

การสอบสวนเปรียบเทียบ

ตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

การสอบสวนเปรียบเทียบ

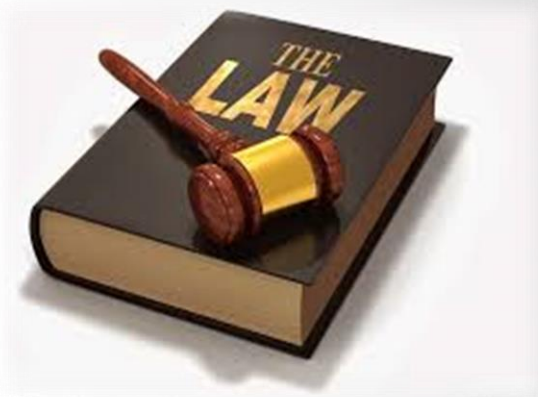
ความหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 60

“ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้วให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี”



การสอบสวนเปรียบเทียบ

ความหมาย(ต่อ)

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542

"การสอบสวน" หมายถึง การรวบรวมพยานหลักฐานและการดำเนินการอย่างอื่น ซึ่งพนักงานสอบสวนได้ทำไปเกี่ยวกับความผิดที่กล่าวหา เพื่อที่จะทราบข้อเท็จจริงหรือพิสูจน์ความผิดและเพื่อที่จะเอาตัวผู้กระทำความผิดมาฟ้องลงโทษ

"เปรียบเทียบ" หมายถึง เอาสิ่งหนึ่งเข้ามาเทียบกับอีกสิ่งหนึ่งเพื่อให้เห็นว่าใกล้เคียง เหมือนกัน หรือผิดกัน ถ้าเอามาเทียบกันดูแล้ว ฝ่ายที่มีภาษีกว่าเรียกว่า ได้เปรียบ ฝ่ายที่เป็นรองเรียกว่า เสียเปรียบ ถ้าจะเอาฝ่ายตนให้มีภาษีข้างเดียวเรียกว่า เอาเปรียบ

"เปรียบเทียบ" หมายถึง พิจารณาเทียบเคียงให้เห็นลักษณะที่เหมือนกันและต่างกัน



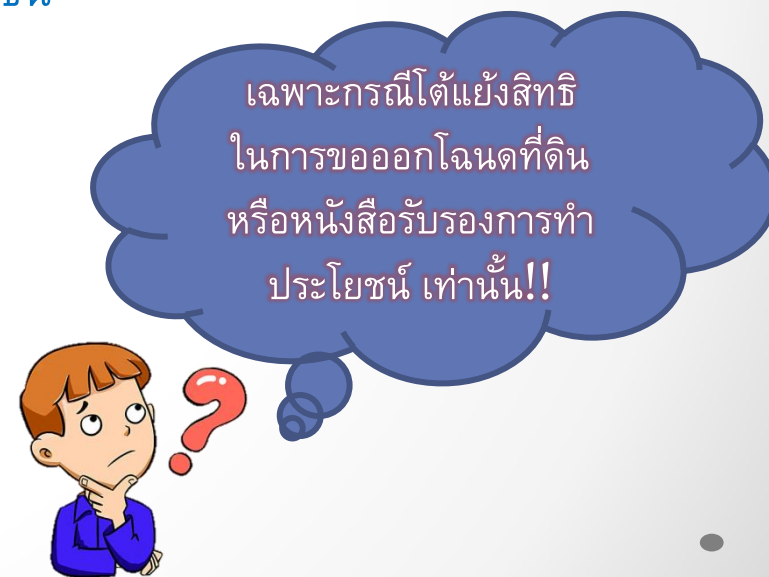
การสอบสวนเปรียบเทียบ

ความหมาย(ต่อ)

ดังนั้น

"การสอบสวนเปรียบเทียบ" ตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงหมายถึง

การรวบรวมพยานหลักฐานและการดำเนินการอย่างอื่น เพื่อค้นหาข้อมูลและข้อเท็จจริง ในกรณีที่มีการโต้แย้งสิทธิกันในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วนำข้อมูลหรือข้อเท็จจริงที่ได้มาเปรียบเทียบกันดูว่าข้อมูลข้อเท็จจริงของฝ่ายใด จะได้เปรียบกว่ากัน (มีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน)



เฉพาะกรณีโต้แย้งสิทธิ
ในการขอออกโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ เท่านั้น!!

ลำดับขั้นตอนของการสอบสวนเปรียบเทียบ



1. ต้องมีการโต้แย้งสิทธิในที่ดินที่ขอยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

2. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ

3. ถ้าคู่กรณีตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง (โดยทำบันทึกการเปรียบเทียบไปตามที่ตกลงกัน แล้วดำเนินการส่งการไปตามที่ตกลงกัน ตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายประกอบกัน)

4. หากคู่กรณีตกลงกันไม่ได้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร (โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานที่ดินผู้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ จะต้องทำบันทึกการเปรียบเทียบโดยพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายประกอบกับความเห็นของผู้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ว่าควรจะเป็นอย่างไร และเสนอผลการเปรียบเทียบพร้อมความเห็นและเหตุผลว่าฝ่ายใดควรมีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี (กรณียังไม่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอ) เพื่อใช้ดุลพินิจสั่งการต่อไปตามอำนาจหน้าที่)

มีต่อ

ลำดับขั้นตอนของการสอบสวนเปรียบเทียบ (ต่อ)



5. เมื่อส่งประการใดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ พร้อมแนบสำเนาคำสั่ง (ถ้ามี) ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปให้คู่กรณีทั้งสองฝ่าย

6. ให้ฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดิน หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไปดำเนินการฟ้องต่อศาล ภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง

7. ถ้ามีการฟ้องต่อศาลจะต้องรอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดของศาลต่อไป

8. ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง

หลักเกณฑ์ในการสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา 60 แห่ง ป.ที่ดิน

1. ต้องเป็นกรณี **“การขออนุญาตที่ดิน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์”** เท่านั้น หากมิใช่ แม้จะมีการโต้แย้งสิทธิกันก็ไม่สามารถนำบทบัญญัติตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้ได้



2. การโต้แย้งคัดค้านจะต้องเป็นการ **“โต้แย้งเรื่องสิทธิในที่ดิน”** ของผู้ขออนุญาตที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากเป็นประเด็นอื่น เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจใช้อำนาจตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้



3. ที่ดินที่บุคคลทั้งสองฝ่าย อ้างโต้แย้งสิทธิ นั้น จะต้องเป็นที่ดินที่สามารถ **ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้**

“หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 601/336 ลงวันที่ 17 เมษายน 2533”

หลักเกณฑ์ในการสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา 60 แห่ง ป.ที่ดิน (ต่อ)

ตัวอย่าง

กรณี ราชพัสดุคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ที่ราชพัสดุซึ่งกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามความในมาตรา 5 แห่ง พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ซึ่งอาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน จึงสามารถทำการสอบสวนเปรียบเทียบได้



พระราชบัญญัติ
ที่ราชพัสดุ
พ.ศ. ๒๕๑๘



“หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0713/21645 ลงวันที่ 26 กันยายน 2532 ตอบข้อหารือจังหวัดอุบลราชธานี”

หลักเกณฑ์ในการสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา 60 แห่ง ป.ที่ดิน (ต่อ)

ตัวอย่าง

กรณี สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ที่ดินซึ่งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้มาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 36 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 และอาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินจึงทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

“หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0729.4/12973 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2544 ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์”



หลักเกณฑ์ในการสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา 60 แห่ง ป.ที่ดิน (ต่อ)

ตัวอย่าง

กรณี การขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

การขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ เช่น ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ (ซึ่งไม่อาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้) และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หากมีการโต้แย้งสิทธิกัน ไม่ถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เนื่องจาก..ที่ดินที่เป็นที่ดินของรัฐดังกล่าว ผู้ใดจะมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองไม่ได้ และพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินก็ไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นที่ดินของรัฐดังกล่าวได้



หลักเกณฑ์ในการสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา 60 แห่ง ป.ที่ดิน (ต่อ)

แนววินิจฉัย



การสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้ในกรณีที่มีการโต้แย้งสิทธิกันระหว่างบุคคลสองฝ่ายซึ่งต่างอ้างว่าตนมีสิทธิในที่ดิน และอาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

กรณีที่เทศบาลคัดค้านการขออนุญาตที่ดินของวัด โดยอ้างว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน ไม่ถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิกันตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



“หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/21017 ลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2547 ตอบข้อหารือจังหวัดประจวบคีรีขันธ์”

การดำเนินการเกี่ยวกับการสอบสวนเปรียบเทียบ

แนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังนี้

1. การโต้แย้งคัดค้าน

1.1	กรณีโต้แย้ง ในวันรังวัด	ให้ช่างผู้ทำการรังวัดบันทึกถ้อยคำตามแบบ ท.ด. 16 ไว้เป็นหลักฐาน	
1.2	กรณีโต้แย้ง หลังวันรังวัด	แต่เป็นเวลาก่อนที่จะได้มีการประกาศครบกำหนด 30 วัน เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้รับคำขอ	
		กรณีเรื่องอยู่ฝ่ายรังวัด	กรณีเรื่องอยู่ฝ่ายทะเบียน
		รับคำขอตามแบบ ท.ด. 9 เสร็จแล้ว ส่งให้ฝ่ายรังวัดรวมเรื่องไว้	รับคำขอตามแบบ ท.ด. 9 เสร็จแล้ว ฝ่ายทะเบียนรวมเรื่องไว้

การดำเนินการเกี่ยวกับการสอบสวนเปรียบเทียบ (ต่อ)

แนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังนี้

2. การทำแผนที่พิพาท

กรณีโต้แย้งคัดค้านในวันทำการรังวัด

หากโต้แย้งเพียงส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดจัดทำรูปแผนที่พิพาท

กรณีโต้แย้งคัดค้านหลังจากทำการรังวัดเสร็จ
(ก่อนประกาศหรืออยู่ระหว่างประกาศ 30 วัน)

เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน 3 วัน นับแต่ครบกำหนดประกาศ เพื่อนัดคู่กรณีทำแผนที่พิพาท



การดำเนินการเกี่ยวกับการสอบสวนเปรียบเทียบ (ต่อ)

แนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังนี้

3. การประกาศ

กรณีที่ไม่มีเหตุขัดข้องประการอื่น นอกจากการจัดทำแผนที่พิพาท ให้ฝ่ายทะเบียนจัดทำประกาศให้แล้วเสร็จภายใน 3 วัน นับแต่ได้รับเรื่องจากฝ่ายรังวัด *

การนับระยะเวลาปิดประกาศ 30 วัน ให้เริ่มนับ 1 ตั้งแต่วันรุ่งขึ้นของวันปิดประกาศฉบับหลังสุดจนครบ 30 วัน หากครบกำหนดตรงวันหยุดราชการ ให้นับวันที่เริ่มทำงานต่อจากวันหยุดเป็นวันสุดท้ายของระยะเวลา**



* ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. 2542 ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2542

** เทียบเคียงตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2516 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2516

● และ ตามมาตรา 193/8 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การดำเนินการเกี่ยวกับการสอบสวนเปรียบเทียบ (ต่อ)

แนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังนี้

4. การโต้แย้งคัดค้านภายหลังประกาศครบกำหนด

เมื่อมีการโต้แย้ง ภายหลังประกาศ ครบกำหนด	- ให้นักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงว่า<u>ไม่อาจรับ</u>คำโต้แย้งคัดค้านไว้ดำเนินการได้ - หากผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ โดยจะไปทำความตกลงกับผู้ขอและแจ้งผลต่อนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 15 วัน ก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้โต้แย้งตามแบบ ท.ค. 16 พร้อมเรื่องไว้	
	กรณีทำความตกลงกันได้	กรณีไม่สามารถทำความตกลงกันได้
	ข้อตกลงชอบด้วยกฎหมาย ให้ดำเนินการไปตามข้อตกลงนั้น	ให้นักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป

“หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 9349 ลงวันที่ 9 เมษายน 2516”



การดำเนินการเกี่ยวกับการสอบสวนเปรียบเทียบ (ต่อ)

แนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังนี้

5. การนัดสอบสวนเปรียบเทียบ

กรณีการคัดค้านซึ่งไม่ต้องทำแผนที่ (คัดค้านทั้งแปลง)

ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน 3 วัน นับแต่ครบกำหนดประกาศ เพื่อนัดคู่กรณีทำการสอบสวนเปรียบเทียบ

กรณีการคัดค้านซึ่งได้มีการทำแผนที่พิพาทตามข้อ 2 และไม่มีกรณีต้องทำแผนที่พิพาทผู้คัดค้านรายอื่นอีก

ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน 3 วัน นับแต่ครบกำหนดประกาศ เพื่อนัดคู่กรณีทำการสอบสวนเปรียบเทียบ

กรณีการคัดค้านภายหลังจากวันทำการรังวัด ซึ่งช่วงรังวัดได้ออกไปทำแผนที่พิพาทเมื่อประกาศครบกำหนด 30 วันแล้ว

ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน 3 วัน นับแต่ได้รับเรื่องราวการรังวัดพร้อมแผนที่พิพาทจากฝ่ายรังวัด เพื่อนัดคู่กรณีทำการสอบสวนเปรียบเทียบ



การดำเนินการเกี่ยวกับการสอบสวนเปรียบเทียบ (ต่อ)

แนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังนี้

6. การสอบสวนเปรียบเทียบ	
6.1 กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งมาตามกำหนดนัด	ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงและทำการสอบสวนเปรียบเทียบ - ถ้าตกลงกันได้ ให้บันทึกข้อตกลงไว้ตามแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) - ถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้เสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งการให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งประการใด ให้แจ้งคำสั่งคู่กรณีทราบภายใน 2 วัน นับแต่วันที่ได้อ่านคำสั่ง
6.2 กรณีผู้ขอหรือผู้โต้แย้งมาตามนัดฝ่ายเดียว อีกฝ่ายมิได้มาและมีได้แจ้งข้อขัดข้อง	ถือว่าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการเช่นเดียวกับข้อ 6.1 เสร็จแล้วให้แจ้งผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่มาตามนัดทราบ ส่วนผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่ไม่มา ให้ส่งหนังสือแจ้งไปให้ทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
6.3 กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งทั้งสองฝ่ายมิได้มาตามกำหนดนัด	ให้ทำหนังสือนัดคู่กรณีมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบอีกครั้งภายใน 7 วัน นับแต่กำหนดนัดครั้งแรก โดยแจ้งวัน เวลา และสถานที่ให้คู่กรณีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ พร้อมทั้งระบุว่าหากผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาพบและไม่แจ้งข้อขัดข้อง พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งยกเลิกคำขอต่อไป - หากคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยังไม่มาดำเนินการและไม่แจ้งข้อขัดข้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกคำขอ - หากคู่กรณีทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาพบตามกำหนดนัด ให้ดำเนินการตามข้อ 6.1 หรือ 6.2 ต่อไป

การดำเนินการเกี่ยวกับการสอบสวนเปรียบเทียบ (ต่อ)

แนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังนี้

7. การสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ

การสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ต้องสั่งให้ชัดเจนตามที่เห็นสมควรว่าจะดำเนินการตามที่ผู้ขอได้ขอหรือตามที่ผู้คัดค้านได้คัดค้าน อย่างไร

คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบให้ระบุว่า “หากคู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจเห็นว่าตนเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินก็ให้ไปฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรม หรือถ้าเห็นว่าคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ไม่เป็นไปตามขั้นตอนหรือชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้ไปฟ้องคดีต่อศาลปกครอง ภายใน 60 วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง ถ้ามิได้ฟ้องหรือนำสำเนาคำฟ้องมาแสดงภายในกำหนด จะได้ดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดิน ได้สั่งการไว้ต่อไป” ด้วย

กรณีมีการฟ้องคดีอยู่ก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนเปรียบเทียบ เมื่อคดียังไม่ถึงที่สุด เจ้าพนักงานที่ดินจะไม่ใช้อำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบก็ได้ โดยการมีคำสั่งให้รื้อเรื่องการออกโฉนดที่ดินไว้เพื่อรอคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดของศาล ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่และดุลพินิจของเจ้าพนักงานที่ดิน ที่จะสั่งการตามที่เห็นสมควรได้*

* “ความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ในการประชุมครั้งที่ 2/2539 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2539 ซึ่งกรมที่ดินได้ตอบจังหวัดสระบุรีตามหนังสือ ที่ มท 0619/15655 ลงวันที่ 6 มิถุนายน 2539”



การดำเนินการเกี่ยวกับการสอบสวนเปรียบเทียบ (ต่อ)

แนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังนี้

8. การแจ้งคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ

การแจ้งคำสั่งให้แจ้งโดย **ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ**

ระบุว่า “ในกรณีที่ได้มีการฟ้องคดีต่อศาล ให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดด้วย หากมิได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินไปแสดงภายในกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินได้มีคำสั่งเปรียบเทียบไว้ต่อไป”



การดำเนินการเกี่ยวกับการสอบสวนเปรียบเทียบ (ต่อ)

แนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังนี้

9. พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ	
ผู้มีอำนาจในการดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่บุคคลต่อไปนี้ แล้วแต่กรณี	ผู้มีอำนาจในการสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่บุคคลต่อไปนี้ แล้วแต่กรณี
- เจ้าพนักงานที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมาย ในสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงาน ที่ดินจังหวัด/สาขา ส่วนแยก	- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
- นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ในท้องที่ ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน	- นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ในท้องที่ซึ่ง รัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน	



รูปแบบคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ



คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ มิได้มีการกำหนดรูปแบบไว้กำหนดเพียงให้**แจ้งเป็นหนังสือ**เท่านั้น แต่เนื่องจากคำสั่งดังกล่าว เกิดจากการใช้อำนาจของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับหรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล **จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง** ตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 36 และมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวด้วย

กรณีคำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ ต้องระบุ วัน เดือน ปี ที่ทำคำสั่ง ชื่อและตำแหน่ง พร้อมทั้ง มีลายมือชื่อของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งนั้น นอกจากนี้ยังต้องจัดให้มีเหตุผล ซึ่งอย่างน้อยจะต้องมี ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิง และข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการ ใช้ดุลพินิจ ประกอบด้วย



การฟ้องคดีต่อศาลปกครองในประเด็นเกี่ยวกับความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งตามมาตรา 60 วรรคหนึ่ง แล้ว ผู้ฟ้องคดีสามารถฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินต่อศาลปกครองได้ภายในระยะเวลาตาม มาตรา 60 วรรคสอง โดยไม่ต้องอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว เนื่องจาก ขั้นตอนตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นวิธีการปฏิบัติราชการ ทางปกครองที่กฎหมายกำหนดไว้เฉพาะ และมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรม หรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการ ไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่ กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539*