



ที่ มท ๐๕๑๖.๕(๑)/ว ๑๕๘๕๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การเตรียมความพร้อมในสำนักงานที่ดิน ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) กรมที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๗/ว ๑๓๖๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีโฉนดที่ดินที่ไม่มีภาพลักษณะในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งเวียนระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งตามข้อ ๘ (๑) ได้กำหนดให้ตรวจสอบภาพลักษณะของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ทั้งด้านหน้าในสารบัญจดทะเบียน เมื่อปรากฏว่าถูกต้อง ครบถ้วนตรงกัน ให้หมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวาแล้วบรรยายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/สารบัญจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้เปลี่ยนแปลงไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินที่วางไว้ ตามประกาศกรมที่ดินฉบับที่...../..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ ซึ่งทำให้คงเหลือโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดินเท่านั้น ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมรองรับระบบสารสนเทศของสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) จึงขอให้จังหวัดแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ดำเนินการ ดังนี้

๑. ทำการตรวจสอบโฉนดที่ดินที่จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินเป็นรายแปลงว่ามีความสมบูรณ์เพียงใด (ถูกต้อง ครบถ้วน) เมื่อพิมพ์ออกมาจากระบบด้วยกระดาษขนาด A3 แล้วมีความคมชัด และมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ ตามความในมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

/หรือไม่...

หรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่า ถ้ามีการพิมพ์โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารแล้ว ไม่เป็นไปตามแบบที่กำหนดตามความในมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้ดำเนินการจัดเก็บภาพลักษณ์ (สแกน) ขึ้นใหม่ เพื่อให้โฉนดที่ดินที่จัดเก็บในระบบมีความสมบูรณ์เทียบเท่าโฉนดที่ดิน (เอกสารกระดาษ)

ในกรณีที่เป็นโฉนดที่ดินซึ่งได้ออกไว้ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ รวมถึงตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และไม่สามารถพิมพ์ออกจากระบบด้วยกระดาษขนาด A3 ได้ ให้ดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดิน (น.ส. ๔ จ.) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ขำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ รวมทั้งหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๕๖๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม พร้อมทั้งหมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก พร้อมกับให้นำโฉนดที่ดินที่จัดทำขึ้นใหม่เข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารแทนภาพลักษณ์เดิม ส่วนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้กักตุนไว้กับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินให้แจกแก่เจ้าของที่ดินและเรียกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินคืน พร้อมทั้งหมายเหตุเช่นเดียวกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน

๒. กรณีตรวจสอบพบว่า โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) เป็นอันตราย ขำรุด สูญหาย และไม่ปรากฏภาพลักษณ์โฉนดที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน ซึ่งได้มีการดำเนินการตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๐๗๐๔ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๑ เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๕๖๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาตามนัยหนังสือดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก มอบหมาย ตรวจสอบและจัดทำบัญชีโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่ไม่ปรากฏภาพลักษณ์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารจัดส่งบัญชีให้ฝ่ายรังวัด เพื่อบอกหมายให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดออกไปตรวจสอบข้อเท็จจริงในพื้นที่โดยอาศัยข้อมูลจากระบบค้นหาข้อมูลรูปแบบที่ดิน (LandsMaps) เมื่อเจอตำแหน่งที่ดินในพื้นที่แล้ว ให้ประสานงานขอข้อมูลจากกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือเจ้าของที่ดินในละแวกใกล้เคียงกับที่ดินดังกล่าวเพื่อติดต่อขอโฉนดที่ดินกับเจ้าของที่ดิน เพื่อดำเนินการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ โดยไม่ต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ทั้งนี้ ตามนัยระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ขำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔

เมื่อได้ดำเนินการตามนัยดังกล่าวแล้ว แต่ยังไม่ได้อนุญาตที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมา ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก จัดทำบัญชีโฉนดที่ดินที่ไม่มีภาพลักษณะดังกล่าวขึ้นไว้เป็นหลักฐาน ตามแบบบัญชีที่กรมที่ดินกำหนด จำนวน ๒ ชุด จัดเก็บไว้ที่ฝ่ายทะเบียน ๑ ชุด และฝ่ายอำนวยการ ๑ ชุด และให้ถือเป็นบัญชีสำหรับการมอบหมายงานในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ทราบ และถือปฏิบัติ โดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิสิต จันทน์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑



