



ที่ มท ๐๗๑๐/ว

35860

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐



ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๐๘ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๒๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ขอให้ส่งกาชับเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ถือปฏิบัติตามนโยบายสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๐/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๗ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยเคร่งครัด นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่ามีราษฎรจำนวนมากร้องเรียนว่าถูกเอารัดเอาเปรียบหรือถูกหลอกลวงในการทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเรื่องที่ทางราชการไม่อาจให้ความช่วยเหลือประการใดได้ เหตุที่เกิดการเอารัดเอาเปรียบกันขึ้นระหว่างคู่กรณี ประการหนึ่งก็เนื่องมาจากการที่คู่กรณีฝ่ายหนึ่งได้อาศัยช่องทางของกฎหมายและความรู้ทางกฎหมายที่ไม่เท่าเทียมกัน ทำการเอารัดเอาเปรียบคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง ปัญหาการขาดความรู้ความเข้าใจด้านกฎหมายของราษฎรในการทำนิติกรรมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน จนเป็นเหตุให้ถูกเอารัดเอาเปรียบนั้น ถ้าหากเจ้าหน้าที่ที่ดินผู้ทำหน้าที่ในการจดทะเบียนการทำนิติกรรมสัญญาต่าง ๆ ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามแนวทางที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๐/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๗ กำหนดไว้โดยเคร่งครัด และพยายามชี้แจงและอธิบายให้ราษฎรได้รับทราบและเข้าใจถึงประเภทและผลของการทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ก่อนที่จะได้ทำการจดทะเบียนนิติกรรมสัญญานั้น ๆ ให้แก่ราษฎรแล้ว ก็จะทำให้ปัญหาการเอารัดเอาเปรียบคลี่คลายลดน้อยลงได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดส่งกาชับเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๐/๒๕๕๗

ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๗ อย่างเคร่งครัด และก่อนที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เจ้าพนักงานที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียน ซึ่งแจ้งให้ผู้ขอได้ เข้าใจถึงสาระสำคัญและผลของการทำนิติกรรม สัญญาที่ขอให้ดำเนินการจดทะเบียนนี้ และเมื่อผู้ขอได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ตลอดจน เอกสารต่าง ๆ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำไว้แล้ว เข้าใจดี ไม่มีข้อขัดข้องประการใด เจ้าพนักงานที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนให้ไว้

ขอแสดงความนับถือ



(นายวีเชิร รัตนะพงษ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

เวียนทุกฝ่ายทราบ

14 S.A. 2541

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๓๓

ท. ๓-๒ วีเชิร

ท. ๓-๔

ท. ๓-๕



ที่ มท 0701.2/ว 35862

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท 10200

8 ธันวาคม 2541

เรื่อง ขอให้ตรวจสอบงานค้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบัญชีเรื่องร้องเรียน จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยปรากฏว่า เรื่องร้องเรียนต่าง ๆ ที่กรมที่ดินแจ้งให้จังหวัดตรวจสอบ
ข้อเท็จจริง แล้วรายงานผลให้กรมที่ดินทราบ โดยจังหวัดมีความเห็นว่าควรยุติเรื่อง
แต่กรมที่ดินมิได้แจ้งให้จังหวัดทราบ ทำให้เรื่องดังกล่าวค้างเป็นจำนวนมาก

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้จังหวัดสามารถเร่งรัด ติดตาม
ตรวจสอบงานค้างดังกล่าวได้อย่างถูกต้อง จึงขอให้สำรวจและจัดทำบัญชีงานค้าง
ดังกล่าว ส่งให้กรมที่ดินภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2541 เพื่อจะได้ตรวจสอบเรื่อง
ที่ยุติ แล้วจำหน่ายบัญชีให้ถูกต้องตรงกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินดำเนินการต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานเลขานุการกรม
โทร. (มท) 50801-12 ต่อ 222
โทรสาร (02) 2211825

(ตัวอย่าง)

บัญชีเรื่องร้องเรียนของจังหวัด

ลำดับ ที่	เลขที่หนังสือ	วัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	ประเด็น	ผู้ร้อง	ความเห็นของ จังหวัด	หมายเหตุ