



ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๖๒๗/๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๕/ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใด
แห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๒๒๘ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖

ตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ต่างสำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. กำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่
เร่งรัดดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามระเบียบกรมที่ดินโดยเคร่งครัด นั้น

ปรากฏว่า มีปัญหาในทางปฏิบัติของสำนักงานที่ดินบางแห่งในการรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ อยู่อีก ดังนั้น เพื่อให้
การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินมีความถูกต้อง
สะดวก และรวดเร็ว เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และระเบียบกรมที่ดินดังกล่าว ตลอดจนเป็นไป
ในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลต่อความพึงพอใจของประชาชน และภาพลักษณ์ที่ดีของกรมที่ดิน จึงขอ
ข้อมความเข้าใจและกำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ในกรณีที่ต้องมีการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอทราบ ว่า การจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินจะต้องให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ประเมินราคาทุนทรัพย์
และแจ้งผลมาก่อนเพื่อนำมาคำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ซึ่งอาจจะมียะเวลารอคอยประมาณ ๑ ชั่วโมง
หรือมากกว่านั้น หากมีปัญหาข้อขัดข้องในการดำเนินการในการประเมินราคาทุนทรัพย์ หากผู้ขอไม่ประสงค์

/จะรอให้...

จะรอให้นัดหมายกับผู้ขอ หรือให้ผู้ขอแจ้งที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ หรืออื่น ๆ ที่สามารถติดต่อหรือแจ้งให้ผู้ขอทราบได้ เพื่มาดำเนินการต่อไปเมื่อได้รับแจ้งผลแล้ว

๒. สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน เมื่อได้รับการประสานจากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ ตรวจสอบความถูกต้องและแจ้งผลให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบทางโทรสารให้ครบถ้วนทั้งราคาประเมินทุนทรัพย์ ข้อมูลการยึดหรืออายัด และมีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ อย่างไร ตามแบบบันทึกการประเมินราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดินห้ายระเบียนกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบโฉนด หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ ภายในเวลา ๓๐ นาทีไม่เกิน ๑ ชั่วโมง นับแต่ได้รับโทรสาร โดยถือเป็นกรณีเร่งด่วนที่ไม่ต้องนำเรื่องดังกล่าวไปต่อคิวงานบริการในสำนักงานที่ดินตามปกติ เพื่อจะได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบและดำเนินการให้ผู้ขอโดยเร็ว กรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถประเมินราคาทุนทรัพย์หรือแจ้งผลการประเมินได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบในทันที เพื่อให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอดำเนินการตามระเบียบและแจ้งให้ผู้ขอทราบต่อไป

๓. การพิมพ์ชื่อสำนักงานที่ดิน และวันทีในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ให้พิมพ์สถานที่ในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงเป็นสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน และให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนลงวันเดือนปีที่จดทะเบียนตามความเป็นจริง

๔. การส่งคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวโดยเคร่งครัด เนื่องจากหากดำเนินการล่าช้า อาจทำให้ผู้ขอได้รับความเสียหาย หรืออาจถูกเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นได้ หากมีการปรับราคาประเมินที่ดิน หรือจดทะเบียนล่าช้าข้ามปี ทำให้ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณภาษีเงินได้เปลี่ยนแปลงไป

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานให้ครบถ้วนก่อนส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอว่า ได้จัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และลงนามจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องถูกต้องและครบถ้วนแล้ว รวมทั้งได้จัดส่งเอกสารหลักฐานต่าง ๆ คืนไปครบถ้วนแล้ว เพื่อจะได้ไม่ต้องมีการส่งหลักฐานดังกล่าวมาแก้ไขให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายอีก

๖. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินทุกแห่ง ยกเว้นสำนักงานที่ดินอำเภอ ปฏิเสธการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินโดยเด็ดขาด เนื่องจากตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้ โดยมีเจตนารมณ์เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและบรรเทาความเดือดร้อนแก่ประชาชนในด้านเวลา และค่าใช้จ่ายในการ

/เดินทางไป...

เดินทางไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งห่างไกล และตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวได้วางแนวทางปฏิบัติให้ประชาชนสามารถยื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินได้ทุกแห่ง ยกเว้นสำนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้ตามกฎหมาย

๗. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตให้ผู้ขอถือเรื่องไปดำเนินการด้วยตนเอง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๔๑๒๔