



คู่มือปฏิบัติงาน
การดำเนินการตามมาตรา ๖๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

กรมที่ดินมุ่งเน้นและเล็งเห็นความสำคัญในภารกิจอันเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน รวมถึงการดำเนินการกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เป็นไปโดยถูกต้อง รวดเร็วและมีมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ เพื่อให้มีการนำทักษะความรู้ที่สั่งสมจากรุ่นหนึ่งได้ประมวลถ่ายทอดไปยังรุ่นต่อไป และนำไปใช้เป็นแนวทางในการทำงาน เพื่อให้เกิดการนำแนวความคิดเดิมมาพัฒนาเป็นกระบวนการใหม่ รูปแบบใหม่ ที่จะอำนวยความสะดวกต่อประชาชนและรัฐในอนาคต และเพื่อให้เกิดการเรียนรู้อย่างเป็นระบบและมีมาตรฐานซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคลากรของหน่วยงานอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวอธิบดีกรมที่ดิน (นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ) จึงได้มีดำริให้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานที่อยู่ในกรอบภารกิจของกรมที่ดินขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้กับเจ้าหน้าที่และเป็นแหล่งศึกษาหาความรู้ต่อไป

โดยที่การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินและหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๕๗ แต่การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผ่านมามีพบว่าการเกิดความผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ด้วยสาเหตุหลาย ๆ ประการ ซึ่งการดำเนินการกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนี้ ในบางกรณีอาจจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่อาจแก้ไขโดยวิธีการอื่น แต่ในบางกรณีอาจแก้ไขเยียวยาโดยใช้หลักการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ การดำเนินการที่แตกต่างกันนี้บางครั้งอาจก่อให้เกิดความสับสนแก่เจ้าหน้าที่ในระดับต่าง ๆ ดังนั้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาและคณะกรรมการสอบสวนซึ่งตั้งโดยอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีแนวทางในการพิจารณา สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจึงได้จัดทำคู่มือการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยคู่มือของหนังสือเล่มนี้มีเนื้อหาครอบคลุมตั้งแต่ขั้นตอนการเริ่มดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับระเบียบ กฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา แนวคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา แนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดิน ตลอดจนหนังสือเวียนต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความสะดวกในการศึกษา ค้นคว้า อ้างอิง ต่อยอดความรู้ และนำไปใช้เป็นแนวทางการพิจารณาต่อไป

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

มีนาคม ๒๕๕๓

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ ๑ ที่มากับการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
๑. ที่มา	1
๒. การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	5
ส่วนที่ ๒ หลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
กรณีที่ ๑ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	9
กรณีที่ ๒ การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	12
กรณีที่ ๓ การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	14
ส่วนที่ ๓ คำพิพากษาฎีกา คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครองสูงสุดและแนวคำวินิจฉัยที่เกี่ยวข้อง	41
ส่วนที่ ๔ กฎหมาย กฎกระทรวง และมติที่ประชุมของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน	63
ภาคผนวก ก	77
- ตัวอย่าง แบบตรวจสอบขั้นตอนการดำเนินการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนตามความใน มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	79
- ตัวอย่าง รายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	81

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
- ตัวอย่าง รายงานการประชุมของคณะกรรมการสอบสวนฯ ครั้งที่ ๑	85
- ตัวอย่าง รายงานการประชุมคณะกรรมการสอบสวน ครั้งที่ ... (รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑)	87
- ตัวอย่าง หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวนตามนัย มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	89
- ตัวอย่าง โบราณวัตถุประกาศ (ท.ด. ๔)	91
- ตัวอย่าง หนังสือขอขยายระยะเวลาการสอบสวน	92
- ตัวอย่าง หนังสือขอเปลี่ยนแปลงกรรมการและเลขานุการใน คณะกรรมการสอบสวนฯ	93
ภาคผนวก ข	95
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๕๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล	97
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๑๔๓๐ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๑๔ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการบันทึกถ้อยคำของผู้มีส่วนได้เสีย	98
- ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีที่มีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖	99
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๕๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน	101
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่มีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒	102



สารบัญ(ต่อ)

หน้า

- สำเนาคำสั่งกรมที่ดินที่ ๗๔๐/๒๕๒๓ เรื่อง การเขียน การย่อ การขยาย และการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส. ๔ ง.)
ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓ 104
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓
เรื่อง การพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิ
สำหรับที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ 105
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๓/ว ๔๐๐๖
ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ 107
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๒/ว ๕๘๖๔
ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๔ เรื่อง การแก้ไขแผนที่ที่ลงผิดพลาด
คลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ 108
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๕
ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ใน
โฉนดที่ดิน 111
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจาก
มีการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ. ๒๕๒๕
ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๒๕ 115
- สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๓
ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออก
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 117
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๕๒๕๔
ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๑ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์ 120
- ตัวอย่าง คำสั่งผู้ว่าราชการจังหวัด ที่...../..... เรื่อง แก้ไขหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ 122

กรุงเทพมหานคร

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓
เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ 128
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๖๕๖๓
ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ 130
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘
ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมี
ปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ 133
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/ว ๓๔๗๗๖ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๗
เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับการสอบสวนพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่
ผู้รับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ 134
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐
เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ 136
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓.๕/ว ๐๓๕๖๓ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒
เรื่อง การลงโทษข้าราชการที่กระทำความผิดวินัย กรณีการออกหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดิน การสอบเขต การตรวจสอบเนื้อที่ การแบ่งแยก หรือ
การรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยมิชอบ 138
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒
เรื่อง การพิจารณาการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน 140
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๕.๔/ว ๐๕๒๓๕
ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ เรื่อง การสอบสวนและพิจารณาโทษ
เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ 141
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน
พ.ศ. ๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 143

ผู้ตรวจการ



สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕.๒/ว ๒๑๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	146
- สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	148
- แผนผังการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	150
- แผนผังการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	151
- แผนผังการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	152

บรรณานุกรม	153
-------------------	-----

ส่วนที่ ๑

ที่เกี่ยวกับการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. ที่มา

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แก่ผู้ใดแล้ว คำสั่งดังกล่าวย่อมเป็น “คำสั่งทางปกครอง” เนื่องจากเป็นคำสั่งที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเป็นผู้ออกคำสั่งซึ่งมีผลเป็นการก่อให้เกิดสิทธิแก่บุคคลผู้ได้รับคำสั่งดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕¹ และไม่ว่าคำสั่งนั้น จะได้ออกไปโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ตาม ก็จะมีผลบังคับตามกฎหมายอยู่เช่นนั้น จนกว่า จะปรากฏข้อเท็จจริงว่าคำสั่งดังกล่าวได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และผู้มีอำนาจตามกฎหมายได้ดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวแล้ว

ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เป็นต้นมา ได้มีการกำหนดบทบัญญัติที่ใช้บังคับแก่กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไป โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายควบคู่กันมา ด้วยเห็นว่าการดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไม่ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ใช้ความระมัดระวัง ความรอบคอบ ในการดำเนินการ หรือมีระเบียบปฏิบัติที่รัดกุม ครอบคลุมขั้นตอนการดำเนินการสักเพียงใดในบางกรณี ก็อาจออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ ซึ่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติขึ้นเพื่อเป็นเครื่องมือในการแก้ไขข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวให้ กลับมาถูกต้องหรือกลับคืนสู่สภาพเดิม คือ บทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มีการพัฒนา แก้ไข ปรับปรุงเพื่อให้เข้ากับยุคสมัย หรือทันต่อสถานการณ์ความเป็นไปของบ้านเมือง หรือสอดคล้องกับนโยบายของรัฐ ปัจจุบันมีการแก้ไขเพิ่มเติมมาแล้วถึง ๔ ครั้ง ได้แก่ การแก้ไขเพิ่มเติม ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ (พ.ศ. ๒๕๑๕), พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘, พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕)

¹ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๕ "คำสั่งทางปกครอง" หมายความว่า

(๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะ ก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวร หรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ

พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุดตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติว่า “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน มีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้ออกมาคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็น แต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”²

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะเห็นว่าบทบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติไว้เฉพาะการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น ไม่รวมถึง ใบจอง (น.ส.๒) และ ส.ค.๑ ซึ่งหากเป็นกรณีของใบจอง (น.ส.๒) ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน พ.ศ.๒๕๒๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๒๗ แต่ถ้าเป็น ส.ค.๑ ต้องดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เรื่องจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน แล้วแต่กรณี สำหรับกรณีของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มาตรา ๖๑ ได้บัญญัติถึงการเพิกถอนหรือแก้ไขไว้ ๓ กรณี ได้แก่

๑. การดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

² กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๔๔

๓. การดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามที่ศาลได้มีคำสั่งหรือ คำพิพากษาถึงที่สุด ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นอกจากนี้ยังมี มาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้มีการบัญญัติเพิ่มเติม ขึ้นมาภายหลังจากที่ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับแล้ว ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๑๔ (พ.ศ.๒๕๑๕) และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกหลายครั้ง ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจในการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และมีบางลักษณะใกล้เคียงกับการแก้ไข ตามมาตรา ๖๑

มาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ บัญญัติว่า “ ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงรับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

๑๗๑

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้นำความในวรรคสอง..... มาใช้บังคับโดยอนุโลม ”

ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่าการแก้ไขหรือเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย นั้น ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดวิธีการแก้ไขหรือเพิกถอนไว้ ๔ กรณี ตามมาตรา ๖๑ และมาตรา ๖๕ ทวิ ดังกล่าวข้างต้น แต่ในที่นี้จะได้กล่าวถึงการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามนี้มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนการแก้ไขตามมาตรา ๖๕ ทวิ จะกล่าวถึงเพียงในส่วนที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

๒. การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การดำเนินการกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งอยู่ในหน้าที่ความรับผิดชอบของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ เป็นภารกิจที่มีความสำคัญยิ่ง เพราะผลของการดำเนินการจะกระทบต่อสถานะแห่งสิทธิของบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของและผู้ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้น ๆ ตลอดจนภาพลักษณ์ของกรมที่ดิน การที่จะพิจารณาเพื่อดำเนินการกับที่ดินแปลงใด ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจึงต้องใช้ความระมัดระวัง ละเอียดรอบคอบและระลึกรู้เสมอว่า การนำมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้ จะเป็นทางเลือกสุดท้ายที่จะนำมาใช้โดยไม่อาจหลีกเลี่ยงเป็นอย่างอื่นได้ เนื่องจากในการดำเนินการเพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือรายการจดทะเบียนต่าง ๆ กระบวนการมิได้สิ้นสุดลงเมื่อได้มีคำสั่งดังกล่าวแล้วเท่านั้น แต่ผลแห่งการทำคำสั่งจะเป็นเหตุเริ่มต้นให้ผู้ได้รับผลกระทบจาก “คำสั่งทางปกครอง” ดังกล่าว สามารถยื่นอุทธรณ์คำสั่ง และนำไปสู่การฟ้องคดีต่อศาลปกครองต่อไป การที่ทางราชการได้ดำเนินการเพื่อให้มีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวโดยเร็ว ถือได้ว่าเป็นการเยียวยาความเสียหายของผู้ได้รับผลกระทบโดยสุจริตได้ในระดับหนึ่ง ดังนั้น การดำเนินการจึงต้องอาศัยข้อเท็จจริงที่ถูกต้องครบถ้วน สามารถอธิบายให้ผู้มีส่วนได้เสียและสังคมรับฟังได้

บทบัญญัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติถึงการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ใน ๓ กรณี ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว คือ

กรณีที่ ๑ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่ ๒ การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่ ๓ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในที่นี้จะกล่าวถึงหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการ โดยเริ่มจากกรณีที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๓ ตามลำดับ โดยพิจารณาเรียงจากเนื้อหาสาระ ขั้นตอน และความยุ่งยากในการพิจารณาดำเนินการ

แต่ก่อนที่จะเข้าสู่กระบวนการดังกล่าวควรที่จะทำความเข้าใจด้วยคำที่ปรากฏอยู่ในบทบัญญัติของกฎหมายทั้งที่มีคำนิยามไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินและที่ไม่ได้นิยามศัพท์ไว้ ดังนี้

ก. คำที่ประมวลกฎหมายที่ดินมิได้ให้ด้วยคำนิยามไว้ จึงต้องอาศัยความหมายตามที่ปรากฏในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.๒๕๔๒ ได้แก่

“การเพิกถอน” หมายถึง การยกเลิก

“การแก้ไข” หมายถึง ทำส่วนที่เสียให้คืนดีอย่างเดิม ดัดแปลงให้ดีขึ้น

ข. คำที่ประมวลกฎหมายได้ให้คำนิยามไว้ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

“ตลาดเคลื่อน” และ “ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” ทั้งสองคำนี้ก็ไม่ได้มีการนิยามความหมายไว้เช่นกันแต่พอที่จะให้คำจำกัดความได้ว่า

“ตลาดเคลื่อน” หมายความว่า กระทำไปโดยไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงหรือกระทำไปโดยไม่ตรงตามระเบียบคำสั่ง

“ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” หมายความว่า กระทำฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

ค. คำที่ไม่มีการนิยามความหมายไว้อีกคำที่มีความสำคัญและหากขาดไปเสียจะทำให้กระบวนการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินไปโดยไม่สมบูรณ์ อันจะส่งผลถึงความชอบด้วยกฎหมายของการพิจารณาทางปกครองทั้งหมดที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ได้แก่

“ผู้มีส่วนได้เสีย” ปรากฏความหมายตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๘๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือรายการจดทะเบียน ว่า ควรหมายความถึงเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ไม่ควรหมายความไปถึงผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินคนแรกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้น ๆ ด้วย ถ้าเป็นเรื่องแก้ไขเนื้อที่โดยที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกมาก่อน ผู้มีส่วนได้เสียก็ไม่ควรหมายความย้อนไปจนถึงผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่มี

การจดทะเบียนแบ่งแยกครั้งก่อนด้วย หากในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นบุคคลธรรมดาถึงแก่กรรมไปแล้ว ผู้มีส่วนได้เสียได้แก่ทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรมของผู้นั้นหรือผู้จัดการมรดก (เป็นไปตามแนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒(๒) เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๕.๒/ว ๒๑๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕) ดังนั้น การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียกรณีนี้ คณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมจะแจ้งบุคคลเพียงเท่าที่ปรากฏแก่คณะกรรมการสอบสวนฯ เท่านั้น

สำหรับผู้มีส่วนได้เสียซึ่งถูกศาลล้มละลายพิพากษาให้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และมีคำสั่งให้พิทักษ์ทรัพย์แล้ว (กรณีผู้มีส่วนได้เสียเป็นผู้รับจ้างซึ่งเป็นบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ หรือบริษัทประกันภัย) ผู้มีส่วนได้เสียในกรณีนี้คือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษามาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓

Blank form area with faint text and a large watermark logo at the bottom center.

ส่วนที่ ๒

หลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

กรณีที่ ๑ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด”

กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น จะต้องเป็นกรณีที่ศาลได้ทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามบทบัญญัติของกฎหมาย มิใช่เกิดจากการตกลงของคู่ความหรือศาลได้มีคำพิพากษตามยอม^๓ หรือคำพิพากษาเกี่ยวกับสิทธิของคู่ความ เช่น ศาลพิพากษาว่า โจทก์มีสิทธิในโฉนดที่ดินดีกว่าจำเลย หรือจำเลยไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยมีคำพิพากษาให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยตรง กรณีเช่นนี้ไม่อยู่ในเงื่อนไขของมาตรา ๖๑ วรรคแปด ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น แต่อยู่ในอำนาจของอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายที่จะพิจารณาและมีคำสั่งตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยนำเอาข้อเท็จจริงที่ศาลได้รับฟังเป็นที่ยุติในกระบวนการพิจารณานั้น มาใช้เป็นเหตุผลประกอบการพิจารณาดำเนินการอย่างไรก็ตาม กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งในกรณีนี้ จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป

นอกจากศาลจะทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ศาลจะต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อีกด้วย^๔ กรณีดังกล่าวนี้ต่างจากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ โดยมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอน

^๓ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๓๕๖/๒๕๔๕

^๔ บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕/๑๒๕๑ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๐

รายการจดทะเบียน และกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแต่ศาลมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ที่ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด ทั้งนี้เพราะนิติกรรมที่เป็นโมฆะย่อมเสียเปล่าเสมือนไม่มีการทำนิติกรรม จึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่งอีก⁵ ทั้งนี้ เนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่เป็นการรับรองนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่จะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายได้ เมื่อมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้นิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นโมฆะ การจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่มีผลใช้บังคับ ซึ่งแตกต่างจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่ย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอน หรือสิ้นผลโดยเจือเวลาหรือโดยเหตุอื่นตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๔๒ วรรคสอง ดังนั้น แม้ว่าศาลจะได้ทำการไต่สวนและวินิจฉัยแล้วว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากศาลมิได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นด้วยแล้ว ก็ไม่อาจใช้มาตรา ๖๑ วรรคแปด มาบังคับใช้กับกรณีนี้ได้ จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่งต่อไป

สำหรับวิธีการเพิกถอน หรือแก้ไขตามคำพิพากษา หรือคำสั่ง “ถึงที่สุด” ของศาลที่คดีได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖ และแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒ ได้กำหนดวิธีการดำเนินการ ดังนี้

๑. เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำสำเนาคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวที่จำศาลรับรองสำเนา พร้อมหนังสือรับรองคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดมาแสดง

๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากผู้ยึดถือไว้ (คู่ตัวอย่างหนังสือแจ้งฯ ในภาคผนวก) หากมีการนำมามอบให้ ก็ให้ออกไปรับ (ท.ค.๕๑)

⁵ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐

ไว้เป็นหลักฐาน หากไม่ส่งมอบมาพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการออกใบแทนโดยถือว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย แต่ไม่ต้องสอบสวนตามมาตรา ๖๑ วรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ และให้หมายเหตุด้วยอักษร สีแดงถึงเหตุที่ไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินมาด้วย

๓. ถ้าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ให้เพิกถอนหรือแก้ไขนั้น มีชื่อหรือรายการไม่ตรงกับกรณีที่ศาลสั่งหรือมีการจดทะเบียนภาระผูกพัน ไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

๔. กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้หมายเหตุด้วย วิธีขีดเส้นคู่ขนานลงที่ด้านหน้าของ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วบรรยายด้วย อักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) นี้ ได้เพิกถอนตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขคำที่...../.....คดีหมายเลขแดงที่...../..... ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๕. กรณีที่ต้องแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ขีดฆ่าตอนที่ คลาดเคลื่อนแล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วบรรยายด้วยอักษรแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขคำที่...../.....คดีหมายเลขแดง ที่...../.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๖. กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์บางส่วน ให้ดำเนินการดังนี้

๖.๑ ให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอน โดย วิธีกันเขตรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยก ด้วยหมึกสีเขียว แล้วแสดงเครื่องหมายเส้นสีเขียวไว้ที่ด้านข้างหรือด้านล่างของรูปแผนที่ พร้อมเขียน ข้อความต่อท้ายว่า “เขตที่ดินบางส่วนที่เพิกถอนออกจากรูปแผนที่เดิมตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๖.๒ ให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงในสารบัญญัตินิติภาระจดทะเบียนใต้รายการสุดท้ายว่าได้ “ได้เพิกถอนที่ดินบางส่วนตามรูปแผนที่หมายสีเขียวตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดี

หมายเลขแดงที่...../..... ลงวันที่..... จำนวนเนื้อที่.....คงเหลือ
เนื้อที่.....แล้ว ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๗. เมื่อดำเนินการแก้ไขตามข้อ ๑ - ๕ แล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์คืนแก่ผู้ยึดถือไป กรณีเพิกถอนให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เพิกถอนไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น ส่วนกรณีตามข้อ ๖ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๖.๑ และ ๖.๒ แล้ว ให้เก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นเช่นเดียวกัน

๘. การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนี้ ไม่ต้องแจ้งผู้มีส่วนได้เสียก่อน^๖ อีกทั้งไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเรียกค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

กรณีที่ ๒ การดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้”

กรณีนี้เป็นการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดคลาดเคลื่อนโดยมีหลักฐานชัดเจน เช่น เขียนหรือพิมพ์ชื่อตัว ชื่อสกุลผิด เลขที่โฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ที่อยู่หรือเนื้อที่ผิดพลาด เป็นต้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการแก้ไข ดังนี้

๑. การบันทึกถ้อยคำยินยอมของผู้มีส่วนได้เสียให้ใช้แบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ค.๑๖) และบันทึกให้ชัดเจนว่า การแก้ไขจะแก้ไขอย่างไร เพราะเหตุใดจึงต้องมีการแก้ไขหรือเพิกถอน ผู้มีส่วนได้เสียทราบแล้วไม่ขัดข้องในการที่จะแก้ไขหรือเพิกถอนนั้น^๗

๒. เมื่อผู้มีส่วนได้เสียให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่

^๖ กรณีการเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว กรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้โดยไม่ต้องแจ้งผู้มีส่วนได้เสียก่อน

^๗ แบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ค.๑๖) ดังแนบท้าย

^๘ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการแก้ไข ดังนี้

ในการมอบอำนาจดังกล่าว

การมอบอำนาจดังกล่าว... (The text in this block is extremely faint and largely illegible, appearing to be a long paragraph of text.)

การมอบอำนาจดังกล่าว... (This block contains a few lines of text, continuing the faint document content.)

การมอบอำนาจดังกล่าว... (This block contains a few lines of text, continuing the faint document content.)

การมอบอำนาจดังกล่าว... (This block contains a few lines of text, continuing the faint document content.)

การมอบอำนาจดังกล่าว... (This block contains a few lines of text, continuing the faint document content.)

วรรคเจ็ด ประมวลกฎหมายที่ดินจะมีได้ให้คำนิยามไว้ให้หมายความรวมถึงคำว่า “รูปแผนที่” ไว้ก็ตาม แต่ในกรณีรูปแผนที่ที่ผิดตำแหน่งมิได้มีส่วนใดถูกต้อง เช่น น.ส. ๓ ก. เดิมได้ลงรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศคลาดเคลื่อน เมื่อต่อมามีการออกโฉนดที่ดินโดยการย้ายรูปแปลงที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นเหตุให้รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินมีความคลาดเคลื่อนตามไปด้วย โดยหลักแล้วหากเจ้าของที่ดินไม่ยินยอมให้แก้ไข การดำเนินการในกรณีนี้จะต้องดำเนินการโดยผ่านกระบวนการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไรก็ตามการแก้ไขรูปแผนที่ในกรณีนี้หากเจ้าของที่ดินได้มายื่นคำขอรับจดทะเบียนแล้วสำนักงานที่ดินพบข้อเท็จจริงดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินสามารถใช้อำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้^๘

กรณีระบุดือนที่ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคลาดเคลื่อน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ เป็นไปตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๑๑๓/๒๕๔๕ “เจ้าหน้าที่แก้ไขเดือนในใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นการดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดในข้อ ๑๘ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ เพื่อให้ทราบว่าเป็นใบแทนออกเมื่อวันเดือนปีใด กรณีไม่ใช้การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีหลักฐานชัดเจนว่าได้ระบุ เดือนที่ออกใบแทนคลาดเคลื่อน เจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยไม่ต้องแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย”

กรณีที่ ๓ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน มีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้”

การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง นี้ เป็นการดำเนินการเมื่อ “ความปรากฏว่า” ซึ่ง ปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้วว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงหรือกระทำไปโดยไม่ตรงตามระเบียบคำสั่งหรือ

^๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/๑๐๖๕๔ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๓ ตอบข้อหารือจังหวัดอุบลราชธานี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๖/ว ๑๐๖๕๕ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๓

กระทำฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกไปคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การพิจารณาว่ากรณีใดจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พิจารณา ดังนี้

ประการแรก โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขนั้น มีสถานะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ หรือเป็นเพียงเอกสารหรือแบบพิมพ์ของทางราชการ หากยังไม่มีสถานะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ไม่อาจใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เช่น การปลอมโฉนดที่ดินขึ้น ทั้งฉบับ เดิม ดัดทอนหรือแก้ไขประการใด ๆ ในเอกสารที่แท้จริงประทับตราปลอม ลงลายมือชื่อปลอมในแบบพิมพ์ แม้ว่าการลงลายมือชื่อนั้นจะใช้แบบพิมพ์อันแท้จริงของกรมที่ดิน ก็ไม่อยู่ในบังคับตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่จะต้องเพิกถอน ส่วนการพิจารณาคำเอนกการนั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางไว้ว่า ให้แจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยปฏิบัติตามนัยมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕^๙ แต่ถ้าโฉนดที่ดินนั้นผู้มีอำนาจลงนามได้ลงนามในโฉนดที่ดินที่แท้จริง แม้ว่าการออกจะไม่ถูกต้องตามขั้นตอนถือว่าโฉนดที่ดินนั้นออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน^{๑๐} หรือในกรณีที่โฉนดที่ดินนั้น เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามเรียบร้อยแล้ว แต่การแจกนั้นไม่ชอบด้วยมาตรา ๕๗ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แจกผิดคน ไม่ว่าจะการจดทะเบียนนั้นจะชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อการแจกนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ถึงถือว่าไม่ได้อำนาจโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อไม่มีสถานะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ไม่สามารถใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้เช่นกัน

ประการที่สอง เมื่อพิจารณาได้ว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีสถานะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

^๙ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕

มาตรา ๖๕ การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณา การอย่างอื่นที่เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้องทราบอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือ

การแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น ก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่ในขณะที่เป็นไป

ในการดำเนินการเรื่องใดที่มีการให้ที่อยู่ไว้กับเจ้าหน้าที่แล้ว การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นแล้ว

^{๑๐} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒

การพิจารณาในลำดับต่อไปให้พิจารณาว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นเป็นการออกหรือเป็นการเปลี่ยนแปลงตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะถ้าเป็นการเปลี่ยนแปลง เช่น เปลี่ยน น.ส.๓ เป็น น.ส.๓ ก. หากปรากฏในภายหลังว่ารูปแผนที่และเนื้อที่ที่เจ้าพนักงานที่ดินใช้อำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ สั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ที่ไม่ถูกต้องตามหลักการ เมื่อการสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่สืบเนื่องมาจากอำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ การแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ที่ไม่ถูกต้องก็ต้องเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหลักเจ้าหน้าที่ผู้ใดเป็นผู้ออกคำสั่งทางปกครอง บุคคลผู้นั้นย่อมมีอำนาจแก้ไขคำสั่งปกครองของตนได้ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง แต่อย่างไรก็ตามในกรณีที่สืบเนื่องมาจากการใช้อำนาจตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินได้เคยตอบข้อหารือว่า “ การตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ใช่เป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ แต่ถือเป็นการสอบเขตที่ดิน เมื่อได้ทำการรังวัดตรวจสอบแล้วปรากฏว่า การครอบครองไม่ตรงตามรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส.๓ และมีได้เป็นการสมยอมเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ให้ตรงตามความเป็นจริงตามมาตรา ๖๕ ทวิ บรรดทนาย แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่เมื่อการรังวัดตรวจสอบ (สอบเขต) ได้ดำเนินการไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนเป็นเหตุให้มีการสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนตามไปด้วย การรังวัดตรวจสอบเนื้อที่และการสั่งการตามมาตรา ๖๕ ทวิ จึงเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เนื่องจากมาตรา ๖๑ มิได้บัญญัติให้ทำการเพิกถอนการรังวัดหรือเพิกถอนคำสั่งที่ให้แก่แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ จึงให้เพิกถอนการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม”¹¹

ประการที่สาม โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปนั้น ชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในขณะนั้นหรือไม่ อย่างไร ให้พิจารณาว่าการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เช่น ที่ดินนั้นมีการครอบครองทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพท้องถิ่นตลอดจนกิจการที่ทำประโยชน์หรือไม่ ที่ดินเป็นที่ดินประเภทใด ต้องห้ามมิให้ออกตามกฎหมายกระทรวงหรือไม่ บุคคลที่ขอออกมีสภาพเป็นบุคคลอันอาจถือสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมายและวิธีการออกถูกต้องหรือไม่ อย่างไร หากพิจารณาแล้วเห็นว่าได้ดำเนินการครบตามหลักเกณฑ์แล้ว ก็ไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขแต่อย่างใด เช่น ออกโดยใช้ ส.ค.๑ สำหรับที่ดินแปลงอื่น เป็นการออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่หากพิสูจน์ได้ว่าที่ดินแปลงนั้นมี ส.ค.๑ จริง แต่ได้นำมาออกผิด

¹¹ บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๕.๓/๑๗๐๐ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๔๓ เรื่อง หารือการแก้ไข น.ส.๓ และรายการจดทะเบียน

แปลงก็เป็นเพียงการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้น สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้โดยนำ ส.ค.๑ แปลงที่ถูกต้องมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้นต่อไป¹²

สำหรับผู้มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนี้ เดิมประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดให้เป็นอำนาจของอธิบดีที่จะใช้ดุลยพินิจในการที่จะมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในการแก้ไขเพิ่มเติมต่อมาได้แก้ไขเป็นอำนาจของอธิบดี สำหรับโฉนดที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และได้แก้ไขโดยกำหนดให้เป็นอำนาจของอธิบดี สำหรับกรุงเทพมหานคร และผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับจังหวัดอื่นตามลำดับ แต่ในการแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อปี พ.ศ.๒๕๕๓ ได้แก้ไขโดยกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขให้เป็นการถูกต้องต่อไป จนกระทั่งในการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุดตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้แก้ไขให้เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีหรือ ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน และแก้ไขหลักการเดิมของมาตรา ๖๑ ที่กำหนดให้การเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นอำนาจหรือดุลยพินิจของผู้มีอำนาจที่จะดำเนินการหรือไม่ก็ได้ตามที่เห็นสมควร แต่ภายหลังจากที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ.๒๕๔๓ เป็นต้นมา ได้เปลี่ยนหลักการเดิมเป็น “อำนาจหน้าที่” ที่จะต้องดำเนินการ

เมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ สามารถแบ่งการดำเนินการตามนัยดังกล่าวออกเป็น ๔ ช่วง ได้แก่

- ช่วงที่ ๑ การดำเนินการของจังหวัดก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา
- ช่วงที่ ๒ การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ
- ช่วงที่ ๓ การพิจารณาจัดทำคำสั่งและการดำเนินการของกรมที่ดิน
- ช่วงที่ ๔ การดำเนินการภายหลังมีคำสั่งแล้ว

¹² คอบข้อหารือจังหวัดสงขลา ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๘.๓/๓๕๖๔๒ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

ช่วงที่ ๑ การดำเนินการของจังหวัดก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

การดำเนินการของจังหวัดก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา เป็นส่วนที่สำคัญอย่างยิ่งในกระบวนการพิจารณาเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากข้อเท็จจริงที่ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนจากการตรวจสอบของจังหวัด จะทำให้กรมที่ดินสามารถดำเนินการกระบวนการต่อไปได้ อย่างรวดเร็ว สามารถตอบข้อสงสัยให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียและสังคมรับฟังได้ ทั้งยังเป็นการลดความเสียหาย และเปิดโอกาสให้ผู้ที่ต้องได้รับผลกระทบสามารถได้รับการเยียวยาได้อย่างรวดเร็ว กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕.๒/ว ๒๑๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕¹³ โดยให้จังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ความโดยชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาให้เป็นที่ยุติว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงใดได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะเหตุใด พร้อมทั้งจัดส่งสำเนาเอกสารหลักฐานซึ่งได้มีการรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ไปประกอบการพิจารณา โดยรายงานของจังหวัดจะต้องมีข้อเท็จจริง ดังนี้

๑. รายละเอียดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๑.๑ ออกให้แก่ผู้ใด เมื่อใด เนื้อที่เท่าใด

๑.๒ ออกโดยวิธีใด โดยอาศัยหลักฐานใด

๑.๓ ปัจจุบันผู้ใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินดังกล่าว และมีภาระผูกพันหรือไม่ อย่างไร พร้อมทั้งส่งสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดิน พร้อมสารบบที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปประกอบการพิจารณา

๒. กรณีเป็นการออกทับที่ดินของรัฐ

๒.๑ กรณีเป็นการออกทับที่สาธารณประโยชน์ให้ตรวจสอบว่าที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทใด เกิดขึ้นได้อย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด และมีหลักฐานการสงวนหวงห้ามหรือไม่ อย่างไร ให้จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไปประกอบการพิจารณา เช่น หลักฐานการสงวนหวงห้าม, ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์, หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.), สารบบที่ดินของ น.ส.ล.

๒.๒. กรณีเป็นการออกในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า

¹³ ดูรายละเอียดหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕.๒/ว ๒๑๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕

ให้ตรวจสอบว่าที่ดินหวงห้ามดังกล่าวเกิดขึ้น โดยอาศัยกฎกระทรวง มติคณะรัฐมนตรี หรือกฎหมายใด ตั้งแต่เมื่อใด

๒.๓ กรณีเป็นการออกในเขตปฏิรูปที่ดินหรือออกในที่ดินสงวนหวงห้ามอื่น ๆ ให้ตรวจสอบและดำเนินการทำนองเดียวกับข้อ ๒.๒ กรณีที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน หากเดิมเป็นเขตป่าไม้ ควรตรวจสอบให้ชัดเจนด้วยว่าเป็นพื้นที่ที่สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเข้าดำเนินการหรือไม่

กรณีเป็นการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมิชอบในเขตที่ดินของรัฐ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นก่อน¹⁴

คำว่า “ที่ดินของรัฐ” ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๔ ได้ให้คำจำกัดความว่า “ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท เช่น ที่ป่าสงวนแห่งชาติ ที่สงวนหวงห้ามของรัฐ ที่สาธารณประโยชน์ และที่ราชพัสดุ เป็นต้น” ดังนั้น “ที่ดินของรัฐ” ตามระเบียบดังกล่าว จึงหมายถึง สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งรวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามนัยมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ที่กร้างว่างเปล่า ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ และที่ป่าไม้ แต่การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติโดยมิชอบด้วยกฎหมายจะต้องนำเสนอคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นก่อนหรือไม่นั้น กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวด ๑(๑)(ข) ได้กำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการสอบสวนฯ ให้เข้าไปร่วมพิจารณาสอบสวนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวแล้ว การนำเสนอคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นอีกก็จะเป็นการซ้ำซ้อนกับองค์กรซึ่งได้กำหนดโดยกฎหมายและเกินเลยไปจากเจตนารมณ์ที่ต้องการให้การพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว

¹⁴ หนังสือกรมที่ดิน ที่ ทอ ๐๗๑๕๖ ๓๕๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ ข้อ ๒

๓. กรณี โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกทับซ้อนกันให้ตรวจสอบดังนี้

๓.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ทับซ้อนกันทุกแปลง โดยมีรายละเอียดเช่นเดียวกับข้อ ๑

๓.๒ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้ออกทับกันอย่างไร ทั้งแปลงหรือบางส่วน หากเป็นกรณีที่ทับกันเพียงบางส่วน ให้ระบุตำแหน่งและเนื้อที่ที่ทับกันด้วยว่าอยู่บริเวณใด เนื้อที่เท่าใด ทั้งนี้ ให้จำลองรูปแผนที่ของแปลงที่ดินที่ทับกันนั้นลงในสำเนาระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือสำเนาระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน (แล้วแต่กรณี) พร้อมหมายชี้แสดงตำแหน่งให้ชัดเจน

๓.๓ กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินออกทับซ้อนกันให้ตรวจสอบว่าตำแหน่งที่ดินในพื้นที่จริงถูกต้องตามที่ปรากฏในระวางรูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินหรือไม่ ประการใด ให้ลงตำแหน่งที่ดินในสำเนาระวางแผนที่โดยหมายชี้ให้ชัดเจน และควรตรวจสอบตำแหน่งที่ดินจากรูปแผนที่ที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลง เพื่อประกอบการพิจารณาว่ามีการทับซ้อนกันจริงหรือไม่ พร้อมส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงข้างเคียงและสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของที่ดินแปลงข้างเคียงไปประกอบการพิจารณา

๔. ตรวจสอบรายละเอียดอื่น ๆ เพิ่มเติม ดังนี้

๔.๑ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบลใด

๔.๒ ที่ดินดังกล่าวปัจจุบันอยู่ในท้องที่อำเภอใด

๔.๓ ที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี หรือไม่

๕. ให้จังหวัดให้ความเห็นว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร และควรพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ประการใด

ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงถูกต้องครบถ้วน เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบสามารถตรวจสอบพิจารณาเรื่องราวได้สะดวก รวดเร็ว ในทุกระดับชั้น

กรณีจังหวัดดำเนินการไม่ครบถ้วน ได้แก่

(๑) กรณีเป็นการนำ ส.ค.๑ สำหรับที่ดินแปลงอื่นมาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไม่มีการตรวจสอบว่าที่ดินแปลงนั้นมีหลักฐานที่ดินอื่นสำหรับที่ดินอีกหรือไม่ และไม่ได้ตรวจสอบให้ปรากฏด้วยว่า ส.ค.๑ ฉบับดังกล่าว แท้จริงตั้งอยู่ ณ ที่ใด เป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงใด

(๒) ไม่ส่งสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินไปประกอบการพิจารณา หรือส่งไปแล้วแต่ไม่ครบทุกหน้า หรือไม่ตรวจสอบว่าเป็นปัจจุบันหรือไม่

(๓) ไม่ตรวจสอบว่าที่ดินปัจจุบันอยู่ในท้องที่ตำบล อำเภอ จังหวัดใด

(๔) กรณีที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทับซ้อนกัน ไม่ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินจากที่ดินแปลงข้างเคียง เมื่อที่ดินข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปจากหลักฐานเดิม และไม่ส่งสำเนาสารบบที่ดินแปลงข้างเคียงเฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปเพื่อประกอบการพิจารณา

(๕) ไม่เสนอรายชื่อบุคคลที่จะเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกรณีที่จะต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้เสนอชื่อข้าราชการระดับชำนาญงานหรือชำนาญการ(ระดับ ๕ เดิม) ของสำนักงานที่ดินอีกคนหนึ่งเป็นกรรมการ ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ พ.ศ. ๒๕๔๔

(๖) ขาดการจัดลำดับข้อเท็จจริงที่ทำให้สามารถเข้าใจข้อเท็จจริงได้รวดเร็วและง่ายขึ้น

(๗) กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐจังหวัด ยังไม่ได้้นำเรื่องเข้าที่ประชุมคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กบร.จังหวัด) เพื่อพิจารณาและมีความเห็น พร้อมทั้งส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวไปประกอบการพิจารณาตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ ข้อ ๒

(๘) ไม่ส่งรูปแผนที่ลงระวางหมายชี้แสดงการทับซ้อนไปประกอบการพิจารณา

(๙) จัดทำรูปแผนที่แนบท้ายคำสั่งอธิบดีไม่ถูกต้อง

(๑๐) ไม่ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ถูกต้องแน่ชัดเสียก่อน เช่น ตำแหน่งที่ดินที่ทับกันนั้น ถูกต้องหรือไม่ หลักฐานที่นำมาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงที่นำรังวัดหรือไม่ ประการใด เป็นต้น

กรณีที่ไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑

กรณีที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ หรือไม่จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป ที่นำเสนอต่อไปนี้เป็นเพียงตัวอย่างศึกษาเท่านั้น เช่น

(๑) กรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ทวิ หรือการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น เดินสำรวจฯ ทับที่สาธารณประโยชน์หรือทับที่ของบุคคลอื่น หรือมีเหตุขัดข้องซึ่งไม่อาจแก้ไขได้ เช่น ผู้ขอ นำ น.ส.๓ ก. มาขอเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้นำดำเนินการแจกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอ ระหว่างนั้นผู้ขอได้แบ่งขายที่ดิน ไปให้ผู้อื่น ซึ่งทำให้ผู้ขอไม่สามารถนำ น.ส.๓ ก. แปลงลงเหลือมารับโฉนดที่ดินได้ จึงเป็นเหตุขัดข้องที่ไม่อาจแก้ไขได้ เช่นนี้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอมีอำนาจหน้าที่ที่จะพิจารณายกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจฯ ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติกรมที่ดิน แต่เมื่อยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วให้รายงานกรมที่ดินทราบ อนึ่ง คำสั่งยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นคำสั่งทางปกครอง จึงต้องแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบตามนัยหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕¹⁵

(๒) กรณีแจ้งการครอบครองไว้ แล้วออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อมาจึงทราบว่าได้แจ้ง ส.ค.๑ ไว้ผิดตำบล ให้อำเภอสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเสนอจังหวัด เมื่อจังหวัดอนุมัติให้แก้ไขแล้วก็ให้แก้ไขหลักฐานหมู่บ้านและตำบลตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๖/๕๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘ ข้อ ๒.

(๓) กรณีการแก้ไขรูปแผนที่ที่ลงผิดพลาดคลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตามหนังสือ ที่ มท. ๐๖๐๕/๒/ว ๕๘๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๔¹⁶

(๔) กรณีมีการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และ ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในที่ดิน น.ส.๓ ก. แปลงเดียวกัน และยังไม่มีการแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ ออกไป เช่นนี้ โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ ซึ่งได้มีการประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินก่อนที่ จะแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ ย่อมเป็นโฉนดที่ดินตามกฎหมาย แต่โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ เมื่อยังไม่ได้ออกไป จึงเป็นเพียงแบบพิมพ์ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินซึ่งออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ แต่หากเป็นกรณีที่ได้มีการแจกโฉนดที่ดินมาตรา ๕๘ ทวิ ไปก่อนที่ จะได้มีการประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา

¹⁵ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๒๕.๑/ว ๒๗๘๕๔ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๔

¹⁶ คุราชะเคียคหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๕/๒/ว ๕๘๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๔

๕๘ ตรี โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี ย่อมเป็นโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๕) กรณีการพิจารณาดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว. ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ ข้อ ๒.)¹⁷

(๖) กรณีที่เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายได้หมดสิ้นไปแล้ว เช่น คลาดเคลื่อนเนื่องจากออกทับทางสาธารณประโยชน์ ต่อมาได้แบ่งหักส่วนดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือออกโฉนดที่ดินโดยกันส่วนที่เป็นทางออก เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนจึงหมดสิ้นไป ไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ อีกต่อไป

(๗) การออก น.ส.๓ ก. ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยมีได้ผ่านการพิจารณาของอธิบดีกรมที่ดิน ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๔ ไม่เป็นสาเหตุให้การออก น.ส.๓ ก. ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แต่อย่างไร เป็นแต่เพียงมิได้ปฏิบัติให้ครบถ้วนตามระเบียบเท่านั้น

(๘) ในกรณีโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. จากการเดินสำรวจ ค้างแจกเกินกว่า ๑๐ ปี หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเพื่อแจกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ให้แก่ผู้นำเดินสำรวจตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๓๕๖๕๑ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางแก้ไขปัญหา น.ส. ๓ ก. และโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจ ค้างแจก จนครบถ้วนแล้ว แต่ยังไม่สามารถแจกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้ ควรถือว่าเป็นกรณีมีเหตุขัดข้องไม่อาจแก้ไขเช่นเดียวกัน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมมีอำนาจหน้าที่ที่จะสั่งยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. นั้น¹⁸

การดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินซึ่งอยู่ในระหว่างดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้บัญญัติยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้ใช้ความใหม่แทน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม

¹⁷ คุรยละเอียดหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

¹⁸ บทความ "เจ้าหน้าที่ยกเลิกเพิกถอนแก้ไข" นายอวัชย์ ธิมาสาร วารสารที่ดิน ปีที่ ๔๘ ฉบับที่ ๖

ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๑ อันทำให้หลักการเกี่ยวกับเพิกถอนแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติไว้¹⁹ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในบัญชีอายุ (บ.ท.ค.๒๗) ทั้งบัญชีอายุเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอายุเรียงตามหมายเลข ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ เรื่องการอายุที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ (เดิม) (ปัจจุบันคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) โดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เขียนข้อความลงในบัญชีอายุช่อง ๗ (หมายเหตุ) ว่า "ที่ดิน (หรืออสังหาริมทรัพย์) แปลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน (หรือแก้ไข)" แล้วลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ ต่อเมื่อดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีอายุด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า "ดำเนินการเสร็จแล้ว" แล้วลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามข้อ (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้อยู่ได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้อยู่ต่อไปได้

¹⁹ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔

ช่วงที่ ๒ การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน วรรคสอง “ก่อนที่จะดำเนินการตาม วรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจ เรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทน คณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

๑๓๑

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๑ การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน และ หมวด ๒ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

บทบัญญัติในมาตรา ๖๑ วรรคสอง ถึงวรรคห้า และวรรคสุดท้าย เป็นบทบัญญัติที่ได้กำหนดขั้นตอน วิธีการ และระยะเวลาการดำเนินการเพื่อนำไปสู่การที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายจะมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ถูกต้อง

โดยกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ในหมวด ๑ และหมวด ๒ ไว้ และกรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน) ได้มีหนังสือคู่มือการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสอบสวน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรื่อง การพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย วางแนวทางการดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปโดยถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะได้อธิบายในลำดับต่อไป

ตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติไว้ว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับการทำประโยชน์แปลงใดเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาแล้ว ก่อนที่จะได้มีคำสั่ง แก้ไขหรือเพิกถอนอย่างไร จะต้องตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นมาคณะหนึ่ง เพื่อดำเนินการสอบสวนเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวเสียก่อน

คณะกรรมการสอบสวนดังกล่าว มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่าอย่างน้อยจะต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ ซึ่งกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๑ กำหนดให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ประกอบด้วย

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือผู้แทน ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้า (เดิม) ขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควรเป็นกรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้า (เดิม) ขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ (หากจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียน

อสังหาริมทรัพย์ด้วย จะต้องตั้งข้าราชการระดับหัว (เดิม) ขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพิ่มอีกคนหนึ่งเป็นกรรมการ)

กรณีที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกาะหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมป่าไม้ เป็นกรรมการด้วย

สำหรับกรณีที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกาะหรืออยู่ในเขตป่าไม้ดังกล่าว การตั้งผู้แทนของกรมป่าไม้ ปัจจุบันดำเนินการดังนี้

ป่าสงวนแห่งชาติ เขตที่ได้จำแนกให้เป็นป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตอุทยานแห่งชาติ เขตป่าไม้ชายเลนเฉพาะส่วนที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และเขตห้ามล่าสัตว์ป่า เดิมให้ตั้งหัวหน้ากลุ่มปฏิบัติการกิจในราชการบริหารส่วนภูมิภาค (ด้านป่าไม้) สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมท้องถิ่น หรือผู้ที่หัวหน้ากลุ่มมอบหมายตั้งแต่ระดับ ๗ (เดิม) ขึ้นไป ต่อมากรมป่าไม้ได้มีจัดหน่วยงานและกำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบในส่วนราชการกรมป่าไม้ตามกฎหมายกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.๒๕๕๑ ได้กำหนดในส่วนของ การแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จากเดิมมอบหมายให้ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑ - ๑๕ เป็นผู้แทนกรมป่าไม้ โดยมอบหมายให้เจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑ - ๑๑ หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาที่รับผิดชอบพื้นที่ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับชำนาญการหรืออาวุโสเป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ ดังนั้น ในกรณีมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในเขตพื้นที่ป่าฯ จึงต้องตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นผู้แทนกรมป่าไม้²⁰

เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ได้มีการโอนภารกิจจากกรมป่าไม้ ไปเป็นกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืชแล้ว การตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายดังกล่าวจึงต้องตั้งผู้แทนจากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนฯ แทน ปัจจุบันกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ได้มอบหมายให้ผู้อำนวยการสำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๑ - ๑๖ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการ หรือชำนาญการ ขึ้นไปร่วมเป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ²¹

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายได้กำหนดตัวผู้ดำรงตำแหน่งที่จะต้องตั้งเป็นกรรมการไว้แล้ว จึงเป็นเรื่องที่ผู้มีอำนาจจะต้อง

²⁰ หนังสือกรมที่ดิน ความมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๑๔๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ หน้า ๒

²¹ หนังสือกรมที่ดิน ความมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๑๔๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ หน้า ๑

ตั้งบุคคลผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าว หากไม่ตั้งจะทำให้คำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนดังกล่าวไม่สมบูรณ์ การดำเนินการใด ๆ ของคณะกรรมการสอบสวนซึ่งไม่สมบูรณ์ย่อมส่งผลถึงการทำคำสั่งทางปกครองที่อาจจะไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น แม้บุคคลซึ่งดำรงตำแหน่งตามที่กฎหมายกำหนดจะถูกตั้งให้เป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรือขาดความเป็นกลางในการพิจารณาทางปกครอง ตามมาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕ ผู้มีอำนาจก็ตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ ทั้งนี้เพราะการตั้งคณะกรรมการสอบสวนเป็นเพียงการเตรียมการเพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครอง²² แต่เมื่อได้แต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการแล้ว คณะกรรมการสอบสวนจะต้องปฏิบัติตาม หมวด ๒ ของพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕²³

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ขั้นตอนต่อไปเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวนฯ ที่จะดำเนินการดังนี้

๑. การรับทราบคำสั่ง เมื่อกรมที่ดินได้ส่งคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ให้จังหวัดแล้ว จังหวัดควรรีบแจ้งคำสั่งดังกล่าวให้ประธานคณะกรรมการสอบสวนทราบโดยเร็ว เมื่อประธานคณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่งแล้ว ให้จัดส่งสำเนาการรับทราบคำสั่งไปให้กรมที่ดินทราบโดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ส่วนการแจ้งให้คณะกรรมการอื่นทราบเป็นหน้าที่ของประธานคณะกรรมการสอบสวนที่จะต้องรีบดำเนินการ

๒. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวนฯ

๒.๑ ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

๒.๒ มีอำนาจเรียกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา

๒.๓ แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข

๒.๔ รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ภายในกำหนดระยะเวลา

²² คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ ๓๕๗/๒๕๔๖, ๔๒๔/๒๕๔๖

²³ หนังสือกรมที่ดิน ที่ บท ๐๕๑๖.๒/๑๕๘๒๓ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๕ ตอบข้อหารือจังหวัดพะเยา

๓. ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน

๓.๑ ก่อนดำเนินการสอบสวนคณะกรรมการสอบสวนต้องนัดประชุมเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงตลอดจนเอกสารหลักฐานและพยานบุคคลของเรื่องที่ได้รับแต่งตั้งให้สอบสวน กำหนดประเด็นและแนวทางในการสอบสวน ว่าจะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานใด ผู้ใดเป็นผู้มีส่วนได้เสีย และพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องมีบุคคลใดที่จะต้องสอบสวน เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริง โดยบันทึกไว้ในรายงานการประชุมด้วย

๓.๒ ดำเนินการสอบสวนโดยรวบรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคล ที่รายงานการประชุมกำหนดไว้ให้ได้ความโดยชัดแจ้งว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

๔. การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบนี้ เป็นเพียงการแจ้งให้ทราบผลการพิจารณาตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ ซึ่งมีใช้การใช้อำนาจตามกฎหมายที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคล จึงมิได้เป็นการแจ้งคำสั่งทางปกครอง

๔.๑ “ผู้มีส่วนได้เสีย” ดังได้กล่าวในคำนิยามแล้วว่า หมายถึงเฉพาะผู้ที่จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น โดยในการแจ้งหากจะต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ จะต้องแจ้งผู้ที่จะมีส่วนได้หรือเสียสิทธิโดยเหตุแห่งการเพิกถอนรายการจดทะเบียนหรือรายการจดทะเบียนดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ให้คำนึงถึงสถานะของบุคคลตามกฎหมายของผู้รับแจ้งด้วย เช่น ในฐานะผู้จัดการมรดก ในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับจ้างกรณีผู้มีส่วนได้เสียเป็นนิติบุคคล ให้พิจารณาถึงอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคล หากมีการมอบอำนาจให้กระทำการแทน (ต้องเป็นการมอบอำนาจให้มีอำนาจยินยอม หรือคัดค้านการแก้ไขหรือเพิกถอนดังกล่าวได้) ให้แนบเอกสารเกี่ยวกับการมอบอำนาจดังกล่าวไว้ในสำนวนการสอบสวนด้วย กรณีเป็นส่วนราชการต้องตรวจสอบให้ชัดเจนว่า กรณีดังกล่าวส่วนราชการใดเป็นผู้มีส่วนได้เสีย แล้วจึงมีหนังสือแจ้งไปถึงส่วนราชการย่อยหรือต้นสังกัด เช่น กรณีที่ดินของกรมชลประทาน กระทรวงการคลัง ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินราชพัสดุได้มอบอำนาจในการคัดค้านหรือให้ความยินยอมในการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว²⁴

²⁴ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๐๓๐๘ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ข้อสังเกต

(๑) กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีภาระผูกพันจำนอง แต่ได้ชำระหนี้ซึ่งจำนองเป็นประกันแล้ว และผู้รับจำนองได้สลักหลัง โฉนดจำนองและมอบสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองคืนให้แก่ผู้จำนองแล้ว แต่ยังไม่มีการจดทะเบียนโฉนดจำนอง การจำนองย่อมระงับสิ้นไปแล้ว ตามนัยมาตรา ๗๔๔ (๑) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจำนองจึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียอีก

(๒) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝาก หากอยู่ในระหว่างการใช้สิทธิได้ ผู้ขายฝากหรือทายาทของผู้ขายฝากย่อมเป็นผู้มีส่วนได้เสีย

๔.๒ วิธีการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

๔.๒.๑ รูปแบบหนังสือแจ้ง ให้ทำเป็นหนังสือที่แสดงถึงข้อเท็จจริงข้อกฎหมายที่เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเข้าใจได้อย่างเพียงพอต่อการใช้สิทธิโต้แย้งคัดค้าน ตลอดจนระยะเวลาที่สามารถโต้แย้งคัดค้าน และส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่คณะกรรมการสอบสวนฯ (ตามตัวอย่างในภาคผนวก ก.)

๔.๒.๒ การส่งหนังสือแจ้งและที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสีย ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียทุกคนที่ปรากฏอยู่ในสารบบที่ดินแปลงดังกล่าว หรือถ้าผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ที่อยู่อื่นไว้ในเรื่องราวการสอบสวนข้อเท็จจริง ก็ถือว่าเป็นที่อยู่ที่ได้ให้ไว้แก่เจ้าหน้าที่แล้ว การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น เมื่อได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น ก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ไปถึงตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕

๔.๒.๓ หากไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบตามข้อ ๔.๒.๒ ได้ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย (ไม่ต้องจัดทำประกาศขึ้นใหม่แต่อย่างใด) ไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ ๑ ฉบับ หากอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินส่วนแยก ให้ปิดที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกด้วย^{๒๕} โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๔ เป็นหนังสือ นำส่งโดยอนุโลม แล้วให้รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งรวมไว้ในเรื่อง^{๒๖}

^{๒๕} ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ข้อ ๒๑ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๗

^{๒๖} แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒(๓) เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕.๒/ว ๒๑๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕

สำหรับการนับระยะเวลา กรณีที่มีการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง (ผู้มีส่วนได้เสียในกรณีนี้จึงมีเวลาที่จะยื่นคัดค้านได้ภายใน ๔๕ วันนับแต่ปิดหนังสือแจ้งฉบับสุดท้าย) ข้อพึงระวัง คือในการปิดหนังสือแจ้งดังกล่าว คณะกรรมการสอบสวนฯ ควรตรวจสอบว่าที่ดินตั้งอยู่ในเขตการปกครองใด (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง) เพราะการนับระยะเวลาจะเริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่มีการปิดหนังสือแจ้งโดยชอบด้วยกฎหมายฉบับหลังสุดเป็นต้นไป (เทียบเคียงระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาทางมรดก พ.ศ.๒๕๔๘ ส่วนที่ ๔ ข้อ ๒๔)

๕. การนัดผู้มีส่วนได้เสีย การนัดสอบสวน การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่นที่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบและมาพบคณะกรรมการสอบสวนฯ ให้แจ้งเป็นหนังสือ เว้นแต่กรณีที่มาพบคณะกรรมการสอบสวนแล้วมีการนัดสอบสวน หรือดำเนินการอย่างอื่นต่อไปภายหลัง ให้บันทึกผู้มีส่วนได้เสียรับทราบด้วย

๖. การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย หากผู้มีส่วนได้เสียมาให้ถ้อยคำด้วยตนเองต่อคณะกรรมการสอบสวนฯ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ บันทึกไว้เป็นลายลักษณ์อักษร (โดยใช้บันทึกถ้อยคำ ท.ด.๑๖) ให้ชัดเจนว่ายินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข หากคัดค้านให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งพยานหลักฐาน (ทั้งพยานเอกสารและพยานบุคคล) ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และหากผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้เพิกถอนหรือแก้ไขแล้วให้พิจารณาและรายงานการสอบสวนโดยไม่ต้องรอให้ครบกำหนด ๓๐ วัน^{๒๗}

๗. การออกใบรับ เมื่อผู้ยึดถือได้ส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ออกใบรับ (ท.ด. ๕๓) ให้ผู้ยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

๘. การขอขยายระยะเวลาสอบสวน ตามมาตรา ๖๑ วรรคสี่

คณะกรรมการสอบสวนฯ มีกำหนดระยะเวลาในการสอบสวน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน (มิใช่ นับแต่ประธานคณะกรรมการรับทราบคำสั่ง) แต่หากมีเหตุจำเป็นสามารถขอขยายระยะเวลาการสอบสวนได้

๘.๑ ถ้าคณะกรรมการสอบสวนฯ เห็นว่าไม่สามารถสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๖๐ วัน ให้รายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ เช่น เอกสารที่รวบรวมใน

^{๒๗} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๓/๒๐๕๐๐ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๐

การสอบสวน หรือ มีพยานบุคคลที่คู่กรณีนำมาให้ด้วยคำหลายคน เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนต่ออธิบดีหรือ ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ก่อนครบกำหนด ๖๐ วัน

๘.๒ ผู้มีอำนาจ มีอำนาจสั่งให้ขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็น แต่ไม่เกิน ๖๐ วัน (หากคณะกรรมการสอบสวนฯ ขอขยายระยะเวลาไม่ถึง ๖๐ วัน ผู้มีอำนาจจะขยายระยะเวลาให้ ๖๐ วัน ไม่ได้ เนื่องจากความจำเป็นของคณะกรรมการสอบสวนฯ มีเพียงเท่านั้น) ซึ่งเมื่อได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต แต่ในระหว่างที่ขอขยายระยะเวลาการสอบสวน คณะกรรมการสอบสวนฯ สามารถดำเนินการสอบสวนได้โดยไม่ต้องรอนั่งสื่อนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวน แต่หากระยะเวลาที่จะขอขยายมีระยะเวลาเกินกว่า ๖๐ วัน นับแต่วันที่ระยะเวลาการสอบสวนครั้งแรกสิ้นสุดลง ผู้มีอำนาจไม่สามารถขยายระยะเวลาให้ได้อีก คณะกรรมการสอบสวนฯ จึงต้องดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จโดยเร็วต่อไป

๘.๓ การขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวนฯ หากมีเหตุจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ รายงานเหตุจำเป็นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง

ข้อสังเกต การเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ไม่มีผลเป็นการขยายระยะเวลาการสอบสวน เนื่องจากระยะเวลาการสอบสวนนับตั้งแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้สอบสวน หากกรรมการที่เหลือเกินครึ่งก็สามารถดำเนินการสอบสวนต่อไปได้ โดยไม่ต้องรอรกรรมการที่ตั้งใหม่

๙.๐. การทำรายงานและความเห็นของคณะกรรมการสอบสวนฯ ในรายงานการสอบสวนอย่างน้อยควรมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) สรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินที่เกี่ยวข้องว่า มีรายละเอียดเป็นอย่างไรมีเอกสารหลักฐานใดที่เกี่ยวข้องกับการสอบสวน และข้อเท็จจริงที่ทำให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียรายใด โดยวิธีการใด ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งแล้วหรือไม่ เมื่อใด ครบกำหนด มีผู้มีส่วนได้เสียรายใดได้แย้งคัดค้านหรือไม่ และคัดค้านว่าอย่างไร (ควรแยกแยะคำคัดค้านออกเป็นส่วนข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เพื่อพิจารณาแต่ละราย) และผู้ยึดถือโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวหรือไม่

(๓) หากมีการคัดค้าน ให้รายงานผลการพิจารณาคัดค้านด้วยว่า รับฟังได้หรือไม่ เพียงใด และพิจารณาโดยอาศัยหลักกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งใด การพิจารณาควรพิจารณาและมีความเห็นเป็นราย ๆ ไป ตลอดจนรวบรวมหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ไว้ในสำนวน

(๔) เสนอความเห็น ว่า ควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ อย่างไร

(๕) กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวน

(๖) หากผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ เห็นว่า ต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจัดทำรูปแผนที่ที่ถูกต้องต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (อนุ โลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๒.๔) ปราบกฏตามตัวอย่างในภาคผนวก ก

๑๑. เอกสารที่ต้องจัดส่งพร้อมรายงาน

การส่งรายงานการสอบสวนจะต้องส่งต้นฉบับเสมอ เนื่องจากเป็นบันทึกของคณะกรรมการสอบสวนฯ ซึ่งรายงานผลการดำเนินการต่ออธิบดี ส่วนเอกสารประกอบการพิจารณาอื่น ๆ นั้น สามารถส่งเป็นสำเนาซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องแล้วไปได้ (รายงานการสอบสวนให้เรียนอธิบดี โดยไม่ต้องระบุให้ผ่านผู้ใด ส่วนการส่งสำนวนการสอบสวนนั้น ให้ส่งสำนวนการสอบสวนไปตามสายการบังคับบัญชาในเชิงธุรการ) พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องได้แก่

(๑) หลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน เช่น สำเนาหนังสือแจ้งและใบตอบรับในประเทศ (ใบเหลือง) หรือสำเนาหลักฐานการปิดหนังสือ

(๒) สำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินที่ถ่ายเอกสารครบทุกหน้า พร้อมสำเนาสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๓) รูปแผนที่ (ร.ว.๘) แสดงการทับซ้อนกันโดยหมายสิทธิ์อันองการแบ่งแยก และรูปแผนที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (ถ้ามี)

(๔) เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการไว้ทั้งหมด เอกสารที่จัดส่งให้กรมที่ดิน หากเป็นการถ่ายเอกสาร ควรถ่ายให้มีความชัดเจนครบถ้วน ถูกต้องเป็นปัจจุบัน และให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาเอกสารดังกล่าว โดยวงเล็บชื่อตัว ชื่อสกุล พร้อมตำแหน่ง และวัน เดือน ปีกำกับไว้ทุกหน้า

๑๒. การสอบสวนเพิ่มเติม

ข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ภายใน ๑๕ วันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนฯ หากอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ให้กำหนดประเด็นพร้อมส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้คณะกรรมการสอบสวนฯ คณะเดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมต่อไป จะเห็นได้ว่ากฎหมายไม่ได้กำหนดเวลาในการสอบสวนเพิ่มเติม ดังนั้น คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว เว้นแต่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายจะได้กำหนดเป็นอย่างอื่น

กรณีที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนในขั้นตอนของคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้แก่

(๑) ไม่แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย โดยอาจเห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้เคยให้ความยินยอมแล้ว ก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ หรือมีข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงที่ทำให้เห็นว่าไม่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ กรณีดังกล่าวนี้คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการกระบวนการตามที่กฎหมายกำหนด ส่วนในการพิจารณาจะมีความเห็นประการใด โดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใดมาสนับสนุนความเห็นก็เป็นเรื่องที่คณะกรรมการสอบสวนฯ สามารถหยิบยกขึ้นมาว่ากล่าวได้

(๒) แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ที่เดียวกัน โดยใส่หนังสือแจ้งไปในซองเดียวกัน หรือทำเป็นหนังสือฉบับเดียวกัน ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับหลักฐานการรับแจ้งว่าผู้มีส่วนได้เสียแต่ละรายได้รับแจ้งหรือไม่

(๓) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียไม่ถูกต้องครบถ้วน เช่น แจ้งไปยังผู้ไม่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือในกรณีที่ราชพัสดุ ต้องพิจารณาด้วยว่ากระทรวงการคลังซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินราชพัสดุ ได้มอบอำนาจให้ส่วนราชการใดเป็นผู้ดำเนินการแทน

(๔) การส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ไปไม่ครบถ้วน เช่น ไม่ส่งหลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ ๑๑ (๑) ส่งสำเนารายงานการสอบสวนไปให้กรมที่ดิน ซึ่งไม่ถูกต้อง (จะต้องส่งต้นฉบับไปด้วยเสมอ)

(๕) ไม่ได้พิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย หรือพิจารณาแต่ไม่ครบถ้วนทุกประเด็น

(๖) จังหวัดไม่เร่งรัดให้มีการจัดส่งคำสั่งตั้งคณะกรรมการตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ประธานคณะกรรมการทราบ ทำให้การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ล่าช้า ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว

(๗) จังหวัดไม่ตรวจสอบให้ได้ความชัดเจนว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งอยู่ในเขตปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลหรือเทศบาลใด ทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการภายหลังจากที่ได้ออกคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ไปแล้ว

ช่วงที่ ๓ การพิจารณาจัดทำคำสั่งและการดำเนินการในส่วนของกรมที่ดิน

มาตรา ๖๑ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจาก คณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณา ประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น”

การพิจารณาดำเนินการในส่วนนี้เป็นการดำเนินการตามข้อ ๑๑ และ ๑๒ ของ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้ออกไป โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้ออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว ให้แจ้งคำสั่งดังกล่าวให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยให้นำข้อ ๗ ข้อ ๘ และข้อ ๙ ซึ่งเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียมาใช้โดยอนุโลม (ใช้วิธีการแจ้งเช่นเดียวกับข้อ ๔.๒)

โดยที่ช่วงที่ ๓ นี้ เป็นการพิจารณาดำเนินการของกรมที่ดิน จึงนำเสนอเพียงให้เข้าใจถึงแนวทางการดำเนินการในการจัดทำคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขและการดำเนินการอื่น ๆ ภายหลังจากการออกคำสั่งดังกล่าวแล้วเท่านั้น ดังนี้

๑. เมื่อจังหวัดส่งรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ ให้กรมที่ดินพิจารณาเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะตรวจสอบเอกสารเรื่องราวการดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ก่อนว่า คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียได้แจ้งครบถ้วน ถูกต้อง หรือไม่ ประเด็นแห่งความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แต่ละประเด็นเป็นอย่างไร คณะกรรมการสอบสวนได้สอบสวนแล้วหรือไม่ และมีความเห็นอย่างไร หากดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ก็ให้เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณานั้นทักเสนอให้ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณากำหนดประเด็นเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาดำเนินการเพิ่มเติมตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฯ แต่หากเป็นกรณีที่ขาดตกบกพร่องในบางเรื่องซึ่งต้องให้จังหวัดสั่งให้เจ้าหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการ เช่น การจัดทำรูปแผนที่ (ร.ว.๕) และรูปแผนที่ต่อท้าย

คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน หรือขาดเอกสารบางอย่างซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนแยกหรืออำเภอ ให้แจ้งจังหวัดเพื่อขอให้จัดทำหรือส่งเอกสารดังกล่าวมาให้กรมที่ดินต่อไป

๒. เมื่อคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการถูกต้องครบถ้วนแล้ว และเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเสนอเรื่องเพื่อให้ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาออกคำสั่ง พร้อมทั้งแจ้งจังหวัดพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทุกคนทราบเพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่ง แต่หากเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาเห็นว่า ไม่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนอีก เนื่องจากมีเหตุบางประการ เช่น ได้มีการแก้ไขเหตุที่ทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว หรือเมื่อมีการตรวจสอบแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ใหม่ ปรากฏว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตที่สาธารณประโยชน์ เป็นต้น ก็จะเสนอความเห็นยุติการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งจังหวัดและผู้มีส่วนได้เสียทราบต่อไป

สาระสำคัญของคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ประกอบด้วย

(๑) ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ เลขที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ระยะเวลา เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด จำนวนเนื้อที่ ออกให้แก่ผู้ใด ตั้งแต่เมื่อใด โดยวิธีใด มีหลักฐานเดิมสำหรับที่ดินหรือไม่ อย่างไร ปัจจุบันมีชื่อผู้ใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครอง มีภาระผูกพันหรือไม่ประการใด

(๒) ข้อเท็จจริงหรือเหตุที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(๓) กรณีแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องระบุเนื้อที่เดิมและเนื้อที่ที่แก้ไขใหม่ พร้อมรูปแผนที่แก้ไขแนบท้ายคำสั่ง

(๔) แจ้งให้จังหวัดหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

(๕) แจ้งสิทธิและระยะเวลาในการยื่นอุทธรณ์คำสั่ง พร้อมทั้งสิทธิและกำหนดระยะเวลาในการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง

ในการแจ้งคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ ต้องระมัดระวังในการตรวจสอบที่อยู่ ของผู้มีส่วนได้เสีย จะต้องเป็นปัจจุบัน ที่อยู่ดังกล่าวอาจปรากฏในสำนวนการสอบสวนหรือในสารบบที่ดินก็ได้ ทั้งนี้เพื่อให้การส่งคำสั่งเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย ในกรณี que ส่งไปตามที่อยู่ที่ปรากฏแล้ว แต่ไม่มีผู้รับหรือส่งไปไม่ถึงโดยประการใดก็ตาม หากตรวจสอบแล้วว่า ได้ส่งหนังสือไปถูกต้องตรงตามที่อยู่ที่เป็นปัจจุบัน แต่ส่งไม่ถึงหรือไม่มีผู้ยอมรับ กรมที่ดิน

จะแจ้งให้จังหวัดปิดหนังสือแจ้งคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินดังกล่าว ตามนัยข้อ ๕ และข้อ ๑๒ แห่งกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๓. เมื่อได้แจ้งคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบแล้ว หากผู้มีส่วนได้เสียได้อุทธรณ์คำสั่งมายังอธิบดีกรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน (หรือแม้แต่สำนักงานที่ดินก็ตาม) จะต้องตรวจสอบว่าได้อุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาหรือไม่ (๑๕ วัน นับแต่ได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้ง) จากตราประทับไปรษณีย์ของที่ทำการไปรษณีย์ต้นทางหรือวันที่ทำการไปรษณีย์ออกใบรับฝาก หากส่งทางไปรษณีย์^{๒๔} หรือวันที่ที่กรมที่ดิน (หรือสำนักงานที่ดิน) ได้ลงรับคำอุทธรณ์นั้นไว้ในกรณีที่นำส่งด้วยตนเอง หากได้อุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาอุทธรณ์ คำอุทธรณ์นั้นก็ชอบที่จะได้รับการพิจารณา อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายจะต้องพิจารณาคำอุทธรณ์ดังกล่าว หากไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ ก็จะเสนอคำอุทธรณ์พร้อมความเห็นดังกล่าวให้รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายในซึ่งรับมอบอำนาจจากปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ของอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

หากล่วงพ้นกำหนดเวลาอุทธรณ์แล้ว อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายจะพิจารณาสั่งไม่รับอุทธรณ์ และคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ดังกล่าวเป็น “คำสั่งทางปกครอง” ผู้อุทธรณ์สามารถอุทธรณ์ได้ จึงต้องแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์และสิทธิในการฟ้องคดีปกครองให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

๔. คำอุทธรณ์ที่ยื่นต่อเจ้าหน้าที่เมื่อพ้นกำหนดเวลาอุทธรณ์ ไม่ถือเป็นอุทธรณ์ การพิจารณาของเจ้าหน้าที่ก็ไม่ถือว่าเป็นการพิจารณาอุทธรณ์ และไม่ต้องเสนอเรื่องให้ผู้บังคับบัญชาพิจารณา ทั้งนี้ตามนัยความเห็นของคณะกรรมการวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ : กรณีเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองมีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ของคู่กรณีไว้พิจารณา (เรื่องเสร็จที่ ๘๔๔/๒๕๔๖)

๕. การขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ว่าต้องอุทธรณ์ต่อเจ้าหน้าที่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ดินได้รับแจ้งคำสั่งนั้น ปัญหาว่าผู้อุทธรณ์จะขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ออกไปได้หรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้เห็นวาระเวลาสิบห้าวันดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่ถูกกำหนดโดยกฎหมายมิใช่เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ผู้อุทธรณ์จึงไม่อาจขอขยายระยะเวลาออกไปได้ แต่หากเป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์มีอายุยื่นอุทธรณ์ได้ภายในกำหนดเพราะเหตุมีพฤติการณ์อันจำเป็นที่มีได้เกิดจากความผิดของผู้อุทธรณ์ เช่น เกิดอุทกภัยน้ำท่วมหมู่บ้านและไม่อาจเข้าไปค้นหาพยานหลักฐานเพื่อประกอบการยื่นอุทธรณ์ได้ ผู้อุทธรณ์ก็อาจขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ได้ แต่ทั้งนี้ต้องยื่นคำขอภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่พฤติการณ์เช่นว่านั้นสิ้นสุดลง ตามนัยมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกับความเห็นของคณะกรรมการวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่อง การขยายระยะเวลาการอุทธรณ์และการรับอุทธรณ์ที่ยื่นเกินกำหนดระยะเวลาไว้พิจารณา (เรื่องเสร็จที่ ๒๑๓/๒๕๕๐)

^{๒๔} บันทึกคณะกรรมการวิधिปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่องเสร็จที่ ๓๔๕/๒๕๔๘

๖. การพิจารณาอุทธรณ์ของรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน มีกำหนดเวลาในการพิจารณา ๓๐ วัน ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๖๕ หากไม่สามารถพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนด อธิบดีสามารถขยายระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์ออกไปได้อีกไม่เกิน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการพิจารณาอุทธรณ์^{๒๕}

๗. เมื่อรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายในได้พิจารณาเหตุผล ความเห็นของอธิบดี คำอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ และแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้กรมที่ดินทราบแล้ว กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์พร้อมทั้งแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครองที่มีเขตอำนาจพิจารณาต่อไป

ช่วงที่ ๔ การดำเนินการภายหลังมีคำสั่งแล้ว

เนื่องจากในช่วงที่ ๓ ซึ่งเป็นการดำเนินการในส่วนของกรมที่ดินได้กล่าวถึงการดำเนินการของกรมที่ดินภายหลังจากที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ทั้งในเรื่องการพิจารณาอุทธรณ์ของผู้มีส่วนได้เสีย การเสนอความเห็นในกรณีที่ไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์เพื่อให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณาการแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ ตลอดจนกระบวนการแก้คำฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครอง ดังนั้นการดำเนินการในช่วงที่ ๔ ที่เกี่ยวข้องกัสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสาขา ที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด หากมีกรณีที่จะต้องพิจารณาเกี่ยวกับพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการสอบสวนด้วยในคราวเดียวกัน การดำเนินการของจังหวัดในช่วงที่ ๔ จึงต้องดำเนินการ ดังนี้

๑. การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องมีวิธีปฏิบัติดังนี้

๑.๑ กรณีเพิกถอน ให้ขีดเส้นคู่ขนานจากกลางซ้ายไปขวาบนแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก.) นี้ ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวันเดือนปีกำกับไว้

๑.๒ กรณีแก้ไข ให้ขีดมาตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้ว ตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดี

^{๒๕} คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๕๕/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๗

กรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ และกรณีการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้หมายเหตุในรูปแผนที่ด้านหน้าด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ใบต่อไป” โดยไม่ต้อง ชิดฆ่ารูปแผนที่เดิม และกวดัดตติรูปแผนที่ใบต่อไปซึ่งจำลองจากรูปแผนที่ที่ท้ายคำสั่งแก้ไขไว้ที่ด้านหลัง ของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยหมายเหตุในรูปแผนที่ใบต่อไปด้วยอักษรสีแดง เช่นกันว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....”³⁰

๑.๓ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๑.๑ และ ๑.๒ แล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือ หากเป็นการออกใบแทนเพื่อดำเนินการแก้ไข ก็ให้มี หนังสือแจ้งผู้ยึดถือให้ทราบว่าได้มีการออกใบแทนเพื่อดำเนินการตามคำสั่งแก้ไขแล้ว โฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือเป็นอันยกเลิก ให้มารับใบแทนโดยนำโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ และในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุ การเพิกถอนตามข้อ ๑.๑ ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมรวมเข้าเรื่อง ไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นต่อไป

๑.๔ เมื่อได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวข้างต้นเสร็จแล้ว ให้รายงานกรมที่ดิน ทราบ พร้อมส่งสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้หมายเหตุการเพิกถอนหรือ แก้ไขแล้ว ไปให้กรมที่ดินด้วย

๑.๕ กรณีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินแล้ว (กรณีที่มี การออกโฉนดที่ดินทับที่ดินแปลงข้างเคียง) ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ใช้ ท.ด.๘๐ โดยอนุโลม) เพื่อกวดัดตติโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน

อนึ่ง การอุทธรณ์คำสั่งไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการบังคับตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน จังหวัด จึงต้องดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนและแก้ไขไปตามคำสั่งของกรมที่ดิน เว้นแต่อธิบดีหรือผู้ซึ่ง อธิบดีมอบหมายซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองจะได้พิจารณาและมีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับ ดังนั้น หากไม่มีคำสั่งของอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นอย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๔๔ วรรคท้าย และมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ จังหวัด จึงต้องดำเนินการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งทันทีที่ได้รับแจ้ง และยังเป็น การป้องกัน ความเสียหายอันอาจเกิดจากการไม่ดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าวด้วยอีกประการหนึ่ง

³⁰ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔

๒. การสอบสวนพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเพิกถอนหรือแก้ไข เนื่องจากออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การสอบสวนเกี่ยวกับพฤติการณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นอำนาจหน้าที่ของจังหวัดที่จะดำเนินการสืบสวนสอบสวนให้ปรากฏว่า

๒.๑ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทุกคนมีผู้ใดบ้าง โดยระบุชื่อ ตำแหน่งหน้าที่

๒.๒ เจ้าหน้าที่แต่ละคนได้ปฏิบัติหน้าที่ในส่วนของตนไปโดยชอบด้วยระเบียบและกฎหมายหรือไม่ อย่างไร และได้ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยใช้ความรอบคอบระมัดระวังหรือประมาทเลินเล่อ หรือไม่ อย่างไร

๒.๓ เจ้าหน้าที่แต่ละคนมีพฤติการณ์อย่างไร ส่อไปในทางทุจริตหรือไม่

๒.๔ สมควรจะมีการดำเนินการทางวินัยหรือไม่ โดยให้จังหวัดดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

๒.๕ ขอให้สืบสวนสอบสวนและรายงานไปในคราวเดียวกันด้วย

แม้ว่าปัจจุบันเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่อยู่ในจังหวัดนั้นแล้ว จังหวัดก็สามารถสอบสวนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ยังคงอยู่ในท้องที่ได้ เช่น ผู้ปกครองท้องที่ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือพยานบุคคลอื่นที่รู้เห็นในเรื่องดังกล่าว เป็นต้น³¹

.....

³¹ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕.๔/๑ ๐๕๒๓๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ และที่ มท ๐๗๑๕.๔/๑. ๐๕๒๓๕ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓

ส่วนที่ ๓

คำพิพากษาฎีกา คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คำสั่งศาลปกครองสูงสุด

คำวินิจฉัยที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาคำเนิการ

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. คำพิพากษาฎีกา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๖๐/๒๕๓๗ “ การที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ วินิจฉัยอุทธรณ์ไม่แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน กฎหมายก็ไม่ได้บัญญัติไว้ว่ามีผลเป็นประการใด แสดงว่าไม่มีบทบังคับ จึงไม่ทำให้อำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์หมดไป”

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๕๗/๒๕๓๕

กรณีโจทก์ฟ้องว่าจำเลยนำที่ดินของโจทก์ไปออกโฉนดที่ดินโดยแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานจนหลงเชื่อแล้วออกโฉนดที่ดินให้จำเลย ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทนั้น แม้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง (๒) จะให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็มีได้หมายความว่าเฉพาะผู้ว่าราชการจังหวัดเท่านั้นที่สั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ คู่กรณีมีสิทธิดำเนินคดีทางศาลเพื่อให้ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งเพิกถอนการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ อีกทั้งตามคำขอท้ายฟ้องโจทก์ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาท มิได้มีคำขอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเพิกถอนการออกโฉนดที่ดินจึงมิใช่คำขอที่บังคับแก่บุคคลภายนอกที่มิได้เป็นคู่ความในคดี แต่เป็นกรณีขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนการออกโฉนดที่ดิน โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องได้เองโดยไม่ต้องฟ้องผู้ว่าราชการจังหวัดหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นคู่ความด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๖/๒๕๔๑

ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินย่อมมีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแก้ไขโฉนดที่ดินของตนที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีกำหนดอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๔/๒๕๔๒

โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท แต่ได้มีการออก น.ส. ๓ ก. ของที่ดินพิพาทว่าจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ เป็นผู้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวจึงไม่ชอบและคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ซึ่งอาจถูกเพิกถอนได้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ เมื่อจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน

พิพาท จำเลยที่ ๖ ผู้รับโอนสิทธิต่อจากจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ จึงไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ และจำเลยที่ ๗ ผู้รับโอนสิทธิครอบครองจากจำเลยที่ ๖ ในที่ดินพิพาทก็ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ ๖ ซึ่งเป็นผู้โอน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๗๒/๒๕๔๔

ที่ดินเฉพาะส่วนที่พิพาทเป็นของจำเลย การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดออกโฉนดรวมเอาที่ดินส่วนที่พิพาทเข้าไปด้วยย่อมเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลฎีกามีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินเฉพาะที่ทับที่ดินส่วนที่พิพาทได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ จำเลยมีสิทธิที่จะไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ต่อไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๕๕/๒๕๔๖

การที่จำเลยไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินแต่เป็นการครอบครองแทน โดยอาศัยสิทธิของโจทก์ และนำที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของโจทก์ไปขออนุญาตออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลมีอำนาจสั่งให้เพิกถอนได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๖๔/๒๕๔๘

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง ให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายใช้อำนาจบริหารในการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินซึ่งออกโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ เมื่อคดีมาสู่ศาลและศาลเห็นว่า โฉนดที่ดินออกโดยคลาดเคลื่อน มาตรา ๖๑ วรรคแปด ได้กำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาถึงที่สุดไว้แล้ว ศาลไม่จำเป็นต้องพิพากษาบังคับให้คู่ความไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินอีก

๒. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครองสูงสุด

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๖๑/๒๕๔๘

การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎหมายและระเบียบที่มีผลใช้บังคับในวันยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินนั้น เพราะกฎหมายและระเบียบที่กำหนดคุณสมบัติและสภาพของที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ เปรียบได้กับกฎหมายสารบัญญัติ ที่ห้ามนำกฎหมายที่ออกในภายหลังมาใช้บังคับย้อนหลังไม่ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๘ และมีการตรวจสอบลักษณะและสภาพที่ดินไปแล้วว่าไม่ต้องห้ามออกโฉนดที่ดินแต่ประการใด แต่ในชั้นตอนประกาศแจกโฉนดที่ดินมีผู้โต้แย้งสิทธิในที่ดินซึ่งไม่เห็นด้วยกับคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบของเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) จึงมีการนำคดีไปฟ้องศาลยุติธรรม เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าผู้ฟ้องคดีมีสิทธิดีกว่าเมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๗ ผู้ฟ้องคดีจึงนำคำพิพากษามาขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการต่อไป ดังนี้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตาม

ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ซึ่งมีผลบังคับใช้ภายหลังจากที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินพิพาทไปแล้ว ๕ ปีเศษ มาปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินพิพาทให้กับผู้ฟ้องคดี โดยอ้างว่าที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว ย่อมเป็นการไม่ชอบด้วยเหตุผลและความเป็นธรรมตามกฎหมายและระเบียบ

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๖๓/๒๕๔๘

เมื่อศาลยุติธรรมมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้คัดค้านการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทบางส่วนดีกว่าผู้ขอออกโฉนดที่ดิน คำพิพากษาดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันคู่กรณี และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ขอออกโฉนดที่ดินไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินบางส่วน การที่เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ไปเต็มพื้นที่จึงเป็นการออกไปโดยคลาดเคลื่อน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่ได้รับมอบหมายมีหน้าที่ต้องแก้ไขโฉนดที่ดินพิพาทให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อผู้ฟ้องคดีนำคำพิพากษาไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง จึงเป็นการแสดงความจริงใจจะแก้ไขโฉนดที่ดินที่ออกโดยคลาดเคลื่อนดังกล่าวและออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินชอบที่จะเสนอต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่ได้รับมอบหมายเพื่อสั่งการต่อไป การที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธคำขอและไม่ดำเนินการใด ๆ ย่อมเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๑๓/๒๕๔๕

เจ้าหน้าที่แก้ไขเดือนที่ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ฉบับพิพาทใน น.ส. ๓ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ได้ระบุเดือนที่ออกใบแทนในสารบัญชีจดทะเบียน น.ส. ๓ ดังกล่าว คลาดเคลื่อนจากเดือน กรกฎาคม เป็นเดือน มิถุนายน นั้น การกระทำดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดในข้อ ๑๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ เพื่อให้ทราบว่าได้มีการออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับพิพาทไปเมื่อวันที่ เดือน ปีใดเท่านั้น เมื่อมีหลักฐานชัดเจนแจ้งว่าเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) มีคำสั่งให้ออกใบแทน น.ส. ๓ ฉบับพิพาทเมื่อเดือนกรกฎาคมจึงเป็นการระบุเดือนที่ออกใบแทนโดยคลาดเคลื่อน เจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับ น.ส. ๓ ฉบับพิพาทให้ความยินยอม เนื่องจากกรณีดังกล่าว มิใช่เป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๓๕๖/๒๕๔๕

แม้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นทายาทของเจ้ามรดกได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรมขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างผู้จัดการมรดกกับทายาทผู้รับโอน และให้ใส่ชื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้รับมรดกร่วมด้วย แต่ต่อมาผู้ฟ้องคดีและคู่ความได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยผู้จัดการมรดกและทายาทที่ได้รับ โอนมรดกที่ดินพิพาทได้ตกลงเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกนั้น และให้ผู้ฟ้องคดีรับโอนมรดกแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาดังกล่าวก็ไม่ให้คำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนโอนมรดกที่พิพาท ดังนั้นเมื่อผู้ฟ้องคดีนำสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาขอมไปยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้เพิกถอนรายการจดทะเบียน โอนมรดกจึงเป็นการขอเพิกถอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การขอเพิกถอนการจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องดำเนินการเพิกถอนตามนัยดังกล่าวได้

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๓๕๓/๒๕๔๕

การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมีหนังสือถึงผู้ครอบครองที่ดินให้นำโฉนดที่ดินซึ่งออกทับที่สาธารณประโยชน์บางส่วนไปมอบให้เพื่อทำการแก้ไขให้ถูกต้อง โดยมีเนื้อหาเป็นการตอบข้อร้องเรียนของผู้ครอบครองที่ดิน และแนะนำผู้ครอบครองที่ดินให้นำโฉนดที่ดินไปยื่นขอให้มีการรังวัดสอบเขตใหม่ให้ถูกต้อง เมื่อหนังสือไม่ได้ระบุชื่อผู้รับว่าเป็นผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินพิพาทและไม่ได้มีลักษณะเป็นการออกคำสั่งต่อผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน จึงยังไม่มีลักษณะเป็นการแจ้งคำสั่งทางปกครองที่สั่งให้ผู้มีชื่อตามโฉนดที่ดินส่งโฉนดที่ดินคืนเพื่อแก้ไขความผิดพลาดตามที่กำหนดในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ยังไม่ก่อให้เกิดหน้าที่กับผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินและแม้ผู้นั้นจะไม่ดำเนินการตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแจ้งให้ทราบก็ไม่ก่อให้เกิดผลเสียหายใดๆ ขึ้น กรณียังถือไม่ได้ว่าหนังสือดังกล่าวหรือข้อความที่ระบุในหนังสือเป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ครอบครองที่ดินและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน บุคคลทั้งสองจึงไม่ใช่ผู้เดือดร้อนเสียหายตาม มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๓๕๗/๒๕๔๖

แม้การออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนเพื่อพิจารณาเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะเป็นการใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ตาม แต่ก็เพียงการออกคำสั่งภายในฝ่ายปกครองเพื่อแสวงหาข้อเท็จจริงมาประกอบการพิจารณาเท่านั้น ยังไม่มีการสั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่กระทบสิทธิของผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ที่จะทำให้เป็นผู้ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย อันจะเป็นผู้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ตามมาตรา ๔๒

วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒ นอกจากนี้ ยังมีคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๔๒๔/๒๕๔๖ วินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกันว่าคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นเพียงการเตรียมการเพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครองของอธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่ได้รับมอบหมายต่อไปซึ่งเป็นการพิจารณาทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ผู้ฟ้องคดีจึงยังไม่ใช่ผู้เดือดร้อนหรือผู้เสียหาย อันเกิดจากคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนที่มีสิทธิฟ้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๖๕๐/๒๕๔๖

ผู้ถูกฟ้องคดีดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๖/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๒ และเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยตลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายมาพิจารณาสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เมื่อเหตุแห่งการฟ้องคดีเกิดจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีใช้อำนาจเรียกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จากผู้ฟ้องคดีมาพิจารณาดำเนินการเพื่อเสนอความเห็นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากมีบางส่วนออกทับที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยผู้ถูกฟ้องคดีได้เรียก น.ส. ๓ ก. ของผู้ฟ้องคดีมาพิจารณาตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๔๕ ก็ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ประเด็นสำคัญแห่งคดีนี้จึงเป็นเรื่องกล่าวหาว่าผู้ถูกฟ้องคดีปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องดังกล่าวว่าเข้าเกินสมควร การที่ศาลปกครองชั้นต้นกำหนดประเด็นว่า ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. พิพาทหรือไม่ โดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งเรื่องสิทธิครอบครองของผู้ฟ้องคดี และมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องในประเด็นนี้ไว้พิจารณา จึงเป็นการไม่ชอบ สมควรเพิกถอนกระบวนการพิจารณาของ ศาลปกครองชั้นต้น ตามข้อ ๗ แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๗๗๒/๒๕๔๕

มูลเหตุที่อธิบดีกรมที่ดินสั่งเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ฉบับที่พิพาท เนื่องมาจากมีการตรวจพบว่ามีการใช้ ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงอื่นที่ได้ออก น.ส. ๓ ก. ไปแล้วมาสวมแทน ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงพิพาท ฉะนั้น สาเหตุการเพิกถอนมิได้มีปัญหาว่า การครอบครองที่ดินชอบหรือไม่ จึงไม่มีกรณีที่จะต้องพิสูจน์เกี่ยวกับสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแต่อย่างใด หากแต่เพิกถอนเพราะเอกสารหลักฐานที่ใช้ในการออก น.ส. ๓ ก. ไม่ชอบ กรณีพิพาทที่ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าของ

ที่ดินได้แย้งคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ในคดีนี้ มีเพียงว่า อธิบดีกรมที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) ออกคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. โดยอ้างเหตุว่า ส.ค. ๑ ที่ใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ ก. เป็น ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงอื่นเป็นการชอบหรือไม่ จึงเป็นคดีที่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๑๖๗/๒๕๕๐

คดีที่ฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินที่ใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสั่งแก้ไขรายการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและโฉนดที่ดินแปลงแยก โดยให้เหตุผลในการออกคำสั่งว่า ผู้ฟ้องคดีขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินพิพาท ทั้งในฐานะที่ผู้ฟ้องคดีมีชื่อถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนตัว และในฐานะเป็นผู้จัดการมรดกของเจ้าของรวม อันเป็นกรณีที่ต้องถือว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกที่ต้องห้ามทำนิติกรรมตามมาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นั้น เป็นกรณีที่ศาลจะต้องวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติก่อนว่า การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าว เป็นกรณีที่ถือว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกที่ต้องห้ามทำนิติกรรมตามมาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือไม่ ศาลจึงจะวินิจฉัยได้ว่าคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ประเด็นหลักแห่งคดีจึงเป็นเรื่องเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินอันเป็นกองมรดกของเจ้ามรดกซึ่งเป็นข้อพิพาทเกี่ยวกับการจัดการมรดกอันอยู่ในอำนาจพิจารณาของศาลยุติธรรม

๓. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๘๔/๒๕๑๔ บันทึกเรื่อง แนวเขตที่ดินราชพัสดุทับแนวเขตที่ดินของเอกชน (ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

กรณีที่ว่าราชการรังวัดออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ราชพัสดุคาดเคลื่อนต่อความเป็นจริง เช่น รังวัดกันเอาที่ดินของเอกชนบางส่วนมาเป็นที่ราชพัสดุ การที่จะนำที่ดินดังกล่าวนั้นคืนแก่เอกชนไม่ถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่จะต้องตราเป็นพระราชบัญญัติแต่อย่างใด แต่กรณีดังกล่าวเป็นการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยคาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ จึงไม่จำเป็นต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ

คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ ๘๖/๒๕๒๗ บันทึกเรื่อง

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินของผู้ร้องทุกข์บางส่วนออกทับทางสาธารณประโยชน์ อธิบดีกรมที่ดินย่อมมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งก่อนที่จะมีการดำเนินการเพื่อเพิกถอนโฉนดที่ดินนั้น กรมที่ดินได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งให้ผู้ร้องทุกข์ยินยอมให้มีการรังวัดกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออก แล้วแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้อง แต่ผู้ร้องทุกข์ไม่ยินยอมและคัดค้านภายในกำหนดเวลา ดังนั้น การที่อธิบดีกรมที่ดินดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินจึงเป็นการปฏิบัติไปตามขั้นตอนของกฎหมายแล้ว แต่เขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตั้งข้อสังเกตประกอบการพิจารณาสั่งการของนายกรัฐมนตรีว่า การที่อธิบดีกรมที่ดินได้สั่งการให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาททั้งที่มีเพียงบางส่วนของโฉนดที่ดินดังกล่าวเท่านั้นที่ออกทับทางสาธารณประโยชน์ ถือว่าเป็นการใช้อำนาจเกินกว่าที่จะมี "เหตุผล" สนับสนุน ดังนั้น จึงเป็นการใช้อำนาจโดยไม่ชอบ เนื่องจากมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจแก่อธิบดีกรมที่ดินไว้หลายประการ คือ เพิกถอน แก้ไข หรือออกไปแทนโฉนดที่ดิน กรณีนี้สมควรสั่งแก้ไขให้ถูกต้องได้ การที่เจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ร้องทุกข์) ไม่ยินยอมหรือไม่ให้ความร่วมมือในการรังวัดกันเขตทางสาธารณะออกไม่ใช่เหตุผลที่จะทำให้อธิบดีกรมที่ดินจะสามารถใช้ดุลพินิจสั่งการเพิกถอนโฉนดที่ดินเสียทั้งฉบับ ทั้งนี้ ในการสั่งแก้ไขโฉนดที่ดินเพียงบางส่วนของอธิบดีกรมที่ดินมีวิธีการตามบทบัญญัติของกฎหมายอยู่แล้วที่จะดำเนินการได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเข้าไปทำการรังวัดได้ตามมาตรา ๖๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๔๒/๒๕๓๓ บันทึกเรื่องอำนาจสอบสวนเปรียบเทียบของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินและการฟ้องเพื่อขอให้ศาลเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้ราษฎรในเขตป่าสงวนแห่งชาติ (มาตรา ๖๐ และมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

ถ้ามีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (หรือโฉนดที่ดิน) ในเขตป่าสงวนแห่งชาติแล้ว การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (หรือโฉนดที่ดิน) ดังกล่าวย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะในเขตป่าสงวนแห่งชาตินั้น จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ได้ กรมป่าไม้จึงอาจขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้ แต่เนื่องจาก อำนาจในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๖๑ เป็นดุลพินิจ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตราดังกล่าว ที่จะใช้อำนาจนั้นหรือไม่ก็ได้ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว กรมป่าไม้ในฐานะผู้ดูแลรักษาป่าสงวนแห่งชาติสามารถนำคดีมาฟ้องศาลเพื่อขอให้ศาลเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้ (เป็นความเห็นก่อนมีการแก้มาตรา ๖๑ เป็นให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่เพิกถอนหรือแก้ไขได้)

คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ที่ ๑๓๓/๒๕๕๑

ผู้ร้องทุกข์ได้ซื้อที่ดินพิพาทมาจากเจ้าของเดิมตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๔ แต่ต่อมาเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๐ เจ้าของเดิมกลับทำหนังสือยอมอุทิศที่ดินพิพาทบางส่วนให้สร้างทางหลวง โดยผู้ร้องทุกข์มิได้รู้เห็นยินยอมด้วย และผู้ร้องทุกข์ยังคงครอบครองที่ดินพิพาทต่อเนื่องมาโดยตลอด หนังสือยินยอมอุทิศที่ดินของเจ้าของเดิมย่อมไม่ผูกพันผู้ร้องทุกข์ ดังนั้น เมื่อผู้ร้องทุกข์ไปขอรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตาม น.ส. ๓ และเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ตามนัยมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินการที่เจ้าหน้าที่ได้รังวัดกันเนื้อที่บางส่วนไว้เพื่อจัดทำทางหลวง และออก น.ส. ๓ ก. ให้ผู้ร้องทุกข์โดยยึดถือตามหนังสืออุทิศที่ดินของเจ้าของเดิม เป็นเหตุให้จำนวนเนื้อที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ของผู้ร้องทุกข์ขาดหายไป จึงเป็นการออก น.ส. ๓ ก. โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๓๖๖/๒๕๕๐ บันทึกเรื่อง การคัดค้านผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัย

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองได้พิจารณา เห็นว่าปัญหาตามข้อหาเรื่องนี้ มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่า นาย ก. ผู้ถูกสอบสวนทางวินัยอย่างร้ายแรง มีสิทธิคัดค้านนาย ข. ซึ่งเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยอย่างร้ายแรง ได้หรือไม่ คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเห็นว่า บทบัญญัติมาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งบัญญัติลักษณะต้องห้ามของเจ้าหน้าที่หรือกรรมการที่จะทำการพิจารณาทางปกครองไม่ได้ โดยหากมีกรณีเช่นนั้นเกิดขึ้นคู่กรณีอาจคัดค้านการพิจารณาทางปกครองของเจ้าหน้าที่หรือกรรมการนั้นได้และเจ้าหน้าที่หรือกรรมการที่ถูกคัดค้านจะพิจารณาทางปกครองต่อไปไม่ได้ นั้น บัญญัติขึ้นโดยมีความมุ่งหมายที่จะใช้บังคับกับเจ้าหน้าที่หรือกรรมการที่เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาเนื้อหาสาระหลักของเรื่อง ซึ่งผลการพิจารณาจะนำไปสู่การออกคำสั่งทางปกครองได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การพิจารณาทางปกครองในเนื้อหาสาระของเรื่องได้รับการพิจารณาจากบุคคลที่เป็นกลาง ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในทางที่เป็นคุณหรือ โทษกับคู่กรณี อันอาจทำให้ข้อยุติในผลการพิจารณาทางปกครองไม่เป็นธรรมอย่างแท้จริง ฉะนั้น ในการพิจารณาว่าการกระทำของเจ้าหน้าที่หรือกรรมการที่อาจถูกคัดค้านว่าจะทำการพิจารณาทางปกครองไม่ได้ตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ จึงต้องพิจารณาขอบเขตการใช้อำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่นั้นว่ามีความสัมพันธ์กับการพิจารณาทางปกครองถึงระดับที่ทำให้ผลการพิจารณาทางปกครองต้องเสียความเป็นกลางหรือไม่ มิใช่หมายถึงเจ้าหน้าที่ทุกคนในขั้นตอนต่างๆ ของกระบวนการพิจารณาทางปกครอง ซึ่งจะทำให้การดำเนินการทางปกครองไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้เลย

สำหรับปัญหาตามข้อหาข้อนี้เป็นเรื่องการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัย นาย ก. ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่จะพิจารณาเนื้อหาสาระของเรื่องว่า นาย ก. กระทำความผิดหรือไม่ และจะนำไปสู่การออกคำสั่งลงโทษทางวินัยต่อไปได้แก่กรรมการในคณะกรรมการสอบสวนทางวินัย และผู้มีอำนาจออกคำสั่งลงโทษทางวินัย ส่วนนาย ข. ซึ่งเป็นผู้บังคับบัญชา นาย ก. และเป็นผู้ออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยนั้น โดยที่ในชั้นการออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัย ผู้ออกคำสั่งมิใช่เป็นผู้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายอันเป็นเนื้อหาสาระของเรื่อง แต่เป็นการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยเพื่อดำเนินการพิจารณาเนื้อหาสาระของเรื่องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ โดยไม่ว่าผู้ใดดำรงตำแหน่งนั้น ก็จะต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติเช่นเดียวกัน การพิจารณาทางปกครองสำหรับการดำเนินการทางวินัยจึงต้องถือว่าเริ่มตั้งแต่การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยเป็นต้นไป ด้วยเหตุนี้ นาย ก. จึงไม่สามารถคัดค้านนาย ข. เพื่อมิให้ออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยได้ แต่อาจคัดค้านบุคคลผู้เป็นกรรมการในคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยได้ว่ามีลักษณะตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ รวมทั้งหากนาย ข. จะเป็นผู้ออกคำสั่งลงโทษภายหลังเสร็จสิ้นการสอบสวนทางวินัยแล้ว นาย ก. ก็สามารถคัดค้านในชั้นตอนดังกล่าวได้เช่นกัน

๓. แนววินิจฉัยที่น่าสนใจ

๑. ที่ดินมีหลักฐานเป็น น.ส.๓ มีการจำนองอันดับแรกและอันดับสอง ซึ่งเป็นการประกันหนี้คนละรายกัน โดยการจดทะเบียนจำนองอันดับสองมิได้มีการประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน หากเป็นเรื่องที่คู่กรณีทุจริตหรือเป็นกรณีที่ขัดต่อกฎหมายไม่อาจจะแก้ไขได้ก็ต้องดำเนินการเพิกถอน แต่ถ้าเป็นเรื่องคู่กรณีสุจริตและเป็นเรื่องที่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ก็ชอบที่จะดำเนินการแก้ไขไม่ควรต้องเพิกถอน ในกรณีของเรื่องนี้อยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับวิธีการแก้ไขชอบที่จะดำเนินการโดยเพิกถอนแล้วดำเนินการประกาศการจดทะเบียนให้ถูกต้องเสร็จแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ใหม่ และเมื่อเป็นการดำเนินการแก้ไขแล้ว จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมอีก (กองทะเบียนที่ดิน. พ.ศ.๒๕๒๘. จ.ปราจีนบุรี)

๒. การเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ใดไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย และสำหรับการเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ศาลจะต้องพิจารณาวินิจฉัยว่าเป็น

การจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ และมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมของศาลว่า เป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ (ผู้ให้เช่า) และจำเลย ที่ ๒ (ผู้เช่า) ตกลงยินยอมจดทะเบียนเพิกถอนการเช่า แสดงว่าทั้ง ๒ ฝ่ายไม่ประสงค์จะให้มีการเช่าอยู่ต่อไป ประเภทการจดทะเบียนจึงควรใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกเช่า” (ตามคำพิพากษาศาล....) แต่ปรากฏว่า โฉนดที่ดินนั้นกองบังคับคดีล้มละลาย ๑ กรมบังคับคดีได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินอายุัดไว้ โดยห้ามมิให้ทำนิติกรรมใดๆ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดไว้ในคดีล้มละลายอำนาจในการจัดการเกี่ยวกับกิจการและทรัพย์สินจึงตกแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เพียงผู้เดียว ตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.๒๕๔๓ (กองทะเบียนที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๐)

๓. การเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาของศาล ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น ต้องเป็นกรณีที่ศาลได้ทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอน จึงจะดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคท้ายแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษตามยอมตามที่คู่กรณีได้ตกลงกัน โดยมีได้มีการวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร จึงไม่อาจถือเอาคำพิพากษตามยอมดังกล่าวมาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ (กองหนังสือสำคัญ พ.ศ.๒๕๔๐ กทม.)

๔. ผู้ขนารังวัดตรวจสอบ น.ส.๓ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ผลการรังวัดได้เนื้อที่มากกว่าเดิม เมื่อนำรูปแผนที่ลงตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ปรากฏว่าที่ดินที่ทำการรังวัดได้นำเอาบางส่วนของ น.ส.๓ ก.แปลงอื่นที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนแล้วรวมเข้าไปด้วย อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๕ การรังวัดดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องเพิกถอน (กองหนังสือสำคัญ พ.ศ.๒๕๔๐ จ.ปราจีนบุรี)

๕. การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมีคำสั่งเพิกถอน แก้วไข ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือเพิกถอนแก้วไขเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นการใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นการใช้อำนาจทางบริหารไม่ใช่อำนาจในกระบวนการยุติธรรม ดังนั้น ผู้ว่าราชการจังหวัดจึงสามารถมอบให้รองผู้ว่าราชการจังหวัดดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ (กองนิติการ พ.ศ.๒๕๔๑ การเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์)

๖. นำเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. โดยแจ้งว่าซื้อที่ดินมาจากบุคคลอื่น และเป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว แม้ภายหลังจะปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าว ผู้นำเดินสำรวจได้แจ้ง ส.ค.๑ ไว้ ก็ถือว่าผู้นำเดินสำรวจเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามจำนวนเนื้อที่ที่ได้ครอบครอง ซึ่งสามารถนำเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. ได้ จึงไม่มีเหตุที่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไร (กองหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๒ จ.สุโขทัย)

๗. ที่ดินมีหลักฐานเป็น น.ส.๓ ก. ซึ่งออกโดยการเดินสำรวจ แต่เนื่องจากมีความผิดพลาดคลาดเคลื่อนทั้งระวาง ต่อมาได้มีการนำ น.ส. ๓ ก.แปลงนี้มาเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก.ใหม่ซ้ำในบริเวณเดิมเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาให้ถูกต้อง น.ส.๓ ก.ที่ออกไปใหม่นี้เป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะออกในที่ที่มี น.ส. ๓ ก. อยู่แล้ว จึงต้องดำเนินการเพิกถอน (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๓ จ.ปัตตานี)

๘. เดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. โดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน แต่ก่อนที่จะแจก น.ส. ๓ ก. ได้มี พ.ร.ฎ.กำหนดให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นเขตอุทยานแห่งชาติ จึงทำให้ที่ดินแปลงนี้ต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ และฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๘๙ เมื่อได้ออก น.ส. ๓ ก. ให้ไป จึงเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๓ จ.ภูเก็ต)

๙. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกโดยนำ ส.ค.๑ ผิดฉบับมาเป็นหลักฐาน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่เป็นที่ดินที่ต้องห้ามตามกฎหมาย และผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวตามกฎหมาย โดยมีส.ค.๑ อีกฉบับหนึ่งการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัย ส.ค.๑ ผิดฉบับในกรณีเช่นนี้ เป็นเพียงคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้น ไม่ถึงกับต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างไรพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการแก้ไขหลักฐานต่างๆให้เป็นการถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงได้ (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๓ จ.สงขลา)

๑๐. ศาลฎีกามีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ก่อนที่จะได้มีการเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยฟังข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อใน น.ส. ๓ ก. ไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน โฉนดที่ดินที่ได้ออกไปจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๓ จ.บุรีรัมย์)

๑๑. โฉนดที่ดินที่เปลี่ยนมาจาก น.ส.๓ ก. ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกระบวนการในการออกโฉนดที่ดินได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย น.ส.๓ ก. ย่อมเป็นอันยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศตามมาตราดังกล่าว เมื่อมีการเพิกถอนโฉนดที่ดินแล้วจึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอน น.ส.๓ ก. อีก (กองนิติการ. พ.ศ. ๒๕๔๕ จ.นครศรีธรรมราช)

๑๒. การดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น ตามวรรคสี่บัญญัติว่า “การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน...” คำว่า “วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน” หมายถึงวันที่ของคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน

ในกรณีที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายให้มีคำสั่งขยายระยะเวลาการสอบสวนครบกำหนดหกสิบวันแล้ว ย่อมไม่สามารถสั่งขยายระยะเวลาได้อีก การที่กฎหมายกำหนดระยะเวลาการสอบสวนไว้ก็เนื่องจากมีเจตนารมณ์ที่จะเร่งรัดให้การสอบสวนได้แล้วเสร็จโดยเร็ว เพื่อประโยชน์แก่คู่กรณี มิได้หมายความว่าหากพ้นกำหนดแล้วคณะกรรมการสอบสวนจะไม่มีอำนาจทำการสอบสวนหรือให้มีผลเป็นประการใด ดังนั้น แม้จะเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด คณะกรรมการสอบสวนก็สามารถดำเนินการสอบสวนต่อไปได้ และไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการสอบสวนที่ได้ดำเนินการมาก่อนหน้านั้น นอกจากนี้ แม้จะปรากฏว่าการสอบสวนได้ดำเนินการเกินไปกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดโดยมิได้มีการขอขยายระยะเวลาไว้ การสอบสวนที่ได้ดำเนินการมาถือว่าเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่จำเป็นต้องขอขยายระยะเวลาการสอบสวนเป็นการย้อนหลังแต่อย่างใด

นอกจากนี้ ในกรณีที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายให้มีคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการ คงมีผลทำให้กรรมการเดิมพ้นจากหน้าที่และกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่เข้าทำหน้าที่แทนกรรมการเดิมเท่านั้น ไม่อาจเริ่มนับระยะเวลาในการดำเนินการสอบสวนใหม่ได้ (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ. กองนิติการ. พ.ศ.๒๕๔๕ หนังสือ ที่ มท ๐๗๒๕.๒/ว ๒๑๑๖๕ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕)

๑๓. การพิจารณาว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงใดได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น จะต้องปรากฏข้อเท็จจริงที่ชัดแจ้งว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้ออกไปโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นอย่างไร การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้ปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย เรื่องระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมิได้นำ ส.ค.๑ ไปลงในทะเบียนการครอบครองที่ดิน และต่อมาได้มีการออก น.ส. ๓

ไม่มีเลขที่ในที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ขอ กรณียังไม่มีเหตุผลเพียงพอที่จะดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ ไม่มีเลขที่ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไร (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๕ จ. สุรินทร์ และสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๖ จ. อุบลราชธานี)

๑๔. การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดของศาล ตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องสืบเนื่องมาจากคู่ความได้โต้แย้งไม่ยอมรับกัน ว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ออกหรือได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งศาลจะกำหนดไว้เป็นประเด็นพิพาทและกำหนดให้คู่ความนำสืบพยานหลักฐานในประเด็นข้อพิพาทนั้น เมื่อได้มีการชั่งน้ำหนักพยานหลักฐานแล้วจึงมีคำสั่งหรือคำพิพากษาต่อไป การที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้เพิกถอนแก้ไขตามนัยดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งหรือคำพิพากษาที่เกิดขึ้นสืบเนื่องมาจากการสืบพยานหลักฐานจนเสร็จและมีคำสั่งหรือคำพิพากษาโดยพิจารณาจากพยานหลักฐานเป็นสำคัญ ดังนั้น คำพิพากษายกฟ้องที่ศาลได้พิพากษาไปตามที่คู่กรณีได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดยตกลงกันเองให้เพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงใดนั้น ย่อมไม่อาจนำมาใช้เพื่อดำเนินการเพิกถอนตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปดได้ แต่สามารถนำข้อเท็จจริงตามคำพิพากษายกฟ้องดังกล่าว มาดำเนินการตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ (กองนิติการ พ.ศ. ๒๕๔๖ แจ้งสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ จ. ชลบุรี)

๑๕. การตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกฎหมายกระทรวงซึ่งออกตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๑๐(๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ในกรณีที่ต้องตั้ง “ผู้แทนกรมป่าไม้” เป็นกรรมการ เนื่องจากเป็นมาตรการที่มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุม กำกับ ดูแล ป้องกันการบุกรุกทำลายป่าและการกระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยป่าไม้ ซึ่งการเป็นกรรมการตามกฎหมายกระทรวงทั้งสองฉบับดังกล่าวถือเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมป่าไม้ ตามนัยมาตรา ๓ (๑) แห่ง พ.ร.ฎ. แบ่งส่วนราชการกรมป่าไม้ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น เมื่ออำนาจหน้าที่ของกรมป่าไม้เกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมาย ว่าด้วยการสงวนคุ้มครองสัตว์ป่า กฎหมาย ว่าด้วยป่าไม้ กฎหมาย ว่าด้วยป่าสงวนแห่งชาติ กฎหมาย ว่าด้วยอุทยานแห่งชาติ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตามนัยดังกล่าว โอนมาเป็นของกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๖๗ และมาตรา ๑๖๑ แห่ง พ.ร.ฎ. โอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๔๕ อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดี

มอบหมาย หรือผู้ว่าราชการจังหวัด แล้วแต่กรณี จึงต้องแต่งตั้งผู้แทนจากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เป็นกรรมการในคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงทั้งสองฉบับแทน “ผู้แทนกรมป่าไม้” (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ, ๒๕๕๖.)

(อนึ่ง กรมป่าไม้ได้มีหนังสือ ที่ ทส ๑๐๑๘๔.๒/๗๔๗๕ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒ แจ้งให้กรมที่ดินทราบว่ากรมป่าไม้ได้มีการจัดหน่วยงานและกำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบในส่วนราชการกรมป่าไม้ ตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยในส่วนของกรมป่าไม้ได้มีคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่รับผิดชอบพื้นที่ระดับอาวุโส หรือระดับชำนาญการขึ้นไปดำเนินการแทนกรมป่าไม้ ดังนั้น ในกรณีมีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในเขตพื้นที่ดังกล่าว จึงต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมป่าไม้ ที่ ทส ๑๖๑๘๔.๒/๗๔๗๕ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒ และหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ กล่าวคือต้องตั้งเจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๕ - ๑๑ หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ สาขาที่รับผิดชอบพื้นที่ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับอาวุโสหรือระดับชำนาญการขึ้นไป เป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ)

๑๖. การจดทะเบียนให้ที่ดินมรดกซึ่งมีหลักฐานเป็น น.ส.๓ ก. ของผู้จัดการมรดกแก่บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ทายาทโดยธรรม โดยที่ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกก่อน เป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อนำ น.ส.๓ ก. ดังกล่าวไปเป็นหลักฐานในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไปด้วย ดังนั้น จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้ใน น.ส. ๓ ก. ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวแล้ว น.ส.๓ ก. ก็จะกลับมีชื่อผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองเช่นเดิม จึงมีผลทำให้โฉนดที่ดินซึ่งออกสืบเนื่องจาก น.ส.๓ ก. ดังกล่าว โดยมีชื่อผู้รับให้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ถูกต้องตรงกับหลักฐาน น.ส.๓ ก. เดิม อันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นอกจากนี้ข้อเท็จจริงยังปรากฏว่า น.ส.๓ ก.ดังกล่าวได้เปลี่ยนมาจาก น.ส.๓ โดยในคำขอเปลี่ยน น.ส.๓ เป็น น.ส.๓ ก. และชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองด้านหน้า น.ส.๓ ก. มีชื่อผู้จัดการมรดกแต่ไม่ได้เขียนข้อความระบุว่า “ผู้จัดการมรดก” ของใครให้เป็นการถูกต้อง กรณีดังกล่าวย่อมเป็นการออก น.ส. ๓ ก. ไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน ซึ่งการคลาดเคลื่อนดังกล่าวหากผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เจ้าพนักงาน

ที่ดินมีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๖ จ.พัทลุง)

๑๗. น.ส.๓ ก. เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว ย่อมมีผลเป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๕๕ เบญจแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้มีการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. และจดทะเบียนนิติกรรมขายและแบ่งแยกอีกหลายรายการ ใบแทน น.ส. ๓ ก. จึงออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับรายการจดทะเบียนซึ่งได้ดำเนินการใน น.ส. ๓ ก. ที่ถูกยกเลิกแล้วนั้น ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย (ฎ. ๒๑๔๔/๒๕๓๗) จึงไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน เพียงแต่หมายเหตุให้ทราบว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย เพราะได้กระทำลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ถูกยกเลิกไปก่อนแล้ว” (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน. พ.ศ. ๒๕๔๘ จ.ประจวบคีรีขันธ์)

๑๘. การออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีชื่อแต่ไม่มีสิทธิใน น.ส.๓ ก. ตามมาตรา ๕๘ ตรี วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องทำการเพิกถอน ซึ่งจะมีผลทำให้ที่ดินกลับคืนสู่สถานะเป็นที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส.๓ ก. ตามเดิม เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนชื่อออกจาก น.ส.๓ ก. ดังกล่าวแล้ว ยังคงมีรายการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดกและโอนมรดก ซึ่งศาลฎีกาไม่ได้มีคำสั่งเพิกถอน เนื่องจากขณะที่มีการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลและโอนมรดก ผู้จัดการมรดกยังมีอำนาจหน้าที่ที่จะจัดการทรัพย์สินมรดกของเจ้ามรดกเพื่อแบ่งปันทรัพย์สินให้แก่ทายาทตามมาตรา ๑๗๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนดังกล่าวจึงถือว่าได้จดทะเบียนไปโดยชอบ เมื่อศาลฎีกาไม่ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจึงไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนได้ ประกอบกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเพียงแต่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริงก็สามารถจดทะเบียนให้ได้โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ เรื่อง หารือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ และแม้ว่าที่ดินดังกล่าวจะเป็น น.ส.๓ ก. ก็ควรจะได้มีการรังวัดตรวจสอบและประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน โดยถือว่าอยู่ในขั้นตอนของการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อทราบว่าผู้จดทะเบียนเป็นผู้ครอบครองจริงหรือไม่ (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๘ จ.ขอนแก่น)

๑๙. ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. กิ่งหนึ่งและให้โจทก์ ซึ่งเป็นผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ไปดำเนินการจดทะเบียนแบ่งโอน น.ส. ๓ ก.แก่จำเลย ในระหว่างนี้ โจทก์ ผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ได้นำดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว เป็นของตน

แต่เพียงผู้เดียว หลังจากนั้นได้ไปดำเนินการขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. อีกครั้งหนึ่ง และดำเนินการจดทะเบียนแบ่งโอน น.ส. ๓ ก. ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ในกรณีเช่นนี้การออกโฉนดที่ดินย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะได้ออกให้แก่ผู้ที่ไม่มียุติในที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. (บางส่วน) ในขณะที่เดียวกันการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. และการจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ก. ก็ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะในขณะที่ออกใบแทน น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ ก. ได้ถูกยกเลิกเพราะได้ออกโฉนดที่ดินไปก่อนแล้ว อย่างไรก็ตาม เมื่อได้ดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ถือว่าเหตุที่ก่อให้เกิดการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (การออกใบแทนและการจดทะเบียนในใบแทน) ได้สิ้นสุดลง และเมื่อพิจารณาประกอบกับมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการกับใบแทนและการจดทะเบียนในใบแทนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๘ จ.หนองคาย)

๒๐. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ได้แจกให้แก่บุคคลซึ่งมิได้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ยังไม่มีผลเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน คงเป็นเพียงแบบพิมพ์ของทางราชการเท่านั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงในเอกสารดังกล่าวยังถือไม่ได้ว่าเป็นการจดทะเบียน รวมทั้งยังถือไม่ได้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงใน น.ส. ๓ ก. ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๑๕๐/๒๔๕๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๔๕๘ เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวยังไม่มีสภาพเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎหมาย และกรณีไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการจดทะเบียนดังกล่าวและให้หมายเหตุว่ารายการจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ โดยลงชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบ โดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ หมวด ๔ แล้วจึงดำเนินการแจก น.ส. ๓ ก. ให้แก่เจ้าของที่แท้จริงต่อไป (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๔๕. จ.สงขลา)

๒๑. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอ้างว่า โฉนดที่ดินฉบับผู้ถือสูญหายซึ่งไม่เป็นความจริง ในระหว่างดำเนินการออกใบแทนมีผู้นำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอแล้ว แต่จดลงในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเพียงฉบับเดียว ซึ่งต่อมาภายหลังศาลได้มีหนังสือแจ้งว่าการที่ศาลได้มีคำพิพากษาดังกล่าวเป็นไปด้วยความผิดพลาด และได้มีคำสั่งให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบนั้นเสียทั้งหมดแล้ว การจดทะเบียนตามคำพิพากษาในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการออกใบแทนนั้น เมื่อได้แจกแล้วผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับใบแทน แม้การออกใบแทนจะไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งต้องดำเนินการเพิกถอน

ตามมาตรา ๖๑ เช่นกัน แต่การจดทะเบียนผู้จัดการมรดกลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นการจดทะเบียนตามคำสั่งของศาล และผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนโอนมรดกแก่ผู้เป็นทายาท เมื่อปรากฏว่าเป็นการดำเนินการถูกต้องตามระเบียบ กฎหมายและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโดยชอบตามอำนาจหน้าที่แล้ว ในกรณีนี้สามารถดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องผิดพลาดต่างๆได้โดยเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน เสร็จแล้วให้ขอรายการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดกและโอนมรดกในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินมาจัดลงไว้ในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินต่อไป (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๕ จ.นครราชสีมา)

๒๑. ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดของศาลขอออกใบแทน น.ส. ๓ และจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลแล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่า น.ส.๓ แปลงนี้ได้ออกเป็นโฉนดที่ดิน และมีผู้อื่นได้มาโดยการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลเช่นกัน ไปก่อนแล้ว เมื่อ น.ส. ๓ ได้มีการออกเป็นโฉนดที่ดินแล้ว ย่อมเป็นอันยกเลิกไปตามมาตรา ๕๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใบแทน น.ส. ๓ จึงออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อเพิกถอนใบแทนแล้วรายการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลในใบแทนย่อมถูกเพิกถอนไปด้วย สำหรับรายการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล ใน น.ส. ๓ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย (ฎีกาที่ ๒๑๔๔/๒๕๓๗) ให้หมายเหตุว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายเพราะได้กระทำลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ที่ถูกยกเลิกไปก่อนแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ด้วย

สำหรับค่าธรรมเนียมโดยปกติแล้วจะเรียกคืนไม่ได้ (ฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๓๗) แต่ในกรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกใบแทนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียน เนื่องจากได้กระทำลงในเอกสารสิทธิที่ถูกยกเลิกไปแล้ว เมื่อไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนก็ไม่มีเหตุที่จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จึงต้องคืนค่าธรรมเนียมที่ได้เรียกเก็บไว้ให้แก่ผู้ขอต่อไป ส่วนค่าภาษีอากร จะคืนได้หรือไม่เป็นเรื่องที่กรมสรรพากรจะต้องพิจารณา (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ จ.นครนายก)

๒๑. เมื่อนำ น.ส. ๓ ไปดำเนินการและออกเป็นโฉนดที่ดินแล้ว น.ส. ๓ ย่อมถูกยกเลิกไปโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๕๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกใบแทน น.ส. ๓ และดำเนินการจดทะเบียนในใบแทนภายหลังจากที่ น.ส. ๓ ได้ถูกยกเลิกแล้ว การออกใบแทนจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทน เมื่อได้เพิกถอนใบแทนแล้วย่อมมีผลให้รายการจดทะเบียนในแทนถูกเพิกถอนไปด้วย สำหรับรายการจดทะเบียนใน น.ส.๓ ฉบับ

ที่ทำการที่ดินอำเภอ ซึ่งเป็นการจดทะเบียนภายหลังจากที่ น.ส. ๓ ได้ถูกยกเลิกโดยการออกโฉนดที่ดินไปแล้วนั้น เป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย เพราะได้กระทำลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ถูกยกเลิกไปแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ จ.กาฬสินธุ์)

๒๔. องค์ประกอบของคณะกรรมการสอบสวนเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตราดังกล่าว หากมีตัวบุคคลซึ่งจะต้องได้รับการตั้งเป็นคณะกรรมการแล้วไม่ตั้ง ย่อมจะมีผลไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย ดังนั้น แม้ผู้ที่ได้รับการตั้งเป็นกรรมการบางรายจะมีส่วนได้เสียในฐานะเป็นคู่กรณีด้วย ก็ไม่เป็นเหตุที่จะไม่ตั้งเป็นคณะกรรมการสอบสวนแต่อย่างใด แต่เมื่อได้มีการตั้งเป็นกรรมการแล้วคณะกรรมการสอบสวนชอบที่จะดำเนินการสอบสวน โดยถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ หมวด ๒ ต่อไปได้ (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๕ จ.พะเยา)

๒๕. น.ส. ๓ ก. ออกให้แก่เจ้าของที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๑ โดยการเดินสำรวจเจ้าของที่ดินอ้างว่าไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์โดยมีหลักฐาน น.ส. ๓ และไม่เป็นที่ดินต้องห้ามตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) และ ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่อย่างใด จึงเป็นที่ดินที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินได้ น.ส. ๓ ก. ซึ่งออกให้แก่เจ้าของที่ดินดังกล่าว จึงเป็นการออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ในเรื่องราวการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออก น.ส. ๓ ก. จะได้บันทึกไว้ว่าที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินไม่มีหลักฐานก็ตาม ก็เป็นเพียงคลาดเคลื่อนไปในข้อเท็จจริงเท่านั้น มิได้มีผลทำให้ น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด ทั้งนี้ให้หมายเหตุใน น.ส. ๓ ซึ่งเป็นหลักฐานเดิมว่าได้ออกเป็น น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวแล้ว พร้อมทั้งแก้ไขเรื่องราวการสอบสวนสิทธิของ น.ส. ๓ ก. แปลงนี้ว่าเป็นที่ดินมีหลักฐานเดิมเป็น น.ส. ๓ ให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงด้วย (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๕ จ.เลย)

๒๖. เจ้าของที่ดินเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองซึ่งได้รับ น.ค. ๓ และได้ใช้เป็นหลักฐานในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แต่เจ้าของได้ตั้งแก่กรรมไปก่อนที่จะรับโฉนดที่ดิน กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การรับมรดกตามมาตรา ๑๕๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และ

มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับได้ หากทายาทของเจ้าของที่ดินประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินแปลงนี้ ต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ซึ่งได้กำหนดไว้ว่า “ถ้าสมาชิกนิคมสร้างตนเองตายก่อนได้รับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้น ให้คณะกรรมการคัดเลือกทายาทโดยธรรม และมีคุณสมบัติตามมาตรา ๒๒ เข้าเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองแทน” ส่วนกรณีที่ได้มีการแจกโฉนดที่ดินให้แก่ทายาทไปแล้วนั้น เนื่องจากสิทธิในที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ เป็นสิทธิเฉพาะตัวไม่ตกทอดเป็นมรดกทายาทจึงไม่อยู่ในฐานะผู้ที่จะมีสิทธิในการรับ โฉนดที่ดินได้ จึงไม่ถือว่าเป็นการแจกโฉนดที่ดินให้กับเจ้าของที่ดิน โฉนดที่ดินดังกล่าวจึงไม่มีสถานะเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นแต่เพียงเอกสารหรือแบบพิมพ์ที่ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๗/๒๕๐๕) จึงไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการกับโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไร (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๐ จ.อุตรดิตถ์)

๒๗. เจ้าของซื้อที่ดิน น.ส. ๓ ก. จากการขายทอดตลาด ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) แล้วจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลใน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว แต่ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท “ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนที่กัน)” จึงเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดประเภท แม้ต่อมา น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ไม่ใช่การออกโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากออกให้กับผู้มีชื่อซึ่งไม่มีสิทธิในที่ดิน ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไร เนื่องจากผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดแม้จะยังมีได้ทำการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้สิทธิในที่ดินนั้นแล้ว (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๗๗) ในกรณีนี้แม้ น.ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นหลักฐานเดิมจะถูกยกเลิกไปเนื่องจากได้ออกเป็นโฉนดที่ดินแล้ว ก็สามารถแก้ไขรายการจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ก. ซึ่งจดทะเบียนไว้ผิดประเภทนั้น ให้เป็นรายการจดทะเบียนที่ถูกต้องได้โดยการหมายเหตุในรายการจดทะเบียนดังกล่าวให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริง (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๑ จ.สงขลา)

๒๘. โฉนดที่ดินออกเป็นการเฉพาะรายให้แก่เจ้าของที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่น จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของที่ดินได้รับมรดกตามโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยได้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินไม่ทับที่ดินของบุคคลอื่น ไม่เป็นที่สาธารณ-

ประโยชน์หรือที่สงวนหวงห้ามแต่อย่างใด อีกทั้งเป็นที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะพึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้ ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ของคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ และสิทธิของคู่กรณีในอันที่จะขอให้มีการพิจารณาใหม่ตามมาตรา ๔๕ รวมทั้งความสมบูรณ์ของคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๔๑ แล้ว เห็นว่า โฉนดที่ดินยังคงสมบูรณ์อยู่ตราบที่ยังไม่ถูกเพิกถอนตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และเจ้าของที่ดินยังเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งสามารถขออนุญาตออกโฉนดที่ดินได้ตามบทบัญญัติมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๑๔ และข้อ ๑๖ และระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๗ โดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด โดยไม่ต้องดำเนินการกับโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะแก้ไขเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (โดยมิได้แจ้งการครอบครอง) ให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๑ จ.พัทลุง)

๒๕. โฉนดที่ดินออกโดยการเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ ก. ตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นโฉนดที่ดินที่ตลาดเคลื่อน เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นหลักฐานเดิมบางส่วนได้ออกทับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ของบุคคลอื่น จะต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ถือกรรมสิทธิในโฉนดที่ดินไม่ได้ครอบครองที่ดินในส่วนที่ออกทับ และได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินตามหลักฐาน โฉนดที่ดินดังกล่าวโดยนำรังวัดเฉพาะส่วนที่ดินได้ครอบครองอยู่ และเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงแล้ว ย่อมถือได้ว่าเหตุที่ทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ตลาดเคลื่อนเพราะได้ออกทับที่ดินของบุคคลอื่นได้สิ้นสุดลง จึงไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการกับโฉนดที่ดินและรายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมในโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๑ จ.อุดรธานี)

๓๐. แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า น.ส. ๓ ก. ซึ่งออกให้แก่เจ้าของที่ดินโดยการเดินสำรวจ ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ได้ออกทับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ของตนเองซึ่งออกสืบเนื่องมาจาก ส.ค. ๑ จึงเป็นเรื่องการออก น.ส. ๓ ก. ทับ น.ส. ๓ ซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันและได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมา เมื่อไม่ปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินต้องห้าม จึงเป็น

เพียงการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับหลักฐานของที่ดิน ซึ่งไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีหลักฐาน น.ส. ๓ หรือไม่มีหลักฐานก็ตาม ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก็สามารถนำดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. ได้ตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว แต่อย่างไร (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๑ จ.ชัยภูมิ)

ส่วนที่ ๔

กฎหมาย กฎกระทรวง และมติที่ประชุมของคณะกรรมการ

พิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

๑. กฎหมาย

มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือ เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทน คณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวนในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวัน นับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

๒. กฎกระทรวง

กฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๑ คือ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน ฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หมวด ๑

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน

ข้อ ๑ เมื่อความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง ดังนี้

(๑) กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือผู้แทน ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการและข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการ

อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีอาณาเขตติดต่อกับ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมป่าไม้ เป็นกรรมการด้วย

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาอีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย เห็นสมควร เป็นประธาน และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๒ ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้น คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบให้กระทำเป็นหนังสือ

ข้อ ๓ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณาพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

เมื่อคณะกรรมการได้รับเอกสารตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ออกใบรับไว้เป็นหลักฐาน ในกรณีคณะกรรมการสอบสวนไม่อาจเรียกเอกสารตามวรรคหนึ่งได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายด้วย

ข้อ ๔ เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานผลการสอบสวนนั้นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย

ในรายงานผลการสอบสวนตามวรรคหนึ่ง ให้สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่มีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น รวมทั้งให้เสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายด้วยว่าสมควรสั่งเพิกถอน หรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่อย่างไร

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเข้าใจกับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

ข้อ ๕ ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ดำเนินการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวน รายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนนั้นไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อ ขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

ข้อ ๖ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวน ถ้าอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร ให้มีการสอบสวนเพิ่มเติมให้กำหนดประเด็น พร้อมทั้งส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะเดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติม ต่อไปให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จโดยเร็ว และให้ส่งผลการสอบสวนเพิ่มเติมขึ้นไปให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย

หมวด ๒

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ข้อ ๗ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น

ข้อ ๘ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๙ ในกรณีที่ไม้อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน

สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงาน หรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิด หนังสือแจ้ง

ข้อ ๑๐ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งเพื่อให้มีโอกาสคัดค้านแล้ว และมีความประสงค์ที่จะคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการ จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ให้ทำหนังสือคัดค้านยื่นต่อ ประธานคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง โดยให้ระบุเหตุผลที่ คัดค้าน พร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น ให้ถือว่าไม่ประสงค์ ที่จะคัดค้าน

หมวด ๓

การสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

ข้อ ๑๑ เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๔ หรือข้อ ๖ แล้ว อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายจะพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ได้ ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น โดย คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๑๒ ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสาร รายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามข้อ ๑๑ ให้อธิบดีหรือ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย แจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย ทั้งนี้ ให้ นำความในข้อ ๗ ข้อ ๘ และข้อ ๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๓. มติที่ประชุมของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

เรื่องที่ ๑ หรือทางปฏิบัติในการดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา เมื่อศาลฎีกาได้วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินว่าที่พิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดบางชัน โจทก์ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๗๗, ๑๕๕๓, ๒๓๕๔, ๒๓๕๕, ๒๓๕๖, ๒๔๖๐ และ ๔๘๔๓ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และคดีถึงที่สุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามคำพิพากษาหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐

การสละสิทธิ์ในการบังคับคดีของวัดบางชันจำเลยในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ๑๕๖๖/๒๕๓๔ เป็นคดีใหม่ไม่มีผลให้คดีตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๗๑/๒๕๓๑ ถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไข กลับ หรือคดีเสียแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อศาลฎีกาได้วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินว่า “ที่พิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดบางชัน โจทก์ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๗๗, ๑๕๕๓, ๒๓๕๔, ๒๓๕๕, ๒๓๕๖, ๒๔๖๐ และ ๔๘๔๓ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี” และคดีถึงที่สุดแล้ว คำพิพากษาดังกล่าวย่อมมีผลบังคับและผูกพันคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลต่อไป
ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒ ขอยกเลิกเรื่องราวการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา นางสาว บุ้งทอง ได้นำที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอคอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ มาทำการสำรวจจริงวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว (วันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๕) ต่อมาพนักงานเจ้าหน้าที่นำที่ดินดังกล่าวมาดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีก (วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๓๕) โฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา ๕๘ ตรี จะถือว่าออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๕๖๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอคอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ซึ่งออกตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๐ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอคอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ที่ให้เป็น

หลักฐานในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าวย่อมถูกยกเลิกตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามนัยมาตรา ๕๘ ตีร เวรคห่า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้นการที่เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๓๗๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอกอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอาศัย น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘ ได้ยกเลิกและที่ดินดังกล่าวได้มีการออกเป็นโฉนดที่ดินไปแล้ว จึงมีผลให้การออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๓๗๘ ตำบลโคกมั่งงอย อำเภอกอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓ หรือการเพิกถอนโฉนดที่ดิน(จังหวัดลำพูน)

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ(กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกบริเวณที่มีความลาดชัน ๓๕% จะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๑

ตามข้อ ๑๗ ของนโยบายป่าไม้แห่งชาติที่กำหนดให้พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปเป็นพื้นที่ป่าไม้ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากคณะรัฐมนตรีมีมติให้ความเห็นชอบตามนัยดังกล่าวแล้ว ถือได้ว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๘(๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และข้อ ๑๔(๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔ หรือการร้องเรียนขอความเป็นธรรม กรณีนำที่ดินของโรงเรียน ไปออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมิชอบ

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ(กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา ที่ดินตาม น.ส. ๓ เลขที่ ๑๑, ๑๒ และ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๕๑ ตำบลกระโสบ อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี ซึ่งเป็นที่ตั้ง โรงเรียน บ้านพักนักรการภารโรง และที่สงวนไว้เพื่อปลูกสร้างโรงเรียน เมื่อ พ.ศ. ๒๔๕๐ เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

๑. การหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหลังจากที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ ใช้บังคับ และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับจะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ กล่าวคือจะต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาประกาศในราชกิจจานุเบกษา ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่านายเทียบ บุญดี ศึกษาธิการอำเภอเมืองอุบลราชธานี ได้แจ้งสงวนไว้ตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ หมู่ที่ ๗ ตำบลกระโสม อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘ ว่าสงวนไว้เพื่อปลูกสร้างโรงเรียน โดยมีได้ดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าวข้างต้น การสงวนของนายเทียบ บุญดี จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องถือว่ามิได้มีการสงวนหวงห้ามที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ แต่อย่างใด ประกอบกับทางราชการมิได้เข้าไปใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์ ที่ดินแปลงนี้จึงยังไม่ตกเป็นที่ราชพัสดุ ทั้งนี้ ได้เทียบเคียงตามแนวคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๓๔ ซึ่งวินิจฉัยว่า ที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่ได้หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ของส่วนราชการที่ถือได้ว่าเป็นที่ราชพัสดุนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่ส่วนราชการได้เข้าไปใช้ประโยชน์ตามความประสงค์ที่หวงห้ามนั้นแล้ว ซึ่งตรงกับทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะตามมาตรา ๑๓๐๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ของส่วนราชการและส่วนราชการยังมิได้เข้าไปใช้ประโยชน์ ยังคงมีสภาพเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าต่อไป และไม่เป็นที่ราชพัสดุ ดังนั้นการที่นายประสิทธิ์ คำเต็ม ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ และนำเดินสำรวจออกเป็น น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๘๕๑ โดยอ้างว่าไม่มีหลักฐานและได้ก่อสร้างมาด้วยตนเองนั้น จึงเป็นการเข้าครอบครองทำประโยชน์ภายหลังจากที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วเป็นบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๘๕๑ จะต้องถูกห้ามโอนมีกำหนดสิบปีนับแต่วันที่นายประสิทธิ์ฯ ได้รับ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า จึงให้จังหวัดดำเนินการประทับตราห้ามโอนใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๘๕๑ ให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป นอกจากนี้ การที่นายเทียบ บุญดี ศึกษาธิการอำเภอเมืองอุบลราชธานี ได้แจ้งการครอบครอง ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ โดยมีได้เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) การแจ้ง ส.ค. ๑ ดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้จังหวัดดำเนินการจำหน่าย ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินด้วย

๒. น.ส. ๓ เลขที่ ๑๒ หมู่ที่ ๗ ตำบลกระโสม อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี เดิมนายประสิทธิ์ คำเต็ม ได้แจ้งการครอบครองไว้ตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๒ หมู่ที่ ๗ ตำบล

กระโสบ อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี แล้ว นายประสิทธิ์ฯ ได้ยกที่ดินตาม ส.ค. ๑ ดังกล่าวให้เป็นที่ตั้งโรงเรียนบ้านโนนบ่อหวายดินดำแล้ว ที่ดินจึงตกเป็นที่ราชพัสดุเนื่องจากการโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกทั้งทางราชการได้เข้าใช้ประโยชน์แล้ว ดังนั้น การที่นำที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๒ หมู่ที่ ๗ มาออกเป็น น.ส. ๓ เลขที่ ๑๒ หมู่ที่ ๗ ตำบลกระโสบ อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี โดยมีชื่อนายประสิทธิ์ฯ เป็นเจ้าของ จึงเป็นการออก น.ส. ๓ ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๒ ดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๓. น.ส. ๓ เลขที่ ๑๑ หมู่ที่ ๗ ตำบลกระโสบ อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี ซึ่งมีชื่อนายประสิทธิ์ฯ เป็นเจ้าของนั้น ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ยังไม่เป็นที่ยุติ อีกทั้งมีการโต้แย้งสิทธิกันระหว่างนายประสิทธิ์ฯ กับ โรงเรียนบ้านโนนบ่อหวายดินดำ ในชั้นนี้จึงยังไม่ควรพิจารณาเพิกถอน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๑ และควรแจ้งให้คู่กรณีไปว่ากล่าวฟ้องร้องต่อศาลเพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินดังกล่าวต่อไป

นายอรรถพร ทองประไพ (รองอธิบดีกรมที่ดิน) มีบัญชาว่า ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ ผู้แจ้งมิได้เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ จึงเป็นการแจ้ง ส.ค. ๑ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องให้จังหวัดดำเนินการจำหน่าย ส.ค. ๑ เลขที่ ๑ นี้ออกจากทะเบียนฯ ด้วยความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ โดยเพิ่มข้อเสนอท่านรองฯ อรรถพรฯ ด้วย

เรื่องที่ ๕ หรือทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออก น.ส.๓ ก. ไปโดยมิชอบ

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา หรือทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออก น.ส.๓ ก. ไปโดยมิชอบ

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๖ เมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า น.ส.๓ ก. เลขที่ ๓๔ ตำบลทุ่งโพ อำเภอหนองฉาง จังหวัดอุทัยธานี ซึ่งได้ออกให้แก่ นายหล้า บุญมา มีการชดเชยชื้อนายหล้า บุญมา ออกแล้วพิมพ์ชื้อนางพรม บุญมา ลงไปโดยไม่ปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนโอนจากนายหล้า บุญมา มาเป็นชื้อนางพรม โดยถูกต้องตามกฎหมาย การที่นางพรม นำ น.ส.๓ เลขที่ดังกล่าวมาขอออก น.ส.๓ ก. เลขที่ ๕๑๒ จึงเป็นการออกไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องดำเนินการเพิกถอน น.ส.๓ ก. ดังกล่าวและแปลงซึ่งแบ่งแยกจากแปลงนี้ด้วยตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณี น.ส.๓ เลขที่ ๓๔ เมื่อปรากฏว่ามีการชดเชยแก่ชื้อชื้อจากนายหล้า บุญมา มาเป็นชื้อชื้อนางพรม ประกอบกับมีการหมายเหตุการเปลี่ยนเป็น น.ส.๓ ก. ใน น.ส.๓ เลขที่ ๓๔ ย่อมถือว่าเป็นสาเหตุหนึ่ง

ที่ทำให้ น.ส.๓ เลขที่ ๓๔ ชำรุด ซึ่งปรากฏว่าชำรุดทั้งฉบับที่ว่า การอำเภอและฉบับผู้ถือ กรณีจึงควร
ดำเนินการสร้าง น.ส.๓ ขึ้นใหม่ตามนัยมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖ น.ส.๓ ก. เดินสำรวจในเขตป่าไม้ถาวร

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา การเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดินในขณะที่ยังมีได้มีการขีดเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ต่อมาได้มีการขีดเขต
ป่าไม้ถาวรแล้วปรากฏว่าบริเวณที่ได้มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวอยู่ในเขต
ป่าไม้ถาวรทั้งหมดหรือบางส่วน และภายหลังข้อเท็จจริงปรากฏว่าบริเวณที่ได้ออกหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์นั้น เป็นพื้นที่ที่ได้กั้นออกจากเขตป่าไม้ถาวรแล้วตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓
กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓ กรณีดังกล่าวจะถือได้หรือไม่ว่าขณะที่ได้มีการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์พื้นที่ดังกล่าวมิใช่เขตป่าไม้ถาวร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม
๒๕๓๓

เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า พื้นที่ที่ได้มีการออกหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่ได้กั้นออกจากเขตป่าไม้ถาวรแล้วตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓
กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓ จึงไม่มีเหตุที่จะดำเนินการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้
ผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ย่อมให้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาเป็นหลักฐานใน
การออกโฉนดที่ดินต่อไปได้

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗ ขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ

กองเจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๗๔๒ ตำบลงา อำเภอพะเยา
จังหวัดพะเยา (เชียงใหม่) ออกสืบเนื่องจากเดินสำรวจโดยไม่แจ้งการครอบครองในเขตป่าสงวน
แห่งชาติ โดยผู้นำเดินสำรวจอ้างว่าไม่มีหลักฐาน แต่ปรากฏต่อมาภายหลังว่าที่ดินดังกล่าวมีหลักฐาน
การแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) จะต้องถูกเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๘

หากจังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเชื่อว่า ที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๗๔๒ ตำบลคงเงิน อำเภอพะเยา จังหวัดพะเยา (เชียงราย) เป็นที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ และเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ดินตามหลักฐานแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) เลขที่ ๓๕ หมู่ที่ ๑ ตำบลคงเงิน อำเภอพะเยา จังหวัดพะเยา ก็ถือได้ว่าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวมีสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะได้รับการคุ้มครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ และพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๐๗ มาตรา ๑๒ วรรคท้าย ดังนั้น การที่ผู้นำทำการเดินสำรวจได้แจ้งในแบบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ว่าที่ดินแปลงนี้ไม่มีหลักฐาน การออก น.ส.๓ ก. แปลงนี้ จึงเป็นการออกไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๓๒ โดยเคร่งครัด

อนึ่ง ก่อนที่จะดำเนินการตามนัยดังกล่าว จังหวัดควรตรวจสอบข้อเท็จจริงในเป็นที่ยุติก่อนว่า ที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๗๔๒ ตำบลคงเงิน อำเภอพะเยา จังหวัดพะเยา (เชียงราย) เป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) เลขที่ ๓๕ หมู่ที่ ๑ ตำบลคงเงิน อำเภอพะเยา จังหวัดพะเยา หรือไม่อย่างไร

ความเห็นรองอธิบดีกรมที่ดิน (นายอรรถพร ทองประไพ)

เนื่องจากการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ แต่เดิมจะต้องปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ.๒๕๒๔ ซึ่งต่อมาได้ถูกยกเลิกและให้ใช้บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ.๒๕๓๔ แทน ซึ่งกำหนดให้นายอำเภอแต่งตั้งคณะกรรมการไปทำการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ต่อมาได้มีการนำสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงดังกล่าวไปบัญญัติไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๗ กำหนดให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ตั้งคณะกรรมการออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗ การจัดส่งโฉนดที่ดินและสารบบที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (กองหนังสือสำคัญ)

ประเด็นพิจารณา โฉนดที่ดินที่ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วต่อมา มีการแบ่งเขตการปกครองทำให้พื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินดังกล่าวขึ้นอยู่กับกรุงเทพมหานคร และบางพื้นที่ขึ้นอยู่กับจังหวัดนนทบุรี หากมีการจดทะเบียนแบ่งแยกและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยเจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร กรณีเช่นนี้จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขอย่างไรหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๔๐

หากข้อเท็จจริงรับฟังเป็นที่ยุติว่าโฉนดที่ดินก่อนมีการแบ่งแยกได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาจะมีการเปลี่ยนแปลงเขตพื้นที่การปกครองทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวมีพื้นที่ครอบคลุมในเขตของสองจังหวัด ก็ไม่เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินซึ่งออกโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วกลายเป็นโฉนดที่ดินออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เมื่อความปรากฏว่าโฉนดที่ดินแปลงที่แยกออกไปตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรี ก็ให้ส่งโฉนดที่ดิน สารบบที่ดิน และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องไปให้จังหวัดนนทบุรี และหากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ทั้งนี้ ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครแจ้งให้เจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบด้วย

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๘ การเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

ประเด็นพิจารณา เมื่อมีการนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ต่อมาปรากฏว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ออกทับ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๓๗ หมู่ที่ ๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๓๗๕ จะต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วยหรือไม่อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เมื่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ย่อมมีผลทำให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ตำบลท่าพญา อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ที่ออกสืบเนื่องจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างไรก็ตามแม้โฉนดที่ดินดังกล่าวจะออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ออกทับหนังสือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๑๓๗ ก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่ากระบวนการในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ ย่อมเป็นอันถูกยกเลิกตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๔๕๕ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วจึงไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๗๕ อีกแต่อย่างใด

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕ ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

ประเด็นพิจารณา เมื่อศาลจังหวัดหลังสวนได้ขยายทอดตลาด น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ให้กับนางมณฑา ผู้ประสิทธิ์ ไปแล้ว (หนังสือศาลจังหวัดหลังสวน ที่ ยธ ๐๒๐๐.๘๐๖/๓๕๔๒ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ให้แก่นางอนงค์ ที่ปานุเคราะห์ (เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๔๐) ตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ จะมีผลทำให้ น.ส. ๓ เลขที่ดังกล่าวถูกยกเลิกหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๖

เมื่อศาลจังหวัดหลังสวนได้ขายทอดตลาดที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ หมู่ที่ ๗ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของนางอนงค์ ทีปานุเคราะห์ ให้แก่นางมณฑา ผู้ประสิทธิ์แล้ว (หนังสือศาลจังหวัดหลังสวน ที่ ขธ ๐๒๐๐.๘๐๖/๓๕๔๒ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐) นางมณฑาฯ ย่อมเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินแม้จะยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ เนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปที่ต้องทำตามแบบตามนัยมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘/๒๕๐๖) ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่นำ น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ ซึ่งยังมีชื่อนางอนงค์ ทีปานุเคราะห์ มาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ให้กับนางอนงค์ฯ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๔๐ หลังจากที่ศาลจังหวัดหลังสวนได้ดำเนินการขายทอดตลาดที่ดินตาม น.ส. ๓ เลขที่ดังกล่าวให้กับนางมณฑาฯ แล้วย่อมมีผลทำให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายชอบที่จะดำเนินการเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

การที่ประเทศไทยมีประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ความต้องการใช้พลังงานเพิ่มขึ้นตามไปด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการใช้พลังงานไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว การผลิตพลังงานไฟฟ้าในประเทศไทยในปัจจุบันยังคงพึ่งพาเชื้อเพลิงฟอสซิลเป็นหลัก ทำให้เกิดมลพิษทางอากาศและน้ำ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ นอกจากนี้ การผลิตพลังงานไฟฟ้ายังต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ และอาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนในท้องถิ่น

การพัฒนาระบบพลังงานทดแทนในประเทศไทยจึงเป็นสิ่งจำเป็น เพื่อลดการพึ่งพาเชื้อเพลิงฟอสซิล ลดมลพิษทางอากาศและน้ำ ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนในท้องถิ่น นอกจากนี้ การพัฒนาระบบพลังงานทดแทนยังช่วยลดต้นทุนการผลิตพลังงานไฟฟ้าในระยะยาวได้

ภาคผนวก ก

การพัฒนาระบบพลังงานทดแทนในประเทศไทยจำเป็นต้องมีการสนับสนุนจากรัฐบาลในด้านนโยบาย การเงิน และการเทคโนโลยี การสนับสนุนจากรัฐบาลจะช่วยส่งเสริมการลงทุนในภาคพลังงานทดแทน และลดความเสี่ยงในการลงทุน นอกจากนี้ การพัฒนาระบบพลังงานทดแทนยังจำเป็นต้องมีการวิจัยและพัฒนา เทคโนโลยีใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตพลังงานทดแทน และลดต้นทุนการผลิต

การพัฒนาระบบพลังงานทดแทนในประเทศไทยยังจำเป็นต้องมีการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและชุมชนในท้องถิ่น การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคพลังงานทดแทน และลดต้นทุนการผลิต นอกจากนี้ การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนในท้องถิ่นจะช่วยสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับประโยชน์ของพลังงานทดแทน และส่งเสริมการลงทุนในภาคพลังงานทดแทน

การพัฒนาระบบพลังงานทดแทนในประเทศไทยยังจำเป็นต้องมีการส่งเสริมการวิจัยและพัฒนา เทคโนโลยีใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตพลังงานทดแทน และลดต้นทุนการผลิต การสนับสนุนจากรัฐบาลในด้านนโยบาย การเงิน และการเทคโนโลยี จะช่วยส่งเสริมการลงทุนในภาคพลังงานทดแทน และลดความเสี่ยงในการลงทุน นอกจากนี้ การพัฒนาระบบพลังงานทดแทนยังจำเป็นต้องมีการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและชุมชนในท้องถิ่น การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคพลังงานทดแทน และลดต้นทุนการผลิต นอกจากนี้ การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนในท้องถิ่นจะช่วยสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับประโยชน์ของพลังงานทดแทน และส่งเสริมการลงทุนในภาคพลังงานทดแทน

การพัฒนาระบบพลังงานทดแทนในประเทศไทยยังจำเป็นต้องมีการส่งเสริมการวิจัยและพัฒนา เทคโนโลยีใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตพลังงานทดแทน และลดต้นทุนการผลิต การสนับสนุนจากรัฐบาลในด้านนโยบาย การเงิน และการเทคโนโลยี จะช่วยส่งเสริมการลงทุนในภาคพลังงานทดแทน และลดความเสี่ยงในการลงทุน นอกจากนี้ การพัฒนาระบบพลังงานทดแทนยังจำเป็นต้องมีการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและชุมชนในท้องถิ่น การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคพลังงานทดแทน และลดต้นทุนการผลิต นอกจากนี้ การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนในท้องถิ่นจะช่วยสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับประโยชน์ของพลังงานทดแทน และส่งเสริมการลงทุนในภาคพลังงานทดแทน

(ตัวอย่าง)

แบบตรวจสอบขั้นตอนการดำเนินการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน
ตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

-
๑. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน(รายแปลง)
โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./น.ส.๓ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....
๒. ประธานคณะกรรมการสอบสวนรับทราบคำสั่งเมื่อวันที่.....
๓. คณะกรรมการสอบสวนประชุมเพื่อกำหนดประเด็นและผู้มีส่วนได้เสีย เมื่อวันที่.....
๔. การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย(ผู้ถือสิทธิในที่ดิน,ผู้รับจ้าง,ทายาทของเจ้ามรดกหรือผู้จัดการมรดก เป็นต้น)
() ครบ () ไม่ครบ
โดยวิธี () ทางไปรษณีย์ตอบรับ () ปิดหนังสือแจ้ง
() อื่น ๆ.....
๕. การโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย
() มีการคัดค้าน () ไม่มีการคัดค้าน หรือให้ถ้อยคำยินยอม
() ภายในกำหนดเวลา () เกินกำหนดเวลา
๖. การส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
() ส่งมอบ () ไม่ส่งมอบ
๗. การขยายระยะเวลาในการสอบสวน
() มีการขยายระยะเวลา () ไม่มีการขยายระยะเวลา
๘. การประชุมพิจารณาเมื่อวันที่.....
- ๘.๑ คณะกรรมการ
() ครบองค์ประชุม () ไม่ครบองค์ประชุม
- ๘.๒ การพิจารณาในประเด็นตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
() สมควรแก้ไข/เพิกถอน () ไม่สมควรแก้ไข/เพิกถอน
- ๘.๓ การพิจารณาคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย
() ฟังขึ้น () ฟังไม่ขึ้น
- ๘.๔ มติของที่ประชุม
() เอกฉันท์ () ไม่เอกฉันท์.....เสียง ต่อ.....เสียง

๘. การส่งสำนวนการสอบสวน ได้แก่ รายงานการสอบสวนและเอกสารที่เกี่ยวข้อง (เช่นหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย หลักฐานการได้รับหนังสือแจ้ง บันทึกถ้อยคำต่างๆหนังสือคัดค้าน เป็นต้น)

() ครบ

() ไม่ครบ

.....กรรมการ/เลขานุการ

(.....)

(ตัวอย่าง)

รายงานการสอบสวน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

วันที่.....

เรื่อง การเพิกถอน (แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.))
เรียน อธิบดีกรมที่ดิน (รายงานการสอบสวนไม่ต้องเสนอผ่านผู้ใด เนื่องจากการรายงานต่ออธิบดี
โดยตรงแต่การส่งสำนวนการสอบสวน ต้องส่งตามสายการบังคับบัญชา)

ตามที่ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อสอบสวนกรณี
ปรากฏว่าโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือ
รับรองการทำประโยชน์)ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

ประธานคณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่.....

และคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการสอบสวนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน
กฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสร็จแล้ว จึงขอเสนอรายงาน
การสอบสวนดังนี้

๑. คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ประชุมพิจารณากำหนดประเด็นและผู้มีส่วนได้เสีย
เมื่อวันที่..... โดยมีประเด็นที่ต้องพิจารณา ดังนี้

๑.๑ โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่
.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด
.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ออกให้แก่.....
เมื่อวันที่.....ตามมาตรา (โดยวิธี).....โดยอาศัยหลักฐาน(หรือโดยไม่มี
หลักฐาน).....ปัจจุบันมีชื่อ.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิ
ครอบครอง) มี/ไม่มีภาระผูกพัน.....เป็นโฉนดที่ดิน(หนังสือรับรองการทำประโยชน์)
ที่คลาดเคลื่อน(ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

๑.๒ฯลฯ.....

๒. ประธานคณะกรรมการสอบสวนได้มีหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....
สาขา.....ที่.....ลงวันที่.....แจ้งให้.....

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิครอบครอง/ผู้รับจ้าง) ในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน โดย
ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ(ปิดประกาศหนังสือแจ้งในที่เปิดเผย/อื่น ๆ.....(ผู้มีส่วนได้เสีย)

.....ได้มีหนังสือคัดค้านฉบับลงวันที่.....และไม่ได้ส่งมอบโฉนดที่ดิน
(หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ แต่อย่างไร

๒.๑คัดค้านโดยอ้างว่า.....

๒.๒คัดค้านโดยอ้างว่า.....

๓. ประธานคณะกรรมการสอบสวนได้มีหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....
สาขา.....ที่.....ลงวันที่.....แจ้งให้.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์(ผู้ถือสิทธิครอบครอง/
ผู้รับจ้าง) ในโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ซึ่ง
เป็นผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ....(ปิดประกาศ
หนังสือแจ้งในที่เปิดเผย).....(ผู้มีส่วนได้เสีย).....ทราบแล้ว และได้ให้ถ้อยคำตามบันทึก
ถ้อยคำ (ท.ค.๑๖) ฉบับลงวันที่.....ยินยอมให้เพิกถอน(แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ดังกล่าว และได้ส่งมอบ (หรือไม่ได้
ส่งมอบ) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) ให้แก่คณะกรรมการ
สอบสวนฯแล้ว)

๔. คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้รวบรวมพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังกล่าว
แล้วปรากฏข้อเท็จจริงโดยสรุปดังนี้

๔.๑ ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้วสรุปได้ดังนี้ (ลำดับข้อเท็จจริง)

(๑)

(๒)

(๓)ฯลฯ.....

๔.๒ สอบสวนพยานบุคคลแล้วสรุปได้ดังนี้

(๑)

(๒)

(๓)ฯลฯ.....

๔.๓ สอบสวนพยานหลักฐานที่ผู้มีส่วนได้เสียนำมาแสดงสรุปได้ดังนี้

(๑)

(๒)ฯลฯ.....

๕. คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นเป็นเอกฉันท์
(.....เสียงต่อ.....เสียง) ว่า.....
สมควร (ไม่สมควร) ดำเนินการเพิกถอน (แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.
๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (และ

กรรมการสอบสวนซึ่งไม่เห็นด้วยกับเสียงส่วนมาก ได้ทำความเห็นแย้งแนบทำรายงานการสอบสวนฉบับนี้แล้ว (ถ้ามี)

๕. คำคัดค้านของ.....ซึ่งอ้างว่า.....
คณะกรรมการสอบสวนฯพิจารณาแล้วเห็นว่า.....
 คำคัดค้านจึงฟังไม่ขึ้น (ฟังขึ้น/รับฟังได้)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

.....ประธานคณะกรรมการสอบสวน
 (.....) เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....นายอำเภอ.....
 (.....) กรรมการ

.....นายกองค์การบริหารส่วนตำบล.....
 (.....) กรรมการ

.....กรรมการและเลขานุการ
 (.....) ตำแหน่ง.....

ความเห็นแย้ง (แนบท้ายรายงานการสอบสวนฉบับลงวันที่.....)

ตามที่คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลง
วันที่.....ได้ประชุมพิจารณาและมีมติโดยเสียงข้างมากกรณีปรากฏว่า โฉนดที่ดิน
(หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่
คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....นั้น ข้าฯ
.....ตำแหน่ง.....ซึ่งเป็นกรรมการสอบสวน ไม่เห็น
ด้วยกับมติดังกล่าว โดยเห็นว่า.....

จึงขอความเห็นแย้งนี้ไว้เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

..... (ตำแหน่ง).....

(.....) กรรมการ

(ตัวอย่าง)

รายงานการประชุมคณะกรรมการสอบสวน

ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

ครั้งที่ ๑/.....

เมื่อวันที่.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา.....

รายชื่อผู้เข้าประชุม

๑.ตำแหน่ง..... ประธานคณะกรรมการ
 ๒.ตำแหน่ง..... กรรมการ
 ๓.ตำแหน่ง..... กรรมการ
 ๔.ตำแหน่ง..... กรรมการและเลขานุการ

รายชื่อผู้ไม่เข้าประชุม

๑.ตำแหน่ง.....

เริ่มประชุม เวลา.....น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ทราบ

ประธาน อธิบดีกรมที่ดิน ได้มีคำสั่งที่...../.....ลงวันที่.....

ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อสอบสวนกรณีปรากฏว่าโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา.....เป็นประธาน นายอำเภอ.....นายกองค์การบริหารส่วนตำบล/นายกเทศมนตรีตำบล (เมือง/นคร).....เป็นกรรมการ และ

.....ตำแหน่ง.....สังกัด.....เป็นกรรมการและเลขานุการ

และประธานคณะกรรมการสอบสวนได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่..... โดย

คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการสอบสวนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน

กฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน

นับแต่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน แต่หากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จ

ได้ก็สามารถแจ้งเหตุขัดข้องดังกล่าวไปยังอธิบดีกรมที่ดิน เพื่อขอขยายระยะเวลาออกไปอีกตามความ

จำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวันนับแต่ระยะสอบสวนครั้งแรกสิ้นสุดลง

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา

ประธานขอให้พิจารณากรณีที่น่าปรากฏว่า โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓/น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....

ที่ประชุม ได้ร่วมกันตรวจสอบพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่าโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ออกให้แก่.....เมื่อวันที่.....ตามมาตรา (โดยวิธี).....โดยอาศัยหลักฐาน (หรือ โดยไม่มีหลักฐาน).....ปัจจุบันมีชื่อ.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิครอบครอง) มี/ไม่มีภาระผูกพัน.....เป็นโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก.....และให้ประธานคณะกรรมการสอบสวนมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสได้แย้งคัดค้านดังนี้

(๑)ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ถือสิทธิครอบครอง) ที่อยู่.....

(๒)ทายาทที่อยู่.....

(๓)ผู้รับจ้าง.....ที่อยู่.....

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องอื่นๆ

ไม่มี

ปิดการประชุม เวลา.....น.

.....ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(.....)

.....ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(.....)

(ตัวอย่าง)

รายงานการประชุมคณะกรรมการสอบสวน

ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....

ครั้งที่/.....

เมื่อวันที่.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา.....

.....

รายชื่อผู้เข้าประชุม

- ๑.....ตำแหน่ง.....ประธานคณะกรรมการ
 ๒.....ตำแหน่ง.....กรรมการ
 ๓.....ตำแหน่ง.....กรรมการ
 ๔.....ตำแหน่ง.....กรรมการและเลขานุการ

รายชื่อผู้ไม่เข้าประชุม

- ๑.....ตำแหน่ง.....

เริ่มประชุม เวลา.....น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ทราบ
 ไม่มี

ระเบียบวาระที่ ๒ รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑/.....ลงวันที่.....

มติประชุม รับรอง

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา

ประธาน กรณีที่ปรากฏว่า โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.))

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เป็น

โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่ตลาดเคลื่อน(ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก

.....

ประธานคณะกรรมการสอบสวน ได้มีหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ที่.....ลงวันที่.....แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ทางไปรษณีย์ตอบรับ (ปิดหนังสือแจ้ง หรือ โดยวิธีอื่น เช่น ผู้มีส่วนได้เสียรับเอง เป็นต้น) ครบกำหนดแล้ว

ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน (หรือผู้มีส่วนได้เสียให้ถ้อยคำยินยอมให้เพิกถอน/แก้ไขแล้วตามบันทึกถ้อยคำ

(ท.ด. ๑๖) ฉบับลงวันที่.....หรือนาย/นาง/นางสาว.....ผู้มีส่วนได้เสีย ได้มีหนังสือ

ฉบับลงวันที่..... ได้แย้งคัดค้านโดยอ้างเหตุว่า.....)

และได้รวบรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคลแล้ว จึงขอให้ที่ประชุมร่วมกันพิจารณา
มติการประชุม ได้ร่วมกันตรวจสอบจากพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องแล้วมีความเห็นเป็นเอกฉันท์ (หรือ
โดยเสียงข้างมาก.....เสียง ต่อ.....เสียง ว่า โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ออกให้แก่.....เมื่อวันที่.....
ตามมาตรา (โดยวิธี)..... โดยอาศัยหลักฐาน(หรือโดยไม่มีหลักฐาน).....ปัจจุบันมี
ชื่อ..... เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์(ผู้ถือสิทธิครอบครอง) มี/ไม่มีภาระผูกพัน
.....เป็นโฉนดที่ดิน(หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน(ไม่ชอบ
ด้วยกฎหมาย) เนื่องจากสำหรับ
คำคัดค้านของ.....ผู้มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่า.....
คำคัดค้านจึงฟังไม่ขึ้น ส่วนกรรมการสอบสวน (.....) ไม่เห็นด้วยกับความเห็นดังกล่าว
ข้างต้น โดยเห็นว่า.....

ระเบียบวาระที่ ๓	เรื่องอื่นๆ
	ไม่มี
ปิดการประชุม	เวลา.....น.

.....ประธานคณะกรรมการสอบสวน
(.....)

.....ตำแหน่ง.....
(.....) กรรมการ

.....ตำแหน่ง.....
(.....) กรรมการ

.....กรรมการและเลขานุการ
(.....)

(ตัวอย่าง)

หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการการสอบสวน
ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่.....

(ส่วนราชการที่ออกหนังสือ)

วันที่.....

เรื่อง การเพิกถอน (แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.))

เรียน.....(ผู้มีส่วนได้เสีย).....

สิ่งที่แนบมาด้วย สำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....ลงวันที่.....
จำนวน.....ฉบับ

ด้วยปรากฏว่า การออกโฉนดที่ดิน(หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.))
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เป็นโฉนดที่ดิน
(หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่คลาดเคลื่อน (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เนื่องจาก

อธิบดี (ผู้ซึ่งได้รับการมอบหมายจากอธิบดีกรมที่ดิน) โดยอาศัยอำนาจตามความใน
มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมาย (ฉบับที่ ๑๑) ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตั้งคณะกรรมการสอบสวน
การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการ
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ จึงมีคำสั่งอธิบดี กรมที่ดิน
ที่...../.....ลงวันที่.....ตั้งคณะกรรมการสอบสวนเพื่อทำการสอบสวนและ
เสนอความเห็นประกอบการพิจารณาต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะกรรมการสอบสวนฯ จึงขอแจ้งให้ท่านซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการเพิกถอน
(แก้ไข) โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) เลขที่.....หน้าสำรวจ
.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ทราบ และขอให้ท่านนำ
โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓/น.ส.๓ ก.)) ฉบับดังกล่าวไปมอบให้
.....ประธานคณะกรรมการสอบสวน หรือ.....ณ สำนักงานที่ดิน.....(หรืออื่นๆ

ระบุ).....และหากท่านมีความประสงค์จะคัดค้านการเพิกถอน (แก้ไข) ด้วยเหตุประการใด ขอให้
ยื่นคำคัดค้านพร้อมเอกสารหลักฐาน(ถ้ามี) ต่อคณะกรรมการสอบสวน ณ สำนักงานที่ดิน.....
(หรืออื่นๆ ระบุ).....ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากท่านไม่คัดค้าน
ภายในกำหนดถือว่าไม่มีการคัดค้าน และคณะกรรมการสอบสวนฯ จะได้พิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ประธานคณะกรรมการสอบสวน

(ส่วนราชการที่ออกหนังสือ)

โทร.....

โทรสาร.....

(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๑๖๐๐ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๔๔)

(ตัวอย่าง)

(ท.ด. ๔)



ที่ดิน

 โฉนดที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่.....หน้าสำรวจ.....

หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ที่...../.....

ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศ

เรียน

พร้อมหนังสือขอส่ง.....หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวน
 ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ราย นาย ก.ดังกล่าวรวม ฉบับ มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ที่
 ที่ว่าการอำเภอ / สำนักงานเขต, ที่ทำการกำนัน, เทศบาลและบริเวณที่ดิน เพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน และได้ส่ง
 ค่าปิดประกาศเป็นเงิน.....บาท มาด้วย เมื่อปิดประกาศแล้ว ขอให้รายงานตามแบบทำหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

รายงานการปิดประกาศ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือของท่าน ที่...../.....ลงวันที่.....

ส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ราย นาย ก.
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....กับเงินค่าปิด
 ประกาศเป็นเงิน.....บาท ไปนั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้ว และได้ปิดประกาศไว้ที่ที่ว่าการอำเภอ / สำนักงาน
 เขต, ที่ทำการกำนัน, เทศบาลและบริเวณที่ดินเสร็จแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 เวลา.....น.

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

(ตัวอย่าง)

ที่ นว ๐๐๑๘.๕/

ศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์

ถนนสวรรค์วิถี นว ๖๐๐๐๐

เรื่อง ขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....

ตามที่อธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....
 ลงวันที่.....ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 เพื่อดำเนินการกรณีที่น่าปรากฏว่า (โฉนดที่ดิน/ หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เลขที่.....ตำบล
อำเภอ.....จังหวัด.....ได้ออกไปโดย (ไม่ชอบด้วยกฎหมาย/คลาดเคลื่อน
 โดยให้จังหวัดแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งทราบและให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง
 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้
 โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ
 ประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการ
 จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ ความละเอียด
 แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งดังกล่าวได้สอบสวนแล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการ
 ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดหกสิบวันได้ เนื่องจาก..... (ระบุเหตุผลที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ)

จึงขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนออกไปอีก.....

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ผู้ว่าราชการจังหวัด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

กลุ่มงานวิชาการที่ดิน

โทร./โทรสาร

(ตัวอย่าง)

ที่ นว ๐๐๑๕.๕/

ศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์

ถนนสวรรค์วิถี นว ๖๐๐๐๐

เรื่อง เปลี่ยนแปลงกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....

ตามที่รองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่...../.....
ลงวันที่.....ตั้งให้ (ชื่อ - ตำแหน่ง) สำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา เป็นกรรมการและเลขานุการใน
คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ความละเอียดแจ้งแล้ว
นั้น

เนื่องจาก “(ชื่อ - ตำแหน่ง).....สำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา/ ได้ (ลาออก / ย้ายไป
ปฏิบัติราชการที่จังหวัดอื่น /.....) แล้ว จึงขอให้ตั้ง (ชื่อ - ตำแหน่ง) สำนักงานที่ดินจังหวัด /
สาขา เป็นกรรมการและเลขานุการแทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ผู้ว่าราชการจังหวัด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

กลุ่มงานวิชาการที่ดิน

โทร./โทรสาร

ภาคผนวก ข

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๐๖/๕๒๑๔

กรมที่ดิน

๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดแพร่

อ้างถึง หนังสือที่ พร ๑๕/๑๒๔๕๐ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารต่างๆ รวม ๑ ฉบับ

ตามที่จังหวัดแพร่ว่า

๑. กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล ภายหลังจากได้มีการแจ้งการครอบครองที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว จะควรแก้ไขหมู่บ้าน ตำบลใน น.ส. ๓ อนุโลมตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๕๕๑๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๐๒ ข้อ (๓) หรือไม่

๒. การที่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินไว้ แล้วออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และได้จดทะเบียนโอนไปยังบุคคลอื่น ต่อมาจึงได้ทราบว่าแจ้ง ส.ค.๑ ผิดตำบลเช่นนี้ จะแก้ไขเกี่ยวกับทะเบียนการครอบครอง สารบบ ส.ค.๑ น.ส.๓ เอกสารสัญญาและเอกสารอื่นๆ อย่างไร จึงจะถูกต้องตามทางปฏิบัติ นั้น กรมที่ดิน ได้พิจารณาแล้วขอชี้แจงว่า

๑. กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล ให้อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๕๕๑๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๐๒ ข้อ ๒ โดยไม่ต้องหมายเหตุอย่างใดอีก

๒. กรณีที่ปรากฏว่า ได้แจ้ง ส.ค.๑ ผิดตำบล ให้อำเภอสอบสวนหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอจังหวัด เมื่อจังหวัดได้ส่งอนุมัติให้แก้ไขแล้ว ก็ให้อำเภอแก้หลักฐานหมู่บ้านและตำบลในเอกสารต่าง ๆ ในสารบบ ส.ค.๑ และฉบับผู้ถือให้ถูกต้องตรงกับความจริง ส่วนเลขที่ทะเบียนเดิมให้แก้ไขใหม่ เปลี่ยนเป็นใช้เลขที่ทะเบียนในหมู่บ้านและตำบลใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายของหมู่บ้านนั้นๆ และหมายเหตุในทะเบียนเดิมด้วยอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เจ้าของที่ดินได้แจ้งการครอบครองไว้ผิดหมู่บ้านและตำบล จึงได้ยกการไปลงไว้ในทะเบียนเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....” ส่วนในรายทะเบียนที่ยกมาลงใหม่ ก็ให้หมายเหตุด้วยว่า “รายนี้ยกมาจากทะเบียนเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....เนื่องจากเจ้าของที่ดินแจ้งการครอบครองไว้ผิดหมู่บ้านและตำบล” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อกำกับไว้ ส่วนสารบบส.ค.๑ ให้ยกเอกสารต่างๆจาก สารบบเดิมไปเก็บไว้ในสารบบของหมู่บ้านและตำบลใหม่ เมื่อได้แก้ไข ส.ค.๑ และทะเบียนเสร็จแล้ว ก็ให้จัดการแก้ไข น.ส.๓ และเอกสารต่างๆเสียให้ถูกต้องตรงกันต่อไป การขีดฆ่าและแก้ไขเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อกำกับไว้ทุกแผ่นเสร็จแล้วรายงานเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดินให้กรมที่ดินทราบตามระเบียบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และ โปรดสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ)

ส. เปี่ยมศรี

(นายแสวง เปี่ยมศรี)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๐๘/ว.๓๑๔๓๐

กรมที่ดิน

๒๘ กันยายน ๒๕๖๔

เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการบันทึกถ้อยคำของผู้มีส่วนได้เสีย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า ในการบันทึกถ้อยคำของผู้มีส่วนได้เสียกรณีที่ดินทางราชการจะแก้ไขหรือเพิกถอนการออกโฉนดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการแจ้งการจดทะเบียนที่ดินที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีบางจังหวัด พนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกถ้อยคำของผู้มีส่วนได้เสีย ยังไม่รัดกุมและชัดเจนพอ

ฉะนั้น จึงขอเรียนซ้อมความเข้าใจว่า การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้มาให้ถ้อยคำยินยอมให้แก้ไขหรือเพิกถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การบันทึกถ้อยคำให้ใช้แบบท.ด. ๑๖ และควรบันทึกให้ชัดเจนว่า การแก้ไขจะแก้ไขอย่างไร เพราะเหตุอย่างใดจึงต้องมีการแก้ไขหรือเพิกถอน ผู้มีส่วนได้เสียทราบแล้วไม่ขัดข้องในการที่จะแก้ไขหรือเพิกถอนนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โชติ เสวตรุนทร์

(นายโชติ เสวตรุนทร์)

รองอธิบดี ทำการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนกรรมสิทธิ์

ระเบียบกรมที่ดิน

ที่ ๓/๒๕๖๖

เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

โดยที่ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ให้อธิบดีกรมที่ดินกำหนดวิธีการที่จะทำการเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

ฉะนั้น อธิบดีกรมที่ดินจึงกำหนดวิธีการที่จะเพิกถอนหรือแก้ไข ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำสำเนาคำพิพากษา หรือคำสั่งอันถึงที่สุด ซึ่งศาลรับรองสำเนามาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนที่ดิน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือไว้ เมื่อมีผู้นำมาส่งตามที่เรียกแล้วก็ให้ออกใบรับให้ไว้เป็นหลักฐานและให้ดำเนินการดังนี้

ก. ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องทำการเพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียน หรือจดทะเบียนเอกสารให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้าของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารนั้นแล้วบรรยายด้วยอักษรแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสาร หรือรายการจดทะเบียน) นี้ ได้เพิกถอนตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขคำที่...../..... คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ซึ่งคดีถึง “ที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข. ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารหรือรายการจดทะเบียน ให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วตกแต่งแก้ไขให้ถูกต้องตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วให้บรรยายด้วยอักษรแดงว่า “ได้แก้ไขคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขคำที่...../.....คดีหมายเลขแดงที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ในการเรียกเอกสารหลักฐานจากผู้ยึดถือ ถ้าไม่ได้เอกสารนั้นมา หากเป็นหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๖ หรือ ข้อ ๑๑ (๓) ส่วนเอกสารอื่นๆก็ให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงไว้ ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึง เหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมา แล้วดำเนินการต่อไปตามข้อ ก. หรือ ข. แล้วแต่กรณี

(๒) ถ้าโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่จดทะเบียนที่ดินมีชื่อหรือรายการไม่ตรงกับกรณีที่ดินตั้ง หรือมีคำพิพากษา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันใดๆ อยู่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

(๓) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ (๑) เสร็จแล้วให้ส่งโฉนดที่ดิน หรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสาร ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารไว้ในสารบบสำหรับที่ดินแปลงนั้น

แล้วรายงานไปยังกรมที่ดินให้ทราบทุกราย

ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖

(ลงชื่อ) อ. วิสูตร โยธาภิบาล

(นายอรรถ วิสูตร โยธาภิบาล)

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๑๒/๑/ว. ๒๓๕๖๕

กรมที่ดิน

๑ ตุลาคม ๒๕๖๘

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางระเบียบว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่า เมื่ออธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วแต่กรณี พิจารณาเห็นสมควรจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ก็ให้ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ ถ้าผู้มีส่วนได้เสียประสงค์จะคัดค้านก็ให้ยื่นคำโต้แย้งคัดค้านภายใน ๓๐ วัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คำว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” ดังกล่าว ไม่ควรหมายความว่าไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินคนแรกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นด้วยและถ้าเป็นเรื่องแก้ไขเนื้อที่โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นมีการจดทะเบียนแบ่งแยกมาก่อน ผู้มีส่วนได้เสียก็ไม่ควรที่จะหมายความว่าไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินที่มีการจดทะเบียนแบ่งแยกครั้งก่อนด้วย แต่ควรหมายความว่าเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินเท่านั้น ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และส่งเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) จิตต์ ฅ ตะกั่วทุ่ง

(นายจิตต์ ฅ ตะกั่วทุ่ง)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียน
เอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีศาลมีคำพิพากษา
หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๖๒)

ตามที่กรมที่ดินได้วางระเบียบ ที่ ๓/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขไว้เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ แล้วนั้น

บัดนี้ปรากฏว่า ในบางกรณีศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วน ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจนำวิธีการที่กำหนดไว้โดยระเบียบดังกล่าวข้างต้นมาใช้ปฏิบัติให้ถูกต้องในแนวเดียวกันได้ ประกอบกับกรมที่ดินได้พิจารณาเห็นว่า การที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วนนั้น ไม่ทำให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายต้องเสียไป จึงควรดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนได้โดยวิธีแก้ไข อธิปไตยที่ดินจึงกำหนดวิธีการแก้ไขดังต่อไปนี้

๑. ให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนโดยวิธีกันเขตรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยกด้วยหมึกสีเขียวและแสดงเครื่องหมายเส้นสีเขียวไว้ที่ด้านข้างหรือด้านล่างรูปแผนที่ แล้วเขียนข้อความต่อท้ายว่า “เขตที่ดินบางส่วนที่เพิกถอนออกจากรูปแผนที่เดิมตามคำพิพากษาศาล (หรือคำสั่งศาล

แล้วแต่กรณี)คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. ให้หมายเหตุด้วยมีคดีแดงในสารบัญญัตินี้เป็นได้รายการสุดท้ายว่า“ได้เพิกถอนที่ดิน
บางส่วนตามรูปแผนที่หมายเลขที่เขียวตามคำพิพากษาศาล(หรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี).....
คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....จำนวนเนื้อที่.....คงเหลือ
เนื้อที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. เมื่อได้ดำเนินการตาม ๑ และ ๒ แล้ว ให้เก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องไว้ในสารบบที่ดินแปลง
นั้น แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบทุกราย

ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๖๒

(ลงชื่อ) ระดม มหาสารานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาสารานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

(เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๕/ว. ๒๑๘๔๓ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๖๒)

(สำเนา)

คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๔๐/๒๕๒๓

เรื่อง การเขียน การย่อ การขยาย และการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส. ๔ ง.)

เนื่องจากคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๕ เรื่องการเขียน การย่อ และขยายรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส. ๔ ง.) ไม่ได้วางทางปฏิบัติในกรณีการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบ น.ส. ๔ ง. ตามมาตรา ๖๑ หรือ ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้ด้วย ทำให้สำนักงานที่ดินต่าง ๆ ปฏิบัติไม่เหมือนกัน บางแห่งได้นำระเบียบของแผนกแผนที่หอทะเบียนกองรังวัดเดิม ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๔๖๕ ซึ่งขีดจำรูปแผนที่เดิมด้วยหมึกแดงมาใช้กับโฉนดที่ดินแบบ น.ส. ๔ ง. ทำให้เลอะเทอะไม่น่าดู

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเกี่ยวกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบ น.ส. ๔ ง. ในกรณีดังกล่าวเป็นแนวเดียวกัน อธิบดีกรมที่ดินจึงมีคำสั่งไว้ดังต่อไปนี้

๑. ให้ยกเลิกข้อ ๖ แห่งคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๖ กรณีที่มีการขยายรูปแผนที่เป็นมาตราส่วนใหญ่ตามข้อ ๒ แล้ว หรือกรณีที่มีการใช้ใบต่อรูปแผนที่และนำไปก๊อปปี้ไว้ด้านหลังโฉนดที่ดินแบบ น.ส. ๔ ง. แล้วให้หมายเหตุตัวอักษรสีแดงในรูปแผนที่โฉนดที่ดินเดิมว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ในใบต่อ” โดยไม่ต้องขีดจำรูปแผนที่เดิมแต่อย่างใด”

๒. ให้เพิ่มความต่อไป เป็นข้อ ๗ ของคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๕

“ข้อ ๗ ถ้าเป็นการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบ น.ส. ๔ ง. ตามมาตรา ๖๑ หรือ ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นกรณีที่ต้องมีการจำลองรูปแผนที่แก้ไขใหม่ลงในใบต่อก๊อปปี้ไว้ด้านหลังโฉนดที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในรูปแผนที่โฉนดที่ดินเดิมตามข้อ ๖ แล้ว ก็ให้หมายเหตุการแก้ไขรูปแผนที่ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน หรือคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดิน หรือคำพิพากษา หรือคำสั่งของศาล แล้วแต่กรณี ไว้ให้ถูกต้องตามระเบียบและวิธีการด้วย”

สั่ง ณ วันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๐๒/ว. ๒๑๑๒

กรมที่ดิน

๑๕ กันยายน ๒๕๖๓

เรื่อง การพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน หรือ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน โดยมีขอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท. ๐๖๐๕/ว. ๒๑๒๒ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้แจ้งมายังจังหวัดว่า สำนักงาน ป.ป.ป. ได้เสนอข้อสังเกต
เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องเนื่องในการออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน กรณี
ที่ออกไปโดยมิชอบ ซึ่งทางราชการต้องดำเนินการเพิกถอน ทำให้ราษฎรได้รับความเดือดร้อนและ
ร้องเรียนกล่าวหาข้าราชการขึ้นว่า เป็นเพราะเจ้าหน้าที่ดังกล่าวไม่คอยยึดถือปฏิบัติตามระเบียบอย่าง
รัดกุม กระทรวงมหาดไทยจึงได้สอบถามเข้าใจทางปฏิบัติมาว่า ในการพิจารณาดำเนินการออก
หนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน ขอให้กำชับเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องได้ถือปฏิบัติตามกฎหมายและ
ระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด หากปรากฏหลักฐานว่ามีเจ้าหน้าที่ผู้ใดฝ่าฝืน ขอให้พิจารณาโทษแก่
เจ้าหน้าที่ผู้นั้นตามอำนาจหน้าที่ นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่าเมื่อมีกรณีที่ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการเพิกถอน
บางจังหวัดได้ทำการสอบสวนพยานหลักฐานเพียงเพื่อทราบข้อเท็จจริงว่า การออกหนังสือแสดงสิทธิ
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนั้น ได้ดำเนินการไปโดยชอบหรือไม่เท่านั้น โดย
มุ่งเฉพาะในด้านจะทำการเพิกถอนอย่างเดียว ไม่ได้ทำการสอบสวนหาตัวเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบใน
การออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน หรือการจดทะเบียนรายนั้นว่า มีเจ้าหน้าที่ผู้ใดเกี่ยวข้อง
รับผิดชอบไปในคราวเดียวกันด้วย

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องนี้เป็นไปโดยถูกต้อง เป็นการ
ประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย ไม่ต้องทำการสืบสวนสอบสวนหลายครั้งหลายหน ฉะนั้น เมื่อมีกรณีที่
ปรากฏขึ้นว่า ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
ที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งสมควรจะดำเนินการเพิกถอนแล้ว ในการ
สอบสวนพยานหลักฐาน เพื่อทราบข้อเท็จจริงว่า การออกหนังสือแสดงสิทธิหรือการจด

ทะเบียนนั้น เป็นไปโดยชอบหรือไม่ นอกจากจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ แล้ว ก็ขอให้สืบสวนสอบสวนไปพร้อมในคราวเดียวกันด้วยว่า เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวเป็นผู้ใดบ้าง แต่ละคนมีพฤติการณ์เป็นอย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ประการใดสมควรจะมีการดำเนินการพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ หากปรากฏหลักฐานการสอบสวนเป็นไปตามนัยที่กล่าวแล้ว ขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
(ลงชื่อ) นิรุดี ไชยกุล
 (นายนิรุดี ไชยกุล)
 อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๐๕/๓/ว. ๔๐๐๖

กรมที่ดิน

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการเพิกถอน หรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ ข้อ ๔ และ ๕
กำหนดวิธีการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติในการเพิกถอนหรือแก้ไข เสร็จแล้วให้รายงานผลการ
เพิกถอนหรือแก้ไขให้กรมที่ดินทราบด้วย นั้น

เนื่องจากปรากฏว่าในการพิจารณาดำเนินการเพิกถอน หรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเสร็จแล้ว ได้รายงานให้กรมที่ดินทราบ โดยมีได้ส่งสำเนา
คำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนไปด้วยเป็นเหตุให้ไม่อาจทราบได้ว่าในการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขไปแล้วนั้น
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่เพียงไร ฉะนั้น ต่อไปหากมีการ
เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสร็จแล้ว ขอให้จังหวัดส่งสำเนาคำสั่ง
เพิกถอนหรือแก้ไข สารบบ น.ส. ๓ พร้อมกับเอกสารที่เกี่ยวข้อง ไปให้กรมที่ดินเพื่อประกอบพิจารณา
ด้วย เว้นแต่การเพิกถอนหรือแก้ไขในเรื่องนั้น ได้ผ่านการพิจารณาจากกรมที่ดินมาก่อนแล้ว ก็ขอให้
รายงานผลการเพิกถอนหรือแก้ไขไปพร้อมกับส่งสำเนาคำสั่งเพียงฉบับเดียว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๐๕/๒/ว. ๕๘๖๔

กรมที่ดิน

๓๐ เมษายน ๒๕๒๔

เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่ที่ลงผิดพลาดคลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๕/ว. ๒๔๐๑๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

ตามที่ได้ส่งสำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๕/๒๑๔๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๒๐ ตอบข้อหาหรือจังหวัดเพชรบูรณ์ เกี่ยวกับการแก้ไขรูปแผนที่ที่ลงผิดพลาดคลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ มาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติแล้ว นั้น

โดยที่หนังสือกรมที่ดินดังกล่าวกำหนดหลักการแก้ไขไว้อย่างกว้าง ๆ ไม่ชัดเจน อาจทำให้สำนักงานที่ดินอำเภอแต่ละแห่งถือปฏิบัติไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอแสดงความเข้าใจและชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมมาเพื่อถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีที่ได้หมายเขตและตำแหน่งที่ดินถูกต้องตามทวคสายที่ปรากฏบนระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว หากต่อมาได้มีการตรวจสอบเนื้อที่และรังวัดใหม่ รูปแผนที่และเนื้อที่เปลี่ยนแปลงไป กรณีเช่นนี้ยังไม่ต้องแก้ไขรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ให้ใช้รูปแผนที่เดิม ส่วนรูปแผนที่ในแผ่นทาบระวางนั้น ให้ขีดฆ่าระยะเดิมด้วยหมึกสีแดงและเขียนระยะใหม่กำกับไว้แทน พร้อมทั้งเขียน ร.ว.ม. ไว้ในรูปแผนที่

๒. กรณีรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศผิดพลาดคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง จะเป็นด้วยเจ้าของที่ดินนำทำการเดินสำรวจรวมเอาที่ดินแปลงข้างเคียงที่เจ้าของที่ดินไม่มานำทำการเดินสำรวจรวมทั้งแปลงหรือบางส่วนรวมไว้ด้วย หรือเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนรังวัดลงที่หมายแผนที่คำนวณเนื้อที่ และขีดเขตรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศไว้ผิด ถ้าสอบสวนได้ความจริงตามที่กล่าวมาและเจ้าของที่ดินตาม น.ส.๓ ก. ได้ให้ถ้อยคำยินยอมให้แก่รูปแผนที่และเนื้อที่ของตนได้ ให้ดำเนินการแก้ไขดังนี้

๒.๑ รูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ให้ขีดฆ่าแนวเขตที่ดินที่ผิดด้วยตัว S ด้วยหมึกสีแดง แล้วลงแนวเขตใหม่ที่ถูกต้องไว้แทน

๒.๒ รูปแผนที่ในแผ่นทาบระวาง ให้ดำเนินการตามข้อ ๒.๑ และให้เขียนระยะใหม่กำกับไว้พร้อมทั้งเขียน ร.ว.ม. ไว้ในรูปแผนที่

๒.๓ กัดคำสั่งตรวจสอบเนื้อที่ (ใช้ ท.ค. ๘๐ โดยอนุโลม) ติดไว้ใน น.ส.๓ ก. ของแปลงข้างเคียง ถ้าเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้แจ้งความคลาดเคลื่อนให้คู่สัญญาทราบหากยืนยันให้จดทะเบียนไปก่อนให้บันทึกความรับผิดชอบของคู่สัญญาพร้อมเรื่องไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการต่อไปได้

๓. กรณีออก น.ส. ๓ ก. เฉพาะรายแล้ว ไม่สามารถลงรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศได้ เพราะจะทับกับรูปแผนที่เดิมที่ลงไว้ก่อนแล้ว ปัญหานี้ย่อมเกิดขึ้นได้ เพราะระวางรูปถ่ายทางอากาศเป็นระวางมาตราส่วนโดยประมาณเท่านั้น ไม่ถูกต้องแน่นอนเหมือนกับระวางแผนที่สำหรับการออกโฉนดที่ดินการลงที่หมายตำแหน่งรูปแผนที่จึงอาศัยความคลาดของขอบเขตที่ปรากฏเห็นชัด ในระวางรูปถ่ายเป็นหลักเมื่อไม่มีผลความให้อาศัยการตรวจสอบการลงที่หมายตำแหน่งรูปแผนที่ (ที่ปกคลุม) ต้องใช้ระยะจริงที่วัดมาได้ นำมาขึ้นรูปแปลงที่หมายแผนที่ตามมาตราส่วนต่อเนื่องกันไปหลายแปลง จึงเกิดปัญหาไม่มีที่ว่างพอในระวางรูปถ่ายทางอากาศที่จะลงที่หมายรูปแผนที่แปลงใหญ่ แต่ในที่ดินจริงไม่ทับกัน วัตถุประสงค์ของระวางรูปถ่ายทางอากาศนั้น ต้องการแสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินว่าใกล้เคียงสิ่งใด มีข้างเคียงเป็นอย่างไร ส่วนจะให้รูปแผนที่ของแต่ละแปลง ถูกต้องเช่นระวางแผนที่สำหรับออกโฉนดนั้นทำไม่ได้เพราะเหตุผลเรื่องมาตราส่วนดังกล่าวข้างต้น จากสาเหตุดังกล่าว จึงให้ดำเนินการแก้ไขดังนี้

๓.๑ นำรูปแผนที่ที่ทำการรังวัดใหม่ ขึ้นรูปในระวางขยายงาน มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ เช่นเดียวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศ โดยแยกกลุ่มออกมาเป็นกลุ่มย่อย

๓.๒ ในแผ่นทาบระวางให้แสดงขอบเขตของกลุ่มด้วยเส้นประสีแดง (ใช้หมึกหรือตีดึง) และกำหนดหมายเลขกลุ่มที่.....ระวางขยายงานแผ่นที่.....ให้ตรงกันกับที่กำหนดไว้ในระวางขยายงานด้วย

๓.๓ ในกรณีที่ดินแปลงเล็กขึ้นรูปในระวางขยายงาน มาตราส่วน ๑ : ๑,๒๕๐ ครั้งก่อนผิดพลาดคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ทำให้เหลือพื้นที่ในระวางขยายงานน้อยไม่พอลงรูปแผนที่รังวัดใหม่ให้ดำเนินการทำนองเดียวกันกับข้อ ๓.๑ และ ๓.๒

๔. กรณีลงรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศผิดตำแหน่ง อาจจะอยู่ในระวางแผ่นเดียวกันหรือต่างแผ่นระวางกันก็ได้ ซึ่งไม่ใช่กรณีตามข้อ ๑ และข้อ ๒ ให้ดำเนินการแก้ไขดังนี้

๔.๑ ขึ้นรูปแผนที่ใหม่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ถูกต้องตรงตามตำแหน่ง

๔.๒ รูปแผนที่ที่ลงไว้ผิดตำแหน่ง ทั้งในระวางรูปถ่ายทางอากาศและในแผ่นทาบระวางจะเป็นระวางแผ่นเดียวกันหรือต่างแผ่นระวางก็ตามให้คงรูปเดิมไว้ แต่ให้ขีดฆ่าเลขที่ดิน และชื่อเจ้าของที่ดินในแผ่นทาบด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหมายเหตุไว้ริมขอบระวางว่า “เลขที่ดิน..... (แปลงที่ขีดฆ่า) ลงที่หมายไว้ผิดตำแหน่ง” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

สำหรับรูปแผนที่ในระวางแปลงที่ขีดฆ่าเลขที่ดินแล้วตามข้อ ๔.๒ หากเจ้าของที่ดินมาขอ ออกน.ส.๓ ก. ให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๒.๑ กรณีรูปแผนที่และตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินตรงตามที่ลงที่หมายไว้ในระวาง รูปถ่ายทางอากาศและแผ่นทาบระวาง ให้ใช้รูปแผนที่เดิมในระวางแล้วต่อเลขที่ดินดำเนินการต่อไป โดยเขียนหมายเหตุต่อท้ายหมายเหตุในข้อ ๔.๒ ว่า “ได้ออก น.ส.๓ ก. ใหม่แล้ว แปลงเลขที่ดิน” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๔.๒.๒ กรณีรูปแผนที่และตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินคลาดเคลื่อนกับรูปแผนที่เดิมใน ระวางให้ขีดฆ่าแนวเขตที่ดินที่ผิดด้วยตัว S ด้วยหมึกสีแดง แล้วลงแนวเขตที่ถูกต้องไว้แทน ในแผ่น ทาบระวางให้ปฏิบัติเช่นเดียวกันและให้เขียนระยะใหม่กำกับไว้ด้วย แล้วต่อเลขที่ดินดำเนินการต่อไป

๔.๓ ในกรณีอยู่ต่างระวางกัน เมื่อขึ้นรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศถูกต้องตรง ตามตำแหน่งแล้ว ให้ต่อเลขที่ดินในระวางใหม่ ส่วนเลขที่ดินในระวางเก่าให้ถือเป็นเลขว่างไว้สำหรับ ใช้กับแปลงที่ดินที่จะลงรูปแผนที่ใหม่ต่อไป

๕. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขรูปแผนที่ เนื้อที่ เลขที่ดิน ในระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้วต้อง เปลี่ยนแปลงแก้ไขหลักฐานใน น.ส. ๑ ก. น.ส. ๓ ก. น.ส.๖ น.ส. ๗ น.ส. ๘ และ น.ส. ๙ ให้ถูกต้อง ตรงกันแล้วให้อำเภอจำลองรูปแผนที่ที่แก้ไขใหม่ส่งจังหวัด เพื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดจะได้ให้ เจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้รูปแผนที่แผ่นพิมพ์เขียวให้ถูกต้องตรงกันด้วย ทั้งนี้ ให้ดำเนินการทำนอง เดียวกับ ข้อ ๑ ข้อ ๒.๑, ๒.๒ และ ๔.๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน
(นายสนิท วิเศษโกสิน)
อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๖๑๑/ว. ๔๒๕๔

กรมที่ดิน

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

เนื่องจากการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวม โฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการเสร็จแล้วปรากฏว่า แผนที่หรือเนื้อที่รังวัดใหม่ไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินและกรณีไม่เป็นที่แน่ชัดว่าจะดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ หรือมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ไม่มีหลักฐานหรือข้อพิสูจน์โดยแน่ชัดว่าทำไว้ผิดอย่างไร ที่ถูกต้องควรเป็นอย่างไร เป็นต้น กรณีดังกล่าวนี้ จังหวัดจะส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่โดยที่เรื่องราวส่วนใหญ่ที่ส่งไปให้ดำเนินการมักจะขาดหลักฐานข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะวินิจฉัยได้ จึงต้องขอให้จังหวัดหาหลักฐานหรือสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติม และเมื่อกรมที่ดินพิจารณาเป็นที่ยุติแล้วเห็นว่า ไม่ใช่กรณีการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนอันจะใช้อำนาจอธิบดีสั่งแก้ไขได้ ก็ต้องส่งเรื่องคืนมาให้จังหวัดเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งแก้ไขตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำให้เกิดความล่าช้าและเสียหายทั้งทางราชการและประชาชนโดยไม่สมควร

ฉะนั้น เพื่อให้จังหวัดได้ตรวจสอบและพิจารณากลับกรองเรื่องราวดังกล่าวในเบื้องต้นให้เป็นที่แน่ชัดเสียก่อนว่า กรณีใดเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ใดที่จะสั่งแก้ไข เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการตามแต่กรณีโดยถูกต้องและรวดเร็วอันจะเป็นประโยชน์แก่การปฏิบัติราชการและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาดำเนินการไว้ดังต่อไปนี้

๑. การพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ กรณีที่ปรากฏว่า หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบหรือสูญหายก็ตาม ถ้าสามารถตรวจสอบและพิสูจน์ได้ว่าเดิมเจ้าหน้าที่ได้วัดระยะ รังวัดมุม คำนวณแผนที่ คำนวณเนื้อที่ ลงที่หมายแผนที่หรือขีดเขตแผนที่ไว้ผิดเมื่อทำการรังวัดใหม่แล้วได้รูปแผนที่เท่าเดิม แต่เนื้อที่ต่างจากเดิม หรือรูปแผนที่ต่างจากเดิม แต่เนื้อที่เท่าเดิม หรือรูปแผนที่และเนื้อที่ต่างจากเดิม กรณีดังกล่าวให้ส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข

๒. การพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ กรณีอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวในข้อ ๑. ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่เจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข โดยไม่ต้องส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณา เช่น

๒.๑ กรณีไม่สามารถหาหลักฐานแผนที่เดิมตรวจสอบได้ เช่น เป็นแผนที่เดินสำรวจออก โฉนดที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดด้วยโต๊ะแผนที่หรือใช้แผนที่รูปถ่ายทางอากาศ เป็นต้น

๒.๒ กรณีมีหลักฐานแผนที่เดิมแต่ไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้ เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยม ทำการรังวัดใหม่มีสิ่งกีดขวางจนไม่สามารถวัดระยะเส้นทะแยงตามรายการรังวัดเดิมเพื่อตรวจสอบได้ เป็นต้น

๒.๓ กรณีทำการรังวัดต่างวิธีกันเช่นเดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยม โดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดใหม่โดยวิธีโยงยึดหลักเขตที่ดินจากมุมหลักฐานการแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง เป็นต้น

๒.๔ กรณีคำนวณเนื้อที่ต่างวิธีกัน เช่น เดิมคำนวณเนื้อที่โดยวิธีมาตราส่วน (สอบแสด) ทำการรังวัดใหม่คำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์หรือพิภคฉากของแต่ละมุมเขต เป็นต้น

๒.๕ กรณีรูปแผนที่เท่าเดิมทำการรังวัดโดยวิธีเดียวกัน การรังวัดและการคำนวณเนื้อที่ทั้งเก่าและใหม่ถูกต้อง เช่น กรณีรังวัดแบ่งแยก จำนวนเนื้อที่แปลงแยกรวมกัน แล้วแตกต่างจากจำนวนเนื้อที่เดิมเล็กน้อย เป็นต้น

๒.๖ กรณีมุมหลักฐานแผนที่เดิมสูญหายและที่สร้างขึ้นใหม่มีค่าพิภคฉากไม่สัมพันธ์กับค่าเดิม หรือทำการรังวัดโยงยึดหลักเขตจากมุมหลักฐานแผนที่ต่างไปจากรายการรังวัดเดิม เป็นต้น

๒.๗ กรณีรูปแผนที่หรือเนื้อที่รังวัดใหม่ต่างจากเดิม โดยตรวจสอบพบแน่ชัดว่ามีความคลาดเคลื่อนตามข้อ ๑. และข้อ ๒. รวมอยู่ในแปลงเดียวกัน เช่น บางมุมเขตทำการรังวัดไว้ผิดมาแต่เดิมและบางมุมเขตได้มีการปักหลักเขตใหม่ ทำให้การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เป็นต้น

๒.๘ กรณีรังวัดรวมโฉนดที่ดิน

๓. การดำเนินการตรวจสอบหลักฐานแผนที่ตาม ข้อ ๑. ให้ปฏิบัติดังนี้

๓.๑ การตรวจสอบการรังวัด ให้ใช้รายการรังวัดเดิมตรวจสอบเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงโดยแน่ชัดว่า ระยะ หรือมุมใดผิด ที่ถูกต้องเป็นเท่าใด เมื่อนำระยะหรือมุมที่ถูกต้องมาคำนวณแผนที่หรือลงที่หมายแผนที่แล้ว จะต้องได้รูปแผนที่และเนื้อที่ตามที่ได้ทำการรังวัดใหม่

๓.๒ การตรวจสอบหลักเขตในที่ดิน ให้พิจารณาบริเวณที่ปักหลักเขตที่ดินเดิมว่ามั่นคงถาวรเพียงใด มีสิ่งใดเป็นแนวเขต และสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ความแน่ชัดว่า แนวเขตดังกล่าว ผู้ใดเป็นผู้สร้างและสร้างมาแต่เมื่อใด ก่อนหรือหลังการปักหลักเขตที่ดินเดิมเพื่อจะได้พิสูจน์ว่าหลักเขตที่ดินมีการเคลื่อนย้ายหรือไม่

๓.๓ การตรวจสอบหลักเขตที่ปักใหม่ ให้ตรวจสอบด้วยว่าได้ปักใหม่ตรงตามตำแหน่งเดิมหรือบนแนวเขตเดิมหรือไม่

๓.๔ การตรวจสอบรายการคำนวณและการลงที่หมายแผนที่ ให้ตรวจสอบในขั้นตอนแรกเสียก่อน เช่น จะตรวจสอบรายการคำนวณก็ต้องตรวจสอบรายการรังวัดก่อน เป็นต้น เสร็จแล้วให้ตรวจรายการคำนวณหรือการลงที่หมายแผนที่เดิม เพื่อให้ทราบว่ามีผิดหรือไม่ ถ้าผิดจริงเพราะเหตุใด

๓.๕ การตรวจสอบการขีดเขตในแผนที่ เมื่อทำการรังวัดใหม่ แนวเขตจากหลักเขตถึงหลักเขตไม่ตรงกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน ให้ตรวจสอบด้วยว่าเหตุใดจึงขีดเขตผิด และในที่ดินมีหลักเขตหมายเลขใดที่ปักไว้ แต่ไม่ได้รังวัดให้ปรากฏในรูปแผนที่เดิมบ้าง เมื่อทำการรังวัดนำหลักเขตนั้นลงในต้นร่างแผนที่เดิมหรือในระวางแผนที่ (กรณีไม่มีต้นร่าง) แล้วจะอยู่ในตำแหน่งใดนอกจากนี้แนวเขตตามรูปแผนที่ในโฉนด (ที่ดิน) มีอะไรเป็นแนวเขตในที่ดินหรือไม่

๔. การรายงานและหมายเหตุในหลักฐานแผนที่ตามข้อ ๓. ให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๑ ให้รายงานไว้ในรายการรังวัด (ร.ว.๓) ให้ชัดเจนว่าเดิมได้ทำการไว้ผิดที่ใด เนื่องจากเหตุใด และที่ถูกต้องเป็นอย่างไร

๔.๒ ให้ต้นร่างแผนที่และรายการรังวัด (เซน) เดิม ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงให้ทราบว่าผิดที่ใด ที่ถูกเป็นอย่างไร กรณีผิดหลายแห่งจนไม่มีที่อ้าง ให้หมายเหตุไว้ในกระดาษอื่นแล้วปิดผนึกไว้ด้านหลังต้นร่างแผนที่และรายการรังวัด (เซน) เดิม ส่วนต้นร่างแผนที่และรายการรังวัด (เซน) ตามรายการรังวัดใหม่ ให้จัดทำขึ้นใหม่ทั้งหมด

๔.๓ ในรายการรังวัดมุมและระยะเดิม ให้ขีดเส้นได้ด้วยหมึกแดงไว้ตรงที่ผิด ส่วนรายการรังวัดตรวจสอบให้หมายเหตุไว้ด้านบนแบบพิมพ์ว่า “ทำการรังวัดตรวจสอบใหม่เพื่อแก้ไขรายการรังวัดเดิม”

๔.๔ ในรายการคำนวณแผนที่และเนื้อที่เดิม ให้ขีดเส้นได้ด้วยหมึกแดงตรงที่ผิด ส่วนรายการคำนวณตรวจสอบให้หมายเหตุไว้ด้านบนแบบพิมพ์ว่า “คำนวณตรวจสอบใหม่เพื่อแก้ไขรายการคำนวณเดิม”

๕. การส่งหลักฐานไปให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๕.๑ หลักฐานแผนที่ทั้งเก่าและใหม่ของแปลงที่ทำการรังวัด เช่น ต้นร่างแผนที่รายการรังวัด (เซน) และรายการคำนวณ

๕.๒ หลักฐานแผนที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงข้างเคียงซึ่งติดต่อกับมุมหรือด้านที่ได้ทำการไว้ผิด

๕.๓ รายการคำนวณพิกัดจากเส้น ครงงานมุมหลักฐานการแผนที่ที่ใช้โยงยึดหลักเขตที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดทั้งเก่าและใหม่

๕.๔ เรื่องการรังวัด (เอกสาร) ทั้งเก่าและใหม่

๕.๕ หลักฐานการสอบสวนข้อเท็จจริงตามข้อ ๓.

๕.๖ จำลองแผนที่กระดาษบางแสดงเขตโหนดที่ดินและหลักเขตเดิมด้วยหมึกสีดำกับแผนที่รังวัดใหม่ด้วยหมึกสีแดงซึ่งจำลองในแผ่นเดียวกัน โดยแสดงจำนวนเนื้อที่ตลอดจนรายการรังวัดตรวจสอบ (ถ้ามี)

๕.๗ หลักฐานอื่นๆ ประกอบการพิจารณา (ถ้ามี)

๕.๘ ให้ทำบัญชีรายการเอกสารและหลักฐานแผนที่ทั้งหมดที่ส่งไปให้พิจารณาโดยแยกเป็นประเภทเอกสาร และแสดงจำนวนแผ่นให้ชัดเจนแนบไปพร้อมกับหนังสือของจังหวัด

อนึ่ง ระเบียบคำสั่งใดที่ขัดแย้งกับหนังสือฉบับนี้ให้ยกเลิก โดยให้ถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ส่วนที่ไม่ขัดแย้งหรือไม่ได้ระบุไว้ในหนังสือฉบับนี้คงให้ปฏิบัติไปตามเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤกษ์
(นายศิริ เกวลินสฤกษ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจาก
มีการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง
พ.ศ. ๒๕๒๕

ด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวม โฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐ และ มาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทำการรังวัดแล้วแผนที่แตกต่างจากเดิม และทับแผนที่ใน โฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย แต่เขตการครอบครอง ไม่ทับกัน ซึ่งเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นต้องสอบเขตเพื่อแก้ไขแผนที่ให้ตรงกันด้วย เพื่อป้องกันมิให้เกิดผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหลังและให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องเรียบร้อยในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้กำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิม เนื่องจากมีการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ. ๒๕๒๕”

ข้อ ๒. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินและโลหะกิจ ที่ ๒๐/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๘๓ ข้อ (๑) ง. เรื่องรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนกับแผนที่ที่ทำการรังวัดใหม่ และคำสั่งที่ ๗/๒๔๗๐ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๔๗๐ เรื่อง แก้เขตแผนที่หลังโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง และระเบียบการใดที่ขัดแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๔. การรังวัดสอบเขต หรือแบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบค้นหาหลักฐานในที่ดินตามรายการรังวัดหรือหลักฐานแผนที่เดิม เพื่อปูเขตหรือครอบรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินกับแผนที่รังวัดใหม่ที่เจ้าของที่ดินนำชี้เขต หากแผนที่รังวัดใหม่แตกต่างกับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงที่ทำการรังวัด และตรวจสอบได้ว่าทับแผนที่โฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงหรือเมื่อนำแผนที่รังวัดใหม่ลงในระวางแผนที่ตามหลักวิชาแล้วทับแปลงข้างเคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขแผนที่ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรืออธิบดีสั่งแก้ไขรูปแผนที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐ ก.) ตามแบบทำระเบียบนี้ เพื่อกักตุนโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน

ข้อ ๕. เมื่อดำเนินการแก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกไว้ในเรื่อง
ด้วยว่าได้กัลดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐ ก.) ตั้งแต่เมื่อใด และลงชื่อกำกับไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๖. ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงที่ได้กัลด
คำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐ ก.) ตามข้อ ๔. ถ้าผู้กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม ก็ได้ดำเนินการต่อไปได้

ข้อ ๗. เมื่อเจ้าของที่ดินแปลงที่ได้กัลดคำสั่งสอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐ ก.) ตามข้อ ๔. ให้ทำการ
สอบเขตและแก้ไขแผนที่ตรงกันแล้ว ให้ปลดคำสั่งออกได้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๒๕

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษฎ์

(นายศิริ เกวลินสฤษฎ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ท.ด. ๘๐ ก.)

คำสั่งให้สอบเขตที่ดิน

ที่ดินโฉนดที่ดิน.....

ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ด้วยที่ดินแปลงข้างเคียงได้มีการรังวัดใหม่ ทับแผนที่ของโฉนดที่ดินแปลงนี้ ได้แก้ไขแผนที่
ของแปลงข้างเคียงไปแล้ว ให้ทำการรังวัดสอบเขตเพื่อแก้ไขแผนที่ให้ถูกต้องเสียก่อน

ถ้าผู้กรณียืนยันให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกถ้อยคำเป็นหลักฐานไว้แล้ว
จึงดำเนินการต่อไปได้

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๗๐๘/ว.๗๐๗

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอภัยวงศ์ กท. ๑๐๒๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ได้บัญญัติให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย มีอำนาจสั่งเพิกถอน แก้ไขหรือออกใบแทนสำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเพิกถอน แก้ไข เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น ได้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจดังกล่าวสำหรับในท้องที่จังหวัดอื่น ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปโดยถูกต้องเรียบร้อย กระทรวงมหาดไทยจึงขอข้อมความเข้าใจมาเพื่อถือปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

๑. เมื่อความปรากฏว่า ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งมีขึ้นเป็นการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำการสอบสวนพยานหลักฐานและเรียกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ที่ยึดถือขึ้นมาพิจารณา เมื่อผู้นั้นนำมาส่งตามที่เรียกแล้วให้ออกใบรับไว้เป็นหลักฐานแล้วให้ทำการสอบสวน และตรวจสอบพยานหลักฐานดังกล่าว พิจารณาสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขทราบโดยด่วน และพร้อมกันนั้นให้แจ้งการจดทะเบียนใดๆเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

๒. เมื่อผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข พิจารณาเห็นสมควรว่าจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขก็ให้ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ หากมีความประสงค์จะคัดค้านประการใด ก็ให้คัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่รับทราบและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำคัดค้านแล้วให้รีบส่งไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข หรือถ้าไม่ได้รับการคัดค้านเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่รับทราบ ก็ให้

รายงานไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ในกรณีที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการ ไม่ได้ให้ชี้แจงเหตุผลด้วย

การแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบทางไปรษณีย์ ให้ส่งโดยลงทะเบียนตอบรับ

๓. เมื่อผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ได้รับการคัดค้าน หรือในกรณีที่ไม่มี การคัดค้าน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาและสั่งการ โดยด่วน เมื่อเห็นสมควรให้เพิกถอนหรือแก้ไข ก็ให้ทำเป็นคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วแต่กรณี พร้อมกับส่งเอกสารคืนไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำสั่งดังกล่าวต่อไป หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการได้ ก็ให้ส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ โดยอนุโลม แต่ไม่ต้องสอบสวน และให้ถือว่าคำสั่งของผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเป็นคำขอ ส่วนเอกสารอื่นก็ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เหตุใดจึงไม่ได้เอกสารนั้นมา แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แจ้งให้ผู้ที่ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมนั้นทราบ พร้อมทั้งรายงานให้ผู้มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขทราบด้วย

๔. วิธีการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขนั้น ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด ที่ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ข) ถ้าเป็นกรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตบเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๕. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ ๔ เสร็จแล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสาร ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ ในสารบบสำหรับที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบ เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ในส่วนกลางต่อไป

๖. ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียน หรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้ยื่นขอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) นาย กาญจนาคพันธุ์
(นายชาญ กาญจนาคพันธุ์)
รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน
กองทะเบียนที่ดิน
โทร. ๒๒๒๖๑๕๖

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๗๑๓/ว.๕๒๕๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง (๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๗๑๒/ว. ๖๔๐๐ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๓

(๒) หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท. ๐๗๐๘/ว.๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำสั่งแก้ไขและวิธีการแก้ไข รวม ๖ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง (๑) กรมที่ดินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณี การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งรังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ต้องแก้ไข โดยวิธีกันเขตรูปแผนที่ ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยกด้วยหมึกสีเขียวไว้ที่ด้านข้างหรือด้านล่างรูปแผนที่ ดังความละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง (๑) แต่เนื่องจากตามหนังสือที่อ้างถึง (๒) กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งเรื่องการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาให้ถือปฏิบัติซึ่งเป็นการแตกต่างกัน นั้น

เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงขอความร่วมมือในเรื่องดังกล่าวดังต่อไปนี้

๑. ให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท. ๐๗๐๘/ว. ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๐ โดยไม่ต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๗๑๒/ว. ๖๔๐๐ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๓ อีกต่อไป

๒. วิธีการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเจ้าของที่ดินผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ไม่ถูกต้องออก เพื่อแก้ไขเนื้อที่และรูปแผนที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอให้ดำเนินการทำนองเดียวกับโฉนดที่ดิน ดังนี้

๒.๑ บันทึกถ้อยคำยินยอมของเจ้าของที่ดินผู้มีส่วนได้เสียไว้เป็นหลักฐาน แล้วจึงให้นำเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ไม่ถูกต้องออก โดยให้ทำการรังวัดรอบแปลงก่อน

๒.๒ ให้จัดทำรูปแผนที่ (ร.ว.๕) แสดงเขตที่ดินเดิมตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และเขตที่ดินส่วนที่รังวัดกันเขต ลงในแผ่นเดียวกัน โดยหมายสี ทำนองเดียวกับการแบ่งแยก และระบุจำนวนเนื้อที่ให้ชัดเจน พร้อมทั้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องไว้

๒.๓ ในคำสั่งแก้ไข จะต้องระบุรายละเอียดของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อเท็จจริง การแก้ไขจำนวนเนื้อที่จากเดิมเท่าไร แก้เป็นเท่าไร และแก้ไขรูปแบบอย่างไรให้ชัดเจน

๒.๔ การจำลองรูปแบบที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข และรูปแบบที่ปิดปะในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นั้น ให้แสดงเฉพาะเขตที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่ไม่ถูกแก้ไข (แปลงคงเหลือ) เท่านั้น ซึ่งได้ทำการรังวัดกันเขตส่วนที่ถูกแก้ไขออกไปแล้ว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

๒.๕ กรณีใช้ใบต่อรูปแบบที่ ให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงในรูปแบบที่ของหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแบบที่ในใบต่อ” และไม่ต้องขีดฆ่ารูปแบบที่เดิมแต่อย่างใดโดยปฏิบัติตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔๐/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓ เรื่อง การเขียน การย่อ การขยาย และการแก้ไขรูปแบบที่ดินในโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส.๔ ง.) โดยอนุโลม

๒.๖ การขีดฆ่า ตกเติม แก้ไข และหมายเหตุการณ์แก้ไข ให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท. ๐๑๐๘/ว. ๑๐๑ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๒.๗ การรายงานให้กรมที่ดินทราบ ให้ส่งสำเนาคำสั่งแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์พร้อมทั้งสารบบที่ดินแปลงดังกล่าวไปให้กรมที่ดินด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อุดม วัฒนาศิริ

(นายอุดม วัฒนาศิริ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๕๑๕

(ตัวอย่าง)

คำสั่งผู้ว่าราชการจังหวัด

.....

ที่...../.....

เรื่อง แก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก.) เลขที่.....
 ะวาง.....เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....ตำบล.....
 อำเภอ.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 ออกให้แก่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 ข้อเท็จจริงปรากฏว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้ออกทับที่สาธารณประโยชน์บางส่วน
 กรณีเข้าลักษณะเป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนและไม่ชอบด้วย
 กฎหมาย แต่ผู้มีส่วนได้เสียยินยอมนำรังวัดกันเขตส่วนที่ทับที่สาธารณประโยชน์ออกเพื่อให้แก้ไข
 เนื้อที่และรูปแผนที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ถูกต้อง จึงสมควรแก้ไขหนังสือรับรองการ
 ทำประโยชน์ให้ถูกต้องได้

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
 โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ผู้ว่าราชการจังหวัด
จึงมีคำสั่งให้แก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก.)เลขที่
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด
ทั้งฉบับเจ้าของที่ดิน (ฉบับผู้ถือ) และฉบับสำนักงานที่ดิน (ฉบับพนักงาน
 เจ้าหน้าที่) ให้ถูกต้องตรงกันต่อไปนี้

๑. ให้แก้ไขเนื้อที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์จาก.....ไร่.....งาน
ตารางวา เป็น.....ไร่.....งาน.....ตารางวา (เนื้อที่ภายหลังจาก
 รังวัดกันเขตออกแล้ว)

๒. ให้แก้ไขรูปแผนที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถูกต้องตรงกับรูปแบบที่ที่แก้ไข
 ใหม่ต่อท้ายคำสั่งนี้ (รูปแผนที่ภายหลังจากรังวัดกันเขตออกแล้ว)

ทั้งนี้ ให้แก้ไขเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตรงกันด้วย เสร็จแล้วให้หมายเหตุการ
 แก้ไขไว้ตามระเบียบและวิธีการ

สั่ง ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

(ตัวอย่าง)

มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐

รูปแผนที่แก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อท้ายคำสั่งผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต ที่...../.....

ระวาง 1624 I / แผ่นที่ ๑๗

ตำบลเชิงทะเล

เลขที่ดิน ๖๗๘

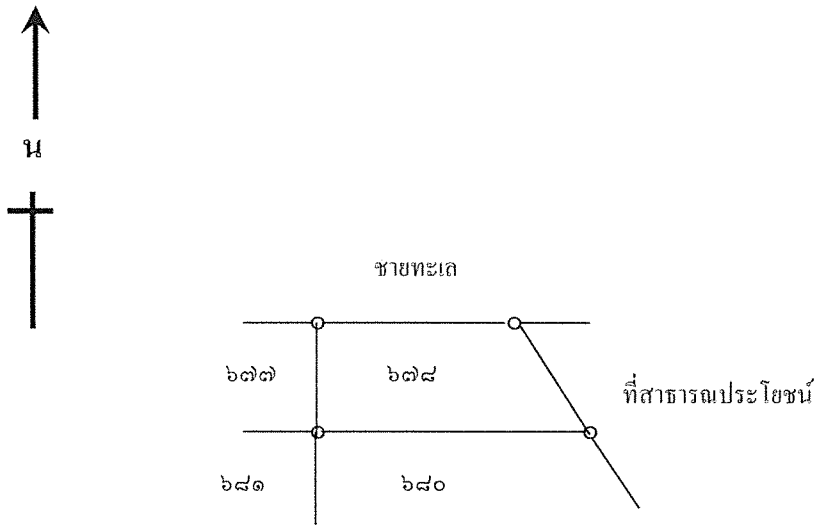
อำเภอถลาง

น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๓๔๕

จังหวัดภูเก็ต

เรื่อง แก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ตั้ง ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.



เนื้อที่เมื่อแก้ไขถูกต้องแล้ว จำนวน ๒ ไร่ ๑ งาน ๑๑ ตารางวา

.....พนักงานเจ้าหน้าที่

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย



หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

ตำบล.....เชิงทะเล.....เลขที่.....๑๒๓๔๕.....

อำเภอ.....กลาง.....เดิม.....๑๒๕ ก.....หน้า.....๔๕.....

จังหวัด.....ภูเก็ต.....เลขที่ดิน.....๖๗๘.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ.....ภูเก็ต.....หมายเลข.....4024 I.....แผ่นที่ 7.....

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ.....นายขาว.....สีอ่อน.....สัญชาติ.....ไทย.....บ้านเลขที่.....๑๐๐.....

หมู่ที่.....๘.....ตำบล.....เชิงทะเล.....อำเภอ.....กลาง.....จังหวัด.....ภูเก็ต.....

ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

๒ ๑

จำนวน.....๓.....ไร่.....๒.....งาน.....๑๑.....ตารางวา

* ได้แก้ไขตามคำสั่งผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

นายอำเภอกลาง

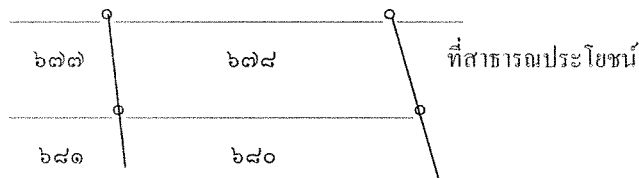
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑: ๕๐๐๐ มาตราส่วน 1: 5000

* ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ในใบต่อ

ชายทะเล



* การหมายเหตุให้ใช้หมึกสีแดง

ออก ณ วันที่...สิบหก...เดือน...พฤษภาคม.....พุทธศักราช...สองพันห้าร้อยยี่สิบ.....

.....เหลือ.....สว่างใจ.....

(นายเหลือ สว่างใจ)

นายอำเภอกลาง

(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

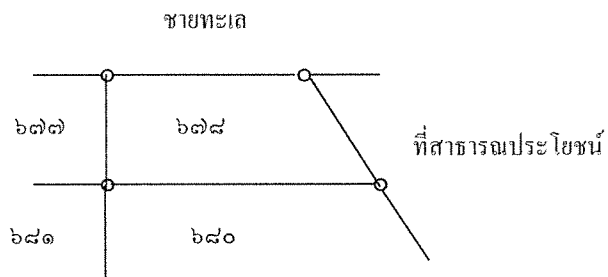
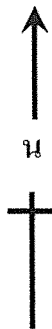
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

(ตัวอย่าง)

รูปแผนที่ (ใบต่อ)

ที่ดินระวาง 4624 I แผนที่ 17 เลขที่ดิน ๖๗๘ ทะเบียนเลขที่ ๑๒๓๔๕ เดิม ๑๒๔ ก
หน้า ๔๕ หมู่ที่ - ตำบล เขิงทะเล อำเภอ กลาง จังหวัด ภูเก็ต

มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(ร.ว. ๘)

ตัวอย่าง

รูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต

ระวาง 4624 I แผนที่ 17 มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐ ราย นายแดง สีเข้ม ตำบล เขิงทะเล

อำเภอ ภูเก็จ จังหวัด ภูเก็ต

รังวัดวันที่ ๑ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๓

ลงชื่อ ชมพู่ ดีดี ช่าง รังวัด ผู้ทำการรังวัด

(นายชมพู่ ดีดี)

รูปแผนที่แสดงการรังวัดกันเขตที่ดินประกอบรายการรังวัด

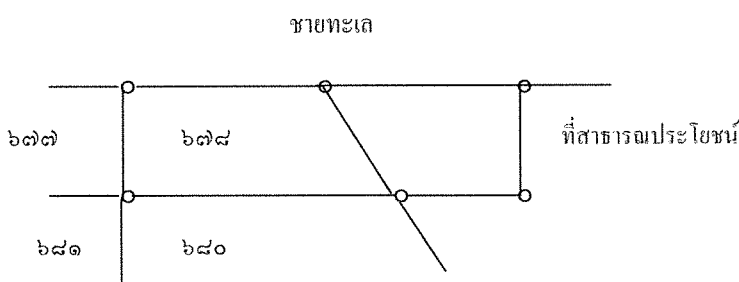
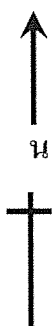
และการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ถ้าเป็นรูปแผนที่แบ่งแยก แฉก
สามารถจะให้ผู้แบ่งแยก และผู้รับ
แยกรับรองรูปแผนที่ได้ ก็ให้ลงชื่อ
รับรองไว้เสียด้วย
วันที่.....๑๓.....
เดือน.....มีนาคม.....
พ.ศ.๒๕๓๓.....
ข้าพเจ้าขอรับรองว่าได้ตรวจ
รูปแผนที่นี้แล้วเห็นว่า ตามที่
เจ้าพนักงานได้ทำการรังวัดมา
นั้นถูกต้อง ตรงกับความประสงค์
ของข้าพเจ้าทุกประการ

.....
.....นายแดง สีเข้ม.....
(ลายมือชื่อผู้มีส่วน ได้เสีย)

.....
นายอำเภอหรือผู้รับมอบอำนาจ
(ลายมือชื่อผู้กรม)

.....
.....
.....
.....



เนื้อที่เดิม ๓ - ๒ - ๑๑ ไร่
แก้ไขเนื้อที่โดยกันเขตด้านหมักสีเขียว ๑ ไร่ ๑ งาน
คงเหลือเนื้อที่ ๒ ไร่ ๑ งาน ๑๑ ตารางวา

.....ชมพู่ ดีดี.....ผู้จำลองวันที่.....๒๐.....กุมภาพันธ์.....๒๕๓๓.....

(นายชมพู่ ดีดี)

.....ฟ้า ทำงาน.....ผู้จำลองวันที่.....๒๐.....กุมภาพันธ์.....๒๕๓๓.....

(นายฟ้า ทำงาน)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๑๐๘/ว ๑๕๕๐๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๓ สิงหาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไป
โดยไม่ชอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๒.๑/ว ๑๘๓๔๐ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๐๘/ว ๒๘๖๔ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท. ๐๑๐๘/ว. ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๐

ด้วยปรากฏว่าสำนักงานที่ดินบางแห่งมีปัญหาสงสัยเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึงข้างต้นว่า หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๑๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๐ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้วางทางปฏิบัติว่า เมื่อปรากฏว่าได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้พิจารณาสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขทราบแล้ว ให้งดการจดทะเบียนใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ไว้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข จะยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๒.๑/ว ๑๘๓๔๐ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๒ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๐๘/ว ๒๘๖๔ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ขอเรียนข้อความเข้าใจเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว ดังนี้

๑. ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสอบสวนพิจารณาอย่างไม่เป็นที่ยุติ กล่าวคือ ยังมีปัญหาหรือข้อสงสัยว่าการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือยังอยู่ในระหว่างสอบสวน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปได้ แต่ก่อนจดทะเบียนจะต้องแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจจะถูกเพิกถอนหรือแก้ไข หากคู่กรณีทราบแล้วยังประสงค์ให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วจดทะเบียนต่อไปได้ โดยไม่ต้องให้ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขพิจารณาอนุญาตก่อนแต่อย่างใด

๒. ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสอบสวนพิจารณาแล้ว เชื่อว่าได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายจริง และได้สรุปรายงานชี้แจงเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วจึงไม่หึงการจดทะเบียนใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ แต่อย่างไรก็ตามถ้ายังไม่มีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไข หากคู่กรณีประสงค์จะให้จดทะเบียน โดยได้ทราบถึงเหตุที่ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และเมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขให้ดำเนินการจดทะเบียนได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้อยู่ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อุดม วัฒนศิริ

(นายอุดม วัฒนศิริ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๕/ว. ๑๖๕๖๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๓/ว.๔๐๐๖ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ และ
ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๕๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓

ตามหนังสือที่อ้างถึงในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ จะต้องส่งสารบบที่ดินแปลงดังกล่าวไปให้กรมที่ดินพิจารณาหรือรับทราบด้วย เว้นแต่การเพิกถอนหรือแก้ไขนั้น ได้ผ่านการพิจารณาจากกรมที่ดินมาก่อนแล้ว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัด และก่อนเสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจะต้องพิจารณาก่อนกรองเสนอความเห็นทุกเรื่อง ดังนั้น เพื่อให้เรื่องเสร็จสิ้นไปโดยเร็ว ต่อไปนี้จังหวัดไม่ต้องส่งสารบบและเรื่องราวการเพิกถอนหรือแก้ไขไปให้กรมที่ดินพิจารณาหรือรับทราบอีกต่อไป ให้ส่งเฉพาะคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของผู้ว่าราชการจังหวัด ไปให้กรมที่ดินทราบเท่านั้น โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามกฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกันตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

๒. รายละเอียดวิธีการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับ โฉนดที่ดิน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๕๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓

๓. ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ให้เพิกถอนหรือแก้ไข ให้ถือปฏิบัติตามวิธีการซึ่งอธิบดีกำหนดตามระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๒/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

๔. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายบางส่วน เช่น ออกทับป่าสงวนแห่งชาติบางส่วน เพื่อมิให้เจ้าของที่ดินได้รับความเดือดร้อน ควรดำเนินการแก้ไขได้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๐๕๓๕๓ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๑๘ หากผู้มีส่วนได้เสียในเอกสารสิทธิดังกล่าวไม่ยินยอม ก็จะดำเนินการเพิกถอน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามอำนาจต่อไป

๕. “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่าถึงเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๒๓๕๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘

๖. การบันทึกถ้อยคำ “ผู้มีส่วนได้เสีย” ให้ถือปฏิบัติโดยใช้แบบ ท.ด.๑๖ และบันทึกให้ชัดเจนว่า การแก้ไขจะแก้ไขอย่างไร เพราะเหตุอย่างใดจึงต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไข ผู้มีส่วนได้เสียทราบแล้วไม่ขัดข้องที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขนั้นหรืออย่างไร ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๑๔๓๐ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๑๔

๗. ในการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่ว่าผู้มีส่วนได้เสียจะยินยอมให้เพิกถอนหรือแก้ไขหรือไม่ก็ตาม เมื่อได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว จะต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานและเพื่อประโยชน์ทางด้านอายุความการแจ้งนั้นขอให้มีหลักฐานเป็นหนังสือซึ่งอาจมีหนังสือแจ้งไปโดยตรง โดยวิธีลงทะเบียนตอบรับทางไปรษณีย์หรือบันทึกถ้อยคำรับทราบไว้ก็ได้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๘๐ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๐

๘. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สอบสวนและตรวจสอบพยานหลักฐานต่างๆ แล้วเพื่อจะได้ทราบว่ามิเหตุควรเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนั้นหรือไม่ ในขณะเดียวกันขอให้สืบสวนสอบสวนไปพร้อมในคราวเดียวกันด้วยว่าเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวเป็นผู้ใดบ้าง แต่ละคนมีพฤติการณ์เป็นอย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ ประการใด สมควรจะมีการดำเนินการพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ และขอให้จังหวัดดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่โดยเคร่งครัดทุกราย ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓

๙. เมื่อเจ้าหน้าที่ลงนามในเอกสารต่างๆ ที่ได้ทำการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วขอให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๕๕๘๖ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๘ คือ ให้วงเล็บชื่อตัวและชื่อสกุลด้วยการพิมพ์ เขียนตัวบรรจงหรือประทับตราอย่างใดอย่างหนึ่งไว้ได้ลายมือชื่อด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) อารีย์ วงศ์อารยะ
(นายอารีย์ วงศ์อารยะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร ๒๒๓๐๕๖๕

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

เรื่อง การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๕๕๑๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ถือปฏิบัติรวม ๒ ประการ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ยังมีปัญหาสงสัยว่า
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจะออกไปโดยไม่ชอบ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติแล้ว นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่ากรมที่ดินได้รับคำร้องเรียนจากรายหลายรายเกี่ยวกับการปฏิบัติของ
เจ้าหน้าที่ตามหนังสือดังกล่าวว่า หากคู่กรณีไม่ยอมลงชื่อในบันทึกการรับทราบถึงเหตุที่หนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินอาจจะถูกเพิกถอนหรือแก้ไข พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่รับดำเนินการให้ ทำให้ราษฎร
ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย และพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายได้บันทึกคู่กรณีให้รับผิดชอบตนเองซึ่ง
เป็นการไม่ถูกต้อง ดังนั้น กรมที่ดินจึงขอสอบถามเข้าใจเกี่ยวกับการบันทึกถ้อยคำตามนัยหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๕๕๑๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓ ว่า ให้บันทึกแต่เพียงรับทราบว่า
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจออกไปโดยไม่ชอบ และอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไข และคู่กรณียืนยันให้
จดทะเบียนเท่านั้น ไม่ได้ให้บันทึกคู่กรณีรับผิดชอบตนเองและควรทำการบันทึกเฉพาะกรณีที่มีเหตุผล
สมควรสงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นอาจออกไปโดยไม่ชอบเท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม หากพนักงาน
เจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้คู่กรณีทราบแล้วแต่คู่กรณีไม่ยอมรับทราบการแจ้งก็ควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึก
การแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พัน จันทรปาน

(นายพัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖ โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๑๕/ว ๓๔๗๗๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๓๗

เรื่อง ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการสอบสวนพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน โดยมีขอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๒/ว. ๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ กรณีที่ปรากฏว่าได้ออกหนังสือแสดงสิทธิสำหรับที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือมิชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งสมควรจะดำเนินการเพิกถอน ในการสอบสวนพยานหลักฐานเพื่อทราบข้อเท็จจริงว่า การออกหนังสือแสดงสิทธิหรือการจดทะเบียนนั้นเป็นไปโดยชอบหรือไม่ นอกจากจะได้ดำเนินการพิจารณาเพื่อเพิกถอนกรณีดังกล่าวตามระเบียบแล้ว ก็ให้สืบสวนสอบสวนไปพร้อมในคราวเดียวกันด้วยว่า เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวได้ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบ และมีพฤติการณ์ที่จะต้องรับโทษในทางวินัยหรือไม่ประการใด นั้น

โดยที่ปรากฏว่า ในกรณีที่จังหวัดได้มีคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องได้ย้ายไปปฏิบัติราชการในท้องที่อื่นแล้ว เกี่ยวกับการสอบสวนถึงพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องว่า แต่ละคนมีพฤติการณ์เป็นอย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ประการใด จังหวัดมักจะไม่แจ้งผลการสืบสวนสอบสวนเกี่ยวกับพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องไปให้กรมที่ดินทราบในคราวเดียวกัน โดยอ้างว่าเจ้าหน้าที่ได้ย้ายไปปฏิบัติราชการในท้องที่อื่นแล้ว ในกรณีนี้การสืบสวนสอบสวน จังหวัดควรจะได้ทำการสืบสวนสอบสวนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ยังคงอยู่ในท้องที่ เช่น ผู้ปกครองท้องที่ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือพยานบุคคลอื่นที่รู้เห็นในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และตรวจสอบพยานเอกสารต่างๆ ในสารบบที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาและเสนอความเห็นในเบื้องต้นว่า สมควรจะดำเนินการพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ ส่งไปพร้อมกับคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายมีชัย สมบูรณ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร.๒๒๓๐๕๗๕

โทรสาร ๐๒-๒๒๒๐๘๓๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๓๑๕/ว ๓๕๘๑๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐

เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/ว ๐๘๘๑๓ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๕

ตามที่กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ตามหนังสือที่อ้างถึง ขณะนี้มีปัญหาเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๑ และพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมกสิกรรม และนิคมนาเกลือในรูปแบบสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๐๐ กรมที่ดินจึงยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติใหม่ กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ดังต่อไปนี้

๑. กรณีที่ราษฎรขอลอกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ เช่น ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท ก่อนจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร.ส่วนจังหวัด) พิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐ เพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อน ผลเป็นประการใด ก็ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

กรณีที่ราษฎรขอลอกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ ในเขตกรุงเทพมหานครให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสรุปเรื่องเสนอให้กรมที่ดินส่งเรื่องให้คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนกลาง (กปร.ส่วนกลาง) พิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐ เพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อนทุกแปลงเช่นเดียวกัน ผลการพิจารณาของ กปร.ส่วนกลางเป็นประการใด ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

๒. กรณีได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับราษฎรไปแล้ว ต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่า ได้ออกทับที่ดินของรัฐดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น หรือส่วนราชการผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลที่ดินของรัฐร้องขอให้ตรวจสอบ ก่อนที่จังหวัดจะพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารสิทธิ นั้นๆ จังหวัดควรนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วน

จังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นอีกครั้งหนึ่ง ผลเป็นประการใด ก็ให้จังหวัดพิจารณา
ดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์
(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ
โทร. ๕๐๓๓๘๕๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๐๓.๕/ว ๐๓๕๖๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง การลงโทษข้าราชการที่กระทำผิดวินัย กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การสอบเขต การตรวจสอบเนื้อที่ การแบ่งแยก หรือการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยมิชอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การสอบเขต การตรวจสอบเนื้อที่ การแบ่งแยก หรือการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน นั้น มีกรณีเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้อง ได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและระเบียบของทางราชการ กล่าวคือเมื่อผลการรังวัดได้รูปแผนที่และหรือเนื้อที่แตกต่างไปจากหลักฐานเดิม มีลักษณะเป็นการรังวัดขยายเนื้อที่ออกไปทับหรือรุกล้ำที่ดินข้างเคียงอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือของบุคคลอื่น โดยมีได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายและหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทำให้ต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในภายหลัง

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการในลักษณะดังกล่าวนอกจากเป็นการปฏิบัติหน้าที่ราชการ โดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการ มติคณะรัฐมนตรีหรือนโยบายของรัฐบาล อันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง ซึ่งเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ตามมาตรา ๘๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้ว ยังถือได้ว่าเป็นการปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบ เพื่อให้ตนเองหรือผู้อื่นได้ประโยชน์ที่มิควรได้ เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการ และหรือกระทำการอันได้ชื่อว่า เป็นผู้ประพฤติชั่วอย่างร้ายแรง อันเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ตามมาตรา ๘๒ วรรคสาม และมาตรา ๘๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ อีกด้วย ซึ่งมีระดับโทษตามมติคณะรัฐมนตรีให้ลงโทษไล่ออกจากราชการ และไม่อาจนำเหตุอันควรปรานีอื่นใดมาเป็นเหตุลดหย่อนโทษเป็นปลดออกจากราชการได้ ดังนั้น หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นอีกกรมที่ดินจะพิจารณาโทษทางวินัยตามระดับโทษดังกล่าวและจะดำเนินคดีอาญาอย่างเฉียบขาดทุกราย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ พร้อมทั้งขอได้แจ้งให้ข้าราชการและลูกจ้างในสังกัดกรมที่ดิน
ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองการเจ้าหน้าที่

โทร. ๒๒๓๒๔๘๑

โทรสาร ๒๒๒๗๗๒๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๗๒๑๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ มิถุนายน ๒๕๔๒

เรื่อง การพิจารณาการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า ได้มีปัญหาแนวทางปฏิบัติ เกี่ยวกับกรณีที่มีผู้ทำเอกสารสิทธิในที่ดินปลอม ว่า จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือจะต้องดำเนินการอย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. กรณีที่มีการทำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ปลอมขึ้นทั้งฉบับหรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใด เดิมหรือตัดทอนข้อความหรือแก้ไขด้วยประการใดๆ ในเอกสารสิทธิที่แท้จริง หรือประทับตราปลอมหรือลงลายมือชื่อปลอมในเอกสารสิทธิ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๕ หมวด ๔

๒. กรณีที่มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่ได้ผ่านขั้นตอนที่ถูกต้องแต่ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จริง ถือว่าได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๕๕๕ โทรสาร. ๕๐๓๓๕๕๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๕.๔/ว ๐๕๒๓๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรื่อง การสอบสวนและพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน โดยมีขอบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๒๒๒ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘
 ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๒/ว. ๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓
 ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว. ๑๖๕๖๓ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔
 ๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/ว ๓๔๗๗๖ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๗
 ๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓.๕/ว ๐๓๕๖๓ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒
 ๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓.๕/ว ๒๔๒๕๒ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๔๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการสืบสวนสอบสวนและพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ที่ได้ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือมีขอบด้วยกฎหมายไว้แล้ว ฉะนั้น เมื่อมีกรณีปรากฏขึ้นว่า ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือมีขอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว จังหวัดจะต้องสืบสวนสอบสวนไปในคราวเดียวกันด้วยว่า เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวเป็นผู้ใดบ้าง แต่ละคนมีพฤติการณ์เป็นอย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ ประการใด และสมควรจะมีการพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ แต่ปรากฏว่าบางจังหวัดมักจะแจ้งผลการสืบสวนสอบสวนพฤติการณ์ส่อไปในทางทุจริตเพียงอย่างเดียว โดยไม่ได้สืบสวนสอบสวนตามแนวทางปฏิบัติที่ได้วางไว้ ทำให้เจ้าหน้าที่ขาดความระมัดระวังรอบคอบในการปฏิบัติหน้าที่ จนเป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่เป็นประจำ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ราษฎรและทางราชการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดกำชับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถือปฏิบัติตามแนวทางที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางไว้แล้วตามหนังสือที่อ้างถึงดังกล่าวโดยเคร่งครัด หากมีกรณีปรากฏขึ้นว่า ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินไปโดย

ตลาดเคลื่อนหรือมิชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ขอให้สืบสวนให้ปรากฏด้วยว่า ความผิดพลาดเกิดขึ้นเพราะเหตุใด ใครเป็นผู้ดำเนินการ เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องเป็นผู้ใดบ้างแต่ละคนมีพฤติการณ์อย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ ประการใด และสมควรจะมีการดำเนินการเพื่อพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ ส่งไปพร้อมกับสำเนาคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขและสำเนาเรื่องราวการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๕๖๐

โทรสาร. ๐๒-๕๐๓๓๕๕๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๓๒๘/ว ๒๒๖๓๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๕๔

เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๘/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

ตามที่กรมที่ดินได้ข้อมความเข้าใจเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับกรณี
เพิกถอนแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ไปแล้ว นั้น

เนื่องจากมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕)
พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้ใช้ความใหม่
แทนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันทำให้หลักการเกี่ยวกับการเพิกถอน แก้ไขการ
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดย
คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอน แก้ไข การออก
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการไปโดย
คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายสอดคล้องกับกฎหมายที่แก้ไขใหม่ จึงให้ยกเลิกหนังสือที่อ้าง
ถึงทั้งหมด และบรรดาระเบียบคำสั่งอื่นใด ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการ
จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้อง

ดำเนินการ ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอัยคดีดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอัยคดี (บ.ท.ด.๒๗) ทั้งบัญชีอัยคดีเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอัยคดีเรียงตามหมายเลข ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ เรื่อง การอัยคดีที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ โดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เขียนข้อความลงในบัญชีอัยคดี ช่อง ๗ (หมายเหตุ) ว่า “ที่ดิน (หรืออสังหาริมทรัพย์) แปลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน (หรือแก้ไข)” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ ต่อเมื่อดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีอัยคดีด้วยหมึกแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “ดำเนินการเสร็จแล้ว” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามข้อ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่าเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๓. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับคำสั่งให้เพิกถอน แก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้ปฏิบัติ ดังนี้

๓.๑ กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้ว หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์) นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓.๒ กรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้ว ตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดี

กรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ทั้งนี้ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย ผู้ออก
คำสั่งเพิกถอนแก้ไข ได้สั่งให้ทุเลาการปฏิบัติตามคำสั่งเพิกถอนแก้ไขไว้ก่อน ตามนัยมาตรา ๕๖
แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕

๔. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๓ เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอน
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้ว
รายงานกรมที่ดินหรือศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐาน
ต่างๆให้ตรงกันต่อไป

๕. กรณีมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่
ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้
เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
มีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง
แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน แล้วลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ประวิทย์ สี่ห์โสภณ
(นายประวิทย์ สี่ห์โสภณ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐๒๒๒๒ ๖๑๕๖

โทรสาร ๐๒๒๒๑ ๓๘๗๑

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๒๕.๒/๒๑๑๗๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ด้วยปรากฏว่า เรื่องราวการตรวจสอบเกี่ยวกับกรณีที่ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจังหวัดได้จัดส่งให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการ ตลอดจนการดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) และการจัดส่งเอกสารในเรื่องดังกล่าวยังมีข้อบกพร่องไม่ถูกต้องครบถ้วน และไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ เป็นเหตุให้กรมที่ดินไม่สามารถดำเนินการเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วงไปโดยเร็วตามเจตนารมณ์ของกฎหมายได้

ฉะนั้น เพื่อให้การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่และของคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

อนึ่ง กรมที่ดินขอเรียนว่าการที่อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น เป็นกรณีที่ความได้ปรากฏเป็นที่ยุติในเบื้องต้นจากการสอบสวนและพิจารณาของกรมที่ดินแล้วว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เมื่อได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ แล้ว คณะกรรมการสอบสวนฯ ต้องรีบดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จโดยเร็วภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้สมดังเจตนารมณ์ของกฎหมาย หากคณะกรรมการสอบสวนฯ มีกรณีความจำเป็นอันทำให้ไม่สามารถทำการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดได้ เมื่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้สั่ง

ขยายระยะเวลาการสอบสวนให้แล้วเสร็จ และไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดอีกโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรมที่ดินจะได้พิจารณาดำเนินการตามควรแก่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ ประวิทย์ สีห์โสภณ
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๕๕๘

โทรสาร. ๐ - ๒๕๐๓ - ๓๕๕๕

(ตำนาน)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๘๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ว่านิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน และกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่กรมบังคับคดีแจ้งให้ทางสำนักงานที่ดินจดทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อ ได้จากการขายทอดตลาดเป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นผู้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาพบทวนแล้วเห็นว่า กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า นิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตกเป็น โมฆะแล้ว การกระทำได้กล่าว จึงเสียเปล่าไม่เกิดผลแต่อย่างใด และไม่อาจให้สัตยาบันให้สมบูรณ์ได้ ซึ่งถือว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่มีผล ตามกฎหมายนอกจากนี้นิติกรรมที่ตกเป็น โมฆะยังถือเสมือน ไม่มีการทำนิติกรรมจึง ไม่จำเป็นต้องสั่งเพิกถอน ดังนั้น เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้นิติกรรมตกเป็น โมฆะแล้ว ศาลก็จะไม่สั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนอีก เนื่องจากผลของ โมฆะถือเสมือนว่าไม่มีการทำนิติกรรมไม่จำเป็นต้องสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนนิติกรรมนั้นอีก ส่วนกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรายใดแล้วถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินและไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้นจึง ไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เกิดความล่าช้าและเพิ่มขั้นตอนที่ไม่จำเป็นอีกแต่ประการใด จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงเสียและให้ถือปฏิบัติใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามกรณีทั้งสอง ดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแทน

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

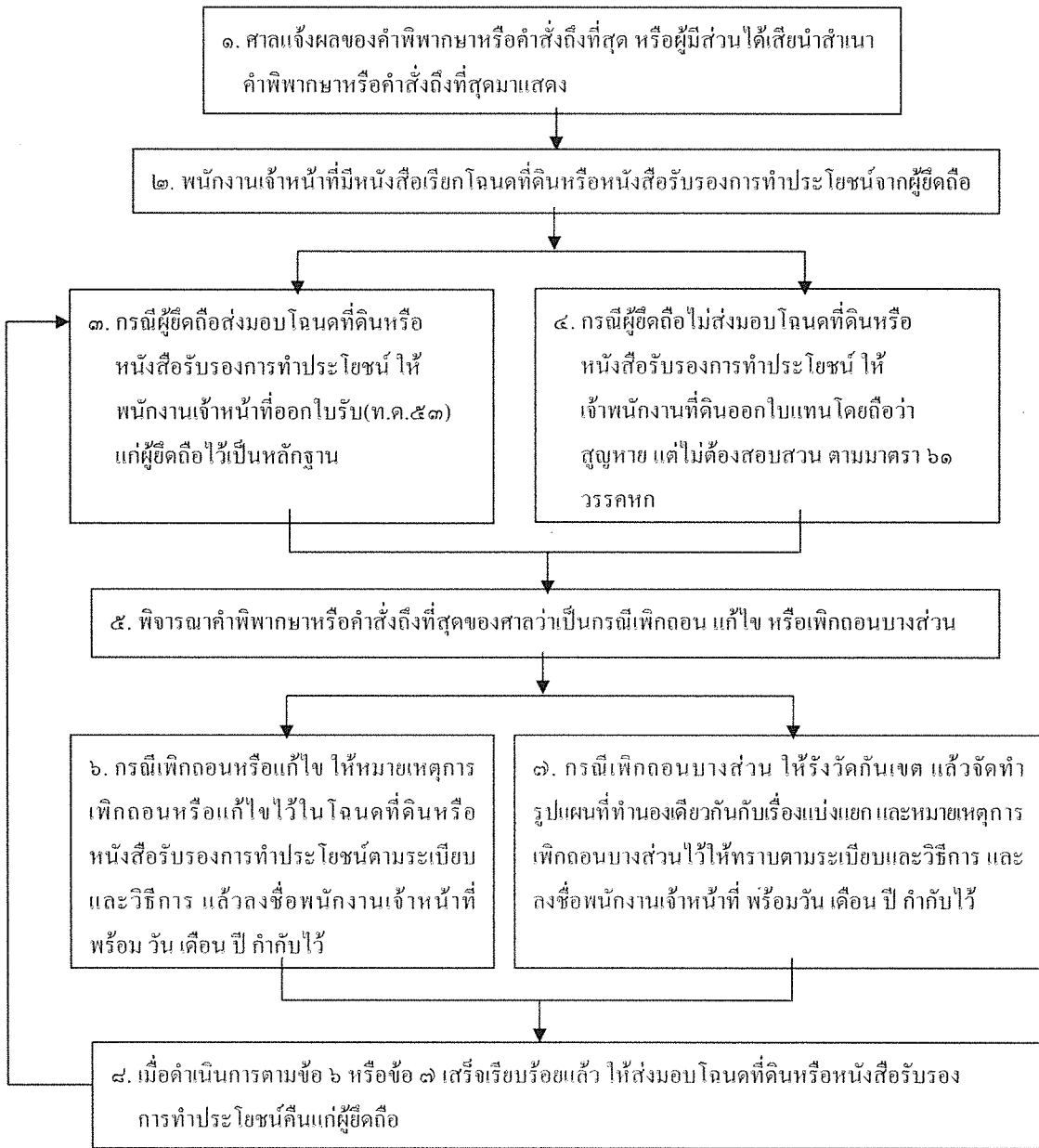
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

กรณีที่ ๑

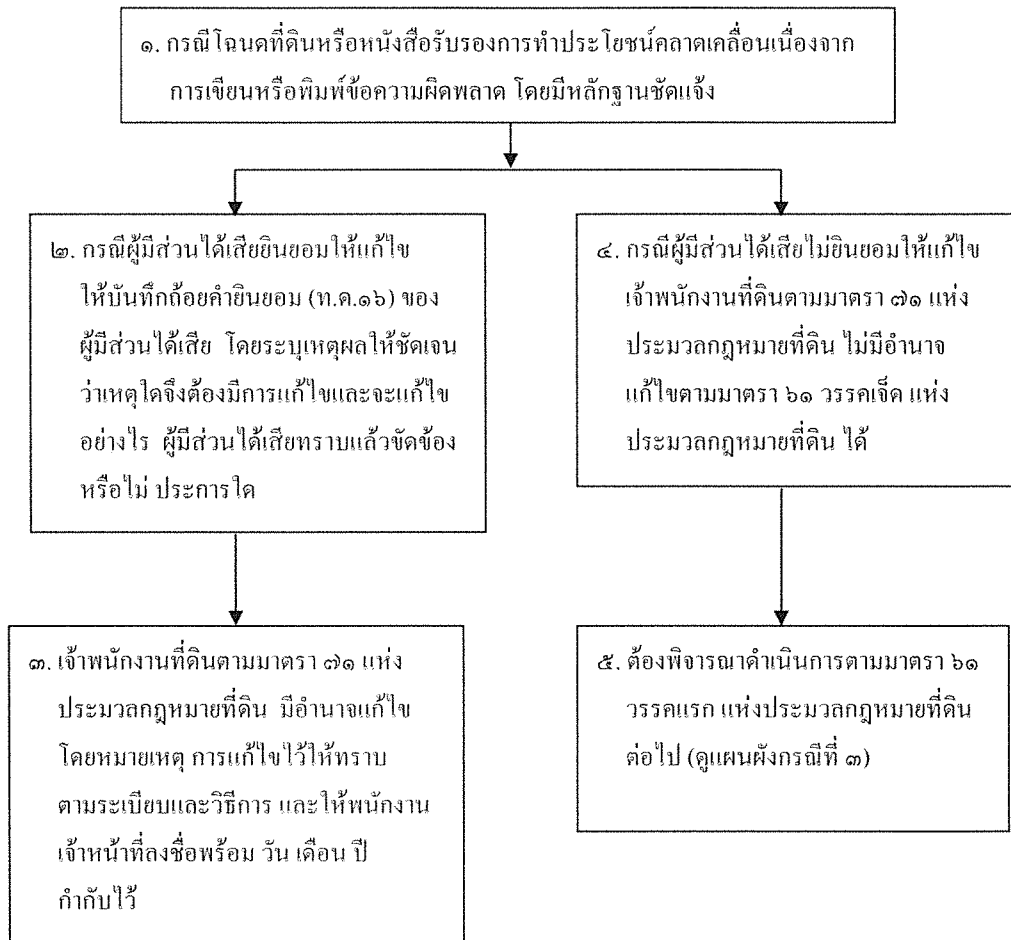
แผนผังการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



หมายเหตุ การเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนี้ ไม่ต้องแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบ และไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเสียค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

กรณีที่ ๒

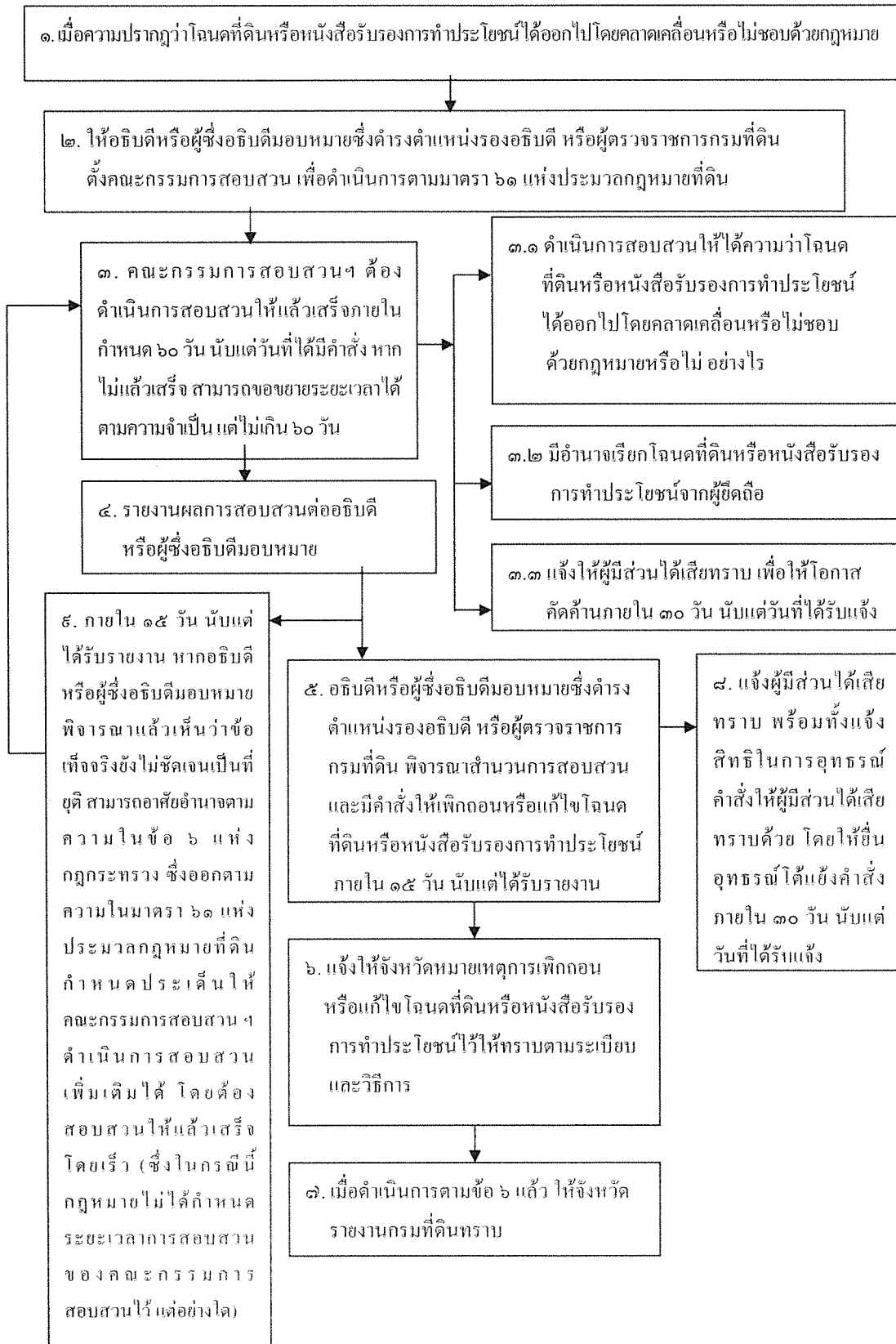
แผนผังการแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



หมายเหตุ กรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเสียค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

กรณีที่ ๓

แผนผังการแก้ไขหรือเพิกถอน โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๖๑
วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



บรรณานุกรม

หนังสือ

กองนิติการ กรมที่ดิน (๒๕๔๗). สรุปความเห็นทางกฎหมายของคณะกรรมการพิจารณา

ปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

กองฝึกอบรม กรมที่ดิน (๒๕๔๗). คู่มือการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดิน

กรุงเทพฯ : ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด

กองหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน (๒๕๓๔). ระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน ฝ่ายควบคุมการออกโฉนดที่ดิน

บุญสม วงษ์พันธุ์ (๒๕๔๔). คู่มือการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินระบบครบวงจร

ฉบับปรับปรุงใหม่

มานัส ล้วสวัสดิ์ (๒๕๔๕). สรุปเรื่องการพิจารณาที่น่าสนใจ

สุชาติ มงคลเลิศพล (๒๕๔๔). กฎหมายที่ดินและธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์

กรุงเทพฯ : บริษัท บพิชการพิมพ์ จำกัด (พิมพ์ครั้งที่ ๑)

บทความ

ถนอม จันทร์มณี. เอกสารประกอบคำบรรยายการเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดิน

หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ถวัลย์ ทิมสาร (๒๕๔๖). จำหน่าย ยกเลิก เพิกถอน แก้ไข.

วารสารที่ดิน ปีที่ ๔๘ ฉบับที่ ๖ หน้า ๒๑ - ๒๘

รายนามคณะผู้จัดทำ

ที่ปรึกษาคณะทำงาน

- | | |
|------------------------------|--|
| ๑. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ | อธิบดีกรมที่ดิน |
| ๒. นายมงคล อินทสุวรรณ | รองอธิบดีกรมที่ดิน |
| ๓. นายสุชาติ เต็งสุวรรณ | ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ |
| ๔. นายถวัลย์ ทิมาสาร | ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน |

คณะทำงาน

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| ๑. นายสุรพล ศรีวิโรจน์ | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ |
| ๒. นางเอมอร ประสิทธิ์สุข | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ |
| ๓. นายวัชระ มาลัยมาตร | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ |
| ๔. นายสมบัติ ลาอ่อน | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ |
| ๕. นายชวลิต ทวีวัฒนานนท์ | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ |

ใบแทรกแก้ไขคู่มือการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมายแล้ว โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๔๕ ก ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ ทำให้กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวนและแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ ถูกยกเลิก

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจึงได้จัดทำใบแทรกแก้ไขเพิ่มเติมคู่มือการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงที่แก้ไขใหม่ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้า ๓

เชิงอรรถแก้ไขจาก “กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๔๔” เป็น “กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓”

หน้า ๕

ย่อหน้าสาม บรรทัดที่ ๕ ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๑๕

ย่อหน้าสาม บรรทัดที่ ๑๐ แก้ไขจาก “กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวด ๑ (๑)(ข)” เป็น “กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียน

สิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ หมวด ๑ ข้อ ๒ (๑) ข”

หน้า ๒๑

ข้อ (๖) บรรทัดที่ ๓ ให้แก้ไขคำว่า “รายการจดทะเบียน” เป็น “การจดทะเบียน” และให้แก้ไข คำว่า “รายการทะเบียน” เป็น “รายการจดทะเบียน”

บรรทัดที่ ๔ ให้แก้ไขคำว่า “ข้าราชการระดับชำนาญงานหรือชำนาญการ (ระดับ ๕ เดิม) ของ สำนักงานที่ดินอีกคนหนึ่งเป็นกรรมการตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตั้งคณะกรรมการ สอบสวนฯ พ.ศ.๒๕๔๔” เป็น “ข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือ ข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินอีกคนหนึ่งเป็น กรรมการและเลขานุการ ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิก ถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ หมวด ๑ การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน ข้อ ๒ (๒)”

หน้า ๒๕

ย่อหน้าหก ให้แก้ไขคำว่า “กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการ สอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อโอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบ ด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔” เป็น “กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและ การพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓”

ย่อหน้าสุดท้าย บรรทัดที่ ๒ กับ บรรทัดสุดท้ายให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๒๖

ย่อหน้าสอง บรรทัดที่ ๓ ให้เพิ่มคำว่า “วรรคเก้า” ต่อท้ายจากมาตรา ๖๑ และแก้ไข “ข้อ ๑” เป็น “ข้อ ๒”

ย่อหน้าสอง ข้อ (๑) บรรทัดที่ ๒ ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควรเป็นประธาน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือผู้แทน ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการและข้าราชการตั้งแต่ระดับห้า (เดิม) ขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ”

หน้า ๒๖ - ๒๗

ข้อ (๒) บรรทัดที่ ๒ ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควร เป็นประธาน นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้า (เดิม) ขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ (หากจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ด้วย จะต้องตั้งข้าราชการระดับห้า (เดิม) ขึ้นไป ในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพิ่มอีกคนหนึ่งเป็นกรรมการ)” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ (หากจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ด้วย จะต้องตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรง

ตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่ออีกคนหนึ่งเป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ)”

หน้า ๒๗

ย่อหน้าหนึ่ง บรรทัดที่ ๑ ให้แก้ไขคำว่า “กรณีที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีให้แต่งตั้งผู้แทนกรมป่าไม้ เป็นกรรมการด้วย” เป็น “ในกรณีที่ที่ดินนั้น มีอาณาเขตติดต่อกับ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าหรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน ผู้แทนกรมป่าไม้ หรือผู้แทนกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เป็นกรรมการด้วย แล้วแต่กรณี”

หน้า ๒๘

ย่อหน้าแรก บรรทัดที่ ๑ และ ข้อ ๒.๔ ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๒๙

ข้อ ๔.๑ บรรทัดที่ ๓ ให้แก้ไขคำว่า “รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” เป็น “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์”

หน้า ๓๒

บรรทัดที่ ๒ และข้อ ๙ บรรทัดที่ ๒ ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๓๓

ข้อ ๑๑ บรรทัดที่ ๒ ให้แก้ไขคำว่า “อธิบดี” เป็น “อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๓๔

ข้อ ๑๒ ย่อหน้าแรก แก้ไข “ข้อ ๖” เป็น “ข้อ ๗”

บรรทัดที่ ๓ และบรรทัดสุดท้ายของข้อ ๖ ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๓๕

ย่อหน้าสาม บรรทัดที่ ๑ แก้ไขจาก “ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๒” เป็น “ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๓” และแก้ไขคำว่า “ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ที่ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

ย่อหน้าสาม บรรทัดที่ ๖ แก้ไขจาก “ข้อ ๗, ข้อ ๘ และข้อ ๙” เป็น “ข้อ ๘, ข้อ ๙ และข้อ ๑๐”

ย่อหน้าสี่ ข้อ ๑ บรรทัดที่ ๕ แก้ไขคำว่า “ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน” และบรรทัดที่ ๑๐ ให้แก้ไขจาก “ข้อ ๖” เป็น “ข้อ ๗”

หน้า ๓๖

ข้อ ๒ ย่อหน้าแรก บรรทัดที่ ๓ และบรรทัดที่ ๔ ให้แก้ไขคำว่า “ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “ผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๓๗

บรรทัดแรก แก้ไขจาก “ข้อ ๕ และข้อ ๑๒” เป็น “ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๑”

ข้อ ๓ บรรทัดที่ ๗ ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

ข้อ ๓ ย่อหน้าที่ ๒ บรรทัดแรก ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๓๘

ช่วงที่ ๔ ย่อหน้าแรก บรรทัดที่ ๒ และย่อหน้าสอง บรรทัดที่ ๑ ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๓๙

ย่อหน้าสุดท้าย บรรทัดที่ ๒, ๓ และ ๔ ให้แก้ไขคำว่า “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย” เป็น “หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน”

หน้า ๖๔

๒ กฎกระทรวง บรรทัดที่ ๒ ให้แก้ไข จาก “กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ พ.ศ. ๒๕๔๔” เป็น “กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาพิพากษาหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓” และแก้ไข หมวด ๑, หมวด ๒, หมวด ๓ ในหน้า ๖๔, ๖๕, ๖๖, ๖๗ โดยให้ใช้ความตาม หมวด ๑, หมวด ๒, หมวด ๓ ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาพิพากษาหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓