

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๕๕^๑

โดยที่เป็นการสมควรรวบรวม ปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน และสามารถแก้ไขข้อขัดข้องเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ถูกต้อง ตลอดจนเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานได้สะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๑๙ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๙๔๒ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๗

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๙๑๒๙ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๕

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

หนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๕ หนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน หรือหนังสือที่มีข้อความชัดเจนเพียงพอให้ทราบว่าเป็นการมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใด เกี่ยวกับที่ดินแปลงใด หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างใด ทั้งนี้ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวมีความชัดเจนพอหรือไม่

ข้อ ๖ หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน พยานที่รับรองต้องลงลายมือชื่อเท่านั้นจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้การเป็นพยานให้ระบุชื่อ - ชื่อสกุลของพยานให้ชัดเจนที่อ่านออกกำกับไว้เพื่อการตรวจสอบด้วย

การพิมพ์ลายนิ้วมือของผู้มอบอำนาจ ให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้นิ้วหัวแม่มือขวาหรือนิ้วมืออื่นให้ระบุไว้เพราะเหตุใด โดยให้ฝ่ายผู้มอบอำนาจบันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วย

ข้อ ๗ การขาดลบ ตก เต็ม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของหนังสือมอบอำนาจ เช่น เปลี่ยนแปลงเครื่องหมายของที่ดินจนเป็นเหตุให้เปลี่ยนไปเป็นคนละแปลง หรือเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น จำนองเป็นขายหรือขายฝาก เป็นต้น หนังสือมอบอำนาจนั้นย่อมไม่สมบูรณ์ เว้นแต่ผู้ทำหนังสือมอบอำนาจจะได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่งที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ในกรณีที่น่าปรากฏว่า การกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจมีความแตกต่างกันเกี่ยวกับลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน หรือเป็นตัวพิมพ์บ้าง ตัวเขียนบ้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจที่จะไม่รับทำไม่ได้จนกว่าคู่กรณีจะได้แสดงหลักฐานว่าเป็นข้อความตรงตามความประสงค์ของผู้มอบอำนาจ และให้บันทึกคำรับรองของคู่กรณีในการที่จะรับผิดชอบกันเองไว้เป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๘ หนังสือมอบอำนาจที่ทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิก (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรองในกรณีที่ไม่มีผู้รับรองดังกล่าวข้างต้นให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะเชื่อถือได้เพียงใด

กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) หรือมีแต่อยู่ห่างไกลไม่สะดวก หรือถ้าจะต้องดำเนินการให้มีการรับรองจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือดร้อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนหรือพิสูจน์โดย

วิธีอื่น หรือให้ผู้รับมอบอำนาจและคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อประกอบการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใด

กรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ให้เจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือรักษาการในตำแหน่งดังกล่าว แล้วแต่กรณี เป็นผู้ที่มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจนั้น

หมวด ๒

การตรวจหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๙ การตรวจหนังสือมอบอำนาจให้อยู่ในความควบคุมรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการเรื่องนั้น

ข้อ ๑๐ การตรวจหนังสือมอบอำนาจ ให้พิจารณาโดยละเอียดรอบคอบในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ตรวจสอบเลขเครื่องหมายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจว่าตรงกับเครื่องหมายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จะขอทำธุรกรรมนั้นหรือไม่

(๒) ตรวจสอบชื่อ ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดา ชื่อมารดาของผู้มอบอำนาจและบัตรประจำตัวหรือสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวของผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องว่าตรงกับหลักฐานเดิมหรือไม่

สำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวของผู้มอบอำนาจต้องมีความชัดเจน กรณีมีข้อพิรุธอื่น ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบและสอบสวนตามอำนาจหน้าที่ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่น่าเชื่อถือก่อนดำเนินการให้ผู้ขอ

(๓) ตรวจสอบอำนาจในการมอบอำนาจให้ทำกิจการใดเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ ต้องพิจารณาโดยเคร่งครัดตามตัวอักษร เว้นแต่ในกรณีที่ผู้มอบอำนาจขอทำนิติกรรมเพื่อจะได้มาซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง หรือเพื่อให้หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง แม้จะมีข้อความไม่ชัดเจนบ้างก็อาจพิจารณาดำเนินการให้ได้ซึ่งแล้วแต่ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นราย ๆ ไป เช่น ผู้มอบอำนาจเป็นฝ่ายที่รับให้โดยเสนหาไม่มีภาระผูกพัน หรือเป็นฝ่ายไถ่ถอนจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก เป็นต้น

ในการมอบอำนาจให้ทำการรังวัดแบ่งแยก ถ้าหนังสือมอบอำนาจระบุให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจทำการ “แบ่งแยก” โดยมีได้ระบุว่าจะแบ่งแยกในประเภทใด เช่น แบ่งขายหรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หากผู้รับมอบอำนาจขอแบ่งแยกที่ดินในประเภทอื่นที่มิใช่แบ่งแยกในนามเดิมแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ควรรับดำเนินการให้ เว้นแต่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของหลายคน ซึ่งอาจแปลความว่า “แบ่งแยก” หมายถึง แบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่ต้องมีข้อความอื่นขยายความให้เห็นว่าเป็นการแบ่งแยกออกจากกันระหว่างเจ้าของรวม

ในกรณีที่ตัวแทนได้รับมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมอย่างหนึ่งอย่างใดในนามของตัวเอง การทำกับตนเอง ในนามของตนเอง หรือในฐานะเป็นตัวแทนของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๐๕ เมื่อปรากฏหลักฐานคำยินยอมของตัวการเป็นหนังสือในหนังสือมอบอำนาจนั้นเองหรือในเอกสารอื่นจึง ดำเนินการให้ได้

การระบุข้อความดังกล่าว ผู้มอบอำนาจอาจระบุข้อความแตกต่างไปซึ่งข้อความอาจไม่ตรงตามตัว บทกฎหมาย แต่ถ้าอ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ว่าผู้มอบอำนาจได้รู้หรือควรรู้ว่าผู้รับมอบอำนาจจะต้องทำในฐานะคือฐานะตัวแทน และในฐานะตนเองด้วย ก็ย่อมเป็นการเพียงพอ

(๔) ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจ โดยที่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบลายมือชื่อมิใช่ ผู้ชำนาญการพิเศษโดยเฉพาะ การตรวจสอบจึงต้องใช้ความระมัดระวังอย่างวิญญูชนจะพึงกระทำได้ถ้าไม่แน่ใจหรือ มีเหตุอันควรสงสัยแล้วก็รับดำเนินการให้ไม่ได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเหตุผลให้คู่กรณีทราบว่ายี่สิบชื่อ นั้นผิดเพี้ยนกันอย่างไร หรือสงสัยประการใด เมื่อคู่กรณีหาหลักฐานมาแสดงจนเป็นที่น่าเชื่อถือได้จึงรับดำเนินการ ให้ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่มีลายมือชื่อในสารบบที่จะตรวจสอบกันได้ก็ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบและให้บันทึกความรับ ผิดกันเองของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการต่อไปได้ การตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจซึ่งอาจเป็น ลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือก็ได้ นั้น ให้ตรวจสอบกับของเดิมว่าพอที่จะเชื่อถือได้หรือไม่

ในกรณีของเดิมพิมพ์ลายนิ้วมือไว้แต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือชื่อหรือของเดิมเป็น ลายมือชื่อแต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็นพิมพ์ลายนิ้วมือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้คู่กรณีทราบและให้ไปลง ลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือเพื่อนำมาตรวจสอบใหม่ แต่ถ้าไม่อาจทำได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกเหตุผลไว้ว่าเป็น เพราะเหตุใด เมื่อคู่กรณียืนยันให้ทำ ก็ต้องให้พยานที่เชื่อถือได้รับรองพร้อมทั้งบันทึกคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้รับรอง ด้วย

เมื่อตรวจแล้วให้เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจบันทึกไว้ในหนังสือมอบอำนาจนั้นว่า “ตรวจแล้ว ใช้ได้” หรือ “ตรวจแล้วใช้ไม่ได้” เพราะเหตุใด แล้วลงลายมือชื่อและ วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๑ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ตรวจและให้ความเห็นแล้ว ให้นำเรื่องพร้อมกับสารบบเสนอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการทำการตรวจสอบและสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจอีกครั้งหนึ่งเมื่อเห็นว่าใช้ได้แล้ว ให้บันทึกสั่งการว่า “ดำเนินการได้” แล้วให้ดำเนินการต่อไป

กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการ ตรวจหนังสือมอบอำนาจแล้วเห็นว่าใช้ไม่ได้เพราะเหตุ ใดก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการปฏิเสธไม่รับดำเนินการ โดยบันทึกสั่งการพร้อมด้วยเหตุผลใน หนังสือมอบอำนาจนั้นแล้วแจ้งให้ผู้รับมอบอำนาจทราบ และให้เก็บหนังสือมอบอำนาจไว้ในสารบบที่ดิน

การปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการ แจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๒ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ ยกเว้นการสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียนซึ่งมีทุนทรัพย์เกินกว่าทุนทรัพย์ของหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ทั้งนี้ ตามคำสั่งที่กรมที่ดินกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือรักษาการในตำแหน่งดังกล่าว แล้วแต่กรณี เป็นผู้มีอำนาจสั่งการหนังสือมอบอำนาจนั้น

ข้อ ๑๓ การปฏิเสธการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้รับมอบอำนาจทราบ โดยให้บันทึกไว้ด้านหลังหนังสือมอบอำนาจหรือที่อื่นตามที่เห็นสมควร แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง แล้วให้ผู้รับมอบอำนาจหรือผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ กรณีผู้รับมอบอำนาจปฏิเสธการลงลายมือชื่อ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน และให้หนังสือแจ้งไปยังผู้มอบอำนาจเพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

หมวด ๓

การสอบสวนคู่กรณีและการดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๑๔ เพื่อป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ ให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันพึงเกิดจากการทำนิติกรรม ในเรื่องรู้จักเจ้าของที่ดินและที่ตั้งของที่ดิน หากมีกรณีสงสัยเกี่ยวกับตัวคู่กรณีประการใด ให้นำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือรักษาการในตำแหน่งดังกล่าว แล้วแต่กรณี เพื่อสั่งการเสียก่อน

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจไว้ ทั้งนี้ ให้บันทึกการสอบสวนไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๖ การทำหนังสือสัญญา บันทึก คำขอ ให้ใส่ชื่อผู้รับมอบอำนาจต่อท้ายชื่อผู้มอบอำนาจไว้ในวงเล็บด้วย การลงลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจให้บรรยายว่า “แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ”

ข้อ ๑๗ ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจไว้ในสารบบ แต่ถ้าเรื่องใดมีเหตุผลเป็นพิเศษว่า ถ้าจะเก็บไว้ในสารบบจะไม่ปลอดภัยแล้ว จะแยกเก็บไว้ต่างหากในที่ปลอดภัยก็ทำได้โดยหมายเหตุให้ทราบในสารบบและทำบัญชีควบคุมไว้เป็นหลักฐาน

การมอบอำนาจเกี่ยวกับที่ดินรวมหลายแปลง ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจในสารบบที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งและหมายเหตุไว้ในสารบบที่ดินแปลงอื่น ๆ ว่าหนังสือมอบอำนาจเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงหน้าสำรวจใดตำบลใด เพื่อให้ค้นหาได้ง่าย

หมวด ๔

ข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๘ ห้ามข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินรับมอบอำนาจทำธุรกิจเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ากรณีใด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ข้อ ๑๙ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรับรองเกี่ยวกับลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจนอกสถานที่ทำการไม่ว่ากรณีใด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ข้อ ๒๐ ห้ามเจ้าหน้าที่รับจัดทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้ขอ หากประชาชนมีปัญหาเกี่ยวกับการกรอกข้อความในแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจที่กรมที่ดินพิมพ์ขึ้น เจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะให้คำแนะนำได้

ข้อ ๒๑ กรณีมีผู้มาขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งในคำร้องว่า ไม่อาจดำเนินการให้ได้และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจ และดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้นั้นยื่นคำร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้องและให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้นั้นทราบโดยอนุโลมตามข้อความในวรรคหนึ่งพร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้นหรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

หมวด ๕

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและการปิดอากรแสตมป์

ข้อ ๒๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยถือปฏิบัติดังนี้

(๑) เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น จะแบ่งเป็นกี่แปลงก็แปลงก็ตามถือเป็นเรื่องเดียวกัน

เรื่องรวมโฉนดที่ดิน จะนำโฉนดที่ดินที่แปลงมารวมกันก็เป็นเรื่องที่ดินหลายแปลงรวมเข้าเป็นแปลงเดียวกัน จึงเป็นเรื่องเดียวกัน ถ้าขอรวมโฉนดที่ดินหลายแห่งเข้าด้วยกัน แต่ละแห่งก็เป็นเรื่องหนึ่ง ๆ

เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียว จะเป็นที่ดินที่แปลงก็ถือเป็นเรื่องเดียว เช่น ขายที่ดินรวม ๕ แปลง ตามสัญญาฉบับเดียวกันถือเป็นเรื่องเดียว

(๒) บุคคลหลายคนมอบอำนาจมาทำการ เป็นเรื่องของบุคคลที่มอบอำนาจมาทำการแต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับ เพราะเป็นกิจธุระของแต่ละบุคคล

กรณีผู้จัดการมรดกหลายคนมอบอำนาจมาทำการจดทะเบียนประเภทใดประเภทหนึ่งถือว่าเป็นเรื่องของผู้จัดการมรดกที่มอบมาทำการแต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกัน หรือหลายฉบับ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจเป็นรายบุคคลที่มอบอำนาจ

ผู้จัดการธนาคารสาขาผู้รับมอบอำนาจจากธนาคารสำนักงานใหญ่ มอบอำนาจช่วงให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารสาขา มาจดทะเบียนรับจํานองที่ดินจึงเป็นการรับจํานองแทนธนาคารสำนักงานใหญ่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจให้เรียกเก็บเป็นเรื่องเดียว

(๓) ผู้ไถ่ถอนมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจํานองว่าได้มีการชำระหนี้แล้วมาแสดง แม้ผู้ไถ่ถอนจะมีหนังสือมอบอำนาจของธนาคารแนบมาพร้อมทั้งเรื่องราวการจดทะเบียนไถ่ถอน กรณีเช่นนี้ไม่มีการรับมอบอำนาจที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจ

(๔) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๓ หนังสือมอบอำนาจต้องปิดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามประมวลรัษฎากร ดังนี้

(๑) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

(๒) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์

๓๐ บาท

(๓) มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว โดยให้บุคคลหลายคนต่างคนต่างกระทำกิจการแยกกันได้ คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์คนละ ๓๐ บาท

(๔) ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกันแล้วมอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกันต้องคิดตามรายตัวบุคคล ผู้มอบอำนาจคนหนึ่งเป็นหนึ่งในเรื่องตาม (๑) (๒) และ (๓) แล้วแต่กรณี

(๕) สัญญาตัวแทนมอบอำนาจเฉพาะการ ปิดอาคารแสดมภ์ ๑๐ บาท มอบอำนาจทั่วไปปิดอาคารแสดมภ์ ๓๐ บาท

(๖) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อเจ้าหน้าที่เฉพาะการมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนเข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องปิดอาคารแสดมภ์ ส่วนการมอบอำนาจให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ปิดอาคารแสดมภ์ ๑๐ บาท

ประกาศ ณ วันที่ ๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

บุญเชิด คิดเห็น

อธิบดีกรมที่ดิน