

คำนำ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นภารกิจหลักที่สำคัญของกรมที่ดิน เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับบริการที่รวดเร็ว และถูกต้อง ที่ผ่านมามีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ผิดพลาด ไม่ว่าจะเกิดจากผู้ขอหรือเจ้าหน้าที่ ซึ่งเมื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ผิดพลาดเกิดขึ้นแล้ว กรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน มีหน้าที่ที่ต้องดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เป็นการถูกต้อง โดยมีบทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง เป็นเครื่องมือในการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

เนื่องจากกรมที่ดินได้มีการปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องต่อสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลง ซึ่งกฎหมายดังกล่าวถือได้ว่าเป็นเครื่องมือของเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงาน ดังนั้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินและคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ที่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทราบถึงขั้นตอนและแนวทางในการพิจารณาดำเนินการ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจึงได้จัดทำคู่มือการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีเนื้อหาครอบคลุมขั้นตอน วิธีดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง กฎหมาย ระเบียบคำสั่งและหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องรวมทั้งกรณีตัวอย่างความผิดพลาดที่เกิดขึ้นเพื่อเป็นประโยชน์ต่อเจ้าหน้าที่สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน คณะกรรมการสอบสวน และผู้รับผิดชอบในเรื่องดังกล่าว ใช้เป็นคู่มือในการศึกษาค้นคว้า และสะดวกต่อการปฏิบัติงาน ตลอดจนเป็นการเผยแพร่เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจแนวทางการพิจารณาเพิ่มเติมยิ่งขึ้นด้วย

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ ๑	
- ความเป็นมาและการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง	๑
- การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๘
ส่วนที่ ๒	
หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๑
กรณีที่ ๑ การตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๓
- การดำเนินการเมื่อตรวจสอบพบว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นไปโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย	๑๕
๑. การดำเนินการในชั้นสำนักงานที่ดิน	๑๕
๑.๑ การพิจารณาเบื้องต้นของสำนักงานที่ดิน	๑๕
๑.๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข	๑๗
๒. การดำเนินการของกรมที่ดิน (ในชั้นรับเรื่องจากจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)	๑๗
๒.๑ การพิจารณาเรื่องในเบื้องต้น	๑๗
๒.๒ การตั้งคณะกรรมการสอบสวน	๑๘
๒.๓ การนัดระยะเวลาการสอบสวน	๑๙
๒.๔ การขอขยายระยะเวลาการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๒๐
๒.๕ การเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน	๒๐
๓. การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน	๒๐
๓.๑ การรับทราบคำสั่งของคณะกรรมการสอบสวน	๒๑
๓.๒ ระยะเวลาการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน	๒๑
๓.๓ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวน	๒๑
๓.๔ ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน	๒๑
๓.๕ การพิจารณาผู้มีส่วนได้เสีย	๒๒
๓.๖ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย	๒๒
๓.๖.๑ กรณีเป็นนิติบุคคล	๒๒
๓.๖.๒ กรณีเป็นส่วนราชการ	๒๒
๓.๗ วิธีการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย	๒๒
๓.๗.๑ รูปแบบหนังสือแจ้ง	๒๒

	๓.๗.๒ การจัดส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียและที่อยู่ที่จะแจ้ง	๒๓
	๓.๗.๓ กรณีที่ไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ (การปิดหนังสือแจ้ง)	๒๓
	(การนับระยะเวลากรณีปิดหนังสือแจ้ง)	๒๓
	๓.๘ การนัดผู้มีส่วนได้เสีย	๒๓
	๓.๙ การออกไปรับเอกสารสิทธิและเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียน	๒๔
	๓.๑๐ การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย	๒๔
	๓.๑๑ การพิจารณาคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย	๒๔
	๓.๑๒ การทำรายงานและความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน	๒๔
	๓.๑๓ การทำความเห็นแย้ง	๒๕
	๓.๑๔ เอกสารที่ต้องจัดส่งพร้อมรายงานการสอบสวน	๒๕
	๓.๑๕ การขอขยายระยะเวลาการสอบสวน	๒๕
	๓.๑๖ การขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวน	๒๖
	๓.๑๗ การสอบสวนเพิ่มเติม	๒๖
	๔. การดำเนินการของกรมที่ดิน (ในชั้นได้รับรายงานการสอบสวนของ คณะกรรมการสอบสวน)	๒๖
	๔.๑ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานในรายงานการสอบสวน	๒๗
	๔.๒ ตรวจสอบการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวน	๒๗
	๔.๓ ตรวจสอบความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน	๒๘
	๔.๔ กรณีคณะกรรมการสอบสวนดำเนินการไม่ครบถ้วน	๒๘
	๔.๕ กรณีคณะกรรมการสอบสวนดำเนินการครบถ้วน	๒๘
	๔.๕.๑ การออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข	๒๘
	๔.๕.๒ การแจ้งคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข	๒๙
	๔.๕.๓ การตรวจสอบการเพิกถอนหรือแก้ไขของสำนักงานที่ดิน ตามคำสั่ง	๒๙
	๔.๖ การอุทธรณ์คำสั่งอธิบดีของผู้มีส่วนได้เสีย	๓๐
	กรณีที่ ๒ การตลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานขัดแย้งตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๓๑
	กรณีที่ ๓ ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๓๒
ส่วนที่ ๓	ตัวอย่างการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่ผิดพลาดเคลื่อน ซึ่งเกิดจากพนักงานเจ้าหน้าที่	๓๕-๔๔
ส่วนที่ ๔	หลักกฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๔๕-๖๖
ส่วนที่ ๕	ตัวอย่างคำสั่ง แบบฟอร์ม	๖๗-๙๒
ส่วนที่ ๖	แผนภูมิการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๙๓-๙๘

ส่วนที่ ๑

ความเป็นมาและการดำเนินการตามมาตรา ๖๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง

ส่วนที่ ๑ ความเป็นมามาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง

นับแต่วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้มีการบัญญัติว่า ในกรณีที่ได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีมีอำนาจแก้ไขให้เป็นการถูกต้องหรือเพิกถอนเสียได้ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งไม่ว่าความผิดพลาดจะเกิดจากผู้ใด การดำเนินการเพื่อแก้ไขให้การจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายถูกต้องตามหลักการทางทะเบียนและตามกฎหมาย บทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าเป็นกฎหมายหลักในการแก้ไขความผิดพลาดที่เกิดขึ้นและเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงและทันต่อสถานการณ์จึงมีการปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามลำดับ คือ แก้ไขเพิ่มเติมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ (พ.ศ. ๒๕๑๕) , พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ , พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และปัจจุบันมีการแก้ไขให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ สำหรับกฎกระทรวงมีการแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ คือ กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ และปัจจุบันแก้ไขเป็นกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

“เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนชั้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา

พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือ ผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวน ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้ การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน หกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับ รายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง พิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดิน ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสีย ยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและ การพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง”

กฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออก โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๖๑ วรรคเก้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัด สิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓

ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔

หมวด ๑

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน

ข้อ ๒ เมื่อความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน แต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน แต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีอาณาเขตติดต่อกับ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้อาคารตามมติคณะรัฐมนตรี เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน ผู้แทนกรมป่าไม้ หรือผู้แทนกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืชเป็นกรรมการด้วย แล้วแต่กรณี

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาจำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๓ ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ

ข้อ ๔ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณาพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

เมื่อคณะกรรมการได้รับเอกสารมาตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ออกไปรับไว้เป็นหลักฐาน

ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่อาจเรียกเอกสารมาตามวรรคหนึ่งได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินด้วย

ข้อ ๕ เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานผลการสอบสวนนั้นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

ในรายงานผลการสอบสวนตามวรรคหนึ่ง ให้สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น รวมทั้งให้เสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินด้วยว่าสมควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่อย่างไร

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ดำเนินการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนนั้นไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

ข้อ ๗ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนถ้าอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ให้กำหนดประเด็นพร้อมทั้งส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะเดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมต่อไป

ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จโดยเร็วและให้ส่งผลการสอบสวนเพิ่มเติมนั้นไปให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

หมวด ๒

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ข้อ ๘ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น

ข้อ ๙ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ไมอาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต

ที่ว่าการอำเภหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้รับหนังสือแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งเพื่อให้มีโอกาสคัดค้านแล้ว และมีความประสงค์ที่จะคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ให้ทำหนังสือคัดค้านยื่นต่อประธานคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หรือถือว่าได้รับแจ้ง โดยให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าไม่ประสงค์ที่จะคัดค้าน

หมวด ๓

การสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

ข้อ ๑๒ เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๕ หรือข้อ ๗ แล้ว อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินจะพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้ ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๑๓ ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามข้อ ๑๒ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย ทั้งนี้ ให้นำความในข้อ ๘ ข้อ ๙ และข้อ ๑๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นไปโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนเป็น ๓ กรณี คือ

กรณี ที่ ๑ การผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายแล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียน

กรณี ที่ ๒ การคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานชัดเจน ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะแก้ไข

กรณี ที่ ๓ ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจดำเนินการตามวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

ส่วนที่ ๒

หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา ๖๑

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนที่ ๒ หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่ ๑ การตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้”

หลักเกณฑ์การดำเนินการ

๑. ในบทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีถ้อยคำที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียน ที่ควรทำความเข้าใจให้ทราบถึงความหมายของถ้อยคำดังกล่าว ดังนี้

“การเพิกถอน” หมายถึง การยกเลิก

“การแก้ไข” หมายถึง ทำส่วนที่เสียให้คืนด้อยเดิม ดัดแปลงให้ดีขึ้น

“ตลาดเคลื่อน” หมายความว่า กระทำไปโดยไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงหรือกระทำไปโดยไม่ตรงตามระเบียบคำสั่ง เช่น มรดกที่มีผู้จัดการมรดก การโอนมรดกให้แก่ทายาทจะต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดก” แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ให้” เป็นการกระทำไปไม่ตรงตามระเบียบคำสั่งจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยตลาดเคลื่อน กรณีนี้ไม่จำเป็นต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน แต่สามารถแก้ไขได้ โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียนจาก “ให้” เป็น “โอนมรดก”

“ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” หมายความว่า กระทำฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เช่น การจดทะเบียนที่ดิน น.ส.๓ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ให้ประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน หรือการจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน หากประกาศไม่ครบ ย่อมถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว หรือจดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอน เป็นต้น

“เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” ได้แก่ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แบบหมายเลข ๓ ใบไต่สวน หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ใช้ในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน เช่น จดทะเบียนเช่าที่ดินที่มี ส.ค.๑

“การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน” หมายถึง การยกรายการจดทะเบียนที่ได้มีการจดบันทึกไว้ในโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน มาจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อีกแปลงหนึ่ง เช่น โฉนดที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนอง เช่า หรือภาระจำยอมเมื่อมี

การแบ่งแยก ถ้าไม่ให้แปลงแยกปลอดหรือพันไป ก็ต้องยกการจำนอง เช่า หรือภาระจำยอมในโฉนดแปลงแม่มาจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยก

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้ที่มีส่วนได้หรือส่วนเสียเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขถึงผู้นั้นจะได้รับประโยชน์แต่เพียงฝ่ายเดียวก็ต้องแจ้ง เช่น แก้เนื้อที่ให้มากขึ้นต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ คำว่าผู้มีส่วนได้เสีย กรมที่ดินได้ขอความเข้าใจไปให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๑๘ ว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย ไม่ควรหมายความว่าไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินคนแรก ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นด้วย และถ้าเป็นเรื่องแก้ไขเนื้อที่โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้น มีการจดทะเบียนแบ่งแยกมาก่อน ผู้มีส่วนได้เสียก็ไม่ควรจะหมายความว่าไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินที่มีการจดทะเบียนแบ่งแยกครั้งก่อนด้วย แต่ควรหมายความว่าเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินเท่านั้น

หากผู้มีส่วนได้เสียถูกศาลล้มละลายพิพากษาให้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์แล้ว ผู้มีส่วนได้เสียในกรณีนี้คือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓

๒. อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๓. ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ดินที่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือไม่ก็ตาม และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ที่ดิน ทั้งที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดอื่นๆ เป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย

๔. เมื่อพบว่ามีการจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก่อนมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย จะต้องตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายกระทรวงก่อน คณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ ดังกล่าวมีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานและเรียกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ที่ยึดถือมาพิจารณา เมื่อสอบสวนพยานหลักฐานแล้วสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโดยด่วน

๕. เมื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่างๆ ให้ตรงกันต่อไป

**การดำเนินการเมื่อตรวจสอบพบว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องดำเนินการ
ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

๑. การดำเนินการในชั้นสำนักงานที่ดิน

๑.๑ การพิจารณาเบื้องต้นของสำนักงานที่ดิน

เมื่อความปรากฏว่า มีกรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ไปโดยไม่ถูกต้อง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการในเบื้องต้นดังนี้

(๑) รวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานการจดทะเบียนตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงการสอบสวนพยานประกอบ (ถ้ามี) ให้ครบถ้วนเพียงพอที่จะใช้ในการพิจารณา

(๒) พิจารณาว่าจากพยานเอกสารหลักฐานดังกล่าว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยไม่ถูกต้องอย่างไร และที่ถูกต้องเป็นอย่างไร

(๓) หากตรวจสอบและพิจารณาแล้วได้ความแน่ชัดว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกต้องนั้น เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอความเห็นว่าคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร จะมีวิธีดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนนั้นอย่างไร โดยเสนอความเห็นต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ส่งเรื่องราวเอกสารประกอบการพิจารณาทั้งหมดและความเห็นให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการ

ตัวอย่าง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคลาดเคลื่อน

- มรดกที่มีผู้จัดการมรดก การโอนมรดกให้แก่ทายาทจะต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดก” แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ให้”

- จดทะเบียนแบ่งขายที่ดินให้แก่กระทรวงการคลัง (ใช้ในราชการกรมชลประทาน) แล้วต่อมาปรากฏว่า แนวคลองชลประทานตัดผ่านที่ดินเพียงบางส่วน เนื้อที่ไม่ตรงกับที่ได้จดทะเบียนไว้

- จดทะเบียนจำนองเป็นประกัน บันทึกชื่อธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเป็นผู้รับจำนอง แต่ข้อเท็จจริง สำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี เป็นผู้รับจำนอง

- จดทะเบียนในสารบัญญัติทะเบียนฉบับผู้ถือแต่ไม่ได้จดบันทึกรายการจดทะเบียนลงในสารบัญญัติทะเบียนฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ถูกต้องตรงกัน

- จดแจ้งราคาซื้อขายในสัญญาขายที่ดิน เป็นจำนวนเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ปรากฏภายหลังว่าคู่กรณีได้ซื้อขายกันเป็นจำนวน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

- จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ให้โฉนดที่ดินแปลงแยกมีชื่อ นาย ก. และแปลงคงเหลือมีชื่อ นาย ข. ไม่ตรงกับเจตนาของเจ้าของที่ดินที่ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินให้โฉนดที่ดินแปลงแยกมีชื่อ นาย ข. และแปลงคงเหลือเป็นชื่อ นาย ก.

- จดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินต้องการแบ่งแยกที่ดินเป็นทางส่วนบุคคล

- จดทะเบียนบันทึกชื่อผู้ให้สัญญา กับ ผู้รับสัญญา สลับช่องกัน

- จดทะเบียนขายโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินของอีกโฉนดที่ดินหนึ่ง คู่กรณีมีเจตนาที่จะซื้อขายที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างที่ได้ตกลงซื้อขายกันแต่ได้นำโฉนดที่ดินมาจดทะเบียนสลับแปลงกัน

- จดทะเบียนจำนองเป็นประกันรวมสองโฉนด ซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินต่างเจ้าของกัน จะต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนแยกเป็นรายโฉนดและใช้ชื่อการจดทะเบียนว่า “จำนองเป็นประกัน”

ตัวอย่าง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

- จดทะเบียนขายที่ดิน น.ส.๓ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ให้ประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน แต่ไม่ได้มีการประกาศหรือประกาศไม่ครบกำหนด

- จดทะเบียนให้ที่ดินโดยเจ้าของไม่ได้มีเจตนาให้เพียงแต่ให้ยืมโฉนดที่ดินไปจำนองเท่านั้น นิติกรรมให้จึงเกิดจากการแสดงเจตนาหลง ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- ผู้จัดการมรดกจดทะเบียนให้ที่ดิน โดยมีได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทเจ้ามรดกที่มีสิทธิรับมรดกเสียก่อน ขัดต่อมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- จดทะเบียนแบ่งขายกระทรวงการคลัง (เพื่อการชลประทาน) ต่อมามีการรังวัดปรากฏว่าที่ดินไม่ถูกแนวเขตคลองชลประทานตัดผ่านแต่อย่างใด

- จดทะเบียนลงชื่อ นาย ก. ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองไปภายหลังจากที่ศาลมีคำสั่งตั้ง นาย ก. และ นาย ข. ร่วมกันเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

- จดทะเบียนผู้จัดการมรดกแต่ยังมิได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง จึงมิใช่เจ้าของที่ดินย่อมไม่มีสิทธินำที่ดินไปจำนองในนามตนเองได้ ต้องห้ามตามมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- จดทะเบียนแบ่งให้และออกโฉนดที่ดินแปลงแยก ภายหลังที่ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๒๒ และ ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.๒๔๘๓

- จดทะเบียนขายที่ดินตามโฉนดที่ดินที่อยู่ในระหว่างห้ามโอน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- นำหนังสือมอบอำนาจไปจดทะเบียนแต่ปรากฏว่าผู้มอบอำนาจตายก่อนวันจดทะเบียน เป็นการจดทะเบียนในขณะที่ผู้มอบอำนาจไม่มีสภาพเป็นบุคคลและสัญญาตัวแทนระงับสิ้นไปแล้วตามมาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๑.๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข

กรณีเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในกรณีมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ ข้อ ๒ ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้วยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบการแจ้งแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

๒. การดำเนินการของกรมที่ดิน (ในชั้นรับเรื่องจากจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

๒.๑ การพิจารณาเรื่องในเบื้องต้น

๒.๑.๑ เมื่อเจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินได้รับเรื่องที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งให้กรมที่ดินพิจารณาหรือมีผู้ร้องเรียน เกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบในเบื้องต้นว่า

๑) ข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งมาประกอบการพิจารณา ครบถ้วนเพียงพอที่จะใช้ในการพิจารณาหรือไม่

๒) หากเห็นว่าข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้ เจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบ เพื่อจัดส่งเอกสารหลักฐานหรือสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา โดยในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าต้องการทราบเพิ่มในประเด็นใด ให้แจ้งประเด็นให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบด้วย

๒.๑.๒ เมื่อได้ข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานครบถ้วนเพียงพอที่จะพิจารณาแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาว่า

๑) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร

๒) หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนดังกล่าวเป็นไปโดยถูกต้องแล้ว ไม่ปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอความเห็นต่อรองอธิบดีซึ่งปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีเพื่อพิจารณา หากเห็นชอบให้เจ้าหน้าที่แจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ทราบ หรือกรณีเป็นเรื่องร้องเรียนให้แจ้งผู้ร้องเรียนทราบด้วย

๓) หากเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วได้ความแน่ชัดว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอความเห็นว่าการคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร และจะมีวิธีดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข รายการจดทะเบียนนั้นประการใด

๒.๒ การตั้งคณะกรรมการสอบสวน

เมื่อความปรากฏว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะเสนอความเห็นและจัดทำคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ แล้วเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณา

๒.๒.๑ หลักเกณฑ์การตั้งคณะกรรมการสอบสวน

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์

(๑) องค์ประกอบคณะกรรมการสอบสวน

(ก) ที่ดินตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการสอบสวนประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา (ระบุเป็นชื่อตำแหน่งไม่ระบุเป็นชื่อบุคคล ฉะนั้น ในระหว่างดำเนินการผู้ใดย้ายมาเป็นเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือผู้ได้รักษาการในตำแหน่งดังกล่าวย่อมเป็นประธานกรรมการทันที) หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เห็นสมควรเป็นประธานกรรมการ และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา (แล้วแต่กรณี) จำนวนสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(ข) ที่ดินตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นนอกจาก (ก) คณะกรรมการสอบสวนประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (ระบุเป็นชื่อตำแหน่งไม่ระบุเป็นชื่อบุคคล เช่นเดียวกับกรณีกรุงเทพฯ) หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควรเป็นประธานกรรมการ และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่

ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (แล้วแต่กรณี) จำนวนสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(๒) การพิจารณาความเหมาะสมของคณะกรรมการสอบสวน

การที่จะพิจารณาดำเนินการเป็นกรรมการสอบสวนนั้น นอกจากจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงแล้ว เจ้าหน้าที่ที่จะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมในความรู้ความสามารถของกรรมการสอบสวนด้วย เช่น การจดทะเบียนแบ่งแยกซึ่งเกี่ยวข้องกับ การรังวัด ก็ควรพิจารณาแต่งตั้งเจ้าหน้าที่จากฝ่ายรังวัดร่วมเป็นกรรมการด้วย หรือเรื่องที่มีข้อพิพาทยุ่งยาก ซับซ้อน ก็ควรพิจารณาดำเนินการที่ที่มีประสบการณ์ เช่น หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือหัวหน้าฝ่ายรังวัดร่วมเป็น กรรมการด้วย และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งต้องไม่เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น เป็นต้น

(๓) การตรวจสอบความเป็นปัจจุบันของข้าราชการที่จะตั้งเป็นกรรมการ

ก่อนเจ้าหน้าที่เสนอคำสั่งแต่งตั้งกรรมการให้ตรวจสอบก่อนว่า ข้าราชการ ซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการสอบสวนนั้น ยังดำรงตำแหน่งในสำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้น ตั้งอยู่ที่จะเป็นกรรมการได้ โดยให้ตรวจสอบกับกองการเจ้าหน้าที่และ/หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

๒.๒.๒ การแจ้งคำสั่งแต่งตั้งกรรมการสอบสวน

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนแล้ว กรมที่ดินจะส่งคำสั่งดังกล่าวให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อ แจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนรับทราบโดยด่วนที่สุด (กำหนดให้ใช้ระดับความเร่งด่วนของหนังสือแจ้ง “ด่วนที่สุด”) เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินการตามกฎหมาย ๖๐ วันนั้นนับแต่วันที่อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจ ราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงนามในคำสั่ง (นับแต่วันที่ออกคำสั่ง)

๒.๒.๓ การตั้งคณะกรรมการสอบสวนกรณีเกี่ยวข้องต้องเพิกถอนหรือแก้ไขการออก เอกสารสิทธิที่ดินด้วย

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนกรณีเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย รวมกับกรณีเพิกถอนหรือแก้ไขการจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย สำนักมาตรฐาน การทะเบียนที่ดินจะส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนทั้งสอง กรณีไปในคราวเดียวกัน

๒.๓ การนับระยะเวลาการสอบสวน

การนับระยะเวลาการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน เริ่มนับตั้งแต่วันที่ออกคำสั่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวน ซึ่งเป็นวันที่อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงนาม ในคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน มิใช่วันที่คณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่ง

๒.๔ การขอขยายระยะเวลาสอบสวนตามมาตรา ๖๑ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่ดินคณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน และคณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนมายังกรมที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบว่า คณะกรรมการสอบสวนได้ขอขยายระยะเวลาการสอบสวนเกินกำหนด ๖๐ วัน ตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่

เมื่อตรวจสอบและพิจารณาถึงความจำเป็นของคณะกรรมการสอบสวนตลอดจน ระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว เห็นควรขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ จะเสนอความเห็นต่ออธิบดี หรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อพิจารณาอนุญาตโดยด่วน

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายอนุญาตให้ ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว เจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อ แจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนรับทราบ และเมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดี มอบหมายอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนจนครบกำหนดที่สามารถขอขยายแล้ว (๖๐ วัน) คณะกรรมการ สอบสวนจะขอขยายระยะเวลาการสอบสวนออกไปอีกไม่ได้

๒.๕ การเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน

กรณีคณะกรรมการสอบสวนขอเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน อาจเนื่องมาจากกรมที่ดิน ได้มีคำสั่งให้กรรมการบางท่านย้ายไปดำรงตำแหน่งที่จังหวัดอื่น ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่กรรมการสอบสวน ต่อไปได้ หรือกรณีมีการคัดค้านการแต่งตั้งกรรมการสอบสวน เมื่อเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่เหมาะสมสมควร ให้เสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน เสนอต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ กรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณา

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งให้ เปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ส่งคำสั่งดังกล่าวให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อแจ้งคณะกรรมการสอบสวนรับทราบโดยด่วนที่สุด และมีผลทำให้กรรมการเดิมพ้นจากหน้าที่ และกรรมการ ที่ได้รับแต่งตั้งใหม่เข้าทำหน้าที่แทนกรรมการเดิม ซึ่งการนับระยะเวลาการสอบสวนให้นับระยะเวลาต่อเนื่องจาก ระยะเวลาเดิม ไม่อาจเริ่มนับระยะเวลาในการดำเนินการสอบสวนใหม่ได้ โดยให้แจ้งคณะกรรมการสอบสวน รับทราบด้วย

๓. การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน

การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๕๑) กรณีการเพิกถอน หรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือผิดพลาดคลาดเคลื่อน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอน หรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการ จดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ดังนี้

๓.๑ การรับทราบคำสั่งของคณะกรรมการสอบสวน

เมื่อคณะกรรมการสอบสวนได้รับคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ลงชื่อรับทราบคำสั่ง แล้วส่งหลักฐานการรับทราบคำสั่งไปให้กรมที่ดินทราบ โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น

๓.๒ ระยะเวลาการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน

คณะกรรมการสอบสวนต้องดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้แล้วเสร็จและรายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย ภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน (คือ วันที่ระบุในคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ไม่ใช่วันที่ประธานคณะกรรมการสอบสวนรับทราบคำสั่ง) หากดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันข้างต้น สามารถขอขยายระยะเวลาได้

๓.๓ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวน

คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๓.๓.๑ ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐาน หมายถึงทั้งพยานบุคคลและพยานเอกสาร ให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่แน่ชัดว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร การนัดสอบสวน การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่น

๓.๓.๒ เรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณา เมื่อได้รับเอกสารแล้วต้องออกใบรับให้ไว้เป็นหลักฐาน กรณีที่ไม่อาจเรียกเอกสารดังกล่าวมาได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินด้วย

๓.๓.๓ แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่ประสงค์ที่จะคัดค้าน

๓.๓.๔ รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ภายในกำหนดระยะเวลา

๓.๔ ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน

๓.๔.๑ ก่อนดำเนินการสอบสวนคณะกรรมการสอบสวนต้องนัดประชุมเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงตลอดจนเอกสารหลักฐานและพยานบุคคลของเรื่องที่รับแต่งตั้งให้สอบสวน กำหนดประเด็นและแนวทางในการสอบสวน ว่าจะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานใดบ้าง ผู้ใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียบ้างและพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องมีใครบ้างที่จะต้องสอบสวนเพิ่มเติมหรือไม่ ประการใด เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน โดยบันทึกรายงานการประชุมไว้ด้วย

๓.๔.๒ ดำเนินการสอบสวนโดยรวบรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคลตามที่ยุติการการประชุมกำหนดไว้ให้ด้วยความโดยแจ้งชัดว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

๓.๕ การพิจารณาผู้มีส่วนได้เสีย

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง เฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นบุคคลธรรมดาและถึงแก่กรรมไปแล้ว ทายาทของผู้นั้นก็ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงต้องแจ้งให้ทายาทผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย การแจ้งให้ทายาททราบให้แจ้งเท่าที่สามารถจะแจ้งได้ ไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทายาททุกคนทราบ (ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑ / ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘) หากเป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกให้แจ้งผู้จัดการมรดกแทนการแจ้งทายาทของผู้นั้น หรือกรณีผู้จัดการมรดกอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียด้วย ให้แจ้งผู้นั้นทั้งในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้จัดการมรดก

๓.๖ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอน หรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้คำนึงถึงสถานะของบุคคลตามกฎหมายของผู้รับแจ้งด้วย เช่น ในฐานะเป็นผู้จัดการมรดก ผู้รับจ้าง ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือเจ้าของที่ดินและหากผู้รับแจ้งเป็นนิติบุคคล หรือส่วนราชการให้แยกพิจารณา ดังนี้

๓.๖.๑ กรณีเป็นนิติบุคคล

ให้พิจารณาถึงอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคล ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องของนิติบุคคล หากมีการมอบอำนาจให้กระทำการแทนให้แนบเอกสารเกี่ยวกับการมอบอำนาจดังกล่าวไว้ในสำนวนการสอบสวนด้วย เช่น กรณีธนาคารเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้แจ้งกรรมการผู้จัดการใหญ่ของธนาคารนั้น เว้นแต่กรณีที่ธนาคารสาขาได้รับมอบอำนาจให้มีอำนาจยินยอมหรือคัดค้านการแก้ไขหรือเพิกถอนดังกล่าว

๓.๖.๒ กรณีเป็นส่วนราชการ

ให้คณะกรรมการสอบสวนตรวจสอบให้แน่ชัดว่า ส่วนราชการใดเป็นผู้มีส่วนได้เสีย แล้วต้องแจ้งหัวหน้าส่วนราชการนั้น ๆ เช่น เจ้าหน้าที่เวรคืน ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ให้แจ้งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร หรือการทางพิเศษแห่งประเทศไทย แจ้งผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทย หรือที่สาธารณประโยชน์ แจ้งนายอำเภอท้องที่ร่วมกับผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น ในกรณีที่สงสัยให้ประสานงานเป็นการภายในกับหน่วยงานนั้นก่อนว่า ส่วนราชการใดเป็นผู้มีอำนาจยินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขดังกล่าว

๓.๗ วิธีการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

๓.๗.๑ รูปแบบหนังสือแจ้ง

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านของคณะกรรมการสอบสวนให้ทำเป็นหนังสือตามตัวอย่างแนบท้ายคู่มือเล่มนี้

๓.๗.๒ การจัดส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียและที่อยู่ที่จะแจ้ง

- (๑) ให้ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
- (๒) การส่งให้ส่งตามที่อยู่ที่มีผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น โดยต้องแจ้งให้ครบทุกคน

๓.๗.๓ กรณีที่ไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้

(๑) การปิดหนังสือแจ้ง

ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สถานที่ดังต่อไปนี้ แห่งละหนึ่งฉบับ

- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณีว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในพื้นที่ใด

- ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก (ทั้งนี้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗)

- สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ
- ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่
- สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินตั้งอยู่และในบริเวณที่ดินนั้น

ให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๔ เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลมและให้รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งรวมไว้ในเรื่อง (ไม่ต้องจัดทำเป็นประกาศขึ้นใหม่แต่อย่างใด) โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๓๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕

(๒) การนับระยะเวลากรณีปิดหนังสือแจ้ง

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง รวมระยะเวลาที่ปิดหนังสือแจ้งและระยะเวลาที่ให้คัดค้าน เป็น ๔๕ วัน นับแต่วันที่ปิดประกาศฉบับสุดท้าย (๑๕ วัน (ระยะเวลาที่ถือว่าได้รับแจ้ง) + ๓๐ วัน (ระยะเวลาที่ให้คัดค้าน))

สำหรับสถานที่ที่ใช้ปิดหนังสือแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ตรวจสอบให้แน่ชัดว่าอยู่ ณ เขตใด ทั้งนี้เนื่องจากจะมีผลต่อการนับระยะเวลา ๑๕ วัน ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่มีการปิดหนังสือแจ้งที่ถือว่า “เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย” ฉบับสุดท้าย

๓.๘ การนัดผู้มีส่วนได้เสีย

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่น ที่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และมาพบคณะกรรมการสอบสวน ให้แจ้งเป็นหนังสือเว้นแต่กรณีที่มาพบคณะกรรมการสอบสวนแล้วมีการนัดสอบสวน หรือดำเนินการอย่างอื่นต่อไปภายหลัง ให้บันทึกผู้มีส่วนได้เสียรับทราบไว้เป็นลายลักษณ์อักษร

๓.๙ การออกใบรับเอกสารสิทธิและเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียน

กรณีที่คณะกรรมการสอบสวนใช้อำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือ เมื่อผู้ยึดถือได้ส่งมอบเอกสารดังกล่าวมาให้คณะกรรมการสอบสวนแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนออกใบรับไว้เป็นหลักฐานให้แก่ผู้ยึดถือด้วย

๓.๑๐ การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย

กรณีผู้มีส่วนได้เสียมาให้ถ้อยคำด้วยตนเองต่อคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้คณะกรรมการสอบสวนบันทึกไว้เป็นลายลักษณ์อักษรให้ชัดเจนว่า ยินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข หากคัดค้านให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย (ถ้ามี) และหากผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้เพิกถอนหรือแก้ไขครบทุกรายก่อนครบกำหนด ๓๐ วัน ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานการสอบสวนโดยไม่ต้องรอให้ครบกำหนด ๓๐ วัน

๓.๑๑ การพิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการสอบสวนต้องแยกพิจารณาคำคัดค้านในทุกประเด็น และส่วนใดเป็นข้อเท็จจริง ส่วนใดเป็นข้อกฎหมาย ในการพิจารณาต้องอาศัยพยานหลักฐานต่าง ๆ ประกอบ เช่น พยานเอกสาร พยานบุคคล พยานแวดล้อม ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการสอบสวนพิจารณาและมีความเห็นเป็นราย ๆ ตลอดจนรวบรวมรายงานหลักฐานต่างๆ ไว้ในสำนวนด้วย

๓.๑๒ การทำรายงานและความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน

ในรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนอย่างน้อยต้องมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) สรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่มีคำสั่งให้สอบสวนว่า มีรายละเอียดเป็นประการใด มีเอกสารหลักฐานใดบ้างที่เกี่ยวข้องกับการสอบสวนและพิจารณา

(๒) การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบครบถ้วนทุกรายแล้วหรือไม่ แจ้งโดยวิธีการใด ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อใด ครบกำหนดคัดค้านแล้วผู้มีส่วนได้เสียรายใดไม่คัดค้าน รายใดคัดค้านด้วยเหตุผลใด

(๓) กรณีมีการคัดค้านให้รายงานผลการพิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียด้วยว่า รับฟังได้หรือไม่เพียงใด และพิจารณาโดยอาศัยหลักกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งใด

(๔) สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๕) เสนอความเห็น ว่า ควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่ เพราะเหตุใด

(๖) หากผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนปรากฏว่า มีกรณีต้องแก้ไขรูปแบบที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้คณะกรรมการสอบสวนส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจัดทำรูปแบบที่ถูกต้อง

เพื่อแนบท้ายคำสั่งแก้ไข จำนวน ๓ ชุด โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๒.๔

๓.๑๓ การทำความเข้าใจ

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเข้าใจตักไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

๓.๑๔ เอกสารที่ต้องจัดส่งพร้อมรายงานการสอบสวน

(๑) หลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งให้ผู้ส่วนได้เสียทราบเพื่อให้ออกาสคัดค้าน เช่น สำเนาหนังสือแจ้งและใบตอบรับในประเทศ (ใบเหลืองประชานิยม) หรือหลักฐานการปิดหนังสือแจ้ง

(๒) สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมสารบัญญัติทะเบียนตั้งแต่ต้นจนถึงปัจจุบัน

(๓) สำเนาเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เช่น สำเนาหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงที่จะเพิกถอนหรือแก้ไข

(๔) รูปแผนที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (ถ้ามี)

(๕) เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการสอบสวนได้ดำเนินการไว้ทั้งหมด

สำเนาเอกสารที่จัดส่งให้กรมที่ดินทุกฉบับ ให้ถ่ายเอกสาร (สำเนาภาพถ่าย) ให้มีความชัดเจนครบถ้วนถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องของเอกสารดังกล่าว โดยวงเล็บชื่อตัว ชื่อสกุล พร้อมตำแหน่ง และวัน เดือน ปี กำกับไว้ทุกหน้า ทุกแผ่นด้วย เว้นแต่ที่ต้องใช้เอกสารตัวจริง เช่น รูปแผนที่แนบท้ายคำสั่งกรณีการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๓.๑๕ การขอขยายระยะเวลาการสอบสวน

๓.๑๕.๑ ถ้าเห็นว่าไม่สามารถสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๖๐ วัน ให้คณะกรรมการสอบสวนเร่งดำเนินการรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ก่อนครบระยะเวลา ๖๐ วัน ดังกล่าวในข้อ ๓.๒

๓.๑๕.๒ การขอขยายเวลาการสอบสวน ผู้มีอำนาจสั่งขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็น แต่ไม่เกิน ๖๐ วัน เมื่อได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว คณะกรรมการสอบสวนต้องเร่งดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต

อนึ่ง ระหว่างขอขยายระยะเวลาการสอบสวน คณะกรรมการสอบสวนสามารถดำเนินการต่อไปได้ และหากดำเนินการเสร็จแล้วให้เร่งรายงานผลการสอบสวน โดยไม่ต้องรอหนังสืออนุญาตให้ขยายระยะเวลาแต่อย่างใด

๓.๑๖ การขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวน

๓.๑๖.๑ กรณีมีเหตุจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนเร่งดำเนินการรายงานเหตุที่จำเป็นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง

๓.๑๖.๒ การเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวน ไม่ได้มีผลเป็นการขยายระยะเวลาสอบสวนแต่อย่างใด ฉะนั้น กรณีนี้ระยะเวลาการสอบสวนมีผลตั้งแต่วันที่ให้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนครั้งแรก มิได้นับแต่วันมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนแต่อย่างใด

๓.๑๖.๓ กรณีที่กรรมการที่เลิกละเลิกครั้งให้ดำเนินการต่อไปโดยไม่ต้องรอกรรมการที่ตั้งใหม่

๓.๑๗ การสอบสวนเพิ่มเติม

กรณีที่มีอธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย กำหนดประเด็นให้ดำเนินการเพิ่มเติม คณะกรรมการสอบสวนต้องเร่งดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จและรายงานให้ทราบโดยเร็ว หรือภายในเวลาที่อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายกำหนด

๔. การดำเนินการของกรมที่ดิน (ในชั้นได้รับรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน)

มาตรา ๖๑ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น” การพิจารณาเพื่อมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ตามบทบัญญัติในมาตรา ๖๑ วรรคห้า กำหนดไว้เพียงเท่านี้ แต่ได้มีการกำหนดวิธีการไว้ในข้อ ๑๒ และ ๑๓ ในหมวด ๓ ของกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ว่าให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนสังหาริมทรัพย์ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนสังหาริมทรัพย์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ข้อ ๑๒) และให้แจ้งคำสั่งดังกล่าวให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ โดยให้น้ำข้อ ๘ ข้อ ๙ และข้อ ๑๐ ซึ่งเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียมาใช้โดยอนุโลม (ข้อ ๑๓)

เนื่องจากขั้นตอนนี้เป็นการพิจารณาของกรมที่ดิน จึงขอเสนอเพื่อให้เข้าใจแนวทางการดำเนินการจัดทำคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขและการดำเนินการอื่นภายหลังจากออกคำสั่ง ดังนี้

เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนแล้ว เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะตรวจสอบเอกสารเรื่องราวการดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนว่าได้ดำเนินการสอบสวนครบถ้วนถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วหรือไม่ ดังนี้

๔.๑ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานในรายงานการสอบสวน เช่น

- สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
 - สำเนาเรื่องราวหรือคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) หรือ (ท.ด.๑ ก.)
 - สำเนาหนังสือสัญญาประเภทต่าง ๆ
 - สำเนาบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖)
 - สำเนาคำขอจดทะเบียน (ท.ด.๙)
 - สำเนาประกาศ (ท.ด.๒๕)
 - สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษี อากร
 - สำเนาเอกสารสารบบที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- ฯลฯ (แล้วแต่กรณี)

๔.๒ ตรวจสอบการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวน

- คณะกรรมการสอบสวนได้แจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย ๒ ข้อ ๘ และข้อ ๙ หรือไม่

- กรณีผู้มีส่วนได้เสียถึงแก่กรรมแล้ว คณะกรรมการสอบสวนได้แจ้งทายาทของผู้นั้นเพื่อให้โอกาสคัดค้านหรือไม่ เนื่องจากทายาทของผู้นั้นก็ถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสีย การแจ้งให้ทายาททราบ ให้แจ้งเท่าที่สามารถจะแจ้งได้ ไม่จำเป็นจะต้องแจ้งให้ทายาททุกคนทราบ หรือผู้มีส่วนได้เสียถึงแก่กรรมแล้วมีผู้จัดการมรดก ให้แจ้งผู้จัดการมรดกแทนการแจ้งทายาทอื่น หรือกรณีผู้จัดการมรดกอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียด้วย คณะกรรมการสอบสวนได้แจ้งผู้นั้นในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้จัดการมรดกด้วยหรือไม่

- กรณีนิติบุคคลเป็นผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ธนาคาร คณะกรรมการสอบสวนจะต้องแจ้งกรรมการผู้จัดการธนาคารสำนักงานใหญ่ เว้นแต่หนังสือมอบอำนาจของธนาคารสำนักงานใหญ่จะระบุว่ามอบอำนาจให้ผู้จัดการธนาคารสาขามีอำนาจให้ถ้อยคำยินยอมเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียก็สามารถแจ้งผู้จัดการธนาคารสาขาได้

- กรณีส่วนราชการเป็นผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งหัวหน้าส่วนราชการนั้น ๆ เช่น เจ้าหน้าที่เวนคืน ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ให้แจ้งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร หรือแขวงการทางกรมทางหลวง ให้แจ้งอธิบดีกรมทางหลวง หรือการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ให้แจ้งผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เป็นต้น

- กรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับที่สาธารณประโยชน์ ผู้มีส่วนได้เสีย คือ นายอำเภอและผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์นั้น ๆ เช่น การเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาล คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งนายอำเภอและนายกเทศมนตรีท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เป็นต้น

- กรณีคณะกรรมการสอบสวนไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ เช่น ไปรษณีย์ไม่สามารถนำหนังสือแจ้งส่งถึงผู้รับได้ เนื่องจากผู้รับย้ายไม่ทราบที่อยู่ใหม่ คณะกรรมการสอบสวนได้ดำเนินการปิดหนังสือแจ้ง ตามนัยกฎกระทรวงฯ หมวด ๒ ข้อ ๑๐ ซึ่งจะถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้ง และไม่คัดค้าน แล้วหรือไม่

- กรณีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้มีส่วนได้เสียได้มีหนังสือโต้แย้งคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง ตามนัยกฎกระทรวงฯ หมวด ๒ ข้อ ๑๑ หรือไม่

๔.๓ ตรวจสอบความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน ว่า คณะกรรมการสอบสวนมีความเห็นอย่างไร ควรเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนสังหาริมทรัพย์หรือไม่ เพราะเหตุใด

๔.๔ กรณีคณะกรรมการสอบสวนดำเนินการไม่ครบถ้วน

เมื่อเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาตรวจสอบรายงานการสอบสวนและเอกสารหลักฐานที่คณะกรรมการสอบสวนรายงานมาแล้วเห็นว่า คณะกรรมการสอบสวนยังดำเนินการสอบสวนไม่ครบถ้วน ขาดประเด็นใดให้เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณากำหนดประเด็นเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนพิจารณาดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวน ตามนัยกฎกระทรวงฯ หมวด ๑ ข้อ ๗

๔.๕ กรณีคณะกรรมการสอบสวนดำเนินการครบถ้วน และเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่า ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการ ดังนี้

๔.๕.๑ การออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

เมื่อเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า กรณีเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ควรเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน จะเสนอความเห็นพร้อมทั้งทำคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาออกคำสั่ง

กรณีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขในชั้นการสอบสวนของคณะกรรมการให้เจ้าหน้าที่พิจารณาคำคัดค้านด้วยว่ามีเหตุผลเพียงใด ถ้าคำคัดค้านมีเหตุผลฟังขึ้น เช่น จะดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนขายที่ดินของผู้เยาว์โดยผู้เยาว์มาขอจดทะเบียนเองมีได้รับอนุญาตจากศาล หากข้อเท็จจริงตามคำคัดค้านปรากฏหลักฐานว่า ผู้เยาว์นั้นบรรลุนิติภาวะโดยการสมรสแล้วในขณะจดทะเบียน ในกรณีนี้ยอมรับฟังคำคัดค้านโดยไม่เพิกถอนได้ แต่ถ้าคำคัดค้านนั้นไม่มีเหตุผลที่จะรับฟังได้ การคัดค้านก็ไม่เป็นเหตุให้ระงับการเพิกถอนหรือแก้ไขแต่อย่างใด

๔.๕.๒ การแจ้งคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะต้องมีหนังสือแจ้งคำสั่งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป และตามความในข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวงฯ จะต้องแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกรายทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยอนุโลมปฏิบัติตามข้อ ๘ และข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงฯ เพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง โดยระบุลงในคำสั่งว่า “หากผู้มีส่วนได้เสียประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่ออธิบดีภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้มีส่วนได้เสียสามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันรู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒”

ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ไม่อาจแจ้งคำสั่งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบได้ ตามข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ดำเนินการตามข้อ ๑๐ โดยอนุโลม กล่าวคือ กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย โดยปิดหนังสือแจ้งคำสั่งไว้ในที่เปิดเผย สามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ แล้วรายงานพร้อมส่งหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งคำสั่งให้กรมที่ดินต่อไป

ในการแจ้งคำสั่งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ ต้องระมัดระวังในการตรวจสอบที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียจะต้องเป็นปัจจุบัน ที่อยู่ดังกล่าวอาจปรากฏในสำนวนการสอบสวน หรือในสารบบที่ดินก็ได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การส่งคำสั่งเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย กรณีที่ส่งไปตามที่อยู่ที่ปรากฏแล้ว แต่ไม่มีผู้รับหรือส่งไม่ถึงโดยประการใดก็ตาม หากตรวจสอบแล้วว่าได้ส่งหนังสือไปถูกต้องตรงตามที่อยู่ที่เป็นปัจจุบัน แต่ส่งไม่ถึงหรือไม่มีผู้ยอมรับ จึงแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครปิดหนังสือแจ้งคำสั่งอธิบดีตามนัยข้อ ๑๐ และข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวงฯ ซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔.๕.๓ การตรวจสอบการเพิกถอนหรือแก้ไขของสำนักงานที่ดินตามคำสั่ง

เมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินตามคำสั่งอธิบดี และรายงานการเพิกถอนหรือแก้ไขให้กรมที่ดินทราบ เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะต้องตรวจสอบว่า จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ ครบถ้วนถูกต้องหรือไม่ หากเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วถูกต้องไม่มีข้อทักท้วง หากจะต้องหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขในเอกสารหลักฐานที่เก็บรักษาอยู่ที่ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดิน

และควบคุมทะเบียนที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ก็ให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดินดำเนินการต่อไป

๔.๖ การอุทธรณ์คำสั่งอธิบดีของผู้มีส่วนได้เสีย

ในกรณีอธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน พร้อมทั้งได้มีหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสอุทธรณ์คำสั่งแล้ว ปรากฏว่าผู้มีส่วนได้เสียได้อุทธรณ์คำสั่งของอธิบดีที่ให้เพิกถอนหรือแก้ไข เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะต้องตรวจสอบว่าผู้มีส่วนได้เสียได้อุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาหรือไม่ (๑๕ วันนับแต่ได้รับแจ้ง หรือถือว่าได้รับแจ้ง) จากตราประทับไปรษณีย์ของที่ทำการไปรษณีย์ต้นทาง (หากส่งทางไปรษณีย์) หรือวันที่ที่กรมที่ดิน (หรือสำนักงานที่ดิน) ได้ลงรับคำอุทธรณ์ไว้ (กรณีนำส่งด้วยตนเอง) หากได้อุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาอุทธรณ์ คำอุทธรณ์นั้นก็จะได้รับการพิจารณา อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายจะต้องพิจารณาคำอุทธรณ์ดังกล่าว แต่หากล่วงพ้นกำหนดที่ให้อุทธรณ์แล้ว อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายก็จะพิจารณาสั่งไม่รับอุทธรณ์ไว้พิจารณา และคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ไว้พิจารณาเป็นคำสั่งทางปกครอง ผู้อุทธรณ์สามารถอุทธรณ์ได้จึงต้องแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์และสิทธิในการฟ้องคดีปกครองให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

๔.๖.๑ กรณีอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ และผู้ทำคำสั่งพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำอุทธรณ์

หากเห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เจ้าหน้าที่จะเสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิมตามความเห็นเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิมแล้ว กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อดำเนินการต่อไปและแจ้งผู้อุทธรณ์ทราบ

๔.๖.๒ กรณีอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ และผู้ทำคำสั่งไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์

หากอธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และรายงานความเห็นพร้อมด้วยเหตุผลเสนอรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เพื่อให้รองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ พิจารณาคำอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงาน หากไม่สามารถพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนด อธิบดี (ปฏิบัติราชการแทน รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๙๙/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๔๗) สามารถขยายระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์ออกไปได้อีกไม่เกิน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา ๓๐ วันแรก

เมื่อรองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ พิจารณาเหตุผล ความเห็นของอธิบดี และคำอุทธรณ์แล้ว ไม่ว่าจะเห็นด้วยกับคำอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ของรองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ และสิทธิฟ้องคดีปกครองให้ผู้อุทธรณ์ทราบต่อไป และเมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้อุทธรณ์คำสั่งแล้ว ผู้อุทธรณ์ก็สามารถที่จะฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครองที่มีเขตอำนาจพิจารณาต่อไป

อนึ่ง การอุทธรณ์คำสั่งไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครจึงต้องดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนและแก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน เว้นแต่อธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งจะได้พิจารณาแล้วมีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับ ดังนั้น หากไม่มีคำสั่งของอธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นอย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๔๔ วรรคสุดท้าย และมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครจึงต้องดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งทันทีที่ได้รับแจ้ง และยังเป็นการป้องกันความเสียหายอันอาจเกิดจากการไม่ดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าวด้วยอีกประการหนึ่ง

หมายเหตุ ปัจจุบันพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับกฎกระทรวง ว่าด้วยกลุ่มภารกิจ พ.ศ. ๒๕๔๕ และฉบับแก้ไข บัญญัติให้อำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์เป็นอำนาจของรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรณีที่ ๒ การคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานชัดเจนตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้”

หลักเกณฑ์การดำเนินการ

๑. เป็นความคลาดเคลื่อนที่เกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน
๒. ผู้มีส่วนได้เสียจะต้องยินยอมให้แก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่ยินยอมให้แก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่สามารถแก้ไขตามวรรคเจ็ดได้ ต้องดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๓. ผู้มีอำนาจหน้าที่แก้ไขจะต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจจดทะเบียน นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ
๔. การแก้ไขกรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเรียกค่าค่าขอ โดยให้บันทึกถ้อยคำยินยอมให้แก้ไขไว้เป็นหลักฐานก็เพียงพอแล้ว

กรณีจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามความในมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณา

ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานแล้วปรากฏว่าเป็นการดำเนินการโดยตลาดเคลื่อน เนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบว่า กรณีดังกล่าวเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะแก้ไขให้เป็นการถูกต้องได้ หากผู้มีส่วนได้เสียได้ยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่แก้ไขแล้ว

ตัวอย่างของการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนซึ่งสามารถดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด ได้

- ชื่อตัว ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดา ชื่อมารดา ที่อยู่ ของผู้ขอผิดไปจากหลักฐานที่ผู้ขอนำมายื่นประกอบการจดทะเบียน เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาทะเบียนบ้าน เป็นต้น
- ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ประเภทผู้จัดการมรดก ระบุว่า นาย ก. ผู้จัดการมรดกของนาย ข. แต่ในรายการจดทะเบียนในช่องผู้รับโอนมีชื่อ นาย ก. ไม่มีคำต่อท้ายว่า ผู้จัดการมรดกของนาย ข.
- เจ้าหน้าที่ได้นำเลขที่ น.ส.๓ ก. ซึ่งต่อเลขให้กับ น.ส.๓ ก. แปลงอื่นไปแล้วนำกลับมาต่ออีกครั้ง จึงเป็นการต่อเลขที่ น.ส.๓ ก. ซ้ำกัน อันมีผลทำให้เลขที่ น.ส.๓ ก. ในแปลงแบ่งแยกผิดพลาดคลาดเคลื่อนไปด้วย แต่เป็นความผิดพลาดคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนผิด โดยมีหลักฐานชัดเจน

กรณีที่ ๓ ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด”

หลักเกณฑ์การดำเนินการ

๑. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลต้องเป็นเรื่องที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนโดยตรง หรือเป็นกรณีที่ศาลสั่งให้นิติกรรมเป็นโมฆะหรือกรณีศาลสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐)
๒. คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่จะมาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขจะต้องเป็นคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดแล้ว
๓. การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ไม่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ
๔. พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการ
๕. ขั้นตอนดำเนินการ กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดวิธีการไว้แล้ว ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒
๖. การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียมายื่นคำขอและไม่ต้องเรียกค่าคำขอ เป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า นิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ โดยมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนด้วย หรือกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน สืบเนื่องมาจากเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดไปโดยไม่ชอบด้วยกระบวนการที่บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่กรมบังคับคดีแจ้งให้ทางสำนักงานที่ดินจดทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เดิมกรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ปัจจุบันกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า นิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว การกระทำดังกล่าวจึงเสียเปล่าไม่เกิดผลแต่อย่างใด และไม่อาจให้สัตยาบันให้สมบูรณ์ได้ ซึ่งถือว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่มีผลตามกฎหมาย นอกจากนี้นิติกรรมที่ตกเป็นโมฆะยังถือเสมือนไม่มีการทำนิติกรรม จึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอน เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว ศาลก็จะไม่สั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนอีก เนื่องจากผลของโมฆะถือเสมือนว่าไม่มีการทำนิติกรรม ไม่จำเป็นต้องสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนนิติกรรมนั้นอีก ส่วนกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรายใดแล้ว ถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินและไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ จึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เกิดความล่าช้าและเพิ่มขึ้นตอนที่ไม่จำเป็นอีกแต่ประการใด จึงสั่งยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ และให้ถือปฏิบัติใหม่ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนในสองกรณีดังกล่าวได้ โดยปฏิบัติตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับกรณีคู่ความประนีประนอมยอมความกันโดยตกลงให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนและศาลพิพากษายอม กรณีเช่นนี้อำนาจหน้าที่ในการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน ไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด ได้ เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๕๓

เมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและรายงานการเพิกถอนหรือแก้ไขให้กรมที่ดินทราบ เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะต้องตรวจสอบว่าจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒ ครบถ้วนหรือไม่ เมื่อเจ้าหน้าที่

ตรวจสอบแล้วถูกต้องไม่มีข้อทักท้วง หากจะต้องหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารหลักฐานที่เก็บรักษา
อยู่ที่ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน สำนักมาตรฐานการ
ทะเบียนที่ดินก็จะส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดินดำเนินการต่อไป

ส่วนที่ ๓

ตัวอย่างการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อน ซึ่งเกิดจากพนักงานเจ้าหน้าที่

ส่วนที่ ๓ ตัวอย่างการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อน ซึ่งเกิดจากพนักงานเจ้าหน้าที่

เรื่อง ไม่ได้บันทึกการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงคงเหลือ

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนที่การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแปลงแยกแล้ว แต่ไม่ได้จดทะเบียนที่การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแปลงคงเหลือ ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในช่อง “ผู้รับสัญญา” และไม่ได้บันทึกเนื้อที่แปลงคงเหลือลงในช่อง “จำนวนเนื้อที่ตามสัญญา” ในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงคงเหลือด้วย ทำให้รายการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวไม่เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๔๙๙ เรื่อง แบ่งกรรมสิทธิ์รวม จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน ต้องแก้ไขรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปในขณะที่ยังไม่มีการรังวัด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๓๓ ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเจ้าหน้าที่ได้ไปทำการรังวัดเพื่อแบ่งแยกที่ดินเมื่อวันที่ ๑๑ - ๑๒ มกราคม ๒๕๓๓ จึงเป็นการจดทะเบียนก่อนมีการรังวัด ถือได้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๔๙๙ เรื่อง แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ข้อ ๓ จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก

เรื่อง พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการจดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินผิดแปลง

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๓๖ ไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้จดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว ลงในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๓๖ ฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตรงกับฉบับเจ้าของที่ดิน ตามนัยมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่กลับบันทึกการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว ลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๓๗ จึงเป็นการบันทึกการจดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินผิดแปลง ต้องแก้ไขรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดแจ้งราคาซื้อขายในหนังสือสัญญาคลาดเคลื่อน

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนประเภทขายโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากเดิมได้จดแจ้งราคาซื้อขายในหนังสือสัญญาขายที่ดิน เป็นจำนวนเงิน ๑,๓๘๒,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นสองพันบาทถ้วน) แต่ข้อเท็จจริงปรากฏตามเอกสารหลักฐานที่เชื่อถือได้ก็นำมาแสดงในภายหลังว่าคู่กรณีได้ซื้อขายกันเป็นจำนวนเงิน ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามล้านบาทถ้วน) จริง จึงเป็นการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน ต้องแก้ไขเอกสารรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดทะเบียน น.ส.๓ โดยไม่ได้มีการประกาศตามกฎหมาย ฉบับที่ ๗

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทขายใน น.ส.๓ ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากไม่ได้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินของผู้เยาว์ โดยมีได้รับอนุญาตจากศาล

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน น.ส.๓ ก. ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากขณะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและแบ่งให้ที่ดินแปลงดังกล่าว ผู้ขอจดทะเบียนบางคนเป็นผู้เยาว์ได้ตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและแบ่งให้กันโดยมิได้รับอนุญาตจากศาล ตามความในมาตรา ๑๕๗๔ (๘) และ (๑๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีผลให้การจดทะเบียนตกเป็นโมฆะและพลอยทำให้ น.ส.๓ ก. แปลงแยกทุกแปลงไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนและเพิกถอน น.ส.๓ ก. แปลงแยก

เรื่อง จดทะเบียนในระหว่างห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ในโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการจดทะเบียนไปในช่วงเวลาข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย มีผลทำให้นิติกรรมให้ตกเป็นโมฆะ จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดบันทึกชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมลงในช่องผู้รับโอนแทนที่จะจดบันทึกชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบัน

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทโอนจากรุ่นหนึ่งที่ดินโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนเนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ยกชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมมาจดบันทึกลงในสารบัญจดทะเบียนช่องผู้รับโอนแทนที่จะจดบันทึกชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบัน เป็นเหตุให้รายการจดทะเบียนในลำดับต่อมาคลาดเคลื่อนไปด้วย จึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดทะเบียนระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) และขายตามคำสั่งศาลรวมไปในรายการเดียวกัน

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากได้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) และจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล รวมไปในรายการเดียวกัน ไม่ถูกต้องตามคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๔๓ เรื่อง ศาลขายทอดตลาดที่ดินในระหว่างจดทะเบียนจำนองที่ต้องจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อนแล้วจึงจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลเป็นลำดับต่อมา จึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดแจ้งขนาดสิ่งปลูกสร้างในที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดแจ้งขนาดสิ่งปลูกสร้างในคำขอขายเป็นตึกแถว ๓ ชั้นครึ่ง แต่ปรากฏตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เรื่องขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีขนาดความสูง ๕ ชั้น กรณีเป็นการจดแจ้งขนาดสิ่งปลูกสร้างในที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริง จึงเป็นการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน ต้องแก้ไขเอกสารรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายในโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน แต่ไม่ได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นใบแทนให้ถูกต้องตรงกัน แต่กลับไปจดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเดิม ซึ่งถูกยกเลิกเพราะเหตุว่าได้มีการออกใบแทนไปแล้วตามมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียน

เรื่อง คู่สมรสไม่มีสิทธิรับมรดกแทนที่

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกบางส่วน ระหว่าง นางเขียวฯ เจ้ามรดก กับ ๑. นางขาวฯ ๒. นางเหลืองฯ และ ๓. นายดำฯ ผู้รับมรดก ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากนางขาวฯ ไม่ใช่ผู้มีสิทธิรับมรดกของนางเขียวฯ แทนที่นายทองฯ ด้วยเหตุว่านางขาวฯ เป็นคู่สมรสของนายทองฯ มิใช่ผู้สืบสันดานโดยตรงของนายทองฯ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกบางส่วนโดยลงชื่อนางขาวฯ รับมรดกแทนที่ร่วมกับผู้สืบสันดานของนายทองฯ จึงขัดต่อมาตรา ๑๖๓๙ และ ๑๖๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงต้องเพิกถอนชื่อนางขาวฯ ออกจากรายการจดทะเบียน

เรื่อง ส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ประวัชชีแนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินไม่ตรงตามที่อยู่เพื่อให้ไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์และประเภทแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากในการรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์และประเภทแบ่งแยกในนามเดิมรายดังกล่าว เจ้าหน้าที่ได้ส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๐ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา ให้ประวัชชีแนวเขตโดยแจ้งไปยังบ้านเลขที่ ๗๑/๑ ซึ่งไม่ใช่ที่อยู่ที่ดินข้างเคียงให้ไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นที่อยู่ของเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๐ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว (เจ้าหน้าที่ป้อนข้อมูลโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงผิดอำเภอ) ที่ถูกต้องจะต้องแจ้งไปยังบ้านเลขที่ ๓๔/๒๖ ทำให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงดังกล่าวไม่ได้รับแจ้งและไม่ได้ประวัชชีแนวเขตที่ดิน จึงถือว่าการรังวัดดังกล่าวไม่ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงประวัชชีแนวเขตที่ดินโดยครบถ้วน ตามมาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ.๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามผลการรังวัดดังกล่าวจึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่นำผลการรังวัดที่ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไปจดทะเบียนประเภทแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ แบ่งแยกในนามเดิม และออกโฉนดที่ดินแปลงแยก ทำให้รายการจดทะเบียนดังกล่าวและโฉนดที่ดินแปลงแยกไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย จึงต้องเพิกถอนคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ และรายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม ตลอดจนเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงแยก

เรื่อง โอนที่ดินจัดสรรที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคเป็นที่สาธารณประโยชน์โดยที่ยังจัดทำสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จ

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ในโฉนดที่ดิน ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะประเภทถนนสาธารณประโยชน์ การที่บริษัทฯ ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาโดยการอุทิศให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ ต้องปรากฏว่าบริษัทฯ ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว แต่จากข้อเท็จจริงปรากฏว่าบริษัทฯ ได้นำถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคไปจดทะเบียนโอนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ทั้งแปลง โดยที่ยังจัดทำสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จตรงตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ จึงเป็นการกระทำที่ขัดต่อหลักกฎหมายจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น จึงเป็นนิติกรรมการโอนที่ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมาย และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีมติให้เพิกถอน จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว

เรื่อง ผู้จัดการมรดกโอนมรดกให้แก่บุคคลที่มีใช้ทายาท

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินมรดกของนางสุพราฯ นางวินัยฯ ผู้จัดการมรดกของนางสุพราฯ ชอบที่จะจัดการทรัพย์สินมรดกโดยแบ่งปันให้แก่ทายาทตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งนางวินัยฯ ก็เป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกอยู่ด้วยคนหนึ่ง การที่นางวินัยฯ ผู้จัดการมรดกของนางสุพราฯ จดทะเบียนให้ที่ดินดังกล่าวแก่นางรุ่งฯ บุตรของนางวินัยฯ โดยมีได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่นางวินัยฯ ในฐานะทายาทของนางสุพราฯ เสียก่อนเป็นการดำเนินการที่ขัดกับมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดทะเบียนไปโดยไม่ถูกต้องตรงตามเจตนา

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนเนื่องจากผู้จดทะเบียนมิได้มีเจตนาให้ที่ดินส่วนที่แบ่งหักดังกล่าวตกเป็นพนักงันน้ำสาธารณประโยชน์ แต่มี

เจตนาจะแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ถูกเขตชลประทานเพื่อขอรับเงินค่าทดแทนที่ดิน การจดทะเบียนดังกล่าวข้างต้น จึงมิได้เป็นไปตามความประสงค์ที่แท้จริงของผู้จดทะเบียน จึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียน

เรื่อง จดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในที่ดินซึ่งเป็นสินส่วนตัวที่ได้มาก่อนการสมรส

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากนายสมชัยฯ ได้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวมาก่อนที่จะจดทะเบียนสมรสกับนางระเบียบฯ ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่นายสมชัยฯ มีอยู่ก่อนสมรส เป็นสินส่วนตัวมิใช่สินสมรสตามนัยมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสได้ จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน

เรื่อง โอนที่ดินจัดสรรที่กันไว้เป็นที่สาธารณูปโภคเป็นที่สาธารณประโยชน์โดยไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากบริษัทฯ ผู้จัดสรรที่ดิน มีเจตนาที่จะให้ที่ดินดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคประเภทถนนเพื่อการจัดสรรที่ดินในโครงการ จึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ผู้จัดสรรที่ดินย่อมมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป แม้ในภายหลังพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับก็ยังมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป ตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดในมาตรา ๔๔ (๑) และ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ก่อน แต่บริษัทฯ ได้โอนที่ดินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคเป็นที่สาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) โดยยังมิได้ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายดังกล่าวตามลำดับ ถือว่าบริษัทฯ ผู้โอนจงใจไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายโดยมีเจตนาที่จะหลีกเลี่ยงหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การจดทะเบียนดังกล่าวจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย และตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน

เรื่อง แบ่งกรรมสิทธิ์รวมถูกต้องตามคำขอแต่จัดทำรูปแผนที่หน้าโฉนดที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือสลับกัน

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๐ ไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยให้ที่ดินแปลงแยกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๐ เนื้อที่ ๒-๐-๐๐ ไร่ เนื้อที่ตรงตามที่ระบุในโฉนดที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยึดถือและครอบครองทำประโยชน์ แต่รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเป็นรูปแปลงที่ดินแปลงคงเหลือ เนื้อที่ ๘-๒-๓๒ ไร่ ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๐ เนื้อที่ ๘-๒-๓๒ ไร่ เนื้อที่ก็ตรงตามที่ระบุในโฉนดที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยึดถือและครอบครองทำประโยชน์

แต่รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเป็นรูปแปลงที่ดินแปลงแบ่งแยกเนื้อที่ ๒-๐-๐๐ ไร่ กรณีจึงถือได้ว่าเป็นการจัดทำรูปแผนที่สลับกัน ต้องแก้ไขรูปแผนที่แปลงที่ดินในโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวสลับกันให้ถูกต้องตามเนื้อที่และทิศทางของแต่ละโฉนดที่ดิน

เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการสมยอมให้ปันแนวเขตที่ดินแก่กัน

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๐ และออกโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๑๐๐๐๓-๑๐๐๐๖ ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมผลการรังวัดปรากฏว่า ธนารักษ์พื้นที่คัดค้านการรังวัดโดยอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๐ บางส่วนโดยการครอบครอง และคู่กรณีตกลงกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดแบ่งแยกตามเขตครอบครอง กรณีจึงเป็นการสมยอมเพื่อแบ่งปันที่ดินอันเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ซึ่งเป็นการต้องห้ามตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อนำผลการรังวัดดังกล่าวไปแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินแล้วจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม จึงทำให้รายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมและโฉนดที่ดินแปลงแยกดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงต้องเพิกถอนคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน และเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมตลอดจนเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงแยก

เรื่อง จดทะเบียนไปในระหว่างที่ดินถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทขาย ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดี ได้แจ้งการยึดตามหมายบังคับคดีของศาล ต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ก่อน และเจ้าพนักงานที่ดินได้บันทึกการยึดไว้ในทะเบียนแล้ว มีผลทำให้โฉนดที่ดินอยู่ในบังคับการยึดทรัพย์ตามมาตรา ๓๐๔ และ ๓๐๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดินดังกล่าว ถือว่าเป็นการจดทะเบียนในระหว่างที่มีการยึดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ใช้นั้นเจ้าพนักงานคำพิพากษาหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ จึงเป็นการจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่ว่าผู้ขอจดทะเบียนนั้นจะกระทำโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน

เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินไม่ครบ

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่และจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ในโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้มีหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาร่วมระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินในการรังวัดสอบเขตที่ดิน นอกจากนี้ยังปรากฏว่าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงบางรายได้มาร่วมระวังแนวเขต แต่ก็ได้ลงนามรับรองแนวเขตในการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าวและพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้มีหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อหรือคัดค้านการรังวัดตามกฎหมาย กระทั่ง ๓๑ (พ.ศ.๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑ ด้วย การรังวัดสอบเขตที่ดินจึงเป็นการรังวัดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อนำผลการรังวัดดังกล่าวไปแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินแล้วจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ จึงทำให้รายการจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ไม่ชอบด้วย

กฎหมายไปด้วย ต้องเพิกถอนคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ของเจ้าพนักงานที่ดินและเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

เรื่อง ออกโฉนดที่ดินโดยลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ครบถ้วน

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทจำนอง และไถ่ถอนจากจำนองในโฉนดที่ดิน ไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากในการออกโฉนดที่ดินพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงชื่อนายบอย เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่เพียงผู้เดียว มิได้ลงชื่อนางบาย เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย เป็นเหตุให้รายการจดทะเบียนประเภทจำนองและไถ่ถอนจากจำนองข้างต้นคลาดเคลื่อน เพราะที่ถูกต้องพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจดทะเบียนจำนอง และไถ่ถอนจำนองให้แก่ นายบอยๆ ในประเภท “จำนองเฉพาะส่วน” และ “ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” เป็นการจดทะเบียนผิดประเภทไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริง จึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียน

ส่วนที่ ๔

หลักกฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๒๙ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

พระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑)
พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๑
เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่มาตรา ๓ มาตรา ๖ และมาตรา ๗ ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

มาตรา ๙/๑ ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ เสียค่าตอบแทนเป็นรายปีให้แก่เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัด ทั้งนี้ ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัดแบ่งค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัดในอัตราร้อยละสิบของค่าตอบแทนที่ได้รับภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ เพื่อเป็นรายได้ขององค์การบริหารส่วนจังหวัด และให้ค่าตอบแทนส่วนที่เหลือตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครอง

ส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ในกรณีที่ที่ดินดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้คำตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นทั้งหมด”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕๖ ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“มาตรา ๕๖/๑ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเขาวงหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โดนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโดนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการตลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๗ ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จนกว่าการอนุญาตจะสิ้นสุดลง

มาตรา ๘ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๙ ให้อธิบดีกรมที่ดินทำการสำรวจ ตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่จริงกับทะเบียนการครอบครองที่ดินระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ ให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติที่ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนตามมาตรา ๙ ทวิ บทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันกับสมควรแก้ไขเพิ่มเติมให้เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ ตั้งอยู่ มีอำนาจกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนดังกล่าว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ไปสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นแหล่งรายได้นั้น รวมทั้งปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยให้มีมาตรการเร่งรัดผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาดำเนินการเพื่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตลอดจนแก้ไขเพิ่มเติมให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ เพื่อให้การดำเนินการในกรณีดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และสอดคล้องกับหลักการปฏิรูประบบราชการที่มุ่งเน้นให้มีการกระจายภารกิจและกระจายอำนาจการตัดสินใจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน
และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน
โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๖๑ วรรคเก้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔

หมวด ๑

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน

ข้อ ๒ เมื่อความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ใดโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินตั้งคณะกรรมการสอบสวนชั้นคณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควรเป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีอาณาเขตติดต่อ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน ผู้แทนกรมป่าไม้ หรือผู้แทนกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืชเป็นกรรมการด้วย แล้วแต่กรณี

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาจำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๓ ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ว่ามีความว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ

ข้อ ๔ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณาพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้ออกาสคัดค้าน

เมื่อคณะกรรมการได้รับเอกสารตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ออกใบรับไว้เป็นหลักฐาน

ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่อาจเรียกเอกสารตามวรรคหนึ่งได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินด้วย

ข้อ ๕ เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานผลการสอบสวนนั้นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

ในรายงานผลการสอบสวนตามวรรคหนึ่ง ให้สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น รวมทั้งให้เสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินว่าสมควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่อย่างไร

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเข้าใจกับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดหลักสิบวันนับแต่วันที่ได้นำคำสั่งให้ดำเนินการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนนั้นไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

ข้อ ๗ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนถ้าอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ให้กำหนดประเด็นพร้อมทั้งส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะเดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมต่อไป

ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จโดยเร็วและให้ส่งผลการสอบสวนเพิ่มเติมนั้นไปให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

หมวด ๒

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ข้อ ๘ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น

ข้อ ๙ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่ผู้มีส่วนได้เสียได้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่เมื่อแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้รับหนังสือแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งเพื่อให้มีโอกาสคัดค้านแล้ว และมีความประสงค์ที่จะคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ให้ทำหนังสือคัดค้านยื่นต่อประธานคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หรือถือว่าได้รับแจ้ง โดยให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวหนึ่ง ให้ถือว่าไม่ประสงค์ที่จะคัดค้าน

หมวด ๓
การสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

ข้อ ๑๒ เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๕ หรือข้อ ๗ แล้วอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินจะพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้ ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๑๓ ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามข้อ ๑๒ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย ทั้งนี้ ให้นำความในข้อ ๘ ข้อ ๙ และข้อ ๑๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

(ลงชื่อ) ถาวร เสนเนียม

(นายถาวร เสนเนียม)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่บัญญัติให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็วและสอดคล้องกับหลักการปฏิรูประบบราชการที่มุ่งเน้นให้มีการกระจายภารกิจและการกระจายอำนาจการตัดสินใจ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้.

ระเบียบกรมที่ดิน

ที่ ๓/๒๕๑๖

เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน
ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

โดยที่ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ให้อธิบดีกรมที่ดินกำหนดวิธีการที่จะทำการเพิกถอนหรือ
แก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข
ฉะนั้น อธิบดีกรมที่ดินจึงกำหนดวิธีการที่จะเพิกถอนหรือแก้ไข ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำสำเนาคำพิพากษา
หรือคำสั่งอันถึงที่สุด ซึ่งจำศาลรับรองสำเนาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนที่ดิน หรือ
เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือไว้ เมื่อมีผู้นำมาส่งตามที่เรียกแล้ว ก็ให้ออกใบรับให้ไว้เป็นหลักฐาน และให้
ดำเนินการดังนี้

ก. ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องทำการเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือรายการจดทะเบียน หรือจดทะเบียนรายการจดทะเบียนที่ดิน ให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบน
ด้านหน้าของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารนั้น แล้ว
บรรยายด้วยอักษรแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสาร หรือรายการจดทะเบียน) นี้
ได้เพิกถอนตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขดำที่...../.....
คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว”
แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข. ถ้าเป็นกรณีที่ต้องแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสาร หรือ
รายการจดทะเบียน ให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย แล้วตบเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำพิพากษา
หรือคำสั่งศาล แล้วให้บรรยายด้วยอักษรแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....
คดีหมายเลขดำที่...../.....คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี
กำกับไว้

ในการเรียกเอกสารหลักฐานจากผู้ยึดถือ ถ้าไม่ได้เอกสารนั้นมา หากเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๖ หรือ ข้อ ๑๑ (๓) ส่วนเอกสารอื่น ๆ ก็ให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงไว้ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึงเหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมาแล้วดำเนินการต่อไปตามข้อ ก. ข้อ ข. แล้วแต่กรณี

(๒) ถ้าโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่จดทะเบียนที่ดิน มีชื่อหรือรายการไม่ตรงกับกรณีที่ดินส้างหรือมีคำพิพากษา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันใด ๆ อยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

(๓) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ (๑) เสร็จแล้วให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสาร ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้นแล้วรายงานไปยังกรมที่ดินให้ทราบทุกราย

ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน
ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒)

ตามที่กรมที่ดินได้วางระเบียบ ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขไว้เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ แล้ว นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่าในบางกรณีศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วน ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจนำวิธีการที่กำหนดไว้โดยระเบียบดังกล่าวข้างต้นมาใช้ปฏิบัติให้ถูกต้องในแนวเดียวกันได้ ประกอบกับกรมที่ดินได้พิจารณาเห็นว่ากรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วนนั้น ไม่ทำให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายต้องเสียไป จึงควรดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ส่วนที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนได้โดยวิธีแก้ไข อธิบดีกรมที่ดินจึงกำหนดวิธีการแก้ไขดังต่อไปนี้

๑. ให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอน โดยวิธีกันเขตรูปแบบที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยกด้วยหมึกสีเขียวและแสดงเครื่องหมายเส้นสีเขียวไว้ที่ด้านข้างหรือด้านล่างรูปแบบที่ แล้วเขียนข้อความต่อท้ายว่า “เขตที่ดินบางส่วนที่เพิกถอนออกจากรูปแบบที่เดิมตามคำพิพากษาศาล (หรือคำสั่งศาล แล้วแต่กรณี).....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. ให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงในสารบัญจดทะเบียนได้รายการสุดท้ายว่า “ได้เพิกถอนที่ดินบางส่วนตามรูปแบบที่หมายสีเขียวตามคำพิพากษาศาล (หรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี).....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....จำนวนเนื้อที่.....คงเหลือเนื้อที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. เมื่อได้ดำเนินการตาม ๑. และ ๒. แล้ว ให้เก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบทุกราย

ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓

เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง (๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๖๔๐๐ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๒๗

(๒) หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำสั่งแก้ไขและวิธีการแก้ไข รวม ๖ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง (๑) กรมที่ดินให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณี การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งรังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ต้องแก้ไขโดยวิธีกันเขตรูปแผนที่ ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยกด้วยหมึกสีเขียวไว้ที่ด้านข้างหรือด้านล่างรูปแผนที่ ดังความละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง (๑) แต่เนื่องจากตามหนังสือที่อ้างถึง (๒) กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งเรื่องการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาให้ถือปฏิบัติ ซึ่งเป็นการแตกต่างกัน นั้น

เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงขอซ้อมความเข้าใจในเรื่องดังกล่าวดังต่อไปนี้

๑. ให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ โดยไม่ต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๖๔๐๐ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๒๗ อีกต่อไป

๒. วิธีการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเจ้าของที่ดินผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ไม่ถูกต้องออก เพื่อแก้ไขเนื้อที่และรูปแผนที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอให้ดำเนินการทำนองเดียวกับโฉนดที่ดิน ดังนี้

๒.๑ บันทึกถ้อยคำยินยอมของเจ้าของที่ดินผู้มีส่วนได้เสียไว้เป็นหลักฐาน แล้วจึงให้นำเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ไม่ถูกต้องออก โดยให้ทำการรังวัดรอบแปลงก่อน

๒.๒ ให้จัดทำรูปแผนที่ (ร.ว.๙) แสดงเขตที่ดินเดิมตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และเขตที่ดินส่วนที่รังวัดกันเขตลงในแผ่นเดียวกัน โดยหมายสีทำนองเดียวกับการแบ่งแยก และระบุจำนวนเนื้อที่ให้ชัดเจน พร้อมกับให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องไว้

๒.๓ ในคำสั่งแก้ไข จะต้องระบุรายละเอียดของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อเท็จจริงการแก้ไขจำนวนเนื้อที่จากเดิมเท่าไร แก้เป็นเท่าไร และแก้ไขรูปแผนที่อย่างไร ให้ชัดเจน

๒.๔ การจำลองรูปแผนที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข และรูปแผนที่ปิดปะในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นั้น ให้แสดงเฉพาะเขตที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่ถูกแก้ไข (แปลงคงเหลือ) เท่านั้น ซึ่งได้ทำการรังวัดกันเขตส่วนที่ถูกแก้ไขออกไปแล้ว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้ง วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

๒.๕ กรณีใช้ใบต่อรูปแผนที่ ให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงในรูปแผนที่ของหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ในใบต่อ” และไม่ต้องขีดฆ่ารูปแผนที่เดิมแต่อย่างใด โดยปฏิบัติตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๔๐/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓ เรื่อง การเขียน การย่อ การขยาย และการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส.๔ ง.) โดยอนุโลม

๒.๖ การขีดฆ่า ตกเติม แก้ไข และหมายเหตุการณ์แก้ไข ให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๒.๗ การรายงานให้กรมที่ดินทราบ ให้ส่งสำเนาคำสั่งแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พร้อมทั้งสารบบที่ดินแปลงดังกล่าวไปให้กรมที่ดินด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อุดม วัฒนศิริ

(นายอุดม วัฒนศิริ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๕๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

ตามที่กรมที่ดินได้ซ้อมความเข้าใจเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไข
ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๘ ไปแล้ว นั้น

เนื่องจากมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ.๒๕๔๓
ได้บัญญัติให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไข
เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๘ และให้ใช้ความใหม่แทนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ.๒๕๔๓
อันทำให้หลักการเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์
ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอน แก้ไข การออกโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือ
การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
สอดคล้องกับกฎหมายที่แก้ไขใหม่ จึงให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึงทั้งหมด และบรรดาระเบียบคำสั่งอื่นใด ในส่วนที่
ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด
โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีायัดที่ดิน
หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีायัด (บ.ท.ด.๒๗) ทั้งบัญชีायัดเรียงตามตัวอักษรและบัญชีायัดเรียง
ตามหมายเลข ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ เรื่อง การायัดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม
๒๕๓๐ โดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เขียนข้อความลงในบัญชีायัดช่อง ๗ (หมายเหตุ) ว่า “ที่ดิน (หรืออสังหาริมทรัพย์)

แปลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน (หรือแก้ไข)” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ ต่อเมื่อดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีขายด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “ดำเนินการเสร็จแล้ว” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามข้อ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่าเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๓. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับคำสั่งให้เพิกถอนแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วให้ปฏิบัติดังนี้

๓.๑ กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวา แล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓.๒ กรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ทั้งนี้ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย ผู้ออกคำสั่งเพิกถอนแก้ไขได้สั่งให้บุคลากรปฏิบัติตามคำสั่งเพิกถอนแก้ไขไว้ก่อน ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๔. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๓ เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป

๕. กรณีมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน แล้วลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สี่หิโสมณ

(นายประวิทย์ สี่หิโสมณ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๔๖๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ เมษายน ๒๕๔๙

เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าในการแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีกรณีต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนจากประเภท “แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)” เป็นประเภท “แบ่งในนามเดิม” จำนวนหลายราย เนื่องจากเจ้าของที่ดินผู้ขอจดทะเบียนอ้างว่า การจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) ไม่ตรงตามเจตนาที่ขอแบ่ง โดยผู้ขอมีเจตนาจะขอแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รังวัดและจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) ทำให้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อไม่ให้เกิดการจดทะเบียนกรณีดังกล่าวผิดพลาดคลาดเคลื่อน ไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขออีก กรมที่ดินจึงขอวางแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีมีผู้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจว่าการแบ่งเป็นทางนั้น มีสองกรณีคือ การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลกับการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งทั้งสองกรณีมีความแตกต่างกัน โดยการแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลนั้นที่ดินส่วนที่เป็นทางยังคงมีบุคคลที่ขอแบ่งเป็นเจ้าของซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับผู้ขอแบ่ง และทางนั้นใช้ได้เฉพาะบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือบุคคลที่เจ้าของประสงค์จะให้ใช้ เจ้าของมีสิทธิที่จะห้ามบุคคลโดยทั่วไปไม่ให้ใช้ทางนั้นได้ ส่วนการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์นั้นผู้ขอแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไม่ได้เป็นเจ้าของต่อไปแล้ว โดยที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยการอุทิศและเจ้าของที่ดินจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ บุคคลโดยทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ได้โดยพลการ เจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิที่จะหวงห้าม เมื่อผู้ขอเข้าใจทั้งสองกรณีดีแล้ว ให้สอบถามว่าจะแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล (แบ่งในนามเดิม หรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แล้วแต่กรณี) หรือจะแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากผู้ขอยืนยันจะขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับทราบคำชี้แจงดังกล่าวและความประสงค์ของผู้ขอ แล้วให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน เสร็จแล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอตามระเบียบต่อไป

๒. กรณีที่ผู้ขอไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ไว้แล้ว หรือกรณีที่ผู้ขอไต่ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอมีความประสงค์เพิ่มเติม โดยนำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วย ทั้งสองกรณีก่อนทำการรังวัดให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ผู้ขอรังวัดเข้าใจเรื่องการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์และบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับข้อ ๑.

๓. กรณีที่ผู้ขอไต่ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอรังวัดได้นำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม แม้ช่างผู้ทำการรังวัดได้ปฏิบัติตามข้อ ๒. ไว้แล้วก็ตาม ในวันยื่นคำขอแก้ไขคำขอรังวัดเพิ่มเติมโดยขอแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจและบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับข้อ ๑. ด้วย เพื่อยืนยันเจตนาของผู้ขอรังวัดที่ได้นำรังวัดไว้อีกครั้งหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. มท ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า นิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน และกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่กรมบังคับคดี แจ้งให้ทางสำนักงานที่ดินจดทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดเป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดี ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นผู้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาทบทวนแล้วเห็นว่า กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า นิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว การกระทำได้กล่าวถึงเสียไปแล้วไม่เกิดผลแต่อย่างใด และไม่อาจให้สัตยาบันให้สมบูรณ์ได้ ซึ่งถือว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่มีผลตามกฎหมาย นอกจากนั้นนิติกรรมที่ตกเป็นโมฆะยังถือเสมือนไม่มีการทำนิติกรรมจึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอน ดังนั้น เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว ศาลก็จะไม่สั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนอีก เนื่องจากผลของโมฆะถือเสมือนว่าไม่มีการทำนิติกรรมไม่จำเป็นต้องสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนนิติกรรมนั้นอีก ส่วนกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรายใดแล้วถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินและไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เกิดความล่าช้าและเพิ่มขั้นตอนที่ไม่จำเป็นอีกแต่ประการใด จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงเสียและให้ถือปฏิบัติใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามกรณีทั้งสองดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. มท ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

“ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด”

ส่วนที่ ๕
ตัวอย่างคำสั่ง แบบฟอร์ม

- คำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน
- หนังสือถึงจังหวัด กรณีมีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน
- หนังสือถึงกรมที่ดิน กรณีขอเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน
- คำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน
- หนังสือถึงจังหวัด กรณีมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน
- หนังสือถึงกรมที่ดิน กรณีขอขยายระยะเวลาการสอบสวน
- หนังสือถึงจังหวัด กรณีขยายระยะเวลาการสอบสวน
- คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน
- หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย
- หนังสือถึงจังหวัด กรณีมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน
- รายงานการประชุมคณะกรรมการสอบสวน
- รายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน

(ตัวอย่าง)
คำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน

คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน

ที่...../.....

เรื่อง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ด้วยความปรากฏว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทขาย ในโฉนดที่ดิน เลขที่.....
หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ระหว่าง.....
ผู้ขาย กับผู้ซื้อ ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่.....ไปโดยตลาดเคลื่อน
กล่าวคือ / เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนมิได้ลงนามจดทะเบียนในรายการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน
ฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตรงกับโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน อันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขให้เป็นการ
ถูกต้องได้ ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่ง
แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑
ประกอบกับกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการ
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียน
รายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ และคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน
ที่.....ลงวันที่.....เรื่อง มอบหมายให้รองอธิบดีมีอำนาจหน้าที่พิจารณา
และมีคำสั่งตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แทนอธิบดีกรมที่ดิน จึงตั้งคณะกรรมการสอบสวน
ประกอบด้วย

๑. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ข้าราชการสังกัดกรมที่ดิน เป็นประธานกรรมการ
ที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร
๒. เป็นกรรมการ
ตำแหน่ง (ชำนาญงาน/ชำนาญการ)
สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
๓. เป็นกรรมการและเลขานุการ
ตำแหน่ง (ชำนาญงาน/ชำนาญการ)
สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว เสร็จแล้วรายงาน ผลการสอบสวน โดยสรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคลาดเคลื่อนรวมทั้ง ความเห็นให้ทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

สั่ง ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ)

(.....)

รองอธิบดี ซึ่งได้รับมอบหมายจาก

อธิบดีกรมที่ดิน

(ตัวอย่าง)

หนังสือถึงจังหวัด กรณี มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/.....

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

วันที่.....

เรื่อง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

อ้างถึง หนังสือจังหวัด..... ที่...../..... ลงวันที่.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่.....

๒. บัญชีรายชื่อผู้มีส่วนได้เสีย จำนวน.....ฉบับ

ตามที่ได้ส่งเรื่องแก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทขายที่ดินในโฉนดที่ดิน เลขที่.....

อำเภอ..... จังหวัด..... ระหว่าง..... ผู้ขาย กับ ผู้ซื้อ
ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่..... เพื่อให้กรมที่ดินดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

บัดนี้ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการเพื่อดำเนินการ
สอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว รายละเอียดปรากฏตามสำเนา
คำสั่งที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการฯ รับทราบคำสั่งดังกล่าว เสร็จแล้ว
ส่งหลักฐานการรับทราบคำสั่งไปยังกรมที่ดิน และให้คณะกรรมการฯ ดำเนินการสอบสวนโดยถือปฏิบัติตาม
คู่มือการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขเฉพาะที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือ
การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเวียนตาม
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ลงวันที่..... ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

(.....)

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑-๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(ตัวอย่าง)

หนังสือถึงกรมที่ดิน กรณี ขอเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน

ที่

จังหวัด.....

ถนน.....

วันที่.....

เรื่อง เปลี่ยนแปลงกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....

ตามที่รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../
ลงวันที่..... ตั้งให้ (ชื่อ - ตำแหน่ง) สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ
ในคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจาก..... (ชื่อ - ตำแหน่ง).....สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ได้
(ลาออก/ย้ายไปปฏิบัติราชการที่จังหวัดอื่น/.....) แล้ว จึงขอให้ตั้ง.....
(ชื่อ - ตำแหน่ง)..... สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา เป็นกรรมการและเลขานุการแทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

กลุ่มงานวิชาการที่ดิน

โทร./โทรสาร.....

(ตัวอย่าง)

คำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน

คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน

ที่...../.....

เรื่อง เปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน

ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่
 ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดิน
 จังหวัด/สาขา/ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ
 ตำแหน่ง สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา เป็นกรรมการ และ
 ตำแหน่ง สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา เป็นกรรมการและ
 เลขานุการ เพื่อทำการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า การจดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโฉนดที่ดิน
 เลขที่ อำเภอ จังหวัด ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ เป็นการจดทะเบียน
 ไปโดยคลาดเคลื่อน จะต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินให้เป็นการถูกต้องตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวล
 กฎหมายที่ดินหรือไม่ นั้น

เนื่องจาก ได้ย้ายไปดำรงตำแหน่ง
 สำนักงานที่ดินจังหวัด ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่
 ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่กรรมการสอบสวนได้

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่ง
 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑
 ประกอบกับกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือ
 แก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการ
 จัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๕๓ และคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน
 ที่..... ลงวันที่ เรื่อง มอบหมายให้รองอธิบดีมีอำนาจหน้าที่พิจารณาและมีคำสั่ง
 ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แทนอธิบดีกรมที่ดิน จึงตั้งให้ ตำแหน่ง
 สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ทำหน้าที่กรรมการสอบสวนแทน
 ส่วนกรรมการอื่นนอกจากนี้ให้คงเป็นไปตามเดิม

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ)

(.....)

รองอธิบดี ซึ่งได้รับมอบหมายจาก

อธิบดีกรมที่ดิน

(ตัวอย่าง)

หนังสือถึงจังหวัด กรณิ เปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/.....

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

วันที่.....

เรื่อง เปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

อ้างถึง หนังสือจังหวัด..... ที่...../..... ลงวันที่.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่.....

ตามหนังสือที่อ้างถึง แจ้งว่านาย/นาง/นางสาว..... คณะกรรมการสอบสวน
ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่..... กรมที่ดินได้มีคำสั่งที่
...../..... ย้ายไปดำรงตำแหน่ง..... สำนักงานที่ดินจังหวัด
..... ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่กรรมการสอบสวนได้ นั้น

บัดนี้ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาแล้ว เห็นว่าเพื่อให้คณะกรรมการสอบสวน
ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่..... ดำเนินการสอบสวนต่อไป จึงได้มี
คำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ทราบคำสั่ง
ดังกล่าว พร้อมทั้งส่งหลักฐานการรับทราบคำสั่งไปให้กรมที่ดินด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

(.....)

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑-๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(ตัวอย่าง)

หนังสือถึงกรมที่ดิน กรณี ขอย้ายระยะเวลาการสอบสวน

ที่

จังหวัด.....

ถนน.....

วันที่.....

เรื่อง ขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....

ตามที่ร้องอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../
 ลงวันที่..... ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 เพื่อดำเนินการกรณีที่ปรากฏว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภท..... ระหว่าง.....
 กับ ใน (โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เลขที่..... ตำบล.....
 อำเภอ..... จังหวัด..... ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่.....
 ไปโดย (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย/คลาดเคลื่อน) โดยให้จังหวัดแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งทราบและ
 ให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือ
 แก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียน
 เอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งดังกล่าวได้สอบสวนแล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ
 ภายในกำหนดหกสิบวันได้ เนื่องจาก..... (ระบุเหตุผลที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ)
 จึงขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนออกไปอีก.....(จำนวนวัน)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

กลุ่มงานวิชาการที่ดิน

โทร./โทรสาร.....

(ตัวอย่าง)

หนังสือถึงจังหวัด กรณี ขยายระยะเวลาการสอบสวน
(กรรมการเข้าไจระยะเวลาครบกกำหนดคลาดเคลื่อน)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/.....

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

วันที่.....

เรื่อง ขอยขยายระยะเวลาการสอบสวน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

อ้างถึง หนังสือจังหวัด..... ที่...../..... ลงวันที่.....

ตามหนังสือที่อ้างถึง แจ้งว่าคณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....
ลงวันที่..... ได้ขอยขยายระยะเวลาสอบสวนออกไปอีกมีกำหนดหกสิบวัน เนื่องจากระยะเวลา
สอบสวนจะครบกำหนดในวันที่..... จึงไม่สามารถที่จะดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายใน
กำหนดตามกฎหมายฯ นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า กำหนดระยะเวลาสอบสวนตามมาตรา ๖๑ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑
ที่กำหนดให้คณะกรรมการสอบสวนต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งเรื่องให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย
ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้นำคำสั่งให้ทำการสอบสวนนั้น หมายถึงให้เริ่มนับระยะเวลาดำเนินการ
ตั้งแต่วันที่ออกคำสั่งที่ปรากฏในคำสั่ง ซึ่งเป็นวันที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายลงนามในคำสั่งแต่งตั้ง
คณะกรรมการสอบสวน มิใช่วันที่ประธานคณะกรรมการได้รับทราบคำสั่งตามที่คณะกรรมการสอบสวนเข้าใจ
แต่ประการใด ฉะนั้น ในกรณีนี้กำหนดระยะเวลาสอบสวนจึงครบกำหนดแล้วตั้งแต่วันที่..... มิใช่วันที่
.....

บัดนี้ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาอนุญาตให้คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่ง
อธิบดีกรมที่ดินข้างต้น ขยายระยะเวลาการสอบสวนต่อไปได้อีกมีกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดการ
สอบสวนดังกล่าว (วันที่.....) แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการทราบและเร่งรัดดำเนินการให้แล้วเสร็จ
ภายในกำหนดเวลาที่ขยายดังกล่าวต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

.....

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑-๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(ตัวอย่าง)

หนังสือถึงจังหวัด กรณ์ ขยายระยะเวลาการสอบสวน

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/.....

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

วันที่.....

เรื่อง ขอย้ายระยะเวลาการสอบสวน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

อ้างถึง หนังสือจังหวัด..... ที่...../..... ลงวันที่.....

ตามหนังสือที่อ้างถึง แจ้งว่าคณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่..... ขอย้ายระยะเวลาสอบสวนออกไปอีกมีกำหนดหกสิบวัน เนื่องจากได้มีหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน เมื่อวันที่..... ซึ่งเมื่อครบกำหนด ๓๐ วัน จะเป็นระยะเวลาเกิน ๖๐ วัน นับแต่วันที่อธิบดีมีคำสั่งให้ทำการสอบสวน จึงไม่สามารถที่จะดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดตามกฎหมายกระทรวงฯ นั้น

บัดนี้ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาอนุญาตให้คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินข้างต้น ขยายระยะเวลาการสอบสวนต่อไปได้อีกมีกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดการสอบสวนดังกล่าว (วันที่.....) แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการทราบและเร่งรัดดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ขยายดังกล่าวต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

(.....)

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑-๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(ตัวอย่าง)

คำสั่งเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน

คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน

ที่...../.....

เรื่อง เพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน

ด้วยความปรากฏว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทจำนองรวมสองโฉนดในโฉนดที่ดิน เลขที่..... และ หน้าสำรวจ และ ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ระหว่างผู้จำนอง กับ..... ผู้รับจำนอง ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ไปโดยตลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก ผู้จำนอง มิได้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ อำเภอ..... แต่อย่างไรใด สมควรเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนให้เป็นการถูกต้อง และรองอธิบดี ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่ง ที่...../.....ลงวันที่..... ตั้งคณะกรรมการ สอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

คณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการจดทะเบียนจำนองรวมสองโฉนดดังกล่าว เป็นการจดทะเบียนไปโดยตลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย สมควรเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนจำนอง รวมสองโฉนด ในโฉนดที่ดินเลขที่.....และ.....ตำบล.....อำเภอจังหวัด.....

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกอบกับ กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออก โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนจำนองเอกสารรายการ จดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ และคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่..... เรื่อง มอบหมายให้รองอธิบดีมีอำนาจหน้าที่พิจารณาและมี คำสั่งตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แทนอธิบดีกรมที่ดิน จึงสั่งให้เพิกถอนและแก้ไขรายการ จดทะเบียน ดังนี้

๑. ให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทจำนองรวมสองโฉนดในโฉนดที่ดินเลขที่..... ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ระหว่าง.....ผู้จำนอง กับผู้รับจำนอง ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่.....

๒. ให้แก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทจำนองรวมสองโฉนดในโฉนดที่ดินเลขที่..... ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ระหว่าง.....ผู้จำนอง กับ

.....ผู้รับจ้างเอง ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่.....โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียน
จาก “จำนองรวมสองโฉนด” เป็น “จำนอง”

ทั้งนี้ ให้เพิกถอนและแก้ไขเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และหนังสือ
สัญญาจำนองตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนดังกล่าวทั้งหมด พร้อมทั้งหมายเหตุการ
เพิกถอนและแก้ไขไว้ให้ทราบตามระเบียบและวิธีการด้วย

อนึ่ง โดยที่คำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากผู้มีส่วนได้เสียประสงค์จะ
อุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งนี้ ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่ออธิบดีกรมที่ดินภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับ
แจ้งคำสั่งนี้ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ในกรณีมีการ
อุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่ง
พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๐)
ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม
ผู้มีส่วนได้เสียสามารถที่จะยื่นคำฟ้องเป็นหนังสือต่อศาลปกครอง หรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยัง
ศาลปกครองภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่ง
พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒

สั่ง ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ)

(.....)

รองอธิบดี ซึ่งได้รับมอบหมายจาก

อธิบดีกรมที่ดิน

(ตัวอย่าง)

คำสั่งแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน

คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน

ที่...../.....

เรื่อง แก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน

ด้วยความปรากฏว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทโฉนดจากจำนองเป็นประกัน รวมสามแปลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่, และ ตำบล อำเภอ จังหวัด ระหว่าง ผู้จำนอง กับ ผู้โฉนด ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือ เป็นการจดทะเบียนโฉนดจากจำนองเป็นประกันที่ดินทั้งสามแปลงไปโดยมิได้มีการโอนมรดกให้ทายาทก่อน จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และขัดต่อคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๐ จะต้องมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าวให้เป็นการถูกต้อง และรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งที่..... ลงวันที่..... ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

คณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า รายการจดทะเบียนโฉนดจากจำนองดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน สมควรเพิกถอนรายการจดทะเบียนโฉนดจากจำนองใน น.ส.๓ ก. เลขที่, และ ตำบล อำเภอ จังหวัด

รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้พิจารณาประกอบมติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ แล้วเห็นว่า รายการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนที่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ กล่าวคือ แม้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโฉนดจากจำนองเป็นประกันในที่ดินทั้งสามแปลงลงชื่อ ก็ตาม แต่เนื่องจากที่ดินทั้งสามแปลงยังคงเป็นกองมรดกของ ซึ่งเป็นทายาทของ ย่อมมีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอโฉนดจากจำนองแทน ได้ การจดทะเบียนดังกล่าวจึงเป็นเพียงการจดทะเบียนลงชื่อผู้โฉนดไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน ซึ่งสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้เท่านั้น จึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวตามความเห็นของคณะกรรมการสอบสวนฯ

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ประกอบกับ กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๕๓ และคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่..... เรื่อง มอบหมายให้รองอธิบดีมีอำนาจหน้าที่พิจารณาและมีคำสั่งตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แทนอธิบดีกรมที่ดิน จึงสั่งให้แก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทโฉนดจากจำนองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ และ ตำบล อำเภอ จังหวัด ระหว่าง ผู้รับจำนอง กับ ผู้ไถ่ถอน ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ โดยแก้ไขในช่องผู้รับสัญญา จาก “.....” เป็น “.....”

ทั้งนี้ ให้หมายเหตุการแก้ไขไว้ให้ทราบตามระเบียบและวิธีการด้วย

อนึ่ง โดยที่คำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากผู้มีส่วนได้เสียประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งนี้ ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่ออธิบดีกรมที่ดินภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่รับแจ้งคำสั่งนี้ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ในกรณีมีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ ผู้มีส่วนได้เสียสามารถที่จะยื่นคำฟ้องเป็นหนังสือต่อศาลปกครอง หรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒

สั่ง ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ)

(.....)

รองอธิบดี ซึ่งได้รับมอบหมายจาก

อธิบดีกรมที่ดิน

(ตัวอย่าง)
หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/.....

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

วันที่.....

เรื่อง เพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน

เรียน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด..... ที่...../..... ลงวันที่.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่.....

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....
ลงวันที่..... ได้แจ้งให้ท่านซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียทราบว่า กรมที่ดินจะดำเนินการเพิกถอน
และแก้ไขรายการจดทะเบียนจำนวนรวมสองโฉนด ในโฉนดที่ดินเลขที่..... และ
อำเภอ..... จังหวัด..... ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่..... เนื่องจากพนักงาน
เจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากท่านประสงค์จะคัดค้านการเพิกถอนและ
แก้ไข ให้ยื่นหนังสือคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และครบกำหนดแล้ว ท่านไม่ได้คัดค้าน
นั้น

บัดนี้ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งให้เพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียน
จำนวนรวมสองโฉนดในโฉนดที่ดินดังกล่าวข้างต้น ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว
รายละเอียดปรากฏตามสำเนาคำสั่งที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

(.....)

รองอธิบดี ซึ่งได้รับมอบหมายจาก

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑-๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(ตัวอย่าง)
หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/.....

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

วันที่.....

เรื่อง แก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน

เรียน

อ้างถึง บันทึกถ้อยคำลงวันที่.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่.....

ตามที่ท่านได้ให้ถ้อยคำต่อคณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....

ลงวันที่..... ยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรส

ในโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... จังหวัด..... ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่.....

ให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ นั้น

บัดนี้ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งให้แก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินดังกล่าวข้างต้น ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว รายละเอียดปรากฏตามสำเนาคำสั่ง ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

(.....)

รองอธิบดี ซึ่งได้รับมอบหมายจาก

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑-๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(ตัวอย่าง)

หนังสือถึงจังหวัด กรณีนี มีคำสั่งเพิกถอนและแก้ไข

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/.....

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

วันที่.....

เรื่อง เพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

อ้างถึง หนังสือจังหวัด..... ที่...../..... ลงวันที่.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../..... ลงวันที่.....

๒. สำเนาหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย จำนวน.....ฉบับ

ตามที่จังหวัดได้ส่งรายงานผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน
ที่...../..... ลงวันที่..... พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องไปเพื่อ
ประกอบการพิจารณาเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนจำนวนรวมสองโฉนด ในโฉนดที่ดินเลขที่
..... และ อำเภอ..... จังหวัด..... ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่
..... นั้น

บัดนี้ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งให้เพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียน
จำนวนรวมสองโฉนดดังกล่าวตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช-
บัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วยแล้ว
รายละเอียดปรากฏตามสำเนาคำสั่งและสำเนาหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบและวิธีการ เสร็จแล้ว
รายงานผลการเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนข้างต้นไปให้กรมที่ดินทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

(.....)

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑-๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(ตัวอย่าง)

รายงานการประชุมคณะกรรมการสอบสวน

ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

ครั้งที่ ๑/.....

เมื่อวันที่.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา.....

.....

รายชื่อผู้เข้าประชุม

๑.ตำแหน่ง.....ประธานคณะกรรมการ
 ๒.ตำแหน่ง.....กรรมการ
 ๓.ตำแหน่ง.....กรรมการและเลขานุการ

รายชื่อผู้ไม่เข้าประชุม

๑.ตำแหน่ง.....

เริ่มประชุม เวลา.....น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ทราบ

ประธาน อธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งที่...../.....ลงวันที่.....

ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อสอบสวนกรณีปรากฏว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนออกสภารายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/

ข้าราชการ สังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย เห็นสมควรเป็นประธาน นาย.....ตำแหน่ง.....สังกัด.....เป็นกรรมการและนาย.....

ตำแหน่ง.....สังกัด.....เป็นกรรมการและเลขานุการ และประธานคณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่.....โดยคณะกรรมการสอบสวนฯ

จะต้องดำเนินการสอบสวนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน แต่หากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จได้ก็สามารถแจ้งเหตุขัดข้องดังกล่าวไปยังอธิบดีกรมที่ดิน เพื่อขอขยายระยะเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวันนับแต่ระยะเวลาสอบสวนครั้งแรกสิ้นสุดลง

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา

ประธาน ขอให้พิจารณากรณีที่ปรากฏว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

มติที่ประชุม ได้ร่วมกันตรวจสอบพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เมื่อวันที่..... เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินเป็นไปโดยคลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....และให้ประธานคณะกรรมการสอบสวน มีหนังสือแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสโต้แย้งคัดค้านดังนี้

(๑).....ผู้ถือกรรมสิทธิ์(ผู้ถือสิทธิครอบครอง) ที่อยู่.....

.....

(๒).....ทายาท.....ที่อยู่.....

.....

(๓).....ผู้รับจ้าง.....ที่อยู่.....

.....

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องอื่น ๆ

ไม่มี

ปิดการประชุม เวลา.....น.

.....ผู้จัดรายงานการประชุม
(.....)

.....ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(.....)

(ตัวอย่าง)

รายงานการประชุมคณะกรรมการสอบสวน

ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

ครั้งที่ ๒/.....

เมื่อวันที่.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา.....

.....

รายชื่อผู้เข้าประชุม

๑.ตำแหน่ง.....ประธานคณะกรรมการ
 ๒.ตำแหน่ง.....กรรมการ
 ๓.ตำแหน่ง.....กรรมการและเลขานุการ

รายชื่อผู้ไม่เข้าประชุม

๑.ตำแหน่ง.....

เริ่มประชุม เวลา.....น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ทราบ

ไม่มี

ระเบียบวาระที่ ๒ รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑/.....ลงวันที่.....

รับรอง

มติประชุม รับรอง

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา

ประธาน กรณีที่ปรากฏว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียน

เอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓/น.ส.๓ ก.))

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด

.....คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

.....ประธานคณะกรรมการสอบสวนได้มี

หนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....ที่.....ลงวันที่

.....แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้านทางไปรษณีย์ตอบรับ (ปิดหนังสือแจ้ง หรือ

โดยวิธีอื่นเช่นผู้มีส่วนได้เสียรับเอง เป็นต้น) ครบกำหนดแล้วไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน (หรือผู้มีส่วนได้เสียให้

ถ้อยคำยินยอมให้เพิกถอน/แก้ไขแล้วตามบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ฉบับลงวันที่.....หรือนาย/

นาง/นางสาว..... ผู้มีส่วนได้เสีย ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่.....โต้แย้งคัดค้าน

โดยอ้างเหตุว่า.....และได้รวบรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคลแล้ว จึงขอให้ที่

ประชุมร่วมกันพิจารณา

มติที่ประชุม ได้ร่วมกันตรวจสอบจากพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องแล้วมีความเห็นเป็นเอกฉันท์ (หรือโดยเสียงข้างมาก.....เสียง ต่อ.....เสียง) ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เป็นไปโดยคลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....สำหรับคำคัดค้านของ.....ผู้มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่า.....คำคัดค้านจึงฟังไม่ขึ้น ส่วนกรรมการสอบสวน (.....) ไม่เห็นด้วยกับความเห็นดังกล่าวข้างต้น โดยเห็นว่า.....

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องอื่น ๆ

ไม่มี

ปิดการประชุม เวลา.....น.

.....ผู้จัดรายงานการประชุม
(.....)

.....ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(.....)

(ตัวอย่าง)

รายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

วันที่.....

เรื่อง การเพิกถอน (แก้ไข) รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน (รายงานการสอบสวนไม่ต้องเสนอผ่านผู้ใด เนื่องจากเป็นการรายงานต่ออธิบดีโดยตรง แต่การส่งสำนวนการสอบสวน ต้องส่งตามสายการบังคับบัญชา)

ตามที่ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อสอบสวนกรณีที่น่าสงสัยว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ คลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก.....

ประธานคณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่.....

และคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการสอบสวนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสร็จแล้ว จึงขอเสนอรายงานการสอบสวน ดังนี้

๑. คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ประชุมพิจารณากำหนดประเด็นและแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เมื่อวันที่.....โดยมีประเด็นที่ต้องพิจารณา ดังนี้

๑.๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภท.....หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ระหว่าง.....กับ.....เมื่อวันที่.....ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก.....

๑.๒ฯลฯ.....

๒. ประธานกรรมการสอบสวนได้มีหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....ที่.....ลงวันที่.....แจ้งให้.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิครอบครอง/ผู้รับจ้าง/ทายาท/ผู้จัดการมรดก) ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (ปิดประกาศหนังสือแจ้งในที่เปิดเผย)(ผู้มีส่วนได้เสียกรณีมีการคัดค้าน).....ได้มีหนังสือคัดค้านฉบับลงวันที่.....และไม่ได้ส่งมอบโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ดังนี้

๒.๑คัดค้าน โดยอ้างว่า.....

๒.๒คัดค้าน โดยอ้างว่า.....

๓. ประธานคณะกรรมการสอบสวนได้มีหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....
 ที่.....ลงวันที่.....แจ้งให้.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิ
 ครอบครอง/ผู้รับจ้างนอง/ทายาท)ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน โดยส่งทางไปรษณีย์
 ลงทะเบียนตอบรับ.....(ปิดประกาศหนังสือแจ้งในที่เปิดเผย).....(ผู้มีส่วนได้เสียกรณี
 ไม่คัดค้าน).....ทราบแล้ว และได้ให้อ้อยคำตามบันทึกอ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ฉบับลงวันที่
หรือมีหนังสือ ที่.....ฉบับลงวันที่.....ยินยอมให้
 เพิกถอน (แก้ไข) รายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน (หนังสือ
 รับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ดังกล่าว และได้ส่งมอบ (หรือไม่ได้ส่งมอบ)
 โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) ให้แก่คณะกรรมการสอบสวนฯ แล้ว
 สำหรับ.....(ผู้มีส่วนได้เสีย)..... ได้รับหนังสือแจ้งแล้ว ไม่คัดค้านภายในกำหนด
 ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถือว่าไม่คัดค้าน

๔. คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้รวบรวมพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังกล่าวแล้วปรากฏ
 ข้อเท็จจริง โดยสรุปดังนี้

๔.๑ ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้ว สรุปได้ดังนี้ (ลำดับข้อเท็จจริง)

- (๑)
- (๒)
- (๓) ฯลฯ.....

๔.๒ สอบสวนพยานบุคคลแล้ว สรุปได้ดังนี้

- (๑)
- (๒)
- (๓) ฯลฯ.....

๔.๓ สอบสวนพยานหลักฐานที่ผู้มีส่วนได้เสียนำมาแสดง สรุปได้ดังนี้

- (๑)
- (๒)
- (๓) ฯลฯ.....

๕. คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นเป็นเอกฉันท์ (โดยเสียงข้างมาก
เสียงต่อ.....เสียง) ว่า.....สมควร (ไม่สมควร)
 ดำเนินการเพิกถอน (แก้ไข) รายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน
 (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวล
 กฎหมายที่ดิน (และกรรมการสอบสวน ซึ่งไม่เห็นด้วยกับเสียงส่วนมาก ได้ทำความเห็นแย้งแนบท้ายรายงาน
 การสอบสวนฉบับนี้แล้ว (ถ้ามี))

๖. คำคัดค้านของ.....ซึ่งอ้างว่า.....
คณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า.....
 คำคัดค้านจึงฟังไม่ขึ้น (ฟังขึ้น/รับฟังได้)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

..... ประธานคณะกรรมการสอบสวน
 (.....) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา

..... กรรมการ
 (.....)
 ตำแหน่ง.....

..... กรรมการ และเลขานุการ
 (.....)
 ตำแหน่ง.....

ความเห็นแย้ง (แนบท้ายรายงานการสอบสวนฉบับลงวันที่.....)

ตามที่คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่
ได้ประชุมพิจารณาและมีมติโดยเสียงข้างมากกรณีปรากฏว่า รายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียน
 รายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบ
 ด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....นั้น ข้าฯ.....ตำแหน่ง.....ซึ่งเป็น
 กรรมการสอบสวน ไม่เห็นด้วยกับมติดังกล่าว โดยเห็นว่า.....
จึงขอความเห็นแย้งนี้ไว้เพื่อ
 ประกอบการพิจารณาต่อไป

..... กรรมการ.....
 (.....)
 ตำแหน่ง.....

ส่วนที่ ๒

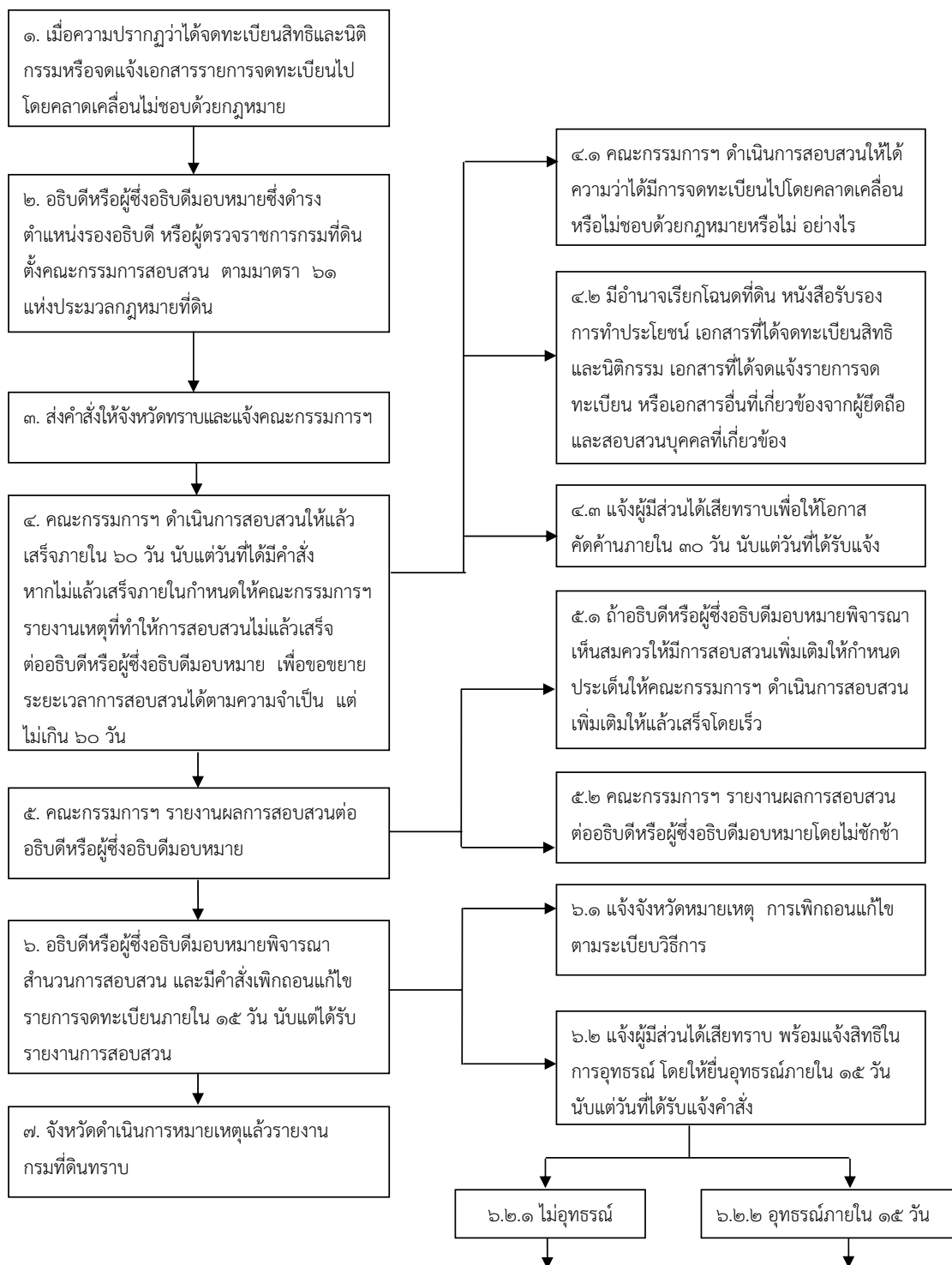
แผนภูมิการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๒๑

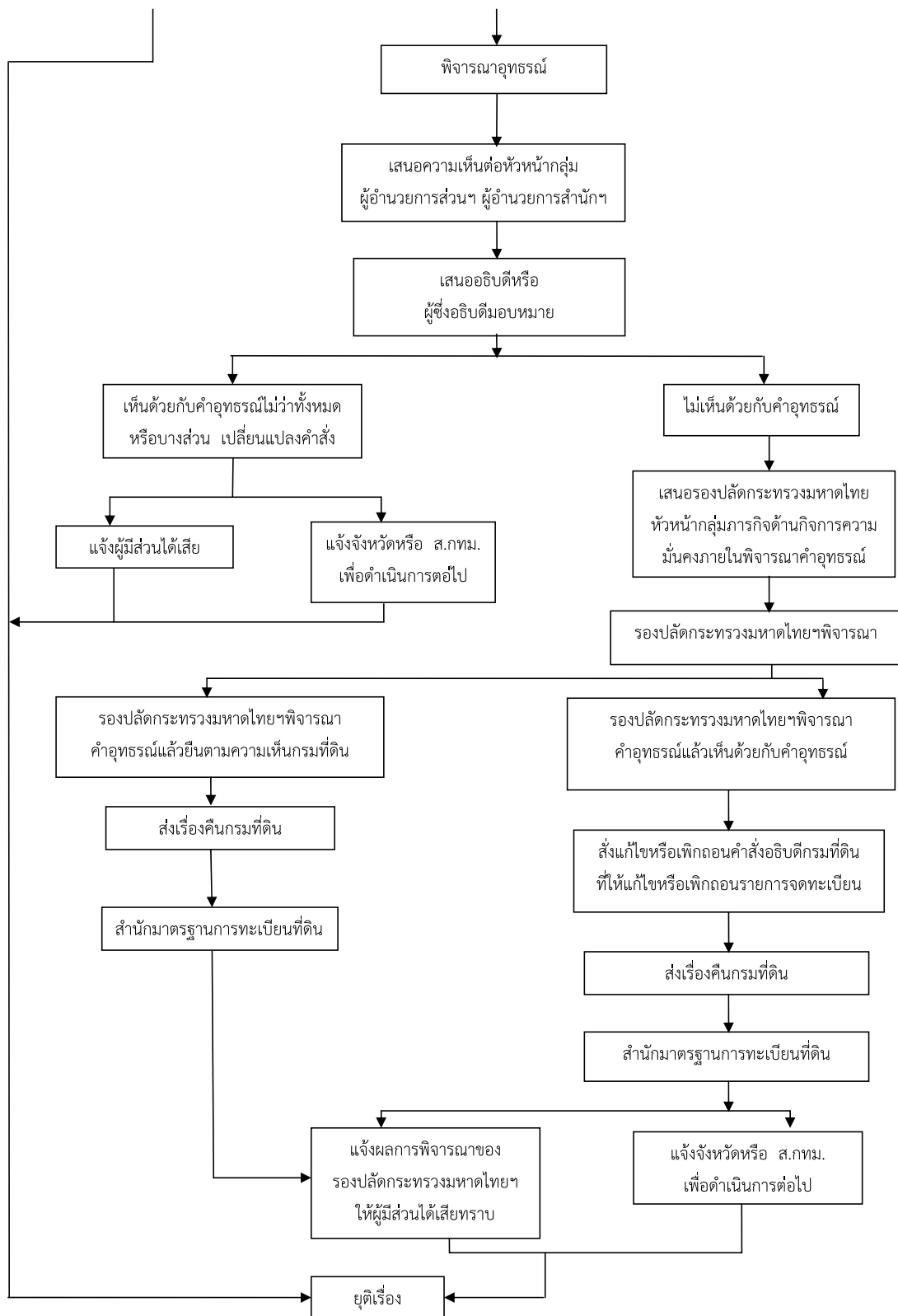
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณี ที่ ๑

แผนผังการแก้ไขหรือเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

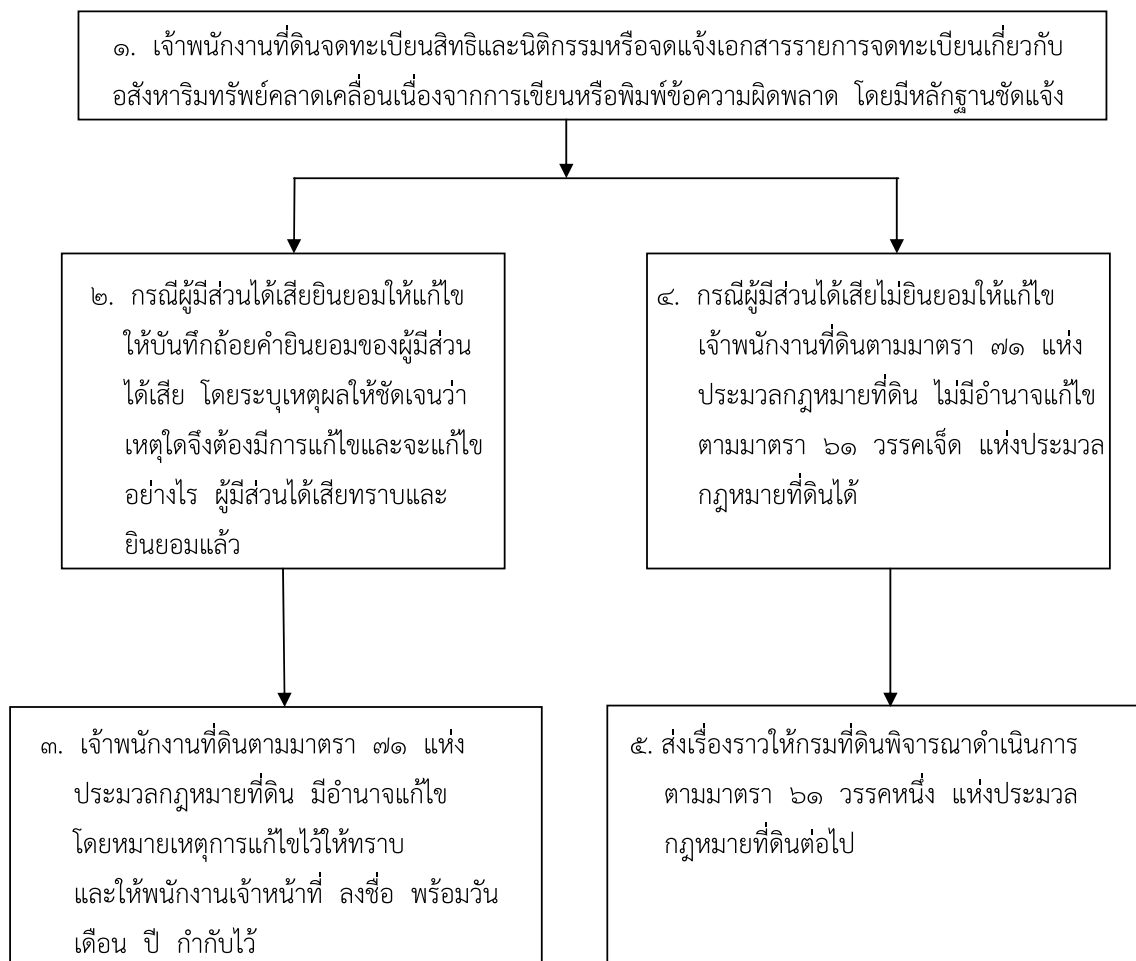
ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน





กรณีที่ ๒

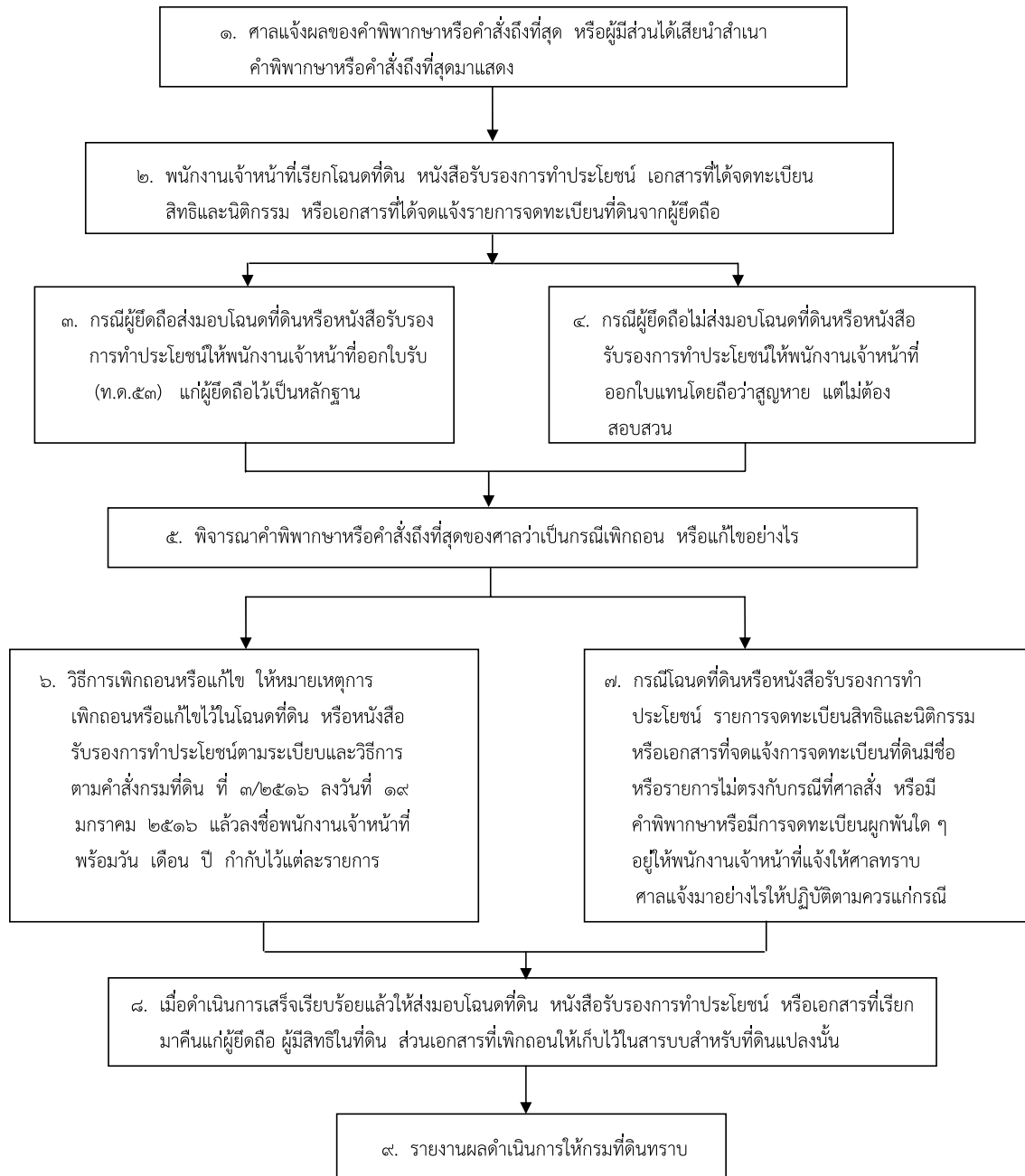
แผนผังการแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด
ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



หมายเหตุ กรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเสียค่าธรรมเนียม

กรณีที่ ๓

แผนผังการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดิน กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษา
หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



หมายเหตุ การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเสีย
ค่าธรรมเนียม

รายนามคณะผู้จัดทำ

ที่ปรึกษาคณะทำงาน

- | | |
|------------------------------|---|
| ๑. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ | อธิบดีกรมที่ดิน |
| ๒. นายบุญเชิด คัดเห็น | รองอธิบดีกรมที่ดิน |
| ๓. นายสุจิต จงประเสริฐ | ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐาน
การทะเบียนที่ดิน |
| ๔. นายชัยชาญ ลิขิตวิรัชธรรม | เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี |
| ๕. นางสาวนันทนา พัฒนวิบูลย์ | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
รักษาการในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญ
เฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน |

คณะผู้จัดทำ

- | | |
|--|--|
| ๑. นายสยามภู สุระเกียรติ | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
รักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการ
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม |
| ๒. นายณัฐฐิติพัฒน์ กุลเพ็ญวิรัชต์ | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ |
| ๓. นางบุษบา โพธิ์ทองศรีสิทธิ์ | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ |
| ๔. นายครรชิต ปานรักษา | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ |
| ๕. เจ้าหน้าที่กลุ่มเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม | |
| ๖. นางสาววาสนา นามชุม | พนักงานบันทึกข้อมูล |

