

**ปัญหากรณีการขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือขอให้แจ้งคู่กรณีที่ขอ
จดทะเบียนทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล**

ด้วยปรากฏกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใด และกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนฯ ทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล ซึ่งตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ข้อ ๙ วางแนวทางปฏิบัติกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใดแต่ผู้นั้นมิได้มายื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้นั้นทราบว่า การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด และแนะนำให้หากผู้นั้นประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเช่นนั้นอีกให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบ และข้อ ๑๐ กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้นทราบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ และให้แนะนำผู้นั้นไปใช้สิทธิทางศาล เพื่อขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งต่อไป ซึ่งมีปัญหาว่า ทั้งสองกรณีดังกล่าวจะถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรู้แล้วว่า มีเหตุของการระงับการจดทะเบียนหรือได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว หากเกิดความเสียหายหรือมีการฟ้องร้องกันเกิดขึ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธว่าไม่เคยรับรู้หรือจะต้องรับผิดชอบด้วยได้หรือไม่ และการวางแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

เมื่อพิจารณาตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่า กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด เป็นการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลนั้นอย่างหนึ่ง ซึ่งตามมาตรา ๒๙ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติว่าการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลที่รัฐธรรมนูญรับรองไว้ จะกระทำมิได้เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งที่ปรากฏมีเพียงมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้นที่ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินได้ โดยผู้ขอจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินพร้อมเอกสารหลักฐานเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่ามีเหตุสมควรที่จะรับอายัดได้หรือไม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น การที่มีผู้แจ้ง

-/เป็นหนังสือ...

เป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนฯ โดยไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ เนื่องจากขัดกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว ประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ข้อ ๙ ซึ่งวางแนวทางปฏิบัติกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใดว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะพ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด และแนะนำให้หากผู้นั้นประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเช่นนั้นอีกให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

สำหรับกรณีมีผู้ยื่นคำขอเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าจะสิทธิหรือทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลนั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าวน่าจะเป็นกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถขอให้ศาลระงับการจดทะเบียน ยึดหรืออายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ และไม่สามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ด้วย เนื่องจากศาลและพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาว่ามีเหตุสมควรที่จะระงับการจดทะเบียนหรือไม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดิน ผู้ขอจึงหลีกเลี่ยงโดยการขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินแจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่ามีมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมีความประสงค์เพื่อให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนเกิดความไม่แน่ใจและเปลี่ยนใจที่จะไม่ทำนิติกรรมกับเจ้าของที่ดินที่จะขอจดทะเบียน เพราะหากทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวแล้วต่อมาภายหลังหากมีการฟ้องร้องให้เพิกถอนนิติกรรม คู่กรณีก็จะอ้างไม่ได้ว่าสุจริตและจะต้องได้รับความเสียหาย การที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบ อาจทำให้เจ้าของที่ดินได้รับความเสียหายได้ อันเป็นการกระทบสิทธิในทางจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดิน ซึ่งจะต้องมีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๒๙ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย เมื่อไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการให้ก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีทั้งคดีแพ่ง คดีอาญา และคดีปกครองได้ ประกอบกับกรณีดังกล่าวได้มีการฟ้องร้องกันต่อศาลแล้ว จึงเป็นอำนาจของศาลที่จะพิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยผู้ขอสามารถขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งศาลจะต้องพิจารณาว่ามีมูลหรือมีเหตุเพียงพอที่จะระงับการจดทะเบียนได้หรือไม่ อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินตามอำนาจของกฎหมายด้วย ทั้งนี้ หากเป็นกรณีที่ศาลได้พิจารณาแล้วว่าไม่อาจสั่งอายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ก็ไม่ควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับดำเนินการให้ได้อยู่แล้ว ดังนั้น

แนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ ซึ่งวางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณี ที่ขอจดทะเบียนทราบว่าจะสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้นทราบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ จึงชอบ ด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด และกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าจะสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล จะถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรู้แล้วว่ามีเหตุแห่งการระงับการจดทะเบียนหรือได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว หากเกิดความเสียหายและมีกรณีฟ้องร้องเกิดขึ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธว่าไม่เคยรับรู้หรือปฏิเสธความรับผิดชอบ ได้หรือไม่ เห็นว่า ทั้ง ๒ กรณีดังกล่าวเป็นการรับทราบข้อมูลของพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่ข้อมูลดังกล่าว แม้จะเป็นข้อมูลข่าวสารที่อยู่ในความครอบครองหรือควบคุมดูแลของหน่วยงานของรัฐ ตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการ ซึ่งบุคคล ย่อมมีสิทธิได้รับทราบและเข้าถึงข้อมูลในครอบครองของหน่วยงานของรัฐได้ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย แต่ข้อมูลดังกล่าวก็เป็นข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสิ่งเฉพาะตัวของบุคคล ซึ่งเป็นข้อมูล ข่าวสารส่วนบุคคลตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ด้วย ซึ่งย่อมจะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๕๖ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ที่บัญญัติให้ยกเว้น การเปิดเผยข้อมูลหรือข่าวสารที่จะกระทบต่อส่วนได้เสียอันพึงได้รับความคุ้มครองของบุคคลอื่น หรือเป็นข้อมูล ส่วนบุคคล และการกล่าวหรือไขข่าวแพร่หลายซึ่งข้อความหรือภาพไม่ว่าด้วยวิธีใดไปยังสาธารณชนอันเป็นการ ละเมิดหรือกระทบถึงสิทธิของบุคคลในครอบครัว เกียรติยศ ชื่อเสียง หรือความเป็นอยู่ส่วนตัวจะกระทำมิได้ ตามนัยมาตรา ๓๕ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย โดยที่ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลดังกล่าวก็เป็นข้อมูล ข่าวสารที่ไม่อยู่ในบังคับให้หน่วยงานของรัฐต้องเปิดเผยตามนัยมาตรา ๗ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติ ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งจะเปิดเผยได้จะต้องมีผู้ขอตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติ ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหากการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลอาจเป็นการรุกรานสิทธิ ส่วนบุคคลโดยไม่สมควร หน่วยงานของรัฐอาจมีคำสั่งไม่เปิดเผยก็ได้ตามนัยมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติ ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหากการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทบ ถึงประโยชน์ได้เสียของผู้ใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้นั้นเสนอคำคัดค้านภายในเวลาที่กำหนดตาม มาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ด้วย ทั้งนี้ หน่วยงานของรัฐ จะเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลที่อยู่ในความควบคุมดูแลของตนต่อหน่วยงานอื่นหรือผู้อื่นโดยปราศจาก ความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลทำให้ไว้วงหน้าหรือในขณะนั้นมิได้ ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่ง

-/พระราชบัญญัติ...

พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ดังนั้น จึงเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้คู่กรณีทราบตามที่ผู้ยื่นข้อดังกล่าวได้เองโดยไม่ต้องมีคำขอ หรือโดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ได้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้นได้ การวางแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ทั้ง ๒ กรณีดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติการแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด และกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าจะสงวนสิทธิที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลทั้งสองกรณี หากวางแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการได้ จะต้องมีการบันทึกลงบัญชีไว้เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและแจ้งคู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบ ซึ่งจะไม่มีกำหนดเวลาว่าจะมีการยื่นขอจดทะเบียนหรือไม่ เมื่อใด และอาจไม่มีเลยก็เป็นได้ รวมทั้งหากผู้ขอไม่แจ้งผลของคดีให้ทราบเมื่อคดีสิ้นสุดแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจทราบและไม่สามารถจำหน่ายบัญชีได้ ทำให้เกิดภาระแก่หน่วยงานและพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันมาก และหากพนักงานเจ้าหน้าที่ปลั้งผลตรวจสอบไม่พบหรือไม่ได้แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบก็อาจเป็นความประมาทเลินเล่อทำให้ผู้อื่นได้รับความเสียหาย พนักงานเจ้าหน้าที่อาจต้องรับผิดชอบโดยไม่จำเป็นอีกด้วย และการขอให้ดำเนินการทั้งสองกรณีดังกล่าวก็สามารถทำได้ง่ายกว่าการขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการขอยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งการขออายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะขอได้เพียง ๓๐ วัน และต้องมีการพิจารณาพยานหลักฐานว่ามีเหตุสมควรหรือไม่เพื่อคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินด้วย สำหรับกรณีที่มีการฟ้องร้องเป็นคดีกันในศาลแล้วก็ไม่สามารถขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะเป็นอำนาจของศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งศาลจะต้องพิจารณาว่ามีเหตุสมควรที่จะยึดหรืออายัดที่ดินได้หรือไม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินเช่นกัน และทั้งสองกรณีไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำได้ จึงเห็นว่า การวางแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ทั้งสองกรณีเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินด้วยและชอบด้วยกฎหมายแล้ว
