

คำนำ

กรมที่ดินมีภารกิจอย่างหนึ่งคือ การให้บริการประชาชนในด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ โดยที่สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการวางระเบียบแนวทางปฏิบัติพิจารณาวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งที่ผ่านมาได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานเรื่องต่าง ๆ แล้วหลายเรื่อง แต่ในเรื่องการประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมยังไม่มีกรรรวบรวมระเบียบ แนวทางปฏิบัติ และคำวินิจฉัยไว้เป็นคู่มือการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น ในปัจจุบันประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๕ จึงได้จัดทำคู่มือการประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขึ้น เพื่อเป็นคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ศึกษา ค้นคว้า อ้างอิงในการปฏิบัติงาน ให้บริการประชาชนได้อย่างถูกต้อง สะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพเป็นมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปตามแผนปฏิบัติการของกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕-๒๕๕๘ ยุทธศาสตร์พัฒนาระบบบริหารจัดการองค์การตามหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี ซึ่งมีเป้าประสงค์ให้บุคลากรของกรมที่ดินมีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อให้บริการประชาชนอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดิน และประชาชนทั่วไปที่สนใจศึกษาคำความรู้และใช้เป็นแนวทางปฏิบัติงานต่อไป

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
สิงหาคม ๒๕๕๕



สารบัญ

	หน้า
➤ การประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๑
➤ หลักเกณฑ์การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๒
● กำหนดเวลาการปิดประกาศ	๒
● สถานที่ปิดประกาศ	๒
● ข้อยกเว้นที่ไม่ต้องประกาศ	๓
● การคัดค้านการประกาศ	๔
● แบบประกาศ	๕
● การนับระยะเวลาการปิดประกาศ	๕
➤ การประกาศของสำนักงานที่ดินส่วนแยก	๕
➤ การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานที่ดินอำเภอ	๖
➤ การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ การขายฝากที่ดิน	๘
➤ การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ การจำนองที่ดิน	๙
➤ การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ ที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	๑๐

	หน้า
➤ การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒	๑๑
➤ แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๑๒
● การประกาศรับรองการทำประโยชน์และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในคราวเดียวกัน	๑๒
● การประกาศการขอจดทะเบียนจำนองครบกำหนดแล้วขอแก้ไขเพิ่มวงเงินจำนอง	๑๓
● รายงานการปิดประกาศสูญหาย	๑๔
● ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครบกำหนดแล้วขอเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนผู้รับสัญญา	๑๔
● การประกาศโอนมรดก น.ส. ๓ ครบกำหนดแล้วจะโอนขายหรือให้ต่อไปในวันเดียวกัน	๑๕
● ในระหว่างประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คืน น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดินไปก่อน	๑๖
● การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณียกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอ	๑๖

	หน้า
● การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมต้องประกาศ	๑๙
● การจดทะเบียนเช่าที่ดินราชพัสดุ	๒๐
● การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกัน ให้กับ บสท. ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔	๒๑
● การคัดค้านการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๒๒
● การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่	๒๔
➤ การประกาศการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก	๒๗
● การเขียนหรือพิมพ์ประกาศ	๓๐
● การปิดประกาศ	๓๑
● การส่งประกาศ	๓๓
● การนับวันครบกำหนดประกาศ	๓๕
● การส่งประกาศให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท	๓๖
● การโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศ	๓๖
● การประกาศกรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือ ตามพินัยกรรมขอจดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่รวมกับที่ดิน	๓๗

	หน้า
➤ การปิดประกาศการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว	๓๘
➤ การปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านในการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๓๘
● การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย	๓๙
● การนับระยะเวลากรณีปิดหนังสือแจ้ง	๔๐
➤ แนววินิจฉัย/ความเห็น/คำพิพากษาเกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๔๑
● จดทะเบียนจำนองเป็นประกันลำดับสองใน น.ส. ๓ ไม่ถือเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับการจำนอง	๔๑
● ขอลดทะเบียนโอนมรดก น.ส. ๓ ก. ประกาศครบกำหนดแล้วไม่มาจดทะเบียน ต่อมาได้มีการออกเป็นโฉนดที่ดิน	๔๒
● จดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้าง	๔๓
● การประกาศโอนมรดกครบกำหนดแล้ว แต่ผู้ขอถึงแก่กรรมก่อนจดทะเบียน	๔๔
● จดทะเบียนขาย น.ส. ๓ วันเดียวกับวันที่ออก น.ส. ๓	๔๕

	หน้า
● การนับระยะเวลาครบกำหนดประกาศ กรณี คณะรัฐมนตรีมีมติให้กรมที่ดินเปิดทำการใน วันหยุดราชการ	๔๕
● การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการเช่า อาคารราชพัสดุ	๔๗
● การจดทะเบียนประเภทโอนมรดกโดยไม่ประกาศ	๔๘
● การจดทะเบียนโดยไม่ประกาศ	๕๐
● การประกาศการจดทะเบียน น.ส. ๓ มีผู้คัดค้าน เรื่องมรดก	๕๑
● การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ในที่ดิน น.ส. ๓ ก.	๕๒
● การประกาศมรดก	๕๓
● จดทะเบียนผู้จัดการมรดกใน น.ส. ๓ แล้ว จะจดทะเบียนประเภทอื่นต่อ	๕๔
● การประกาศการจดทะเบียนมรดก	๕๔
● การคัดค้านหลังประกาศครบแล้ว	๕๕
● ยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไป แต่ภายหลัง เปลี่ยนใจรับมรดกด้วย ไม่ต้องประกาศใหม่	๕๖

	หน้า
● จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ต้องประกาศ	๕๗
● กระทรวงการคลังขอรับทรัพย์มรดกที่ตกเป็น ของแผ่นดินและเป็นที่ราชพัสดุ	๕๗
● ผู้จัดการมรดกโอนมรดกให้แก่ทายาทไม่ต้องประกาศ ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ	๕๘
● ผู้จัดการมรดกยินยอมให้ทายาทรับมรดกบ้าน ไปโดยตรง	๕๙
● คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐	๖๑
● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๙/๒๕๔๖	๖๑
➤ คำถาม-คำตอบเกี่ยวกับการประกาศที่น่าสนใจ	๖๔
เรื่องที่ ๑ ผู้ขายที่ดินตายระหว่างประกาศ	๖๔
เรื่องที่ ๒ ผู้ลงชื่อในรายงานการปิดประกาศของอำเภอ	๖๕
เรื่องที่ ๓ ผู้ลงนามในรายงานการปิดประกาศ	๖๕
เรื่องที่ ๔ การลงนามทางประกาศ	๖๖
เรื่องที่ ๕ ผู้ลงนามในรายงานการปิดประกาศ	๖๗
เรื่องที่ ๖ การปิดประกาศกรณีต่าง ๆ	๖๘
เรื่องที่ ๗ การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินท้องที่	๗๐

	หน้า
เรื่องที่ ๘ การปิดประกาศสถานที่ต่าง ๆ	๗๐
เรื่องที่ ๙ การปิดประกาศของสำนักงานที่ดินอำเภอ	๗๒
เรื่องที่ ๑๐ การปิดประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ และฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ	๗๔
เรื่องที่ ๑๑ การประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐)ฯ และ ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ	๗๕
เรื่องที่ ๑๒ การปิดประกาศกับการเก็บภาษีที่ดิน	๗๘
เรื่องที่ ๑๓ ค่าปิดประกาศ	๗๙
เรื่องที่ ๑๔ การนับระยะเวลาประกาศขายที่ดิน น.ส. ๓	๘๐
เรื่องที่ ๑๕ การปิดประกาศมรดก	๘๑
เรื่องที่ ๑๖ การประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ	๘๒
เรื่องที่ ๑๗ การโอนขายที่ดินของผู้จัดการมรดก ต้องประกาศหรือไม่	๘๓
เรื่องที่ ๑๘ การติดประกาศ ๓๐ วัน ใช้ในกรณีใด	๘๔
➤ แบบหนังสือนำส่งประกาศ/แบบประกาศ	๘๖

➤ หนังสือเวียน

- ที่ มท ๘๔๖๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๖ ๘๘
เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๕๐๙ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๐๙ ๙๐
เรื่อง ให้ใช้แบบประกาศ (ท.ด. ๒๕)
- ที่ มท ๐๖๑๐/๔๐๗๑ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๑๐ ๙๓
เรื่อง การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ที่ มท ๐๖๑๐/๑๙๘๐๔ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๑๔ ๙๔
เรื่อง คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ที่ มท ๐๖๑๐/๓๗๖๖๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๔ ๙๖
เรื่อง การปิดประกาศที่ดิน
- ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๔๙ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๑๖ ๙๗
เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ
- ที่ มท ๐๖๐๘/๑๙๖๑๖ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๑๖ ๙๙
เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
- ที่ มท ๐๖๑๐/๑๕๔ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๑๗ ๑๐๐
เรื่อง การหรือการใช้หนังสือนำส่งประกาศต่าง ๆ
- ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ๑๐๒
เรื่อง การหรือเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

	หน้า
● ที่ มท ๐๗๑๒.๑ /ว ๒๑๔๑๖ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๖	๑๐๔
เรื่อง การประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
● ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๕๑๖ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๗	๑๐๕
เรื่อง รายงานการปิดประกาศสูญหาย	
● ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๘๓๖ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๖๗	๑๐๖
เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีที่ต้องมี	
การประกาศ	
● ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๙๕๙ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๘	๑๑๐
เรื่อง การประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
● ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๘๙๙๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๓	๑๑๒
เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่มีหนังสือ	
รับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) กรณีที่ต้องประกาศ	
● ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๑๒๐๕๔ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๓	๑๑๓
เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิ	
และนิติกรรม	
● บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	๑๑๗
เลขเสร็จ ๑๘๓/๒๕๖๓ เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับ	
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กรณีการยกเลิกอำนาจ	
หน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวล	
กฎหมายที่ดินตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไข	
เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๘)	

	หน้า
● ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๐๘๗ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๔๑ เรื่อง การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง	๑๒๓
● ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๑๒๕
● ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗ เรื่อง แจ้งแนวทางปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของศาลปกครอง สูงสุด	๑๒๖
● คดีปกครองเกี่ยวกับที่ดิน คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๙/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๔๖ เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย	๑๒๙
● ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๘๗ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๘ เรื่อง การจดทะเบียนเช่าที่ดินราชพัสดุ	๑๓๑
● ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๖๗๖ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๑ เรื่อง การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกัน ให้กับ บสท. ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัท บริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔	๑๓๔
● ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๑๓๘

การประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวหรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวต้องมีการประกาศการจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกรมที่ดินได้วางระเบียบ คำสั่ง และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีต่าง ๆ ไว้ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

● กำหนดเวลาการปิดประกาศ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน

(ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ)

● สถานที่ปิดประกาศ

การปิดประกาศให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่ง ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และ บริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับ

(ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ)

● **ข้อยกเว้นที่ไม่ต้องประกาศ**

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่ต้องประกาศตามกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม มีดังนี้

(๑) การจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรม เช่น เลิกเช่า เลิกภาระจำยอม เป็นต้น

(๒) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจำนอง เช่น การไถ่ถอน การขึ้นเงิน การผ่อนผัน การโอนสิทธิ การโอนหลุดเป็นสิทธิ การโอนชำระหนี้จำนอง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน เป็นต้น

(๓) การไถ่ถอนจากการขายฝาก การปลดเงื่อนไขการไถ่ หรือการโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝาก

(๔) การจดทะเบียนการได้มาจากการขายทอดตลาดโดยมีการบังคับคดีทางศาล

(๕) การจดทะเบียนตาม (๒) (๓) หรือ (๔) แล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นต่อไปในวันเดียวกัน

(๖) เมื่อมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ครบกำหนดแล้ว ต่อมา มีการตกลงเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา

(๗) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใด ซึ่งได้กระทำติดต่อกันในวันเดียวกัน เมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกนั้นมีการประกาศตามข้อ ๕ แล้ว

(๘) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งศาล

(๙) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

(ข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๔๒๖) และแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ)

• การคัดค้านการประกาศ

ในการประกาศตามความในข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป ในกรณีที่ผู้คัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้ตั้งดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่าย ไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

(ข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

- **แบบประกาศ**

คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๕๐๙ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๐๙ เรื่องให้ใช้แบบประกาศ (ท.ด. ๒๕) กำหนดให้ใช้แบบประกาศ (ท.ด. ๒๕) ทั้งในสำนักงานที่ดิน ที่ทำการที่ดินอำเภอและกิ่งอำเภอ และให้ยกเลิกการเขียนรูปแผนที่ต่อท้ายประกาศ

- **การนับระยะเวลาการปิดประกาศ**

การนับระยะเวลาการปิดประกาศ ๓๐ วันให้นับจากหลักฐานการปิดประกาศฉบับสุดท้าย โดยมีให้นับวันแรกแห่งระยะเวลาการปิดประกาศรวมเข้าด้วย ถ้าวันที่ครบกำหนด ๓๐ วัน ตรงกับวันหยุดราชการให้นับวันเริ่มทำการใหม่ต่อจากวันที่หยุดทำการนั้นเป็นวันสุดท้ายของการปิดประกาศ และวันรุ่งขึ้นเป็นวันที่จะดำเนินการต่อไป ตามนัยบทบัญญัติของมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และมาตรา ๑๔๓/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การประกาศของสำนักงานที่ดินส่วนแยก
--

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ข้อ ๒๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๓ วางแนวทางปฏิบัติกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดิน

ตั้งอยู่ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีกฉบับหนึ่ง ณ สำนักงานที่ดิน ส่วนแยกด้วย

**การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานที่ดินอำเภอ**

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๓ กำหนดให้ท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ปิดประกาศขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับและในเขตเทศบาลให้ปิดประกาศดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่ของนายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเวียนตามหนังสือ

กระทรวงมหาดไทย ส่วนมาก ที่ ๒๘๐๔๕/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินอำเภอไว้ดังนี้

(๑) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบ ไม่มีข้อขัดข้องประการใดแล้ว ในกรณีที่ต้องประกาศการจดทะเบียนให้ประกาศตามแบบ ท.ด. ๒๕ (เดิม ท.อ. ๓) และให้เก็บประกาศเข้าเรื่องไว้ ๑ ฉบับ

(๒) การปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้กำนันท้องที่หรือผู้ที่เห็นสมควรนำไปปิด

(๓) การมอบประกาศให้บุคคลดังกล่าวแล้วไปปิดจะทำหนังสือนำส่งหรือจะให้ลงนามรับในประกาศฉบับเก็บเข้าเรื่องก็ได้ และให้ผู้นำประกาศไปปิดแจ้งวันที่ เดือน พ.ศ. ที่ได้นำประกาศไปปิดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบตามแบบ ท.ด. ๒๕ (เดิม ท.อ. ๓)

(๔) การนับวันประกาศ ให้นับตั้งแต่วันปิดประกาศฉบับที่ได้ปิดหลังที่สุดเป็นต้นไปจนครบกำหนด รุ่งขึ้นจากวันครบกำหนดเป็นวันที่จะดำเนินการต่อไป

(๕) เพื่อให้ประชาชนทราบประกาศโดยแพร่หลายให้กำนันท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนนั้นตั้งอยู่ แจ้งข้อความตามประกาศนั้น ๆ ให้ประชาชนในท้องที่ทราบด้วย

สำหรับหนังสือนำส่งประกาศของอำเภอหรือกิ่งอำเภอ กรมที่ดินได้กำหนดแบบหนังสือนำส่งประกาศให้ใช้ตามแบบพิมพ์ (ท.ด. ๔ ก.)

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๔๕ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๑๗
เรื่อง หรือการใช้หนังสือโอนส่งประกาศต่าง ๆ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๕๘๔
ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๑๗)

การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
การขายฝากที่ดิน

กรณีมีผู้จดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบได้สวน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือขายฝาก
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบได้สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ตามระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๑ กำหนดให้มีการประกาศ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก
ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลา
ไถ่จากขายฝาก ระบุสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไม่ต้องประกาศ
ตามนัย ข้อ ๕ (ซึ่งเป็นไปตามข้อ ๖) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน

กรณีมีผู้จดทะเบียนจำนองที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือจำนอง อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๓๕ กำหนดให้มีการประกาศ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนเกี่ยวเนื่อง กับการจำนอง เช่น การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ชำเงินจากจำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง โอนชำระหนี้จำนอง แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) แก้ไขหนี้ อันจำนองเป็นประกัน ปลดจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) ลดเงิน จากจำนอง ระบุจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระบุจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) หรือเป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นอื่นตามนัยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องประกาศตาม นัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ดังกล่าว เช่น ขอแก้ไข เพิ่มวงเงินที่จำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความประสงค์ของ ผู้ขอไว้ เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

**การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์**

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๒๖ กำหนดให้ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้ประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเพื่อหาผู้คัดค้านด้วย โดยให้ถือว่าการประกาศดังกล่าวเป็นวิธีการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้ครอบครองจริงหรือไม่

กรณีผู้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยเป็นกรณีที่ศาลได้พิพากษาวินิจฉัยข้อเท็จจริงและมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดไว้ชัดเจนเกี่ยวกับผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองแล้ว เมื่อนับถึงวันที่ผู้ขอมายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองยังไม่เกินหนึ่งปี การดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ขอไปตามคำพิพากษาได้

โดยไม่ต้องดำเนินการสอบสวนพยานเกี่ยวกับการครอบครองของผู้ขอและไม่ต้องดำเนินการประกาศการจดทะเบียนตามนัยวรรคหนึ่ง หากเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยเกี่ยวกับระยะเวลาหนึ่งปีข้างต้น หรือเป็นระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งปีแล้ว อันเป็นกรณีที่อาจถูกบุคคลอื่นแย่งสิทธิครอบครองไปแล้วอีกทอดก็ได้ให้ดำเนินการประกาศตาม ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

**การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒**

กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนเช่าที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกันที่ดินดังกล่าว ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๒๗ กำหนดให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนเล็กเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน ปลดการเช่า หรือเป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นอื่นตามนัย ข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความ

ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จดทะเบียนเป็นเช่า ตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศ การจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- การประกาศรับรองการทำประโยชน์และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในคราวเดียวกัน

การประกาศรับรองการทำประโยชน์ การประกาศจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม แม้จะกระทำในคราวเดียวกัน ก็ควรแยกประกาศเป็นเรื่องๆ ไป ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกในการเก็บประกาศเข้าเรื่อง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๓๓๖๖๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๔ เรื่อง การปิดประกาศที่ดิน ตอบข้อหารือจังหวัดนครราชสีมา เวียนโดยหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๘๔๔๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๔)

- การประกาศการขอตระเบียนจำนองครบกำหนดแล้วขอแก้ไขเพิ่ม
วงเงินจำนอง

ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่ให้มีการประกาศการขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะจดทะเบียนมีโอกาสได้ยังคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครองของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ เมื่อกรณีเป็นเรื่องซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการประกาศขอตระเบียนครบตามกำหนดแล้ว ต่อมาผู้ขอจะขอให้แก้ไขโดยการขอเพิ่มวงเงินที่จำนอง เช่น เดิมยื่นคำขอรับจำนวนเงินที่จำนองไว้ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อประกาศครบกำหนดขอแก้ไขจำนวนเงินที่จำนองเป็น ๒๐๐,๐๐๐ บาท การที่แก้ไขวงเงินจำนองเช่นนี้เป็นการแก้ไขในสิ่งซึ่งมิใช่สาระสำคัญและไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน หรือกระทบกระเทือนสิทธิของบุคคลอื่น จึงไม่ทำให้การประกาศที่ได้ดำเนินการไว้แล้วต้องเสียไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรบันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒.๑/ว ๒๑๔๑๖ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๖
เรื่อง การประกาศการขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรม)

- **รายงานการปิดประกาศสูญหาย**

กรณีที่ผู้ขออ้างว่าได้มีการปิดประกาศแล้ว แต่ผู้ขอทำรายงานการปิดประกาศสูญหายให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอให้รับรองว่าหลักฐานดังกล่าวสูญหายจริง โดยไม่ต้องยื่นคำขอและไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

(๒) ถ้าปรากฏมีหลักฐานชัดเจนว่าได้มีการปิดประกาศอยู่ทางอำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการปิดประกาศนั้น ทำหนังสือรับรองให้ว่าได้ปิดประกาศแล้วแต่ วัน เดือน ปีใด

แต่ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานการปิดประกาศอยู่ทางอำเภอหรือกิ่งอำเภอว่าได้มีการปิดประกาศแล้ว และไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าการปิดประกาศแล้วหรือไม่ ให้ผู้ขอขอให้ดำเนินการประกาศใหม่ตามระเบียบและวิธีการ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๕๑๖ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๒๗ เรื่อง รายงานการปิดประกาศสูญหาย)

- **ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครบกำหนดแล้ว
ขอเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนผู้รับสัญญา**

เมื่อมีการประกาศขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ครบกำหนดแล้ว ต่อมาเกิดการตกลงเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา ซึ่งได้รับยกเว้นไม่ต้องประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความ

ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๖ (๖) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่เมื่อได้มีการตกลงเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญาแล้ว ในส่วนที่เกี่ยวกับคำขอถือว่าคำขอจดทะเบียนเดิมที่ยื่นไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถูกยกเลิกไปแล้ว จึงต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนใหม่

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๘๓๖ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๒๗ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีที่ต้องมีการประกาศ)

- การประกาศโอนมรดก น.ส. ๓ ครบกำหนดแล้วจะโอนขายหรือให้ต่อไปในวันเดียวกัน

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๖ (๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนจะต้องเป็นกรณีเฉพาะการจดทะเบียนลำดับแรกได้มีการประกาศการขอจดทะเบียนตาม ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวแล้วเท่านั้น การประกาศจดทะเบียนโอนมรดกเป็นการประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคนละกรณีกับการประกาศตาม ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ดังนั้น การจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส. ๓ ซึ่งมีการประกาศมรดกครบกำหนดแล้ว จะจดทะเบียนขายหรือให้ต่อไปในวันเดียวกัน จะต้องมีการประกาศการขอ

จดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ
ข้อ ๕ ด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๔๕๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๘
เรื่อง การประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)

- ในระหว่างประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คืน น.ส. ๓
ฉบับเจ้าของที่ดินไปก่อน

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ (น.ส. ๓) กรณีที่ต้องประกาศ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการ
สอบสวนเสร็จแล้ว ในระหว่างประกาศไม่มีความจำเป็นต้องใช้ น.ส. ๓ ฉบับ
เจ้าของที่ดินแต่อย่างใด ดังนั้น จึงให้คืน น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดินไป โดยให้
บันทึกเจ้าของ น.ส. ๓ ไว้ด้านหลังเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) ให้ได้ความว่าได้รับหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ (น.ส. ๓) คืนไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และจะนำ น.ส. ๓
มาในวันจดทะเบียน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๘๔๔๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม
๒๕๖๓ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส. ๓) กรณีที่ต้องประกาศ)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณียกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอ

(๑) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่นายอำเภอได้ทำการ
ประกาศไว้แล้วตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความ

ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ซึ่งยังไม่ครบกำหนดประกาศ ๓๐ วัน หรือครบแล้ว แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ต่อมารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอ และเจ้าพนักงานที่ดินได้มอบงานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อดำเนินการต่อไป ไม่ต้องทำการประกาศเพิ่มเติมไว้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่อีก เนื่องจากตามเจตนารมณ์ของกฎหมายกำหนดไว้ให้มีการปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสถานที่ต่าง ๆ ให้ครบถ้วน การที่นายอำเภอซึ่งขณะนั้นปฏิบัติหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการปิดประกาศของจดทะเบียนฯ ถูกต้องครบถ้วนตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ คือได้ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอและบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับแล้ว และในกฎกระทรวงดังกล่าวมิได้กำหนดให้นายอำเภอปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย ดังนั้น นายอำเภอได้ดำเนินการถูกต้องครบถ้วนตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ต่อมาเมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ การปิดประกาศของนายอำเภอดังกล่าวย่อมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว แม้ประกาศดังกล่าวอาจจะยังไม่ครบเวลาที่กำหนด หรือครบกำหนดแล้ว แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ตามเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งปฏิบัติ

หน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อจากนายอำเภอ ย่อมมีอำนาจรับจดทะเบียน ฯ ได้โดยไม่ต้องทำการปิดประกาศเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่อีก

(๒) มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติม โดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ (ปัจจุบัน มาตรา ๘๑ แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้หลักการนี้ด้วยเช่นเดียวกัน) สรุปได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกระทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ (๒) คือนายอำเภอให้ปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ โดยมีได้กำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย แต่ต่อมามาตรานี้ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ได้กำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย กรณีท้องที่ซึ่งยังไม่มีประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ นายอำเภอต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ในขณะนั้น เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินต่อนายอำเภอ นายอำเภอต้องปฏิบัติ เช่นเดียวกับเจ้าพนักงานที่ดินคือทำการปิดประกาศการขอจดทะเบียนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๑๒๐๕๔ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๓ เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประกอบ กับบันทึกความเห็นสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จ ที่ ๑๘๓/๒๕๓๓ เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กรณียกเลิก อำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘))

● การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมต้องประกาศ

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕ ที่ให้มีการประกาศการขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ มีส่วนได้เสีย เกี่ยวกับที่ดินที่จะขอจดทะเบียนมีโอกาสได้แย้งคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้ง และอาณาเขตของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครองของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ ประกอบกับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ มิได้กำหนดยกเว้นให้การจดทะเบียน แบ่งแยกในนามเดิมไม่ต้องประกาศ ดังนั้น การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม ที่ดิน ซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส.๓ และ น.ส.๓ ข. ต้องประกาศ การขอจดทะเบียนตามนัย ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๙๖๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย การแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๘))

● การจดทะเบียนเช่าที่ดินราชพัสดุ

กรณีที่ดินราชพัสดุที่ขอจดทะเบียนการเช่ายังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบได้สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นไม่ต้องประกาศตาม ข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ฯ และหากปรากฏว่าที่ดินราชพัสดุที่ขอจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตาม ข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๘๗ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๘ เรื่อง การจดทะเบียนเช่าที่ดินราชพัสดุ)

- การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันให้กับ บสท. ตาม มาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔

ตามมาตรา ๗๔ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดไว้ว่าทรัพย์สินที่ บสท. จะบังคับจำนองหรือบังคับจำนำ ได้นั้น ย่อมต้องเป็นหลักประกันสำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ซึ่งหมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ บสท. จะทำการบังคับจำนองและจำหน่ายด้วยวิธีการตามที่ กำหนดในมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ ย่อมต้องจำนองไว้ กับ บสท. ฉะนั้นเมื่อ บสท. บังคับจำนองเข้ากับสิ่งปลูกสร้างที่เป็น หลักประกันด้วยการเข้าไปรับโอนสิ่งปลูกสร้างนั้นไว้เอง และพนักงาน เจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏว่าก่อนจดทะเบียนโอนให้กับ บสท. ย่อมต้อง จดทะเบียนระงับจำนองเสียก่อนโดยอนุโลมปฏิบัติตาม ข้อ ๓ ของคำสั่ง กรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓ เรื่องศาลขายทอดตลาดที่ดินในระหว่างจดทะเบียนจำนอง เมื่อการจดทะเบียน ระงับจำนองกับการจดทะเบียนโอนให้แก่ บสท. นั้น กระทำในวันเดียวกัน กรณีย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องประกาศตามข้อ ๖ (๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)។

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๖๗๖ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๑ เรื่อง การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันให้กับ บสท. ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)

● **การคัดค้านการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

การประกาศตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นการประกาศของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การคัดค้านจึงคัดค้านได้เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยตรง ตามข้อ ๑, ๒, ๓ และ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) เท่านั้น ถ้าการคัดค้านนั้น เป็นเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโดยตรงดังกล่าวแล้ว เช่น นำสัญญา กุญแจมาคัดค้าน เป็นต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ควรสั่งไม่รับคำขอคัดค้านไว้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๑๔๘๐๔ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๑๔ เรื่อง คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)

ต่อมาศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๔/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๔๖ วินิจฉัยกรณีมีผู้คัดค้าน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม ข้อ ๗ ของ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่าเป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่ เมื่อพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียน หรือมีการจดทะเบียนแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านก็สมควรที่จะสั่งยกคำคัดค้านแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ยื่นคำขอต่อไป หากมีการรับฟังคำคัดค้านในทุกกรณีโดยไม่พิจารณา

ถึงสิทธิในทรัพย์สินของผู้คัดค้านหรือเหตุแห่งการคัดค้านก่อนว่ามีผลกระทบ
ต่อสิทธิในทรัพย์สินที่จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ย่อมไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์
ของข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ

กรมที่ดินจึงวางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม ข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗
(พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ เพื่อให้สอดคล้องกับคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดดังกล่าว
ดังนี้

๑. ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่า
มีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้
ในคำคัดค้านว่าเป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียน
ตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิ
ของผู้คัดค้านหรือไม่

๒. หากพิจารณาแล้วปรากฏว่า สิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภท
กับสิทธิที่มีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้ว
ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้านแล้วแจ้งให้
ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่อง
ที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคำคัดค้าน
เป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้ง
คำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ ตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ
วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๔ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์
การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้ง
ศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียน

ให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

๓. แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่า สิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอ แล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้ว ดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งทั้งสองฝ่าย ไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗ เรื่อง แจ้งแนวทางปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด)

- **การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่**

เจตนารมณ์ของกฎหมาย ระเบียบ หรือคำสั่งของทางราชการ ได้กำหนดไว้ชัดแจ้งว่า การปิดประกาศเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบดำเนินการเพื่อให้มีการปิดประกาศยังสถานที่ต่าง ๆ กรมที่ดิน วางแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

๑. การส่งประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม ข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ และการส่งประกาศมรดกตาม มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามที่

กฎหมายกำหนด รวมถึงการส่งประกาศมรดกให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทให้ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือจะมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่งก็ได้ แต่ห้ามผลัการะการนำส่งประกาศไปให้กับผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยเด็ดขาด เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอนำส่งประกาศด้วยตนเอง

๒. ก่อนส่งประกาศข้างต้นไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ตรวจสอบให้แน่ชัดว่าอยู่ ณ เขตใด เนื่องจากจะมีผลต่อการนับระยะเวลาประกาศ ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่การปิดประกาศที่ถือว่า “เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย” ฉบับสุดท้ายและในการส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้ส่งตรงไปยังบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ให้ส่งถึงผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

(๒) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ให้ส่งถึงนายกเทศมนตรีหรือนายกองการบริหารส่วนตำบล

(๓) กรณีปิดที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดิน ให้ส่งถึงกำนันในท้องที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

สำหรับการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากจะปิดประกาศ

ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณี แล้วให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก

(ตามข้อ ๒๑ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗)

๓. กรณีผู้ขอประสงคนำส่งประกาศดังกล่าวด้วยตนเองให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าว พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้องนำประกาศดังกล่าวไปส่งยังสถานที่ใดเมื่อส่งแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

๔. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วัน นับแต่วันที่หน่วยงานข้างต้นได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับแต่ไม่ครบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังสถานที่จัดส่งประกาศตามข้อ ๒ (๑) (๒) (๓) แล้วแต่กรณี โดยให้สอบถามไปด้วยว่า ได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่เมื่อใด

ในการส่งประกาศดังกล่าวห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหรือค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนด หรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดยไม่สมัครใจ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ วันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)

**การประกาศการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งได้มาโดยทางมรดก**

การประกาศการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก กฎหมายกำหนดให้มีการประกาศการจดทะเบียนไว้ตามมาตรา ๘๑ และ ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

มาตรา ๘๑ บัญญัติว่า การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าว ให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่สามารถจะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แล้วยังภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอ มีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามและผู้ขอแสดง

หลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่ทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ยัง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใดๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่ หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา ๘๒ บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความใน มาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มี ผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาลเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้วให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้ว ขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนได้”

การประกาศการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ดังนี้

● การเขียนหรือพิมพ์ประกาศ

การเขียนหรือพิมพ์ประกาศ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ชื่อประกาศ.....ให้กรอกชื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่กรณี

(๒) เรื่องมีผู้ขอ.....ให้กรอกชื่อประเภทที่ขอให้ จดทะเบียนและชื่อเจ้ามรดก เช่น “.....จดทะเบียนมรดกที่ดิน ของนาย ก. ผู้ตาย” หรือ “.....จดทะเบียนมรดกที่ดินเฉพาะส่วน เพียงบางส่วนของ นาย ก. ผู้ตาย ” เป็นต้น

(๓) ข้อความที่จะกรอกต่อไปในแบบพิมพ์ประกาศให้กรอก ดังนี้

- ด้วย.....ให้กรอกชื่อผู้ขอ ถ้าผู้ขอมีหลายคนให้ กรอกเฉพาะชื่อผู้ขอคนแรก นอกนั้นไม่ต้องระบุชื่อ ให้ใช้คำว่า “กับพวก” แทน

- ได้ยื่นเรื่องราวขอ.....ให้กรอกตาม (๒)

- หนังสือสำคัญ..... เลขที่..... หน้าสำรวจ..... หมู่ที่..... ตำบล.....อำเภอ..... จังหวัด..... ให้กรอก รายละเอียดตามเครื่องหมายที่ดินที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

- โดยอ้างว่า..... ให้กรอกเหตุที่ผู้ขอยกขึ้นอ้างขอจดทะเบียน เช่น ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดก หรือมรดกรายนี้ เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ ผู้ขอ เป็นต้น ถ้าผู้ขอขอให้ลงชื่อทายาทอื่นรับมรดกร่วมด้วยก็ให้ระบุชื่อทายาท อื่นนั้นพร้อมทั้งเหตุผลที่ขอให้ลงชื่อไว้ด้วย

- ภายใน.....วัน ให้กรอกจำนวนวันที่กฎหมายกำหนด
ในเรื่องมรดกมีกำหนดสามสิบวันก็เขียน “สามสิบ”

- ประกาศ ณ วันที่.....ให้กรอกวันเดือนปีที่ทำการ
ประกาศนั้น

- ตำแหน่ง ให้ขีดฆ่าคำว่า “ตำแหน่ง” ออก แล้วเขียนคำว่า
“พนักงานเจ้าหน้าที่” แทน

(ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒๑)

● การปิดประกาศ

ประกาศให้ปิดในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน และให้ปิดทุกแห่ง
ที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือ
กิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการ
แขวงหรือ ที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ ๑ ฉบับ
เก็บรวมเรื่องไว้ ๑ ฉบับ ในกรณีที่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียน
ตั้งอยู่ไม่มีสถานที่บางแห่งนั้นให้ปิด เนื่องจากการแบ่งเขตความรับผิดชอบ
ตามที่กฎหมายกำหนด ทำให้ไม่มีหน่วยงานดังกล่าวในท้องที่ที่ดินตั้งอยู่
ให้ปิดเฉพาะสถานที่ที่มีอยู่ในท้องที่ที่ดินตั้งอยู่เท่านั้น เช่น ที่ดินตั้งอยู่เฉพาะ
ในเขตเทศบาลซึ่งจะมีแต่สำนักงานเทศบาลเท่านั้น โดยไม่มีที่ทำการองค์การ
บริหารส่วนตำบลตั้งอยู่ด้วย กรณีนี้ให้ปิดประกาศเฉพาะที่สำนักงานเทศบาล
โดยไม่ต้องปิดที่ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลข้างเคียงซึ่งที่ดินไม่ได้ตั้งอยู่

ในห้องที่นั้นด้วยแต่อย่างใด เป็นต้น เมื่อผู้ปิดประกาศได้รายงานการปิดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้

กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยกในการปิด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก ซึ่งเป็นสถานที่ดำเนินการ เพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ

กรณีเป็นการขอจดทะเบียนมรดกในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินอำเภอ หากสำนักงานที่ดินอำเภอแห่งนั้นตั้งอยู่แยกต่างหากจากที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ในการปิด ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ นอกจากปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอซึ่งเป็นสถานที่ดำเนินการ เพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ

(ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.๒๕๔๘ ข้อ ๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓)

● การส่งประกาศ

การส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) เป็นหนังสือนำส่งประกาศ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่ง ห้ามผลัการะการนำส่งประกาศไปให้กับผู้จดทะเบียน เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเอง ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอ และให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้องนำประกาศไปส่งยังสถานที่ใด เมื่อส่งประกาศแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกต่อไป

ในการนำส่งประกาศห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหรือค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนด หรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดยไม่สมัครใจ

ก่อนส่งประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเขตปกครองให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบันก่อน โดยในการส่งประกาศไปปิดให้มีหนังสือนำส่งไปยังบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ให้นำส่งถึงผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี

(๒) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลให้นำส่งถึงนายกเทศมนตรี หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบลแล้วแต่กรณี

(๓) กรณีปิดที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินให้นำส่งถึงกำนันในท้องที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น กรณีท้องที่ใดไม่มีกำนันท้องที่ให้ปิดประกาศเฉพาะในบริเวณที่ดิน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ไปปิด เมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดพร้อมรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้เก็บหลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้

(๔) เฉพาะกรณีที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอเกี่ยวกับการจดทะเบียนมรดกในความรับผิดชอบ ซึ่งต้องส่งประกาศไปปิดที่สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วให้นำส่งถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี

การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิด โดยต้องปิดไว้ในที่สำหรับปิดประกาศ เมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดและรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้ ส่วนการปิดประกาศที่สถานที่อื่น ๆ เป็นอำนาจหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ๆ เป็นผู้ปิด และออกหลักฐานรายงานการปิดประกาศ ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหลักฐานรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้ตรวจสอบด้วยว่าผู้ลงนามในรายงานการปิดประกาศ

เป็นผู้มีอำนาจปิดประกาศตามกฎหมายหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อสงสัยให้สอบถามไปยังหน่วยงานที่ปิดประกาศนั้น

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วัน นับแต่วันที่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนดได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับแต่ไม่ครบทุกหน่วยงาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังหน่วยงานตามที่ได้ส่งประกาศแล้วยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศนั้น โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่เมื่อใด

(ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓)

● การนับวันครบกำหนดประกาศ

การนับวันปิดประกาศว่าจะครบกำหนดตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเมื่อใด ให้เริ่มนับ ๑ ตั้งแต่วันรุ่งขึ้นของวันปิดประกาศฉบับหลังสุดเป็นต้นไป

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒๔)

- การส่งประกาศให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท

การทำหนังสือส่งประกาศให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่สามารถจะทำได้นั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) เป็นหนังสือนำส่งประกาศให้กับทายาทผู้มีสิทธิควรได้รับมรดกตามที่ปรากฏในบัญชีเครือญาติเท่านั้น ในการนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่ง เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเอง ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าเมื่อส่งประกาศแล้วให้นำใบรับของทายาทนั้น ๆ มามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนจดทะเบียน

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓)

- การโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศ

หากมีผู้ขอโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้โต้แย้งทราบว่า ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดตามกฎหมายแล้ว

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๓๑)

● **การประกาศกรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรม
ขอจดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดิน**

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๕๒/๓
กำหนดว่ากรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมขอจดทะเบียน
โอนมรดกสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจด
ทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๘๒
แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน มิได้บัญญัติครอบคลุมถึงกรณีผู้จัดการมรดกโอนสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับ
ที่ดินว่าจะให้ดำเนินการอย่างไร จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการ
จดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดินนั้น โดยปฏิบัติตามมาตรา ๓๗
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
ข้อ ๕ กล่าวคือให้ผู้จัดการมรดกและทายาทที่มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอร่วมกัน
แล้วดำเนินการประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน หากครบกำหนดประกาศไม่ม
การโต้แย้งคัดค้าน จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไป

การปิดประกาศการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว

การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการในการใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขายหรือให้เช่าซื้อในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ทั้งนี้ ก่อนที่จะทำการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินแปลงใดต้องประกาศให้ประชาชนทราบมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา ๑ ฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินที่จะขาย ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล ๑ ฉบับ และจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันด้วยก็ได้

การปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านในการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดหลักเกณฑ์การปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาส

คัดค้านในการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

● **การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย***

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านของคณะกรรมการสอบสวนให้ทำเป็นหนังสือ และการจัดส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียและที่อยู่ที่จะแจ้งให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

๒. ส่งตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น โดยต้องแจ้งให้ครบทุกคน

กรณีที่ไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สถานที่ดังต่อไปนี้ แห่งละหนึ่งฉบับ

- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณีว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในพื้นที่ใด

- ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดิน

* คู่มือการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน. (น. ๒๒), โดย สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน, ๒๕๕๔, กรุงเทพมหานคร : กองการพิมพ์ กรมที่ดิน.

จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณี ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้น
อีก ๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัด
หรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗)

- สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ
- ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่
- สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินตั้งอยู่
- บริเวณที่ดิน

ให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๔ เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลมและให้
รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือรวมไว้ในเรื่อง (ไม่ต้องจัดทำเป็นประกาศ
ขึ้นใหม่แต่อย่างใด) โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการเพิกถอนหรือแก้ไข
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว๒๑๑๓๙
ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๔

● การนับระยะเวลากรณีปิดหนังสือแจ้ง

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วัน
นับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง รวมระยะเวลาที่ปิดหนังสือแจ้งและระยะเวลา
ที่ให้คัดค้าน เป็น ๔๕ วันนับแต่วันที่ปิดประกาศฉบับสุดท้าย (๑๕ วัน
(ระยะเวลาที่ถือว่าได้รับแจ้ง) + ๓๐ วัน (ระยะเวลาที่ให้คัดค้าน))

สำหรับสถานที่ที่ใช้ปิดหนังสือแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวน
ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง
ให้ตรวจสอบให้แน่ชัดว่าอยู่ ณ เขตใด ทั้งนี้ เนื่องจากจะมีผลต่อการนับ

ระยะเวลา ๑๕ วัน ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่มีการปิดหนังสือแจ้งที่ถือว่า “เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย” ฉบับสุดท้าย

**แนววินิจฉัย/ความเห็น/คำพิพากษาเกี่ยวกับการประกาศ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

- จดทะเบียนจำนองเป็นประกันลำดับสองใน น.ส. ๓ ไม่ถือเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวเนื่องกับการจำนอง

การจดทะเบียนจำนองเป็นประกันลำดับสองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ต้องมีการประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๔๗)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ฯ และฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๕ แม้ผู้จำนองและผู้รับจำนองจะเป็นบุคคลคนเดียวกับการจำนองในลำดับแรก แต่การจำนองลำดับสองเป็นการประกันหนี้ของบุคคลคนละชุดกับการจำนองลำดับแรก จึงไม่อาจจดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจำนองได้ การจำนองในลำดับสองถือเป็นการจำนองใหม่ และที่ดินที่จำนองเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ดังนั้น จึงต้องประกาศการขอจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๔๗)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ฯ และฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ ไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับการจำนองอันจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องประกาศตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าว

(บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘.๑/๓ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๒๙ เรื่อง การเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันอันดับสอง)

- **ขอจดทะเบียนโอนมรดก น.ส. ๓ ก. ประกาศครบกำหนดแล้วไม่มาจดทะเบียนต่อมาได้มีการออกเป็นโฉนดที่ดิน**

ผู้ขอได้ยื่นคำขอรับโอนมรดกที่ดินในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอและปิดประกาศครบขั้นตอนตามกฎหมายแล้ว เมื่อประกาศครบกำหนดแล้วผู้ขอไม่มาจดทะเบียนโอนมรดกและไม่ปรากฏว่ามีการยกเลิกคำขอต่อมาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการออกเป็นโฉนดที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินประกาศแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีผลให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว แต่หาทำให้คำขอโอนมรดกและประกาศใน น.ส. ๓ ก. ถูกยกเลิกไปด้วยไม่ เนื่องจากในการรับคำขอโอนมรดกและประกาศนั้นได้ดำเนินการถูกต้องครบถ้วนแล้วตามขั้นตอนที่กฎหมายในขณะนั้นบัญญัติไว้แล้ว และการประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการประกาศหาผู้คัดค้านในเรื่องสิทธิการรับมรดกของทายาท การออกเป็นโฉนดที่ดินเป็นเพียงการเปลี่ยนประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจาก น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น ไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิในการขอรับมรดกของผู้ขอ

ซึ่งเป็นทายาทแต่อย่างใด ดังนั้น หากผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกให้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องประกาศใหม่

(บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐.๑/๒๕๘ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๓๙ เรื่อง ทาหรือการจดทะเบียนโอนมรดก)

● จดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้าง

ขอรับมรดกสิ่งปลูกสร้างของเจ้ามรดก ซึ่งผู้จัดการมรดกยินยอมให้ทายาทจัดการได้โดยตรง การขอรับมรดกสิ่งปลูกสร้างนี้ไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดิน

เมื่อสิทธิในการจัดการมรดกเป็นของผู้จัดการมรดกโดยชอบแล้ว เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ควรดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ขอ โดยอาศัยมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ กล่าวคือให้ผู้จัดการมรดกและทายาทผู้ขอรับมรดกยื่นคำขอแล้วดำเนินการประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน หากครบกำหนดประกาศไม่มีการโต้แย้งคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่

ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ขอในฐานะทายาทโดยธรรมได้ อันเป็นการรับรองสิทธิในการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกที่มีอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ได้อย่างถูกต้อง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/๓๖๗๐๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๕
เรื่อง จดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้าง (ตอบข้อหารือจังหวัดชัยนาท))

- การประกาศโอนมรดกครบกำหนดแล้ว แต่ผู้ขอถึงแก่กรรมก่อนจดทะเบียน

ผู้ขอได้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วน ได้ประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีผู้คัดค้านพร้อมที่จะทำการจดทะเบียนโอนมรดก แต่ผู้ขอได้ถึงแก่กรรมไปก่อน ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของผู้ขอ ขอดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกต่อจากที่ผู้ขอได้ยื่นไว้ เป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกทำแทนผู้ขอไม่ใช่ขอรับมรดกเป็นการส่วนตัว จึงไม่ต้องประกาศโอนมรดกใหม่ และการที่ผู้จัดการมรดกได้ยื่นคำขอดำเนินการต่อตามแบบ ท.ค. ๙ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดก โดยลงชื่อผู้จัดการมรดกของผู้ขอได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๐๒๐๔๗ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๐
เรื่อง การจดทะเบียนโอนมรดก ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม)

- จดทะเบียนชาย น.ส. ๓ วันเดียวกับวันที่ออก น.ส. ๓

จดทะเบียนประเภทชายในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) กระทำในวันเดียวกับวันที่ออก น.ส. ๓ ได้ เนื่องจากการประกาศจดทะเบียนชายสามารถกระทำไปพร้อมกับการประกาศออก น.ส. ๓ ได้

(บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๘ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่อง การเพิกถอนรายการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓))

- การนับระยะเวลาครบกำหนดประกาศ กรณีคณะรัฐมนตรีมีมติให้
กรมที่ดินเปิดทำการในวันหยุดราชการ

การจดทะเบียนชายสิ่งปลูกสร้างซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปิดประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ ซึ่งครบทุกแห่ง เมื่อวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๓ นับเวลา ๓๐ วัน จึงครบในวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ตามมาตรา ๑๙๗/๓ และมาตรา ๑๙๗/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ตรงกับวันเสาร์ที่ทางราชการกำหนดให้เป็นวันหยุดราชการประจำสัปดาห์ตามประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี เรื่อง กำหนดเวลาทำงานและวันหยุดราชการ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๐๕ ตามปกติจะต้องนับวันจันทร์ที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ซึ่งเป็นวันเริ่มทำการใหม่เป็นวันครบกำหนดระยะเวลาประกาศ แต่เนื่องจาก

กรมที่ดินได้ออกประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเปิดให้บริการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในวันหยุดราชการกำหนดให้กรมที่ดินเปิดดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันเสาร์ที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๓ และวันอาทิตย์ที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ โดยให้ถือเป็นวันปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน เป็นกรณี ที่คณะรัฐมนตรีได้กำหนดเป็นกรณีพิเศษให้วันดังกล่าวเป็นวันปฏิบัติราชการ เฉพาะในส่วนของกรมที่ดินเท่านั้น โดยมีเจตนารมณ์เพื่ออำนวยความสะดวก ตอบสนองความต้องการของประชาชนเฉพาะที่ได้รับสิทธิประโยชน์ ทางค่าธรรมเนียมตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ให้สามารถใช้สิทธิอย่างต่อเนื่องจนถึงวันสิ้นสุดของมาตรการในวันจันทร์ที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓ โดยมีได้มีการยกเลิกการกำหนดเวลาทำงานและ วันหยุดราชการตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๒ และ ประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี เรื่องกำหนดเวลาทำงานและวันหยุดราชการ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๐๕ แต่อย่างใด ดังนั้น เวลาทำงานและวันหยุดราชการ ตามปกติทั่วไปยังคงเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๒ และประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี เรื่องกำหนดเวลาทำงานและวันหยุดราชการ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๐๕ ทำให้การนับระยะเวลาตามมาตรา ๑๙๓/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังคงต้องยึดถือมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๒ และประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี เรื่องกำหนดเวลาทำงานและวันหยุดราชการ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๐๕ การกำหนดวันปฏิบัติราชการของกรมที่ดินตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๓ มิได้มีผลให้การประกาศขายสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่จะสิ้นสุด

ในวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น วันครบกำหนดระยะเวลาประกาศ ๓๐ วัน จึงเป็นวันทำการถัดไปคือวันจันทร์ที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ตามมาตรา ๑๙๓/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(ตอบข้อหารือจังหวัดภูเก็ต โดยกองนิติการ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๕๕๒๗ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง ทารือการจดทะเบียน)

● การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการเช่าอาคารราชพัสดุ

กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดินโดยไม่รวมกับโฉนดที่ดิน ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน และ ข้อ ๗ ได้กำหนดไว้มีสาระสำคัญว่าในการประกาศตามความในข้อ ๕ ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป ในกรณีที่ผู้คัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้ตั้งดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา และในการคัดค้านที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับคัดค้านได้ สิทธิของผู้คัดค้านที่อ้าง ในคำคัดค้านจะต้องเป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือหากจะมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้ว จะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านโดยตรง ทั้งนี้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว๒๐๘๒๔ ลงวันที่ ๒๔

มิถุนายน ๒๕๓๔ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๓๕/ว๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ในระหว่างการประกาศการขอตระเวนเช่าอาคารราชพัสดุระหว่างกระทรวงการคลัง ผู้ให้เช่า กับ ผู้เช่า มีผู้คัดค้านโดยอ้างว่าเป็นผู้จองสิทธิการเช่าอาคารจากห้างหุ้นส่วนตามสัญญาจองอาคารที่ได้ทำไว้กับห้างหุ้นส่วน ซึ่งข้อเท็จจริงตามสัญญาดังกล่าวประกอบสัญญาเช่าก่อสร้างอาคารระหว่างกระทรวงการคลัง กับห้างหุ้นส่วน และคำพิพากษาศาลจังหวัดพังงาได้ว่า ห้างหุ้นส่วนได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุตามโครงการพัฒนาพื้นที่ราชพัสดุเพื่อนำไปปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ มีสัญญาเช่า ๓๐ ปี โดยสัญญาดังกล่าวตกลงว่าเมื่อห้างหุ้นส่วนทำการสร้างอาคารเสร็จแล้วต้องส่งมอบอาคารให้แก่กรมธนารักษ์ โดยห้างหุ้นส่วนได้สิทธิการเช่าในอาคารดังกล่าวและมีสิทธิโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยกรมธนารักษ์จะยินยอมทำสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอกโดยตรงตามคำขอของห้างหุ้นส่วน กรณีนี้ เมื่อผู้คัดค้านเป็นผู้เช่าทำสัญญาจองอาคารกับห้างหุ้นส่วน ผู้คัดค้านย่อมที่จะเป็นผู้มีสิทธิเช่าทำสัญญาเช่าอาคารจากกรมธนารักษ์ได้ตามข้อตกลงในสัญญาที่กรมธนารักษ์ทำไว้กับห้างหุ้นส่วน ซึ่งหากสำนักงานที่ดินจะจดทะเบียนตามคำขอของกระทรวงการคลัง (ผู้ให้เช่า) และผู้เช่าไป ย่อมกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านมิใช่โดยตรง แม้ว่าผู้เช่าจะอ้างเหตุที่ผู้คัดค้านผิดสัญญาการจองอาคารกับห้างหุ้นส่วน และผู้คัดค้านจะเป็นฝ่ายแพ้คดีในศาลชั้นต้นก็ตาม แต่คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด ดังนั้น การที่สำนักงานที่ดินรับ คำขอคัดค้านและงดการดำเนินการไว้เนื่องจากเปรียบเทียบทั้งสองฝ่ายแล้วตกลงกันไม่ได้ และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันทางศาลต่อไปเป็น การดำเนินการที่ชอบแล้ว

(บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๒๖๑ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง ทารื้อข้อกฎหมายกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการเช่าอาคารราชพัสดุ และหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดตาก ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๖๘๕๒ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการเช่าอาคารราชพัสดุ)

● การจดทะเบียนประเภทโอนมรดกโดยไม่ประกาศ

มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ต้องประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผย มีกำหนดสามสิบวัน เพื่อให้ทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกได้แย่งคัดค้าน หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกได้แย่งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ตามผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ซึ่งหมายความว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ยังจดทะเบียนโอนมรดกไม่ได้จนกว่าจะได้มีการประกาศตามความในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่าประกาศมรดกที่จัดพิมพ์ทุกฉบับยังเก็บรวบรวมอยู่ในเรื่องราวการขอจดทะเบียนโอนมรดกไม่ได้ถูกส่งไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และผู้ขอก็ยอมรับว่าไม่ได้รับประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามกำหนดนัด ประการสำคัญพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกภายหลังจากรับคำขอผ่านไปเพียง ๒๐ วัน เท่านั้น กรณีจึงเป็นที่แน่ชัดว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินโดยไม่มีการประกาศการจดทะเบียนโอนมรดกจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขัดต่อมาตรา ๘๑ แห่ง

ประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกา ที่ ๕๕๘/๒๕๑๐)

(บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๓๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๔ เรื่อง เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน)

- การจดทะเบียนโดยไม่ประกาศ

การจดทะเบียนประเภทให้ในโฉนดที่ดิน แต่ไม่พบเรื่องราวการจดทะเบียนให้หรือโอนมรดก ไม่มีการลงบัญชีรับทำการ ไม่พบใบเสร็จรับเงินประกอบกับผู้รับให้ที่ดินได้ให้ถ้อยคำว่าทายาทอื่นของเจ้าของที่ดินไม่ได้มายื่นคำขอและไม่ได้รับประกาศไปปิดตามสถานที่ที่กฎหมายกำหนด และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้โฉนดที่ดินหลังจากที่เจ้าของที่ดินผู้ให้ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภทที่ถูกต้องควรเป็นการขอจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะต้องมีการประกาศการขอจดทะเบียนโอนมรดกมีกำหนดสามสิบวัน ตามนัยมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)ฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เมื่อการจดทะเบียนให้ดังกล่าวไม่มีการสอบสวนผู้ขอเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดก และไม่มีการประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๔๖๕ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

● การประกาศการจดทะเบียน น.ส. ๓ มีผู้คัดค้านเรื่องมรดก^๒

การประกาศการขอจดทะเบียนที่ดิน น.ส. ๓ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ แม้ตามกฎกระทรวงดังกล่าวจะไม่ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่าต้องคัดค้านเกี่ยวกับการครอบครอง แต่เมื่อพิจารณาจากเจตนารมณ์ของกฎหมายแล้ว การประกาศก็เพื่อจะหาผู้คัดค้านการครอบครอง ดังนั้น ผู้ที่จะคัดค้านได้ก็ควรจะต้องคัดค้านการครอบครอง มิใช่คัดค้านในเรื่องอื่น

(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว.๐๒๐๘๗ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๓๑ ตอบข้อหารือจังหวัดแพร่ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว๐๓๘๐๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ (ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๔๑))

อนึ่ง ตามหนังสือเวียนดังกล่าว เป็นเรื่องประกาศการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ดินที่มี น.ส. ๓ ก. ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ไม่ได้กำหนดว่า การจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. ต้องประกาศ แต่การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองกรณีเช่นนี้ควรประกาศเช่นเดียวกับ น.ส. ๓ ด้วย เพื่อหาผู้คัดค้าน ถือว่าเป็นกระบวนการสอบสวนว่าครอบครองจริงหรือไม่ ซึ่งเป็น

^๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องมรดก. (น.๑๐๐) โดย จำรัส วันดี, ๒๕๔๒. กรุงเทพมหานคร : บพิธการพิมพ์.

การประกาศโดยอนุโลมปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ
อย่างไรก็ดีผู้ที่ขอจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้จะต้องนำ น.ส. ๓ มายื่นด้วย

● **การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในที่ดิน น.ส. ๓ ก.^๓**

โดยปกติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่มี น.ส. ๓ ก. ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องประกาศ ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕ เว้นแต่มีการจดทะเบียนบางประเภทกฎหมายกำหนดให้ ประกาศก็ต้องประกาศด้วย เช่น การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ จะได้รับยกเว้นไม่ต้อง ประกาศการขอจดทะเบียนด้วยหรือไม่ ซึ่งพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ดังกล่าวแล้วก็ย่อมไม่ต้องประกาศ แต่การจดทะเบียนได้มา โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ จะต้องมีการสอบสวนให้ได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ได้มีการครอบครองจริง ดังนี้ วิธีสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอ ได้ครอบครองจริงหรือไม่ ก็ควรใช้วิธีประกาศเพื่อให้บุคคลทั่วไปทราบด้วย ดังนั้น การขอจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ จึงควรอนุโลมประกาศการขอจดทะเบียน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ดังกล่าวด้วย

^๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องมรดก. (น.๑๐๐). เล่มเดิม

● การประกาศมรดก^๔

การขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถึงแม้มรดกนั้นจะมีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ถ้าผู้จัดการมรดกไม่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ยินยอมให้ทายาทรับไป ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็จะต้องมีการประกาศมรดกมีกำหนด ๓๐ วัน

การนับวันประกาศให้เริ่มนับ ๑ ในวันรุ่งขึ้นของวันปิดประกาศ ในทางปฏิบัติการปิดประกาศแต่ละแห่งอาจจะเป็นคนละวันกัน การนับวันครบประกาศ ๓๐ วัน จะต้องถือวันปิดประกาศฉบับสุดท้าย

กรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกมีหลายคน ทายาทผู้ขอรับมรดก จะขอรับไปทั้งหมดเพียงคนเดียว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)ฯ ผู้ขอจะต้องนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทอื่นมาแสดง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดประกาศ จะนำมาหลังประกาศครบไม่ได้ ในทางปฏิบัติอาจมีปัญหว่า ผู้ขอนำหลักฐานการไม่รับมรดกมายื่นภายในประกาศหรือไม่ เพราะวันที่ทายาทยินยอมเป็นวันที่อยู่ในกำหนดประกาศ แต่วันที่ผู้ขอ นำมายื่นอาจเป็นวันที่ประกาศครบแล้วก็ได้ ดังนั้น เพื่อตัดปัญหานี้เมื่อผู้ขอ นำหลักฐานการไม่รับมรดกมายื่นควรลงรับตามระเบียบงานสารบรรณ เป็นหลักฐาน ถ้าในระหว่างประกาศมีการคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้อง รอให้ประกาศครบเสียก่อนแล้วจึงเปรียบเทียบ

^๔ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องมรดก. (น.๔๙). เล่มเดิม

● จดทะเบียนผู้จัดการมรดกใน น.ส. ๓ แล้ว จะจดทะเบียนประเภทอื่นต่อ^๕

เมื่อมีการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกใน น.ส. ๓ แล้ว ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไปได้เลย ไม่ต้องมีการประกาศการขอจดทะเบียนโอนมรดกอีก แต่ถ้าผู้จัดการมรดกไม่โอนมรดกให้แก่ทายาท เช่น จะขายต้องประกาศการขอจดทะเบียนขายตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ด้วย หรือถ้าผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้ทายาท และทายาทจะขายต่อในวันนั้นก็ต้องประกาศการจดทะเบียนขายก่อน

การมีชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจเกิดขึ้นจากการจดทะเบียนประเภทอื่นก็ได้ เช่น ประเภทขาย โดยผู้จัดการมรดกเป็นผู้ซื้อหรือได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การจะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในกรณีที่กล่าวจะต้องเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล

● การประกาศการจดทะเบียนมรดก^๖

การจดทะเบียนโอนมรดกซึ่งต้องดำเนินการประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ มีปัญหาว่างานจดทะเบียนโอนมรดกที่อำเภอ การปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่จะหมายถึงสำนักงานที่ดินใด สำนักงาน

^๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องมรดก. (น.๙๘). เล่มเดิม

^๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องมรดก. (น.๙๙). เล่มเดิม

ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง สำนักงานที่ดินจังหวัดกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเท่านั้น (มาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) ไม่รวมถึงสำนักงานที่ดินอำเภอแต่อย่างใด ดังนั้น การปิดประกาศการจดทะเบียนโอนมรดก งานอำเภอจึงต้องปิดที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย

● **การคัดค้านหลังประกาศครบแล้ว^๗**

คัดค้านภายหลังจากที่ประกาศครบกำหนดแล้ว ถือว่าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะคัดค้านได้ แต่ถ้าผู้คัดค้านรับว่าจะไปตกลงกับผู้ขอได้ก็ให้บันทึกผู้คัดค้านไว้ แล้วให้ผู้คัดค้านไปตกลงกับผู้ขอภายใน ๑๕ วัน หากตกลงกันได้และข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามที่ตกลงกัน แต่ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๔๙ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๑๖ (ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘)

ตามหนังสือเวียนดังกล่าวถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้ดำเนินการไปตามคำขอกรณีดังกล่าวจะต้องดูด้วยว่าผู้ขอมีสิทธิอย่างไรก็รับไปตามสิทธิไม่ใช่รับไปตามที่ขอทั้งหมด เช่น ก. มารับมรดกของ ข. ทั้งหมด ค. มาคัดค้านหลังประกาศครบ ถ้าตกลงกันไม่ได้ หาก ค. เป็นทายาทด้วย ก. ก็มีสิทธิรับ

^๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องมรดก. (น.๑๐๒). เล่มเดิม

มรดกไปเพียงบางส่วน ไม่ใช่รับไปทั้งหมด ส่วนที่เหลือ ค. ก็ต้องมายื่นขอรับต่อไป

- ยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไป แต่ภายหลังเปลี่ยนใจรับมรดกด้วย ไม่ต้องประกาศใหม่^๔

กรณีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกได้ทำหนังสือยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไปตนไม่ขอเกี่ยวข้องหรือคัดค้านการรับมรดกของผู้ขอแต่อย่างใด ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๓/๒๕๒๔) หากภายหลังทายาทที่ทำหนังสือดังกล่าวเปลี่ยนใจรับมรดกด้วย จะต้องให้คู่กรณี (ผู้ขอรับมรดก) ยินยอมจึงจะกระทำได้ ถ้าคู่กรณีไม่ยินยอมก็หมดสิทธิที่จะมาขอรับมรดกได้อีกแต่ถ้ายินยอม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องดำเนินการประกาศใหม่แต่อย่างใด

กรณีทายาทหลายคนได้ขอรับมรดกทั้งหมด และทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนที่ไม่ขอรับมรดกได้มาให้ถ้อยคำยินยอมให้ทายาทอื่นรับมรดกไป ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)ฯ แล้ว การที่ทายาทตกลงกันเช่นนี้ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความมีผลผูกพันทายาทที่ให้ถ้อยคำไม่ขอรับมรดกดังกล่าว ซึ่งจะบอกเลิกสัญญาไม่ได้ เว้นแต่จะมีการตกลงกันใหม่ ดังนั้น เมื่อครบกำหนดประกาศทายาทผู้ขอรับมรดกบางคนเปลี่ยนใจไม่รับมรดกและยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดกร่วมกันรับไป พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียน

^๔ คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (น. ๒๗๔). โดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน, ๒๕๔๘, กรุงเทพมหานคร : กองการพิมพ์ กรมที่ดิน.

ต่อไปได้ ไม่เข้าลักษณะต้องยกคำขอตามกฎหมาย ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)ฯ
ข้อ ๔ (๒) แต่อย่างไร

● จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมต้องประกาศ^๙

เมื่อ ข. ผู้มีสิทธิรับมรดกของ ข. เสียชีวิตไปโดยยังไม่ได้รับมรดก แต่มี ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ข. ตามพินัยกรรม ผู้จัดการมรดกของ ข. ก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนมรดกในส่วนของ ข. ให้ ส. ผู้จัดการมรดกของ ข. ได้ กล่าวคือ ถ้า ส. ไปขอให้ศาลตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดก ก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกจากผู้จัดการมรดกของ ข. ลงชื่อ ส. ผู้จัดการมรดกของ ข. ได้โดยไม่ต้องประกาศตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่กรณีนี้ ส. ไม่ประสงค์จะไปขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดก แต่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ก็จะต้องดำเนินการประกาศตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● กระบวนการคลังขอรับทรัพย์มรดกที่ตกเป็นของแผ่นดินและเป็น
ที่ราชพัสดุ^{๑๐}

กรณี ม. ถึงแก่ความตายโดยไม่มีทายาทโดยธรรม หรือไม่มีพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่ผู้ใด หรือการตั้งมูลนิธิตามพินัยกรรมทรัพย์มรดกของ ม. ย่อมตกเป็นของแผ่นดินและเป็นที่ราชพัสดุซึ่งกระทรวงการคลังต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ การที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

^๙ คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (น. ๒๓๔). เล่มเดิม

^{๑๐} (น. ๒๘๐). แหล่งเดิม

ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจาก ม. เป็นของกระทรวงการคลังสามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี

๑) ดำเนินการตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกระทรวงการคลังต้องนำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการรับมรดกไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะต้องมีการประกาศมรดกมีกำหนดสามสิบวัน หากไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้

๒) ดำเนินการมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แล้วผู้จัดการมรดกจึงจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่กระทรวงการคลังต่อไป

- **ผู้จัดการมรดกโอนมรดกให้แก่ทายาทไม่ต้องประกาศ ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ^{๙๙}**

กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๗ และมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมาตรา ๗๗ บัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือ

^{๙๙} คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น. (น. ๒๘๐). เล่มเดิม

อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” เมื่อมาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนโอนมรดกไว้แล้ว การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท จึงไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ดังกล่าวในเรื่องประกาศแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมโดยเจ้าหน้าที่ ได้ดำเนินการประกาศตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) แล้ว การที่ผู้จัดการมรดกของจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องประกาศ ไม่ว่าจะประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ก็ตาม

● **ผู้จัดการมรดกยินยอมให้ทายาทรับมรดกบ้านไปโดยตรง^๒**

กรณี ป. ทายาทขอรับมรดกบ้านของเจ้ามรดก ซึ่งผู้จัดการมรดกยินยอมให้ทายาทรับมรดกได้โดยตรง เมื่อกรณีไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดิน และหากจะดำเนินการตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้กับผู้ขอก็ต้องดำเนินการตามกฎหมายฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)ฯ โดยให้ทายาทอื่นมาแสดงเจตนาให้ความยินยอมหรือแสดง

^๒ คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น. (น. ๒๘๓). เล่มเดิม

หลักฐานการไม่รับมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์สินมรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการแต่ผู้เดียว บรรดาทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดกแม้จะไม่มีกฎหมายห้ามไว้ก็ต้องถือว่าเป็นเช่นนั้น เพราะมีฉะนั้นจะเป็นการซ้อนอำนาจผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้ง (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕ และ ๖๔๔๙/๒๕๔๔) ประกอบกับเรื่องนี้ทายาทบางคนเป็นผู้เยาว์ การแสดงเจตนาไม่ขอรับมรดกจึงไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต หากจะให้ผู้ใช้อำนาจปกครองไปร้องขออนุญาตให้ผู้เยาว์ไม่รับมรดกศาลอาจไม่รับคำร้อง เนื่องจากมรดกรายนี้มีผู้จัดการอยู่แล้ว ฉะนั้น เมื่อสิทธิในการจัดการมรดกเป็นของ ป. กับ พ. โดยชอบแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรมีแนวทางปฏิบัติเพื่อรับรองสิทธิอันชอบด้วยกฎหมายของผู้จดทะเบียนสิทธินั้น เมื่อได้พิจารณาตามมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มีได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” แล้วเห็นว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ควรดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกบ้านให้กับ ป. โดยอาศัยมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ข้อ ๕ กล่าวคือ ให้ผู้จัดการมรดกทั้งสองคนและทายาทผู้ขอรับมรดกยื่นคำขอแล้วดำเนินการประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน หากครบกำหนดประกาศไม่มีการโต้แย้งคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกบ้านให้แก่ ป. ในฐานะทายาทโดยธรรมได้ อันเป็นการรับรองสิทธิในการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกที่มีอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๔ ได้อย่างถูกต้อง

- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน มีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แบบ น.ส.๓ ต้องจดทะเบียนที่อำเภอ หรือกิ่งอำเภอ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง มหาดไทย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ข้อ ๕ และการโอนที่ดินเพื่อชำระหนี้ ไม่เข้ากรณีที่ไม่ต้องประกาศตามกฎกระทรวงดังกล่าว ข้อ ๖ แม้ว่าจำเลย จะได้ตกลงโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์เพื่อชำระหนี้และได้ทำบันทึกข้อตกลง กันไว้แล้วก็ดี นิติกรรมนั้นยังจดทะเบียนไม่ได้จนกว่าจะได้ประกาศตามความ ในกฎกระทรวง ข้อ ๕ เสียก่อน เมื่อไม่กระทำตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย กำหนดไว้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์

- คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๙/๒๕๕๖

คำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๖ เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของ เจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ประเด็นสำคัญ : คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้วินิจฉัยในประเด็นสำคัญ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕ ได้กำหนดไว้มีสาระสำคัญว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน” และข้อ ๗ ได้กำหนดไว้มีสาระสำคัญว่า “ในการประกาศตามความในข้อ ๕ ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป ในกรณีที่มีผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้งดดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป” เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพื่อจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ดำเนินการตามข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ โดยได้ประกาศการจดทะเบียน ปรากฏว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้คัดค้าน โดยอ้างสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วง ในกรณีที่มีการคัดค้านผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ต้องพิจารณาก่อนว่าคำคัดค้านมีเหตุผลเพียงพอหรือไม่

โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่าเป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่มีการจดทะเบียนโอนหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า แล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่ เมื่อพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนโอน หรือมีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะสั่งยกคำคัดค้านแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ยื่นคำขอต่อไป หากมีการรับฟังคำคัดค้านในทุกกรณีโดยไม่พิจารณาถึงสิทธิในทรัพย์สินของผู้คัดค้านหรือเหตุแห่งการคัดค้านก่อนว่ามีผลกระทบต่อนิติในทรัพย์สินที่จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ย่อมไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของ ข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ฯ

(๒) ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ดำเนินการตามข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ฯ โดยจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า เนื่องจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ คัดค้านและผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้สอบสวนเปรียบเทียบ ทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ได้ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มิได้พิจารณาเหตุแห่งการคัดค้านว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ก่อน เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ฯ เมื่อการงดดำเนินการจดทะเบียนทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจจากกฎหมายมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งศาลปกครองมีอำนาจกำหนดค่าบังคับได้ตามมาตรา ๗๒ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน

คำถาม – คำตอบเกี่ยวกับการประกาศที่น่าสนใจ

เรื่องที่ ๑ : ผู้ขายที่ดินตายระหว่างประกาศ

คำถาม : ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ไว้ ต่อมาผู้ขายตายระหว่างประกาศ ซึ่งทายาทจะต้องยื่นคำขอรับโอนมรดกที่ดินอยากทราบว่า คำขอขายดังกล่าวทายาทสามารถสวมสิทธิขายต่อได้หรือไม่ หรือต้องยกเลิกคำขอขายดังกล่าวก่อน แล้วให้ทายาทยื่นคำขอใหม่และประกาศใหม่อีกครั้ง

คำตอบ : กรณีที่มีการยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดิน (น.ส.๓) และอยู่ในระหว่างประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) หากปรากฏว่าผู้ขายถึงแก่ความตายและมีได้มีการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ด้วยแล้ว ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ขายก็ชอบที่จะต้องมาดำเนินการขอจดทะเบียนรับโอนมรดกของเจ้ามรดกเสียก่อน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกเรียบร้อยแล้ว ทายาทคนดังกล่าวก็สามารถที่จะเข้าสวมสิทธิในคำขอจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องยกเลิกคำขอเดิม และไม่ต้องประกาศการจดทะเบียนขายดังกล่าวใหม่

(ตอบ : วันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๒)

เรื่องที่ ๒ : ผู้ลงชื่อในรายงานการปิดประกาศของอำเภอ

คำถาม : การปิดประกาศในเรื่องต่าง ๆ เช่น โอนมรดก ใบแทน หรือออกโฉนด ณ ที่ว่าการอำเภออยากทราบว่าผู้ที่ลงชื่อในรายงานการปิดประกาศจำเป็นหรือไม่ ต้องเฉพาะนายอำเภอ หรือผู้ปฏิบัติราชการแทน

คำตอบ : โดยหลักการคือนายอำเภอแต่นายอำเภอจะมอบให้ผู้อื่นปฏิบัติราชการแทนได้หรือไม่ หรือหากนายอำเภอไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ผู้ที่รักษาราชการแทนจะลงชื่อได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับระเบียบปฏิบัติของทางอำเภอ จึงขอให้สอบถามอำเภอนั้น ๆ โดยตรง

(ตอบ : วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๒)

เรื่องที่ ๓ : ผู้ลงนามในรายงานการปิดประกาศ

คำถาม : การที่เจ้าพนักงานธุรการปฏิบัติงานหรือเจ้าหน้าที่การเงินลงนามในรายงานการปิดประกาศ มรดก ใบแทน จะถูกต้องหรือไม่ น่าจะเป็นเจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้รักษาราชการแทนหรือไม่ เพราะหนังสือนำเสนอเรียน “เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา” เจ้าหน้าที่ธุรการลงนามแทนได้หรือไม่ จะมีผลอะไรในการทำนิติกรรมหรือไม่

คำตอบ : เข้าใจว่าผู้ถามเป็นเจ้าหน้าที่สังกัดกรมที่ดิน จึงขอเรียนว่ารายงานการปิดประกาศถือเป็นหนังสือราชการอย่างหนึ่ง

ดังนั้น การลงชื่อและตำแหน่งของหน่วยงานผู้ส่งหนังสือ ได้แก่ หัวหน้าส่วนราชการนั้นหรือผู้ที่หัวหน้าส่วนราชการนั้นมีหนังสือมอบหมายให้เป็นผู้ลงชื่อแทน ทั้งนี้ เป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. ๒๕๒๖ ซึ่งหากเป็นผู้ที่ไม่มีหน้าที่ไปลงนามแทนคงไม่มีผลกระทบต่อการทำนิติกรรม หากปรากฏว่านิติกรรมนั้นได้ดำเนินการประกาศถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายแล้ว

(ตอบ : วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๒)

เรื่องที่ ๔ : การลงนามทางประกาศ

คำถาม : กรณีที่ประกาศของสำนักงานที่ดินอำเภอ เช่น ประกาศ มรดก ฯลฯ ฉบับที่ส่งให้สำนักงานที่ดินสาขาปิดประกาศ หลักฐานในการปิดประกาศ (ทางประกาศ) ฉบับที่สาขาต้องลงนาม ผู้ลงนามในทางประกาศจะต้องเป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ (เจ้าหน้าที่ธุรการ เจ้าหน้าที่การเงิน เจ้าหน้าที่พิมพ์ดีด หรือเจ้าหน้าที่อื่น ๆ ที่ไม่เป็นเจ้าพนักงานฯ จะลงนามในทางประกาศได้หรือไม่) เนื่องจากบางสำนักงานฯ บอกว่าเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินฯ ลงนามในทางประกาศได้หมด บางสำนักงานฯ บอกว่าเจ้าหน้าที่อื่นๆ เช่นเจ้าหน้าที่ธุรการ สามารถเซ็นรับหนังสือหรือหลักฐานการนำส่งประกาศ

เท่านั้น ส่วนการลงนามทางประกาศน่าจะเป็นอำนาจของ
เจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

คำตอบ : ผู้ลงนามในหลักฐานการปิดประกาศ (ทางประกาศ) ก็คือผู้ที่ได้รับ
มอบหมายจากสำนักงานที่ดินสาขานั้นให้เป็นผู้ปิดประกาศหรือ
นำประกาศไปปิด ทั้งนี้ ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าพนักงานที่ดิน
ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดินแต่อย่างใด

(ตอบ : วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๓)

เรื่องที่ ๕ : ผู้ลงนามในรายงานการปิดประกาศ

คำถาม : การปิดประกาศ ณ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น อบต.
เทศบาล กฎหมายกำหนดให้ใครเป็นผู้เซ็นประกาศ เช่น ให้
นายก อบต. นายกเทศบาล หรือสามารถมอบอำนาจให้
รองนายก ปลัด อบต. เซ็นประกาศแทนได้

คำตอบ : การปิดประกาศที่สำนักงานเทศบาล หรือที่ทำการองค์การ
บริหารส่วนตำบล ระเบียบกำหนดให้หนังสือส่งถึงนายกเทศมนตรี
หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบลแล้วแต่กรณี ส่วนการปิด
ประกาศเป็นอำนาจหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ๆ
เป็นผู้ปิด และออกหลักฐานรายงานการปิดประกาศ โดยผู้ลงนาม
ในรายงานการปิดประกาศต้องเป็น ผู้มีอำนาจปิดประกาศคือ
นายกเทศมนตรี หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ซึ่งผู้มี

อำนาจดังกล่าวอาจมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิดประกาศก็ได้ หากมีการมอบหมายต้องมีหลักฐานการมอบหมายประกอบรายงานการปิดประกาศไว้ด้วย

(ตอบ : วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๔)

เรื่องที่ ๖ : การปิดประกาศกรณีต่าง ๆ

คำถาม : การปิดประกาศกรณีใบแทน มรดก และปิดประกาศจดทะเบียนฯ ของสำนักงานที่ดินอำเภอต้องปิดที่ใดบ้าง เพราะจากที่ดูมาแต่ละที่ปิดประกาศไม่เหมือนกัน บางแห่งคำว่าสำนักงานที่ดินท้องที่ คือต้องติดที่สำนักงานที่ดินสาขาที่รับผิดชอบของอำเภอ ด้วย ทั้งนี้เพื่อจะได้ปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกันทั่วประเทศ

- ปิดประกาศมรดก ปิดที่ใด (มาตรา ๘๑) ปิดที่ว่าการอำเภอ เทศบาล อบต. กำนันและบริเวณที่ดิน และต้องปิดที่สำนักงานที่ดินสาขาด้วยหรือไม่ และถ้าหากตำบลนั้น มีทั้ง อบต. และเทศบาล ต้องปิดทั้ง ๒ ที่ ใช่หรือไม่

- ปิดประกาศใบแทน ปิดที่ใด (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓) ปิดที่ ที่ว่าการอำเภอ กำนัน และบริเวณที่ดิน เขตเทศบาลปิดเพิ่มอีก ๑ ฉบับ และต้องปิดที่สำนักงานที่ดินสาขาด้วยหรือไม่ อยู่ในเขต อบต. ต้องปิดหรือไม่

- ปิดประกาศจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕) ปิดที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการกำนันและบริเวณที่ดิน

เขตเทศบาลปิดเพิ่มเติมด้วยและต้องปิดที่สาขาด้วยหรือไม่ อยู่ในเขต อบต. ปิดด้วยหรือไม่

- ปิดประกาศจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์ (กฎ ๗+๓๕) ปิดที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดิน และปิดที่สาขาด้วยหรือไม่ ใครขอความอนุเคราะห์ตอบด้วย เพื่อจะได้ปฏิบัติกันให้ถูกต้องต่อไป

คำตอบ : เข้าใจว่าผู้ถามเป็นเจ้าของที่ดินสำนักงานที่ดิน จึงขอทำความเข้าใจว่า การปิดประกาศแต่ละเรื่องอาจปิดต่างสถานที่ไม่เหมือนกัน หลักก็คือปิดทุกที่ที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่ไม่มีสถานที่นั้นให้ปิด เช่น การจดทะเบียนโอนมรดก กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลไม่ได้ตั้งอยู่ในเขต อบต. ก็ต้องปิดที่สำนักงานเทศบาล ปิดที่ อบต. ไม่ได้เพราะไม่มีสำนักงาน อบต. ให้ปิดหากที่ดินตั้งอยู่คาบเกี่ยวระหว่างเขตเทศบาลกับ อบต. จึงปิดทั้งสองแห่ง ส่วนการประกาศคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่ากรณีใดปิดที่ไหนบ้าง ซึ่งถ้าเป็นกรณีที่ที่ดินที่ขอจดทะเบียนอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ก็ย่อมต้องปิด

ประกาศโดยปฏิบัติตามข้อ ๓ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๕
(พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ

(ตอบ : วันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๒)

เรื่องที่ ๗ : การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินท้องที่

คำถาม : การตีความหมายว่าสำนักงานที่ดินท้องที่ หมายความว่าอย่างไร
แต่ละแห่งปฏิบัติไม่เหมือนกัน

คำตอบ : คำว่า “สำนักงานที่ดิน” ที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน
หมายถึง สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
ไม่รวมถึงสำนักงานที่ดินอำเภอ เนื่องจากมาตรา ๑๓ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน ให้อำนาจรัฐมนตรีจัดตั้งสำนักงานที่ดิน
จังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเท่านั้น

(ตอบ : วันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๒)

เรื่องที่ ๘ : การปิดประกาศสถานที่ต่าง ๆ

คำถาม : ๑. ประกาศนิติกรรม (ขาย ให้ จำนองฯ) ในหน้าที่ของ
สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗
ข้อ ๕ โดยปิดที่ สำนักงานที่ดิน/อำเภอ/กำนันและบริเวณที่ดิน

๒. ประกาศนิติกรรม (ขาย ให้ จำนองฯ) ในหน้าที่ของ
อำเภอ(ในท้องที่ที่ยังไม่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอฯ) ตาม
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ ข้อ ๓ โดยปิดที่อำเภอ/กำนันและ

บริเวณที่ดิน และถ้าที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิดเพิ่ม
ที่ สำนักงานเทศบาลอีกแห่งหนึ่ง

๓. ประกาศมรดก มาตรา ๘๑ และผู้จัดการมรดก(เฉพาะ
ตามพินัยกรรม) มาตรา ๘๒ ปิดประกาศที่สำนักงานที่ดิน/อำเภอ/
เทศบาล/อบต./กำนันและบริเวณที่ดิน (ตำบลที่มีทั้งเทศบาล
และ อบต. ให้ปิดประกาศทั้งที่เทศบาลและ อบต.)

๔. ใบแทน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๗ (๑)/
ออกโฉนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๕ (๓) /ออก น.ส.๓
น.ส. ๓ ก. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๐ (๑) โดยปิด
ที่สำนักงานที่ดิน/อำเภอ/กำนันและบริเวณที่ดิน (กรณีที่ดิน
ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิดเพิ่มที่สำนักงานเทศบาลอีก ๑ แห่ง

๕. ประกาศข้างเคียงออกโฉนดที่ดิน กรณีติดต่อกันข้างเคียง
ไม่ได้ ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ ข้อ ๙ (๒)
โดยปิดที่สำนักงานที่ดิน/อำเภอ/กำนัน/ผู้ใหญ่บ้านและบริเวณ
ที่ดินข้างเคียง

๖. การปิดหนังสือแจ้งข้างเคียง กรณีติดต่อกันข้างเคียงไม่ได้
(สอยเขต/แบ่งแยก) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ ข้อ ๒ โดยปิด
ที่อำเภอ/บริเวณที่ดินข้างเคียง และส่งหนังสือแจ้งฯ ตามที่อยู่
ที่สอบถามได้จากนายทะเบียน หมายเหตุ กรณีปิดที่สำนักงาน
ที่ดิน เนื่องจากการแบ่งส่วนราชการของกรมที่ดินไม่มีสำนักงาน
ที่ดินอำเภอ ฉะนั้น การปิดประกาศของสำนักงานที่ดินอำเภอ
ในกรณีเรื่องมรดก/ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม/ใบแทน ฯลฯ

ต้องปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือจังหวัดสาขาที่มีพื้นที่รับผิดชอบอำเภอนั้น

คำตอบ : เข้าใจว่าผู้ถามเป็นเจ้าของที่ดินสำนักงานที่ดิน จึงขอย้ำว่าให้ยึดกฎหมายเป็นหลัก ซึ่งถ้าหากกฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศที่ใดบ้างก็ต้องปิดให้ครบตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่จะไม่มีสถานที่ให้ปิด จึงขอให้ไปดูคำตอบจากคำถามเรื่องที่ ๖ ส่วนเรื่องการปิดที่สำนักงานที่ดิน ขอให้ไปดูคำตอบคำว่า “สำนักงานที่ดิน” ได้จากเรื่องที่ ๗
(ตอบ : วันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๒)

เรื่องที่ ๙ : การปิดประกาศของสำนักงานที่ดินอำเภอ

คำถาม : การปิดประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๕ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ เช่น การขาย ให้จำนอง น.ส.๓ ของอำเภอที่ยังไม่ได้ยกเลิกอำนาจนายอำเภอ ต้องปิดประกาศก่อนจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณี ด้วยหรือไม่ อย่างไร เพราะหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ ไม่ได้กล่าวถึง ขอรบกวนแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องและชัดเจนด้วย

คำตอบ : เข้าใจว่าผู้ถามเป็นเจ้าของที่ดินสำนักงานที่ดิน จึงขอทำความเข้าใจว่า การปิดประกาศแต่ละเรื่องอาจปิดต่างสถานที่ไม่เหมือนกัน

หลักก็คือปิดทุกที่ที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่ไม่มีสถานที่นั้นให้ปิด เช่น การจดทะเบียนโอนมรดก กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลไม่ได้ตั้งอยู่ในเขต อบต. ก็ต้องปิดที่สำนักงานเทศบาลปิดที่ อบต. ไม่ได้เพราะไม่มีสำนักงาน อบต. ให้ปิด หากที่ดินตั้งอยู่คาบเกี่ยวระหว่างเขตเทศบาลกับ อบต. จึงปิดทั้งสองแห่ง ส่วนการประกาศคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ข้อ ๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมาย ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่ากรณีใดปิดที่ไหนบ้าง ซึ่งถ้าเป็นกรณีที่ที่ดินที่ขอจดทะเบียนอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ก็ย่อมต้องปิดประกาศโดยปฏิบัติตาม ข้อ ๓ ของกฎหมาย ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ

คำว่า “สำนักงานที่ดิน” ที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ไม่รวมถึงสำนักงานที่ดินอำเภอ เนื่องจากมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้อำนาจรัฐมนตรีจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเท่านั้น

(ตอบ : วันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓)

**เรื่องที่ ๑๐ : การปิดประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ
และฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ**

คำถาม : การปิดประกาศของอำเภอที่ยังไม่เคยยกเลิกอำนาจนายอำเภอตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๕ และ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ข้อ ๓ ต้องปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่สาขาแล้วแต่กรณีด้วยหรือไม่ เพราะบางอำเภอส่งประกาศให้ปิดที่สาขาด้วยบางอำเภอไม่ได้ส่งประกาศปิดที่สาขา ปฏิบัติอย่างไรถูกต้อง

คำตอบ : เข้าใจว่าผู้ถามเป็นเจ้าของที่ดินที่สำนักงานที่ดิน จึงขอให้ศึกษากฎหมายให้ดีและตีความให้ชัดเจน เนื่องจากกฎหมายฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ใน ข้อ ๓ กำหนดเป็นการเฉพาะไว้ชัดเจนแล้วว่า ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๕ วรรคหนึ่งแห่งกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมาย ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ

ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งหนึ่งฉบับ และในเขตเทศบาล ให้ปิด
ประกาศดังกล่าวในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ
ด้วย ส่วนหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่
๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นการวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการ
การนำส่งประกาศไปปิดว่าให้ใครนำส่ง ส่งด้วยวิธีการใด และส่ง
ถึงใคร

(ตอบ : วันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๓)

**เรื่องที่ ๑๑ : การประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ๑
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ๑ ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ๑ และ
ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ๑**

คำถาม : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ กับ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑
ใช้ต่างกันอย่างไร

๒. มาตรา ๙๖ ทวิ วรรค ๒ (๒) กับกฎหมายกำหนด
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็น
ที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ การได้มาซึ่งที่ดิน
ของคนต่างด้าวเพื่ออยู่อาศัยกำหนดระยะเวลาลงทุนไว้ ๓ ปี
หรือ ๕ ปี

๓. การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม
กฎหมาย ฉบับที่ ๗ ข้อ ๕ กับกฎหมาย ฉบับที่ ๓๕

ประกาศที่ไหมบ้าง ๑. กรณียกเลิกอำเภอนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ
ผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ ๒. กรณียังไม่ยกเลิก อำนาจนายอำเภอ
หรือปลัดอำเภอเป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ

คำตอบ : ข้อ ๑ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกโดย
อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๕๐ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้อำนาจอธิบดีจำหน่ายที่ดินกรณี
คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
หรือไม่ได้รับอนุญาต หรือผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะ เป็นเจ้าของ
แทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว โดยการขายหรือให้ เช่า
ซื้อ แต่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ออกโดยอาศัย
อำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์และ
วิธีการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิ
ครอบครองและมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎร
ใช้ประโยชน์ร่วมกันมีวิธีการจัดหาผลประโยชน์โดยการขาย
ให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด แลกเปลี่ยน หรือให้เช่า

ข้อ ๒ มาตรา ๙๖ ทวิ เป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินของ
คนต่างด้าวโดยไม่ต้องมีบทสนธิสัญญา ตามมาตรา ๙๖ วรรคหนึ่ง
(ปัจจุบันประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่างๆ
แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔) ทั้งนี้ จะต้องเป็นไป

ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญเกี่ยวกับระยะเวลา การดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี ฉะนั้น เมื่อต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งกำหนดจำนวนเงินที่ใช้ในการลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท และต้องดำรงการลงทุนไว้นานอย่างน้อยห้าปี จึงต้องใช้ระยะเวลา การดำรงการลงทุนไม่น้อยกว่าห้าปีตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังกล่าว

ข้อ ๓ การประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗)ฯ กับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ

๓.๑ กรณียกเลิกอำนาจนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขต หรือ ที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการ กิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ

๓.๒ กรณียังไม่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานเขตหรือ ที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือ ที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น

แห่งละหนึ่งฉบับ และในเขตเทศบาล ให้ปิดประกาศ ณ
สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย
(ตอบ : วันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๔)

เรื่องที่ ๑๒ : การปิดประกาศกับการเก็บภาษีที่ดิน

คำถาม : ไปทำเรื่องรับมรดกของแม่ที่ดินอยู่ตำบล ซึ่งตอนนี้มีเทศบาล
สองที่คือเทศบาลเก่ากับเทศบาลตั้งใหม่ (มาจาก อบต. เดิม)
เจ้าหน้าที่บอกว่าไปปิดประกาศทั้งสองเทศบาลเลย อยากทราบ
ว่ามันถูกต้องหรือไม่ เพราะที่ดินไม่ได้ขึ้นกับสองเทศบาล
เกรงว่าจะมีปัญหาเรื่องเก็บภาษีซ้ำซ้อน

คำตอบ : เรื่องมรดก การปิดประกาศให้ปิดไว้ที่สำนักงานที่ดินเขตหรือ
ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการ
องค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่
ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละ ๑ ฉบับ เก็บรวมเรื่องไว้
๑ ฉบับ จะเห็นได้ว่าการปิดประกาศเรื่องมรดกนั้นต้องการ
ให้ทราบทั่วกัน จึงให้ปิดประกาศตามสถานที่ข้างต้น ส่วนการเก็บ
ภาษีที่ดินนั้นมีระเบียบกฎหมายชัดเจนอยู่แล้ว จึงไม่เกี่ยวข้องกัน
แต่อย่างใด

(ตอบ : วันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๕๕)

เรื่องที่ ๑๓ : ค่าปิดประกาศ

คำถาม : การประกาศขอยกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงตามโครงการเดินสำรวจ หรือขอยกโดยองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นการเฉพาะรายแปลง สามารถเรียกเก็บค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ติดประกาศแปลงละ ๑๐ บาท ได้หรือไม่

คำตอบ : ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ.๒๕๕๒)ฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๔ (๕) กำหนดค่าใช้จ่ายค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศแปลงละ ๑๐ บาท ซึ่งการขอยกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงตามโครงการฯ กรมที่ดินจะทำการรังวัดให้โดยไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมใดๆ ทั้งสิ้น สำหรับค่าใช้จ่ายในการปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ ก็สามารถดำเนินการได้ แต่เนื่องจากในการขอยกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงผู้ขอซึ่งได้แก่นายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองท้องถิ่นที่ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ จึงไม่มีการเรียกเก็บค่าปิดประกาศดังกล่าว ส่วนการขอยกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นผู้ขอเป็นการเฉพาะรายนั้น ค่าใช้จ่ายค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศตามกฎหมาย

ฉบับดังกล่าว ผู้ขอจะต้องเป็น ผู้ออกค่าใช้จ่ายในการปิด
ประกาศดังกล่าวเช่นเดียวกัน

(ตอบ : วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓)

เรื่องที่ ๑๔ : การนับระยะเวลาประกาศขายที่ดิน น.ส. ๓

คำถาม : ประกาศขายที่ดิน น.ส. ๓ คือ ต้องประกาศ ๓๐ วันนับอย่างไร
ถ้าวันสุดท้ายตรงกับวันหยุด ต้องขยายไปเป็นวันเปิดทำการ
อีก ๑ วัน หรือไม่

คำตอบ : การนับระยะเวลาประกาศการจดทะเบียนขาย น.ส. ๓ ตาม
ข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗)ฯ ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินมีกำหนด
๓๐ วัน เป็นไปตามมาตรา ๑๙๓/๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ คือเริ่มนับ ๑ ในวันรุ่งขึ้นของวันปิดประกาศ
(โดยถือวันปิดประกาศฉบับสุดท้าย) และหากวันที่ครบกำหนด
๓๐ วันเป็นวันหยุดราชการ ให้นับวันที่เริ่มเปิดทำการวันแรก
รวมเข้าไว้ด้วยอีก ๑ วัน จึงจดทะเบียนขายในวันถัดไป เช่น
ปิดประกาศฉบับสุดท้าย วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๓ เริ่มนับ ๑
ในวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๓ ครบกำหนด ๓๐ วัน ในวันที่ ๖
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ซึ่งเป็นวันเสาร์ นับวันจันทร์ที่ ๘ กุมภาพันธ์
๒๕๕๓ เข้ารวมไว้ด้วยอีก ๑ วัน กรณีไม่มีการโต้แย้งคัดค้าน

คู่สัญญาสามารถจดทะเบียนขายได้ในวันอังคารที่ ๙ กุมภาพันธ์
๒๕๕๓ เป็นต้นไป

(ตอบ : วันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓)

เรื่องที่ ๑๕ : การปิดประกาศมรดก

คำถาม : การปิดประกาศมรดก ถ้าตำบล ก. มีทั้งเขตเทศบาลและเขต
อบต. แต่ที่ดินตั้งอยู่ในเขต เทศบาล ก. จะต้องปิดประกาศ ณ
อบต. ก. ด้วยหรือไม่ หรือปิดเฉพาะที่ทำการเทศบาลอย่างเดียว
ไม่ต้องปิด ณ อบต. ก. หรือปิดประกาศทั้งคู่และในทางกลับกัน
ถ้าที่ดินตั้งอยู่ในเขต อบต. ก. จะต้องปิดประกาศ ณ เทศบาล ก.
ด้วยหรือไม่ หรือติดเฉพาะ อบต. ก. หรือ ปิดทั้งคู่ ตอนนี้มีข้อ
ถกเถียงในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากตำบล ก. มีทั้งบางส่วนเป็น
เทศบาล และบางส่วนเป็น อบต.

คำตอบ : การปิดประกาศมรดก ถ้าตำบล ก. มีทั้งเขตเทศบาลและเขต
องค์การบริหารส่วนตำบล แต่ที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด
ประกาศเฉพาะที่สำนักงานเทศบาล โดยไม่ต้องปิดที่ทำการ
องค์การบริหารส่วนตำบล ซึ่งที่ดินมิได้ตั้งอยู่ในท้องที่นั้นแต่
อย่างใด ในทางกลับกัน ถ้าที่ดินตั้งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วน
ตำบลให้ปิดประกาศเฉพาะที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล
โดยไม่ต้องปิดที่สำนักงานเทศบาล ซึ่งที่ดินมิได้ตั้งอยู่ในท้องที่
นั้นแต่อย่างใด (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิ

เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒๒) แต่ถ้าที่ดินตั้งอยู่คาบเกี่ยวระหว่างเขตเทศบาล กับเขตองค์การบริหารส่วนตำบลก็ต้องปิดทั้งที่เขตเทศบาลและเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
(ตอบ : วันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๓)

เรื่องที่ ๑๖ : การประกาศตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ

คำถาม : ในกรณีมีคำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดกและขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลที่ดิน น.ส. ๓ (ครุฑดำ) ไม่ทราบว่าต้องประกาศหรือไม่ และเมื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้วจะโอนมรดกให้แก่ทายาทในวันเดียวกันต้องประกาศหรือไม่ และเมื่อทายาทรับมรดกแล้วต้องการจะขายในวันเดียวกันต้องประกาศหรือไม่ ขอทราบระเบียบที่เกี่ยวข้อง

คำตอบ : โดยหลักแล้วในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน น.ส. ๓ จะต้องมีการประกาศเป็นเวลา ๓๐ วัน ตามกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ในกรณีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลใน น.ส. ๓ สามารถยื่นคำขอพร้อม น.ส. ๓ และคำสั่งศาล เพื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกโดยไม่ต้องมีการประกาศ เมื่อมีชื่อผู้จัดการมรดกใน น.ส. ๓ แล้วจะขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทก็สามารถดำเนินการได้

โดยไม่ต้องประกาศอีก ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทแล้ว ทายาทจะจดทะเบียนขายต่อไปถึงแม้จะเป็นการจดทะเบียนในวันเดียวกันก็ต้องประกาศเป็นเวลา ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เนื่องจากยังไม่มี การประกาศการจดทะเบียนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ดังกล่าวมาก่อน

(ตอบ : วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕)

เรื่องที่ ๑๗ : การโอนขายที่ดินของผู้จัดการมรดกต้องประกาศหรือไม่

คำถาม : บิดามีที่ดินหนึ่งแปลงที่จังหวัดสงขลา เมื่อบิดาเสียชีวิตลง ข้าพเจ้าได้เป็นผู้จัดการมรดกของบิดาแต่ผู้เดียว (ตามคำสั่งศาล) ต่อมาได้จดทะเบียนที่ดินแปลงดังกล่าวมาเป็นของผู้จัดการมรดก จากนั้นข้าพเจ้ามีความประสงค์ที่จะขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้บุคคลอื่น จึงขอสอบถามว่าการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อขายให้บุคคลอื่นของผู้จัดการมรดกนั้น จะต้องดำเนินการอย่างไร สามารถดำเนินการได้เหมือนการโอนขายทั่วไปหรือไม่ หรือจะต้องมีการประกาศก่อน

คำตอบ : ต้องดูก่อนว่าหลักฐานของที่ดินคือโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ ฯลฯ ถ้าเป็นโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ก. ก็สามารถโอนกัน

ได้และเสร็จในวันเดียวโดยไม่ต้องประกาศก่อน แต่ถ้าเป็นหลักฐาน
นอกจากโฉนดที่ดินและ น.ส. ๓ ก. ต้องประกาศก่อน ๓๐ วัน
ถ้าไม่มีคนคัดค้านเมื่อครบประกาศแล้ว ก็สามารถจดทะเบียน
ขายได้

(ตอบ : วันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๔)

เรื่องที่ ๑๘ : การตีประกาศ ๓๐ วัน ใช้ในกรณีใด

คำถาม : ระหว่างสมรสภรรยาซื้อที่ดินมา โดยใส่ชื่อภรรยาคนเดียว
ในโฉนดที่ดิน ระหว่างนั้นสามีได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้าน
เป็นชื่อของสามีลงบนที่ดินดังกล่าวและสร้างบ้านเสร็จเรียบร้อย
ต่อมาทั้งสองได้จดทะเบียนหย่า แต่ไม่ได้ตกลงเรื่องที่ดินและ
บ้านสินสมรสแปลงดังกล่าวว่าจะแบ่งกันอย่างไร หลังจดทะเบียนหย่า
ภรรยาครอบครองที่ดินและบ้านเพียง ผู้เดียวมา ๒๐ ปี ขณะนี้
จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับบุคคลภายนอก

๑. สัญญาซื้อขายและการจดทะเบียนโอนที่ดินและบ้าน
ดังกล่าวต้องทำเช่นไรจึงมีผลสมบูรณ์ ไม่อาจถูกเพิกถอนได้

๒. ถ้าคำตอบ ข้อ ๑ คือให้สามีทำหนังสือยินยอมให้ทำ
นิติกรรมขายได้ หนังสือยินยอมควรมีข้อความอย่างไร หรือ
ใช้แบบฟอร์มใดของกรมที่ดิน (เพราะเคยเห็นแต่แบบฟอร์ม
ที่คู่สมรสยินยอมให้ทำนิติกรรมระหว่างที่ยังเป็นคู่สมรสกันอยู่)
วันนี้ไปติดต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินมาเจ้าหน้าที่บอกว่าในส่วนที่บ้าน

สามีเป็นผู้ยื่นคำขอก่อสร้าง ต้องปิดประกาศ ๓๐ วันก่อนขาย
แม้สามีจะมาเซ็นยินยอมก็ตาม อยากถามว่าการซื้อขายที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต้องปิดประกาศหรือไม่

คำตอบ : ที่ดินเป็นของภรรยา บ้านเป็นของสามี การขายจะนำมารวมกัน
ไม่ได้เพราะเป็นคนละเจ้าของ ในส่วนของการขายที่ดินไม่ต้อง
ประกาศ ส่วนการขายบ้านของสามีต้องปิดประกาศ ๓๐ วัน
(ตอบ : วันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๔)

แบบหนังสือนำส่งประกาศ



(พ.ด.๔)

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน

น.ส.๓ ก.

เลขที่

หน้าสำรวจ.....

หมู่ที่

ตำบล

อำเภอ

จังหวัด

วันที่

เดือน

พ.ศ.

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศ

เรียน

พร้อมหนังสือนี้ขอส่งประกาศเรื่องดังกล่าว

รวม ๑ ฉบับ มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ ที่

เพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน และได้ส่งค่าปิดประกาศ เป็นเงิน.....บาท มาด้วยเมื่อ

ปิดประกาศแล้วขอให้รายงานตามแบบแนบท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

รายงานการปิดประกาศ

วันที่

เดือน

พ.ศ.

เรียน

ตามหนังสือของท่านที่

ลงวันที่

ส่งประกาศเรื่อง

หมู่ที่

ตำบล

อำเภอ

จังหวัด

กับเงินค่าปิดประกาศ

เป็นเงิน

บาท

ไปนั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้ว และได้ปิดประกาศไว้

เสร็จแล้ว

เมื่อวันที่

เวลา

น.

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

แบบประกาศ



(พ.ศ.๒๕)

ประกาศ
เรื่อง

ด้วย.....ได้ยื่นเรื่องราวขอ.....หนังสือสำคัญ
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล
อำเภอ.....จังหวัด.....
.....
.....
.....

มีอาณาเขตดังนี้ คือ :-

ทิศเหนือ จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศใต้ จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันออก จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันตก จด.....ยาวประมาณ.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
โดยอ้างว่า.....
.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ภายใน.....วันนับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
ตำแหน่ง.....
ประทับตราประจำตำแหน่ง



ที่ มท ๘๔๖๕/๒๕๐๖

กรมที่ดิน

๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๖

เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้พิจารณาเห็นว่า ตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้บัญญัติให้มีการประกาศเพื่อการโต้แย้งสิทธิในกรณีต่าง ๆ ตามกฎหมาย ทั้งนี้ ก็เพื่อให้การดำเนินการนั้น ๆ เป็นไปโดยชอบ กับทั้งในบางกรณีก็เป็นการช่วยระงับข้อพิพาทของคู่กรณีที่จะไม่ต้องไปดำเนินการทางศาลด้วย ในทางปฏิบัติขณะนี้มิมีระเบียบอยู่ว่า เมื่อได้ดำเนินการครบกำหนดประกาศแล้วยังมีผู้มาโต้แย้งคัดค้านอีก พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่รับคำคัดค้านดำเนินการให้ โดยถือว่าพ้นกำหนดประกาศแล้วไม่มีสิทธิจะคัดค้านได้ การกำหนดเวลาตามประกาศดังกล่าวเป็นขอบเขตให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการให้เสร็จสิ้นเรื่องไปได้ แต่ในบางกรณีอาจมีได้ว่า ผู้คัดค้านไม่ทราบว่าได้มีประกาศเกี่ยวกับเรื่องนั้นหรือทราบ แต่เนื่องด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง จึงมิได้มาทำการคัดค้านภายในกำหนด ซึ่งกรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธไม่รับดำเนินการเสียทีเดียว ก็เท่ากับให้เขาไปฟ้องร้องดำเนินคดีกัน ทั้ง ๆ ที่อาจมีทางประนีประนอมกันได้ ฉะนั้น เพื่อประโยชน์ในทางปกครองและเพื่อช่วยเหลือมิให้ราษฎรต้องเป็นความฟ้องร้องกันโดยไม่จำเป็น กรมที่ดินเห็นสมควรวางระเบียบปฏิบัติในเรื่องนี้เพิ่มเติมไว้ดังต่อไปนี้

๑. การประกาศต่าง ๆ ตามกฎหมายที่ให้ประชาชนผู้เกี่ยวข้องได้ทราบหรือคัดค้านสุดแต่กรณี เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว และเรื่องอยู่ในระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยยังมีได้จดทะเบียน หรือออกหนังสือให้ ถ้ามีผู้มาคัดค้านเกี่ยวกับเรื่องนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำคัดค้านไว้ได้

๒. ในการรับคำคัดค้านตามข้อ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกให้ผู้คัดค้านคำรับทราบไว้ด้วยว่า การคัดค้านหลังเวลาเช่นนี้ จะรับไว้ทำการประนีประนอมให้ ไม่ถือเป็นสิทธิที่จะกล่าวอ้างได้

๓. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๑ และ ๒ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกตัวผู้ขอ หรือผู้มีส่วนได้เสียในการนั้น มาทำการเปรียบเทียบต่อไป ถ้าตกลงกันได้ให้สั่งดำเนินการไปตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ก็ให้สั่งการเพื่อให้ผู้คัดค้านไปใช้สิทธิทางศาลต่อไป

๔. ประกาศดังกล่าวในข้อ ๑ ให้หมายถึง

ก. ประกาศแจกโฉนดที่ดิน

ข. ประกาศการขอหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ค. ประกาศการขอใบแทนโฉนดที่ดิน ใบได้ส่วน ใบจอง และหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์

ง. ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญ
แสดงกรรมสิทธิ์และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

จ. ประกาศการขอจดทะเบียนโอนมรดก

ฉ. ประกาศการขอจับจอง

ช. ประกาศการขอสัมปทาน

ซ. ประกาศการขออนุญาตตามมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติตามนี้ดังกล่าวต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ส่วนทะเบียนที่ดิน

(ยกเลิกโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว.๙๓๔๔ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๖๖)



คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๖/๒๕๐๙
เรื่อง ให้ใช้แบบประกาศ (ท.ด. ๒๕)

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นสมควรปรับปรุงแบบประกาศบางแบบเสียใหม่ จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

๑. ให้ยกเลิกแบบประกาศ ท.อ. ๓, ท.ด. ๒๕, ท.ด. ๖๘ และแบบหมายเลข ๘ เดิม และให้ใช้แบบประกาศ (ท.ด. ๒๕) ใหม่ ตามแบบและคำอธิบายวิธีใช้ท้ายคำสั่งนี้แทนแบบที่ยกเลิก

๒. ให้ใช้แบบประกาศ (ท.ด. ๒๕) ใหม่ ทั้งในสำนักงานที่ดิน ที่ทำการที่ดินอำเภอ และกิ่งอำเภอด้วย

๓. ให้ยกเลิกการเขียนรูปแผนที่ต่อท้ายประกาศ

๔. คำสั่งใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้เป็นอันยกเลิก

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๐๙ เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๐๙

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๗๕๕

๔ เมษายน ๒๕๐๙

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

กรมที่ดินขอส่งสำเนาคำสั่งข้างบนนี้มาเพื่อโปรดให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

(ลงชื่อ) ศวง ยารสเอก

(นายศวง ยารสเอก)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองวิชาการ



(พ.ศ.๒๕)

ประกาศ
 เรื่องมีผู้ขอ
 ฉบับที่ /

ด้วย ได้ยื่นเรื่องราวขอ
 หนังสือสำคัญ เลขที่ หน้าสำรวจ
 หมู่ที่ ตำบล
 อำเภอ จังหวัด

มีอาณาเขตดังนี้ คือ :-

ทิศเหนือ จด ยาวประมาณ
 ทิศใต้ จด ยาวประมาณ
 ทิศตะวันออก จด ยาวประมาณ
 ทิศตะวันตก จด ยาวประมาณ

เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา

โดยอ้างว่า

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อ
 พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

ตำแหน่ง

ประทับตราประจำตำแหน่ง

คำอธิบาย

การกรอกข้อความในแบบประกาศ (ท.ด. ๒๕)

- บรรทัดที่ ๑ ประกาศ..... ให้กรอกชื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา หรือที่ว่าการอำเภอ/
กิ่งอำเภอ
- “ ๒ เรื่องมีผู้ขอ..... ให้กรอกตามกรณีที่ผู้ขอมาขอให้ทำ เช่น ขอจับจอง
ขอรับรองการทำประโยชน์ ขอรับมรดก ขอใบแทน ขออนุญาตตามมาตรา ๙
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือขอสัมปทานที่ดิน
- “ ๓ ฉบับที่...../..... ให้นำเลขที่ในบัญชีคุมเรื่อง (บ.ท.ด. ๒๗) นั้น ๆ มากรอก
แล้วทับด้วยเลข พ.ศ. เช่น ฉบับที่ ๓/๒๕๐๙
- “ ๔ ด้วย..... ให้กรอกชื่อและชื่อสกุลของผู้ขอ
ได้ยื่นเรื่องรวมขอ..... ให้กรอกเช่นเดียวกับบรรทัดที่ ๒
- “ ๕ หนังสือสำคัญ..... ให้กรอกชนิดของหนังสือสำคัญ เช่น โฉนดที่ดิน
หรือ น.ส. ๓
เลขที่..... ให้กรอกเลขที่ของหนังสือสำคัญชนิดนั้น ๆ
หน้าสำรวจ..... ให้กรอกเลขหน้าสำรวจของหนังสือสำคัญนั้น ๆ
ถ้าหนังสือสำคัญชนิดใดไม่มีหน้าสำรวจ ให้ขีดในช่องว่างเสียด้วย
- “ ๖ หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
ให้กรอกเลขหมู่บ้าน ตำบล อำเภอ จังหวัด ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ และ
ต่อจากชื่อจังหวัดถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น นอกจากที่ดินให้กรอก
รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นและเลขหมาย (ถ้ามี)
- “ ๑๓-๑๖ จด..... ให้กรอกว่าจดที่ดินของผู้ใดหรือจดที่ดินของรัฐประเภทใด
ยาวประมาณ..... ให้กรอกเป็น เส้น วา คอก
(ถ้าเป็นประกาศในกรณีที่ดินมีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวน หรือเป็น
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่ต้องกรอก ให้ขีดฆ่าข้อความในแบบพิมพ์เสียด้วย)
- “ ๑๗ เนื้อที่ประมาณ..... ไร่ งาน ตารางวา ให้กรอกเนื้อที่
ตามที่คำนวณได้



ที่ มท ๐๖๓๐/๔๐๗๑

กรมที่ดิน

๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุพรรณบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัด ที่ สท.๑๓/๕๗๔๘ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามที่แจ้งไปว่า เนื่องในการประชุมพนักงานที่ดินอำเภอ เมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๖๐ โดยมีผู้ทราบว่า ที่ดินตาม น.ส. ๓ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนมรดกแล้ว ผู้รับมรดกจะขอจดทะเบียนประเภทอื่น เช่น ขายหรือให้ติดต่อกันในวันเดียวกัน จะดำเนินการให้โดยไม่ต้องประกาศได้หรือไม่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีความเห็นว่าไม่ต้องประกาศ เพราะเข้าข้อยกเว้นตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฯ ฉบับที่ ๗ จังหวัดเห็นว่าเรื่องนี้เป็นปัญหาในการตีความ จึงเรียนหาเรื่องมาเพื่อพิจารณาสั่งการให้ถือปฏิบัติต่อไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามปกติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินมือเปล่า จะต้องประกาศการจดทะเบียน ตามกฎกระทรวงฯ ฉบับที่ ๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ ทุกครั้ง เว้นแต่การจดทะเบียนรายได้ได้กระทำติดต่อกันในวันเดียวกัน ในเมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกได้มีการประกาศแล้วก็ไม่ต้องประกาศอีก เพราะได้รับยกเว้นตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว ข้อ ๖ และตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเข้าใจนั้นถูกต้องแล้ว ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ส่วนทะเบียนที่ดิน

(เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๓๐/๔๓๐๕ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๖๐)

(ยกเลิกโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว.๒๓๙๕๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๘)



ที่ มท ๐๖๑๐/๑๙๘๐๔

กรมที่ดิน

๓๘ มิถุนายน ๒๕๑๔

เรื่อง คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

อ้างถึง หนังสือที่ นค ๑๕/๔๐๒๙ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๑๔

ตามที่แจ้งไปว่าได้รับรายงานจากอำเภอนครราชสีมาว่า งานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของอำเภอที่ค้างส่วนมากเนื่องจากเจ้าของเงินได้นำสัญญากู้ยืมเงินมายื่นคำคัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อต้องการให้เจ้าของที่ดินชำระหนี้โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยับยั้งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ เรื่องราวต่าง ๆ จึงค้างอยู่เป็นอันมากจังหวัดเห็นว่ากรณีเช่นนี้ควรให้อำเภอปฏิบัติโดยเรื่องใดที่อำเภอได้รับคำคัดค้านไว้แล้วให้เรียกคู่กรณีมาทำความเข้าใจความตกลงกัน ถ้าตกลงกันได้ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ถ้าไม่ตกลงกันให้สั่งให้ผู้คัดค้านไปฟ้องร้องต่อศาลเองภายในกำหนด ๓๐ วัน เมื่อนำหลักฐานการฟ้องมาแสดงให้หรือเรื่องไว้จนคดีถึงที่สุด หากไม่ฟ้องร้องภายในกำหนดให้ดำเนินการจดทะเบียนไปได้ และในโอกาสต่อไปเมื่อมีผู้นำสัญญากู้ยืมมาขอคัดค้านไม่ควรรับ ควรแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบและไปดำเนินการฟ้องร้องทางศาลเอง จึงหารือไปเพื่อขอทราบทางปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งอยู่แล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นว่าการประกาศตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ๖ นั้น เป็นประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การคัดค้านจึงคัดค้านได้เฉพาะกรณีที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยตรง ดังที่ระบุไว้ในข้อ ๑, ๒, ๓ และ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ๖ เท่านั้น ถ้าการคัดค้านนั้นเป็นเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโดยตรงดังกล่าวแล้ว เช่น นำสัญญากู้ยืมมาคัดค้าน เป็นต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ควรสั่งไม่รับคำคัดค้านไว้ ดังนั้น ตามข้อหาหรือของจังหวัดจึงควรสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกตัวผู้คัดค้านมาแจ้งให้ทราบว่าการคัดค้านโดยอ้างว่าเป็นเจ้านั้นในการกู้ยืมเงินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะระงับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่องของผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องกันเอง แล้วบันทึกถ้อยคำผู้คัดค้านว่าได้ทราบคำสั่งแจ้งของพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ต่อไป

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล
(นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล)
อธิบดีกรมที่ดิน

(เขียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๒๐๘๒๔ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๔)

ที่ มท ๐๖๑๐/๓๗๖๖๒



กรมที่ดิน

๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๔

เรื่อง การปิดประกาศที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

อ้างถึง หนังสือ ที่ นม. ๑๕/๑๔๗๔๖ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๔

ตามหนังสือที่อ้างถึงความว่า อำเภอโนนสูงได้หารือเกี่ยวกับการประกาศที่ดิน เช่น กรณีมีผู้มาขอรับรองการทำประโยชน์และขอจำนองที่ดินแปลงเดียวกันพร้อมกันไป ซึ่งตามปกติแล้วอำเภอจะต้องประกาศรับรองการทำประโยชน์ และประกาศจำนองคนละฉบับ และในกรณีขอรับรองการทำประโยชน์ และขอแบ่งให้และแบ่งขายพร้อมกันไป อำเภอมีความเห็นว่าควรประกาศรวมกันในประกาศฉบับเดียว โดยระบุข้อความให้ชัดเจน ส่วนเงินค่าธรรมเนียมประกาศให้เรียกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๐ จังหวัดเห็นว่าเรื่องนี้ยังไม่มีระเบียบวางไว้ให้ปฏิบัติ จึงส่งเรื่องหารือมา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การประกาศรับรองการทำประโยชน์ก็ดี การประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ดี แม้จะกระทำในคราวเดียวกันก็ควรแยกประกาศเป็นเรื่อง ๆ ไป ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการเก็บประกาศเข้าเรื่อง จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้อำเภอโนนสูงทราบเพื่อถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โชติ เศวตรุนทร์

(นายโชติ เศวตรุนทร์)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว.๓๘๔๔๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๔)



ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๓๔๔

กรมที่ดิน

๙ เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง การรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๖๕/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๖

ตามที่ได้วางระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องการรับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ เพื่อประโยชน์ในการปกครองและเพื่อช่วยเหลือมิให้ราษฎรต้องเป็นความฟ้องร้องกันโดยไม่จำเป็น ซึ่งมีหลักการว่า จะต้องเป็นประกาศในเรื่องต่าง ๆ รวม ๘ ประการ เช่น ประกาศแจกโฉนดที่ดิน ฯลฯ ครบกำหนดประกาศแล้ว แต่อยู่ในระหว่างรอการออกหนังสือสำคัญหรือจดทะเบียนให้ โดยจะรับไว้เพื่อทำการประนีประนอมให้ แต่ไม่ให้ผู้ใดแย้งถือเป็นสิทธิที่จะกล่าวอ้างได้ ทั้งนี้ เพื่อเรียกผู้ขอหรือผู้มีส่วนได้เสียมาทำการเปรียบเทียบ ความพิสดารปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำคัดค้านภายหลังวันครบกำหนดประกาศ เพื่อทำการเปรียบเทียบให้ น่าจะไม่ชอบด้วยเหตุผลและทางปฏิบัติ เพราะกฎหมายได้กำหนดระยะเวลาไว้ให้ทำการโต้แย้ง การที่รับคำขอคัดค้านไว้เช่นนี้เท่ากับเป็นการขยายระยะเวลาประกาศออกไปอีก ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะกระทำได้ หากมีผู้มาขอโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้โต้แย้งทราบว่า ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้คำเป็นการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดตามกฎหมายแล้ว แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วให้โอกาสผู้โต้แย้งไปทำความตกลงกับผู้ขอ และแจ้งผลการตกลงนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๑๕ วัน หากผู้โต้แย้งทำความตกลงกับผู้ขอได้และข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าผู้โต้แย้งไม่สามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือเป็น
ทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธากิบาล
(นายอรรถ วิสูตรโยธากิบาล)
อธิบดีกรมที่ดิน

(ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มา
โดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘)



ที่ มท ๐๖๐๘/๓๔๖๑๖

กรมที่ดิน

๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๖

เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

อ้างถึง หนังสือ ที่ สฎ.๑๕/๓๔๑๒๗ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๖

ตามที่หาหรือเรื่องการปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดกกว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๑ วรรค ๒ แก้ไขเพิ่มเติมตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๓๓ ธันวาคม ๒๕๓๕ นั้น ถ้าในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาล กฎหมายไม่ได้ระบุให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลแทนการปิด ณ ที่ทำการกำนัน เจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งให้เจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานเทศบาลแทนการปิด ณ ที่ทำการกำนัน ซึ่งจังหวัดเห็นชอบด้วยตามที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการไปแล้ว แต่เห็นว่าเป็นปัญหาข้อกฎหมาย จึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาว่าเป็นการถูกต้องหรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๑ วรรค ๒ แก้ไขเพิ่มเติมตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๓๓ ธันวาคม ๒๕๓๕ ไม่ได้บัญญัติว่าให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานเทศบาลด้วยแต่อย่างใด จึงเวียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โซติ เศวตรุณทร์

(นายโซติ เศวตรุณทร์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนกรรมสิทธิ์

โทร. ๒๒๖๑๓๑ ต่อ ๒๓๘

(เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว.๓๑๔๓๑ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๖)

(ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘)



ที่ มท ๐๖๑๐/๑๕๔

กรมที่ดิน

๗ มกราคม ๒๕๖๗

เรื่อง ทาหรือการใช้หนังสือนำส่งประกาศต่าง ๆ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุรินทร์

อ้างถึง หนังสือ ที่ สร. ๑๕/๑๑๓๓๓ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างแบบพิมพ์ ท.ค. ๔ ก. รวม ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึงจังหวัดได้หาหรือไปว่า การใช้หนังสือนำส่งประกาศเกี่ยวกับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอำเภอต่าง ๆ ปฏิบัติไม่เหมือนกัน บางอำเภอได้นำแบบหนังสือนำส่ง (ท.ค. ๔) ของสำนักงานที่ดินมาแก้ไข บางอำเภอก็ทำเป็นหนังสือราชการนำส่ง และบางอำเภอก็ใช้ประกาศ (ท.ค. ๒๕) ฉบับเก็บทางอำเภอเป็นหนังสือนำส่งไปในตัวโดยให้กำนันลงชื่อรับไปในประกาศดังกล่าว และจังหวัดมีความเห็นว่าการส่งประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินควรใช้หนังสือนำส่งประกาศ (ท.ค. ๔) แต่เพียงอย่างเดียวให้เหมือนกัน เพื่อมิให้ซ้ำกัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัจจุบันอำเภอต่าง ๆ ได้นำแบบพิมพ์ (ท.ค. ๔) ของสำนักงานที่ดินจังหวัดมาใช้ โดยแก้ไขเครื่องหมายที่ดินตอนบนของแบบพิมพ์บ้าง บางอำเภอก็ทำเป็นหนังสือราชการนำส่งไปบ้าง บางอำเภอก็ให้เซ็นรับไว้ในประกาศบ้างซึ่งไม่เหมือนกัน ฉะนั้นเพื่อให้อำเภอและกิ่งอำเภอปฏิบัติเป็นระเบียบเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้กำหนดแบบพิมพ์ (ท.ค. ๔ ก.) เป็นหนังสือนำส่งประกาศขึ้นใหม่สำหรับให้อำเภอและกิ่งอำเภอใช้แล้ว ขณะนี้กำลังดำเนินการจัดพิมพ์อยู่ และในระหว่างที่จัดพิมพ์อยู่นี้ให้อำเภอและกิ่งอำเภอจัดพิมพ์ตามตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมหนังสือนี้ใช้ไปพลางก่อน และเมื่อได้จัดพิมพ์เสร็จแล้วจักได้แจ้งมาให้ทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โชติ เศวตรุนทร

(นายโชติ เศวตรุนทร)

รองอธิบดี วิชาการราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนสิทธิอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๒๒๖๑๓๓-๔๐ ต่อ ๒๓๔

(เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว.๕๕๔ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๗)

(พ.ศ. ๕ ก.)

ที่ดิน น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.
 ตำบล หมู่ที่ เล่ม
 อำเภอ หน้า
 จังหวัด เลขที่ เลขที่ดิน
 ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ หมายเลข แผ่นที่

ที่/..... ที่ว่าการ
 วันที่ เดือน พ.ศ.

เรื่อง ส่งประกาศ

เรียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศ ฉบับ
 ด้วยได้ส่งประกาศฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

เรื่อง ราย

มายังท่านเพื่อให้ท่านจัดการนำปิดไว้ ณ ที่ เพื่อให้
 ทราบทั่วกันต่อไป ได้ส่งเงินค่าปิดประกาศ ๕.๐๐ บาทมาด้วยแล้ว เมื่อนำปิดแล้วแต่ วัน เดือน ปีใด
 ให้แจ้งให้ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ



ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐

กรมที่ดิน

๓ กันยายน ๒๕๑๗

เรื่อง หาหรือเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดปราจีนบุรี

อ้างถึง หนังสือ ปจ. ๑๕/๒๑๑๕๓ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๑๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารจำนวน ๗ ฉบับ

ตามที่แจ้งว่า อำเภอสระแก้วรายงาน ว่า นายบุญมี มานะเพียร ได้ขอให้อำเภอจดทะเบียนโอนที่ดินตาม น.ส. ๓ เลขที่ ๖ ตำบลและอำเภอสระแก้ว เนื้อที่ ๕๕ - ๓ - ๘๙ ไร่ ซึ่งมีชื่อ นายทา สีสังข์ เป็นเจ้าของให้แก่ตน โดยอ้างว่าตนได้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากนายทา เมื่อวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๐๓ โดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นายบุญมีได้ครอบครองทำประโยชน์ติดต่อกันมาจนบัดนี้เป็นเวลา ๓๒ ปีเศษ บัดนี้ นายทาตายแล้วเหลือแต่ภรรยาและบุตร ซึ่งบางคนยังไม่บรรลุนิติภาวะ ภรรยาและบุตรนายทา ไม่ยอมโอนที่ดินให้นายบุญมี ต่อมา นายบุญมี ได้เป็นโจทก์ฟ้องนายทองดี นิกธิง เป็นจำเลยต่อศาลในข้อหาบุกรุกขับไล่ และขอแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าว ศาลได้พิพากษาตามยอมโดยนายทองดียอมรับว่าที่ดินพิพาทตามฟ้องเป็นของนายบุญมี จำเลยและบริวารจะออกจากที่ดินพิพาทและจะไม่เกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทอีก นายบุญมีจึงนำคำพิพากษามาขอให้อำเภอจดทะเบียนให้ อำเภอเห็นว่า จะจดทะเบียนโอนที่ดินให้ นายบุญมี ไม่ได้ จังหวัดมีความเห็นเช่นเดียวกับอำเภอ แต่เนื่องจากกรณีนี้เป็นเรื่องผู้นำคำพิพากษามาอ้างเพื่อประกอบการขอโอนเพื่อความรอบคอบ จึงได้หาหรือมา นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว เรื่องที่จังหวัดได้หาหรือเป็นเรื่องการได้มาโดยการครอบครองที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ซึ่งจดทะเบียนในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.ท.พ. มาตรา ๑๓๖๗” ตามข้อเท็จจริงที่แจ้งมายังฟังไม่ได้ว่าผู้ขอได้สิทธิครอบครองมาแล้วหรือยัง คำพิพากษามาตามยอมปรากฏแต่เพียงว่าจำเลยเป็นบุคคลอื่นไม่ใช่เจ้าของที่ดินตาม น.ส. ๓ ที่ผู้ขออ้างว่าได้มาโดยการครอบครอง ฉะนั้น ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ในประเภทดังกล่าวข้างต้น ควรจะได้ดำเนินการดังนี้

๓. ให้ผู้ยื่นคำขอ (ท.ต. ๔) ขอจดทะเบียนในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๖๗” พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและคำพิพากษตามยอม

๒. เมื่อได้รับคำขอแล้วให้เจ้าหน้าที่ออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่ามีสิทธิครอบครองนั้นตรงตาม น.ส. ๓ หรือไม่เพียงใด การดำเนินการดังกล่าวให้อนุโลมอย่างเรื่องการตรวจสอบเนื้อที่ น.ส. ๓ ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๑๖

๓. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอสิทธิ ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับผู้ปกครองท้องที่ไม่ร่วมเป็นพยานด้วย

๔. ให้ดำเนินการประกาศของจดทะเบียนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ พ.ศ. ๒๔๙๗

๕. เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้านให้ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) อ. วิสูตรโยธาภิบาล
(นายอรธ วิสูตรโยธาภิบาล)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๑๓๑-๔๐ ต่อ ๒๓๔

(เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว.๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๓๓)

(ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑)



ที่ มท ๐๗๑๒.๑/ว ๒๑๔๑๖

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๙ กันยายน ๒๕๖๖

เรื่อง การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยมีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า กรณีที่คู่กรณีได้มา ยื่นคำขอจดทะเบียนจำนอง และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการประกาศการจดทะเบียนครบกำหนดแล้ว ต่อมาคู่กรณีจะขอให้แก้ไขโดยการขอเพิ่มวงเงินที่จำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการประกาศ การจดทะเบียนใหม่ หรือไม่

กรมที่ดินขอเรียนว่า ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่ให้มีการประกาศการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมก่อนนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะจดทะเบียน มีโอกาสได้แย้งคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครอง ของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ เมื่อกรณีเป็นเรื่องซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการประกาศการจดทะเบียน ครบกำหนดแล้ว ต่อมาผู้ขอจะขอให้แก้ไข โดยการขอเพิ่มวงเงินที่จำนอง เช่น เดิมยื่นคำขอ ระบุจำนวนเงินที่จำนองไว้ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อประกาศครบกำหนดของแก่จำนวนเงินที่จำนองเป็น ๒๐๐,๐๐๐ บาท การที่แก้ไขวงเงินที่จำนองเช่นนี้เป็นแก้ไขในสิ่งซึ่งมีสาระสำคัญ และไม่มีผลเป็น การเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน หรือกระทบกระเทือนสิทธิของบุคคลอื่น จึงไม่ทำให้การประกาศที่ได้ ดำเนินการไว้แล้วต้องเสียไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรบันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดส่งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศลย์ เวสโกสิทธิ์

(นายศลย์ เวสโกสิทธิ์)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน



ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๕๓๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๐ มกราคม ๒๕๖๗

เรื่อง รายงานการปิดประกาศสูญหาย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

เนื่องจากมีปัญหาในทางปฏิบัติกรณีผู้ขอได้รับรายงานการปิดประกาศประเภทต่าง ๆ เช่น ประกาศมรดก ใบแทน แจกโฉนดที่ดิน ฯลฯ ไปแล้ว แต่เกิดการสูญหาย จึงมาขอให้เจ้าหน้าที่ออกรายงานการปิดประกาศให้ใหม่ ซึ่งบางแห่งได้ใช้ดุลยพินิจส่งให้ผู้ขอไปแจ้งความของหายต่อพนักงานสอบสวนก่อน แล้วจึงให้ยื่นคำขอคัดสำเนารายงานการปิดประกาศจากเจ้าหน้าที่ได้ แต่บางแห่งก็ออกหนังสือรายงานการปิดประกาศให้โดยไม่ต้องไปแจ้งความของหายต่อพนักงานสอบสวนทำให้การปฏิบัติไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอวางแนวทางปฏิบัติในเมื่อผู้ขออ้างว่าได้มีการปิดประกาศแล้ว แต่ผู้ขอทำรายงานการปิดประกาศสูญหาย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๓. ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอให้รับรองไว้ว่าหลักฐานดังกล่าวสูญหายจริง โดยไม่ต้องยื่นคำขอ และไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

๒. ถ้าปรากฏมีหลักฐานชัดเจนว่าได้มีการปิดประกาศอยู่ทางอำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้ว ก็ให้เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการปิดประกาศนั้นทำหนังสือรับรองให้ว่าได้ปิดประกาศแล้วแต่วัน เดือน ปีใด

แต่ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานการปิดประกาศอยู่ทางอำเภอหรือกิ่งอำเภอว่าได้มีการปิดประกาศแล้ว และไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าได้มีการปิดประกาศแล้วหรือไม่ก็ให้ผู้ขอให้ดำเนินการประกาศใหม่ตามระเบียบและวิธีการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศลย์ เวสโกสิทธิ์

(นายศลย์ เวสโกสิทธิ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน



ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๘๓๖

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๒ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีที่ต้องมีการประกาศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำขอ (ท.ค. ๔) รวม ๒ ฉบับ

ด้วยมีปัญหาในทางปฏิบัติว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีเมื่อมีการประกาศ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ครบกำหนดแล้ว ต่อมา มีการตกลง เปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา ซึ่งได้รับยกเว้นไม่ต้องประกาศ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๖ (๖) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) จะต้องให้ผู้ขอยื่น คำขอจดทะเบียนใหม่หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องประกาศ ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๖ (๖) ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ก็ตาม แต่เมื่อได้มีการตกลงเปลี่ยนประเภทการ จดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญาแล้ว ในส่วนที่เกี่ยวกับคำขอนั้นต้องถือว่าคำขอจดทะเบียน เดิมที่ยื่นไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถูกยกเลิกไปแล้ว จึงต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนใหม่โดยถือ ปฏิบัติ ดังนี้

๑. ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา ตามแบบ ท.ค. ๔ โดยอนุโลมตามตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในคราวเดียวกันกับการ ยื่นคำขอ ท.ค. ๑ เพื่อจดทะเบียนใหม่

๒. ผู้ยื่นคำขอ ท.ค. ๔ เพื่อเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนและคำขอ ท.ค. ๑ เพื่อ จดทะเบียนใหม่คือคู่กรณีเดิม ส่วนการขอเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา ให้คู่กรณีเดิมพร้อมกับผู้รับ สัญญาคนใหม่ เป็นผู้ยื่นคำขอ ท.ค. ๔ เพื่อเปลี่ยนคู่กรณีผู้รับสัญญา และให้คู่กรณีฝ่ายผู้ให้สัญญากับ ผู้รับสัญญาคนใหม่ เป็นผู้ยื่นคำขอ ท.ค. ๑ เพื่อขอจดทะเบียนใหม่

๓. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำคำขอ ท.ด. ๔ และคำขอ ท.ด. ๑ ลงบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.ด. ๓๔) และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในช่องหมายเหตุ บัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.ด. ๓๔) ของรายการคำขอจดทะเบียนเดิมว่า "เปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนเป็นประเภท ตามคำขอจดทะเบียน ลงวันที่ เดือน พ.ศ. หรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา ตามคำขอจดทะเบียน ลงวันที่ เดือน พ.ศ." และในรายการคำขอจดทะเบียนใหม่ว่าเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนจากประเภท ตามคำขอจดทะเบียน ลงวันที่ เดือน พ.ศ. หรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญาจากคำขอจดทะเบียน ลงวันที่ เดือน พ.ศ."

๔. คำขอ ท.ด. ๑ ฉบับเดิม ให้ขีดเส้นคู่ขนานสีแดงและหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงลงในระหว่างเส้นคู่ขนานนั้นว่า "คำขอฉบับนี้ได้ถูกยกเลิก เพราะ (เปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา) ตามคำขอ ลงวันที่ เดือน พ.ศ." แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมด้วยวันเดือนปีกำกับไว้เสร็จแล้วให้เก็บรวมไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

๕. คำธรรมเนียมคำขอให้เรียกเก็บเป็นคำคำขอเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา และคำคำขอจดทะเบียนใหม่ตามระเบียบ

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤตย์

(นายศิริ เกวลินสฤตย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖



คำขอเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง..... น.ส.๓ เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล.....

เลขที่..... - หน้าสำรวจ..... - อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... - จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

นาย ก. ผู้ให้สัญญา
นาย ข. ผู้รับสัญญาเดิม
ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับสัญญาใหม่ อายุ.....ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บุตร.....

อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ตามที่ข้าพเจ้า นาย ก. และ นาย ข. ได้เป็นคู่ของจดทะเบียนประเภท
ไว้ตามคำขอ ข.๓.๑ ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

และได้มีการประกาศครบกำหนดแล้ว นั้น

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้ง นาย ก. และ นาย ข. ประสงค์จะขอเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา
จาก นาย ข. เป็น นาย ค. แทน

และ ข้าพเจ้า นาย ค. ขอสงวนยินยอมที่จะเป็นคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญาแทน นาย ข.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการให้ข้าพเจ้าด้วยความประสงค์
ด้วย ส่วนค่าธรรมเนียมต่างๆ ข้าพเจ้ายอมเสียตามระเบียบ.....

ลงชื่อ (นาย ก.)

ลงชื่อ (นาย ข.)

ลงชื่อ (นาย ค.)

.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน



ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๙๕๕

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๓๐๒๐๐

๔ ตุลาคม ๒๕๖๘

เรื่อง การประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๓๐/๔๓๐๕ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือ ที่ มท ๐๖๓๐/๔๐๗๑ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ตอบข้อหารือของจังหวัดสุพรรณบุรี เรื่องการประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ กรณีการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส. ๓ ซึ่งมีการประกาศมรดกครบ ๖๐ วัน แล้ว จะจดทะเบียนขายหรือให้ต่อไปในวันเดียวกันก็ให้กระทำได้ โดยไม่ต้องประกาศการจดทะเบียนตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เพราะได้รับยกเว้นตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว นั้น

โดยที่ปัจจุบันได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้ยกเลิกความในข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) และให้ใช้ข้อความใหม่แทน ประกอบกับสำนักงานที่ดินบางแห่งมีปัญหาว่า การจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตาม น.ส. ๓ ซึ่งมีการประกาศมรดกครบ ๖๐ วันแล้วจะจดทะเบียนขายหรือให้ ต่อไปในวันเดียวกับที่จดทะเบียนโอนมรดกจะต้องมีการประกาศการจดทะเบียนอีกหรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๖ (๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องประกาศการจดทะเบียน จะต้องเป็นกรณีเฉพาะการจดทะเบียนลำดับแรก ได้มีการประกาศการจดทะเบียนตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวแล้วเท่านั้น การประกาศจดทะเบียนโอนมรดกเป็นการประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคนละกรณีกับการประกาศตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ดังนั้น การจดทะเบียนสิทธิโอนมรดกที่ดิน น.ส. ๓ ซึ่งมีการประกาศมรดกครบ ๖๐ วันแล้ว จะจดทะเบียนขายหรือให้ต่อไปในวันเดียวกัน จะต้องมีการประกาศการจดทะเบียน มีกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๕ ด้วย

อนึ่ง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๓๐/๔๐๗๑ ลงวันที่ ๓๓ พฤษภาคม ๒๕๓๐ ตอบข้อ
หารือของจังหวัดสุพรรณบุรี ซึ่งเรียนมาให้ทราบและถือปฏิบัติ ตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๓๐/๔๓๐๕ ลง
วันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๓๐ เป็นการปฏิบัติตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๗)ฯ เดิม
ปัจจุบันได้มีการแก้ไขตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ฯ แล้ว จึงให้ยกเลิกหนังสือดังกล่าวเสีย

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นทางปฏิบัติ
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤกษ์
(นายศิริ เกวลินสฤกษ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน
โทร. ๒๒๖๖๑๔๖



ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๘๔๔๘

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๓

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) กรณีที่ต้อง
ประกาศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

เนื่องจากปรากฏว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ (น.ส. ๓) กรณีที่ต้องประกาศ สำนักงานที่ดินยังถือปฏิบัติแตกต่างกัน กล่าวคือ สำนักงาน
ที่ดินบางแห่งเก็บ น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดินไว้ในระหว่างประกาศ แต่สำนักงานที่ดินบางแห่งคืน น.ส. ๓
ให้แก่เจ้าของที่ดินไป ควรจะได้ถือปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกัน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่มีหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ (น.ส. ๓) กรณีที่ต้องประกาศ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว
ในระหว่างประกาศไม่มีความจำเป็นต้องใช้ น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดินแต่อย่างใด ดังนั้น จึงให้คืน น.ส. ๓
ฉบับเจ้าของที่ดินไป โดยให้บันทึกเจ้าของ น.ส. ๓ ไว้ด้านหลังเรื่องราวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) ให้ได้ความว่า ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)
คืนไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และจะนำ น.ส. ๓ มาให้วันจดทะเบียน

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นทางปฏิบัติ
ตามนัยดังกล่าวต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อุดม วัฒนศิริ

(นายอุดม วัฒนศิริ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๔๖



ที่ มท ๐๗๓๓/ว ๓๒๐๕๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๓

เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๓/ว ๒๑๗๗๒ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ส่วนมาก ที่ นร ๐๖๐๑/๔๕๒

ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และได้ขอความเข้าใจในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว มาเพื่อส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้ขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กรณีการยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า

๑. ในกรณีการปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกระทำโดยนายอำเภอ ตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นการปิดประกาศที่ถูกต้องครบถ้วนตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว เมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อจากนายอำเภอ ย่อมมีอำนาจรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้โดยไม่ต้องทำการปิดประกาศเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่อีก

๒. ในท้องที่ซึ่งยังไม่ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน นายอำเภอต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประมวลกฎหมายบัญญัติไว้ในขณะนั้น และเนื่องจากมาตรา ๘๑ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ โดยกำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดกมีการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย ดังนั้น นายอำเภอต้องปฏิบัติ

๑๑๕

เช่นเดียวกับเจ้าพนักงานที่ดิน คือ ทำการปิดประกาศการขอจดทะเบียนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน
ท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ของเจ้าหน้าที่สอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา จึงให้ยกเลิกความในข้อ ๔ ของ
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๒๑๗๗๒ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๑ และให้ปฏิบัติตามความเห็น
ของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เชาว์ รัตนสุดใจ

(นายเชาว์ รัตนสุดใจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองวิชาการ

โทร. ๒๒๓๒๔๐๒

ด่วนมาก

ที่ นร ๐๖๐๑/๔๕๖



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ท่าช้างวังหน้า กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓

เรื่อง ทหหรือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง (๑) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๗/๕๓๓๓ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๓

(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนมาก ที่ นร ๐๖๐๑/ป. ๒๒๔๖
ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึก เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กรณี
การยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมาย
ที่ดินตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔)
พ.ศ. ๒๕๒๘)

ตามหนังสือของกรมที่ดินที่อ้างถึง (๑) ได้ขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็น
ในปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ว่า

๑. เมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการ
ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินได้รับมอบงานการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมมาเพื่อดำเนินการต่อไป เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำการปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเพิ่มเติมจากที่นายอำเภอได้ทำการปิดประกาศไว้แล้ว ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้น
ตั้งอยู่หรือไม่

๒. ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อนายอำเภอ จะต้องทำการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดิน
ท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่หรือไม่

และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีหนังสือที่อ้างถึง (๒) ขอให้จัดส่งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง
เกี่ยวกับปัญหาดังกล่าว ดังความแจ้งอยู่แล้ว นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณาปัญหา
ดังกล่าวข้างต้นแล้ว เห็นว่า

๑. ในกรณีที่การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกระทำโดยนายอำเภอ
ตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นการปิดประกาศที่ถูกต้องครบถ้วนตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว
เมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งปฏิบัติ

หน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อจากนายอำเภอผู้มีอำนาจรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้โดยไม่ต้องทำการปิดประกาศเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่อีก

๒. ในท้องที่ซึ่งยังไม่มีประกาศยกเลิกราชอาณาจักรของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน นายอำเภอต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ในขณะนั้น และเนื่องจากมาตรา ๘๑ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ โดยกำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกมีการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย ดังนั้น นายอำเภอต้องปฏิบัติเช่นเดียวกับเจ้าพนักงานที่ดิน คือ ทำการปิดประกาศการจดทะเบียนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้เสนอมาร่วมหนังสือนี้ และในการพิจารณาเรื่องนี้ มีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ไมตรี ดันเด็มทรัพย์

(นายไมตรี ดันเด็มทรัพย์)

กรรมการร่างกฎหมายประจำ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเลขานุการกรม

โทร. ๒๒๒๐๒๐๓-๔

เลขเสร็จ ๑๘๓/๒๕๓๓

บันทึก

เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กรณีการยกเลิกอำนาจหน้าที่ของ
นายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา ๑๙ แห่ง
พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ส่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๓/๕๑๓๓ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๓
ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า กรมที่ดินมีปัญหาข้อกฎหมายที่จำเป็นต้องหารือ
คณะกรรมการกฤษฎีกา ๒ เรื่อง ดังนี้

๑. จังหวัดเชียงใหม่หารือว่า กรณีที่กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศฉบับลงวันที่ ๕
พฤศจิกายน ๒๕๓๒ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมาย
ที่ดินในท้องที่อำเภอต่าง ๆ ในจังหวัดเชียงใหม่รวม ๔ อำเภอ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๓ นั้น
ปรากฏว่า ขณะนี้มีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่นายอำเภอ
ได้ทำการประกาศไว้แล้วตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕^๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕
(พ.ศ. ๒๕๓๑) ข้อ ๑ ซึ่งยังไม่ครบกำหนดประกาศ ๓๐ วัน หรือครบกำหนดแล้วแต่ยังไม่ได้จดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม ต่อมาเมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศเลิกอำนาจหน้าที่
ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอและเจ้าพนักงานที่ดินได้รับมอบงาน

^๓ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ฯ

ข้อ ๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินใบใดส่วน หรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน
ดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบใดส่วนหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน

ประกาศตามวรรคหนึ่งให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ที่
การแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาเพื่อดำเนินการต่อไปเช่นนี้ จะต้องทำการประกาศเพิ่มเติมโดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่หรือมีปัญหาดังกล่าวจังหวัดมีความเห็นเป็น ๒ กรณี ดังนี้

กรณีที่หนึ่งเห็นว่า เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการประกาศเพิ่มเติมปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่อีก เพราะถือว่านายอำเภอผู้ประกาศเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามครบถ้วนตามกฎหมายแล้ว ทั้งนี้ รวมตลอดถึงเรื่องมรดกและใบแทนด้วย

กรณีที่สองเห็นว่า เมื่อยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องเป็นผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๗๑^{๔๔} แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ต้องดำเนินการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ด้วย ทั้งนี้ เป็นการปฏิบัติตามนัยกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น เพราะถ้าไม่ทำการประกาศตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์ตามนัยคำพิพากษาฎีกา ที่ ๕๕๘/๒๕๓๐^{๔๕}

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เรื่องที่จังหวัดहारีมานี้แม้กรมที่ดินจะมีหนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดแจ้งแนวทางปฏิบัติไปแล้วตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๒๑๗๗๒ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๑ ข้อ ๔ ว่าให้ทำการประกาศเพิ่มเติมตามนัยความเห็นของจังหวัด ในกรณีนี้เป็นปัญหา ข้อกฎหมายที่ควรได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการกฤษฎีกาด้วย เพื่อป้องกัน

^{๔๔} ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๗๑ ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

^{๔๕} คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๓๐

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินมีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ ก. ต้องจดทะเบียนที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๕ และการโอนที่ดินเพื่อชำระหนี้ไม่เข้ากรณีที่ไม่ต้องประกาศตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าว ข้อ ๖ แม้ว่าเจ้าเลยจะได้ตกลงโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์เพื่อชำระหนี้ และได้ทำบันทึกข้อตกลงกันไว้แล้วก็ดี นิติกรรมนั้นยังจดทะเบียนไม่ได้ จนกว่าจะได้ประกาศตามความในกฎกระทรวง ข้อ ๕ เสียก่อน เมื่อไม่กระทำตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์ หากทำให้โจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยทางนิติกรรมไม่

การเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ราษฎรได้

๒. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๑^{๖๖} ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้บัญญัติไว้มีใจความสำคัญพอสรุปได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกระทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ (๒)^{๖๗} คือ นายอำเภอให้ปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ โดยมีกำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย แต่ต่อมาตรานี้ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘^{๖๘} ได้

^{๖๖} ประมวลกฎหมายที่ดินแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕

มาตรา ๘๑ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดหกสิบวัน ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิซึ่งกระทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ (๑) ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้าเป็นกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกระทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ (๒) ให้ปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ

ฯลฯ

ฯลฯ

^{๖๗} ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๗๑ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนสำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา และเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่มีใบโฉนดหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนี้รวมกับที่ดิน

(๒) นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ทำการแทนสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้นสำหรับกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ใน (๑)

^{๖๘} ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๘๑ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

กำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย กรณีเช่นนี้เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินต่อนายอำเภอ จะต้องทำการปิดประกาศมรดก ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่หรือไม่

กรมที่ดินได้ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า การแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๑ โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ก็เพื่อให้สอดคล้องกับ มาตรา ๗๑ ที่ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การที่จะต้องปิดประกาศ (การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก) ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ก็ต่อเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น ส่วนนายอำเภอต้องดำเนินการไปตามเดิมตามนัยมาตรา ๑๙^{๔๔} แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

ฝ่ายที่สองเห็นว่า โดยที่มาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ บัญญัติให้นายอำเภอมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินไปพลางก่อนจนกว่ารัฐมนตรีประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาไม่ได้บัญญัติว่า ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น ให้นายอำเภอดำเนินการตามบทบัญญัติเดิมแต่อย่างใด ดังนั้น นายอำเภอจึงต้องทำการประกาศการขอโอนมรดก ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วยตามมาตรา ๘๑

ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดก มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวคืนได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้วให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดหกสิบวัน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่สามารถจะทำได้ หากไม่มีผู้ใดโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

^{๔๔} พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๑๙ การปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขตนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภออยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อนจนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป

แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่สำคัญ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติไม่ถูกต้องอาจเป็นผลให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีผลตามกฎหมาย ดังนั้น เพื่อความถูกต้องในทางปฏิบัติ เห็นควรขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็น

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว ประกอบกับรับฟังคำชี้แจงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว

สำหรับปัญหาที่หนึ่ง เห็นว่า เจตนารมณ์ของกฎหมายกำหนดไว้ให้มีการปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสถานที่ต่าง ๆ ให้ครบถ้วน การที่นายอำเภอ ซึ่งขณะนั้นปฏิบัติหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถูกต้องครบถ้วนตามข้อ ๓^{๒๐} แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ คือได้ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอและบริเวณที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับแล้ว และในกฎกระทรวงดังกล่าวมิได้กำหนดให้นายอำเภอปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงและเหตุผลดังกล่าวแล้วเห็นว่า นายอำเภอได้ดำเนินการถูกต้องครบถ้วนตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ต่อมาเมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา ๓๔^{๒๑} แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔)

^{๒๐} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗

ข้อ ๓ ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๕ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับนี้ ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่และบริเวณที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และในเขตเทศบาลให้ปิดประกาศดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย

^{๒๑} โปรดดูเชิงอรรถที่ (๗)

พ.ศ. ๒๕๒๘ การปิดประกาศของนายอำเภอดังกล่าวย่อมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงเห็นว่าเมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหลังจากที่นายอำเภอได้ดำเนินการปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครบขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดแล้ว แม้ว่าประกาศดังกล่าวจะยังไม่ครบเวลาที่กำหนดหรือครบกำหนดแล้วแต่ยังมิได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ตาม เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อจากนายอำเภอย่อมมีอำนาจรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้โดยไม่ต้องทำการปิดประกาศเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่อีก

สำหรับปัญหาที่สองเห็นว่า ในท้องที่ซึ่งยังไม่มีประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ นั้น นายอำเภอต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ในขณะนั้น และเนื่องจากมาตรา ๘๑^{๒๒} ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกมีการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ดังนั้น เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินต่อนายอำเภอนายอำเภอต้องปฏิบัติเช่นเดียวกับเจ้าพนักงานที่ดิน คือ ทำการปิดประกาศการขอจดทะเบียนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย

(ลงชื่อ) วัฒนา รัตนวิจิตร

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

รองเลขาธิการฯ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พฤษภาคม ๒๕๓๓

^{๒๒} โปรดดูเชิงอรรถที่ (๖).



ที่ มท ๐๗๓๐/๐๒๐๘๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๓๐๒๐๐

๒๒ มกราคม ๒๕๔๑

เรื่อง การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดแพร่

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือแพร่ ที่ พร ๐๐๒๒/๘๐๖๘ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๔๐

ตามที่หาหรือกรณี นายประทุม ปิ่นน้อย ของจดทะเบียน “ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๖๗” ที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๓๖ ตำบลป่าเมต อำเภอเมืองแพร่ ซึ่งมีชื่อนายแก้ว ปัญญาดี เป็นเจ้าของ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการประกาศการของจดทะเบียนแล้ว มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินได้เรียกผู้ขอและผู้คัดค้านมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ปรากฏว่า ตกลงกันไม่ได้ จึงงดดำเนินการและแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปดำเนินการทางศาลตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ฎล. ๗ ต่อมาผู้ขอ (โดยนายธนากร ชิมพวรรณ ผู้รับมอบอำนาจ) ยื่นคำร้องว่า การรับคำขอดังกล่าวยังคงคลาดเคลื่อนต่อกฎกระทรวง เนื่องจากเป็นเรื่องที่ได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันในศาลและศาลพิพากษาตามยอมแล้ว จึงควรต้องจดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาลตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ฎล. ๗ (๒) จึงขอให้ยุติการจดทะเบียนการได้ที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ ไว้ก่อนและส่งเรื่องให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณา เพื่อดำเนินการจดทะเบียนที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป จังหวัดเห็นว่าผู้ขอได้ที่ดินมาตามคำพิพากษตามยอม ซึ่งศาลได้พิพากษาให้คดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ถือได้ว่าได้มาโดยนิติกรรม จึงได้ดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗” ซึ่งกรณีดังกล่าวมิใช่เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามนัยคำพิพากษากฎีกา ที่ ๒๘๖๘/๒๕๒๙ แต่เนื่องจากเป็นปัญหาข้อกฎหมาย จึงหาหรือว่าการดำเนินการของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ และต่อมาได้แจ้งข้อเท็จจริงเพิ่มเติมไปเพื่อประกอบการพิจารณา นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่า นายประทุมฯ ได้เป็นโจทก์ฟ้องนางจันทร์ ปัญญาดี ภรรยาของนายแก้วฯ เป็นจำเลยในข้อหาหรือฐานความผิด สิทธิครอบครองบุกรุก ขัดไล่ มิได้พึงให้โอนที่ดินของนายแก้วฯ ให้ตน และในการทำสัญญาประนีประนอมยอมความนางจันทร์ฯ จำเลยเพียงแต่ยอมรับว่าโจทก์เป็นเจ้าของและมีสิทธิครอบครองที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๓๖ ตำบลป่าเมต อำเภอเมืองแพร่ เท่านั้น ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมดังกล่าว จำเลยไม่ได้ตกลงจะไปทำการโอนที่ดินให้โจทก์ และศาลไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง

ให้จดทะเบียนโอนกันแต่อย่างใด จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลตามกฎหมายแพ่ง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) าลา ข้อ ๙ (๒) ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายประทุมฯ เป็นผู้มียุติครอบครองที่ดิน จึงควรจดทะเบียนไว้ในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗” โดยปฏิบัติ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๓๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๓๗ ซึ่งเวียนให้ทราบและ ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๓๗ จึงพนักงาน เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเรื่องการ จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ ให้ผู้ขอแล้ว

สำหรับกรณีที่นายณรงค์ ปัญญาดี ได้มายื่นคำคัดค้านเพื่อขอให้จดทะเบียนโอนมรดก ให้แก่ตนนั้น เห็นว่าคำคัดค้านดังกล่าวอ้างสิทธิคนละอย่างกับผู้ขอ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับ คำคัดค้านไว้พิจารณาคำคัดค้านนั้นควรเป็นเรื่องที่อ้างสิทธิเช่นเดียวกับเรื่องที่จดทะเบียน ซึ่งข้อเท็จจริง ปรากฏว่า นายประทุมฯ ได้ครอบครองที่ดินจนได้สิทธิครอบครองแล้ว แต่นายณรงค์ฯ ไม่ได้ครอบครอง ที่ดิน นายประทุมฯ ย่อมมีสิทธิในที่ดินดีกว่านายณรงค์ฯ แม้นายณรงค์ฯ จะเป็นทายาทที่มีสิทธิ รับมรดกของนายแก้วฯ ก็ตาม นายณรงค์ฯ ก็ไม่มีสิทธิขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ตนได้ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ควรรับคำคัดค้านไว้ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับ คำคัดค้านไว้และให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาลแล้ว แต่ปรากฏว่าทั้งสองฝ่ายก็ไม่ได้ไปดำเนินการทางศาล แต่อย่างใด กรณีหากการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองรายนี้เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการ ตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวข้างต้นครบถ้วนแล้ว ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพิระพงศ์

(นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๓๙๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗

(เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๐๓๘๐๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓)

(ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการ ครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑)



ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๙๖๖

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยมีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ข ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการประกาศการขอจดทะเบียน มีกำหนด ๓๐ วัน ตามบัญชี ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือไม่

กรมที่ดินขอเรียนว่า ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่ให้มีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะขอจดทะเบียนมีโอกาสได้แสดงคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครองของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ ประกอบกับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มิได้กำหนดขกเว้นให้การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมไม่ต้องประกาศ ดังนั้น การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ข จึงต้องประกาศการขอจดทะเบียนตามบัญชี ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพิระพงศ์

(นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๔๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๓



ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๒๕๖๐๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗

เรื่อง แจ้งแนวทางปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๘๒๔ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครอง

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๑๔๘๐๔ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ตามข้อหาหรือจังหวัดนครศรีธรรมราช มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติว่า การประกาศตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การคัดค้านจึงคัดค้านได้เฉพาะกรณีที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยตรง ถ้าการคัดค้านนั้นเป็นเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโดยตรง พนักงานเจ้าหน้าที่ควรสั่งไม่รับคำคัดค้าน นั้น

กรมที่ดินได้รับแจ้งการสำนักงานศาลปกครองว่า ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษา ในคดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๔/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๔๖ วินิจฉัยในประเด็นสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งขังหรือทรัพย์สินตามข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่ เมื่อพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียน หรือมีการจดทะเบียนแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะสั่งยกคำคัดค้านแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ยื่นคำขอต่อไป หากมีการรับฟังคำคัดค้านในทุกกรณี โดยไม่พิจารณาถึงสิทธิในทรัพย์สินของผู้คัดค้านหรือเหตุแห่งการคัดค้านก่อนว่ามีผลกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สินที่จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ย่อมไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ฉะนั้น เพื่อเป็นการลดข้อพิพาทในลักษณะเช่นนี้ที่อาจจะเกิดขึ้นอีก และเพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และสอดคล้องกับแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด รวมทั้งผู้คัดค้านได้ทราบสิทธิของตนอย่างชัดเจน กรมที่ดินจึงวางแนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหาริมทรัพย์ตามข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ไว้ดังนี้

๑. ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่ ทั้งนี้ โดยถือปฏิบัติตามแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดข้างต้น

๒. หากพิจารณาแล้วปรากฏว่า สิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่มีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้ว ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้านแล้ว แจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่อง que ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคำคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ ตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๔ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนมาให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

๓. แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่า สิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้ แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ วิชัย รัตนวราหะ

(นายวิชัย รัตนวราหะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๓ ๓๘๗๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๓-๑๒ ต่อ ๒๒๕

คดีปกครองเกี่ยวกับที่ดิน

คำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๔/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๔๖ เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ประเด็นสำคัญ : คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้วินิจฉัยในประเด็นสำคัญ ดังนี้

(๓) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕ ได้กำหนดไว้มีสาระสำคัญว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบได้สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบได้สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน” และข้อ ๗ ได้กำหนดไว้มีสาระสำคัญว่า “ในการประกาศตามความในข้อ ๕ ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป ในกรณีที่มีผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้ว ดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้ตั้งดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป” เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพื่อจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ดำเนินการตามข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) โดยได้ประกาศการจดทะเบียน ปรากฏว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้คัดค้าน โดยอ้างสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วง ในกรณีที่มีการคัดค้านผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต้องพิจารณาก่อนว่าคำคัดค้านมีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่าเป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่มีการจดทะเบียนโอนหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่ เมื่อพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่มีการจดทะเบียนโอน หรือ

มีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะส่งยกคำคัดค้านแล้ว
ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ยื่นคำขอต่อไป หากมีการรับฟังคำคัดค้านในทุกกรณีโดยไม่พิจารณาถึงสิทธิ
ในทรัพย์สินของผู้คัดค้านหรือเหตุแห่งการคัดค้านก่อนว่ามีผลกระทบต่อสิทธิ ในทรัพย์สินที่จะขอ
จดทะเบียนหรือไม่ ย่อมไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของ ข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)

(๒) ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ดำเนินการตามข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)
โดยจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า เนื่องจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ คัดค้านและผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้สอบสวน
เปรียบเทียบ ทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ได้ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มิได้พิจารณาเหตุแห่งการคัดค้านว่ามีเหตุผล
เพียงพอหรือไม่ก่อน เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) เมื่อการงด
ดำเนินการจดทะเบียนทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นการ
กระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจจากกฎหมายมาตรา ๔ วรรคหนึ่ง (๓) แห่ง
พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งศาลปกครองมีอำนาจ
กำหนดค่าบังคับได้ตามมาตรา ๗๒ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน



ที่ มท ๐๕๓๕/ว ๐๐๙๘๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๓ มกราคม ๒๕๔๘

เรื่อง การจดทะเบียนเช่าที่ดินราชพัสดุ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๓๓๕/๙๓๔๐ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๗

๒. คำสั่งที่ ๖/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๔๗

ด้วยสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) หรือ สบพ. แจ้งว่า รัฐบาลได้กำหนดนโยบายให้ สบพ. นำสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เข้าร่วมโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนมีอายุสัญญาครอบคลุมถึงระยะเวลาที่มีการผูกพันเงินกู้กับธนาคารได้ไม่เกิน ๓๐ ปี แต่ในทางปฏิบัติมีปัญหาอุปสรรคกรณีที่ที่ดินราชพัสดุที่ขอจดทะเบียนการเช่าไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินจะไม่รับจดทะเบียน มีผลให้ธนาคาร ไม่สามารถจ่ายเงินให้ผู้กู้ได้ ทั้งที่โครงการผ่านการอนุมัติแล้ว กรมธนารักษ์ จึงขอให้ สบพ. ประสานกรมที่ดินเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งต่อมากรมธนารักษ์ได้แจ้งให้ทราบว่า ตามข้อ ๒๔ แห่งกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครองดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ กำหนดให้ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ การใช้สิทธิตามสัญญาเช่า และการบอกเลิกสัญญาเช่าในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมธนารักษ์ ในจังหวัดอื่นเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัด เว้นแต่เป็นการให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือการให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรมที่มีกำหนดเวลาเกินสามปี การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารโดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น หรือการให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ก่อน สำหรับการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าดังกล่าว ตลอดจนการใช้สิทธิตามสัญญาและการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของกรมธนารักษ์ แต่ปัจจุบันกรมธนารักษ์ได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดตามระบบบริหารงานจังหวัดแบบบูรณาการแล้ว รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุอยู่ในความดูแลและรับผิดชอบของกรมธนารักษ์ การดำเนินการให้เช่าที่ราชพัสดุจึงอยู่ในดุลยพินิจของกรมธนารักษ์ที่จะพิจารณาให้เป็นไปตามกฎหมายราชพัสดุ กรมธนารักษ์มีความประสงค์จะให้จดทะเบียนการเช่าที่ราชพัสดุแสดงว่ากรมธนารักษ์ย่อมต้องพิจารณาแล้วว่าที่ราชพัสดุนั้นสามารถนำไปให้เช่าได้รวมทั้งเป็นไปตามวิธีการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุแล้ว ฉะนั้น แม้จะปรากฏว่า ที่ดินราชพัสดุดังกล่าวจะมีหรือไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลวงและไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ตาม หากกรมธนารักษ์มีความประสงค์จะให้จดทะเบียนเช่าตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนเช่าให้ได้ โดยจดลงในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ (ทอ. ๓๓) ตามบัญชีคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๔๒๒/๒๔๘๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๘๗ ลงชื่อ “กระทรวงการคลัง” เป็น ผู้ให้เช่า กรณีให้เช่าไม่เต็มแปลงให้จดทะเบียนประเภท “แบ่งเช่า” โดยอนุโลมปฏิบัติตามบัญชี ๓ ของคำสั่งที่ ๖/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๔๗๗ ที่ส่งมาด้วย ๒ สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเรียกเก็บร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ตามมาตรา ๓๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฐ) และเมื่อฝ่ายที่ต้องเสียอากรแสตมป์ คือ กระทรวงการคลัง จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

อนึ่ง กรณีที่ราชพัสดุที่ขอจดทะเบียนการเช่ายังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบได้สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการขอจดทะเบียนมีกำหนดสามสิบวัน ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ เว้นแต่จะเข้าช้อยกเว้นไม่ต้องประกาศตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ฯ และหากปรากฏว่าที่ราชพัสดุที่ขอจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว ตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๓๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๓ ๓๘๗๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕



ที่ มท ๐๕๓๕/ว ๓๐๖๗๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๓ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันให้กับ บสท. ตามมาตรา ๗๖
แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๓๕/ว ๓๔๓๔๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๓๕/ว ๓๘๖๙๖ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐

ด้วย บริษัทบริหารสินทรัพย์ (บสท.) ได้มีหนังสือหรือทางปฏิบัติในการจดทะเบียนโอน
สิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันหนี้ที่ไว้ให้กับ บสท. พร้อมทั้งขอให้กรมที่ดินแสดงความเข้าใจเกี่ยวกับ
แบบพิมพ์ที่ใช้ในการจดทะเบียนโอนหลักประกันให้แก่ บสท. รวม ๓ ประการ ดังนี้

๑. กรณี บสท. รับโอนที่ดินอันเป็นหลักประกันหนี้ไปตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราช
กำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ต่อมาจะขอรับโอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน หรือรับโอน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันไปแล้ว ต่อมาตรวจพบว่าบนที่ดินยังมีสิ่งปลูกสร้างอื่นอยู่อีก
จึงจะขอรับโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตรวจพบภายหลังนั้นเพิ่มเติม โดยการรับโอนของ บสท. เป็นการเข้าไปรับ
โอนไว้ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ แต่ติดขัดว่า
ในสารบบของที่ดินที่รับโอนไม่ปรากฏหลักฐานว่าที่ดินดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็น
ของลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงให้ บสท. นำหลักฐานการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
มาประกอบการขอจดทะเบียน เพื่อแสดงว่าลูกหนี้เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. จะรับ
โอน แต่ บสท. ไม่สามารถหาหลักฐานดังกล่าวไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เป็นเหตุให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ไม่จดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างแก่ บสท. ดังนั้น บสท. จึงจะขอใช้สำเนารายงานการขาย
ทอดตลาดของ บสท. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ บสท. ได้ดำเนินการเพื่อให้ทราบถึงการมีอยู่
จริงของสิ่งปลูกสร้าง และข้อสันนิษฐานทางกฎหมายที่ว่าสิ่งปลูกสร้างถือเป็นส่วนควบของที่ดินเป็น
หลักฐานประกอบการพิจารณาจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างได้หรือไม่

๒. กรณี บสท. ขอจดทะเบียนรับโอนสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. รับโอนตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียน แจ้งว่าต้องประกาศการขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างนั้นในกำหนด ๓๐ วัน บสท. ขอความอนุเคราะห์ไม่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนได้หรือไม่

๓. บสท. ขอให้กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานที่ดินต่างๆ อีกครั้งเกี่ยวกับการใช้แบบพิมพ์ในการรับคำขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นหลักประกันให้แก่ บสท. ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ เนื่องจากสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งปฏิบัติไม่เหมือนกัน กล่าวคือ บางแห่งใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๙) เพียงอย่างเดียว บางแห่งใช้ทั้งแบบพิมพ์ (ท.ด. ๑) และ (ท.ด. ๙)

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. กรณีตามข้อ ๑ เห็นว่าหากสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. ขอรับโอนเป็นหลักประกันหนี้ที่ บสท. สามารถรับโอนได้ตามพระราชกำหนดฯ และ บสท. ได้ดำเนินการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างนั้นด้วยวิธีการตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ ครบถ้วนทุกขั้นตอนแล้ว บสท. ย่อมได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชกำหนดฯ ว่าสิทธิของ บสท. ไม่เสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของลูกหนี้ และการเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๖ จะกระทำไม่ได้ ฉะนั้น โดยหลักการเมื่อ บสท. มีหนังสือแจ้งรายละเอียดการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดฯ โดยระบุในหนังสือที่แจ้งมาด้วยว่าสิ่งปลูกสร้างที่จะขอรับโอนไว้เองนั้นเป็นหลักประกันหนี้ที่ให้ไว้กับ บสท. ตามหนังสือสัญญาจำนองใด สิ่งปลูกสร้างที่จะขอรับโอนมีจำนวนทุนทรัพย์เท่าใด และ บสท. ได้ดำเนินการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวด้วยวิธีการตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ ครบถ้วนทุกขั้นตอนแล้ว พร้อมทั้งในรายงานการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ บสท. ส่งมาปรากฏรายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. ขอรับโอนไว้อย่างชัดเจน พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ขอรับจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันนั้นให้แก่ บสท. ได้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๕๑๕/ว ๑๘๖๙๖ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ แม้นในของที่ดินจะไม่ปรากฏหลักฐานเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง หรือหากพนักงานเจ้าหน้าที่มีข้อสงสัยว่าสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่จริงหรือไม่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงใด ก็สามารถให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ โดยอาศัยอำนาจตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใดๆก็ได้ โดยที่ดุลยพินิจในการรับจด

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับการพิจารณาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ จำเป็นต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่และเอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนนำไปประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นๆ เป็นสำคัญ จึงควรแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบด้วยว่า หากสอบสวนแล้วเห็นว่าไม่สามารถรับจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ บสท. ได้จะด้วยเหตุผลใดก็ตาม ให้แจ้งคำสั่งไม่รับจดทะเบียนพร้อมด้วยเหตุผลที่ประกอบด้วยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิง ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ พร้อมทั้งสิทธิในการอุทธรณ์ให้ บสท. ทราบโดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หรือส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นรายๆ ไป

๒. กรณีตามข้อ ๒ เห็นว่า ตามมาตรา ๗๔ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดไว้ว่าทรัพย์สินที่ บสท. จะบังคับจำนองหรือบังคับจำนำได้นั้น ย่อมต้องเป็นหลักประกันสำหรับสินทรัพย์คือคุณภาพ ซึ่งก็หมายความว่าสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. จะทำการบังคับจำนองและจำหน่ายด้วยวิธีการตามที่กำหนดในมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ย่อมต้องจำนองไว้กับ บสท. ฉะนั้น เมื่อ บสท. บังคับจำนองเข้ากับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันด้วยการเข้าไปรับโอนสิ่งปลูกสร้างนั้นไว้เอง และพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏว่าก่อนจดทะเบียนโอนให้กับ บสท. ย่อมต้องจดทะเบียนรับจำนองเสียก่อน โดยอนุโลมปฏิบัติตามข้อ ๓ ของคำสั่งกรมที่ดินและโล่หักงที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓ เรื่อง ศาลขายทอดตลาดที่ดินในระหว่างจดทะเบียนจำนอง เมื่อการจดทะเบียนรับจำนองกับการจดทะเบียนโอนให้แก่ บสท. นั้น กระทำในวันเดียวกัน กรณีย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องประกาศตามข้อ ๖ (๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. กรณี บสท. ขอให้กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานที่ดินต่างๆ อีกครั้งเกี่ยวกับการใช้แบบพิมพ์ (ท.ต. ๔) ในการยื่นขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากสำนักงานที่ดินปฏิบัติไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กล่าวคือ บางแห่งใช้แบบพิมพ์ (ท.ต. ๔) อย่างเดียว บางแห่งใช้ทั้งแบบพิมพ์ (ท.ต. ๑) และ (ท.ต. ๔) เห็นว่าตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๔๗ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ วางทางปฏิบัติไว้ชัดเจนแล้วให้ บสท. ผู้ได้มายื่นคำขอตามแบบพิมพ์ (ท.ต. ๔) ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ต. ๑, ท.ต. ๑ ก.) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๔.๕ และ ข้อ ๒๐ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือ

กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๓๕/ว ๓๔๓๔๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอน
อสังหาริมทรัพย์อันเป็นหลักประกันให้แก่ บสท. ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหาร
สินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจัดให้มีทั้งคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก.) และคำขอ (ท.ค. ๔)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชัยชัย วิจักขณ์

(ชัยชัย วิจักขณ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๔๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๓ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนมาก ที่ ๒๘๐๔๕/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทนปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๔๓๓ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๘ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับสิ่งหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ กระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งวางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน และปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอโดยกำหนดแนวทางในเรื่องการปิดประกาศไว้ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้กำนันท้องที่หรือผู้ที่เห็นสมควรนำไปปิด โดยจะทำหนังสือนำส่งหรือจะให้ลงนามรับในประกาศก็ได้ และหนังสือที่อ้างถึง ๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับสิ่งหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ได้กำหนดในเรื่องการปิดประกาศไว้ว่าการปิดประกาศที่สำนักงานที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิด สำหรับการปิดประกาศ ณ เขตหรือ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือส่งประกาศ และการปิดประกาศในบริเวณที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งประกาศให้กำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เป็นผู้ปิด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเจตนารมณ์ของกฎหมาย ระเบียบ หรือคำสั่งของทางราชการได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่า การปิดประกาศเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบดำเนินการเพื่อให้มีการปิดประกาศยังสถานที่ต่างๆ แต่เนื่องจากยังมีสำนักงานที่ดินบางแห่งผลกระทบในการนำส่งประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้จดทะเบียนเป็นผู้นำส่งประกาศเพื่อไปปิด ณ สถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดทำให้ผู้จดทะเบียนได้รับความเดือดร้อนและเกิดกรณี

ร้องเรียนขึ้น ดังนั้น เพื่อมิให้เกิดปัญหาความเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้มาติดต่อของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงขอให้จังหวัดส่งกำกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. การส่งประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และการส่งประกาศมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการส่งประกาศมรดกให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท ให้ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) เป็นหนังสือนำเสนอโดยอนุโลม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือจะมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่งก็ได้ แต่ห้ามผลการการนำส่งประกาศไปให้กับผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยเด็ดขาด เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอส่งประกาศด้วยตนเอง

๒. ก่อนส่งประกาศข้างต้นไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ตรวจสอบให้แน่ชัดว่าอยู่ ณ เขตใด เนื่องจากจะมีผลต่อการนับระยะเวลาประกาศ ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่การปิดประกาศที่ถือว่า “เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย” ฉบับสุดท้ายและในการส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้ส่งตรงไปยังบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ให้ส่งถึงผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

(๒) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลให้นำส่งถึงนายกเทศมนตรี หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบล

(๓) กรณีปิดที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดิน ให้นำส่งถึงกำนันในท้องที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของสิ่งหาริมทรัพย์นั้น

สำหรับการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากจะปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณีแล้ว ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก (ตามข้อ ๒๑ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗)

๓. กรณีผู้ขอประสงคนำส่งประกาศดังกล่าวด้วยตนเองให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน และให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวพร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้องนำประกาศดังกล่าวไปส่งยังสถานที่ใด เมื่อส่งแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

๔. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อส่งพ้นระยะเวลา ๓๕ วัน นับแต่วันที่หน่วยงานข้างต้นได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับแต่แต่ไม่ครบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังสถานที่จัดส่งประกาศตามข้อ ๒ (๑) (๒) (๓) แล้วแต่กรณี โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่เมื่อใด

ทั้งนี้ ในการส่งประกาศดังกล่าวห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหรือค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนด หรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดยไม่สมัครใจ และหากกรณีร้องเรียนในเรื่องราวดังกล่าวขึ้นกับสำนักงานที่ดินใดจะได้พิจารณาโทษตามควรแก่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลย์วุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลย์วุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๔๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๓ ๓๘๗๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๓ - ๓๒ ต่อ ๒๒๕

โครงการจัดทำคู่มือการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. ผู้อนุมัติโครงการ

นายบุญเชิด คัดเห็น อธิบดีกรมที่ดิน

๒. ผู้เห็นชอบโครงการ

นายมนต์เชียร ทองนิตย์ รองอธิบดีกรมที่ดิน

๓. ผู้เสนอโครงการ

นายสุจิต จงประเสริฐ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๔. คณะผู้จัดทำ

นางปภาวดี ธรรมสนอง รักษาการในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

นายสยมภู สุรเกียรติ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นางสาวอรพินธ์ ประเสริฐศักดิ์ หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นางบุษบา โพธิ์ทองศรีสิทธิ์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นางสาวปณณวีร์ แสงสุวรรณ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นายศุภวุฒิ ชิตมณี นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

นางสาวอมรวิทย์ ภักดี นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

นายยุพร อารีย์รักษากุล เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางสาววาสิตา นามชุม พนักงานบันทึกข้อมูล



การทำงานเพื่องาน

การทำงานที่ คีอ การปฏิบัติธรรม



งานเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับชีวิต งานทำให้ชีวิตอยู่รอดและมีคุณค่า ถ้าปราศจากงานเราจะไม่มีบทบาททั้งกายและใจ แต่คนไม่น้อยที่ไม่ชอบงานและไม่รู้จักทำงานอย่างถูกต้อง คอยหลบเลี่ยงงานหรือทำด้วยความเบื่อหน่าย จึงไม่ได้รับความสุขที่แท้จริงในชีวิต เพราะความสุขแท้มีแต่ในงาน และการทำงานก็เป็นการปฏิบัติธรรมอย่างหนึ่ง ซึ่งควรสนใจทำให้อีกต่อไป

การทำงาน คีอ การปฏิบัติธรรม การทำงานที่เป็นการปฏิบัติธรรมนั้น ต้องเป็นงานที่เป็นอัมมาชีพ คีอ เป็นงานประเภทที่ไม่เดือดร้อนแก่ใคร ไม่เป็นปัญหา ไม่สร้างความทุกข์ให้เกิดขึ้นในสังคม ไม่ทำลายสังคมให้พิกลพิการด้วยงานที่เราทำขึ้นมา อย่างนั้น เรียกว่าเป็นงานขอบ ผู้ที่ทำงานขอบอย่างนั้นเรียกว่าเป็นผู้ปฏิบัติธรรม ผู้ปฏิบัติธรรมนั้น ต้องทำงานอันเป็นหน้าที่ที่ถูกต้อง คีอ ไม่ผิดกฎหมาย ไม่ผิดศีลธรรม ไม่เป็นเหตุทำให้เกิดความยุ่งยากขึ้นในสังคมนั้นๆ จึงชื่อว่างานนั้นเป็นงานที่ถูกต้อง

ผู้ปฏิบัติธรรมนั้น ต้องทำงานด้วยสำนึกว่าเป็นหน้าที่ที่จะต้องทำ แต่อีกก็ไปตามหน้าที่ ไม่ได้ทำเพื่ออะไร ไม่หวังอามิส ไม่หวังอะไรทั้งนั้น สิ่งใดที่ได้มา ก็ได้มาตามเรื่องของงาน ไม่ได้ตั้งใจ ไม่ได้เสียใจเมื่อไม่ได้ ได้มาก ก็ได้ใจ ได้น้อย ก็ได้เสียใจ ได้เข้าไป ก็ได้เสียใจ ได้เร็วไป ก็ได้ใจจากการไถ่นั้น เพราะใจเราประกอบด้วยสติ ด้วยปัญญา คอยคุมอยู่ตลอดเวลา ผู้ใช้ธรรมะในการทำงาน เมื่อได้รับงานมาจะไม่คิดว่ามันเป็นเรื่องที่จะต้องทำ แต่คิดว่ามันเป็นหน้าที่ของเราที่จะต้องทำ หลักการทำงาน เราต้องทำงานด้วยใจรัก ทำงานด้วยความขยันขันแข็ง ความเอาใจใส่ ใช้สติปัญญาคิดค้นเพื่อทำงานให้ดีขึ้น ให้ก้าวหน้ายิ่งขึ้นต่อไป

คนมีค่าก็คือคนที่ทำงาน คนไร้ค่าก็คือคนไม่ทำงาน งานกับชีวิตเป็นของคู่กัน แยกออกจากกันไม่ได้ เมื่อเราแยกงานออกจากชีวิตเมื่อใด ชีวิตก็หมดค่าเมื่อนั้น เวลาใดเราไม่ทำงาน ชีวิตก็ไม่มีประโยชน์ พระพุทธเจ้าจึงสอนให้เรารู้จักทำงานให้เป็นอย่างดี ด้วยการปฏิบัติงานโดยที่พระองค์ทรงตั้งสอนให้เราทั้งหลายได้คิดอยู่เสมอว่า เวลาว่างไป บัดนี้ เราทำอะไรกันอยู่

เวลาที่ว่างไปนั้น มันไม่ได้ว่างไปแต่เวลาเฉยๆ แต่ทำชีวิตของเราให้เปลี่ยนแปลงไปด้วย คีอ เปลี่ยนในทางเจริญขึ้นและเสื่อมลงไปทุกวันทุกเวลา เราจึงควรทำชีวิตร่างกายของเราให้เป็นประโยชน์ ด้วยการปฏิบัติงานในหน้าที่ที่เราได้รับมอบหมาย หรือทำงานของเราเอง ให้เต็มเม็ดเต็มหน่วย เต็มกำลังความสามารถที่เราจะกระทำได้ อย่างอยู่นิ่งอยู่เฉย แต่คงอยู่ ด้วยการทำงาน ด้วยการปฏิบัติหน้าที่เป็นการปฏิบัติธรรม คีอ ทำงานเพื่องาน

โดย พระเทพวิสุทธิเมธี (ปัญญานันทภิกขุ)