

บันทึก

เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(กรณีการยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการ
ตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๑/๕๑๓๓ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๓ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า กรมที่ดินมีปัญหาข้อกฎหมายที่จำเป็นต้องหารือคณะกรรมการกฤษฎีกา ๒ เรื่อง ดังนี้

๑. จังหวัดเชียงใหม่หรือว่า กรณีที่กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศฉบับลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในท้องที่อำเภอต่าง ๆ ในจังหวัดเชียงใหม่รวม ๙ อำเภอ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๓ นั้น ปรากฏว่า ขณะนี้มีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่นายอำเภอได้ทำการประกาศไว้แล้วตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ข้อ ๕^๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)។

ข้อ ๑ ซึ่งยังไม่ครบกำหนดประกาศ ๓๐ วัน หรือครบกำหนดแล้วแต่ยังไม่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ต่อมา เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอและเจ้าพนักงานที่ดินได้รับมอบงานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาเพื่อดำเนินการต่อไปเช่นนี้ จะต้องทำการประกาศเพิ่มเติมโดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตั้งอยู่หรือไม่ ปัญหาดังกล่าวจังหวัดมีความเห็นเป็น ๒ กรณี ดังนี้

กรณีที่หนึ่งเห็นว่า เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการประกาศเพิ่มเติมปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือ

^๑ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)។

ข้อ ๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินใบใดส่วน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบใดส่วนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน

ประกาศตามวรรคหนึ่งให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งหนึ่งฉบับ

อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่อีก เพราะถือว่านายอำเภอผู้ประกาศเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติครบถ้วนตามกฎหมายแล้ว ทั้งนี้ รวมตลอดถึงเรื่องมรดกและใบแทนด้วย

กรณีที่สองเห็นว่า เมื่อยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องเป็นผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๗๑^๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้นก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ต้องดำเนินการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ด้วย ทั้งนี้ เป็นการปฏิบัติตามนัยกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น เพราะถ้าไม่ทำการประกาศตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐^๓

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เรื่องที่จังหวัดहारือมานี้ แม้กรมที่ดินจะได้มีหนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดแจ้งแนวทางปฏิบัติไปแล้วตามหนังสือที่ มท ๐๗๑๑/ว ๒๑๗๗๒ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๑ ข้อ ๔ ว่าให้ทำการประกาศเพิ่มเติมตามนัยความเห็นของจังหวัด ในกรณีนี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายที่ควรได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการกฤษฎีกาด้วย เพื่อป้องกันการเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ราษฎรได้

๒. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๑^๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะ

^๒ ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๗๑ ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

^๓ คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินมีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ ก. ต้องจดทะเบียนที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๕ และการโอนที่ดินเพื่อชำระหนี้ไม่เข้ากรณีที่ไม่ต้องประกาศตามกฎกระทรวงดังกล่าว ข้อ ๖ แม้ว่าจำเลยจะได้ตกลงโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์เพื่อชำระหนี้ และได้ทำบันทึกข้อตกลงกันไว้แล้วก็ดี นิติกรรมนั้นยังจดทะเบียนไม่ได้ จนกว่าจะได้ประกาศตามความในกฎกระทรวง ข้อ ๕ เสียก่อน เมื่อไม่กระทำตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์ หากทำให้โจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยทางนิติกรรมไม่

^๔ ประมวลกฎหมายที่ดินแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕

มาตรา ๘๑ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดหกสิบวัน ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิซึ่งกระทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ (๑) ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้าเป็นกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกระทำต่อ

ปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้บัญญัติไว้มีความสำคัญ พอสรุปได้ว่า การขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกระทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ (๒)^๔ คือ นายอำเภอ ให้ปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ โดยมีได้กำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย แต่ต่อมา มาตรานี้ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘^๖ ได้กำหนดให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย กรณีเช่นนี้เมื่อมีผู้มาขอตระเบียนโอนมรดกที่ดินต่อนายอำเภอ จะต้องทำการปิดประกาศมรดก ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่หรือไม่

กรมที่ดินได้ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า การแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘๑ โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ก็เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๗๑ ที่ให้

พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ (๒) ให้ปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ

ฯลฯ

ฯลฯ

^๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๗๑ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนสำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา และเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่มีใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(๒) นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ทำการแทนสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้นสำหรับกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ใน (๑)

^๖ ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๘๑ การขอตระเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดก มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนี้ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดหกสิบวัน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่สามารถจะทำได้ หากไม่มีผู้ใดโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ฯลฯ

ฯลฯ

เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การที่จะต้องปิดประกาศ(การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก) ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ก็ต่อเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น ส่วนนายอำเภอต้องดำเนินการไปตามเดิมตามนัยมาตรา ๑๙^๗ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

ฝ่ายที่สองเห็นว่า โดยที่มาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ บัญญัติให้นายอำเภอมิหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินไปพลางก่อนจนกว่ารัฐมนตรีประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาไม่ได้ บัญญัติว่า ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้นให้นายอำเภอดำเนินการตามบทบัญญัติเดิมแต่อย่างใด ดังนั้น นายอำเภอจึงต้องทำการประกาศการขอโอนมรดก ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วยตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่สำคัญ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติไม่ถูกต้องอาจเป็นผลให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีผลตามกฎหมาย ดังนั้น เพื่อความถูกต้องในทางปฏิบัติ เห็นควรขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็น

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวประกอบกับรับฟังคำชี้แจงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว

สำหรับปัญหาที่หนึ่ง เห็นว่า เจตนารมณ์ของกฎหมายกำหนดไว้ให้มีการปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสถานที่ต่าง ๆ ให้ครบถ้วน การที่นายอำเภอ ซึ่งขณะนั้นปฏิบัติหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถูกต้องครบถ้วนตามข้อ ๓^๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ.

^๗ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๑๙ การปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภออยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อนจนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป

^๘ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗

ข้อ ๓ ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๕ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับนี้ ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนัน

๒๕๓๑)๖ คือได้ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอและบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับแล้ว และในกฎกระทรวงดังกล่าวมิได้กำหนดให้นายอำเภอปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงและเหตุผลดังกล่าวแล้วเห็นว่า นายอำเภอได้ดำเนินการถูกต้องครบถ้วนตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ต่อมาเมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา ๑๙^๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ การปิดประกาศของนายอำเภอดังกล่าวย่อมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว

ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงเห็นว่าเมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหลังจากที่นายอำเภอได้ดำเนินการปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครบขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดแล้ว แม้ว่าประกาศดังกล่าวจะยังไม่ครบเวลาที่กำหนดหรือครบกำหนดแล้วแต่ยังมีได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ตาม เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อจากนายอำเภอย่อมมีอำนาจรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้โดยไม่ต้องทำการปิดประกาศเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่อีก

สำหรับปัญหาที่สองเห็นว่า ในท้องที่ซึ่งยังไม่มีประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ นั้น นายอำเภอต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ในขณะนั้น และเนื่องจากมาตรา ๘๑^{๑๐} ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกมีการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ตั้งนั้น เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินต่อนายอำเภอ นายอำเภอต้องปฏิบัติเช่นเดียวกับเจ้าพนักงานที่ดิน คือ ทำการปิดประกาศการขอจดทะเบียนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วย

(ลงชื่อ) วัฒนา รัตนวิจิตร

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

ท้องที่และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ และในเขตเทศบาลให้ปิดประกาศดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย

^๙ โปรดดูเชิงอรรถที่ (๗)

^{๑๐} โปรดดูเชิงอรรถที่ (๖)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พฤษภาคม ๒๕๓๓