

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๖๗๖๔

กรมที่ดิน

๓ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง ปัญหาทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่า มีปัญหาเกี่ยวกับทางปฏิบัติหลายประการในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กล่าวคือ

๑. กรณีที่เจ้าของที่ดินที่มี น.ส. ๓ และทายาทมานำเดินสำรวจแทน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว.๑๔๓๕๔ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ กำหนดให้ลงชื่อผู้ตายไว้ในใบไต่สวน จะสอบสวนเพื่อบันทึกถ้อยคำลงในใบไต่สวนเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ตาย หรือของทายาทผู้นำสำรวจ

๒. เจ้าของที่ดิน ซึ่งมี น.ส. ๓ และ ส.ค. ๑ อยู่ติดต่อกันจะนำเดินสำรวจออกเป็นโฉนดที่ดินแปลงเดียวจะได้หรือไม่

๓. เจ้าของที่ดินตาม น.ส. ๓ ได้ที่ดินมาโดยทางมรดก และมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ จะต้องขกรายการไปจดทะเบียนไว้ในใบไต่สวน หรือโฉนดที่ดินหรือไม่

๔. ผู้จัดการมรดกที่มีชื่อใน น.ส. ๓ แล้ว และผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม หรือคำสั่งศาล แต่ยังมีได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกมานำทำการเดินสำรวจ จะต้องยื่นคำขอทำการแทน (ท.ค. ๙) หรือไม่ และการลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในใบไต่สวนและโฉนดที่ดินจะลงไว้อย่างไร

๕. หลักฐานที่ดิน น.ส. ๓ ที่นำมาเดินสำรวจติดจำนองและขึ้นเงินจำนองเป็นจำนวนมากเพื่อความสะดวกรวดเร็ว จะใช้ตราประทับแทนการเขียนตามข้อความได้รายการจดทะเบียนได้หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นสมควรดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีที่เจ้าของที่ดินที่มี น.ส. ๓ ตาย และทายาทมานำเดินสำรวจก่อนการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินวางระเบียบให้ลงชื่อเจ้าของที่ดิน ผู้ตายไว้ในใบไต่สวนก่อนนั้น มีความมุ่งหมายเพื่อให้เป็นไปตามหลักการทะเบียนที่จะต้องมีการจดทะเบียนโอนมรดกในชั้น น.ส. ๓ และยกการจดทะเบียนโอนมรดกมาจดแจ้งไว้ในใบไต่สวนภายหลัง แต่เนื่องจากหลักกฎหมายถือว่าเมื่อเจ้ามรดกตายมรดกย่อมตกไปยังทายาท ฉะนั้น การสอบสวนเกี่ยวกับการไต่มาเพื่อกรอกลงในใบไต่สวน จึงต้องสอบสวนผู้นำสำรวจที่เป็นทายาทให้ปรากฏสาระสำคัญว่า เจ้ามรดกตายเมื่อใด ผู้นำสำรวจเกี่ยวข้องกับเจ้ามรดกอย่างไร และได้ครอบครองที่ดินมาแต่เมื่อใด เป็นเวลากี่ปี โดยให้มีบันทึกถ้อยคำประกอบเรื่องด้วยว่า จะได้ไปยื่นคำขอรับมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และนำหลักฐานการโอนมรดกมาประกอบเรื่องก่อนรับโอนที่ดินพร้อมทั้งให้รับ น.ส. ๓ คืนไปดำเนินการ

๒. การออกโฉนดที่ดินแปลงเดียวในกรณีที่ดินมีหลักฐานเดิม น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หลายแปลง ซึ่งที่ดินอยู่ติดต่อกัน อาจเกิดปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาออกโฉนดที่ดินในกรณีเนื้อที่แตกต่างจากหลักฐานเดิม และในชั้นประกาศแจกโฉนดที่ดิน หากมีการคัดค้านก็ยากแก่การพิจารณาสอบสวนเปรียบเทียบ ฉะนั้น ในกรณีดังกล่าว จึงให้เจ้าของที่ดินนำเดินสำรวจแยกออกเป็นแปลง ๆ ตามหลักฐานเดิม

๓. ที่ดินซึ่งมีหลักฐานเดิมและมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ย่อมถือว่า เป็นที่ดินที่มีภาระผูกพันร่วมกันระหว่างผู้เป็นเจ้าของที่ดิน จึงให้สอบสวนให้ปรากฏในใบไต่สวน ข้อ ๙ และให้ยกการจดทะเบียนบรรยายส่วน ตามหลักฐานที่ดินเดิมไปจดแจ้งไว้ในใบไต่สวน และโฉนดที่ดิน โดยให้อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๐๐ เรื่องระเบียบการจดแจ้ง จำนอง ขายฝาก ซึ่งได้ทำไว้ก่อนการเดินสำรวจ

๔. ที่ดินซึ่งได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ใน น.ส. ๓ แล้ว หากมานำเดินสำรวจให้ดำเนินการต่อไปได้โดยไม่ต้องให้ยื่นคำขอทำการแทน (ท.ค. ๙) และให้ลงชื่อผู้จัดการมรดกในใบไต่สวนและโฉนดที่ดิน และบรรยายต่อท้ายภายในวงเล็บว่า (ผู้จัดการมรดกของ.....)

สำหรับผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม หรือคำสั่งศาลที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนลงชื่อใน น.ส. ๓ ในฐานะผู้จัดการมรดก เมื่อประสงค์จะนำสำรวจ และแสดงหลักฐานพินัยกรรม หรือคำสั่งศาล จนเป็นที่เชื่อถือได้แล้วให้บันทึกถ้อยคำผู้นำสำรวจประกอบเรื่องไว้ด้วยว่า จะไปดำเนินการขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และนำหลักฐานการจดทะเบียนมาประกอบเรื่อง ก่อนรับโฉนดที่ดิน ส่วนด้านหน้าใบโต้ส่วนให้ลงชื่อผู้ตายไว้ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๑๔๓๕๔ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๑๖ เรื่องการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินทั้งตำบลในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินตาม น.ส. ๓ ตาย

๕. การบันทึกได้รายการจดทะเบียนใบโต้ส่วนและโฉนดที่ดิน ให้ใช้ตราประทับแทนการเขียนได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องได้ทราบและถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
(ลงชื่อ) ระคม มหาสารานนท์
(ร.ต.ท. ระคม มหาสารานนท์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๒๖๑๓๑ ต่อ ๒๓๕