

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๗๔๘



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๗๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเรื่องให้ กรมที่ดินพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นสมควรปรับปรุงแนวทางหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการดำเนินการ ก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดิน พิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงได้วางระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ ตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และการหมายเหตุการเพิกถอน หรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นมาตรฐานเดียวกัน มีความถูกต้องชัดเจนและมีกระบวนการคุ้มครองสิทธิในการทำนิติกรรมของประชาชน มีความโปร่งใส และสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนได้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน
และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๖๖

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดิน พิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกสภารายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งวิธีการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน มีความถูกต้องชัดเจน และมีกระบวนการคุ้มครองสิทธิในการทำนิติกรรมของประชาชน ให้มีความโปร่งใส และสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนได้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๒๐ (๑) และข้อ ๒๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ และคำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๓๖๖/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๖ เรื่อง จัดตั้งกองควบคุมและพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือสำคัญประกอบกับกรมที่ดินได้มีประกาศ เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินส่วนแยก อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๗๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ คำสั่ง ประกาศ หรือหนังสือสั่งการอื่นใด ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ และผู้อำนวยการกองควบคุมและพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน

ข้อ ๖ กรณีมีข้อสงสัยว่า การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ มีความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก สั่งการให้ตรวจสอบข้อเท็จจริง โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือข้าราชการที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ หัวหน้าฝ่ายรังวัด เป็นกรรมการ และข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการระดับชำนาญการขึ้นไป ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด มอบหมาย เป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) สำหรับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยก ประกอบด้วย หัวหน้าฝ่าย/ด้านทะเบียน หรือข้าราชการที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ หัวหน้าฝ่าย/ด้านรังวัด เป็นกรรมการ และข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการระดับชำนาญการขึ้นไป ในสำนักงานที่ดินสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยก ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกมอบหมาย เป็นกรรมการและเลขานุการ

กรณีสำนักงานที่ดินส่วนแยก มีข้าราชการไม่เพียงพอ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงได้ ให้แจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามเขตท้องที่ความรับผิดชอบ เพื่อขอให้ส่งข้าราชการมาร่วมเป็นคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง

โดยให้คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ชัดเจน เพียงพอที่จะรับฟังได้ว่า มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ แล้วรายงานผลการตรวจสอบ พร้อมเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกทราบโดยมิชักช้า

ข้อ ๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ได้รับรายงานผลการตรวจสอบ ตามข้อ ๖ แล้ว ให้พิจารณาสั่งการ ดังนี้

(๑) กรณีปรากฏว่า มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีปรากฏว่า การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่มีเหตุต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ยุติเรื่องและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

ข้อ ๘ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก สั่งการให้ตรวจสอบข้อเท็จจริง ตามข้อ ๖ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายเหตุเรื่องระหว่างดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขลงในบัญชีายัด (บ.ท.ด. ๒๗) ทั้งบัญชีายัดเรียงตามตัวอักษรและบัญชีายัดเรียงตามหมายเลข สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน ให้ลงบัญชีายัดเรียงตามตัวอักษรเพียงบัญชีเดียว พร้อมกับให้บันทึกข้อมูลการอายัดลงในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดินลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เขียนข้อความลงในบัญชีายัดช่อง ๗ (หมายเหตุ) ว่า “ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ แปรลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกพิจารณาแล้ว ไม่มีเหตุต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นกรณีดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีายัดด้วยอักษรสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “ดำเนินการเสร็จแล้ว” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้ยกเลิกข้อมูลการอายัดที่บันทึกในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินเสีย

ข้อ ๙ เมื่อได้ลงบัญชีายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขแล้ว หากมีผู้ขอมาจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้ขอไว้ด้านหลังสัญญา ว่า “ข้าพเจ้า.....รับทราบแล้วว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ แปรลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน” และให้ผู้จดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้

กรณีผู้จดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐานด้านหลังสัญญา ว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้จดทะเบียนทราบแล้วว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ แปรนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ขอไม่ยอมลงชื่อรับทราบ แต่ผู้จดทะเบียนยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้แก่ผู้ขอต่อไป” โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

หมวด ๒

การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข

ข้อ ๑๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารนี้ ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) กรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๑ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๑๐ (๒) เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืนให้แก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์ควบคุม

และรักษาหลักฐานที่ดิน ๒ หรือฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัด แล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป

ข้อ ๑๒ กรณีหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุ ตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๖



(นายชยวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน