



ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๓๖๓๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๓

เรื่อง กำชับแนวทางปฏิบัติกรณีผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่น ๆ เกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่สามารถดำเนินการให้กับผู้ขอได้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๖๗๘ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๕๙๑ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. ได้วางแนวทางปฏิบัติกรณีผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
หรือกิจการอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่สามารถดำเนินการให้กับผู้ขอได้ และกรณีคำขอไม่ถูกต้องหรือ
ยังขาดเอกสารหรือหลักฐานใด ผู้ยื่นคำขอไม่อาจดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ในขณะนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
บันทึกความบกพร่องและรายการเอกสารหรือหลักฐานที่จะต้องยื่นเพิ่มเติม พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขอ
ยื่นคำขอจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือยื่นเพิ่มเติม โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงาน
ที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกหรือนายอำเภอแล้วแต่กรณี และผู้ยื่นคำขอลงนามไว้ในบันทึกเสร็จแล้วมอบ
สำเนาบันทึกดังกล่าวให้ผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐานด้วยตามนัยข้อ ๓ หนังสือที่อ้างถึง ๒. นั้น

ปรากฏว่ามีผู้ร้องเรียนการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธ
การรับคำขอของประชาชนโดยไม่มีเหตุผล และการปฏิเสธคำขอไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้
ทำให้ประชาชนเข้าใจว่าเจ้าหน้าที่สร้างเงื่อนไขในการไม่รับคำขอ จึงร้องเรียนต่อกรมที่ดินซึ่งทำให้เกิดความ
เสียหายต่อภาพลักษณ์ของกรมที่ดิน จึงขอให้จังหวัดส่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทาง
เดียวกัน ดังนี้

๑. ในกรณีที่มีประชาชนมายื่นคำขอไม่ว่าจะเป็นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่น
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าไม่สามารถดำเนินการให้กับผู้ขอได้ ห้ามมิให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ปฏิเสธการรับคำขอดังกล่าวในทันที และต้องชี้แจงเหตุขัดข้องให้ผู้ขอทราบด้วย โดยหากไม่สามารถ
ดำเนินการให้ได้เนื่องจากเอกสารหลักฐานไม่ครบ จะต้องชี้แจงให้ชัดเจนว่าขาดเอกสารอะไร เหตุใดต้องใช้
เอกสารนั้น โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความบกพร่องและรายการเอกสารหรือหลักฐานที่จะต้องยื่นเพิ่มเติม
พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขอยื่นคำขอจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือยื่นเพิ่มเติมตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติ
การอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับ
มอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกหรือนายอำเภอแล้วแต่กรณี และผู้ยื่นคำขอลงนามไว้
ในบันทึกนั้น เสร็จแล้วมอบสำเนาบันทึกดังกล่าวให้ผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐานด้วย

/๒. กรณีที่...

๒. กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการให้ได้เนื่องจากติดขัดด้วยระเบียบ คำสั่ง หรือข้อกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องชี้แจงระเบียบ คำสั่ง และข้อกฎหมายนั้นให้เป็นที่เข้าใจ พร้อมทั้งเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้พิจารณาและสั่งการ โดยระบุถึงสาเหตุที่ไม่อาจดำเนินการตามคำขอนั้นได้ และแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง โดยที่การปฏิเสธคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลที่ชัดเจนในการปฏิเสธคำขอและสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย โดยต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเคร่งครัด เนื่องจากการปฏิเสธคำขอโดยไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายย่อมถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งกำกับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔