

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๗๕๓๘๐



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕

ตุลาคม ๒๕๕๓

เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน
(ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑) / ว ๗๕๓๘๐ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กับคำขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ มาให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า ภายหลังจากที่ได้มีการรับคำขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค.๑ จนถึงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ และเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ ปรากฏว่ามีปัญหาเกี่ยวกับการตีความข้อกฎหมาย กรณีมีผู้นำหลักฐาน ส.ค.๑ หนึ่งแปลง มายื่นคำขอเพียงคนเดียว แต่เมื่อเจ้าหน้าที่เข้าไปดำเนินการ ปรากฏว่าในที่ดินตาม ส.ค.๑ แปลงนั้น มีผู้ครอบครองทำประโยชน์เป็นสัดส่วนอยู่หลายราย บางรายไม่ได้ยื่นคำขอไว้ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ บางรายผู้ยื่นคำขออนุญาตออกโฉนดที่ดินได้ขายที่ดินให้แก่บุคคลอื่นไปทั้งแปลงหรือบางส่วนและผู้ซื้อได้ครอบครองเป็นสัดส่วนแล้ว โดยการส่งมอบการครอบครอง และประสงค์จะให้ออกโฉนดที่ดินในนามของผู้ซื้อ หรือให้ออกโฉนดที่ดินเป็นหลายแปลงโดยมีชื่อผู้ซื้อและบุคคลอื่นในโฉนดที่ดิน บางรายผู้ยื่นคำขอ นำหลักฐาน ส.ค.๑ มายื่นคำขอเพียงคนเดียว เมื่อเจ้าหน้าที่เข้าไปดำเนินการปรากฏว่า ผู้ยื่นคำขอได้ถึงแก่กรรมไปก่อนที่จะทำการรังวัด ทายาทจึงขอสวามิภักดิ์คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยคำขอของเจ้ามรดกและแบ่งเป็นแปลงตามการครอบครองของแต่ละคน ซึ่งกรณีดังกล่าวเป็นปัญหาการตีความข้อกฎหมายเกี่ยวกับมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งได้บัญญัติให้ผู้มี ส.ค.๑ ต้องมายื่นคำขอเพื่อออก

/ โฉนดที่ดิน ...

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้ต่อเมื่อมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น แม้เจตนารมณ์ในการร่างกฎหมายของกรมที่ดินได้มุ่งที่ตัวแปลง ส.ค.๑ ให้หมดไป แต่ในการยกร่างกฎหมายได้มีการแก้ไขและบัญญัติเป็นมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ซึ่งได้เปลี่ยนเจตนารมณ์ไปเป็นการมุ่งเน้นที่ตัวบุคคล กรมที่ดินจึงจำเป็นต้องยึดถือตามถ้อยคำที่บัญญัติไว้ในกฎหมายโดยเคร่งครัด ดังนั้น ผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้โดยไม่ต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลมาแสดง จึงต้องเป็นผู้ที่ได้มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เท่านั้น ผู้ที่มีได้ไปยื่นคำขอไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ก็ต่อเมื่อมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น และการสวมสิทธิคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กระทำได้เพียงกรณีเดียว คือ กรณีผู้ขอถึงแก่กรรม ซึ่งทายาทไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม สามารถขอสวมสิทธิของผู้ขอได้ ส่วนกรณีอื่นไม่ให้มีการสวมสิทธิคำขอ เนื่องจากการให้สวมสิทธิในกรณีอื่นได้ จะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงกฎหมายมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว และขอให้จังหวัดแจ้งแนวทางปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. กรณีผู้ขอได้ยื่นคำขอไว้เพียงคนเดียวโดยขอออกเต็มทั้งแปลงตาม ส.ค.๑ ให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้เท่าที่มีการครอบครองทำประโยชน์ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)

๒. กรณีผู้ขอได้ยื่นคำขอไว้เพียงคนเดียวโดยระบุในคำขอว่าขอออกเฉพาะส่วนของที่ดินตาม ส.ค.๑ ให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้เฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในคำขอและมีมีการครอบครองทำประโยชน์ในส่วนนั้นแล้ว

๓. กรณีมีผู้ยื่นคำขอรวมหลายคน ถ้ามีการระบุไว้ในคำขอ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้เป็นไปตามคำขอ

๔. กรณีศูนย์อำนาจการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินนำคำขอออกโฉนดที่ดินตาม ส.ค.๑ ที่มีผู้ยื่นคำขอไว้ที่สำนักงานที่ดินภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ไปดำเนินการ ให้ศูนย์ดำเนินการให้แก่ผู้ขอ เท่าที่ปรากฏในคำขอเท่านั้น หากมีการขอให้เดินสำรวจแก่ผู้ที่มีได้ยื่นคำขอไว้นอกเหนือจากคำขอ ห้ามไม่ให้ศูนย์ดำเนินการให้ และให้ศูนย์ฯ ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดิน

๕. กรณีผู้ยื่นคำขอลี้ภัยการข่มขืน ให้ทนายทนายทั้งที่เป็นทนายทนายโดยธรรมหรือผู้รับพันนัยกรรม
สรวมสิทธิการยื่นคำขอและสรวมสิทธิการรังวัดได้ แต่ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ ๑. และ ๒. ด้วย
๖. กรณีคำขอไม่ถูกต้อง ให้สำนักงานที่ดินดำเนินการกับคำขอดังกล่าวตามอำนาจหน้าที่
๗. หากมีปัญหาทางปฏิบัติอื่นนอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ให้จังหวัดส่งเรื่องหารือ
กรมที่ดินเป็นกรณีไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๔๖๐

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๔๖๐