

ทำอย่างไรเมื่อต้องการตรวจสอบหลักทรัพย์...

กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติการตรวจสอบหลักทรัพย์ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่๒) พ.ศ.๒๕๕๗) เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลหรือนิติบุคคลหรือหน่วยงานของรัฐที่ประสงค์จะตรวจสอบหลักทรัพย์ได้รับการบริการด้วยความสะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง

๑. การตรวจสอบหลักทรัพย์ คืออะไร ?

การตรวจสอบหลักทรัพย์ คือ การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่ผู้ขอทราบเฉพาะชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล แต่ไม่ทราบรายละเอียดหรือเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยผู้ขอต้องการทราบว่าบุคคลหรือนิติบุคคลมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใด ห้องชุดห้องใดบ้าง และอยู่ ณ ที่ใดบ้าง

๒. ใครบ้างมีสิทธิขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ?

การตรวจสอบข้อมูลของบุคคลหรือนิติบุคคลใดว่ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ใดบ้าง ข้อมูลดังกล่าวถือเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.๒๕๔๐ การเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควรตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ฉะนั้น การเปิดเผยจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของข้อมูลที่ให้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้น ดังนั้น โดยหลักการแล้วบุคคลหรือนิติบุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน จึงไม่สามารถขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลอื่นได้ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยต่อศาล และเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐหรือบุคคลที่มีอำนาจตามกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ (๘) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งได้แก่

๒.๑ เอกชนผู้มีสิทธิตามกฎหมาย หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลผู้มีสิทธิที่ชอบด้วยกฎหมาย คือมีอำนาจที่กฎหมายให้การรับรองและคุ้มครอง เช่น สิทธิในทางหนี้ ได้แก่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด หรือทายาทผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหนี้ดังกล่าว มีสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้ที่มีต่อลูกหนี้ ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้เพื่อดำเนินการบังคับคดีให้ลูกหนี้(จำเลย) ชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด กรณีคดีที่ยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด คู่ความในคดีดังกล่าวยังไม่ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิตามมาตรา ๒๔ (๘) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคมการบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย ที่ สค ๑๘/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๓

กรณีผู้เป็นเจ้าของหนี้ตามคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความตามมาตรา ๑๓๘ และมาตรา ๑๔๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และมีหมายบังคับคดีแล้ว โดยผลของกฎหมายคดีนี้จึงถึงที่สุด จึงไม่ต้องมีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย ที่ สค ๘๕/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๗

กรณีผู้ขอเป็นทายาทของเจ้ามรดกหรือกรณีผู้จัดการมรดก ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของเจ้ามรดกเพื่อจัดการทรัพย์มรดก ถือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายตามมาตรา ๒๔(๘) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.๒๕๔๐ จึงสามารถยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของเจ้ามรดกได้

๒.๒ **หน่วยงานของรัฐ** หมายถึง กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา และให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ ขอตรวจสอบหลักทรัพย์เพื่อการนำไปใช้ตามอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐแห่งนั้น หรือเพื่อดำเนินการบังคับคดีเพื่อให้ลูกหนี้ของหน่วยงานของรัฐนั้นได้รับการชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด

๒.๓ **หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย** หมายถึง หน่วยงานของรัฐที่มีกฎหมายรับรองให้อำนาจในการตรวจสอบหลักทรัพย์ เช่น กรมสรรพากรอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด (ป.ป.ส.) อาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) อาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (ป.ป.ท.) อาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ป.ป.ง.) อาศัยอำนาจตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน (สตง.) อาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ และกรมสอบสวนคดีพิเศษ (D.S.I) อาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการสอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นต้น

๓. การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ต้องเตรียมเอกสารอะไรบ้าง ?

ผู้ขอต้องเตรียมเอกสาร เช่น

๓.๑ บัตรประจำตัวประชาชน (ต้นฉบับ)

๓.๒ สำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ)

๓.๓ หลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย เช่น คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด และหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด

๓.๔ กรณีผู้ขออ้างว่าคดีได้ถึงที่สุดโดยผลของกฎหมาย ผู้ขอต้องยืนยันและอ้างกฎหมายที่บัญญัติให้คดีถึงที่สุดนั้น เช่น คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งถึงที่สุดแล้วตามมาตรา ๑๓๘ และมาตรา ๑๔๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและมีหมายบังคับคดีแล้ว เป็นต้น

๓.๕ กรณีที่มีการมอบอำนาจ ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ และบัตรประจำตัวประชาชนผู้มอบอำนาจ หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน (ถ่ายเอกสาร) ที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของผู้รับมอบอำนาจ เป็นต้น

๔. ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ที่ไหนบ้าง ?

ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินหรือห้องชุดนั้นตั้งอยู่

การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา กรณีบุคคลธรรมดา เช่น สำนักงานที่ดินตามภูมิลำเนาเดิมของลูกหนี้ที่เคยอยู่อาศัย สถานที่ที่เคยย้ายไปดำรงตำแหน่งและภูมิลำเนาในปัจจุบัน เป็นต้น กรณีลูกหนี้เป็นนิติบุคคล เช่น สำนักงานที่ดินตามภูมิลำเนาเดิมที่บริษัทฯ เคยตั้งอยู่ หรือกรรมการของบริษัทฯ เคยอยู่อาศัย หรือสถานที่ที่บริษัทฯ หรือกรรมการบริษัทฯ เคยย้ายไปอยู่อาศัย หรือตามที่อยู่ในหนังสือรับรองของ บริษัทฯ ในปัจจุบัน เป็นต้น

๕. ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้กี่วิธี ?

๕.๑ เอกชนผู้มีสิทธิตามกฎหมาย ต้องไปยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ โดยนำหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินหรือห้องชุดของบุคคลที่ขอตรวจสอบไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือจะมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดำเนินการแทนก็ได้ ไม่สามารถส่งหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์ได้ เพราะพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ทำการตรวจสอบและสอบสวนให้ทราบว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายจริงหรือไม่ เอกสารหลักฐานที่นำไปแสดงเชื่อถือได้หรือไม่ เพื่อประโยชน์อะไร และจะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของข้อมูลหรือกระทบสิทธิของผู้ใดหรือไม่ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.๒๕๔๐ และผู้ขอต้องเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

๕.๒ หน่วยงานของรัฐ จะมอบอำนาจให้ผู้แทนของหน่วยงานของรัฐไปยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ หรือจะมีหนังสือขอให้ตรวจสอบหลักทรัพย์ไป ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ โดยแจ้งวัตถุประสงค์ว่าเพื่อการนำไปใช้ตามอำนาจหน้าที่ หรือเพื่อใช้ประกอบการบังคับคดีตามกฎหมายของหน่วยงานของรัฐนั้น โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของ

ราชการ พ.ศ.๒๕๕๐ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามระเบียบ กรณีมีหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ สำนักงานที่ดินจะส่งผลการตรวจสอบและเอกสารที่เกี่ยวข้อง(ถ้ามี) พร้อมทั้งแจ้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพื่อชำระให้สำนักงานที่ดินในภายหลัง โดยจะส่งเจ้าหน้าที่มาชำระ หรือชำระโดยเช็คไปรษณีย์ หรือธนาณัติ หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนดก็ได้ แต่หากว่าหน่วยงานของรัฐใดมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบหลักทรัพย์ ก็ให้แสดงกฎหมายดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินทราบเพื่อยกเว้นค่าธรรมเนียมให้ต่อไป

๕.๓ หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย

๕.๓.๑ มอบอำนาจให้ผู้แทนของหน่วยงานไปยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่

๕.๓.๒ มีหนังสือขอให้ตรวจสอบหลักทรัพย์ไปสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่หรือกรมที่ดิน

โดยหน่วยงานของรัฐดังกล่าวจะต้องแจ้งฐานะที่ใช้อำนาจขอตรวจสอบให้ชัดเจนด้วยว่ากรณีนี้เป็นการขอตรวจสอบในฐานะใดและเป็นการใช้อำนาจตามบทบัญญัติของกฎหมายใด เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการพ.ศ.๒๕๕๐ ต่อไป และไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบ การคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารหรือคำรับรองเอกสาร เพราะเป็นการปฏิบัติตามกฎหมาย

๖. ขั้นตอนการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ?

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ (ท.ด.๙) / พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอว่าเป็นผู้มีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ และตรวจสอบเพื่อประโยชน์อย่างไรโดยให้ระบุเลขประจำตัวประชาชน (เลข ๑๓ หลัก) หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (เลข ๑๓ หลัก) ของผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ไว้ในคำขอด้วย / ผู้ขอชำระเงิน

กรณีตรวจพบ :

- ตรวจอายุ
- กรณีที่ผู้ขอไม่สามารถระบุเลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถูกตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุเลขประจำตัวประชาชน พร้อมแจ้งชื่อบิดามารดา และอายุ หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล และที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของนิติบุคคลผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้ผู้ขอทราบด้วย
- ถ่ายโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด/เอกสารที่เกี่ยวข้อง (กรณีผู้ขอประสงค์ขอถ่ายสำเนาเอกสาร)

กรณีตรวจไม่พบ : - แจ้งผู้ขอรับทราบผลการตรวจสอบ

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินอนุมัติ /รับรองสำเนาเอกสาร และแจกสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ขอ

★ ระยะเวลาดำเนินการ

การดำเนินการ	ใช้ระยะเวลา ๔๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)
--------------	--

หมายเหตุ ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนรายชื่อผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ กรณีมีรายชื่อผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์จำนวนหลายรายระยะเวลาอาจต้องเพิ่มขึ้นตามข้อเท็จจริงดังกล่าว

๗. ค่าธรรมเนียม

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา	
	ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด
(๑) ค่าคำขอ (เก็บตามจำนวนลูกหนี้ที่ขอตรวจสอบ)	รายละเอียด ๕ บาท	รายละเอียด ๒๐ บาท
(๒) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนที่ดินจาก สื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่อ อิเล็กทรอนิกส์อื่น	ครั้งละ ๑๐๐ บาท	ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๑๐ บาท	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๔) ค่าจัดทำสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	แผ่นละ ๕๐ บาท	แผ่นละ ๕๐ บาท
(๕) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๒๐ บาท	เรื่องละ ๕๐ บาท

บทสรุป

เอกชนที่จะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ต้องเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมายกล่าวคือเป็นเจ้าของที่ดินตามคำพิพากษาถึงที่สุดหรือทนายความผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหนัดังกล่าวโดยสามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ และเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ ไม่สามารถส่งหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์ได้

กรณีหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย สามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ หรือมีหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ โดยไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบ เนื่องจากถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย

กรณีหน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) สามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ หรือมีหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ โดยสำนักงานที่ดินจะส่งผลการตรวจสอบและเอกสารพร้อมทั้งแจ้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบให้หน่วยงานของรัฐทราบ เพื่อจัดส่งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้สำนักงานที่ดินในภายหลัง ซึ่งจะชำระโดยส่งเจ้าหน้าที่ชำระ หรือชำระโดยเช็คไปรษณีย์หรือธนาคาติ หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด แต่หากว่าหน่วยงานของรัฐใดมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบหลักทรัพย์ ก็ให้แสดงกฎหมายดังกล่าวให้ทราบเพื่อยกเว้นค่าธรรมเนียมให้ต่อไป

การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ทั้งเอกชนและหน่วยงานของรัฐที่จะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ต้องระบุเลขประจำตัวประชาชน (เลข ๑๓ หลัก) หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (เลข ๑๓ หลัก) ของผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วย*

* คู่มือสำหรับประชาชน ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ.๒๕๕๘