

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๕๖๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๗๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๑

กรมที่ดินขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๗๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๑
เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เป็นบางส่วน มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพล ศรีโรจน์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ ๐๓/๕๕๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๑

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพัทลุง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพัทลุง ที่ พท ๐๐๒๐.๒/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

ตามที่จังหวัดได้หารือ กรณี นางกัลยกร อัญชะลี ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๔๒๙ หมู่ที่ ๙ (๘) ตำบลท่าแค อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง ในวันทำการรังวัดนายเกษม บุญลอย ได้คัดค้านการรังวัดทั้งแปลง โดยอ้างว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุงได้ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ นางกัลยกร อัญชะลี เฉพาะด้านทิศตะวันตกที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ แต่เนื่องจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลง หรือเป็นบางส่วน ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอจะขัดกับแนวทางปฏิบัติดังกล่าวหรือไม่ และที่ดินส่วนที่เหลือจะออกโฉนดที่ดินให้กับผู้คัดค้านได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า หลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีองค์ประกอบสำคัญ ๒ ประการ คือ ผู้ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องมีสิทธิในที่ดินและที่ดินนั้นต้องเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ตามข้อ ๑๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ การพิจารณาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผู้ขอ นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องสอบสวนว่าเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นหรือไม่เพียงใด และหากมีข้อโต้แย้งสิทธิกันที่ต่างฝ่ายมีสิทธิในที่ดิน ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๐ ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาจากหลักฐานของทั้งสองฝ่ายที่ได้จากการสอบสวนมาเปรียบเทียบกันว่าฝ่ายใดมีน้ำหนักน่าเชื่อถือมากกว่ากันแล้วจึงสั่งการไปตามที่เห็นสมควร ซึ่งอาจสั่งให้ออกโฉนดที่ดินหรือไม่ออกโฉนดที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ การสั่งให้ออกโฉนดที่ดินหรือไม่ออกโฉนดที่ดินเป็นไปตามสิทธิในที่ดินอันเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด สำหรับแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดิน

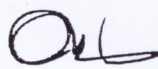
/ หรือ...

หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน ตามข้อ ๑.๘ ซึ่งห้ามมิให้นำหลักฐาน น.ส. ๓ หรือใบจอง (น.ส. ๒) มาออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนหรือเป็นบางส่วนมุ่งหมายถึงการนำหลักฐาน น.ส. ๓ มาขอออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วน และบางส่วนที่ยังเหลืออยู่เป็นของผู้ขอแต่ยังไม่ขอออกโฉนดที่ดินแต่อย่างใด หากยอมให้ดำเนินการได้เช่นนี้ การแบ่งแยก การโอนไปซึ่งที่ดินอันเป็นทรัพย์สินที่จะต้องมีการจดทะเบียนให้ปรากฏในสารบัญจดทะเบียนจะยากแก่การควบคุมและเป็นปัญหาในทางปฏิบัติ กรมที่ดินจึงสั่งการห้ามมิให้กระทำ แต่สำหรับกรณีตามข้อหาหรือเป็นกรณีสั่งการให้ออกโฉนดที่ดินในส่วนที่ผู้ขอมีสสิทธิในที่ดินจากหลักฐาน น.ส. ๓ ส่วนบางส่วนของ น.ส. ๓ ที่ยังคงเหลือผู้ขอมิได้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ การพิจารณาสั่งให้ออกโฉนดที่ดินในกรณีเช่นนี้ จึงมิใช่เป็นการนำ น.ส. ๓ มาออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี การพิจารณาสั่งการให้ออกโฉนดที่ดินในกรณีเช่นนี้ไม่มีผลทำให้ น.ส. ๓ เลขที่ ๔๒๙ หมู่ที่ ๙ (๘) ตำบลท่าแค อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง ถูกยกเลิกไปตามมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องพิจารณาออกโฉนดที่ดินตามที่ได้มีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบให้ดำเนินการหมายเหตุในรายงานการจดทะเบียนของ น.ส. ๓ ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้จำนวนเนื้อที่ ... ไร่ ... งาน ... ตารางวา ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งกันเขตรูปแผนที่ใน น.ส. ๓ ให้สอดคล้องกัน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ใน น.ส. ๓ ดังกล่าวให้กับผู้มีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายและระเบียบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายมานัส ฉั่วสวัสดิ์)

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สนส. กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ ๑๓๖๓

วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นบางส่วน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

๑. เรื่องเดิม

จังหวัดพัทลุงมีหนังสือ ที่ พท ๐๐๒๐.๒/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ หารือแนวทางปฏิบัติ กรณี นางกัลยกร อัญชะลี ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๔๒๙ หมู่ที่ ๙ (๘) ตำบลท่าแค อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง ในวันทำการรังวัด นายเกษม บุญลอย ได้คัดค้านการรังวัดทั้งแปลง โดยอ้างว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุงได้ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่นางกัลยกร อัญชะลี เฉพาะด้านทิศตะวันตกที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ แต่เนื่องจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลง หรือเป็นบางส่วน ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐานหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีจะขัดกับแนวทางปฏิบัติดังกล่าวหรือไม่ และที่ดินส่วนที่เหลือจะออกโฉนดที่ดินให้กับผู้คัดค้านได้หรือไม่ อย่างไร

๒. ข้อเท็จจริง

กรณีตามข้อ ๑. กรมที่ดิน ได้พิจารณาเป็นข้อยุติตามบันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๐๕๐ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑ และมีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๗๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๑ ตอบข้อหารือจังหวัดพัทลุง ว่า หลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีองค์ประกอบสำคัญ ๒ ประการ คือ ผู้ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องมีสิทธิในที่ดินและที่ดินนั้นต้องเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ตามข้อ ๑๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ การพิจารณาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผู้ขอ นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องสอบสวนว่าเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นหรือไม่ เพียงใด และหากมีข้อโต้แย้งสิทธิกันที่ต่างฝ่ายมีสิทธิในที่ดิน ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๐ ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาจากหลักฐานของทั้งสองฝ่ายที่ได้จากการสอบสวนมาเปรียบเทียบกันว่าฝ่ายใดมีน้ำหนักน่าเชื่อถือมากกว่ากันแล้วจึงสั่งการไปตามที่เห็นสมควร ซึ่งอาจสั่งให้ออกโฉนดที่ดินหรือไม่ออกโฉนดที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ การสั่งให้ออกโฉนดที่ดินหรือไม่ออกโฉนดที่ดินเป็นไปตามสิทธิในที่ดินอันเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดสำหรับแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘

เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน ตามข้อ ๑.๘ ซึ่งห้ามมิให้นำหลักฐาน น.ส. ๓ หรือใบจอง (น.ส. ๒) มาออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนหรือเป็นบางส่วนมุ่งหมายถึงการนำหลักฐาน น.ส. ๓ มาขอออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วน และบางส่วนที่ยังเหลืออยู่เป็นของผู้ขอแต่ยังไม่ขอออกโฉนดที่ดินแต่อย่างใด หากยอมให้ดำเนินการได้เช่นนี้ การแบ่งแยก การโอนไปซึ่งที่ดินอันเป็นทรัพย์สินที่จะต้องมีการจดทะเบียนให้ปรากฏในสารบัญจดทะเบียนจะยากแก่การควบคุมและ เป็นปัญหาในทางปฏิบัติ กรมที่ดินจึงสั่งการห้ามมิให้กระทำ แต่สำหรับกรณีตามข้อหาหรือเป็นกรณีสั่งการให้ ออกโฉนดที่ดินในส่วนที่ผู้ขอมีสติในที่ดินจากหลักฐาน น.ส. ๓ โดยบางส่วนของ น.ส. ๓ ที่ยังคงเหลืออยู่ ผู้ขอมิได้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ การพิจารณาสั่งให้ออกโฉนดที่ดิน ในกรณีเช่นนี้ จึงมิใช่เป็นการนำ น.ส. ๓ มาออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี การพิจารณาสั่งการให้ออกโฉนดที่ดินในกรณีเช่นนี้ไม่มีผลทำให้ น.ส. ๓ เลขที่ ๔๒๙ หมู่ที่ ๙ (๘) ตำบลท่าแค อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง ถูกยกเลิกไปตามมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องพิจารณาออกโฉนดที่ดินตามที่ได้มีคำสั่งสอบสวน เปรียบเทียบให้ดำเนินการหมายเหตุในรายงานการจดทะเบียนของ น.ส. ๓ ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับ เจ้าของที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้จำนวนเนื้อที่ ... ไร่ ... งาน ... ตารางวา ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งกันเขตรูปแผนที่ ใน น.ส. ๓ ให้สอดคล้องกัน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ใน น.ส. ๓ ดังกล่าวให้กับผู้มีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายและ ระเบียบต่อไป

๓. ความเห็น

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาแล้ว เพื่อให้การพิจารณาออกโฉนดที่ดิน ให้กับผู้มีสิทธิในที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์บางส่วน โดยบางส่วนที่ยังคงเหลืออยู่ ผู้ขอมิได้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดิน เป็นไปในแนวเดียวกันโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย เห็นควรแจ้งเวียนหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๗๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๑ ตอบข้อหารือจังหวัดพัทลุง เรื่อง การขอแนวทางปฏิบัติในการออกโฉนดที่ดิน เฉพาะรายจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วนตามข้อ ๒ ให้ทุกจังหวัดทราบและถือเป็น แนวทางปฏิบัติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดลงนามในหนังสือเวียนที่นำเรียนมา พร้อมนี้ และสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจะได้เวียนแจ้งให้ทุกจังหวัดทราบต่อไป

-(นายสรพล ศรีใจ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

(นายวัชร มาลัยมาตร)
ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกหนังสือสำคัญ รักษาการแทน
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ