

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๓๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยมีหลักการสำคัญว่า เมื่อความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอายัด (บ.ท.ด. ๒๗) ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ โดยอนุโลม และหากมีผู้ขอมาจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้รับคำสั่งให้เพิกถอนแก้ไขให้ดำเนินการหมายเหตุตามวิธีการ เว้นแต่ผู้ออกคำสั่งเพิกถอนแก้ไขได้สั่งให้ทุเลาการปฏิบัติตามคำสั่งเพิกถอนแก้ไขไว้ก่อน ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ พร้อมกับให้รายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครองซึ่งมีผลสมบูรณ์ในตัวเอง และไม่อาจทุเลาการบังคับได้ ประกอบกับการทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครอง คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองได้เคยวินิจฉัยไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๗๔๘/๒๕๕๕ เป็นหลักการสำคัญว่า การยับยั้งผลของคำสั่งทางปกครองจะต้องยกเลิกหรือเพิกถอนคำสั่งนั้นด้วยการพิจารณาอุทธรณ์หรือการฟ้องคดีต่อศาล หากผู้มีคำสั่งทางปกครองสั่งทุเลาการบังคับตามคำสั่งเสียเอง ก็เท่ากับเป็นการยอมรับว่าคำสั่งของตนไม่ถูกต้อง ซึ่งชอบที่จะยกเลิกหรือเพิกถอนคำสั่งของตนเสีย โดยไม่จำเป็นต้องทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองไว้ก่อนแต่อย่างใด และปัจจุบันมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว และจากสถิติการดำเนินการเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไข

/การจดทะเบียน...

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๕๔ - ๒๕๖๓ ปรากฏว่ามีเรื่องที่กรมที่ดินพิจารณาอุทธรณ์เรื่องโดยไม่ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นจำนวน ๓๖๖ เรื่อง และมีเรื่องที่กรมที่ดินพิจารณาออกคำสั่งเพิกถอนแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จำนวน ๔๖๙ เรื่อง กรณียอมแสดงให้เห็นได้ว่าการส่งเรื่องให้กรมที่ดินดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเรื่องโดยไม่รอบคอบถึงกว่ากรณีใด ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกรณีใดสามารถยุติเรื่องได้โดยไม่ต้องส่งให้กรมที่ดินพิจารณา ทำให้การพิจารณาเรื่องเกิดความล่าช้าไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ต้องการให้ดำเนินการดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ดังนั้น เพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับหลักการดังกล่าว จึงให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง และบรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นใดในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. กรณีความปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบและพิจารณาเป็นที่ยุติแล้วว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีหน้าที่ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง โดยต้องรายงานข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นและเหตุผลไปยังผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นตามระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน โดยให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ลงนามในหนังสือเพื่อส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนเพื่อทำการสอบสวนต่อไป

โดยในการตรวจสอบและพิจารณา ให้จังหวัดตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นประธานกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่วนแยกซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ หัวหน้าฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด หัวหน้าฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และหัวหน้ากลุ่มงานวิชาการ เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับกรณีที่ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามในหนังสือแล้ว ก่อนส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เพื่อพิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอาัยดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอาัยด (บ.ท.ด. ๒๗) ทั้งบัญชีอาัยดเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอาัยดเรียงตามหมายเลข สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ลงบัญชีอาัยดเรียงตามตัวอักษรเพียงบัญชีเดียว พร้อมกับให้บันทึกข้อมูลการอาัยดลงในระบบคอมพิวเตอร์ ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ เรื่อง การอาัยดที่ดินลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เขียนข้อความลงในบัญชีอาัยดช่อง ๗ (หมายเหตุ) ว่า “ที่ดิน (หรืออสังหาริมทรัพย์) แปลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน (หรือแก้ไข)” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ ต่อเมื่อดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีอาัยดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “ดำเนินการเสร็จแล้ว” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้ยกเลิกข้อมูลที่บันทึกการอาัยดในระบบคอมพิวเตอร์

๓. เมื่อได้ลงบัญชีอัยคดีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขแล้ว หากมีผู้ขอมาจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

ในกรณีที่ยังไม่ได้ลงบัญชีอัยคดีตามข้อ ๒. ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อยู่ในระหว่างพิจารณาเพิกถอนแก้ไข หรือมีเหตุที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเด็ดขาด

๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับคำสั่งให้เพิกถอนแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๑ กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๔.๒ กรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๕. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๔. เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืนให้แก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป

๖. กรณีมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้อง โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๗. กรณีมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและพิจารณาเห็นว่า การขอให้ดำเนินการดังกล่าว ไม่ปรากฏพยานหลักฐานใหม่อันอาจทำให้ข้อเท็จจริงในขณะออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนที่ดิน เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่มีเหตุต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินในฐานะเจ้าหน้าที่ผู้ออกคำสั่งทางปกครอง เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแจ้งคำสั่งไม่เพิกถอนแก้ไขและแจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบต่อไปด้วย

เนื่องจากการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นการใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่มีผลต่อสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล อันเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๓. จึงมีลักษณะที่ทำให้คำสั่งทางปกครองไม่มั่นคงและทำให้ประชาชนไม่เชื่อมั่นต่อการดำเนินการตามภารกิจของกรมที่ดิน ดังนั้น การส่งเรื่องให้กรมที่ดินดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงขอให้ผู้บังคับบัญชาให้ความสำคัญและจะต้องเป็นกรณีที่ต้องข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้วว่าการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามความนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔