมื่อวันที่ เดือน ปีใดเท่านั้น เมื่อมีหลักฐานชัดเจนแล้วว่าเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) มีคำสั่งให้ออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับพิพาทเมื่อเดือนกรกฎาคมจึงเป็นการระบุเดือนที่ออกใบแทนโดยคลาดเคลื่อน เจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับ น.ส. ๓ ฉบับพิพาทให้ความยินยอม เนื่องจากกรณีดังกล่าว มิใช่เป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๓๕๖/๒๕๔๕

แม้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นทายาทของเจ้ามรดกได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรมขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างผู้จัดการมรดกกับทายาทผู้รับโอน และให้ใส่ชื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้รับมรดกร่วมด้วย แต่ต่อมาผู้ฟ้องคดีและคู่ความได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยผู้จัดการมรดกและทายาทที่ได้รับโอนมรดกที่ดินพิพาทได้ตกลงเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกนั้น และให้ผู้ฟ้องคดีรับโอนมรดกแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาดังกล่าวก็ไม่ใช่คำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนโอนมรดกที่พิพาท ดังนั้นเมื่อผู้ฟ้องคดีนำสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาขอมไปยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกจึงเป็นการขอเพิกถอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การขอเพิกถอนการจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องดำเนินการเพิกถอนตามนัยดังกล่าวได้

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๓๕๓/๒๕๔๕

การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมีหนังสือถึงผู้ครอบครองที่ดินให้นำโฉนดที่ดินซึ่งออกทับที่สาธารณประโยชน์บางส่วนไปมอบให้เพื่อทำการแก้ไขให้ถูกต้อง โดยมีเนื้อหาเป็นการตอบข้อร้องเรียนของผู้ครอบครองที่ดิน และแนะนำผู้ครอบครองที่ดินให้นำโฉนดที่ดินไปยื่นขอให้มีการรังวัดสอบเขตใหม่ให้ถูกต้อง เมื่อหนังสือไม่ได้ระบุชื่อผู้รับว่าเป็นผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินพิพาทและไม่ได้มีลักษณะเป็นการออกคำสั่งต่อผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน จึงยังไม่มีลักษณะเป็นการแจ้งคำสั่งทางปกครองที่สั่งให้ผู้มีชื่อตามโฉนดที่ดินส่งโฉนดที่ดินคืนเพื่อแก้ไขความผิดพลาดตามที่กำหนดในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ยังไม่ก่อให้เกิดหน้าที่กับผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินและแม้ผู้นั้นจะไม่ดำเนินการตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแจ้งให้ทราบก็ไม่ก่อให้เกิดผลเสียหายใดๆ ขึ้น กรณียังถือไม่ได้ว่าหนังสือดังกล่าวหรือข้อความที่ระบุในหนังสือเป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ครอบครองที่ดินและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน บุคคลทั้งสองจึงไม่ใช่ผู้เดือดร้อนเสียหายตาม มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๓๕๗/๒๕๔๖

แม้การออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนเพื่อพิจารณาเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะเป็นการใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ตาม แต่ก็เพียงการออกคำสั่งภายในฝ่ายปกครองเพื่อแสวงหาข้อเท็จจริงมาประกอบการพิจารณาเท่านั้น ยังไม่มีการสั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่กระทบสิทธิของผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ที่จะทำให้เป็นผู้ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย อันจะเป็นผู้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ตามมาตรา ๔๒

วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒ นอกจากนี้ ยังมีคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๔๒๔/๒๕๔๖ วินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกันว่าคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นเพียงการเตรียมการเพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครองของอธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่ได้รับมอบหมายต่อไปซึ่งเป็นการพิจารณาทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ผู้ฟ้องคดีจึงยังไม่ใช่ผู้เดือดร้อนหรือผู้เสียหาย อันเกิดจากคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนที่มีสิทธิฟ้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๖๕๐/๒๕๔๖

ผู้ถูกฟ้องคดีดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๖/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๒ และเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยตลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายมาพิจารณาสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่ตลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เมื่อเหตุแห่งการฟ้องคดีเกิดจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีใช้อำนาจเรียกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จากผู้ฟ้องคดีมาพิจารณาดำเนินการเพื่อเสนอความเห็นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากมีบางส่วนออกทับที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน โดยผู้ถูกฟ้องคดีได้เรียก น.ส. ๓ ก. ของผู้ฟ้องคดีมาพิจารณาตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๔๕ ก็ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ประเด็นสำคัญแห่งคดีนี้จึงเป็นเรื่องกล่าวหาว่าผู้ถูกฟ้องคดีปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องดังกล่าวว่าเข้าเกินสมควร การที่ศาลปกครองชั้นต้นกำหนดประเด็นว่า ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. พืพาทหรือไม่ โดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งเรื่องสิทธิครอบครองของผู้ฟ้องคดี และมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องในประเด็นนี้ไว้พิจารณา จึงเป็นการไม่ชอบ สมควรเพิกถอนกระบวนการพิจารณาของ ศาลปกครองชั้นต้น ตามข้อ ๗ แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๗๗๒/๒๕๔๕

มูลเหตุที่อธิบดีกรมที่ดินสั่งเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ฉบับที่พิพาท เนื่องมาจากการตรวจพบว่ามีการใช้ ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงอื่นที่ได้ออก น.ส. ๓ ก. ไปแล้วมาสวมแทน ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงพิพาท ฉะนั้น สาเหตุการเพิกถอนมิได้มีปัญหาว่า การครอบครองที่ดินชอบหรือไม่ จึงไม่มีกรณีที่จะต้องพิสูจน์เกี่ยวกับสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแต่อย่างใด หากแต่เพิกถอนเพราะเอกสารหลักฐานที่ใช้ในการออก น.ส. ๓ ก. ไม่ชอบ กรณีพิพาทที่ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าของ

ที่ดินได้แย้งคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ในคดีนี้ มีเพียงว่า อธิปไตยกรรมที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) ออกคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. โดยอ้างเหตุว่า ส.ค. ๑ ที่ใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ ก. เป็น ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงอื่นเป็นการชอบหรือไม่ จึงเป็นคดีที่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๑๖๗/๒๕๕๐

คดีที่ฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินที่ใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสั่งแก้ไขรายการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและโฉนดที่ดินแปลงแยก โดยให้เหตุผลในการออกคำสั่งว่า ผู้ฟ้องคดีขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินพิพาท ทั้งในฐานะที่ผู้ฟ้องคดีมีชื่อถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนตัว และในฐานะเป็นผู้จัดการมรดกของเจ้าของรวม อันเป็นกรณีที่ดีว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกที่ต้องห้ามทำนิติกรรมตามมาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นั้น เป็นกรณีที่ศาลจะต้องวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติก่อนว่า การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าว เป็นกรณีที่ถือว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกที่ต้องห้ามทำนิติกรรมตามมาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือไม่ ศาลจึงจะวินิจฉัยได้ว่า คำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ประเด็นหลักแห่งคดีจึงเป็นเรื่องเกี่ยวเนื่องกับสิทธิในทรัพย์สินอันเป็นกองมรดกของเจ้ามรดกซึ่งเป็นข้อพิพาทเกี่ยวกับการจัดการมรดกอันอยู่ในอำนาจพิจารณาของศาลยุติธรรม

๓. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๘๔/๒๕๑๔ บันทึกเรื่อง แนวเขตที่ดินราชพัสดุทับแนวเขตที่ดินของเอกชน (ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

กรณีที่ว่าราชการรังวัดออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ราชพัสดุคลาดเคลื่อนต่อความเป็นจริง เช่น รังวัดกันเอาที่ดินของเอกชนบางส่วนมาเป็นที่ราชพัสดุ การที่จะนำที่ดินดังกล่าวนั้นคืนแก่เอกชนไม่ถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่จะต้องตราเป็นพระราชบัญญัติแต่อย่างใด แต่กรณีดังกล่าวเป็นการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ จึงไม่จำเป็นต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ

คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ ๘๖/๒๕๒๗ บันทึกเรื่อง

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินของผู้ร้องทุกข์บางส่วนออกทับทางสาธารณประโยชน์ อธิบดีกรมที่ดินย่อมมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งก่อนที่จะมีการดำเนินการเพื่อเพิกถอนโฉนดที่ดินนั้น กรมที่ดินได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งให้ผู้ร้องทุกข์ยินยอมให้มีการรังวัดกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออก แล้วแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้อง แต่ผู้ร้องทุกข์ไม่ยินยอมและคัดค้านภายในกำหนดเวลา ดังนั้น การที่อธิบดีกรมที่ดินดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินจึงเป็นการปฏิบัติไปตามขั้นตอนของกฎหมายแล้ว แต่หาวิธีการคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตั้งข้อสังเกตประกอบการพิจารณาสั่งการของนายกรัฐมนตรีว่า การที่อธิบดีกรมที่ดินได้สั่งการให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาททั้งที่มีเพียงบางส่วนของโฉนดที่ดินดังกล่าวเท่านั้นที่ออกทับทางสาธารณประโยชน์ ถือว่าเป็นการใช้อำนาจเกินกว่าที่จะมี “เหตุผล” สนับสนุน ดังนั้น จึงเป็นการใช้อำนาจโดยไม่ชอบ เนื่องจากมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจแก่อธิบดีกรมที่ดินไว้หลายประการ คือ เพิกถอน แก้ไข หรือออกใบแทนโฉนดที่ดิน กรณีนี้สมควรสั่งแก้ไขให้ถูกต้องได้ การที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ร้องทุกข์) ไม่ยินยอมหรือไม่ให้ความร่วมมือในการรังวัดกันเขตทางสาธารณะออกไม่ใช่เหตุผลที่จะทำให้อธิบดีกรมที่ดินจะสามารถใช้ดุลพินิจสั่งการเพิกถอนโฉนดที่ดินเสียทั้งฉบับ ทั้งนี้ ในการสั่งแก้ไขโฉนดที่ดินเพียงบางส่วนของโฉนดที่ดินมีวิธีการตามบทบัญญัติของกฎหมายอยู่แล้วที่จะดำเนินการได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเข้าไปทำการรังวัดได้ตามมาตรา ๖๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๔๒/๒๕๓๓ บันทึกเรื่องอำนาจสอบสวนเปรียบเทียบของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินและการฟ้องเพื่อขอให้ศาลเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้ราษฎรในเขตป่าสงวนแห่งชาติ (มาตรา ๖๐ และมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

ถ้ามีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (หรือโฉนดที่ดิน) ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ แล้ว การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (หรือโฉนดที่ดิน) ดังกล่าวย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะในเขตป่าสงวนแห่งชาตินั้น จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ได้ กรมป่าไม้จึงอาจขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้ แต่เนื่องจาก อำนาจในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๖๑ เป็นดุลพินิจ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตราดังกล่าว ที่จะใช้อำนาจนั้นหรือไม่ก็ได้ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว กรมป่าไม้ในฐานะผู้ดูแลรักษาป่าสงวนแห่งชาติสามารถนำคดีมาฟ้องศาลเพื่อขอให้ศาลเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้ (เป็นความเห็นก่อนมีการแก้มาตรา ๖๑ เป็นให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่เพิกถอนหรือแก้ไขได้)

คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ที่ ๑๓๓/๒๕๕๑

ผู้ร้องทุกข์ได้ซื้อที่ดินพิพาทมาจากเจ้าของเดิมตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๔ แต่ต่อมาเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๐ เจ้าของเดิมกลับทำหนังสือยอมอุทิศที่ดินพิพาทบางส่วนให้สร้างทางหลวง โดยผู้ร้องทุกข์มิได้รู้เห็นยินยอมด้วย และผู้ร้องทุกข์ยังคงครอบครองที่ดินพิพาทต่อเนื่องมาโดยตลอด หนังสือยินยอมอุทิศที่ดินของเจ้าของเดิมย่อมไม่ผูกพันผู้ร้องทุกข์ ดังนั้น เมื่อผู้ร้องทุกข์ไปขอรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตาม น.ส. ๓ และเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ตามนัยมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินการที่เจ้าหน้าที่ได้รังวัดกันเนื้อที่บางส่วนไว้เพื่อจัดทำทางหลวง และออก น.ส. ๓ ก. ให้ผู้ร้องทุกข์โดยยึดถือตามหนังสืออุทิศที่ดินของเจ้าของเดิม เป็นเหตุให้จำนวนเนื้อที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ของผู้ร้องทุกข์ขาดหายไป จึงเป็นการออก น.ส. ๓ ก. โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๓๖๖/๒๕๕๐ บันทึกเรื่อง การคัดค้านผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัย

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองได้พิจารณา เห็นว่าปัญหาตามข้อหาเรื่องนี้ มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่า นาย ก. ผู้ถูกสอบสวนทางวินัยอย่างร้ายแรง มีสิทธิคัดค้านนาย ข. ซึ่งเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยอย่างร้ายแรง ได้หรือไม่ คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเห็นว่า บทบัญญัติมาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งบัญญัติลักษณะต้องห้ามของเจ้าหน้าที่หรือกรรมการที่จะทำการพิจารณาทางปกครองไม่ได้ โดยหากมีกรณีเช่นนั้นเกิดขึ้นคู่กรณีอาจคัดค้านการพิจารณาทางปกครองของเจ้าหน้าที่หรือกรรมการนั้นได้และเจ้าหน้าที่หรือกรรมการที่ถูกคัดค้านจะพิจารณาทางปกครองต่อไปไม่ได้ นั้น บัญญัติขึ้นโดยมีความมุ่งหมายที่จะใช้บังคับกับเจ้าหน้าที่หรือกรรมการที่เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาเนื้อหาสาระหลักของเรื่อง ซึ่งผลการพิจารณาจะนำไปสู่การออกคำสั่งทางปกครองได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การพิจารณาทางปกครองในเนื้อหาสาระของเรื่องได้รับการพิจารณาจากบุคคลที่เป็นกลาง ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในทางที่เป็นคุณหรือโทษกับคู่กรณี อันอาจทำให้ข้อยุติในผลการพิจารณาทางปกครองไม่เป็นธรรมอย่างแท้จริง ฉะนั้น ในการพิจารณาว่าการกระทำของเจ้าหน้าที่หรือกรรมการที่อาจถูกคัดค้านว่าจะทำการพิจารณาทางปกครองไม่ได้ตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ จึงต้องพิจารณาขอบเขตการใช้อำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่นั้นว่ามีความสัมพันธ์กับการพิจารณาทางปกครองถึงระดับที่ทำให้ผลการพิจารณาทางปกครองต้องเสียความเป็นกลางหรือไม่ มิใช่หมายถึงเจ้าหน้าที่ทุกคนในขั้นตอนต่างๆ ของกระบวนการพิจารณาทางปกครอง ซึ่งจะทำให้การดำเนินการทางปกครองไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้เลย

สำหรับปัญหาตามข้อหาข้อนี้เป็นการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัย นาย ก. ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่จะพิจารณาเนื้อหาสาระของเรื่องว่า นาย ก. กระทำความผิดหรือไม่ และจะนำไปสู่การออกคำสั่งลงโทษทางวินัยต่อไปได้แก่กรรมการในคณะกรรมการสอบสวนทางวินัย และผู้มีอำนาจออกคำสั่งลงโทษทางวินัย ส่วนนาย ข. ซึ่งเป็นผู้บังคับบัญชา นาย ก. และเป็นผู้ออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยนั้น โดยที่ในชั้นการออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัย ผู้ออกคำสั่งมิใช่เป็นผู้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายอันเป็นเนื้อหาสาระของเรื่อง แต่เป็นการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยเพื่อดำเนินการพิจารณาเนื้อหาสาระของเรื่องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ โดยไม่ว่าผู้ใดดำรงตำแหน่งนั้น ก็จะต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติเช่นเดียวกัน การพิจารณาทางปกครองสำหรับการดำเนินการทางวินัยจึงต้องถือว่าเริ่มตั้งแต่การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยเป็นต้นไป ด้วยเหตุนี้ นาย ก. จึงไม่สามารถคัดค้านนาย ข. เพื่อมิให้ออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยได้ แต่อาจคัดค้านบุคคลผู้เป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยได้ว่ามีลักษณะตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ รวมทั้งหากนาย ข. จะเป็นผู้ออกคำสั่งลงโทษภายหลังเสร็จสิ้นการสอบสวนทางวินัยแล้ว นาย ก. ก็สามารถคัดค้านในชั้นตอนดังกล่าวได้เช่นกัน

๓. แนววินิจฉัยที่น่าสนใจ

๑. ที่ดินมีหลักฐานเป็น น.ส.๓ มีการจองอันดับแรกและอันดับสอง ซึ่งเป็นการประกันหนี้คนละรายกัน โดยการจดทะเบียนจองอันดับสองมิได้มีการประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยตลาดเคลื่อน หากเป็นเรื่องที่คู่กรณีทุจริตหรือเป็นกรณีที่ขัดต่อกฎหมายไม่อาจจะแก้ไขได้ก็ต้องดำเนินการเพิกถอน แต่ถ้าเป็นเรื่องคู่กรณีสุจริตและเป็นเรื่องที่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ก็ชอบที่จะดำเนินการแก้ไขไม่ควรต้องเพิกถอน ในกรณีของเรื่องนี้อยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับวิธีการแก้ไขชอบที่จะดำเนินการโดยเพิกถอนแล้วดำเนินการประกาศการจดทะเบียนให้ถูกต้องเสร็จแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ใหม่ และเมื่อเป็นการดำเนินการแก้ไขแล้ว จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมอีก (กองทะเบียนที่ดิน. พ.ศ.๒๕๒๔. จ.ปราจีนบุรี)

๒. การเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ใดไปโดยตลาดเคลื่อน ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และสำหรับการเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ศาลจะต้องพิจารณาวินิจฉัยว่าเป็น

การจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ และมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาดมยอมของศาลว่า เป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ (ผู้ให้เช่า) และจำเลย ที่ ๒ (ผู้เช่า) ตกลงยินยอมจดทะเบียนเพิกถอนการเช่า แสดงว่าทั้ง ๒ ฝ่ายไม่ประสงค์จะให้มีการเช่าอยู่ต่อไป ประเภทการจดทะเบียนจึงควรใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกเช่า” (ตามคำพิพากษาศาล....) แต่ปรากฏว่าโฉนดที่ดินนั้นกองบังคับคดีล้มละลาย ๑ กรมบังคับคดีได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินอายัดไว้ โดยห้ามมิให้ทำนิติกรรมใดๆ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดไว้ในคดีล้มละลายอำนาจในการจัดการเกี่ยวกับกิจการและทรัพย์สินจึงตกแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เพียงผู้เดียว ตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.๒๔๘๓ (กองทะเบียนที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๐)

๓. การเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาของศาล ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น ต้องเป็นกรณีที่ศาลได้ทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอน จึงจะดำเนินการตาม มาตรา ๖๑ วรรคท้ายแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาดมยอมตามที่คู่กรณีได้ตกลงกัน โดยมีได้มีการวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร จึงไม่อาจถือเอาคำพิพากษาดมยอมดังกล่าวมาดำเนินการตาม มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ (กองหนังสือสำคัญ พ.ศ.๒๕๔๐ กทม.)

๔. ผู้ขอนำรังวัดตรวจสอบ น.ส.๓ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ผลการรังวัดได้เนื้อที่มากกว่าเดิม เมื่อนำรูปแผนที่ลงตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ปรากฏว่าที่ดินที่ทำการรังวัดได้นำเอาบางส่วนของ น.ส.๓ ก.แปลงอื่นที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนแล้วรวมเข้าไปด้วย อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๕ การรังวัดดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องเพิกถอน (กองหนังสือสำคัญ พ.ศ.๒๕๔๐ จ.ปราจีนบุรี)

๕. การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมีคำสั่งเพิกถอน แก้วไข ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือเพิกถอนแก้วไขเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นการใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นการใช้อำนาจทางบริหารไม่ใช่อำนาจในกระบวนการยุติธรรม ดังนั้น ผู้ว่าราชการจังหวัดจึงสามารถมอบให้รองผู้ว่าราชการจังหวัดดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ (กองนิติการ พ.ศ.๒๕๔๑ การเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์)

๖. นำเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. โดยแจ้งว่าซื้อที่ดินมาจากบุคคลอื่น และเป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว แม้ภายหลังจะปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าว ผู้นำเดินสำรวจได้แจ้ง ส.ค.๑ ไว้ ก็ถือว่าผู้นำเดินสำรวจเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามจำนวนเนื้อที่ได้ครอบครอง ซึ่งสามารถนำเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. ได้ จึงไม่มีเหตุที่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด (กองหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๒ จ.สุโขทัย)

๗. ที่ดินมีหลักฐานเป็น น.ส.๓ ก. ซึ่งออกโดยการเดินสำรวจ แต่เนื่องจากมีความผิดพลาดคลาดเคลื่อนทั้งระวาง ต่อมาได้มีการนำ น.ส. ๓ ก.แปลงนี้มาเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก.ใหม่ซ้ำในบริเวณเดิมเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาให้ถูกต้อง น.ส.๓ ก.ที่ออกให้ใหม่นี้เป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะออกในที่ที่มี น.ส. ๓ ก. อยู่แล้ว จึงต้องดำเนินการเพิกถอน (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๓ จ.ปัตตานี)

๘. เดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. โดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน แต่ก่อนที่จะออก น.ส. ๓ ก. ได้มี พ.ร.ฎ.กำหนดให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นเขตอุทยานแห่งชาติ จึงทำให้ที่ดินแปลงนี้ต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ และฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๘๙ เมื่อได้ออก น.ส. ๓ ก. ให้ไป จึงเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๓ จ.ภูเก็ต)

๙. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกโดยนำ ส.ค.๑ ผิดฉบับมาเป็นหลักฐาน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่เป็นที่ดินที่ต้องห้ามตามกฎหมาย และผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวตามกฎหมาย โดยมีส.ค.๑ อีกฉบับหนึ่งการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัย ส.ค.๑ ผิดฉบับในกรณีเช่นนี้ เป็นเพียงคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้น ไม่ถึงกับต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใดพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการแก้ไขหลักฐานต่างๆ ให้เป็นการถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงได้ (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๓ จ.สงขลา)

๑๐. ศาลฎีกามีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ก่อนที่จะได้มีการเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยฟังข้อเท็จจริงว่าผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน โฉนดที่ดินที่ได้ออกไปจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๓ จ.บุรีรัมย์)

๑๑. โฉนดที่ดินที่เปลี่ยนมาจาก น.ส.๓ ก. ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกระบวนการในการออกโฉนดที่ดินได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย น.ส.๓ ก. ย่อมเป็นอันยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศตามมตราดังกล่าว เมื่อมีการเพิกถอนโฉนดที่ดินแล้วจึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอน น.ส.๓ ก. อีก (กองนิติการ. พ.ศ. ๒๕๔๕ จ.นครราชสีมา)

๑๒. การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น ตามวรรคสี่บัญญัติว่า “การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน...” คำว่า “วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน” หมายถึงวันที่ของคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน

ในกรณีที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายให้มีคำสั่งขยายระยะเวลาการสอบสวนครบกำหนดหกสิบวันแล้ว ย่อมไม่สามารถสั่งขยายระยะเวลาได้อีก การที่กฎหมายกำหนดระยะเวลาการสอบสวนไว้ก็เนื่องจากมีเจตนารมณ์ที่จะเร่งรัดให้การสอบสวนได้แล้วเสร็จโดยเร็ว เพื่อประโยชน์แก่คู่กรณี มิได้หมายความว่าหากพ้นกำหนดแล้วคณะกรรมการสอบสวนจะไม่มีอำนาจทำการสอบสวนหรือให้มีผลเป็นประการใด ดังนั้น แม้จะเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด คณะกรรมการสอบสวนก็สามารถดำเนินการสอบสวนต่อไปได้ และไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการสอบสวนที่ได้ดำเนินการมาก่อนหน้านั้น นอกจากนี้ แม้จะปรากฏว่าการสอบสวนได้ดำเนินการเกินไปกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดโดยมิได้มีการขอขยายระยะเวลาไว้ การสอบสวนที่ได้ดำเนินการมาถือว่าเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่จำเป็นต้องขอขยายระยะเวลาการสอบสวนเป็นการย้อนหลังแต่อย่างใด

นอกจากนี้ ในกรณีที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายให้มีคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการ คงมีผลทำให้กรรมการเดิมพ้นจากหน้าที่และกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่เข้าทำหน้าที่แทนกรรมการเดิมเท่านั้น ไม่อาจเริ่มนับระยะเวลาในการดำเนินการสอบสวนใหม่ได้ (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ. กองนิติการ. พ.ศ.๒๕๔๕ หนังสือ ที่ มท ๐๗๒๕.๒/ว ๒๑๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕)

๑๓. การพิจารณาว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงใดได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น จะต้องปรากฏข้อเท็จจริงที่ชัดแจ้งว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้ออกไปโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นอย่างไร การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้ปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย เรื่องระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมิได้นำ ส.ค.๑ ไปลงในทะเบียนการครอบครองที่ดิน และต่อมาได้มีการออก น.ส. ๓

ไม่มีเลขที่ในที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ขอ กรณียังไม่มีเหตุผลเพียงพอที่จะดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ ไม่มีเลขที่ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๕ จ. สุรินทร์ และสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๖ จ. อุบลราชธานี)

๑๔. การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดของศาล ตามความใน มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องสืบเนื่องมาจากคู่ความได้โต้แย้งไม่ยอมรับกัน ว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ออกหรือได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งศาลจะกำหนดไว้เป็นประเด็นพิพาทและกำหนดให้คู่ความนำสืบพยานหลักฐานในประเด็น ข้อพิพาทนั้น เมื่อได้มีการชั่งน้ำหนักพยานหลักฐานแล้วจึงมีคำสั่งหรือคำพิพากษาต่อไป การที่ศาลมี คำสั่งหรือคำพิพากษาให้เพิกถอนแก้ไขตามนัยดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งหรือคำพิพากษาที่เกิดขึ้น สืบเนื่องมาจากการสืบพยานหลักฐานจนเสร็จและมีคำสั่งหรือคำพิพากษาโดยพิจารณาจาก พยานหลักฐานเป็นสำคัญ ดังนั้น คำพิพากษตามยอมที่ศาลได้พิพากษาไปตามที่คู่กรณีได้ทำสัญญา ประนีประนอมยอมความโดยตกลงกันเองให้เพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงใดนั้น ย่อมไม่อาจนำมาใช้เพื่อ ดำเนินการเพิกถอนตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปดได้ แต่สามารถนำข้อเท็จจริงตามคำพิพากษตาม ยอมดังกล่าว มาดำเนินการตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ (กองนิติการ พ.ศ. ๒๕๔๖ แจ้งสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ จ. ชลบุรี)

๑๕. การตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายกระทรวงซึ่งออกตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๑๐(๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ในกรณีที่ต้องตั้ง “ผู้แทนกรมป่าไม้” เป็นกรรมการ เนื่องจากเป็นมาตรการที่มี วัตถุประสงค์เพื่อควบคุม กำกับ ดูแล ป้องกันการบุกรุกทำลายป่าและการกระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วย ป่าไม้ ซึ่งการเป็นกรรมการตามกฎหมายกระทรวงทั้งสองฉบับดังกล่าวถือเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมป่าไม้ ตามนัยมาตรา ๓ (๑) แห่ง พ.ร.ฎ. แบ่งส่วนราชการกรมป่าไม้ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น เมื่ออำนาจหน้าที่ของกรมป่าไม้เกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมาย ว่าด้วยการสงวนคุ้มครอง สัตว์ป่า กฎหมาย ว่าด้วยป่าไม้ กฎหมาย ว่าด้วยป่าสงวนแห่งชาติ กฎหมาย ว่าด้วยอุทยานแห่งชาติ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตามนัยดังกล่าว โอนมาเป็นของกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๖๗ และมาตรา ๑๖๑ แห่ง พ.ร.ฎ. โอนกิจการ บริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๑ (๓) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และ พันธุ์พืช กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๔๕ อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดี

มอบหมาย หรือผู้ว่าราชการจังหวัด แล้วแต่กรณี จึงต้องแต่งตั้งผู้แทนจากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เป็นกรรมการในคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงทั้งสองฉบับแทน “ผู้แทนกรมป่าไม้” (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ, ๒๕๕๖.)

(อนึ่ง กรมป่าไม้ได้มีหนังสือ ที่ ทส ๑๐๑๘๔.๒/๗๔๗๕ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒ แจ้งให้กรมที่ดินทราบว่ากรมป่าไม้ได้มีการจัดหน่วยงานและกำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบในส่วนราชการกรมป่าไม้ ตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยในส่วนของกรมการส่งเสริมการเกษตรตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่รับผิดชอบพื้นที่ระดับอาวุโส หรือระดับชำนาญการขึ้นไปดำเนินการแทนกรมป่าไม้ ดังนั้น ในกรณีมีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในเขตพื้นที่ดังกล่าว จึงต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมป่าไม้ ที่ ทส ๑๐๑๘๔.๒/๗๔๗๕ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒ และหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๘๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ กล่าวคือต้องตั้งเจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๕ - ๑๓ หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาที่รับผิดชอบพื้นที่ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับอาวุโสหรือระดับชำนาญการขึ้นไป เป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ)

๑๖. การจดทะเบียนให้ที่ดินมรดกซึ่งมีหลักฐานเป็น น.ส.๓ ก. ของผู้จัดการมรดกแก่บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ทายาทโดยธรรม โดยที่ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนมรดกลงซื้อขายหาทายาทที่มีสิทธิรับมรดกก่อน เป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อนำ น.ส.๓ ก. ดังกล่าวไปเป็นหลักฐานในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไปด้วย ดังนั้น จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้ใน น.ส. ๓ ก. ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวแล้ว น.ส.๓ ก. ก็จะกลับมีชื่อผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองเช่นเดิม จึงมีผลทำให้โฉนดที่ดินซึ่งออกสืบเนื่องจาก น.ส.๓ ก. ดังกล่าว โดยมีชื่อผู้รับให้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ถูกต้องตรงกับหลักฐาน น.ส.๓ ก. เดิม อันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นอกจากนี้ข้อเท็จจริงยังปรากฏว่า น.ส.๓ ก.ดังกล่าวได้เปลี่ยนมาจาก น.ส.๓ โดยในคำขอเปลี่ยน น.ส.๓ เป็น น.ส.๓ ก. และชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองด้านหน้า น.ส.๓ ก. มีชื่อผู้จัดการมรดกแต่ไม่ได้เขียนข้อความระบุว่าเป็น “ผู้จัดการมรดก” ของใครให้เป็นการถูกต้อง กรณีดังกล่าวย่อมเป็นการออก น.ส. ๓ ก. ไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน ซึ่งการคลาดเคลื่อนดังกล่าวหากผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เจ้าพนักงาน

ที่ดินมีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๖ จ.พัทลุง)

๑๗. น.ส.๓ ก. เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว ย่อมมีผลเป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๕๕ เบญจแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้มีการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. และจดทะเบียนนิติกรรมขายและแบ่งแยกอีกหลายรายการ ใบแทน น.ส. ๓ ก. จึงออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับรายการจดทะเบียนซึ่งได้ดำเนินการใน น.ส. ๓ ก. ที่ถูกยกเลิกแล้วนั้น ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย (ฎ. ๒๑๔๔/๒๕๓๗) จึงไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน เพียงแต่หมายเหตุให้ทราบว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย เพราะได้กระทำในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ถูกยกเลิกไปก่อนแล้ว” (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๘ จ.ประจวบคีรีขันธ์)

๑๘. การออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีชื่อแต่ไม่มีสิทธิใน น.ส.๓ ก. ตามมาตรา ๕๘ ตรี วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องทำการเพิกถอน ซึ่งจะมีผลทำให้ที่ดินกลับคืนสู่สถานะเป็นที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส.๓ ก. ตามเดิม เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนชื่อออกจาก น.ส.๓ ก. ดังกล่าวแล้ว ยังคงมีรายการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดกและโอนมรดก ซึ่งศาลฎีกาไม่ได้มีคำสั่งเพิกถอน เนื่องจากขณะที่มีการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลและโอนมรดก ผู้จัดการมรดกยังมีอำนาจหน้าที่ที่จะจัดการทรัพย์สินมรดกของเจ้ามรดกเพื่อแบ่งปันทรัพย์สินให้แก่ทายาทตามมาตรา ๑๗๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนดังกล่าวจึงถือว่าได้จดทะเบียนไปโดยชอบ เมื่อศาลฎีกาไม่ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจึงไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนได้ ประกอบกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเพียงแต่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริงก็สามารถจดทะเบียนให้ได้โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ และแม้ว่าที่ดินดังกล่าวจะเป็น น.ส.๓ ก. ก็ควรจะได้มีการรังวัดตรวจสอบและประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน โดยถือว่าอยู่ในขั้นตอนของการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อทราบว่าผู้จดทะเบียนเป็นผู้ครอบครองจริงหรือไม่ (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๘ จ.ขอนแก่น)

๑๙. ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. กิ่งหนึ่งและให้โจทก์ ซึ่งเป็นผู้ซื้อใน น.ส. ๓ ก. ไปดำเนินการจดทะเบียนแบ่งโอน น.ส. ๓ ก. แก่จำเลย ในระหว่างนี้ โจทก์ ผู้ซื้อใน น.ส. ๓ ก. ได้นำเงินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว เป็นของตน

แต่เพียงผู้เดียว หลังจากนั้นได้ไปดำเนินการขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. อีกครั้งหนึ่ง และดำเนินการจดทะเบียนแบ่งโอน น.ส. ๓ ก. ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ในกรณีเช่นนี้การออกโฉนดที่ดินย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะได้ออกให้แก่ผู้ที่ไม่มียุติในที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. (บางส่วน) ในขณะเดียวกันการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. และการจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ก. ก็ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะในขณะที่ออกใบแทน น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ ก. ได้ถูกยกเลิกเพราะได้ออกโฉนดที่ดินไปก่อนแล้ว อย่างไรก็ดี เมื่อได้ดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ถือว่าเหตุที่ก่อให้เกิดการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (การออกใบแทนและการจดทะเบียนในใบแทน) ได้สิ้นสุดลง และเมื่อพิจารณาประกอบกับมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการกับใบแทนและการจดทะเบียนในใบแทนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๘ จ.หนองคาย)

๒๐. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ได้แจกให้แก่บุคคลซึ่งมิได้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ยังไม่มีผลเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน คงเป็นเพียงแบบพิมพ์ของทางราชการเท่านั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงในเอกสารดังกล่าวยังถือไม่ได้ว่าเป็นการจดทะเบียน รวมทั้งยังถือไม่ได้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงใน น.ส. ๓ ก. ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๑๕๐/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๔๙๘ เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวยังไม่มีสภาพเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎหมาย และกรณีไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการจดทะเบียนดังกล่าวและให้หมายเหตุว่ารายการจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ โดยลงชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบ โดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หมวด ๔ แล้วจึงดำเนินการแจก น.ส. ๓ ก. ให้แก่เจ้าของที่แท้จริงต่อไป (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๙ จ.สงขลา)

๒๑. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอ้างว่า โฉนดที่ดินฉบับผู้ถือสูญหายซึ่งไม่เป็นความจริง ในระหว่างดำเนินการออกใบแทนมีผู้นำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอแล้ว แต่จดลงในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเพียงฉบับเดียว ซึ่งต่อมาภายหลังศาลได้มีหนังสือแจ้งว่าการที่ศาลได้มีคำพิพากษาดังกล่าวเป็นไปด้วยความผิดพลาด และได้มีคำสั่งให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบนั้นเสียทั้งหมดแล้ว การจดทะเบียนตามคำพิพากษาในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการออกใบแทนนั้น เมื่อได้แจกแล้วผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับใบแทน แม้การออกใบแทนจะไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งต้องดำเนินการเพิกถอน

ตามมาตรา ๖๑ เช่นกัน แต่การจดทะเบียนผู้จัดการมรดกลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นการจดทะเบียนตามคำสั่งของศาล และผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนโอนมรดกแก่ผู้เป็นทายาท เมื่อปรากฏว่าเป็นการดำเนินการถูกต้องตามระเบียบ กฎหมายและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโดยชอบตามอำนาจหน้าที่แล้ว ในกรณีนี้สามารถดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องผิดพลาดต่างๆ ได้โดยเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน เสร็จแล้วให้ขอรายการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดกและโอนมรดกในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินมาจดลงไว้ในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินต่อไป (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๕ จ.นครราชสีมา)

๒๒. ผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดของศาลขอลอกใบแทน น.ส. ๓ และจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลแล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่า น.ส.๓ แปลงนี้ได้ออกเป็นโฉนดที่ดิน และมีผู้อื่นได้มาโดยการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลเช่นกันไปก่อนแล้ว เมื่อ น.ส. ๓ ได้มีการออกเป็นโฉนดที่ดินแล้ว ย่อมเป็นอันยกเลิกไปตามมาตรา ๕๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใบแทน น.ส. ๓ จึงออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อเพิกถอนใบแทนแล้วรายการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลในใบแทนย่อมถูกเพิกถอนไปด้วย สำหรับรายการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล ใน น.ส. ๓ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย (ฎีกาที่ ๒๑๔๔/๒๕๓๗) ให้หมายเหตุว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายเพราะได้กระทำลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ที่ถูกยกเลิกไปก่อนแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ด้วย

สำหรับค่าธรรมเนียมโดยปกติแล้วจะเรียกคืนไม่ได้ (ฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๓๗) แต่ในกรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกใบแทนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียน เนื่องจากได้กระทำลงในเอกสารสิทธิที่ถูกยกเลิกไปแล้ว เมื่อไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนก็ไม่มีเหตุที่จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จึงต้องคืนค่าธรรมเนียมที่ได้เรียกเก็บไว้ให้แก่ผู้ขอต่อไป ส่วนค่าภาษีอากร จะคืนได้หรือไม่เป็นเรื่องที่กรมสรรพากรจะต้องพิจารณา (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๕ จ.นครนายก)

๒๓. เมื่อนำ น.ส. ๓ ไปดำเนินการและออกเป็นโฉนดที่ดินแล้ว น.ส. ๓ ย่อมถูกยกเลิกไปโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๕๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกใบแทน น.ส. ๓ และดำเนินการจดทะเบียนในใบแทนภายหลังจากที่ น.ส. ๓ ได้ถูกยกเลิกแล้ว การออกใบแทนจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทน เมื่อได้เพิกถอนใบแทนแล้ว ย่อมมีผลให้รายการจดทะเบียนในแทนถูกเพิกถอนไปด้วย สำหรับรายการจดทะเบียนใน น.ส.๓ ฉบับ

ที่ทำการที่ดินอำเภอ ซึ่งเป็นการจดทะเบียนภายหลังจากที่ น.ส. ๓ ได้ถูกยกเลิกโดยการออกโฉนดที่ดินไปแล้วนั้น เป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย เพราะได้กระทำลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ถูกยกเลิกไปแล้ว ” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๕ จ.กาฬสินธุ์)

๒๔. องค์ประกอบของคณะกรรมการสอบสวนเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตราดังกล่าว หากมีตัวบุคคลซึ่งจะต้องได้รับการตั้งเป็นคณะกรรมการแล้วไม่ตั้ง ย่อมจะมีผลไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย ดังนั้น แม้ผู้ที่ได้รับการตั้งเป็นกรรมการบางรายจะมีส่วนได้เสียในฐานะเป็นคู่กรณีด้วย ก็ไม่เป็นเหตุที่จะไม่ตั้งเป็นคณะกรรมการสอบสวนแต่อย่างใด แต่เมื่อได้มีการตั้งเป็นกรรมการแล้วคณะกรรมการสอบสวนชอบที่จะดำเนินการสอบสวน โดยถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ หมวด ๒ ต่อไปได้ (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๕ จ.พะเยา)

๒๕. น.ส. ๓ ก. ออกให้แก่เจ้าของที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๑ โดยการเดินสำรวจเจ้าของที่ดินอ้างว่าไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์โดยมีหลักฐาน น.ส. ๓ และไม่เป็นที่ดินต้องห้ามตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) และ ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่อย่างใด จึงเป็นที่ดินที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินได้ น.ส. ๓ ก. ซึ่งออกให้แก่เจ้าของที่ดินดังกล่าว จึงเป็นการออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ในเรื่องราวการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออก น.ส. ๓ ก. จะได้บันทึกไว้ว่าที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินไม่มีหลักฐานก็ตาม ก็เป็นเพียงคลาดเคลื่อนไปในข้อเท็จจริงเท่านั้น มิได้มีผลทำให้ น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด ทั้งนี้ให้หมายเหตุใน น.ส. ๓ ซึ่งเป็นหลักฐานเดิมว่าได้ออกเป็น น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวแล้ว พร้อมทั้งแก้ไขเรื่องราวการสอบสวนสิทธิของ น.ส. ๓ ก. แปลงนี้ว่าเป็นที่ดินมีหลักฐานเดิมเป็น น.ส. ๓ ให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงด้วย (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๕ จ.เลย)

๒๖. เจ้าของที่ดินเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองซึ่งได้รับ น.ค. ๓ และได้ใช้เป็นหลักฐานในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แต่เจ้าของได้ถึงแก่กรรมไปก่อนที่จะรับโฉนดที่ดิน กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การรับมรดกตามมาตรา ๑๕๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และ

มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับได้ หากทายาทของเจ้าของที่ดินประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินแปลงนี้ ต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ซึ่งได้กำหนดไว้ว่า “ถ้าสมาชิคนิยมสร้างตนเองตายก่อนได้รับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้น ให้คณะกรรมการคัดเลือกทายาทโดยธรรม และมีคุณสมบัติตามมาตรา ๒๒ เข้าเป็นสมาชิคนิยมสร้างตนเองแทน” ส่วนกรณีที่ได้มีการแจกโฉนดที่ดินให้แก่ทายาทไปแล้วนั้น เนื่องจากสิทธิในที่ดินตามหลักฐาน น.ค. ๓ เป็นสิทธิเฉพาะตัวไม่ตกทอดเป็นมรดกทายาทจึงไม่อยู่ในฐานะผู้ที่จะมีสิทธิในการรับโฉนดที่ดินได้ จึงไม่ถือว่าเป็นการแจกโฉนดที่ดินให้กับเจ้าของที่ดิน โฉนดที่ดินดังกล่าวจึงไม่มีสถานะเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นแต่เพียงเอกสารหรือแบบพิมพ์ที่ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๗/๒๕๐๕) จึงไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการกับโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๐ จ.อุตรดิตถ์)

๒๗. เจ้าของซื้อที่ดิน น.ส. ๓ ก. จากการขายทอดตลาด ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) แล้วจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลใน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว แต่ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท “ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนที่กัน)” จึงเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดประเภท แม้ต่อมา น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ไม่ใช่การออกโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากออกให้กับผู้มีชื่อซึ่งไม่มีสิทธิในที่ดิน ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด เนื่องจากผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดแม้จะยังมีได้ทำการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้สิทธิในที่ดินนั้นแล้ว (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๔๗๗) ในกรณีนี้แม้ น.ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นหลักฐานเดิมจะถูกยกเลิกไปเนื่องจากได้ออกเป็นโฉนดที่ดินแล้ว ก็สามารถแก้ไขรายการจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ก. ซึ่งจดทะเบียนไว้ผิดประเภทนั้น ให้เป็นรายการจดทะเบียนที่ถูกต้องได้โดยการหมายเหตุในรายการจดทะเบียนดังกล่าวให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริง (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๑ จ.สงขลา)

๒๘. โฉนดที่ดินออกเป็นการเฉพาะรายให้แก่เจ้าของที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่น จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของที่ดินได้รับมรดกตามโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยได้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมา ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ และที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินไม่ทับที่ดินของบุคคลอื่น ไม่เป็นที่สาธารณะ-

ประโยชน์หรือที่สงวนหวงห้ามแต่อย่างใด อีกทั้งเป็นที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะพึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้ ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ของคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ และสิทธิของคู่กรณีในอันที่จะขอให้มีการพิจารณาใหม่ตามมาตรา ๔๕ รวมทั้งความสมบูรณ์ของคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๔๑ แล้ว เห็นว่าโฉนดที่ดินยังคงสมบูรณ์อยู่ตราบที่ยังไม่ถูกเพิกถอนตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และเจ้าของที่ดินยังเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งสามารถขออนุญาตโฉนดที่ดินได้ตามบทบัญญัติมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ และข้อ ๑๖ และระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๗ โดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด โดยไม่ต้องดำเนินการกับโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะแก้ไขเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (โดยมิได้แจ้งการครอบครอง) ให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๑ จ.พัทลุง)

๒๕. โฉนดที่ดินออกโดยการเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ ก. ตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นโฉนดที่ดินที่ตลาดเคลื่อน เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นหลักฐานเดิมบางส่วนได้ออกทับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ของบุคคลอื่น จะต้องดำเนินการแก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ถือกรรมสิทธิในโฉนดที่ดินไม่ได้ครอบครองที่ดินในส่วนที่ออกทับ และได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยนำรังวัดเฉพาะส่วนที่ดินได้ครอบครองอยู่ และเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงแล้ว ย่อมถือได้ว่าเหตุที่ทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ตลาดเคลื่อนเพราะได้ออกทับที่ดินของบุคคลอื่นได้สิ้นสุดลง จึงไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการกับโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมในโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๑ จ.อุดรธานี)

๓๐. แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า น.ส. ๓ ก. ซึ่งออกให้แก่เจ้าของที่ดินโดยการเดินสำรวจ ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ได้ออกทับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ของตนเองซึ่งออกสืบเนื่องมาจาก ส.ค. ๑ จึงเป็นเรื่องการออก น.ส. ๓ ก. ทับ น.ส. ๓ ซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันและได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมา เมื่อไม่ปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินต้องห้าม จึงเป็น

เพียงการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับหลักฐานของที่ดิน ซึ่งไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีหลักฐาน น.ส. ๓ หรือไม่มีหลักฐานก็ตาม ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก็สามารถนำเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. ได้ตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวแต่อย่างใด (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๑ จ.ชัยภูมิ)

ส่วนที่ ๔

กฎหมาย กฎกระทรวง และมติที่ประชุมของคณะกรรมการ

พิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

๑. กฎหมาย

มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือ เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทน คณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวนในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวัน นับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

๒. กฎกระทรวง

กฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน ฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หมวด ๑

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน

ข้อ ๑ เมื่อความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง ดังนี้

(๑) กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือผู้แทน ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการและข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการ

อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดิน จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีอาณาเขตติดต่อ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมป่าไม้ เป็นกรรมการด้วย

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาอีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย เห็นสมควร เป็นประธาน และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๒ ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้น คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบให้กระทำเป็นหนังสือ

ข้อ ๓ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณาพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

เมื่อคณะกรรมการได้รับเอกสารตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ออกใบรับไว้เป็นหลักฐาน ในกรณีคณะกรรมการสอบสวนไม่อาจเรียกเอกสารตามวรรคหนึ่งได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายด้วย

ข้อ ๔ เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานผลการสอบสวนนั้นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย

ในรายงานผลการสอบสวนตามวรรคหนึ่ง ให้สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่มีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย นั้น รวมทั้งให้เสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายด้วยว่าสมควรสั่งเพิกถอน หรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่อย่างไร

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

ข้อ ๕ ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ดำเนินการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวน รายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนนั้นไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อ ขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

ข้อ ๖ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวน ถ้าอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติมให้กำหนดประเด็น พร้อมทั้งส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะเดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติม ต่อไปให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จโดยเร็ว และให้ส่งผลการสอบสวนเพิ่มเติมนั้นไปให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย

หมวด ๒

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ข้อ ๗ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น

ข้อ ๘ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๙ ในกรณีที่ไม้อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน

สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงาน หรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิด หนังสือแจ้ง

ข้อ ๑๐ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งเพื่อให้มีโอกาสดำเนินการแล้ว และมีความประสงค์ที่จะคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกสารรายการ จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ให้ทำหนังสือคัดค้านยื่นต่อ ประธานคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง โดยให้ระบุเหตุผลที่ คัดค้าน พร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น ให้ถือว่าไม่ประสงค์ ที่จะคัดค้าน

หมวด ๓

การสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

ข้อ ๑๑ เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๔ หรือข้อ ๖ แล้ว อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายจะพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้ ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นโดย คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๑๒ ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกสาร รายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามข้อ ๑๑ ให้อธิบดีหรือ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย ทั้งนี้ ให้ นำความในข้อ ๗ ข้อ ๘ และข้อ ๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๓. มติที่ประชุมของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

เรื่องที่ ๑ หรือทางปฏิบัติในการดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา เมื่อศาลฎีกาได้วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินว่าที่พิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดบางชัน โจทก์ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๗๗, ๑๕๕๓, ๒๓๕๔, ๒๓๕๕, ๒๓๕๖, ๒๔๖๐ และ ๔๔๔๓ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และคดีถึงที่สุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามคำพิพากษาหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐

การสละสิทธิ์ในการบังคับคดีของวัดบางชันจำเลยในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ๑๕๑๖/๒๕๓๔ เป็นคดีใหม่ไม่มีผลให้คดีตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๓๗๑/๒๕๓๑ ถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไข กลับ หรือคดีเสียแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อศาลฎีกาได้วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินว่า “ที่พิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดบางชัน โจทก์ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๗๗, ๑๕๕๓, ๒๓๕๔, ๒๓๕๕, ๒๓๕๖, ๒๔๖๐ และ ๔๔๔๓ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี” และคดีถึงที่สุดแล้ว คำพิพากษาดังกล่าวย่อมมีผลบังคับและผูกพันคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลต่อไป
ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒ ขอยกเลิกเรื่องราวการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา นางสาว บุ้งทอง ได้นำที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอกอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ มาทำการสำรวจจริงวัดเพื่้อออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว (วันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๕) ต่อมาพนักงานเจ้าหน้าที่นำที่ดินดังกล่าวมาดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีก (วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๓๕) โฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา ๕๘ ตรี จะถือว่าออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๖๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอกอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ซึ่งออกตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๐ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอกอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ที่ให้เป็น

หลักฐานในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าวย่อมถูกยกเลิกตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามนัยมาตรา ๕๘ ตรี วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้นการที่เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๓๗๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอาศัย น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘ ได้ยกเลิกและที่ดินดังกล่าวได้มีการออกเป็นโฉนดที่ดินไปแล้ว จึงมีผลให้การออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๓๗๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓ การเพิกถอนโฉนดที่ดิน(จังหวัดลำพูน)

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ(กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกบริเวณที่มีความลาดชัน ๓๕% จะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๑

ตามข้อ ๑๗ ของนโยบายป่าไม้แห่งชาติที่กำหนดให้พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปเป็นพื้นที่ป่าไม้ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากคณะรัฐมนตรีมีมติให้ความเห็นชอบตามนัยดังกล่าวแล้ว ถือได้ว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๘(๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และข้อ ๑๔(๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔ การร้องเรียนขอความเป็นธรรม กรณีนำที่ดินของโรงเรียนไปออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมิชอบ

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ(กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา ที่ดินตาม น.ส. ๓ เลขที่ ๑๑, ๑๒ และ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๘๕๑ ตำบลกระโสบ อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงเรียน บ้านพักนักรการภารโรง และที่สงวนไว้เพื่อปลูกสร้างโรงเรียน เมื่อ พ.ศ. ๒๔๙๐ เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

๑. การหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหลังจากที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ ใช้บังคับ และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับจะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ กล่าวคือจะต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาประกาศในราชกิจจานุเบกษา ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่านายเทียบ บุญดี ศึกษาธิการอำเภอเมืองอุบลราชธานี ได้แจ้งสงวนไว้ตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ หมู่ที่ ๗ ตำบลกระโสม อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘ ว่าสงวนไว้เพื่อปลูกสร้างโรงเรียน โดยมีได้ดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าวข้างต้น การสงวนของนายเทียบ บุญดี จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องถือว่ามิได้มีการสงวนหวงห้ามที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ แต่อย่างใด ประกอบกับทางราชการมิได้เข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดินตามวัตถุประสงค์ ที่ดินแปลงนี้จึงยังไม่ตกเป็นที่ราชพัสดุ ทั้งนี้ ได้เทียบเคียงตามแนวคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๓๔ ซึ่งวินิจฉัยว่า ที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่ได้หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ของส่วนราชการที่ถือได้ว่าเป็นที่ราชพัสดุนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่ส่วนราชการได้เข้าไปใช้ประโยชน์ตามความประสงค์ที่หวงห้ามนั้นแล้ว ซึ่งตรงกับทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามมาตรา ๑๓๐๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ของส่วนราชการและส่วนราชการยังมิได้เข้าไปใช้ประโยชน์ ยังคงมีสภาพเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าต่อไป และไม่เป็นที่ราชพัสดุ ดังนั้นการที่นายประสิทธิ์ คำเดิม ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ และนำเดินสำรวจออกเป็น น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๘๕๑ โดยอ้างว่าไม่มีหลักฐานและได้ก่อสร้างมาด้วยตนเองนั้น จึงเป็นการเข้าครอบครองทำประโยชน์ภายหลังจากที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วเป็นบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๘๕๑ จะต้องถูกห้ามโอนมีกำหนดสิบปีนับแต่วันที่นายประสิทธิ์ฯ ได้รับ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า จึงให้จังหวัดดำเนินการประทับตราห้ามโอนใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๘๕๑ ให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป นอกจากนั้น การที่นายเทียบ บุญดี ศึกษาธิการอำเภอเมืองอุบลราชธานี ได้แจ้งการครอบครอง ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ โดยมีได้เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) การแจ้ง ส.ค. ๑ ดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้จังหวัดดำเนินการจำหน่าย ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินด้วย

๒. น.ส. ๓ เลขที่ ๑๒ หมู่ที่ ๗ ตำบลกระโสม อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี เดิมนายประสิทธิ์ คำเดิม ได้แจ้งการครอบครองไว้ตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๒ หมู่ที่ ๗ ตำบล

กระโสบ อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี แล้ว นายประสิทธิ์ฯ ได้ยกที่ดินตาม ส.ค. ๑ ดังกล่าวให้เป็นที่ตั้งโรงเรียนบ้านโนนบ่อห้วยดินดำแล้ว ที่ดินจึงตกเป็นที่ราชพัสดุเนื่องจากการโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกทั้งทางราชการได้เข้าใช้ประโยชน์แล้ว ดังนั้น การที่นำที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๒ หมู่ที่ ๗ มาออกเป็น น.ส. ๓ เลขที่ ๑๒ หมู่ที่ ๗ ตำบลกระโสบ อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี โดยมีชื่อนายประสิทธิ์ฯ เป็นเจ้าของ จึงเป็นการออก น.ส. ๓ ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๒ ดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๓. น.ส. ๓ เลขที่ ๑๑ หมู่ที่ ๗ ตำบลกระโสบ อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี ซึ่งมีชื่อนายประสิทธิ์ฯ เป็นเจ้าของนั้น ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ยังไม่เป็นที่ยุติ อีกทั้งมีการโต้แย้งสิทธิกันระหว่างนายประสิทธิ์ฯ กับโรงเรียนบ้านโนนบ่อห้วยดินดำ ในชั้นนี้จึงยังไม่ควรพิจารณาเพิกถอน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๑ และควรแจ้งให้คู่กรณีไปว่ากล่าวฟ้องร้องต่อศาลเพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินดังกล่าวต่อไป

นายอรรถพร ทองประไพ (รองอธิบดีกรมที่ดิน) มีบัญชาว่า ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ ผู้แจ้งมิได้เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ จึงเป็นการแจ้ง ส.ค. ๑ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องให้จังหวัดดำเนินการจำหน่าย ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ นี้ออกจากทะเบียนฯ ด้วยความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ โดยเพิ่มข้อเสนอท่านรองฯ อรรถพรฯ ด้วย

เรื่องที่ ๕ หรือทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออก น.ส.๓ ก. ไปโดยมิชอบ

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา หรือทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออก น.ส.๓ ก. ไปโดยมิชอบ

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า น.ส.๓ ก. เลขที่ ๓๔ ตำบลทุ่งโพ อำเภอหนองฉาง จังหวัดอุทัยธานี ซึ่งได้ออกให้แก่ นายหล้า บุญมา มีการชุดลบชื่อนายหล้า บุญมา ออกแล้วพิมพ์ชื่อนางพรม บุญมา ลงไปโดยไม่ปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนโอนจากนายหล้า บุญมา มาเป็นชื่อนางพรม โดยถูกต้องตามกฎหมาย การที่นางพรม นำ น.ส.๓ เลขที่ดังกล่าวมาขอออก น.ส.๓ ก. เลขที่ ๕๑๒ จึงเป็นการออกไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องดำเนินการเพิกถอน น.ส.๓ ก. ดังกล่าวและแปลงซึ่งแบ่งแยกจากแปลงนี้ด้วยตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณี น.ส.๓ เลขที่ ๓๔ เมื่อปรากฏว่ามีการชุดลบแก้ไขชื่อนายหล้า บุญมา มาเป็นชื่อของนางพรม ประกอบกับการหมายเหตุการเปลี่ยนเป็น น.ส.๓ ก. ใน น.ส.๓ เลขที่ ๓๔ ย่อมถือว่าเป็นสาเหตุหนึ่ง

ที่ทำให้ น.ส.๓ เลขที่ ๓๔ ชำรุด ซึ่งปรากฏว่าชำรุดทั้งฉบับที่ว่า การอำเภอและฉบับผู้ถือ กรณีจึงควรดำเนินการสร้าง น.ส.๓ ขึ้นใหม่ตามนัยมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖ น.ส.๓ ก. เดินสำรวจในเขตป่าไม้ถาวร

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา การเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในขณะที่ยังมิได้มีการขีดเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ต่อมาได้มีการขีดเขตป่าไม้ถาวรแล้วปรากฏว่าบริเวณที่ได้มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวอยู่ในเขตป่าไม้ถาวรทั้งหมดหรือบางส่วน และภายหลังข้อเท็จจริงปรากฏว่าบริเวณที่ได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น เป็นพื้นที่ที่ได้กั้นออกจากเขตป่าไม้ถาวรแล้วตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓ กรณีดังกล่าวจะถือได้หรือไม่ว่าขณะที่ได้มีการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์พื้นที่ดังกล่าวมิใช่เขตป่าไม้ถาวร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๓๓

เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า พื้นที่ที่ได้มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่ได้กั้นออกจากเขตป่าไม้ถาวรแล้วตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓ จึงไม่มีเหตุที่จะดำเนินการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้ ผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ย่อมให้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินต่อไปได้

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗ ขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๗๔๒ ตำบลงเจน อำเภอพะเยา จังหวัดพะเยา (เชียงราย) ออกสืบเนื่องจากเดินสำรวจโดยไม่แจ้งการครอบครองในเขตป่าสงวนแห่งชาติ โดยผู้นำเดินสำรวจอ้างว่าไม่มีหลักฐาน แต่ปรากฏต่อมาภายหลังว่าที่ดินดังกล่าวมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) จะต้องถูกเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๘

หากจังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเชื่อว่า ที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๗๔๒ ตำบลคงเจน อำเภอพะเยา จังหวัดพะเยา (เชียงราย) เป็นที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ และเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ดินตามหลักฐานแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) เลขที่ ๓๕ หมู่ที่ ๑ ตำบลคงเจน อำเภอพะเยา จังหวัดพะเยา ก็ถือได้ว่าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวมีสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะได้รับการคุ้มครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ และพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๐๗ มาตรา ๑๒ วรรคท้าย ดังนั้น การที่ผู้นำทำการเดินสำรวจได้แจ้งในแบบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ว่าที่ดินแปลงนี้ไม่มีหลักฐาน การออก น.ส.๓ ก. แปลงนี้ จึงเป็นการออกไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๓๒ โดยเคร่งครัด

อนึ่ง ก่อนที่จะดำเนินการตามนัยดังกล่าว จังหวัดควรตรวจสอบข้อเท็จจริงในเป็นที่ยุติก่อนว่า ที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๗๔๒ ตำบลคงเจน อำเภอพะเยา จังหวัดพะเยา (เชียงราย) เป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) เลขที่ ๓๕ หมู่ที่ ๑ ตำบลคงเจน อำเภอพะเยา จังหวัดพะเยา หรือไม่อย่างไร

ความเห็นรองอธิบดีกรมที่ดิน (นายอรรถพร ทองประไพ)

เนื่องจากการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ แต่เดิมจะต้องปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ.๒๕๒๔ ซึ่งต่อมาได้ถูกยกเลิกและให้ใช้บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ.๒๕๓๔ แทน ซึ่งกำหนดให้นายอำเภอแต่งตั้งคณะกรรมการไปทำการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ต่อมาได้มีการนำสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงดังกล่าวไปบัญญัติไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ กำหนดให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ตั้งคณะกรรมการออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗ การจัดส่งโฉนดที่ดินและสารบบที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา โฉนดที่ดินที่ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วต่อมา มีการแบ่งเขตการปกครองทำให้พื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินดังกล่าวขึ้นอยู่กับกรุงเทพมหานคร และบางส่วนขึ้นอยู่กับจังหวัดนนทบุรี หากมีการจดทะเบียนแบ่งแยกและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยเจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร กรณีเช่นนี้จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขอย่างไรหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๔๐

หากข้อเท็จจริงรับฟังเป็นที่ยุติว่าโฉนดที่ดินก่อนมีการแบ่งแยกได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาจะมีการเปลี่ยนแปลงเขตพื้นที่การปกครองทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวมีพื้นที่ครอบคลุมในเขตของสองจังหวัด ก็ไม่เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินซึ่งออกโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วกลายเป็นโฉนดที่ดินออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เมื่อความปรากฏว่าโฉนดที่ดินแปลงที่แยกออกไปตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรี ก็ให้ส่งโฉนดที่ดิน สารบบที่ดิน และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องไปให้จังหวัดนนทบุรี และหากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ทั้งนี้ ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครแจ้งให้เจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบด้วย

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๘ การเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

ประเด็นพิจารณา เมื่อมีการนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ต่อมาปรากฏว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ออกทับ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๓๗ หมู่ที่ ๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๓๗๕ จะต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วยหรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เมื่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ย่อมมีผลทำให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ที่ออกสืบเนื่องจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างไรก็ตามแม้โฉนดที่ดินดังกล่าวจะออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ออกทับหนังสือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๑๓๗ ก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่ากระบวนการในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ย่อมเป็นอันถูกยกเลิกตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วจึงไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ อีกแต่อย่างใด

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕ ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

ประเด็นพิจารณา เมื่อศาลจังหวัดหลังสวนได้ขายทอดตลาด น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ให้กับนางมณฑา ผู้ประสิทธิ์ ไปแล้ว (หนังสือศาลจังหวัดหลังสวน ที่ ยธ ๐๒๐๐.๘๐๖/๓๕๔๒ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ให้แก่นางอนงค์ ที่ปานุเคราะห์ (เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๔๐) ตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ จะมีผลทำให้ น.ส. ๓ เลขที่ดังกล่าวถูกยกเลิกหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๖

เมื่อศาลจังหวัดหลังสวนได้ขายทอดตลาดที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ หมู่ที่ ๓ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของนางอนงค์ ที่ปานุเคราะห์ ให้แก่นางมณฑา ผู้ประสิทธิ์แล้ว (หนังสือศาลจังหวัดหลังสวน ที่ ยธ ๐๒๐๐.๘๐๖/๓๕๔๒ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐) นางมณฑาฯ ย่อมเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินแม้จะยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ เนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปที่ต้องทำตามแบบตาม นัยมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘/๒๕๐๖) ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่นำ น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ ซึ่งยังมีชื่อนางอนงค์ ที่ปานุเคราะห์ มาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ให้กับนางอนงค์ฯ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๔๐ หลังจากที่ศาลจังหวัดหลังสวนได้ดำเนินการขายทอดตลาดที่ดินตาม น.ส. ๓ เลขที่ดังกล่าวให้กับนางมณฑาฯ แล้วย่อมมีผลทำให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายชอบที่จะดำเนินการเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

ภาคผนวก ก

(ตัวอย่าง)

แบบตรวจสอบขั้นตอนการดำเนินการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน
ตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน(รายแปลง)

โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./น.ส.๓ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....

๒. ประธานคณะกรรมการสอบสวนรับทราบคำสั่งเมื่อวันที่.....

๓. คณะกรรมการสอบสวนประชุมเพื่อกำหนดประเด็นและผู้มีส่วนได้เสีย เมื่อวันที่.....

๔. การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย(ผู้ถือสิทธิในที่ดิน,ผู้รับจ้าง,ทายาทของเจ้ามรดกหรือผู้จัดการมรดก เป็นต้น)

() ครบ () ไม่ครบ

โดยวิธี () ทางไปรษณีย์ตอบรับ () ปิดหนังสือแจ้ง

() อื่น ๆ.....

๕. การโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย

() มีการคัดค้าน () ไม่มีการคัดค้าน หรือให้ถ้อยคำยินยอม

() ภายในกำหนดเวลา () เกินกำหนดเวลา

๖. การส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

() ส่งมอบ () ไม่ส่งมอบ

๗. การขยายระยะเวลาในการสอบสวน

() มีการขยายระยะเวลา () ไม่มีการขยายระยะเวลา

๘. การประชุมพิจารณาเมื่อวันที่.....

๘.๑ คณะกรรมการ

() ครบองค์ประชุม () ไม่ครบองค์ประชุม

๘.๒ การพิจารณาในประเด็นตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

() สมควรแก้ไข/เพิกถอน () ไม่สมควรแก้ไข/เพิกถอน

๘.๓ การพิจารณาคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย

() ฟังขึ้น () ฟังไม่ขึ้น

๘.๔ มติของที่ประชุม

() เอกฉันท์ () ไม่เอกฉันท์.....เสียง ต่อ.....เสียง

๕. การส่งสำนวนการสอบสวน ได้แก่ รายงานการสอบสวนและเอกสารที่เกี่ยวข้อง (เช่น หนังสือแจ้ง
ผู้มีส่วนได้เสีย หลักฐานการได้รับหนังสือแจ้ง บันทึกถ้อยคำต่างๆ หนังสือคัดค้าน เป็นต้น)

() ครบ

() ไม่ครบ

.....กรรมการ/เลขานุการ

(.....)

(ตัวอย่าง)

รายงานการสอบสวน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

วันที่.....

เรื่อง การเพิกถอน (แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.))

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน (รายงานการสอบสวนไม่ต้องเสนอผ่านผู้ใด เนื่องจากการรายงานต่ออธิบดีโดยตรงแต่การส่งสำนวนการสอบสวน ต้องส่งตามสายการบังคับบัญชา)

ตามที่ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อสอบสวนกรณีที่น่าสงสัยว่าโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

ประธานคณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่.....

และคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการสอบสวนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสร็จแล้ว จึงขอเสนอรายงานการสอบสวนดังนี้

๑. คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ประชุมพิจารณากำหนดประเด็นและผู้มีส่วนได้เสียเมื่อวันที่..... โดยมีประเด็นที่ต้องพิจารณา ดังนี้

๑.๑ โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....
หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ออกให้แก่.....
 เมื่อวันที่.....ตามมาตรา (โดยวิธี).....โดยอาศัยหลักฐาน(หรือโดยไม่มีหลักฐาน).....ปัจจุบันมีชื่อ.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิครอบครอง) มี/ไม่มีภาระผูกพัน.....เป็นโฉนดที่ดิน(หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน(ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

๑.๒ฯลฯ.....

๒. ประธานคณะกรรมการสอบสวนได้มีหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....ที่.....ลงวันที่.....แจ้งให้.....

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิครอบครอง/ผู้รับจ้าง) ในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ(ปิดประกาศหนังสือแจ้งในที่เปิดเผย/อื่น ๆ.....(ผู้มีส่วนได้เสีย)

.....ได้มีหนังสือคัดค้านฉบับลงวันที่.....และไม่ได้ส่งมอบโฉนดที่ดิน
(หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ แต่อย่างใด

๒.๑คัดค้านโดยอ้างว่า.....

๒.๒คัดค้านโดยอ้างว่า.....

๓. ประธานคณะกรรมการสอบสวนได้มีหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....
สาขา.....ที่.....ลงวันที่.....แจ้งให้.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์(ผู้ถือสิทธิครอบครอง/
ผู้รับจ้าง) ในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ซึ่ง
เป็นผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ....(ปิดประกาศ
หนังสือแจ้งในที่เปิดเผย).....(ผู้มีส่วนได้เสีย).....ทราบแล้ว และได้ให้ถ้อยคำตามบันทึก
ถ้อยคำ (ท.ค.๑๖) ฉบับลงวันที่.....ยินยอมให้เพิกถอน(แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ดังกล่าว และได้ส่งมอบ (หรือไม่ได้
ส่งมอบ) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) ให้แก่คณะกรรมการ
สอบสวนฯแล้ว)

๔. คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้รวบรวมพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังกล่าว
แล้วปรากฏข้อเท็จจริงโดยสรุปดังนี้

๔.๑ ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้วสรุปได้ดังนี้ (ลำดับข้อเท็จจริง)

(๑)

(๒)

(๓)ฯลฯ.....

๔.๒ สอบสวนพยานบุคคลแล้วสรุปได้ดังนี้

(๑)

(๒)

(๓)ฯลฯ.....

๔.๓ สอบสวนพยานหลักฐานที่ผู้มีส่วนได้เสียนำมาแสดงสรุปได้ดังนี้

(๑)

(๒)ฯลฯ.....

๕. คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นเป็นเอกฉันท์
(.....เสียงต่อ.....เสียง) ว่า.....
สมควร (ไม่สมควร) ดำเนินการเพิกถอน (แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.
๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (และ

กรรมการสอบสวนซึ่งไม่เห็นด้วยกับเสียงส่วนมาก ได้ทำความเห็นแย้งแนบทำรายงานการสอบสวนฉบับนี้แล้ว (ถ้ามี)

๕. คำคัดค้านของ.....ซึ่งอ้างว่า.....
คณะกรรมการสอบสวนฯพิจารณาแล้วเห็นว่า.....
 คำคัดค้านจึงฟังไม่ขึ้น (ฟังขึ้น/รับฟังได้)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

.....ประธานคณะกรรมการสอบสวน
 (.....) เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....นายอำเภอ.....
 (.....) กรรมการ

.....นายกองค์การบริหารส่วนตำบล.....
 (.....) กรรมการ

.....กรรมการและเลขานุการ
 (.....) ตำแหน่ง.....

ความเห็นแย้ง (แนบทำรายงานการสอบสวนฉบับลงวันที่.....)

ตามที่คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลง
วันที่.....ได้ประชุมพิจารณาและมีมติโดยเสียงข้างมากกรณีปรากฏว่า โฉนดที่ดิน
(หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่
คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....นั้น ข้าฯ
.....ตำแหน่ง.....ซึ่งเป็นกรรมการสอบสวน ไม่เห็น
ด้วยกับมติดังกล่าว โดยเห็นว่า.....

จึงขอทำความเห็นแย้งนี้ไว้เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

..... (ตำแหน่ง).....

(.....) กรรมการ

(ตัวอย่าง)

รายงานการประชุมคณะกรรมการสอบสวน

ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

ครั้งที่ ๑/.....

เมื่อวันที่.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา.....

รายชื่อผู้เข้าประชุม

๑.ตำแหน่ง..... ประธานคณะกรรมการ
๒.ตำแหน่ง..... กรรมการ
๓.ตำแหน่ง..... กรรมการ
๔.ตำแหน่ง..... กรรมการและเลขานุการ

รายชื่อผู้ไม่เข้าประชุม

๑.ตำแหน่ง.....

เริ่มประชุม เวลา.....น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ทราบ

ประธาน อธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งที่...../.....ลงวันที่.....

ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อสอบสวนกรณีปรากฏว่าโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา.....เป็นประธาน นายอำเภอ.....นายก

องค์การบริหารส่วนตำบล/นายกเทศมนตรีตำบล (เมือง/นคร).....เป็นกรรมการ และ

.....ตำแหน่ง.....สังกัด.....เป็นกรรมการและเลขานุการ

และประธานคณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่.....โดย

คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการสอบสวนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน

กฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน

นับแต่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน แต่หากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จ

ได้ก็สามารถแจ้งเหตุขัดข้องดังกล่าวไปยังอธิบดีกรมที่ดิน เพื่อขอขยายระยะเวลาออกไปอีกตามความ

จำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวันนับแต่ระยะสอบสวนครั้งแรกสิ้นสุดลง

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา

ประธานขอให้พิจารณากรณีที่ปรากฏว่า โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓/น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

ที่ประชุม ได้ร่วมกันตรวจสอบพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่าโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ออกให้แก่.....เมื่อวันที่.....ตามมาตรา (โดยวิธี).....โดยอาศัยหลักฐาน (หรือโดยไม่มีหลักฐาน).....ปัจจุบันมีชื่อ.....เป็นผู้ออกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิครอบครอง) มี/ไม่มีภาระผูกพัน.....เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....และให้ประธานคณะกรรมการสอบสวนมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสได้แย้งคัดค้านดังนี้

(๑)ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิครอบครอง) ที่อยู่.....

(๒)ทายาทที่อยู่.....

(๓)ผู้รับจ้าง.....ที่อยู่.....

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องอื่นๆ

ไม่มี

ปิดการประชุม เวลา.....น.

.....ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(.....)

.....ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(.....)

(ตัวอย่าง)

รายงานการประชุมคณะกรรมการสอบสวน

ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

ครั้งที่/.....

เมื่อวันที่.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา.....

.....

รายชื่อผู้เข้าประชุม

- ๑.....ตำแหน่ง.....ประธานคณะกรรมการ
 ๒.....ตำแหน่ง.....กรรมการ
 ๓.....ตำแหน่ง.....กรรมการ
 ๔.....ตำแหน่ง.....กรรมการและเลขานุการ

รายชื่อผู้ไม่เข้าประชุม

- ๑.....ตำแหน่ง.....

เริ่มประชุม เวลา.....น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ทราบ
 ไม่มี

ระเบียบวาระที่ ๒ รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑/.....ลงวันที่.....

มติประชุม รับรอง

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา

ประธาน กรณีที่ปรากฏว่า โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.))

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เป็น

โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่ตลาดเคลื่อน(ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก

.....

ประธานคณะกรรมการสอบสวน ได้มีหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ที่.....ลงวันที่.....แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ทางไปรษณีย์ตอบรับ (ปิดหนังสือแจ้ง หรือโดยวิธีอื่น เช่น ผู้มีส่วนได้เสียรับเอง เป็นต้น) ครบกำหนดแล้ว

ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน (หรือผู้มีส่วนได้เสียให้อภัยคำยินยอมให้เพิกถอน/แก้ไขแล้วตามบันทึกถ้อยคำ

(ท.ด. ๑๖) ฉบับลงวันที่.....หรือนาย/นาง/นางสาว.....ผู้มีส่วนได้เสีย ได้มีหนังสือ

ฉบับลงวันที่.....ได้แย่งคัดค้านโดยอ้างเหตุว่า.....)

และได้รวบรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคลแล้ว จึงขอให้ที่ประชุมร่วมกันพิจารณา

มติการประชุม ได้ร่วมกันตรวจสอบจากพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องแล้วมีความเห็นเป็นเอกฉันท์ (หรือ

โดยเสียงข้างมาก.....เสียง ต่อ.....เสียง ว่า โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำ

ประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ออกให้แก่.....เมื่อวันที่.....

ตามมาตรา (โดยวิธี).....โดยอาศัยหลักฐาน(หรือโดยไม่มีหลักฐาน).....ปัจจุบันมี

ชื่อ.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์(ผู้ถือสิทธิครอบครอง) มี/ไม่มีภาระผูกพัน

.....เป็นโฉนดที่ดิน(หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน(ไม่ชอบ

ด้วยกฎหมาย) เนื่องจากสำหรับ

คำคัดค้านของ.....ผู้มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่า.....

คำคัดค้านจึงฟังไม่ขึ้น ส่วนกรรมการสอบสวน (.....) ไม่เห็นด้วยกับความเห็นดังกล่าว

ข้างต้น โดยเห็นว่า.....

ระเบียบวาระที่ ๓

เรื่องอื่นๆ

ไม่มี

ปิดการประชุม

เวลา.....น.

.....ประธานคณะกรรมการสอบสวน
(.....)

.....ตำแหน่ง.....
(.....) กรรมการ

.....ตำแหน่ง.....
(.....) กรรมการ

.....กรรมการและเลขานุการ
(.....)

(ตัวอย่าง)

หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการการสอบสวน
ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่.....

(ส่วนราชการที่ออกหนังสือ)

วันที่.....

เรื่อง การเพิกถอน (แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.))

เรียน.....(ผู้มีส่วนได้เสีย).....

สิ่งที่แนบมาด้วย สำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

จำนวน.....ฉบับ

ด้วยปรากฏว่า การออกโฉนดที่ดิน(หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.))
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เป็นโฉนดที่ดิน
(หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก

อธิบดี (ผู้ซึ่งได้รับการมอบหมายจากอธิบดีกรมที่ดิน) โดยอาศัยอำนาจตามความใน
มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมาย (ฉบับที่ ๑๑) ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตั้งคณะกรรมการสอบสวน
การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการ
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ จึงมีคำสั่งอธิบดี กรมที่ดิน
ที่...../.....ลงวันที่.....ตั้งคณะกรรมการสอบสวนเพื่อทำการสอบสวนและ
เสนอความเห็นประกอบการพิจารณาต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะกรรมการสอบสวนฯ จึงขอแจ้งให้ท่านซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการเพิกถอน
(แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....หน้าสำรวจ
.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ทราบ และขอให้ท่านนำ
โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) ฉบับดังกล่าวไปมอบให้
.....ประธานคณะกรรมการสอบสวน หรือ.....ณ สำนักงานที่ดิน.....(หรืออื่นๆ

ระบุ).....และหากท่านมีความประสงค์จะคัดค้านการเพิกถอน (แก้ไข) ด้วยเหตุประการใด ขอให้
ยื่นคำคัดค้านพร้อมเอกสารหลักฐาน(ถ้ามี) ต่อคณะกรรมการสอบสวน ณ สำนักงานที่ดิน.....
(หรืออื่นๆ ระบุ).....ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากท่านไม่คัดค้าน
ภายในกำหนดถือว่าไม่มีการคัดค้าน และคณะกรรมการสอบสวนฯ จะได้พิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ประธานคณะกรรมการสอบสวน

(ส่วนราชการที่ออกหนังสือ)

โทร.....

โทรสาร.....

(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๑๖๐๐ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๔๔)

(ตัวอย่าง)

(ท.ด. ๔)



ที่ดิน

☐ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส.๓ ก. ☐เลขที่.....หน้าสำรวจ.....

หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ที่...../.....

ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศ

เรียน

พร้อมหนังสือนี้ขอส่ง.....หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวน
 ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ราย นาย ก.ดังกล่าวรวม ฉบับ มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ที่
 ที่ว่าการอำเภอ / สำนักงานเขต, ที่ทำการกำนัน, เทศบาลและบริเวณที่ดิน เพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน และได้ส่ง
 ค่าปิดประกาศเป็นเงิน.....บาท มาด้วย เมื่อปิดประกาศแล้ว ขอให้รายงานตามแบบทำหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

รายงานการปิดประกาศ

วันที่..... เดือน พ.ศ.

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือของท่าน ที่...../.....ลงวันที่.....

ส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ราย นาย ก.
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....กับเงินค่าปิด
 ประกาศเป็นเงิน.....บาท ไปนั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้ว และได้ปิดประกาศไว้ที่ที่ว่าการอำเภอ / สำนักงาน
 เขต, ที่ทำการกำนัน, เทศบาลและบริเวณที่ดินเสร็จแล้ว เมื่อวันที่เดือน.....พ.ศ.
 เวลา.....น.

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

(ตัวอย่าง)

ที่ นว ๐๐๑๕.๕/

ศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์

ถนนสวรรค์วิถี นว ๖๐๐๐๐

เรื่อง ขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....

ตามที่อธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....
ลงวันที่.....ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
เพื่อดำเนินการกรณีที่น่าสงสัยว่า (โฉนดที่ดิน/ หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เลขที่.....ตำบล
.....อำเภอ.....จังหวัด.....ได้ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย/คลาดเคลื่อน
โดยให้จังหวัดแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งทราบและให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้
โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการ
จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ ความละเอียด
แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งดังกล่าวได้สอบสวนแล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการ
ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดหกสิบวันได้ เนื่องจาก..... (ระบุเหตุผลที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ)

จึงขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนออกไปอีก.....

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ผู้ว่าราชการจังหวัด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

กลุ่มงานวิชาการที่ดิน

โทร./โทรสาร

(ตัวอย่าง)

ที่ นว ๐๐๑๕.๕/

ศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์

ถนนสวรรค์วิถี นว ๖๐๐๐๐

เรื่อง เปลี่ยนแปลงกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑
 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....

ตามที่รองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....
 ลงวันที่.....ตั้งให้ (ชื่อ - ตำแหน่ง) สำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา เป็นกรรมการและเลขานุการใน
 คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ความละเอียดแจ้งแล้ว
 นั้น

เนื่องจาก “(ชื่อ - ตำแหน่ง).....สำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา/ ได้ (ลาออก / ย้ายไป
 ปฏิบัติราชการที่จังหวัดอื่น /.....) แล้ว จึงขอให้ตั้ง (ชื่อ - ตำแหน่ง) สำนักงานที่ดินจังหวัด /
 สาขา เป็นกรรมการและเลขานุการแทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ผู้ว่าราชการจังหวัด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

กลุ่มงานวิชาการที่ดิน

โทร./โทรสาร

ภาคผนวก ข

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๐๖/๕๒๑๔

กรมที่ดิน

๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดแพร่

อ้างถึง หนังสือที่ พร ๑๕/๑๒๔๕๐ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารต่างๆ รวม ๑ ฉบับ

ตามที่จังหวัดแพร่ว่า

๑. กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล ภายหลังที่ได้มีการแจ้งการครอบครองที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว จะควรแก้ไขหมู่บ้าน ตำบลใน น.ส. ๓ อนุโลมตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๕๕๑๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๐๒ ข้อ (๓) หรือไม่

๒. การที่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินไว้ แล้วออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และได้จดทะเบียนโอนไปยังบุคคลอื่น ต่อมาจึงได้ทราบว่าแจ้ง ส.ค.๑ ผิดตำบลเช่นนี้ จะแก้ไขเกี่ยวกับทะเบียนการครอบครอง สารบบ ส.ค.๑ น.ส.๓ เอกสารสัญญาและเอกสารอื่นๆ อย่างไร จึงจะถูกต้องตามทางปฏิบัติ นั้น กรมที่ดิน ได้พิจารณาแล้วขอชี้แจงว่า

๑. กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล ให้อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๕๕๑๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๐๒ ข้อ ๒ โดยไม่ต้องหมายเหตุอย่างใดอีก

๒. กรณีที่ปรากฏว่า ได้แจ้ง ส.ค.๑ ผิดตำบล ให้อำเภอสอบสวนหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอจังหวัด เมื่อจังหวัดได้ส่งอนุมัติให้แก้ไขแล้ว ก็ให้อำเภอแก้หลักฐานหมู่บ้านและตำบลในเอกสารต่างๆ ในสารบบ ส.ค.๑ และฉบับผู้ถือให้ถูกต้องตรงกับความจริง ส่วนเลขที่ทะเบียนเดิมให้แก้ไขใหม่ เปลี่ยนเป็นใช้เลขที่ทะเบียนในหมู่บ้านและตำบลใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายของหมู่บ้าน และหมายเหตุในทะเบียนเดิมด้วยอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เจ้าของที่ดินได้แจ้งการครอบครองไว้ผิดหมู่บ้านและตำบล จึงได้ยกการไปลงไว้ในทะเบียนเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....” ส่วนในรายทะเบียนที่ยกมาลงใหม่ ก็ให้หมายเหตุด้วยว่า “รายนี้ยกมาจากทะเบียนเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....เนื่องจากเจ้าของที่ดินแจ้งการครอบครองไว้ผิดหมู่บ้านและตำบล” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อกำกับไว้ ส่วนสารบบส.ค.๑ ให้ยกเอกสารต่างๆจาก สารบบเดิมไปเก็บไว้ในสารบบของหมู่บ้านและตำบลใหม่ เมื่อได้แก้ไข ส.ค.๑ และทะเบียนเสร็จแล้ว ก็ให้จัดการแก้ไข น.ส.๓ และเอกสารต่างๆเสียให้ถูกต้องตรงกันต่อไป การจัดทำและแก้ไขเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อกำกับไว้ทุกแผ่นเสร็จแล้วรายงานเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดินให้กรมที่ดินทราบตามระเบียบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ)

ส. เปี่ยมศรี

(นายแสวง เปี่ยมศรี)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๐๘/ว.๓๑๔๓๐

กรมที่ดิน

๒๘ กันยายน ๒๕๖๔

เรื่อง ข้อมความเข้าใจในการบันทึกถ้อยคำของผู้มีส่วนได้เสีย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า ในการบันทึกถ้อยคำของผู้มีส่วนได้เสียกรณีที่ดินทางราชการจะแก้ไขหรือเพิกถอนการออกโฉนดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการแจ้งการจดทะเบียนที่ดินที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีบางจังหวัด พนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกถ้อยคำของผู้มีส่วนได้เสีย ยังไม่รัดกุมและชัดเจนพอ

ฉะนั้น จึงขอเรียนข้อมความเข้าใจว่า การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้มาให้ถ้อยคำยินยอมให้แก้ไขหรือเพิกถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การบันทึกถ้อยคำให้ใช้แบบท.ด. ๑๖ และควรบันทึกให้ชัดเจนว่า การแก้ไขจะแก้ไขอย่างไร เพราะเหตุอย่างใดจึงต้องมีการแก้ไขหรือเพิกถอน ผู้มีส่วนได้เสียทราบแล้วไม่ขัดข้องในการที่จะแก้ไขหรือเพิกถอนนั้น จึงเรียนมาเพื่อได้โปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โชติ เสวตรุนทร์

(นายโชติ เสวตรุนทร์)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนกรรมสิทธิ์

ระเบียบกรมที่ดิน

ที่ ๓/๒๕๖๖

เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

โดยที่ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ให้อธิบดีกรมที่ดินกำหนดวิธีการที่จะทำการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ฉะนั้น อธิบดีกรมที่ดินจึงกำหนดวิธีการที่จะเพิกถอนหรือแก้ไข ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำสำเนาคำพิพากษา หรือคำสั่งอันถึงที่สุด ซึ่งศาลรับรองสำเนาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการที่ดิน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือไว้ เมื่อมีผู้นำมาส่งตามที่เรียกแล้วก็ให้ออกใบรับให้ไว้เป็นหลักฐานและให้ดำเนินการดังนี้

ก. ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องทำการเพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียน หรือจดทะเบียนรายการจดทะเบียนให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้าของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารนั้นแล้วบรรยายด้วยอักษรแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสาร หรือรายการจดทะเบียน) นี้ ได้เพิกถอนตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขคำที่...../..... คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ซึ่งคดีถึง “ที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข. ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารหรือรายการจดทะเบียน ให้ขีดฆ่าตอนทีกลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วตกแต่งแก้ไขให้ถูกต้องตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วให้บรรยายด้วยอักษรแดงว่า “ได้แก้ไขคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขคำที่...../.....คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ในการเรียกเอกสารหลักฐานจากผู้ยึดถือ ถ้าไม่ได้เอกสารนั้นมา หากเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนตามกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๖ หรือ ข้อ ๑๑ (๓) ส่วนเอกสารอื่นๆก็ให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงไว้ ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึงเหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมา แล้วดำเนินการต่อไปตามข้อ ก. หรือ ข. แล้วแต่กรณี

(๒) ถ้าโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่จดทะเบียนที่ดินมีชื่อหรือรายการไม่ตรงกับกรณีที่ดินที่ศาลสั่ง หรือมีคำพิพากษา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันใดๆ อยู่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

(๓) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ (๑) เสร็จแล้วให้ส่งโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสาร ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารไว้ในสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

แล้วรายงานไปยังกรมที่ดินให้ทราบทุกราย

ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๖

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๖

(ลงชื่อ) อ. วิสูตร โยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตร โยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน