



ที่ มท ๐๗๒๘/ว 40121

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๓

เรื่อง การสอบสวนใกล้เกลี่ยกรณีผู้คัดค้านแนวเขตตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๐๕๘ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ข้อมความเข้าใจและวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการสอบสวน
ใกล้เกลี่ยกรณีผู้คัดค้านแนวเขตตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่า ให้สอบสวนใกล้เกลี่ย
เฉพาะเรื่องแนวเขตเท่านั้น โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ส่วนข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่น ๆ
ที่คู่กรณีตกลงกันนอกเหนือจากเรื่องแนวเขต เช่น คู่กรณีตกลงกันว่า ผู้คัดค้านยอมรับแนวเขตแต่มีเงื่อนไขว่า
เจ้าของที่ดินต้องจดทะเบียนการจ่ายมาให้ผู้คัดค้าน เป็นต้น ข้อตกลงดังกล่าวไม่ควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่
จะเข้าไปมีส่วนรับรู้ให้เป็นเรื่องของคู่กรณีเอง และไม่ควรรับบันทึกลงในรายการสอบสวนใกล้เกลี่ย นั้น

กรมที่ดินขอข้อมความเข้าใจเพิ่มเติมว่า การคัดค้านเรื่องกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน
ไม่ใช่อำนาจการคัดค้านแนวเขตที่ดินตามนัยมาตรา ๖๕ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เจ้าของที่ดิน
ตามโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม ช่างรังวัดได้ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกภาษี ปรากฏว่า
มีผู้คัดค้านอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนั้นบางส่วนจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว กรณีเช่นนี้มาชการ
คัดค้านแนวเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่มีอำนาจสอบสวนใกล้เกลี่ยได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือ เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวันชัย ตันท์สกุล)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 29278

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๒ กันยายน ๒๕๕๓

เรื่อง การทุจริตของผู้มาติดต่อเกี่ยวกับที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่ามีผู้มาติดต่อเกี่ยวกับที่ดินหลายรายเป็นผู้ทุจริต เช่น ปลอมแปลงเอกสารต่าง ๆ ปลอมตัวหรือแอบอ้างเป็นเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือขอใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่กระทำการโดยประมาท หรือไม่ได้อาศัยความละเอียดรอบคอบในการสอบสวน หรือตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ดำเนินการให้ไปโดยผิดพลาด ก็จะทำให้เกิดความเสียหายต่อประชาชนที่เกี่ยวข้อง ทางราชการรวมทั้งตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการเองอาจจะต้องรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและทางอาญา และอาจถูกดำเนินการทางวินัยด้วย กรมที่ดินเคยมีคำสั่งและหนังสือเวียนย้ำเตือน วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการสอบสวนสิทธิของผู้มาขอทำการเกี่ยวกับที่ดินแล้วหลายครั้ง แต่ก็ยังปรากฏว่ามีเหตุการณ์เกี่ยวกับการทุจริตเกิดขึ้นอีกบ่อยครั้ง โดยไม่น่าจะมีเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้เอาใจใส่ในการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งมีตัวอย่างดังต่อไปนี้

๑. โฉนดที่ดินแปลงหนึ่งมีชื่อ นายทา เป็นเจ้าของที่ดิน เมื่อนายทา เสียชีวิตลง นายคำภา ซึ่งเป็นพี่ชายอายุต่ำกว่า ๕ ปี ได้ไปขอเปลี่ยนชื่อต่อทางราชการเป็น นายทา เช่นเดียวกับเจ้าของที่ดิน แล้วนำโฉนดที่ดินดังกล่าวพร้อมคำขอมีบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาคำขอเปลี่ยนชื่อตัวมาขอจดทะเบียนจน้องเป็นประกันการกู้ยืมเงินจาก นางนุช พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนำใบตามคำขอแล้ว ต่อมา นางนุช ไม่ได้รับชำระหนี้จึงติดตามทวงถามและได้ทราบความจริงว่าเจ้าของที่ดินที่แท้จริงเสียชีวิตไปแล้ว ส่วนผู้ที่นำโฉนดที่ดินมาจน้องคือ นายคำภา ซึ่งได้เปลี่ยนชื่อเป็นนายทา เพื่อให้มีชื่อตรงตามชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน

๒. นาง ฮ นักหลักฐานใบมรดกของ นาง ก นามสกุล ข (ผู้ตาย) พร้อมคำสั่งศาลตั้งนาง ฮ เป็นผู้จัดการมรดกของ นาง ก นามสกุล ข (ผู้ตาย) มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยแจ้งว่าผู้ตายเป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดิน (เลขที่ระบุ) และโฉนดที่ดินฉบับนั้นสูญหายจึงขอออกใบแทน

พนักงานเจ้าหน้าที่หลงเชื่อออกใบแทนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้ไปตามคำขอแล้ว ต่อมา นาง ฮ ได้นำหลักฐานสำเนาใบมรณบัตรของ นาง ก นามสกุล ข (ผู้ตาย) ซึ่งได้นำมาแสดงเมื่อครั้งขอออกใบแทน และคำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดก รวมทั้งใบแทนโฉนดที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้ มาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโฉนดที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะเป็นทายาท ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนใบแล้ว ต่อมา มีผู้อ้างว่าเป็น นาง ก นามสกุล ข เจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินฉบับเดิมที่ นาง ฮ อ้างว่าสูญหายมาติดต่อทนายระ พนักงานเจ้าหน้าที่เกิดความสงสัยและได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ โดยตรวจสอบ วัน เดือน ปีเกิด อายุ ชื่อบิดา มารดา ของนาง ก นามสกุล ข ในหลักฐานใบมรณบัตร ที่ นาง ฮ นำมาแสดงกับหลักฐานต่าง ๆ ในสารบบที่ดิน ปรากฏว่า วัน เดือน ปีเกิด อายุ ชื่อบิดา มารดาของ นาง ก นามสกุล ข ในใบมรณบัตรกับในสำเนาทะเบียนบ้านที่เก็บรักษาอยู่ในสารบบที่ดิน ไม่ตรงกัน จึงทำการสอบสวนและได้ข้อเท็จจริงว่า บุคคลทั้งสองไม่ใช่บุคคลคนเดียวกันแต่บังเอิญมีชื่อตัว ชื่อสกุลเหมือนกัน โดยนาง ก นามสกุล ข (ผู้ตาย) ตามใบมรณบัตรมีชื่อเจ้าของที่ดินแต่เป็นมารดาสามี ของนาง ก นามสกุล ข ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริงและยังมีชีวิตอยู่

ตามตัวอย่างทั้งสองเรื่องนี้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ใช้ความละเอียดรอบคอบ ระมัดระวัง รวมทั้งใช้วิจรกิจญาณในการสอบสวนและตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขอ นำมาแสดงกับหลักฐาน ในสารบบที่ดินตั้งแต่แรกก็คงจะไม่เกิดเหตุการณ์ทำนองนี้ขึ้น ดังนั้น จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้หวัหวับริบ ปรวิภาณ ความละเอียดรอบคอบ ระมัดระวังในการสอบสวน และตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ข้อสำคัญ ต้องไม่ประมาท ให้พึงพิจารณาว่าผู้ที่อ้างตนเป็นเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือไม่ ถ้ามีเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องต้องตรวจสอบอย่างละเอียดถี่ถ้วน หากสงสัยว่าผู้มาขอทำเนนการ รายใดไม่สุจริต ก็ต้องสอบสวนให้สิ้นสงสัยเสียก่อน จึงดำเนินการให้ไป เพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิด ความเสียหายใด ๆ ขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายขงสุท วัชรวิชัย)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน โทร. ๒๒๒๖๑๕๖ โทรสาร ๒๒๑๑๙๙๗๓