



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๒๒๒๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ กันยายน ๒๕๕๖

เรื่อง การรับคำขอและการจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบโต้สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดิน
แห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๘๑๘ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ด้วยปรากฏว่า มีสำนักงานที่ดินแห่งหนึ่งรับคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน ตามระเบียบ
กรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน
ใบโต้สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ แต่ได้ส่งเอกสาร
เรื่องราวการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้สำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนล่าช้ากว่าระยะเวลา
ที่ระเบียบกรมที่ดินกำหนด ซึ่งต่อมาปรากฏว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าวซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้
เสียชีวิตไปก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่จะจดทะเบียน เป็นเหตุให้การจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. ได้กำหนดให้สำนักงานที่ดินที่
รับคำขอและสำนักงานที่ดินท้องที่ที่มีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน
ระยะเวลาที่กำหนดไว้ กล่าวคือ ภายใน ๓ วันทำการและ ๕ วันทำการตามลำดับ แต่เนื่องจากการจดทะเบียน
กรณีดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน ซึ่งมีช่วงระยะเวลาในการส่งเอกสารระหว่างสำนักงานที่ดิน
และช่วงระยะเวลาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง แม้ระเบียบกรมที่ดินจะกำหนดเวลาให้ดำเนินการแล้วเสร็จไว้
และแม้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าวโดยเคร่งครัดก็ตาม ในช่วงระยะเวลาระหว่างการ
ส่งเอกสารและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องก็อาจเกิดเหตุการณ์กรณีดังกล่าวขึ้นได้ ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกัน
ปัญหากรณีดังกล่าว จึงขอให้กำชับแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

/๑. สำนักงานที่ดิน ...

๑. สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เร่งรัดดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวโดยเคร่งครัด และให้บันทึกกรณีรับทราบถึงผลตามกฎหมายของการยื่นคำขอและการจดทะเบียนไว้ด้านหลังสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงด้วยว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินจะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้จดทะเบียนแล้ว

๒. สำนักงานที่ดินท้องที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เร่งรัดดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวโดยเคร่งครัด และในการตรวจสอบสภาพบุคคลของผู้ขอกรณีเป็นบุคคลธรรมดาให้ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลของผู้ขอทั้งสองฝ่ายจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง เพื่อการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ทราบว่าผู้ขอยังมีสภาพบุคคลอยู่หรือไม่ ทั้งนี้ตามบันทึกข้อตกลงว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์ โดยวิธีการ COUNTER SERVICE ระหว่าง สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กับ กรมที่ดิน ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒.

๒.๒ กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่ได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือหรือประสานงานด้วยวิธีอื่น ขอความร่วมมือตรวจสอบข้อมูลของผู้ขอทั้งสองฝ่ายกับนายทะเบียนท้องถิ่นเป็นกรณีเร่งด่วน เพื่อให้ทราบว่าผู้ขอมีสภาพบุคคลอยู่หรือไม่ ทั้งนี้ ให้เร่งดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาไม่เกิน ๕ วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับเรื่องตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายบุญเชิด สิคเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔