

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๔๑๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓ มีนาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของเจ้าพนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๕๕๘ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งคำสั่ง ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง กำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ โดยคำสั่งดังกล่าวกำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ให้จดทะเบียนได้ไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ และเจ้าพนักงานที่ดินอื่น ๆ ในสำนักงานที่ดินให้จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ลดหลั่นกันตามความเหมาะสม และให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนจดทะเบียนแทนเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หัวหน้างานทะเบียนจดทะเบียนแทนเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกได้เฉพาะในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้เท่านั้น และหากผู้ดำรงตำแหน่งแต่ละตำแหน่งอยู่ปฏิบัติหน้าที่ราชการตามปกติห้ามมอบหมายให้บุคคลอื่นทำหน้าที่แทนเป็นอันขาด นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า มีสำนักงานที่ดินบางแห่งซึ่งผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามคำสั่งที่อ้างถึง กล่าวคือ ไม่ยอมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตน แต่ได้สั่งการหรือมอบหมายให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานที่ดินอื่นจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนแทน หรือยอม หรืออนุญาตให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานที่ดินอื่นจดทะเบียนไปก่อนแล้วให้รายงานผลการจดทะเบียนให้ทราบในภายหลัง ทั้งที่มีใช้กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจ

/ปฏิบัติหน้าที่...

ปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างแท้จริง ซึ่งเป็นการจงใจฝ่าฝืนคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว ทั้งที่เจตนารมณ์ของคำสั่งกรมที่ดินที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เป็นการกำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดินแต่ละตำแหน่งในสำนักงานที่ดินให้มีจำนวนทุนทรัพย์ลดหลั่นกันตามความเหมาะสม เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้มีการตรวจสอบถ่วงดุลจากเจ้าพนักงานที่ดินได้ตามความเหมาะสมกับความรู้ความสามารถของเจ้าพนักงานที่ดินในแต่ละระดับ โดยเฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีทุนทรัพย์ยิ่งสูงยิ่งจำเป็นต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินที่มีวุฒิภาวะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถในระดับสูงเป็นผู้พิจารณาตรวจสอบถ่วงดุลการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย รวมทั้งเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินในแต่ละระดับได้ทำงานตามกรอบหน้าที่และสามารถควบคุมดูแลงานจดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่ได้อย่างใกล้ชิด ดังนั้น การที่ผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือหัวหน้าฝ่ายทะเบียนในสำนักงานที่ดินบางแห่งไม่จดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนโดยจงใจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของกรมที่ดินที่กำหนดไว้ จึงเป็นการขัดกับข้อ ๔ ข้อ ๕ และข้อ ๙ ของคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว และเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ราชการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ ระเบียบของทางราชการ รวมทั้งเป็นการไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บังคับบัญชา ซึ่งสั่งในหน้าที่ราชการโดยชอบด้วยกฎหมาย และระเบียบของทางราชการ ตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑

จึงขอให้สั่งการและกำชับโดยเด็ดขาดแก่เจ้าพนักงานที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า นับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป หากมีเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนคนใดฝ่าฝืนไม่จดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร แต่ได้สั่งการ หรือมอบหมายให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานที่ดินอื่นจดทะเบียนในหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนแทน หรือยอม หรืออนุญาตให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานที่ดินอื่นจดทะเบียนไปก่อนแล้วให้รายงานผลการจดทะเบียนให้ทราบในภายหลัง ทั้งที่มีใช้กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างแท้จริงตามคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว กรมที่ดินจะถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินผู้นั้นจงใจไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งของทางราชการ ซึ่งเป็นความผิดทางวินัย และหากการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยคำสั่งดังกล่าวเกิดความผิดพลาดหรือเกิดความเสียหายขึ้น เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนตามทุนทรัพย์นั้นแต่ไม่ยอมจดทะเบียนตามทุนทรัพย์ของตน นอกจากจะต้องรับโทษทางวินัยแล้ว จะต้องรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและทางอาญาด้วย

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนตามทุนทรัพย์แต่ไม่ยอมจดทะเบียนตามทุนทรัพย์ของตน เป็นเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ซึ่งเป็นการจงใจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของกรมที่ดิน กรมที่ดินจะถือเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารงานที่ขาดประสิทธิภาพ และอาจใช้เป็นสาเหตุในการปรับเปลี่ยนเจ้าพนักงานที่ดินและหัวหน้าฝ่ายทะเบียนตามสมควรแก่กรณีต่อไป

สำหรับเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนแทนเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนตามทุนทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือจดทะเบียนไปทั้งที่มีใช้อำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตน กรมที่ดินก็ถือว่าเป็นการจงใจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งของกรมที่ดินด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ หากเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนในแต่ละระดับ ทุนทรัพย์ไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่ในสำนักงานที่ดิน หรือไม่สามารถจดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของตนเองโดยมีเหตุผลความจำเป็นที่ไม่สามารถจะหลีกเลี่ยงได้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนได้จดทะเบียนแล้ว ให้นำคำขอฯ (ท.ด.๑) เรียนให้เจ้าพนักงานที่ดินที่มีอำนาจหน้าที่ตามทุนทรัพย์ทราบและให้เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวระบุเหตุผลความจำเป็นลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) ที่มีทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนอยู่ในอำนาจหน้าที่ของตน ว่า “การจดทะเบียนรายนี้อยู่ในอำนาจหน้าที่และทุนทรัพย์ของข้าพเจ้า..... แต่เนื่องจากข้าพเจ้า....(ให้เขียนเหตุผลว่าไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้พร้อมอ้างอิงหลักฐานให้ชัดเจน),” แล้วลงชื่อพร้อมวันเดือนปีกำกับไว้ หากไม่ระบุเหตุผลหรือเพียงแต่รับทราบการจดทะเบียนโดยไม่มีเหตุผลประกอบข้ออ้างในการไม่จดทะเบียนที่สมควรแล้วจะถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนตามทุนทรัพย์นั้นจงใจไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งของทางราชการ

อนึ่ง โดยที่คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ ข้อ ๖ ได้กำหนดให้แต่ละสำนักงานที่ดินกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของหัวหน้าฝ่ายทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินทุกระดับให้เหมาะสมกับอัตราค่าจ้าง ปริมาณงาน และระดับตำแหน่ง โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ในฐานะเป็นเจ้าพนักงานที่ดินรับผิดชอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ ส่วนเจ้าพนักงานที่ดินอื่น ๆ ในสำนักงานที่ดินให้จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ลดหลั่นกันตามความเหมาะสม ดังนั้น จึงให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งพิจารณาทบทวนคำสั่งกำหนดทุนทรัพย์

/ในการ...

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งอาจกำหนดไว้นานมาแล้ว และทุนทรัพย์ อาจไม่เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน หรือปริมาณงานไม่เหมาะสมกับเจ้าพนักงานที่ดินในแต่ละระดับ ก็ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำสั่งกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนของเจ้าพนักงานที่ดินเสียใหม่ ให้เหมาะสมกับอัตราค่าจ้าง ปริมาณงาน และระดับตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินแต่ละระดับเสร็จแล้วรายงาน ผลการดำเนินการ พร้อมทั้งส่งสำเนาคำสั่งให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙, ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔