



ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๓๒๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๒ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง การบันทึกเหตุผลหลังสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง กรณีเจ้าพนักงานที่ดินใช้อำนาจจดทะเบียนเกินทุนทรัพย์
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๙๑๖ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้อำนาจจดทะเบียนเกินทุนทรัพย์
ว่า หากเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนในแต่ละระดับทุนทรัพย์ไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่
ในสำนักงานที่ดิน หรือไม่สามารถจดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนเองโดยมีเหตุผลความจำเป็น
ที่ไม่สามารถจะหลีกเลี่ยงได้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนได้จดทะเบียนแล้วให้นำคำขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมและสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ต.๑) เรียนให้เจ้าพนักงานที่ดินที่มีอำนาจหน้าที่ตามทุนทรัพย์ทราบ
และให้เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวระบุเหตุผลความจำเป็นลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและ
การสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ต.๑) ว่า “การจดทะเบียนรายนี้อยู่ในอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของข้าพเจ้า
..... แต่เนื่องจากข้าพเจ้า..... (ให้เขียนเหตุผลว่าไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้พร้อมอ้างอิง
หลักฐานให้ชัดเจน).....” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัจจุบันการจัดเก็บคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและ
การสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ต.๑) ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศได้แยกเก็บไว้ที่ฝ่ายควบคุมและรักษา
หลักฐานที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือที่ศูนย์ควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ๒ กรมที่ดิน จังหวัดชัยนาท
หรือที่สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน แล้วแต่ที่กรมที่ดินกำหนดไว้เป็นรายจังหวัด ดังนั้น ในการ
ตรวจสอบว่าเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนเกินอำนาจหน้าที่ตามทุนทรัพย์ของตน และเจ้าพนักงานที่ดินที่มี
อำนาจหน้าที่ตามทุนทรัพย์ได้ปฏิบัติตามแนวทางที่ระบุไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๙๑๖ ลงวันที่
๗ มีนาคม ๒๕๕๔ หรือไม่ จึงต้องตรวจค้นจากเอกสารที่จัดเก็บไว้ที่ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน
สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือศูนย์ควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ๒ กรมที่ดิน จังหวัดชัยนาท หรือจาก
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน แล้วแต่จังหวัดที่กรมที่ดินกำหนดไว้ ซึ่งต้องใช้เวลาในการตรวจสอบ
ทำให้ไม่สะดวกในการตรวจสอบและเกิดความล่าช้า ประกอบกับได้มีการนำระบบสารสนเทศ (ระบบสแกน)

-/ มาใช้ในการ ...

มาใช้ในการจัดเก็บเอกสาร สัญญา และเอกสารในสารบบที่ดิน ซึ่งในอนาคตจะครอบคลุมทุกสำนักงานที่ดิน ทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็ว ในการตรวจสอบเอกสารในภายหลัง ฉะนั้น เพื่อให้การตรวจสอบกรณีดังกล่าวมีประสิทธิภาพ รวดเร็ว จึงให้ยกเลิกการบันทึกข้อความตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด.๑) และให้บันทึกข้อความดังกล่าวไว้ในหลังสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง หรือคำขอ ท.ด.๘ หรือคำขอ ท.ด.๙ แล้วแต่กรณีตามประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทนั้นแทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพินิจ หาญพานิชย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๕๑๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๗ มีนาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของเจ้าพนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๕๕๘ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งคำสั่ง ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง กำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ โดยคำสั่งดังกล่าวกำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ให้จดทะเบียนได้ไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ และเจ้าพนักงานที่ดินอื่น ๆ ในสำนักงานที่ดินให้จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ลดหลั่นกันตามความเหมาะสม และให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนจดทะเบียนแทนเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หัวหน้างานทะเบียนจดทะเบียนแทนเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกได้เฉพาะในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้เท่านั้น และหากผู้ดำรงตำแหน่งแต่ละตำแหน่งอยู่ปฏิบัติหน้าที่ราชการตามปกติ ห้ามมอบหมายให้บุคคลอื่นทำหน้าที่แทนเป็นอันขาด นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า มีสำนักงานที่ดินบางแห่งซึ่งผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามคำสั่งที่อ้างถึง กล่าวคือ ไม่ยอมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตน แต่ได้สั่งการหรือมอบหมายให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานที่ดินอื่นจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนแทน หรือยอม หรืออนุญาตให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานที่ดินอื่นจดทะเบียนไปก่อนแล้วให้รายงานผลการจดทะเบียนให้ทราบในภายหลัง ทั้งที่มีใช้กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจ

/ปฏิบัติหน้าที่...

ปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างแท้จริง ซึ่งเป็นการจงใจฝ่าฝืนคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว ทั้งที่เจตนารมณ์ของคำสั่งกรมที่ดินที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เป็นการกำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดินแต่ละตำแหน่งในสำนักงานที่ดินให้มีจำนวนทุนทรัพย์ลดหลั่นกันตามความเหมาะสม เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้มีการตรวจสอบกลับกรองจากเจ้าพนักงานที่ดินได้ตามความเหมาะสมกับความรู้ความสามารถของเจ้าพนักงานที่ดินในแต่ละระดับ โดยเฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีทุนทรัพย์ยิ่งสูงยิ่งจำเป็นต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินที่มีวุฒิภาวะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถในระดับสูงเป็นผู้พิจารณาตรวจสอบกลับกรองการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย รวมทั้งเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินในแต่ละระดับได้ทำงานตามกรอบหน้าที่และสามารถควบคุมดูแลงานจดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่ได้อย่างใกล้ชิด ดังนั้น การที่ผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือหัวหน้าฝ่ายทะเบียนในสำนักงานที่ดินบางแห่งไม่จดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนโดยจงใจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของกรมที่ดินที่กำหนดไว้ จึงเป็นการขัดกับข้อ ๔ ข้อ ๕ และข้อ ๙ ของคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว และเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ราชการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ ระเบียบของทางราชการ รวมทั้งเป็นการไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บังคับบัญชา ซึ่งสั่งในหน้าที่ราชการโดยชอบด้วยกฎหมาย และระเบียบของทางราชการ ตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑

จึงขอให้สั่งการและกำชับโดยเด็ดขาดแก่เจ้าพนักงานที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า นับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป หากมีเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนคนใดฝ่าฝืนไม่จดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร แต่ได้สั่งการ หรือมอบหมายให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานที่ดินอื่นจดทะเบียนในหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนแทน หรือยอม หรืออนุญาตให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานที่ดินอื่นจดทะเบียนไปก่อนแล้วให้รายงานผลการจดทะเบียนให้ทราบในภายหลัง ทั้งที่มีใช้กรณีเจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างแท้จริงตามคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว กรมที่ดินจะถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินผู้นั้นจงใจไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งของทางราชการ ซึ่งเป็นความผิดทางวินัย และหากการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยคำสั่งดังกล่าวเกิดความผิดพลาดหรือเกิดความเสียหายขึ้น เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนตามทุนทรัพย์นั้นแต่ไม่ยอมจดทะเบียนตามทุนทรัพย์ของตน นอกจากจะต้องรับโทษทางวินัยแล้ว จะต้องรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและทางอาญาด้วย

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนตามทุนทรัพย์แต่ไม่ยอมจดทะเบียนตามทุนทรัพย์ของตน เป็นเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ซึ่งเป็นการจงใจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของกรมที่ดิน กรมที่ดินจะถือเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารงานที่ขาดประสิทธิภาพ และอาจใช้เป็นสาเหตุในการปรับเปลี่ยนเจ้าพนักงานที่ดินและหัวหน้าฝ่ายทะเบียนตามสมควรแก่กรณีต่อไป

สำหรับเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนแทนเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนตามทุนทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือจดทะเบียนไปทั้งที่มีใช้อำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของกรมที่ดินก็ถือว่าเป็นการจงใจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งของกรมที่ดินด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ หากเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนในแต่ละระดับทุนทรัพย์ไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่ในสำนักงานที่ดิน หรือไม่สามารถจดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนเองโดยมีเหตุผลความจำเป็นที่ไม่สามารถจะหลีกเลี่ยงได้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนได้จดทะเบียนแล้ว ให้นำคำขอฯ (ท.ด.๑) เรียนให้เจ้าพนักงานที่ดินที่มีอำนาจหน้าที่ตามทุนทรัพย์ทราบและให้เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวระบุเหตุผลความจำเป็นลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) ที่มีทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนอยู่ในอำนาจหน้าที่ของตน ว่า “การจดทะเบียนรายนี้อยู่ในอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของข้าพเจ้า..... แต่เนื่องจากข้าพเจ้า...(ให้เขียนเหตุผลว่าไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้พร้อมอ้างอิงหลักฐานให้ชัดเจน)” แล้วลงชื่อพร้อมวันเดือนปีกำกับไว้ หากไม่ระบุเหตุผลหรือเพียงแต่รับทราบการจดทะเบียนโดยไม่มีเหตุผลประกอบข้ออ้างในการไม่จดทะเบียนที่สมควรแล้วจะถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนตามทุนทรัพย์นั้นจงใจไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งของทางราชการ

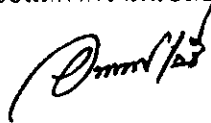
อนึ่ง โดยที่คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ ข้อ ๖ ได้กำหนดให้แต่ละสำนักงานที่ดินกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของหัวหน้าฝ่ายทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินทุกระดับให้เหมาะสมกับอัตราค่าสัง ปริมาณงาน และระดับตำแหน่ง โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ในฐานะเป็นเจ้าพนักงานที่ดินรับผิดชอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ ส่วนเจ้าพนักงานที่ดินอื่น ๆ ในสำนักงานที่ดินให้จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ สดหลั่นกันตามความเหมาะสม ดังนั้น จึงให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งพิจารณาทบทวนคำสั่งกำหนดทุนทรัพย์

ในการ...

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งอาจกำหนดไว้นานมาแล้ว และทุนทรัพย์ อาจไม่เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน หรือปริมาณงานไม่เหมาะสมกับเจ้าพนักงานที่ดินในแต่ละระดับ ก็ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำสั่งกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนของเจ้าพนักงานที่ดินเสียใหม่ ให้เหมาะสมกับอัตราค่าสิ่ง ปริมาณงาน และระดับตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินแต่ละระดับเสร็จแล้วรายงาน ผลการดำเนินการ พร้อมทั้งส่งสำเนาคำสั่งให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ เวชวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๕, ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔