

## ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔

โดยที่กรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการบริการประชาชน ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้สามารถบริการประชาชนได้อย่างสะดวก รวดเร็ว เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกรมที่ดิน ซึ่งตามมาตรา ๕๗ วรรคสอง และมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับที่จัดเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินสามารถจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บไว้โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสารของกรมที่ดินได้ ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ และบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย ประกอบกับ ปัจจุบันมีความเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมืองการปกครอง การบริหารจัดการแนวใหม่ ความเจริญก้าวหน้า และการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมที่ดินจึงได้พัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงและตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน จึงเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการใช้ระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่และให้การบริการประชาชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบกับ มาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ และข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน” หมายความว่า โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และให้หมายความรวมถึงหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย

“ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ข้อความที่ได้สร้าง ส่ง รับ เก็บรักษา หรือประมวลผลด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง เช่น คำขอ (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาขาย (ท.ด.๑๓) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) คำขอ (ท.ด.๙) เป็นต้น

“ลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า อักษร (ลายมือชื่อ) ที่สร้างขึ้นให้อยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งนำมาใช้ประกอบกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระบุตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น และเพื่อแสดงว่าบุคคลดังกล่าวยอมรับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

“สารบัญชีจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ (รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) เชื่อมโยงกับลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ของเจ้าพนักงานที่ดินที่ลงลายมือชื่อในสารบัญชีจดทะเบียนโดยเจตนารับรองข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ว่าเป็นของเจ้าของลายมือชื่อที่สามารถระบุและยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อ และสามารถตรวจสอบความครบถ้วนของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่มีการลงลายมือชื่อได้ และเป็นการเชื่อมโยงอย่างถาวร ไม่สามารถลบหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ จนกว่าจะมีคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งต่อไป

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยกที่อธิบดีประกาศกำหนดให้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในสารบัญชีจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงนามจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (เอกสารกระดาษ) ให้ตรงกัน

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์” หมายความว่า สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์อื่นได้ด้วย

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ” หมายความว่า สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งระบบและสำนักงานที่ดินนั้นมีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยานสามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้

“สิ่งพิมพ์ออก” หมายความว่า สิ่งพิมพ์ออกข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับ

ข้อ ๕ ระเบียบฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ข้อ ๖ ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

#### หมวด ๑

หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

#### ส่วนที่ ๑

#### หลักเกณฑ์

ข้อ ๗ สำนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินตามระเบียบนี้ให้มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่ใช้โปรแกรมการสนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศกรมที่ดิน ระยะที่ ๒

(๒) เป็นสำนักงานที่ดินที่ทำการจัดเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ครบถ้วนแล้ว

(๓) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างน้อย ๓ เครื่อง เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนสามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารได้

(๔) ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้เป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด

ข้อ ๘ สำนักงานที่ดินใดที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ เสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรมอิเล็กทรอนิกส์

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบภาพลักษณ์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามข้อ ๗ (๔) ฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ทั้งด้านหน้าและในสารบัญจจดทะเบียน เมื่อปรากฏว่าถูกต้อง ครบถ้วนตรงกัน ให้หมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวา แล้วบรรยายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/สารบัญจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้เปลี่ยนไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินที่วางไว้ตามประกาศกรมที่ดิน ฉบับที่...../..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) การดำเนินการตาม (๑) ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว ภายในกำหนด ๖ เดือน นับแต่วันที่อธิบดีประกาศกำหนด

(๓) เมื่อมีการจดทะเบียนครั้งต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่ได้จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินเท่านั้น

## ส่วนที่ ๒

การรับคำขอ การสอบสวน การจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง การแก้ทะเบียน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ให้แสดงความประสงค์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องอันเป็นต้นฉบับเพื่อตรวจสอบ

ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนผู้ขอ คู่สัญญา เพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน เช่น ข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ ข้อมูลภาพลักษณ์สารบบ เป็นต้น แล้วจัดทำคำขอตามความประสงค์ของผู้ขอ

การสอบสวน ประเภทการจดทะเบียน การเขียนคำขอ การจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลงและการแก้ทะเบียนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ตรวจสอบหลักฐานแล้ว อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการให้ได้ ไม่มีการอายัด ไม่มีการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี ในระบบสารสนเทศที่ดินของกรมที่ดิน

กรณีที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถรับดำเนินการให้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการ และแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ ออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว เมื่อผู้มีอำนาจจดทะเบียนได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนพร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งแล้ว ให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบก่อนจัดเก็บสารบบ

ข้อ ๑๓ การแก้ทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้บันทึกสาระสำคัญลงในสารบัญญัตจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน

(๒) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (เอกสารกระดาษ) ให้บันทึกสาระสำคัญลงในสารบัญญัตจดทะเบียนให้ตรงกันกับรายการจดทะเบียนในสารบัญญัตจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ฉบับสำนักงานที่ดิน

การแก้ทะเบียนตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ทะเบียนตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ผู้มีอำนาจจดทะเบียนลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ในสารบัญญัตจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์สำหรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงลายมือชื่อในสารบัญญัตจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (กระดาษ) พร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งก่อนแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและหนังสือสัญญา (ถ้ามี) ให้ผู้ขอ

ให้ผู้มีอำนาจจดทะเบียนบันทึกอนุมัติการจดทะเบียนให้เป็นปัจจุบันในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินทันที

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สแกนเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องเข้าระบบ และให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ไว้ที่มุมบนของเอกสารว่า “เอกสารฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดเก็บในสารบบที่ดินต่อไป

หมวด ๒

หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์  
ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

ส่วนที่ ๑

หลักเกณฑ์

ข้อ ๑๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในของสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ตามระเบียบนี้ให้มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ตามข้อ ๘ แล้ว

(๒) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสารครบถ้วนแล้ว

(๓) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนตามที่กรมที่ดินกำหนด

(๔) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลภาพลักษณะให้เข้าถึงกันได้ สามารถสืบค้น ตรวจสอบข้อมูลในการจดทะเบียนครั้งก่อนที่ผ่านมา ตลอดจนตรวจสอบการอายัดที่ดินได้ แม้จะอยู่ต่างสำนักงานที่ดิน

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต้องมีราคาประเมินที่ดินประกาศใช้เป็นแบบรายแปลงตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดในเขตจังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ตั้งอยู่

(๖) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามหมวดนี้ ประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศ หรือต้องมีการรังวัด

ข้อ ๑๖ สำนักงานที่ดินใดที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๕ แล้ว ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

## ส่วนที่ ๒

การรับคำขอ การสอบสวน และการจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง การแก้ไข  
และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๑๗ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และเป็นประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ให้แสดงความประสงค์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเองพร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องอันเป็นต้นฉบับเพื่อตรวจสอบ

ข้อ ๑๘ ให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจสอบเอกสารหลักฐานของผู้ขอในเบื้องต้นก่อน และขอให้สิทธิตรวจสอบภาพลักษณะหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสารบบแปลงดังกล่าวในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ถ้าข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินกับหลักฐานที่ผู้ขอนำมายื่นถูกต้องตรงกัน และไม่พบรายการอายัดหรือการห้ามโอนให้บันทึกการรับเรื่องในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินและจ่ายบัตรคิวให้ผู้ขอ

กรณีพบข้อมูลไม่ถูกต้องตรงกันให้ติดต่อประสานงานสำนักงานที่ดินท้องที่ทางโทรศัพท์ โทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่นที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้

ข้อ ๑๙ เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ส่งสารพิมพ์ตั้งอยู่ได้รับทราบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่รับคำขอทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายดำเนินการตรวจสอบข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสารบบในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร หากพบว่าข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินถูกต้องเป็นปัจจุบัน และไม่มีการอายัดห้ามโอน หรือมีงานค้างระหว่างดำเนินการ เช่น อยู่ระหว่างการออกใบแทนการประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการรังวัด เป็นต้น ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าว ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนบันทึกการอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

กรณีพบข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินไม่ถูกต้อง ไม่เป็นปัจจุบัน ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินให้ถูกต้องเป็นปัจจุบันทันที โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้กำกับดูแลการดำเนินการดังกล่าว และเมื่อดำเนินการตรวจสอบการอายัด ห้ามโอนงานค้างระหว่างดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนบันทึกการอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

กรณีสำนักงานที่ดินท้องที่พบเหตุขัดข้องไม่สามารถอนุมัติให้จดทะเบียนได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่รับคำขอทราบในทันที

ที่ทราบเหตุนี้ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เพื่อให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ แจ้งให้ผู้ขอทราบต่อไป

การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ท้องที่ ตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว อย่างช้าไม่เกิน ๑๘๐ นาที นับแต่รับทราบการยื่นคำขอในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ข้อ ๒๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอโดยใช้เครื่องมือหรืออุปกรณ์ตามที่กรมที่ดินกำหนด โดยเปรียบเทียบกับฐานข้อมูลในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน ดังนี้

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรอื่นที่กรมที่ดินกำหนด กรณีตรวจสอบข้อมูลจากบัตรประจำตัวประชาชน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเรียกใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง เพื่อปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ กรณีนิติบุคคลให้เรียกใช้ข้อมูลจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการ

(๒) ตรวจสอบลายนิ้วมือ โดยใช้เทคโนโลยีการอ่านลายนิ้วมือ (ถ้ามี)

(๓) ตรวจสอบพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอโดยใช้เทคโนโลยีอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอ拿來แสดงประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยตรวจสอบภาพลักษณะหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและภาพลักษณะสารบบเพื่อตรวจสอบลายมือชื่อ การได้มา ภาระผูกพัน การอายัด การห้ามโอน และงานค้างระหว่างดำเนินการของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน และดำเนินการสอบสวนผู้ขอ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของผู้ขอทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วจัดทำคำขอตามความประสงค์ของผู้ขอ

ข้อ ๒๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน และพิสูจน์ยืนยันตัวตนผู้ขอแล้ว อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการให้ได้ ไม่มีการอายัด ไม่มีการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงแล้วแต่กรณี

กรณีที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถรับดำเนินการให้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจปฏิเสธรับดำเนินการและแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

กรณีมีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการตามระเบียบนี้ได้ ไม่ว่าจะเป็กรณีระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารขัดข้อง หรือมีเหตุสุดวิสัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ผู้ขอไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินใกล้เคียงที่อธิบดีประกาศกำหนดให้



สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่ผู้ขอไปดำเนินการได้โดยสะดวก

ข้อ ๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ ออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว เมื่อผู้มีอำนาจจดทะเบียนได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนพร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งแล้ว ให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบและให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ไว้ที่มุมบนของเอกสารว่า “เอกสารฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดส่งเอกสาร (ต้นฉบับ) ฉบับสำนักงานที่ดินให้สำนักงานที่ดินท้องที่เก็บรักษาต่อไป ทั้งนี้ ให้ส่งอย่างช้าไม่เกินสามวันทำการนับแต่วันจดทะเบียน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบเอกสารที่มีการสแกนเข้าระบบแล้วกับเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ที่ได้รับอีกครั้ง เมื่อถูกต้องครบถ้วนให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ต่อจากรายการหมายเหตุแรกว่า “ได้ตรวจสอบการสแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินถูกต้องครบถ้วนแล้ว ” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดเก็บในสารบบที่ดินต่อไป

ข้อ ๒๔ การรับคำขอ การสอบสวน การจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง การแก้ทะเบียน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ตามหมวดนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องตามที่กรมที่ดินกำหนดไว้ เช่นเดียวกับการดำเนินการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

#### หมวด ๓

#### หลักเกณฑ์การกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ข้อ ๒๕ สำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ตามข้อ ๑๖ แล้ว และสำนักงานที่ดินนั้นมีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้ เช่น คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาขาย (ท.ด.๑๓) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) คำขอ (ท.ด.๙) เป็นต้น ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้สอบสวนและผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่น ๆ พร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งแจกให้ผู้ขอพร้อมโฉนดที่ดิน (ฉบับเจ้าของที่ดิน) ที่จดทะเบียนในสารบบจดทะเบียน (กระดาษ) และให้ถือว่าเป็นสิ่งพิมพ์ออก ตามประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง การรับรองสิ่งพิมพ์ออก พ.ศ. ๒๕๕๕

ข้อ ๒๖ กรณีผู้ขอ คู่สัญญา ไม่สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ได้ ให้พิมพ์ลายนิ้วหัวแม่มือซ้าย หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอ คู่สัญญา พิกัดหรือกลางเส้น ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทนด้วยอุปกรณ์ที่กรมที่ดินกำหนด เช่น Finger Scan แทนการลงลายมือชื่อแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายหรือขวาของผู้ใด

กรณีมีเหตุขัดข้องไม่สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ด้วยเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่กรมที่ดินกำหนดได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนแล้ว ให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๒๓ โดยอนุโลม

ข้อ ๒๗ ก่อนที่อธิบดีจะประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ตามระเบียบนี้ ต้องปรากฏว่ากรมที่ดินได้ดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๔๙ และประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง แนวนโยบายและแนวปฏิบัติในการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๓ และหรือประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

#### หมวด ๔

#### ค่าธรรมเนียม ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ข้อ ๒๘ ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บเช่นเดียวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่

การรับเงิน การเก็บรักษาเงิน การนำเงินส่งคลัง และการเบิกจ่ายเงินจากคลัง ตามระเบียบนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติที่กรมที่ดินกำหนด

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๔  
นิสิต จันทร์สมวงศ์  
อธิบดีกรมที่ดิน