

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน กฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน
การออกหนังสือรับรอง การออกไปแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน

พ.ศ. ๒๕๖๓^{*}

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๒ วรรคสาม และ
มาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อติบดี” หมายความว่า อติบดีกรมที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การก่อตั้งทรัพย์สิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒ ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนด
ที่ดิน หรือห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประสงค์จะขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินในที่ดิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดดังกล่าว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน
ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) หนังสือแสดงความยินยอมจากผู้รับจ้างหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธิอื่นใด

แล้วแต่กรณี ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อตั้งทรัพย์สินมีการจ้างหรือใช้เป็นหลักประกันตาม
กฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓ เมื่อได้รับคำขอตั้งทรัพย์สินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำขอ
และเอกสารและหลักฐานว่าถูกต้องและครบถ้วนหรือไม่ หากไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่บันทึกความบกพร่อง และให้ผู้ยื่นคำขอและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามไว้ในบันทึกนั้น พร้อม
ทั้งแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานให้ถูกต้องและครบถ้วนภายใน
ระยะเวลาที่กำหนด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานให้ถูกต้อง
และครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ยื่นคำขอไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อไป และให้
พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายเรื่องออกจากสารบบ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{*} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗/ตอนที่ ๙๖ ก/หน้า ๙/๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

ข้อ ๕ ก่อนจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ และความสามารถของผู้ยื่นคำขอ และความสมบูรณ์ของนิติกรรม และให้สอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับกำหนดเวลาทรัพย์สินและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดทำบันทึกถ้อยคำตามแบบที่อธิบดีกำหนด และหากมิได้บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ผู้ยื่นคำขอลงลายมือชื่อในบันทึกถ้อยคำและเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่อาจเรียกให้ผู้ยื่นคำขอส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมให้ถูกต้องและครบถ้วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้บันทึกการเรียกเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

ในกรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าการก่อตั้งทรัพย์สินนั้นเป็นโมฆะกรรมหรือโมฆียะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

ข้อ ๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ใดแล้ว ให้ออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน โดยให้บันทึกสาระสำคัญการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินให้เป็นไปตามคำขอและบันทึกถ้อยคำ

หมวด ๒

หนังสือรับรองทรัพย์สิน

ส่วนที่ ๑

การออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน

ข้อ ๖ หนังสือรับรองทรัพย์สินสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ และหนังสือรับรองทรัพย์สินสำหรับห้องชุด ให้ใช้แบบ ท.ส. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๗ การออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน ถ้ามิได้กระทำด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้น และมอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน และในกรณีที่มีการจัดเก็บหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดินในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้ข้อมูลดังกล่าวถือเป็นต้นฉบับ

ข้อ ๘ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดินที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อตรวจสอบหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับที่ออกให้แก่ผู้ทรงทรัพย์สินหรือหลักฐานอื่นที่มีอยู่ และให้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม พร้อมทั้งให้แจ้งผู้ทรง

ทรัพย์สินสิทธิทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิตามที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ส่วนที่ ๒

การออกไปแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ

ข้อ ๙ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิที่มีได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธินั้นตั้งอยู่ หากสอบสวนผู้ยื่นคำขอแล้วปรากฏว่าหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิดังกล่าวสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญจริง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิให้แก่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธินั้น

ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญโดยไม่ปรากฏที่ตั้งทรัพย์สินสิทธิ เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ หรือลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก่อนออกไปแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศรายละเอียดการขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิเป็นเวลาสามสิบวันเพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน และในกรณีที่มิได้ประกาศด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิที่ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิที่ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

ข้อ ๑๐ ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิสูญหาย

(๑) ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ และผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิมา

(๒) เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินสิทธิของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติ ได้ยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินสิทธิแล้ว แต่ไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิมา

ในกรณีตาม (๑) ให้ผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ สำหรับกรณีตาม (๒) เมื่อเจ้าพนักงานนั้นมีหนังสือแจ้งการขายทอดตลาดถึงพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิให้ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด

ข้อ ๑๑ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิที่มีได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์การออกไปแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ หรือแบบ ท.ส. ๒ แล้วแต่กรณี โดยระบุคำว่า “ใบแทน” ด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าของหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ

หมวด ๓

ประเพณีนิติกรรมและการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๒ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินให้กระทำได้เฉพาะประเพณีนิติกรรมดังต่อไปนี้

(๑) การโอนทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทน

(๒) การโอนทรัพย์สินโดยไม่มีค่าตอบแทน

(๓) การจำนองทรัพย์สิน

(๔) การจดทะเบียนนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับ (๑) (๒) หรือ (๓)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๓ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนด พร้อมทั้งนำหนังสือรับรองทรัพย์สินและเอกสารและหลักฐานอย่างอื่นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้

ข้อ ๑๔ ก่อนจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่กรณี และความสมบูรณ์ของนิติกรรม และกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

การสอบสวนตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่อาจขอให้บุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น

ในกรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า นิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ หากเป็นโมฆะกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้ชัด

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้น มีการก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนนิติกรรมทราบด้วย

ข้อ ๑๕ การจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาเกี่ยวกับกรนั้น แล้วแต่กรณี และในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้บันทึกสาระสำคัญของหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับ

สำนักงานที่ดินและฉบับผู้ทรงทรัพย์สินให้ตรงกันด้วยการกฤษฎีกา

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน เมื่อมีการจดทะเบียนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๖ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญาให้ทำเป็นฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ และมอบให้ผู้ขอหรือคู่กรณีอีกหนึ่งฉบับ หรือสองฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปแบบที่ถูกต้องให้ทำหนึ่งฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือเก็บไว้ในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

ข้อ ๑๗ ในการขอจดทะเบียนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแปลงทางทะเบียนในหนังสือรับรองทรัพย์สินตามแบบที่อธิบดีกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือรับรองทรัพย์สิน

(๒) คำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดก

(๓) เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์สินเป็นบุคคลต่างด้าวถึงแก่ความตาย หากทายาทมีความประสงค์ขอรับโอนทรัพย์สินโดยทางมรดก ให้ดำเนินการขอแต่งตั้งผู้จัดการมรดกต่อศาลไทย

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งมีชื่อในหนังสือรับรองทรัพย์สินอยู่แล้วขอจดทะเบียนนิติกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นโดยทางมรดกให้ทายาทของผู้ทรงทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศ

ข้อ ๑๘ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในสิทธิตามหนังสือรับรองทรัพย์สินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หากประสงค์จะขออายัดทรัพย์สินให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขออายัดตามวรรคหนึ่งได้นำมาแสดงแล้วเห็นสมควรเชื่อถือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ส่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเอกสารหรือหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัด และแจ้งให้ผู้ยื่นคำขออายัดทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอตามที่มีผู้ยื่นคำขอได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ยื่นคำขอที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๔

การยกเลิกทรัพย์สิน

ข้อ ๑๙ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินผู้ใด ประสงค์จะยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลา ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน รวมทั้งให้มีบันทึกถ้อยคำของผู้จดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินว่าการขอยกเลิกไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต หากหนังสือรับรองทรัพย์สินมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือรับรองทรัพย์สิน

(๒) โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์สิน

คำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินและบันทึกถ้อยคำของผู้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน และเอกสารและหลักฐานตามข้อ ๑๙ แล้วเห็นว่าถูกต้องและครบถ้วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน หากหนังสือรับรองทรัพย์สินมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้บันทึกสาระสำคัญลงไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดให้ตรงกัน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน และเอกสารและหลักฐานตามข้อ ๑๙ แล้วเห็นว่า การขอยกเลิกทรัพย์สินจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับคำขอยกเลิกทรัพย์สินนั้น

หมวด ๕

การเพิกถอนและแก้ไขหนังสือรับรองทรัพย์สิน

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่มีการเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์สิน การเพิกถอนรายการจดทะเบียนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งมีผลกระทบต่อการก่อตั้งทรัพย์สิน หรือการเพิกถอนรายการก่อตั้งทรัพย์สิน ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์สินที่ก่อตั้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว แล้วแต่กรณี ถูกเพิกถอนไปด้วย

เมื่อมีการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ทรงทรัพย์สินทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์สินตามกับผู้ทรงทรัพย์สินได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์สินที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๒ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือได้จดทะเบียนนิติกรรม หรือจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ข้อ ๒๓ ก่อนทำการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือการจดทะเบียนนิติกรรมหรือจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินตามข้อ ๒๒ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนชั้นคณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา จำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๒๔ ให้คณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๒๓ มีอำนาจเรียกหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนนิติกรรมหรือได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

การสอบสวนตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งรายงานการสอบสวนให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ สั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็น แต่ไม่เกินหกสิบวัน

ข้อ ๒๕ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๒๔ วรรคสอง เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ข้อ ๒๖ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามหมวดนี้ ถ้าไม่ได้หนังสือรับรอง
ทรัพย์สินสิทธิมา ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไป
แทนหนังสือรับรองทรัพย์สินเพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๒๗ ให้นำกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา ๖๑ วรรคเก้า แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑)
พ.ศ. ๒๕๕๑ มาใช้บังคับแก่การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณา
เพิกถอนหรือแก้ไขด้วยโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

