

ปัญหาการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 61 ประมวลกฎหมายที่ดิน¹

อุบลวรรณ งามม้าว²

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เป็นหลักทรัพย์ที่มีคุณค่าที่จะนำไปเป็นหลักประกันเพื่อหาแหล่งเงินทุน ที่ดินจึงเป็นที่ต้องการของภาคเอกชน ปัจจุบันประชากรในประเทศมีอัตราเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ในขณะที่ที่ดินมีจำนวนเท่าเดิม ปัญหาเกี่ยวกับที่ดินจึงมีมากขึ้นตามมาเช่นเดียวกัน เนื่องจากประชากรล้วนมีความต้องการในที่ดินเพื่อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบอาชีพ หรือเพื่อหาแหล่งเงินทุน เป็นต้น

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถือเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยโฉนดที่ดินเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นเป็นหนังสือแสดงสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งสองประเภทนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้แก่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อประชาชนได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวแล้ว ถือว่ารัฐได้ให้การรับรองสิทธิในการถือครองที่ดินในฐานะเจ้าของซึ่งสามารถจำหน่ายโอนที่ดินนั้นได้ แต่นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2497 ซึ่งเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้มีบทบัญญัติ ในกรณีที่ได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น กรณี ผู้จัดการมรดกโอนมรดกให้แก่บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ทายาทของเจ้ามรดก การโอนมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีการปิดบังทายาท หรือการจดทะเบียนขายที่ดินผิดแปลง (โอนสลับแปลง) เป็นต้น ซึ่งไม่ว่าความผิดพลาดนั้นจะเกิดจากผู้ใดก็ตาม การดำเนินการเพื่อแก้ไขให้การจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย มาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจแก้ไขให้เป็นการถูกต้องหรือเพิกถอนเสียได้

บทบัญญัติตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าเป็นกฎหมายหลักในการแก้ไขความผิดพลาดที่เกิดขึ้น และเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงและทันต่อสถานการณ์จึงมีการปรับปรุงแก้ไขมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หลายฉบับ ปัจจุบันมีการแก้ไขให้อธิบดีหรือผู้ซึ่ง

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์สุทธสมัย สุทธิบดี และคณะกรรมการสอบ คือ ศาสตราจารย์พิเศษปัญญา สุทธิบดี และรองศาสตราจารย์ประเทือง ธนิยผล

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ วิทยาเขตบางนา มหาวิทยาลัยรามคำแหง

อธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551 อย่างไรก็ตาม เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายแล้วแต่กรณีตามนัยมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มีคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ย่อมมีผลกระทบต่อสิทธิของเจ้าของที่ดินหรือนุคคลภายนอกผู้ได้มาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทน เช่น ผู้ซื้อ หรือนุคคลที่มีได้รับโอนสิทธิในที่ดินแต่เป็นผู้รับสิทธิประโยชน์ในที่ดิน เช่น ผู้รับจำนอง ผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งบุคคลเหล่านี้ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย อันสามารถอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือรายการจดทะเบียนดังกล่าวได้ แต่เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติขั้นตอนและระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขไว้เป็นการเฉพาะแต่อย่างใด จึงต้องนำบทบัญญัติของกฎหมายวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาใช้บังคับ โดยที่พระราชบัญญัตินี้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมายกลาง ซึ่งมีบทกำหนดให้ใช้วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองตามกฎหมายต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ด้วย เว้นแต่ในกรณีที่กฎหมายใดกำหนดวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเรื่องใดไว้โดยเฉพาะ และมีหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ แต่มีข้อยกเว้น คือ มิให้ใช้สภาพความเป็นกฎหมายกลางบังคับกับขั้นตอนและระยะเวลาอุทธรณ์หรือโต้แย้งที่กำหนดไว้ในตัวบทกฎหมายอื่น กรณีจึงมีปัญหาในเรื่องเกี่ยวกับระยะอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข รวมทั้งปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดินและคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในการดำเนินการตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้เกิดปัญหาในการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน ดังนี้

ประเด็นปัญหาประการที่หนึ่ง การใช้อำนาจในการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่เป็นดุลพินิจแต่ถือเป็นหน้าที่ที่ต้องกระทำ หากความปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้ความผิดพลาดนั้นจะเกิดจากผู้จดทะเบียนเอง โดยอ้างสำคัญผิด เช่น กรณี การขายที่ดินผิดแปลง (โอนสลับแปลง) กรณีไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหยั่งทราบถึงเจตนาอันแท้จริงได้ เมื่อได้สอบสวนและผู้ขอได้ยืนยันถึงเจตนาในขณะที่ทำสัญญาว่าถูกต้องตรงแปลงแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้จดทะเบียนให้แก่ผู้ขอ ดังนั้น ก็เป็นเรื่องที่คู่กรณีจะต้องไปดำเนินการโอนคืนให้แก่กันเอง หรือกรณีการโอนมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีการปิดบังทายาท ก็เป็นเรื่องที่ทายาทสามารถไปใช้สิทธิทางศาลได้โดยมิต้องดำเนินการตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด

ประเด็นปัญหาประการที่สอง มาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ยังไม่มีบทบัญญัติหรือมาตรการเพื่อการเยียวยาบุคคลผู้สุจริตและเสียค่าตอบแทนที่ได้รับผลกระทบจากการใช้อำนาจตามมาตรา 61 ดังเช่นประเทศออสเตรเลียซึ่งใช้ระบบการจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์เหมือนกัน โดยได้รับการชดเชยจากกองทุน

ประกันความเสียหาย แต่ประเทศไทยไม่มีกองทุนประกันความเสียหาย เมื่อมีการเพิกถอนหรือแก้ไขก็เป็นเรื่องที่คุณเสียหายต้องไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายเอาเอง

ประเด็นปัญหาประการที่สาม ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายโดยผ่านคณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายในการแสวงหาข้อเท็จจริง เพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายน้อยเกินไป เนื่องจากบางกรณีเป็นการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนอันเกิดจากการแสดงเจตนาหลง หรือเกิดจากความไม่สมบูรณ์ของนิติกรรม ซึ่งในขณะที่จดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและเจตนาของคู่สัญญาเท่านั้น พนักงานเจ้าหน้าที่มีอาจยังไม่รู้เจตนาอันแท้จริงของคู่สัญญาได้ ดังนั้น จึงทำให้เกิดปัญหาในการแสวงหาข้อเท็จจริงเพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเด็นปัญหาประการที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาในการดำเนินการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย ยังขาดความชัดเจน กล่าวคือ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ต้องดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนฯ ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ รายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน ซึ่งบางกรณีระยะเวลาดังกล่าวอาจทำให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ เช่น กรณีมีพฤติการณ์พิเศษ ก็ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ รายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ตามความจำเป็น หรือเหตุแห่งพฤติการณ์นั้นได้สิ้นสุดลง

ประเด็นปัญหาประการที่ห้า ปัญหาเกี่ยวกับการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งตามกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. 2553 ข้อ 9 กำหนดว่า “การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่ผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น” หากผู้มีส่วนได้เสียมีการย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ใหม่ ก็อาจทำให้เสียโอกาสในการคัดค้านได้

ประเด็นปัญหาประการที่หก ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติเกี่ยวกับกรณีนี้ไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น จึงต้องนำระยะเวลาอุทธรณ์ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ซึ่งกำหนดให้คู่กรณีอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวโดยยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งนั้น คำอุทธรณ์ต้องทำเป็นหนังสือโดยระบุข้อโต้แย้งและข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายที่อ้างอิงประกอบด้วย ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวถือว่าเป็นระยะเวลาที่น้อยเกินไปสำหรับคู่กรณีที่ต้องการจะอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวในการแสวงหาข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายเพื่อนำมาประกอบการเขียนคำอุทธรณ์ อาจทำให้คู่กรณีไม่สามารถยื่นอุทธรณ์ได้ทันตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

จากการศึกษาวิเคราะห์ประเด็นปัญหาทั้งหกประการดังกล่าวข้างต้นพบว่า ปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 และกฎกระทรวงมิได้กำหนดบทบัญญัติใช้บังคับไว้เป็นการเฉพาะ ในทางปฏิบัติจึงต้องนำบทบัญญัติทางกฎหมายอื่นมาบังคับใช้ นอกจากนี้ การใช้อำนาจตามบทบัญญัตินี้ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนนั้น เนื่องจากปัจจุบันยังไม่มีมาตรการเยียวยาให้กับบุคคลที่ได้รับผลกระทบจากการใช้อำนาจตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเฉพาะผู้ที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนดังเช่นประเทศออสเตรเลียที่มีกองทุนประกันความเสียหาย ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

1) แก้ไขเพิ่มเติมในเรื่องการใช้อำนาจที่ไม่มีความยืดหยุ่น โดยแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 61 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ เว้นแต่กรณีที่ความผิดพลาดหรือคลาดเคลื่อนนั้นมิได้เกิดจากความผิดพลาดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน มีอำนาจดุลพินิจที่จะไม่เพิกถอนหรือแก้ไขก็ได้”

2) แก้ไขเพิ่มเติมในเรื่องการให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายในการแสวงหาข้อเท็จจริงน้อยเกินไป โดยแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 61 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า “ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวัน

นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน หากผู้ใดไม่ปฏิบัติตามโดยไม่มีเหตุอันควร ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

3) แก้ไขเพิ่มเติมในเรื่องระยะเวลาในการดำเนินการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ ที่ไม่มีความยืดหยุ่น โดยแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 61 วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า “การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ตามความจำเป็น แต่ไม่เกินหกสิบวัน เว้นแต่กรณีมีเหตุสุดวิสัย หรือมีพฤติการณ์พิเศษอันเป็นเหตุให้คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุสุดวิสัยหรือพฤติการณ์พิเศษที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ตามความจำเป็นแล้วแต่กรณี”

4) เพิ่มเติมในเรื่องระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนมีระยะเวลาที่น้อยเกินไป เนื่องจากมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้บัญญัติในเรื่องการอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขไว้เป็นการเฉพาะ แต่ให้นำความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาใช้บังคับ เห็นควรให้เพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า “ในกรณีที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข หรือมีคำสั่งไม่เพิกถอนหรือแก้ไขตามวรรคหนึ่ง ให้คู่กรณีอุทธรณ์คำสั่งนั้น โดยยื่นต่ออธิบดีกรมที่ดินภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว โดยคำอุทธรณ์ต้องทำเป็นหนังสือ ระบุข้อโต้แย้งและข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายที่อ้างอิงประกอบด้วย”

5) แก้ไขเพิ่มเติมในเรื่องการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน โดยแก้ไขเพิ่มเติมความในข้อ 9 ของกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. 2553 ว่า “การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น”

เอกสารอ้างอิง

กรมที่ดิน, สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน. คู่มือการดำเนินการเพิกถอน หรือแก้ไขฯ ตามมาตรา 61 แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพมหานคร : กองการพิมพ์, 2554.

วรเจตน์ ภาคีรัตน์. หลักการพื้นฐานของกฎหมายปกครองและการกระทำทางปกครอง. พิมพ์ครั้งที่ 3.
กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2549.

วรพจน์ ศฤตพิชญ์. หลักการพื้นฐานของกฎหมายปกครอง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2540.

ศิริ เกลวสินสฤษฎ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : บริษัท บพิตรการพิมพ์
จำกัด, 2531.

รัชชชัย แก้วบุญวรรณ. “การเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออก
โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัย
ธรรมศาสตร์, 2550.

