

# ประสบการณ์การปฏิบัติงาน

## การออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ



กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

## คำนำ

หนังสือ เรื่อง “ประสบการณ์การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ” เล่มนี้ เป็นการรวบรวมเรื่องเล่าอันเกิดจากประสบการณ์การทำงาน “ด้านการออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ” ของข้าราชการกรมที่ดินจากส่วนกลางและส่วนภูมิภาค จำนวน 43 คน ที่เข้าร่วมกิจกรรมชุมชนนักปฏิบัติ (Community of Practice : CoP) ตามโครงการประชุมเชิงปฏิบัติการกิจกรรมชุมชนนักปฏิบัติ (Community of Practice : CoP) เรื่อง “การออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ” ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2553

เรื่องเล่าที่รวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ ถือเป็นความรู้ที่ฝังลึกในตัวตน (Tacit Knowledge) ไม่สามารถแสวงหาได้จากตำราเล่มใด เพราะเป็นสิ่งที่หล่อหลอมมาจากองค์ความรู้ การมองปัญหา วิธีการคิด การตัดสินใจที่เป็นประสบการณ์สั่งสมอยู่ในตัวของคน ซึ่งเมื่อเขาได้กลั่นกรองออกมาเป็นเรื่องเล่าจึงเป็นสิ่งที่มีความค่า ที่องค์กรต้องเก็บรักษาไว้ โดยการจัดการความรู้เหล่านี้ให้เป็นระบบเพื่อแบ่งปันให้คนทั่วไปและคนรุ่นหลังได้มีโอกาสศึกษา นำไปปรับใช้ และคิดต่อยอดความรู้ให้เกิดวิวัฒนาการความรู้ขององค์กรต่อไปไม่สิ้นสุด

ด้วยตระหนักในคุณค่าความรู้ดังกล่าว กรมที่ดินจึงได้จัดพิมพ์เรื่องเล่า “ประสบการณ์การออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ” เป็นหนังสือหรืออีกนัยหนึ่ง คือการแปลง Tacit Knowledge (ความรู้ที่ฝังลึกในตัวตน) ให้เป็น Explicit Knowledge (ความรู้ชัดแจ้ง) ในการจัดพิมพ์หนังสือเล่มนี้ได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบความถูกต้อง เหมาะสม ด้านระเบียบข้อกฎหมาย ตลอดจนชุมชนความรู้และแก่นความรู้ที่อ้างอิงไว้ในแต่ละเรื่องจากวิทยากรของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญร่วมกับวิทยากรของกองฝึกอบรม

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า สารและคุณค่าทั้งหมดที่มีอยู่ในหนังสือเรื่องเล่าเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติงานของผู้อ่านในแง่มุมใดแง่มุมหนึ่งหรือหลายๆ แ่งมุมและจะเป็นประโยชน์สูงสุด หากได้มีการขยายผลต่อยอดความรู้ให้กว้างขวางต่อไป

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

กรกฎาคม 2553

# สารบัญ

เรื่อง	หน้า
คำนำ	
1. กันไว้ดีกว่าแก้.....	5
2. ด้วยแรงกดดัน.....	7
3. หน้าแพรกจะอยู่อย่างไร.....	9
4. การออกโฉนดจากหลักฐานใบจอง.....	11
5. การออกเอกสารสิทธิในที่สาธารณประโยชน์.....	13
6. ไม่มีหลักฐานที่ออกโฉนดในป่าชายเลน.....	16
7. ความประทับใจ.....	18
8. การสอบเขตโฉนดที่ดินในที่สาธารณประโยชน์.....	20
9. ออกโฉนดที่ดินในเขตป่า.....	21
10. ส.ก.1 แจ่งในที่สาธารณะ.....	24
11. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน.....	26
12. การออกโฉนดที่ดินในเขตจัดรูปที่ดิน.....	28
13. ไปตามขั้นตอน.....	29
14. อย่างนี้จึงต้องถอน.....	32
15. อีกรี่ปี่ก็ต้องรอ.....	35
16. รวมกันเราอยู่.....	37
17. ออกโฉนดที่ดินในบริเวณที่หนองน้ำ.....	41
18. จากที่นาสู่สันดอย.....	44
19. โฉนดนี้เพื่อเธอ.....	46
20. การออกโฉนดที่ดินในที่สาธารณประโยชน์ (คลองชายธง).....	48
21. ไม่เป็นอย่างที่คิด.....	49
22. การออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	51
23. ผิดเป็นครู.....	53

เรื่อง	หน้า
24. การคัดค้านการออกโฉนดที่ดิน.....	59
25. น.ส.3 เขียนข้างเคียงไว้ผิดพลาดแล้วนำมาออกโฉนดที่ดิน.....	61
26. ความภูมิใจ.....	63
27. ที่เกินได้ใจ .....	65
28. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินล่าช้าอย่างมาก.....	67
29. การหรือการเดินทางสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน.....	69
30. ขอยายได้รับโฉนดที่ดินก่อนตายได้ไหม.....	71
31. เดินสำรวจสันามิ.....	73
32. การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน.....	76
33. จะมีสักวันไหม ที่ได้แจกโฉนด.....	79
34. การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. 1 ในเขตป่าไม้.....	81
35. การออกโฉนดที่ดินในเขตอุทยานประวัติศาสตร์ สุโขทัย.....	83
36. การออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ทหารใช้เวลา 25 ปี ถึงสำเร็จ.....	85
37. ภาคผนวก	

## เรื่อง ๐ ก้นไว้ดีกว่าแก้

**ชื่อผู้เล่า** นายกฤษฎีกพงศ์ อร่ามรุ่งทรัพย์

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินมีหนังสือถึงจังหวัดอุบลราชธานีให้ตรวจสอบข้อเท็จจริง กรณี นาย ก. (นามสมมุติ) กับพวกรวม 54 คน ได้นำ ส.ค.1 เลขที่ 722 หมู่ที่ 12 ตำบลเมืองเดช อำเภอเดชอุดม จังหวัดอุบลราชธานี ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน จำนวน 54 แปลง โดยที่ปรากฏว่า ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตดำเนินการของ ส.ป.ก. ซึ่งเดิมเป็นที่ทำเลเลี้ยงสัตว์สาธารณะประโยชน์ แปลงที่ 1 (บ้านเมืองเก่า) สงวนหวงห้ามไว้เมื่อปี พ.ศ.2472 และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดอุบลราชธานีได้คัดค้านการออกโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ดำเนินการตามโครงการ “ที่สาธารณะประโยชน์บ้านเมืองเก่า” ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณะประโยชน์ตั้งแต่ปี พ.ศ.2472 และแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ที่นำมาขอออกโฉนดที่ดิน ได้แจ้งการได้มาภายหลังการขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณะประโยชน์ จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิตามกฎหมาย สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม มีความเห็นว่าเป็นกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ แต่เนื่องจากการครอบครองที่ดินในลักษณะนี้มีเป็นจำนวนมาก และจะเป็นปัญหาด้านมวลชน อีกทั้งได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิในที่ดินของรัฐ ระหว่างรัฐกับประชาชน จึงได้เสนอเรื่องราวให้คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (ก.บ.ร.) จังหวัดอุบลราชธานี พิจารณา ซึ่งที่ประชุมพิจารณาเห็นว่าผู้แจ้ง ส.ค.1 ระบุไว้ใน ส.ค.1 ว่า ได้มาโดยการซื้อตั้งแต่ปี พ.ศ.2491 และมีพยานบุคคลได้ให้ถ้อยคำว่าได้มีการครอบครองที่ดินมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2469 จึงมีมติให้ดำเนินการ ดังนี้

1. มอบหมายให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดอุบลราชธานีไปดำเนินการขีดขอบเขตที่ดินบริเวณที่พิพาททั้งระวางลงในแผนที่ 1: 50000

2. เมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี ได้ขีดขอบเขตเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้ส่งระวางแผนที่ดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี เพื่อดำเนินการจัดซื้อภาพถ่ายทางอากาศส่งให้สำนักงานปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่ออ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศ

ขณะนี้เรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างคณะกรรมการอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศ สำนักงานปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จัดซื้อภาพถ่ายทางอากาศคู่ขนานขนาด 9” X 9” พร้อม DIAPOSITIV ในปีที่กรมแผนที่ทหารได้มีการถ่ายภาพทางอากาศบริเวณนี้เป็นครั้งแรก ระหว่างปี พ.ศ.2495-2498 เพื่อดำเนินการตามขั้นตอนการจัดทำระวางแผนที่ มาตราส่วน 1:4000 และขั้นตอนการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ต่อไป

## ขุมความรู้

1. มีความละเอียดรอบคอบในการตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับเรื่อง ที่เนินการเพื่อให้ทราบถึงประเด็นปัญหาของเรื่องที่ต้อง
2. สืบค้นเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้อง เพื่อนำมาสนับสนุนในการตัดสินใจเรื่องที่จะดำเนินการ
3. สวบสวนจากพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาประกอบการพิจารณา

## แก่นความรู้

“ตรวจสอบครบถ้วน ทบทวนกฎหมาย นำไปสู่ความถูกต้อง”

## กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

1. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0719/ว 10680 ลงวันที่ 10 เมษายน 2541 เรื่อง การพิจารณาแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งได้แจ้งทางปฏิบัติกรณีการขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน โดยให้ดำเนินการให้เป็นไปตามนัยบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ.2541
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ว 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ
3. มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เรื่องการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย)
4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

## เรื่อง “ด้วยแรงกดดัน”

**ชื่อผู้เล่า** นายโกมุท สายแก้ว

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สาขาหนองหาน

ข้าพเจ้าปฏิบัติหน้าที่หัวหน้างานหนังสือสำคัญได้รับการเร่งรัดจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งได้รับการเร่งรัดจากผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรธานีอีกทอดหนึ่งให้เร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้วัด เนื่องจากมีการร้องเรียนถึงรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในกรณีออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) ที่บที่วัด ข้าพเจ้าได้ลงพื้นที่สอบถามผู้เฒ่า ผู้แก่ ตรวจสอบสภาพพื้นที่ถาวรวัตถุ โบราณสถาน รับฟังข้อมูลตรวจสอบเอกสารการออก น.ส.ล. นำมาประมวลแล้วเสนอผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามมาตรา 24 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดก็ได้ลงนามและแจกโฉนดที่ดินให้แก่วัดเป็นที่เรียบร้อย สร้างความซาบซึ้งให้แก่ชาวบ้านในพื้นที่ พระภิกษุในวัด และตัวข้าพเจ้า ซึ่งประเด็นสำคัญน่าจะเป็นการแก้ไขปัญหาหมวดชนและทำนุบำรุงพระพุทธศาสนาให้สืบต่อไป

### ขุมความรู้

1. วางแผนการทำงานโดยเริ่มจากการลงพื้นที่เพื่อหาพยานหลักฐาน พยานบุคคล และพยานวัตถุ
2. ติดต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อค้นหาความเป็นมาของวัด เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริง
3. ตรวจสอบพยานเอกสาร สภาพพื้นที่ ถาวรวัตถุและโบราณสถาน
4. ตรวจสอบความเป็นมาของการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่บที่วัด
5. รับฟังข้อมูลอย่างรอบด้านแล้วนำมาประมวลเพื่อแก้ไขปัญหา
6. เพื่อเร่งรัดการทำงานลดปัญหาหมวดชน
7. ผู้บังคับบัญชามีการกำกับดูแลติดตามอย่างต่อเนื่อง
8. สามารถแก้ไขปัญหา ปรับวิธีการทำงานได้สำเร็จตอบสนองแรงกดดัน

### แก่นความรู้

วางแผน ตรวจสอบ รับฟัง เร่งรัด เชื้อนาย คลายปัญหาหมวดชน

## กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 24 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0515/ว 8190 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2546 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา 80 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 95/2546 เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน



## เรื่อง อนุญาตให้เช่าที่ดิน

**ชื่อผู้เช่า** นายขวัญชัย ธีรบุษยพงศ์  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร

มีการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายของข้าราชการระดับผู้ใหญ่ในจังหวัด (ใหญ่มาก) โดยใช้หลักฐาน น.ส.3 ก เมื่อเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดแล้วปรากฏว่ามีผู้คัดค้านเป็นอาจารย์มหาวิทยาลัยเปิดที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศไทย ผู้คัดค้านมีหลักฐาน น.ส.3 ก เช่นกัน โดยผู้คัดค้านอ้างว่า ผู้ขอนำรังวัดทับที่ดินของตนเองทั้งแปลง จากข้อเท็จจริงปรากฏว่า น.ส.3 ก ของผู้ขอเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ นำรังวัดใหม่ได้เนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ ส่วนผู้คัดค้านมีหลักฐาน น.ส.3 ก เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ พิจารณาจากรูปแผนที่แล้วปรากฏว่า ผู้ขอนำรังวัดเอาที่ดินของผู้คัดค้านรวมไปด้วยเนื่องจากผู้คัดค้านไม่ได้ทำประโยชน์มาเป็นเวลานานแล้ว และผู้ขายที่ดินให้ผู้ขอได้ซื้อรวมเอาเนื้อที่ของผู้คัดค้านรวมไปด้วย ในวันสอบสวนเปรียบเทียบพยานของผู้ขอซึ่งประกอบไปด้วยผู้ปกครองท้องที่ ช่างเคียงที่ดินที่ขอรังวัด รวมทั้งเจ้าของที่ดินเดิมแปลงของผู้คัดค้านได้มาให้ถ้อยคำสนับสนุนฝ่ายผู้ขอทั้งสิ้น แนวทางพิจารณาของเรามี 3 แนวทาง คือ

1. มีคำสั่งออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ตามที่ผู้ขอนำรังวัดเต็มทั้งแปลง ตามมาตรา 1367 ,1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งก็จะมีปัญหาตามมาอีกพอสมควร (แนวนี้เป็นแนวที่เรามีธงบังคับ)

2. มีคำสั่งออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอเฉพาะส่วนที่ไม่คัดค้าน ส่วนที่คัดค้านให้ไปใช้สิทธิทางศาล เพราะจากพยานบุคคลทั้งหมดยืนยันเป็นแนวเดียวกันว่าส่วนของที่ดินที่พิพาทผู้ขอได้ครอบครองทำประโยชน์อยู่เป็นเวลายาวนานกว่า 1 ปี แล้ว

3. หากทางออกเพื่อให้ทั้งผู้ขอและผู้คัดค้านสมประโยชน์ทั้ง 2 ฝ่าย โดยใช้วิธีพูดคุยกับผู้ขอและผู้คัดค้านที่ละฝ่าย โดยฝ่ายผู้ขอเราชี้ให้เห็นว่า ที่ดินอยู่นอกหลักฐาน น.ส.3 ก ของท่าน เพราะ น.ส.3 ก ทั้ง 2 แปลงถูกบล็อกด้วยที่สาธารณะ โฉนดที่ดินติดกับคลองสาธารณะประโยชน์ ซึ่งเป็นคลองที่ใหญ่และยังคงมีสภาพอยู่ ส่วนที่ดินทั้ง 2 แปลงติดทางสาธารณะ ซึ่งยังคงมีสภาพอยู่ คือ ถ้าออกโฉนดที่ดินให้ก็ออกให้ได้เฉพาะส่วนที่อยู่ในหลักฐาน น.ส.3 ก แต่ส่วนนอกหลักฐานก็ต้องไปฟ้องต่อศาล ซึ่งถ้าฟ้องท่านก็ชนะอยู่แล้ว แต่ก็ต้องเสียเวลา เสียเงินทองมากมายและประชาชนจะมองว่าท่านรังแกประชาชน ในส่วนของผู้คัดค้านซึ่งเป็นอาจารย์มหาวิทยาลัย เราก็ชี้ให้เห็นถึงการแย่งสิทธิการครอบครอง ซึ่งถ้ามีการฟ้องร้องต่อศาลโอกาสที่จะแพ้มีสูงมาก แต่ถ้าเราจะขายที่ดินแปลงนี้ให้กับผู้ขอเรื่องจะจบลงโดยสมประโยชน์ ซึ่งผู้คัดค้านตกลงจะขายที่ดินให้ผู้ขอ แต่ปัญหาตามมา คือ ราคาจะขายอยู่ที่เท่าใด

ผู้คัดค้านจะขายตามราคาประเมินอยู่ประมาณ 300,000 บาท (สามแสนบาท) ฝ่ายผู้ขอไม่ยอมรับ ทางเราต้องใช้เวลาต่อรองให้ทั้ง 2 ฝ่าย จนถึงเที่ยงก็ยังไม่สามารถตกลงกันได้ จึงให้ไปทานอาหารเที่ยงก่อน บ่ายโมงขึ้นมาก็ใช้เวลาต่อรองโดยมีเราเป็นคนกลาง จนเวลาประมาณบ่าย 2 โมง จึงสามารถตกลงกันได้ โดยผู้คัดค้านตกลงขายที่ดินให้กับผู้ขอในราคา 35,000 บาท (สามหมื่นห้าพันบาท) โดยให้ผู้ขอเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการโอน ซึ่งเราสามารถดำเนินการจดทะเบียนให้แล้วเสร็จในวันนี้เลย แล้วผู้คัดค้านยอมถอนคำคัดค้าน ผู้ขอขอแก้คำขอโดยเพิ่มหลักฐาน น.ส.3 ก ฉบับนี้เข้าไปด้วย เรื่องจึงยุติ

### **ขุมความรู้**

1. ใช้การเจรจากับคู่กรณีให้สมประโยชน์ ทั้ง 2 ฝ่าย
2. ใช้หลักกฎหมายและระเบียบที่ถูกต้อง
3. ใช้ความมุ่งมั่น อดทนในการแก้ไขปัญหา ไม่เข้าข้างฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง
4. เข้าใจสาเหตุของปัญหาอย่างแท้จริง

### **แก่นความรู้**

อดทนในการแก้ไขปัญหา ใช้เทคนิคการเจรจาต่อรอง เพื่อให้งานสำเร็จ

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ตามมาตรา 1367 ,1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## เรื่อง การออกโฉนดจากหลักฐานใบจอง

**ชื่อผู้เล่า**           นางจิระภา     ทองคนารักษ์  
**ตำแหน่ง**           นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักงานที่ดินจังหวัดชุมพร

เรื่องของข้าพเจ้า เป็นเรื่องการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานใบจองซึ่งเกิดขึ้นไม่นานมานี้เองประมาณกลางปี 2552 สาเหตุเนื่องจาก ที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะชุมพร และ สามีของเจ้าของที่ดิน เป็นอดีตกำนันที่เกษียณอายุ เมื่อข้าพเจ้า ไปทำการรังวัดที่ดิน สามีของเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นกำนันแต่เกษียณอายุแล้วได้มานำชี้แนวเขตแทนโดยนำรังวัดตามที่ดินเองทำประโยชน์ไว้ในที่ดิน และ ในการรังวัด ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบระยะในใบจองระบุว่า ทางทิศตะวันออก และทิศตะวันตก ความกว้างจำนวน 20 เมตร แต่เจ้าของที่ดินได้นำรังวัดชี้เขตเป็น ระยะ 60 เมตร โดยสามีของเจ้าของที่ดินบอกกับข้าพเจ้าว่า เขตที่ดินนั้น ติดกับเขตอุทยานแห่งชาติ และได้ไปพูดคุยกับหัวหน้าอุทยานแห่งชาติแล้ว หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ บอกว่า ทำประโยชน์ไว้เท่าไร สามารถที่จะนำรังวัดออกโฉนดได้หมด และ ยังบอกกับข้าพเจ้าอีกว่า ช่างรังวัดไปเลยไม่มีปัญหาอะไร

ข้าพเจ้าในขณะนั้นได้ให้คนงานวัดระยะอยู่ จึงต้องหยุดรังวัดและพูดคุยกับสามีเจ้าของที่ดินที่เป็นกำนันเก่าว่า ลุงมีหลักฐานที่ดินเป็นใบจอง ซึ่งออกเมื่อปี พ.ศ.2532 และ ในหลักฐานก็ปรากฏระยะไว้ชัดเจน ถ้าจะรังวัดออกโฉนดที่ดินจะต้องรังวัดปักหลักเขตตามระยะที่เขียนไว้ในใบจอง ลุงเจ้าของที่ดินก็ได้แย้งว่า ที่ดินทั้งหมดเป็นของผมไม่มีใครคัดค้าน และ หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ ก็บอกว่า สามารถออกโฉนดได้ ข้าพเจ้าต้องอธิบายต่อไปว่า ที่ดินเป็นของลุงและไม่มีผู้ใดคัดค้านก็จริงอยู่ แต่ถ้าหากให้รังวัด ไปตามที่ลุงนำชี้ ช่างรังวัดให้ไม่ได้เพราะหลักฐานที่ดิน ระยะระยะไว้ และ อีกอย่างในระวางโฉนดตำแหน่งที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ พอข้าพเจ้าพูดได้แค่นี้ ลุงก็ได้แย้งอีกว่าได้ไปคุยกับหัวหน้าอุทยานแล้ว ที่ดินไม่อยู่ในเขตอุทยาน ข้าพเจ้าจึงต้องบอกว่า ในระวางได้ขีดเขตอุทยานไว้ชัดเจน แต่ช่างจะทำการรังวัดไปให้ แต่ต้องวัดตามระยะที่ปรากฏในใบจอง เพื่อส่งรูปแผนที่ให้อุทยานแห่งชาติตรวจสอบ ถ้าอยู่นอกเขตจริง อุทยานแห่งชาติจะต้องตอบเป็นหนังสือราชการ เพราะคำพูดใช้เป็นหลักฐานไม่ได้ ประกอบกับการออกโฉนดที่ดินไม่ใช่ช่างเป็นผู้ดำเนินการเพียงคนเดียว แต่ประกอบกันหลายฝ่าย และ ที่ดินนอกหลักฐานนี้ สามารถเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ในที่ดินของลุงได้ แต่ถ้าให้ช่างรังวัดปักหลักเขตไปตามที่ลุงนำชี้ ช่างไม่สามารถทำให้ได้และหากหลักฐานใบจองของลุงไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติจริง โฉนดที่จะออกให้ก็ต้องออกตามระยะในใบจอง จะต้องมารังวัดตัดระยะให้เท่ากับระยะที่ปรากฏในใบจองอีกครั้งหนึ่ง ลุงจะเสียเวลา และ เสียค่าใช้จ่ายในการรังวัดใหม่

สามีเจ้าของที่ดิน เมื่อเห็นข้าพเจ้าอธิบายอย่างนั้นก็ยินยอมให้ข้าพเจ้ารังวัดออกโฉนดตามระยะที่ปรากฏในใบจอง แต่กว่าจะยินยอมข้าพเจ้าก็ต้องพูดคุยกันนานพอสมควรทีเดียว ซึ่งที่ดินแปลงนี้เมื่อได้ทำการรังวัดแล้ว และ ลงระวางปรากฏว่าอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ หมู่เกาะชุมพรทั้งแปลง ซึ่งขณะนี้เรื่องอยู่ในระหว่างการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 43

### **ขุมความรู้**

1. ตรวจสอบหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจน
2. ชี้แจงข้อเท็จจริง ขั้นตอน และระเบียบปฏิบัติให้ผู้ขอเข้าใจ
3. ประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบความถูกต้อง
4. ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ระเบียบปฏิบัติ และกฎหมาย ด้วยความจริงใจ

### **แก่นความรู้**

ตรวจสอบ ชี้แจง ประสาน ดำเนินการตามระเบียบ ข้อกฎหมาย

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. ระเบียบของคณะกรรมการการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 ( พ.ศ.2532 ) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดิน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 ( พ.ศ.2537 ) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

## เรื่อง การออกเอกสารสิทธิในที่ดินสาธารณประโยชน์

**ชื่อผู้เล่า** นางสาวฉัตรหทัย เครือหงส์

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

เมื่อครั้งข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งนักวิชาการที่ดิน 7ว กลุ่มงานวิชาการที่ดิน สำนักงานที่ดิน จังหวัดนครปฐม มีคดีที่เกิดขึ้น คือ สำนักสงฆ์ดอนศาลเจ้า (วัดเทพผดุงธรรม) โดยพระครูสมุห์บุญมา จิรบุญโญ เจ้าอาวาส ได้ยื่นฟ้อง ผู้ว่าราชการจังหวัดนครปฐม ที่ 1 อธิบดีกรมที่ดิน ที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง ตามคดีหมายเลขดำที่ 1105/2545 ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2545 โดยอ้างว่า ผู้ฟ้องคดีได้ครอบครองที่ดินบริเวณหมู่ที่ 4 ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่เศษ ได้มาโดยราษฎร 7 ราย ยกให้เพื่อสร้างสำนักสงฆ์เทพผดุงธรรม ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 เป็นต้นมา โดยไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดิน ปัจจุบันได้มีการก่อสร้างถาวรวัตถุหลายรายการ เพื่อใช้ประกอบพิธีทางศาสนา ต่อมาเมื่อเดือนเมษายน 2545 ได้มีการปักหลักเขตที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีครอบครองดังกล่าว และทราบว่าผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เลขที่ นสรู 0121 ทับที่ดินของสำนักสงฆ์ทั้งแปลง ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่าเป็นการกระทำโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ นสรู 0121 ดังกล่าว

จังหวัดนครปฐมและกรมที่ดินได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐมดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงเพื่อแก้ต่างคดี สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐมได้ประสานกับอำเภอบางเลน ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง ปรากฏว่า ที่ดินบริเวณที่ตั้งสำนักสงฆ์ “ดอนศาลเจ้า” หมู่ที่ 4 ตำบล บางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนได้ใช้ประโยชน์ในการเลี้ยงสัตว์ร่วมกัน แต่มิได้ขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ไว้แต่อย่างใด ซึ่งอำเภอบางเลนได้มีหนังสือที่ นสรู 0422/5788 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2541 ขอให้สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขาบางเลน ดำเนินการรังวัดเพื่อก่อหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดินสาธารณประโยชน์แปลง “ดอนศาลเจ้า” หมู่ที่ 4 ดังกล่าว และได้ออกเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) เลขที่ นสรู 0121 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2542 เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 09 ตารางวา

ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาตามคดีหมายเลขแดงที่ 1452/2546 ลงวันที่ 14 ตุลาคม 2546 คดีนี้เป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งทางปกครอง โดยศาลพิเคราะห์ว่า แม้การออก

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่พิพาทมิได้มีการขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่ผู้ฟ้องคดีก็ไม่มีเอกสารหรือหลักฐานใดที่แสดงให้เห็นได้ว่า ราษฎรที่ยกที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์หรือมีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อตรวจสอบระวางแผนที่ที่ดินบริเวณดังกล่าวเลขที่ 409 จุดแจ้งเป็นที่ดอนศาลเจ้า โดยมีที่ดินของเอกชนล้อมรอบทุกด้าน อีกทั้งนายอำเภอได้รายงานผล การตรวจสอบที่พิพาทต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ว่าที่พิพาทมิได้ขึ้นทะเบียนที่สาธารณประโยชน์แต่เป็นที่ดิน ที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้น จึงรับฟังได้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามมาตรา 1304 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินอาจจัดให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ตามมาตรา 8 ตี วรรค 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับ ข้อ 3.1 ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. 2517 เมื่อนายอำเภอเห็นว่า ที่ดินดอนศาลเจ้าเป็นที่เลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันอยู่ในการดูแลของนายอำเภอบางเลน ตามมาตรา 122 แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พุทธศักราช 2457 ประกอบมาตรา 62 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 ได้ขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง โดยเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขาบางเลน ได้ดำเนินการไปตามระเบียบ กฎหมายและขั้นตอนการปฏิบัติแล้ว และเมื่อมีประกาศออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ผู้ฟ้องคดีและบุคคลอื่นๆ ก็ได้คัดค้านภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น กรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ซึ่งได้ทำการแทนผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 853/2535 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2535 ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ นฐ 0121 เลขที่ดิน 409 ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย ข้อกล่าวอ้างของผู้ฟ้องคดีฟังไม่ขึ้น พิพากษายกฟ้อง

พระครูสมุห์บุญมา จิรบุญญ์ ผู้ฟ้องคดี ยื่นอุทธรณ์พิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ 1452/2546 ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง) ต่อศาลปกครองสูงสุด ตามคดีหมายเลขดำที่ อ. 248/2546 และศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ อ. 85/2548 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2548 โดยพิพากษาว่า การดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดิน ตั้งอยู่หมู่ที่ 4 ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม ตามหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ นฐ 0121 ของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย ข้อกล่าวอ้างของ ผู้ฟ้องคดีตามคำฟ้องและคำอุทธรณ์ฟังไม่ขึ้น ที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้องนั้นชอบแล้ว จึงพิพากษายืน

ต่อมาพระครูสมุห์บุญมา จิรบุญญ์ เจ้าอาวาสสำนักสงฆ์ดอนศาลเจ้า (วัดเทพผดุงธรรม) หมู่ที่ 4 ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม มีลิขิตถึงราชเลขาธิการ ความว่า เคยขอให้ทางราชการออกเอกสารสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักสงฆ์ดอนศาลเจ้า แต่ทาง

ราชการอ้างว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวน่าจะเป็นที่สาธารณประโยชน์ของราชการซึ่งได้สงวนไว้ให้ประชาชนใช้ร่วมกัน จึงขอให้มีการตรวจสอบข้อเท็จจริงเพื่อจะได้พิจารณาออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้สำนักสงฆ์ด้วย

จังหวัดนครปฐมได้แจ้งให้สำนักราชเลขาทราบ ว่า ตามประเด็นที่ร้องเรียนดังกล่าว เคยฟ้องเป็นคดีต่อศาลปกครอง และศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาแล้ว จึงไม่มีประเด็นที่ต้องพิจารณาอีกแต่อย่างใด และได้แจ้งยุติเรื่อง

สรุป ที่สาธารณประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ไม่อาจนำมาออกโฉนดที่ดินได้

### **ขุมความรู้**

1. ตรวจสอบเอกสารหลักฐานและข้อเท็จจริงให้ชัดเจน
2. ตรวจสอบสภาพพื้นที่ ตำแหน่งที่ดิน สอบสวนบุคคล เพื่อประกอบการพิจารณา
3. ชี้แจงข้อเท็จจริง ขั้นตอนระเบียบ กฎหมายให้ทุกฝ่ายเข้าใจ
4. ดำเนินการตามระเบียบ กฎหมาย ให้สมประโยชน์กับทุกฝ่าย

### **แก่นความรู้**

ตรวจสอบข้อเท็จจริง และสภาพพื้นที่ ชี้แจงให้ทราบตามขั้นตอนและระเบียบปฏิบัติ

### **กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 1304 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
2. มาตรา 8 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. มาตรา 122 แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พุทธศักราช 2457 (แก้ไขใหม่ ปี พ.ศ. 2551)
4. มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
5. กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

## เรื่อง ☞ ไม่มีหลักฐานที่ออกโฉนดในป่าชายเลน

ชื่อผู้เล่า นายชาญชัย ชูประสิทธิ์

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สังกัด สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี

เรื่องที่จะนำมาเล่าในวันนี้ เป็นประสบการณ์ส่วนหนึ่งเกี่ยวกับการทำงานเป็นทีมในจังหวัดชลบุรีที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน ตั้งอยู่ในป่าชายเลนเขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 และเขตอนุรักษ์ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2543 และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2543 ทั้งแปลง เจ้าของที่ดินได้มายื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน เจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนผู้ขอ เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ สรุปได้ความว่ามีการครอบครองมาก่อนปี พ.ศ.2497 และต่อเนื่องกันมาเป็นทอด ๆ จนถึงผู้ขออออกโฉนด เจ้าหน้าที่ได้รับคำขอและส่งให้ช่างรังวัดทำการรังวัดปักหลักเขตเรียบร้อยแล้ว ข้างเคียงมารับรองแนวเขตครบ ผู้ปกครองท้องที่รับรองว่าที่ดินแปลงนี้ไม่เป็นที่สงวนหวงห้าม หรือเป็นที่สาธารณประโยชน์ ได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบที่ดินที่ขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามที่จังหวัดตั้งขึ้น ผลการตรวจสอบ คณะกรรมการมีความเห็นว่า ที่ดินแปลงนี้ได้มีการครอบครองทำประโยชน์แล้วเต็มทั้งแปลง แต่สภาพที่ดินในปัจจุบันไม่ปรากฏหลักฐานอื่นที่แสดงให้เห็นว่า ผู้ขอได้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องมาจากเจ้าของที่ดินเดิมก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ใช้อย่างใดเห็นควรให้ผู้เชี่ยวชาญทำการอ่าน แปล ตีความและวิเคราะห์ภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อพิสูจน์ร่องรอยการทำประโยชน์เพื่อประกอบการพิจารณาออกโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินได้ส่งให้กรมป่าไม้ตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์กับภาพถ่ายทางอากาศตามความเห็นของคณะกรรมการ ผลของการแปลของผู้เชี่ยวชาญศาลแจ้งว่าได้มีการทำประโยชน์แล้วตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2496 เพื่อความรอบคอบสำนักงานที่ดินหนังสือสอบถามป่าไม่ว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตป่าไม้หรือเขตป่าชายเลนหรือไม่อย่างไร ป่าไม้ตอบกลับมาว่าที่ดินอยู่นอกเขตป่า แต่อยู่ในเขตป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 เต็มทั้งแปลง สำนักงานที่ดินจึงให้ยกเลิกคำขออออกโฉนดที่ดินของผู้ขอ และแจ้งให้ผู้ขอทราบ ผู้ขออออกโฉนดจึงอุทธรณ์คำสั่งยกเลิกการออกโฉนดที่ดินโดยโต้แย้งประเด็นว่า ที่ดินแปลงนี้มีได้อยู่ในเขตป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 แต่อย่างไร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สำนักงานที่ดินพิจารณาแล้วยึดตามคำสั่งเดิม และเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอุทธรณ์ของผู้ขอ และผู้ว่าราชการจังหวัดลงความเห็นว่า คำอุทธรณ์ของผู้ขอไม่ปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมที่จะหักล้างคำสั่งยกเลิกคำขออออกโฉนดที่ดินเพื่อให้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมได้ จึงไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ของผู้ขอทั้งหมดและยึดตามคำสั่งเดิมของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ผู้ขอได้ฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีต่อศาลปกครองกลาง จนในที่สุดศาลปกครองกลางพิพากษาให้เพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ที่ปฏิเสธไม่ออก



โฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ และให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ สำนักงานที่ดินได้อุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดว่า คำสั่งที่สั่งยกเลิกคำขออนุญาตโฉนดที่ดิน เป็นคำสั่งที่ชอบแล้ว เนื่องจากที่ดินที่ผู้ขอออกโฉนดเป็นที่ดินไม่มีหลักฐานการครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในเขตพื้นที่ป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. เป็นที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ จึงเป็นที่ยกเว้นมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ 14 (5) ของกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ต่อมาศาลปกครองสูงสุดได้พิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองกลาง เป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอตามหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกำหนด โดยมีความเห็นว่าพื้นที่ที่สงวนไว้เพื่อเป็นป่าชายเลน เขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรีต้องเป็นพื้นที่ที่มีสภาพเป็นป่าชายเลนมาก่อนการประกาศสงวน ซึ่งในขณะออกมติคณะรัฐมนตรี ที่ดินพิพาทมิได้มีสภาพเป็นป่าชายเลน เนื่องจากมีหลักฐานใบเสร็จรับเงินค่าภาษีบำรุงท้องที่หรือ ภ.บ.ท. 5 แม้จะมีได้เป็นเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท แต่เอกสารดังกล่าวสามารถยืนยันการได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทก่อนที่จะมีการประกาศการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 เจตนารมณ์ในการสงวนจึงไม่ครอบคลุมที่ดินพิพาท

#### ขุมความรู้

1. วิเคราะห์ประเด็นปัญหา
2. ปฏิบัติตามระเบียบข้อกฎหมาย
3. แนะนำและชี้ทางบอกให้ไปใช้สิทธิทางศาล
4. ดำเนินการตามคำพิพากษาศาลปกครอง

#### แก่นความรู้

1. ดำเนินการตามระเบียบ
2. เปรียบเทียบชี้แนวทาง
3. ปฏิบัติตามคำสั่งศาล

#### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

1. มาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2515
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 14 (5) , ข้อ 16
3. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0729.4/06036 ลงวันที่ 7 มีนาคม 2544 เรื่องขออนุญาตโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ป่าชายเลน

## เรื่อง ความประทับใจ

**ชื่อผู้เล่า** นายชูชาติ องค์กรวัฒนเกษม  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้ว

มีผู้มาขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน กสน. 5 จังหวัดสระแก้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่ข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบขาดด้านทิศตะวันตก นิคมสหกรณ์ไม่มาระวังชี้แนวเขต ด้านทิศใต้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้คัดค้านแนวเขตตามหนังสือที่แจ้งว่าผู้ขอรังวัดทับซ้อนที่ดิน สปก. 4-01 ได้รังวัดทับซ้อนเนื้อที่บางส่วน ผู้ปกครองท้องที่ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งได้รับมอบอำนาจจากนายอำเภอ และนายอำเภอได้ลงชื่อเป็นพยาน และรับรองแนวเขตทางสาธารณประโยชน์ ผลการรังวัดได้เนื้อที่ 25-2-73 ไร่ นางบุญมี คัดค้านการรังวัด โดยให้ถ้อยคำว่า ผู้ขอรังวัดทับที่ดินของตนบางส่วน ซึ่งอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์ เนื้อที่ 0-2-46 ไร่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและนางเสนห์ ได้คัดค้านเนื้อที่ 1-0-71 ไร่

ได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบแล้วตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้ทำหนังสือแจ้งคู่กรณี 2 ครั้ง ครั้งแรกคู่กรณีทั้ง 2 ฝ่าย ไม่ได้มาให้ถ้อยคำสอบสวนเปรียบเทียบ และครั้งที่ 2 มาแต่ผู้ขอฝ่ายเดียว ได้ให้ถ้อยคำและส่งมอบพยานหลักฐานเป็นเอกสารประกอบการพิจารณาออกคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ปราบกฏข้อเท็จจริง ดังนี้

ผู้ขอได้ที่ดินโดยครอบครองทำประโยชน์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 สมควรเป็นสมาชิกนิคมสหกรณ์วังน้ำเย็น ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. 5) เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2548 ได้ครอบครองทำประโยชน์มาจนถึงปัจจุบัน ได้ส่งมอบพยานเอกสาร จำนวน 1 ฉบับ

นางบุญมี ได้คัดค้านการรังวัดออกโฉนดที่ดินของผู้ขอ ตามหลักฐาน กสน. 5 ตำบลเขาฉกรรจ์ อำเภอเขาฉกรรจ์ จังหวัดสระแก้ว ไม่ได้ยื่นคำขอคัดค้านการรังวัด ไม่ส่งมอบเอกสารหนังสือแสดงการทำประโยชน์หรือเอกสารอื่น ๆ ได้ให้ถ้อยคำตามบันทึกถ้อยคำคัดค้านการรังวัดตามที่นำชี้ทำแผนที่คัดค้านเนื้อที่ 0-2-46 ไร่

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้คัดค้านการรังวัดออกโฉนดที่ดินของผู้ขอ ตามหลักฐาน กสน. 5 หมู่ที่ 6 ตำบลเขาฉกรรจ์ จังหวัดสระแก้ว ตามหนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยแจ้งว่าผู้ขอรังวัดซ้อนที่ดิน สปก. ได้ออกเอกสารสิทธิ์ สปก. 4-01 ข อำเภอเขาฉกรรจ์ จังหวัดสระแก้ว ซึ่งได้ออกให้แก่นางเสนห์ ได้รังวัดทับซ้อนเนื้อที่บางส่วนเนื้อที่ 1-0-71 ไร่

นางเสน่ห์ ได้คัดค้านการรังวัดออกโฉนดที่ดินของผู้ขอ ตามหลักฐาน กสน. 5 ตำบลเขาฉกรรจ์ อำเภอเขาฉกรรจ์ จังหวัดสระแก้ว ไม่ได้ยื่นคำขอคัดค้านการรังวัด ได้ส่งมอบหลักฐานหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (สปก. 4-01 ข) อำเภอเขาฉกรรจ์ จังหวัดสระแก้ว ได้คัดค้านตามบันทึกลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2549 โดยคัดค้านตามที่นำชี้ทำแผนที่คัดค้าน เนื้อที่ 1-0-71 ไร่

### **ขุมความรู้**

1. อดทนรับฟังปัญหา
2. ชี้แจงข้อกฎหมายให้เข้าใจ
3. ใช้จิตวิทยาในการรับฟังปัญหา
4. ตรวจสอบเพื่อผ่อนคลายอารมณ์ของเจ้าของที่ดิน

### **แก่นความรู้**

รับฟังปัญหา ใช้จิตวิทยา ตรวจสอบให้เข้าใจ

**กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

-มาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

## เรื่อง การขอขบเขตโฉนดที่ดินในที่ดินที่สาธารณประโยชน์

**ชื่อผู้เล่า** นายถิรบรรณรัตน์ ทรงประจักษ์กุล

**ตำแหน่ง** นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช

ข้าพเจ้าได้ตรวจระเบียบเรื่องรังวัดขอขบเขต ที่ดินตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช ช่างรังวัดได้รายงานผลการรังวัดไปตามปกติ การรังวัดไม่ขัดข้อง แต่เนื่องจากที่ดินแปลงนี้อยู่ใกล้เคียงบริเวณที่สาธารณประโยชน์ ทุ่งมะม่วงค่อม ปัจจุบันบางส่วนเป็นที่ตั้งศูนย์ราชการและเรือนจำจังหวัดนครศรีธรรมราช เคยมีการรังวัดออก นสล แล้วแต่เรื่องค้างอยู่ระหว่างดำเนินการ ข้าพเจ้าจึงได้นำเรื่อง เดิมทั้งหมดและ ระวังแผนที และรายการรังวัดที่สาธารณประโยชน์ ทุ่งมะม่วงค่อมมาตรวจขอขบ ปรากฏว่า ที่ดินแปลงที่ทำกรรังวัดนี้อยู่ในที่ดินที่สาธารณประโยชน์ ทุ่งมะม่วงค่อม

ดังนั้น อาจจะต้องนำเรื่องเสนอ ต่อคณะกรรมการแก้ไข ปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร .จังหวัด) และหากเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยมิชอบ อาจจะต้องถูกเพิกถอน ซึ่งจะกระทบกระเทือนเจ้าของที่ดินอีกจำนวนหลายราย เนื่องจาก โฉนดที่ดินแปลงนี้มีการแบ่งขายไปแล้วจำนวนหลายแปลง จึงได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบพร้อมทั้งชี้แจงขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ในเรื่องนี้ให้ผู้ขอได้ตัดสินใจ สุดท้าย ผู้ขอเลือกที่จะยกเลิกคำขอ จึงได้ให้ช่างรังวัดบันทึกยกเลิกคำขอ และหมายเหตุในต้นร่าง และ ระวังแผนทีพร้อมทั้งนำรูปแผนที่ที่สาธารณประโยชน์ทุ่งมะม่วงค่อม ลงระวังแผนทีทั้งระบบศูนย์กำเนิดและยูทีเอ็ม ต่อไป

### ขุมความรู้

1. ตรวจสอบรายงานการรังวัดและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
2. ชี้แจงให้ผู้ขอทราบและเสนอทางเลือกให้ผู้ขอตัดสินใจ
3. ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ด้วยจิตบริการ

### แก่นความรู้

ตรวจสอบ ตอบข้อสงสัย ใช้การเจรจา นำพาสู่ทางเลือก เพื่อตัดสินใจ ให้ได้ข้อยุติ

### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719/ว 39814 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2540 เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ

## เรื่อง ออกโฉนดที่ดินในเขตป่า

ชื่อผู้เล่า นางสาวทศพร พุแค

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง

เหตุการณ์ที่จะเล่าต่อไปนี้เกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2551 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง วันหนึ่งมีสุภาพบุรุษและสุภาพสตรีคู่หนึ่งเดินขึ้นมาบนสำนักงานที่ดิน เดินตรงเข้าไปพบเจ้าหน้าที่ที่ทำเรื่องออกโฉนดที่ดิน พร้อมกับสอบถามเรื่องออกโฉนดที่ดินของตัวเองที่ยื่นคำขอไว้นานแล้วทำไมถึงไม่เสร็จสักที เจ้าหน้าที่ถามกลับไปว่าคนขอออกโฉนดที่ดินชื่อ-สกุล ว่าอะไร เมื่อได้คำตอบเจ้าหน้าที่ก็ไปหยิบเรื่องมาดูและอธิบายระเบียบกฎหมายและขั้นตอนในการปฏิบัติให้ทราบ แต่ข้าพเจ้าไม่ได้ตั้งใจฟังจึงไม่ทราบว่าเจ้าหน้าที่ชี้แจงและอธิบายอะไรไปบ้าง แต่ท่าทีของสุภาพบุรุษและสุภาพสตรีดังกล่าว(มีลักษณะเป็นผู้ดี) กลับพูดจาเสียงดังแสดงถึงความไม่พอใจ ว่ากฎระเบียบอะไรของคุณคนไหนมาไม่จบไม่สิ้นสักที ออกโฉนดที่ดินแค่นี้ทำไมถึงยุ่งยากนัก เจ้าหน้าที่คนที่ชี้แจงก็เริ่มพูดจาไม่ค่อยสุภาพด้วย ข้าพเจ้าเห็นท่าทางไม่ค่อยดี ก็เลยลุกจากโต๊ะทำงานเดินไปถามว่าเรื่องเป็นอย่างไร เท่านั้นแหละท่านสุภาพบุรุษและสุภาพสตรีก็สามัคคีกัน อด...อด...อด. ฟังที่บ้านไม่ทันบ้าง ข้าพเจ้าก็พยายามใจดีสู้เสือ พูดออกไปว่า “อ้อเรื่องมันเป็นยังไงหรือคะ ฉันเชิญคุณพี่ทั้งสองที่โต๊ะนั้นจะคะจะได้อธิบายให้เข้าใจ” (เรื่องก็จบที่โต๊ะเจ้าหน้าที่แต่เปลี่ยนมาเป็นโต๊ะข้าพเจ้าแทน) ข้าพเจ้าได้ตรวจดูเรื่องออกโฉนดที่ดินแล้วจึงได้อธิบายให้สุภาพบุรุษและสุภาพสตรี ทั้งสองฟังว่า “ที่ดินที่คุณพี่นำรังวัดออกโฉนดตั้งอยู่ในตำบลที่มีเขตป่าสงวน แต่ในระวางออกโฉนดที่ดิน ยังไม่ได้ขีดเขตป่าไว้ ต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินตามระเบียบก่อน(กฎกระทรวงฉบับที่ 43)” ยังพูดไม่ทันขาดคำเลย ก็มีเสียงย้อนกลับออกมาว่า “ทำไมจะต้องตรวจอีกคะ ในเมื่อวันรังวัดตัวแทนป่าไม้ก็ออกไปดูแล้วยืนยันว่าไม่อยู่ในเขตป่า บันทึกก็น่าทำไมไม่ตรวจดูละคะ” ข้าพเจ้าก็ตอบออกไปทันควันเหมือนกันว่า “ตรวจดูแล้วคะคุณพี่ เราก็คงบันทึกยืนยันของเจ้าหน้าที่ป่าไม้เหมือนกัน แต่ถึงแม้ว่าเจ้าหน้าที่ป่าไม้จะยืนยันว่าอยู่นอกเขตป่า มันก็เป็นความเห็นของป่าไม้แต่เพียงฝ่ายเดียว ซึ่งตามระเบียบมันต้องตั้งในรูปคณะกรรมการออกไปตรวจพิสูจน์ร่วมกัน” พูดยังไม่ทันจบก็มีเสียงตอกกลับมาจาก “กฎระเบียบอะไร ชักช้าล่าสมัยทำไมจะต้องตรวจซ้ำตรวจซาก ข้าราชการเดี๋ยวนี้ทำงานถอยหลังเข้าคลองชักช้ายืดเยื้อ ไม่พัฒนาให้รวดเร็วฉับไวอย่างที่พูดเลย แล้วนี่จะต้องเสียเวลาไปมารับส่งคณะกรรมการอีก ก็เที่ยวกันถึงจะสำเร็จ ไม่มีทางออกทางอื่นที่เร็วกว่านี้แล้วหรือคะ” ข้าพเจ้าเริ่มจะทนไม่ไหวแล้วเหมือนกัน จึงเสนอไปว่า “ฉันเดี๋ยวเชิญคุณพี่ทั้งสองเข้าพบหัวหน้าฝ่ายทะเบียนดีกว่านะคะ เผื่อว่าท่านหัวหน้าจะมีทางออกที่ดีให้” ว่าแล้ว

ข้าพเจ้าก็เข้าไปเรียนข้อเท็จจริงให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนทราบ พร้อมกับกระซิบ ไปว่า “มาแรงนะ ค่ะหัวหน้า หัวหน้าช่วยกล่อมให้หน่อย” แล้วข้าพเจ้าก็มาเชิญบุคคลทั้งสองเข้าไปพบหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ซึ่งหัวหน้าฝ่ายทะเบียนก็อธิบายให้ฟังเหมือนอย่างที่ข้าพเจ้าอธิบายนั่นแหละ แต่ผิดกลับข้าพเจ้า เพราะมีการตอบกลับจากบุคคลทั้งสองว่า “ครับ ค่ะ ครับ ค่ะ” แค่นั้น (ไม่เหมือนที่พูดกับข้าพเจ้า) แล้วหัวหน้าฝ่ายทะเบียนก็เรียกข้าพเจ้าเข้าไป และสั่งการว่าให้นัดคณะกรรมการออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินเป็นกรณีเร่งด่วนเลยนะ ให้ช่างที่ทำการรังวัดเป็นคนนำคณะกรรมการไปตรวจ ไม่ต้องให้ผู้ขอเสียเวลามารับ เพราะช่างรังวัดรู้จักบริเวณที่ดินที่รังวัดอยู่แล้ว ข้าพเจ้าจึงพูดเสริมขึ้นไปว่า “เมื่อคณะกรรมการไปตรวจแล้วผลเป็นประการจะโรงแจ้งให้ทราบนะค่ะ” เท่านั้นแหละ ทั้งสองคนก็กลับออกไปจากสำนักงานที่ดินด้วยความพอใจในระดับหนึ่ง วันรุ่งขึ้นข้าพเจ้าก็ทำหนังสือเสนอประธานกรรมการเพื่อนัดไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน (ก็ทำหนังสือไปตามปกตินั่นแหละเพราะไม่มีใครตรวจสอบค่าง ไม่ต้องแข่งคิวเป็นกรณีเร่งด่วนแต่อย่างใด) เมื่อคณะกรรมการไปตรวจมาแล้วมีความเห็นว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตป่า ให้ออกโฉนดที่ดินได้ ข้าพเจ้าจึงโทรไปแจ้งให้บุคคลทั้งสองทราบพร้อมกับเร่งเขียนรายงานเสนอผู้ว่าราชการให้ความเห็นชอบ เมื่อผู้ว่าให้ความเห็นชอบในการออกโฉนดที่ดิน ข้าพเจ้าก็ให้เจ้าหน้าที่เบิกแบบพิมพ์โฉนดที่ดินมาจัดสร้างและเสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามในโฉนดที่ดินตามระเบียบ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดิน ลงนามในโฉนดที่ดินแล้ว ข้าพเจ้าก็ได้โทรแจ้งให้บุคคลทั้งสองทราบว่าโฉนดออกแล้วให้ไปรับโฉนด ที่ดินได้ วันรุ่งขึ้นก็มีสุภาพบุรุษและสุภาพสตรีคนหนึ่งเดินขึ้นมาบนสำนักงาน (ลักษณะและหน้าตาคุ้น คุ้น เหมือนเคยรู้จัก) และบุคคลทั้งสองก็เดินตรงมาที่โต๊ะทำงานของข้าพเจ้า พร้อมกับพูดว่า “สวัสดีค่ะ คุณน้อง จำพี่ได้ไหมค่ะ พี่ชื่อ..... ที่คุณน้องโทรไปบอกว่าให้พี่มารับโฉนดที่ดิน” ข้าพเจ้าก็นึกออกทันทีทันใดเลยว่าคุ้น คุ้น อย่างไร และข้าพเจ้าก็เชิญบุคคลทั้งสองนั่ง และเรียกเจ้าหน้าที่ให้หยิบเรื่อง ออกโฉนดมาดำเนินการตามระเบียบ พร้อมกับแจกโฉนดที่ดินให้บุคคลทั้งสองไป ซึ่งบุคคลทั้งสองก็กล่าวขอบคุณและเอ่ยชมว่า “บริการดีจังเลย คุณดูแลเอาใจใส่ประชาชน รวดเร็ว ทันใจ ราชการเดี๋ยวนี้พัฒนาดีขึ้นมากเลยนะ (ตบหัวแล้วรูปหลัง ว่าเราไปชะตังเยอะแยะแล้ว) พอดีพี่แวะซื้อขนมมาฝาก คุณน้องลองทานดูนะค่ะ อร่อยมาก พี่ลาก่อนนะค่ะ” สรุปแล้ว เจ้าหน้าที่ออกโฉนดและข้าพเจ้าก็ได้รับรางวัลชมเชยจากการอดทนให้บริการประชาชน เป็นคุกกี้ 2 ถูง (อร่อยมาก มาก)

## ขุมความรู้

1. เจรรจาด้วยความสุภาพ อ่อนโยน
2. ใช้ความอดทน อดกลั้น ต่อการแก้ไขปัญหา
3. เข้าใจความรู้สึกของผู้มาขอรับบริการ
4. เร่งรัดดำเนินการให้ผู้ขอตามขั้นตอน และระเบียบปฏิบัติ
5. สร้างความเข้าใจและความพึงพอใจให้แก่ผู้ขอ

## **แก่นความรู้**

สุภาพ อ่อนโยน อุดหนุน เข้าใจผู้ขอ เร่งรัดดำเนินการ

## **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

## เรื่อง ส.ค.1 แจ่งในที่สาธารณะ

ชื่อผู้เล่า นายทศพร มิตรนิโยดม

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

เรื่องที่ข้าพเจ้าจะเล่าต่อไปนี้เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2545 ในขณะที่ข้าพเจ้าปฏิบัติงานในตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอวัดเพลง จังหวัดราชบุรี นางสาวเมตตา เอี่ยมโหมม ได้นำ ส.ค.1 เลขที่ 13 หมู่ที่ 3 ตำบลเกาะศาลพระ อำเภอวัดเพลง จังหวัดราชบุรี ซึ่งมีชื่อนายจวน เอี่ยมโหมม (พ่อ) ไปขออนุญาตโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี สาขาปากท่อ ในวันรุ่งวัด มีชาวบ้านที่อยู่บริเวณนั้นได้คัดค้านโดยอ้างว่าที่ดินตามที่นางสาวเมตตาฯ ขออนุญาตโฉนดที่ดินเป็นที่สาธารณะประโยชน์ พร้อมแจ้งคัดค้านไปยังอำเภอวัดเพลง ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบทะเบียนที่สาธารณะประโยชน์ของอำเภอพบว่ามีการขึ้นทะเบียนที่สาธารณะประโยชน์ ของหมู่ที่ 3 ไว้ในปี พ.ศ. 2507 แต่ไม่มีรายละเอียดที่บ่งชี้ได้ว่าเป็นแปลงเดียวกับ ส.ค.1 ของนางสาวเมตตาฯ หรือไม่ สอบสวนผู้ปกครองท้องที่และชาวบ้านผู้สูงอายุก็ยืนยันว่าเป็นที่สาธารณะประโยชน์ แต่ไม่มีหลักฐานอื่นใดสนับสนุนว่าเป็นแปลงเดียวกับ ส.ค.1 ดังกล่าวหรือไม่

ในที่สุดก็ได้ส่งเรื่องเข้าที่ประชุม กบร.จังหวัด พิจารณา ซึ่งที่ประชุมมีแนวโน้มว่าจะออกโฉนดที่ดินให้กับนางสาวเมตตาฯ แต่ก่อนที่ที่ประชุมจะพิจารณา มีชาวบ้านท่านหนึ่งบอกกับข้าพเจ้าว่าที่แปลงนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาแล้วว่าเป็นที่สาธารณะประโยชน์ ข้าพเจ้าจึงได้ทำการ รื้อค้นตู้เอกสารของสำนักงานที่ดินอำเภอทั้งหมด ค้นหายุ่งหลายวันจนในที่สุดก็พบบันทึกฉบับหนึ่งเป็นบันทึกเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้มีหมายเลขคดีแดงของศาลฎีกาที่พิพากษาว่าที่ดินตาม ส.ค.1 ดังกล่าวเป็นที่สาธารณะประโยชน์ แต่ไม่มีคำพิพากษา ข้าพเจ้าจึงขอให้เพื่อนของข้าพเจ้าซึ่งทำงานที่ศาลฎีกาคัดถ่ายเอกสารให้ และนำคำพิพากษาศาลฎีกาเข้าแถลงในที่ประชุม กบร.ส่วนจังหวัด ที่ประชุมจึงมีมติไม่ออกโฉนดที่ดินให้ แต่นางสาวเมตตาฯยังคงร้องเรียนไปยังผู้ตรวจการแผ่นดิน โดยไม่ยอมรับในผลคำพิพากษาศาลฎีกาแต่อย่างใด ซึ่งต่อมาผู้ตรวจการแผ่นดินก็ได้มาลงพื้นที่ ตรวจสอบข้อร้องเรียน แล้วเห็นด้วยกับคำสั่ง กบร.จังหวัด พร้อมทั้งได้แจ้งยุติเรื่องร้องเรียนและให้ข้อเสนอแนะให้อำเภอผ่อนผันนางสาวเมตตาฯอยู่อาศัยในที่ดินต่อไป แต่ชาวบ้านในบริเวณนั้นไม่เห็นด้วยในคำแนะนำของผู้ตรวจการแผ่นดิน พร้อมขอให้แจ้งให้นางสาวเมตตาฯซึ่งถือว่าเป็นผู้บุกรุกออกจากที่ดินสาธารณะประโยชน์ โดยมีการรวมตัวคัดค้านหลายครั้งและทุกครั้งข้าพเจ้าและตัวแทนอำเภอต้องออกไปชี้แจงทำความเข้าใจโดยตลอด

ณ ปัจจุบันนี้ข้าพเจ้ายังได้รับทราบจากเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอคนปัจจุบันว่า เรื่องยังไม่จบเพราะนางสาวเมตตาฯได้ฟ้องศาลปกครองในกรณีนี้อีก อยู่ระหว่างการพิจารณาของ



ศาลปกครองก็ไม่ทราบศาลปกครองจะพิพากษาอย่างไร นับว่าข้าพเจ้าโชคดีมากที่ค้นหา คำพิพากษาจนพบ ทำให้การพิจารณาเรื่องนี้ง่ายขึ้นมาก และข้าพเจ้าได้นำประสบการณ์นี้เป็นเครื่อง เตือนใจในการปฏิบัติงานของข้าพเจ้าอยู่เสมอ เตือนใจให้ข้าพเจ้าปฏิบัติงานอย่างเต็มที่ เต็มกำลัง โดยไม่ย่อท้อกับอุปสรรคต่างๆ อดทนกับการอธิบายและรับฟังปัญหาของทุกคน และที่สำคัญ ปฏิบัติงานอย่างตรงไปตรงมามีค้ำกับระเบียบคำสั่งที่มีอยู่ หวังว่าจะเป็นประโยชน์กับเจ้าหน้าที่ท่าน อื่นๆต่อไป

### ขุมความรู้

1. หาข้อเท็จจริงจากพยานเอกสารและพยานบุคคลเพื่อตรวจสอบว่าที่สาธารณ-ประโยชน์ และส.ค. 1 มีประวัติความเป็นมาอย่างไร
2. ลงพื้นที่หาข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อคุณภาพพื้นที่และการใช้ประโยชน์
3. ติดตามหาข้อเท็จจริงอย่างจริงจังและต่อเนื่องเพื่อให้ได้ข้อมูลมาประกอบการ ตัดสินใจให้ได้มากที่สุด
4. มุ่งมั่นหาข้อมูลและหลักฐาน โดยตรวจค้นเอกสารในสำนักงานที่ดินอำเภอ ทั้งหมดจนพบบันทึกสำคัญจนนำไปสู่การแก้ไขปัญหา
5. ใช้ประสบการณ์ของตนเองตั้งสมมุติฐานในการสืบค้นข้อเท็จจริง
6. ทำงานอย่างตรงไปตรงมาบนพื้นฐานของระเบียบ คำสั่ง
7. ใช้ความอดทนในการพยายามชี้แจงเหตุผลให้ทั้งผู้ขอออกเอกสารสิทธิและผู้ คัดค้านให้ยอมรับในผลคำพิพากษาของศาล

### แก่นความรู้

อดทน มุ่งมั่น ตรงไปตรงมา เป็นกลาง อย่างยุติธรรม  
บนพื้นฐานของกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ ว 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การออก หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

## เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ชื่อผู้เล่า นายเทอดศักดิ์ นามวิบูลย์

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

โดยหน้าที่ความรับผิดชอบหลักของข้าพเจ้า คือ พิจารณาเรื่องการออกโฉนดที่ดิน เฉพาะราย และเรื่องการเดินทางสำรวจออกโฉนดที่ดิน พิจารณาเรื่องร้องเรียน การสอบสวน ข้อเท็จจริงต่าง ๆ โดยข้าพเจ้าได้ยึดถือระเบียบข้อกฎหมายและการใช้ประสบการณ์ ในการ สืบสวนสอบสวนหาข้อเท็จจริงและพิจารณาแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี โดย บางครั้งเหตุที่ประชาชนร้องเรียนนั้นมักเกิดจากความไม่เข้าใจ ความขัดข้องต่าง ๆ ซึ่งข้าพเจ้า เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐต้องอธิบายทำความเข้าใจเหตุขัดข้องต่าง ๆ ให้ประชาชนเข้าใจโดยถ่องแท้ โดยภาษาที่เข้าใจง่าย ความเป็นกันเองเหมือนญาติมิตรของตน ไม่ใช้อำนาจบาตรใหญ่และ พยายามช่วยเหลือแก้ไขให้ปัญหาได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

เหตุการณ์ที่กล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องที่ทำให้ข้าพเจ้าเกิดความภาคภูมิใจที่มีส่วนได้ ช่วยเหลือให้ประชาชนได้รับโฉนดที่ดิน และก่อให้เกิดความเข้าใจอันดีของประชาชนที่มีต่อ หน่วยงานราชการ คือ เรื่องนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินปีงบประมาณ พ.ศ. 2549 เมื่อได้ สิ้นสุดปีงบประมาณ ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ได้ปิดโครงการและได้ส่งเรื่องขัดข้องไปให้ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาพิจารณาดำเนินการต่อไป ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัด นครราชสีมา ได้พิจารณาเรื่องแล้วเห็นว่า เรื่องการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีข้อขัดข้อง เกี่ยวกับหลักฐาน ส.ค. 1 ที่นำมาเดินสำรวจฯ เป็นหลักฐานที่ไม่ตรงตามตำแหน่งที่ครอบครอง ประโยชน์ (ผิดแปลง) ประกอบกับผู้นำเดินสำรวจฯ ได้มีหนังสือร้องเรียนเร่งรัดขอให้ดำเนินการ ออกโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาได้พิจารณาและได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้นำเดิน สำรวจฯ ทราบและเข้าใจสรุปได้ว่า เป็นหลักฐานที่ไม่ตรงตามตำแหน่งที่ครอบครอง ทำประโยชน์ ซึ่งผู้นำเดินสำรวจฯ สามารถนำหลักฐานเอกสารสิทธิที่ถูกต้องมาดำเนินการยื่นคำ ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินได้ และผู้นำเดินสำรวจฯ ได้รับหนังสือแจ้งแล้วได้มาติดต่อขอพบ เจ้าหน้าที่ได้มีการสอบถามข้อมูลในเบื้องต้น ประวัติความเป็นมาของเจ้าของที่ดิน ผู้แจ้ง ส.ค. 1 หมู่ที่ ตำบลและอำเภอที่ถูกต้องในสมัยก่อนและตรวจสอบจากที่ดินแปลงข้างเคียง จึงทราบว่า ผู้แจ้งหลักฐาน ส.ค. 1 ได้แจ้งหลักฐานไว้หลายแปลงและจากการตรวจทะเบียนการครอบครอง ที่ดินปรากฏว่ามีหลักฐาน ส.ค. 1 ที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอยู่หลายแปลง จึงได้แจ้งให้ ผู้ขอทราบและยื่นคำขอตรวจค้นคัดถ่ายหลักฐาน ส.ค. 1 ฉบับที่ตรงตามตำแหน่งที่ดินของผู้ขอ เพื่อประกอบการยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายต่อไป ซึ่งผู้นำเดินสำรวจฯ ได้รับทราบ

ข้อเท็จจริงที่เจ้าหน้าที่ได้อธิบายแล้ว เข้าใจถูกต้องเป็นอันดีและขอยกเลิกเรื่องนำเดินสำรวจออก  
โฉนดที่ดินและไม่ติดใจเรื่องร้องเรียน จึงได้ยุติเรื่องร้องเรียนไป และเมื่อเจ้าของที่ดินได้มีการยื่น  
คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. 1 ที่ถูกต้องตามตำแหน่งหลักฐาน ได้มีการส่ง  
ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดิน ประกาศหาผู้คัดค้านตามระเบียบแล้วไม่มี  
เหตุขัดข้อง จึงได้พิจารณาเสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามในโฉนดที่ดินและได้แจ้งให้เจ้าของที่ดิน  
มาดำเนินการรับโฉนดที่ดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินได้กล่าวขอขอบคุณเจ้าหน้าที่อย่างจริงใจที่ได้ใส่ใจและ  
จริงใจในการที่จะให้ความช่วยเหลือในการตรวจสอบค้นหาหลักฐานที่ถูกต้องอย่างเต็มที่จน  
สามารถนำมาสู่ขั้นตอนที่ทำให้ได้รับโฉนดที่ดิน ซึ่งคำขอบคุณที่ได้รับมีคุณค่าเป็นความ  
ภาคภูมิใจในการปฏิบัติหน้าที่ของข้าราชการ

### **ขุมความรู้**

1. อธิบาย สร้างความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการทำงานให้ผู้รับบริการทราบ
2. ตรวจสอบเอกสารหลักฐานด้วยความละเอียดรอบคอบ
3. ชี้แจงผลการตรวจสอบตามเอกสารหลักฐานให้ผู้ขอเข้าใจ
4. เสนอแนวทางแก้ไขปัญหาให้ผู้ขอทราบและตัดสินใจ
5. ดำเนินการตามขั้นตอน ระเบียบกฎหมาย ยุติเรื่อง
6. สร้างความไว้วางใจ จริงใจ ในการแก้ไขปัญหา

### **แก่นความรู้**

ตรวจสอบ แก้ไข ใช้การชี้แจง เสนอแนะแนวทางแก้ไข ใช้ความจริงใจ ในการ  
ดำเนินการ ตามระเบียบกฎหมาย

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 59 ,59 ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการ  
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ 8

## เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตจัดรูปที่ดิน

ชื่อผู้เล่า นายธนายุทธ สุวรรณทวีสุข

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่ามะกา

สำนักงานจัดรูปที่ดินได้มีหนังสือแจ้งขอให้ออกโฉนดที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินในนามของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เพื่อให้องค์การบริหารส่วนตำบลเช่า เพื่อก่อสร้างที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล โดยได้ไปทำการรังวัดแล้ว การออกโฉนดที่ดินจะออกให้แก่ผู้มีชื่อตามหลักฐานที่สำนักงานจัดรูปที่ดินส่งมาหรือออกให้แก่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ก็ได้ และกระทรวงเกษตรฯ สามารถนำไปให้เช่าได้ ตามมาตรา 21

การออกโฉนดที่ดินให้ส่งมอบหลักฐานให้ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิเดิมหรือเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องในการออกโฉนดที่ดินพร้อมแผนผังในการจัดแปลงใหม่ พร้อมรายชื่อผู้ที่จะมาเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง อาจจะไม่มียุทธศาสตร์เดิมก็ได้ ในการออกโฉนดที่ดินจะต้องตรวจสอบแผนผังในการจัดแปลงใหม่และบัญชีรายชื่อให้ตรงกับผลการรังวัดออกโฉนดที่ดินตรงตามตำแหน่งแผนผังหรือไม่ จะต้องตรวจสอบว่า หลักฐานเดิมตรงตามแผนผังหรือไม่

### ขุมความรู้

1. พิจารณาปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินในเขตจัดรูปที่ดิน
2. ตรวจสอบเอกสารอย่างละเอียดรอบคอบ
3. อำนวยความสะดวกให้แก่ส่วนราชการ

### แก่นความรู้

ตรวจสอบ พิจารณาปัญหาข้อกฎหมาย ให้ความสะดวก การออกโฉนดในเขตจัดรูปที่ดิน

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

1. พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 1 พ.ศ. 2518
3. กฎกระทรวงฉบับที่ 2 พ.ศ. 2518
4. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

พ.ศ. 2519

## เรื่อง “ไปตามขั้นตอน”

ชื่อผู้เล่า นายธานี บัวตูม

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดตราด ส่วนแยกแหลมงอบ

การออกโฉนดที่ดินบนเกาะช้างและเกาะกูด จังหวัดตราด เป็นเรื่องที่ต้องอาศัยระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ให้นักงานเจ้าหน้าที่ต้องนำมาปรับใช้ในการทำงาน เนื่องจากพื้นที่ที่เป็นเกาะ และปัจจุบันมีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจการท่องเที่ยว อาจเรียกได้ว่าเป็นอันดับต้น ๆ ของประเทศไทย เพราะมีความอุดมสมบูรณ์ทางด้านทรัพยากรธรรมชาติอยู่ครบทุกด้าน มีทั้งทะเล น้ำตก ภูเขา จึงเป็นแหล่งดึงดูดนักท่องเที่ยวจำนวนมากให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในเกาะช้างและเกาะกูด เป็นผลให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นกว่าในอดีตมากเป็นหลายเท่าตัว นักลงทุนเล็งเห็นความเจริญทางด้านเศรษฐกิจ จึงหันมาซื้อที่ดินบนเกาะเพื่อก่อสร้างเป็นแหล่งท่องเที่ยว มีทั้งโรงแรมและรีสอร์ทเกิดขึ้นจำนวนมาก เมื่อมีการลงทุนเข้ามาจึงทำให้เกิดความต้องการเอกสารสิทธิในที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของนักลงทุนเป็นจำนวนมาก แต่ปัญหาหนึ่งที่เกิดขึ้นบนเกาะช้างและเกาะกูด เป็นปัญหาที่ไม่สามารถแก้ไขให้สำเร็จลุล่วงไปจนสามารถออกเอกสารสิทธิในที่ดินได้ สาเหตุก็คือ พื้นที่บนเกาะช้างบางส่วนทางด้านเหนือของเกาะ ได้มีมติคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้กระทรวงกลาโหมสงวนไว้ใช้ในราชการกองทัพเรือมีพื้นที่ประมาณครึ่งหนึ่งของเกาะ แต่จะมีพื้นที่ส่วนที่เว้นไว้ไม่ได้สงวนไว้คือบริเวณที่ราบหมู่บ้านคลองสน โดยสงวนไว้เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2510 ส่วนเกาะกูดนั้นจะมีการสงวนไว้ใช้ในราชการกองทัพเรือทั้งเกาะ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อปี 2510 และปี 2513 ดังนั้น การออกเอกสารสิทธิในที่ดินสำหรับพื้นที่เกาะช้างบางส่วนกับพื้นที่เกาะกูดทั้งหมด จึงเป็นการขอลออกเอกสารสิทธิในที่ดินของรัฐ ซึ่งมีขั้นตอนต้องนำเรื่องราวการรังวัดออกเอกสารสิทธิเข้าสู่ที่ประชุมของคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดตราด (ก.บ.ร.จังหวัดตราด) เพื่อให้พิจารณาพิสูจน์สิทธิครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐตามหลักเกณฑ์การพิสูจน์สิทธิที่ดิน ก.บ.ร.กำหนด ซึ่งในที่นี้จะขอเขียนถึงการขอลออกโฉนดที่ดินบนเกาะช้างเท่านั้น โดยการขอลออกโฉนดที่ดินของราษฎรบนเกาะช้างนั้น จะมีหลักฐานที่ราษฎรนำมาขอลออกโฉนดที่ดินประกอบไปด้วย ส.ค.1 และ น.ส.3 ก เท่านั้น ส่วนที่ดินที่ไม่มีหลักฐาน ราษฎรบนเกาะจะมีการเสียภาษีบำรุงท้องที่ให้กับทางเทศบาลตำบลเกาะช้าง ซึ่งปัจจุบันเทศบาลตำบลเกาะช้างจะไม่รับเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินที่ไม่มีหลักฐานที่ดิน จะรับเสียภาษีบำรุงท้องที่เฉพาะราษฎรที่มีหลักฐานที่ดินเท่านั้น เมื่อราษฎรนำหลักฐาน ส.ค.1 หรือ น.ส.3 ก มายื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินแล้วช่างรังวัดจะออกไปทำการรังวัดพิสูจน์สอบสวนสิทธิ์ตามขั้นตอนจนกระทั่งมีการประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน งานด้านทะเบียนก็จะให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการลงรูปแปลงที่ดินที่รังวัดได้ใน

ระวางเพื่อประกอบการอ่านแปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศของ กบร.กลาง สำหรับพื้นที่เกาะ  
ข้างจะใช้ผลการอ่านแปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ.2510 เพื่อคำนวณพื้นที่ส่วนที่มีการ  
อ่านแปล ว่าที่ดินแปลงที่ขอกออกโฉนดที่ดินนั้น เมื่ออ่านแปลตีความภาพถ่ายทางอากาศแล้วจะมี  
พื้นที่ส่วนที่มีร่องรอยการทำประโยชน์เป็นจำนวนเท่าใดหรือมีพื้นที่ส่วนที่ไม่มีร่องรอยการทำ  
ประโยชน์เป็นจำนวนเท่าใด เสร็จแล้วงานด้านทะเบียนจะสรุปผลการอ่านแปลตีความภาพถ่าย  
ทางอากาศพร้อมทั้งสรุปความเป็นมาของที่ดินว่ามีการครอบครองต่อเนื่องกันมาอย่างไร ตั้งแต่  
เมื่อใด เพื่อส่งให้กับกลุ่มงานวิชาการของสำนักงานที่ดินจังหวัดตราด เพื่อใช้ข้อมูลนำเข้าสู่ที่  
ประชุมของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดตราด(ก.บ.ร.จังหวัดตราด)  
ต่อไป เมื่อที่ประชุม ก.บ.ร. ได้อนุมัติให้สามารถออกโฉนดที่ดินได้ ก็จะมีการส่งรายงานการประชุม  
ให้กับหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐพิจารณาต่อไป แต่  
ในช่วงเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่มีการนำเข้าสู่ที่ประชุม ก.บ.ร. ยังไม่มีการให้ความเห็นของหน่วยงาน  
ดังกล่าวว่าเห็นด้วยกับมติของ ก.บ.ร.จังหวัดหรือไม่ ดังนั้น สำนักงานที่ดินจังหวัดตราด ส่วนแยก  
แหลมงอบ จึงยังไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้กับราษฎรที่ขอกออกโฉนดที่ดินในพื้นที่เกาะข้างส่วน  
ที่มีการสงวนไว้ใช้ในราชการกองทัพเรือได้แต่อย่างใด ซึ่งกรณีนี้ได้มีการร้องเรียนของราษฎรเกาะ  
ข้างไปยังคณะกรรมการสิทธิมนุษยชน ว่าให้มีการยกเลิกมติคณะรัฐมนตรีที่ประกาศสงวนที่ดิน  
ทางด้านเหนือของเกาะข้างไว้ใช้ในราชการกองทัพเรือ ในส่วนของผู้เขียนได้เคยเข้าร่วมประชุม  
ของคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนด้วย ซึ่งได้มีการเชิญตัวแทนของราษฎรเกาะข้างเข้าไปชี้แจง  
เหตุผลให้ที่ประชุมทราบ และได้มีการเดินทางไปที่เกาะข้าง เพื่อตรวจสอบในพื้นที่จริงด้วย แต่  
ขณะนี้ก็ยังไม่มีความคืบหน้าในการออกโฉนดที่ดินในพื้นที่เกาะข้างด้านเหนือแต่อย่างใด ส่วนอีก  
ประเด็นหนึ่งก็คือ ราษฎรเกาะข้าง จะมีความเข้าใจว่าเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดิน  
ให้กับนักลงทุนโดยไม่ต้องมีการนำเรื่องรื้อผ่านขั้นตอนของ ก.บ.ร. ส่วนที่ดินของราษฎรต้องมีการ  
นำเข้าสู่กระบวนการของ ก.บ.ร. เสียก่อนจึงจะสามารถออกโฉนดที่ดินได้ ซึ่งเป็นความเข้าใจที่  
คลาดเคลื่อนของราษฎร ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องชี้แจงให้กับราษฎรฟังอยู่บ่อยครั้ง

ข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าได้นำหลักจรรยาบรรณของข้าราชการเข้ามา  
ประกอบใช้ในการทำงานมิให้เกิดปัญหาข้อร้องเรียนต่อเจ้าหน้าที่ได้ว่ามีความไม่บริสุทธิ์ในการ  
ปฏิบัติหน้าที่ โดยเป็นหลักแห่งการเสมอภาค การทำงานใดๆ ให้มีความเสมอภาคไม่ว่าจะเป็น  
ราษฎรหรือนักลงทุนก็ต้องทำตามลำดับขั้นตอนเหมือนกัน มิใช่เป็นการทำเพื่อหวังผลตอบแทน  
เพราะการออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐนั้น ไม่ว่าจะเป็นที่ดินของบุคคลใดก็ต้องมีการนำเข้าสู่  
กระบวนการของ ก.บ.ร. ด้วยกันทั้งสิ้น หากไม่มีการนำเข้าสู่กระบวนการของ ก.บ.ร. ก็จะเป็นการ  
ออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งก็ต้องมีการดำเนินการแก้ไขเพิกถอนต่อไป ซึ่งผลที่  
ตามมาพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้กระทำไปก็ต้องร่วมรับผิดชอบด้วยทั้งความเสียหายทางแพ่ง

อาญาและวินัยราชการ แต่หากกระทำด้วยความบริสุทธิ์ใจก็ไม่จำเป็นต้องไปห่วงไหวกับคำครหาต่าง ๆ

### **ขุมความรู้**

1. ศึกษาและตรวจสอบปัญหาอย่างละเอียด
2. ชี้แจงทำความเข้าใจต่อประชาชนผู้มาขอรับบริการ
3. ปฏิบัติตามขั้นตอนและยึดมั่นในกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้องข้อกับเรื่อง

ดำเนินการ

### **แก่นความรู้**

“ใส่ใจในปัญหา นำพาต่อการทำความเข้าใจ สร้างความพึงพอใจแก่ประชาชน”

### **กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เรื่องการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย)
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (ที่ดินที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดิน)
3. มาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
4. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719/ว 39814 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2540

## เรื่อง ๐ อย่างนี้จึงต้องถอน

**ชื่อผู้เล่า** นางสาวนงคัลักษณ์ รัตนพันธุ์

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ถือสิทธิครอบครองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉะนั้น การพิจารณาเพื่อดำเนินการ จำเป็นต้องใช้ความละเอียดรอบคอบและระมัดระวัง ข้อเท็จจริงต้องถูกต้องชัดเจน การบังคับใช้ระเบียบกฎหมายต้องแม่นยำ จึงมีกรณีที่น่าจะเป็นประโยชน์สำหรับผู้ปฏิบัติงานพิจารณาออกโฉนดที่ดิน ที่จะนำไปปรับใช้เพื่อป้องกันและระมัดระวังมิให้เกิดความผิดพลาด จนนำไปสู่การเพิกถอนโฉนดที่ดินได้ในระดับหนึ่ง...

โดยเป็นเรื่องที่จังหวัดแห่งหนึ่ง รายงานข้อเท็จจริงกรณีร้องเรียนว่ามีการออก น.ส.3 ทับหนองน้ำสาธารณประโยชน์ โดยการนำ น.ส.3 ซึ่งออกจาก ส.ค.1 ที่แจ้งการครอบครองเมื่อ พ.ศ. 2498 ไปยื่นขอออกโฉนดที่ดิน ปรากฏว่าผู้ใหญ่บ้านและราษฎรในพื้นที่ คัดค้านการออกโฉนดที่ดิน อ้างว่าออกทับหนองน้ำสาธารณประโยชน์ ได้มีการตั้งคณะกรรมการระดับอำเภอ และระดับจังหวัด ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ ปรากฏว่าที่ดินดังกล่าว เป็นหนองน้ำสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน และที่ประชุม กบร.จังหวัด... มีมติให้ใช้ระวางภาพถ่ายทางอากาศ เพื่ออ่าน แปล ตีความ พิสูจน์สิทธิ ซึ่งผลการอ่านแปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งถ่ายเมื่อ พ.ศ. 2497 ปรากฏว่าที่ดินมีสภาพเป็นหนองน้ำ (W1) บริเวณรอบหนองน้ำ มีคันไม้ขึ้นปกคลุม มีสภาพเป็นป่าพรุ (F1) บริเวณใกล้เคียงสภาพโดยทั่วไปใช้ประโยชน์ที่ดินในการทำนา (A1) กบร.จังหวัด... มีมติให้ดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดินหนองน้ำสาธารณประโยชน์ แล้วครอบรูปผลการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง กับ น.ส.3 เพื่อให้รู้ว่าที่ดินทับกันแค่ไหน เพียงใด เพื่อพิจารณาเพิกถอน น.ส.3 ในส่วนที่ทับหนองน้ำสาธารณประโยชน์ อำเภอได้ยื่นออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง โดยอาศัยหลักฐานทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ ซึ่งระบุใช้ประโยชน์สำหรับคนและสัตว์ใช้น้ำบริโภค สอบสวนผู้ปกครองท้องที่และบุคคลสูงอายุ ต่างยืนยันว่าการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ถูกต้องตามขอบเขตหนองน้ำสาธารณประโยชน์เดิมที่ชาวบ้านใช้ประโยชน์ร่วมกันมาก่อนแล้ว เจ้าของที่ดิน น.ส.3 คัดค้านการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง โดยอ้างว่ามีหลักฐาน น.ส.3 คณะกรรมการตรวจสอบสิทธิในที่ดินของผู้คัดค้าน ตามกฎกระทรวงฯ มีความเห็นว่า ส.ค.1 แจ้งทับหนองน้ำสาธารณประโยชน์ น.ส.3 ซึ่งออกโดยอาศัย ส.ค.๑ ดังกล่าว จึงเป็น น.ส. 3 ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากบางส่วนของทับหนองน้ำสาธารณประโยชน์ และได้้นำเรื่องเสนอต่อ กบร.



จังหวัด... พิจารณาให้ความเห็นอีกครั้ง โดย กพร.จังหวัด...มีมติว่าบริเวณที่ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เป็นที่สาธารณประโยชน์ประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (2) ให้แก้ไข น.ส.3 ส่วนที่ทับที่สาธารณประโยชน์ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จังหวัดพิจารณาเห็นว่า น.ส.3 ออกไปโดยคลาดเคลื่อนจริง จึงได้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินดำเนินการแก้ไข น.ส.3 ให้ถูกต้อง ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการครบถ้วนตามขั้นตอนที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ จนกระทั่งได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน สั่งให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส.3 ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากบางส่วนได้ออกทับหนองน้ำสาธารณประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ของราษฎรมานาน จึงเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2497) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ที่ใช้บังคับในขณะนั้น และแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งฯ ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 และสามารถยื่นคำฟ้องต่อศาลปกครอง ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542

#### **ขุมความความรู้**

1. ตรวจสอบและหาข้อมูลการออก น.ส.๓ ที่ออกโดยอาศัย ส.ค.๑ และประวัติที่ดินสาธารณประโยชน์
2. เปรียบเทียบ ส.ค.๑ กับที่ดินสาธารณประโยชน์ เพื่อหาผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง
3. ใช้ประสบการณ์และกฎระเบียบ ประกอบการตัดสินใจ
4. ประสานงาน/ขอความร่วมมือจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง โดยแจ้งจุดประสงค์และประเด็นหลักที่ต้องการต่างๆเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนโดยเร็ว
5. รวบรวมข้อมูลข้อเท็จจริง พร้อมทั้งสรุปผลโดยอาศัยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. เสนอผู้มีอำนาจตัดสินใจ ทำคำสั่งแก้ไข น.ส.๓ ที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อน

#### **แก่นความรู้**

ตรวจสอบแสวงหาข้อเท็จจริง ใช้ประสบการณ์ ประสานงานขอความร่วมมือ รวบรวมสรุปผล พิจารณานบนพื้นฐานของหลักกฎหมาย และขั้นตอนสุดท้ายได้นำเสนอผู้มีอำนาจตัดสินใจให้ความเห็นชอบ

#### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 59 มาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2497) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2516) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 45 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
4. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539
5. พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542
6. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0729.2/ว 21179 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2545 เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
7. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ว 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

## เรื่อง ☞ <อิกก็ปีก็ต้องรอ>

**ชื่อผู้เล่า** นางสาวนิภาพงษ์ ปัญญาวิราภรณ์

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาสี่คิ้ว

มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 เมษายน 3539 ใ้ราษฎรที่มีหลักฐาน ที่อาศัยและทำกินอยู่ในเขตที่ราชพัสดุที่ใช้ในกรมราชทัณฑ์เรือนจำกลางคลองไผ่ให้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน โดยนำเรื่องเข้าสู่กระบวนการของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) พิจารณา จากมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว ทำให้ราษฎรนำหลักฐาน ส.ค.1 มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายร้อยราย กปร. จังหวัดมีปัญหาในการพิจารณาเนื่องจากผู้ขอบางราย นำรังวัดเกินหลักฐาน ส.ค.1 เป็นจำนวนมาก จึงมีมติให้ตั้งคณะทำงานพิจารณาคำแห่งที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.1 โดยมีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ผู้แทนเรือนจำกลางคลองไผ่ ผู้ปกครองท้องที่ และธนารักษ์เป็นคณะทำงาน ในการพิจารณาคำแห่งที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.1 ของคณะทำงาน จะมีความเห็นขัดแย้งกัน เพราะคณะทำงานบางท่านเห็นว่าเมื่อมีการอ่านแปลตีความภาพถ่ายทางอากาศมาแล้ว ก็ควรจะออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอตามที่มีร่องรอยการทำประโยชน์มาก่อน เนื่องจาก การอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศ จะมีผู้ขอบางคนไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์นำออกโฉนดที่ดินไม่ได้ ข้าพเจ้าได้เข้าร่วมประชุมด้วยเห็นว่า หากมีการพิจารณากำหนดตำแหน่งที่ดินตามวิธีการดังกล่าว จะทำให้การพิจารณาออกเอกสารสิทธิไม่เป็นไปตามระเบียบและกฎหมาย จึงได้เสนอความเห็นและอธิบายถึงระเบียบและข้อกำหนดในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ผู้เข้าร่วมประชุมเข้าใจ และชี้ให้เห็นว่า หากมีการร้องเรียนหรือผู้ขอฟ้องร้องต่อศาล ก็จะมีข้อครหา ข้อกล่าวหาได้ ในที่สุดคณะทำงานก็ได้ยินยอมและยอมรับที่จะพิจารณาคำแห่งที่ดินโดยยึดตามหลักกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

### ขุมความรู้

1. ใช้ประสบการณ์จากการเป็นเจ้าหน้าที่การเงิน คือ ความละเอียด รอบคอบ ไม่มองข้ามจุดเล็กๆ ในการวิเคราะห์ข้อมูล
2. ศึกษาระเบียบกฎหมาย เนื่องจากยังขาดประสบการณ์ เพื่อให้การทำงานสำเร็จในการสื่อสารกับคณะทำงาน
3. รับฟังความคิดเห็นจากคณะทำงานและวิเคราะห์ข้อมูลอย่างรอบด้าน
4. ประสานงานเพื่อลดความเห็นที่ขัดแย้ง โดยอธิบายถึงระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างมีเหตุผล

5. ทำให้คณะทำงานที่เกี่ยวข้องยอมรับและปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดิน เพราะหากมีการร้องเรียนหรือฟ้องศาล ก็สามารถตอบคำถามได้หรือข้อร้องเรียนได้อย่างมีหลักการและเหตุผลที่ชอบธรรม

6. ยึดหลักของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องในการตัดสินใจกำหนดตำแหน่งของที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.1

7. วางตนให้เป็นกลางในการตัดสินใจและมีความตั้งใจจริงที่จะแก้ไขปัญหาและเป็นหลักในการทำงาน

### **แก่นความรู้**

หมั่นศึกษาความรู้ ควบคุมคุณธรรม รับฟังความคิดเห็น มีความเป็นกลาง ทำงานอย่างมีขั้นตอน ไม่ตัดทอนระเบียบ

### **กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และหนังสือเวียน**

1. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719/ว 39814 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2540 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ว 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

## เรื่อง ☞ “รวมกันเราอยู่”

**ชื่อผู้เล่า**           นางนวพร ไชยภักดิ์

**ตำแหน่ง**           นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

เมื่อครั้งที่ข้าพเจ้าดำรงตำแหน่ง นักวิชาการที่ดิน 6 หัวหน้างานทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม 2 สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง ได้ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการพิจารณาเรื่องออกโฉนดที่ดินมากมายหลายอย่างด้วยกัน แต่ที่จำได้ดีและไม่เคยลืมเลยแม้ว่าเวลาจะผ่านไปหลายปีแล้วก็ตาม และทำให้ข้าพเจ้าต้องบันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้เพื่อเป็นกรณีศึกษา และนำไปเล่าสู่ให้น้อง ๆ ชาวดินรุ่นหลังได้รับฟัง ถึงแม้ว่าเรื่องการออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการก็ตาม แต่มีส่วนเกี่ยวข้องเมื่อมีเหตุการณ์ให้ต้องทำการแก้ไขเนื้อที่รูปแผนที่โฉนดที่ดินแปลงนี้ และทำให้ต้องใช้เวลา ใช้ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายตัว ในการดำเนินการตลอดจนใช้วาทศิลป์ในการดำเนินการด้วย

เรื่องเกิดขึ้นเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๔๐ องค์การบริหารส่วนตำบลต้นธงชัย ได้นำหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง(น.ส.ล.) เลขที่ ๒๒๖๐/๒๕๐๙ ตำบลต้นธงชัย อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง จำนวนเนื้อที่ ๒-๓-๘๒ ไร่ ซึ่งเป็นที่สำหรับใช้ในราชการกระทรวงมหาดไทย จังหวัดลำปาง (ป่าช้าบ้านธง) ยื่นคำขอรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง ผลการรังวัดได้เนื้อที่ ๒-๓-๘๓ ไร่ มากกว่าเดิม ๐-๐-๐๑ ไร่ รูปแผนที่ตรงกันกับรูปแผนที่เดิมอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ย พบหลักเขตเดิมจำนวน ๒ หลัก หลักเขตด้านทิศเหนือสูญหาย สภาพที่ดินขณะทำการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่มีสภาพเป็นที่ตั้งศูนย์พัฒนาตำบล ไม่ได้ใช้ประโยชน์เป็นที่ป่าช้าแต่อย่างใด น.ส.ล. แปลงนี้เดิมไม่ได้นำรูปแผนที่ลงระวางเนื่องจากยังไม่มีระวางใช้ในราชการ เมื่อมีการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ได้นำรูปแผนที่ลงที่หมายในปรากฏว่าอยู่ในระวางหมายเลข ๒๗ ต. ๒๙ อ. ๙,๑๐ ซึ่งพิมพ์ใช้ในราชการเมื่อปี พ.ศ.๒๕๑๔ ปรากฏว่าทับโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๔๑๔๙ เลขที่ดิน ๑๕๘ และได้มีนายยืน ตาจีน และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม คัดค้านการรังวัดโดยอ้างว่ามีการรังวัดรุกล้ำเข้าไปในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๔๑๔๙ เลขที่ดิน ๑๕๘ หน้าสำรวจ ๒๑๗๑ ตำบลต้นธงชัย อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ที่ตนเองเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นบางส่วนจำนวนเนื้อที่ ๐-๒-๔๐ ไร่ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๔๑๔๙ ได้ใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งตลาดสด

ข้าพเจ้าได้ทำการตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ แล้วปรากฏว่า

**หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ ๒๒๖๐/๒๕๐๙** ตำบลต้นธงชัย อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง มีการขึ้นทะเบียนที่สาธารณประโยชน์มาตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๔๙๖ และเมื่อได้รังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเมื่อปี พ.ศ.๒๕๐๘ ได้มีนายถาวร คิตติ ซึ่งเป็นผู้ริเริ่ม

ก่อตั้งตลาดสดได้ให้ถ้อยคำรับรองไว้ว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ป่าช้าบ้านธง และได้อาศัยที่ป่าช้าบ้านธงบางส่วนทำตลาดจริง และไม่คัดค้านยินยอมให้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้

**โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๔๑๔๙ เลขที่ดิน ๑๕๘ หน้าสำรวจ ๒๑๗๑ ตำบลต้นธงชัย อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง** ออกให้แก่นายเย็น ตาจีน, นายดาบตำรวจณรงค์ ศรีทะนันชัย, นายทูลชัยเนตร, นายศรีรัตน์ ใจฟู และนายมนัส ภักดี เมื่อวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๓๘ มีเนื้อที่ ๓-๒-๐.๗ ไร่ โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๑ เลขที่ ๑๕๑๔ หมู่ที่ ๙ ตำบลทุ่งฝาย อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ ๓-๒-๒๘ ไร่ มีชื่อหุ้นส่วนตลาดสดสามัคคี โดยสืบตำรวจเอกถาวร คิดดี เป็นเจ้าของที่ดินผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๓๘ สภาพที่ดินเป็นที่ตั้งตลาดสด เมื่อออกโฉนดที่ดินแล้วได้เนื้อที่มากกว่าหลักฐาน ส.ค.๑ จำนวน ๐-๐-๑๒.๗ ไร่ ในวันทำการรังวัดออกโฉนดที่ดิน เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตครบทุกด้าน โดยเฉพาะข้างเคียงด้านทิศใต้ที่จุดที่ดินศูนย์พัฒนาตำบลนั้นนายอำเภอเมืองลำปางในฐานะผู้ดูแลรักษาได้มอบอำนาจให้นายสมพงษ์ วิไลรัตน์ ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๑ ตำบลต้นธงชัย อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เป็นผู้ระวังชี้แนวเขตที่ดินแทน และได้ลงนามรับรองแนวเขตพร้อมทั้งให้ถ้อยคำรับรองไว้ว่า ตามที่เจ้าของที่ดินนำรังวัดปักหลักเขตที่ดินไว้ นั้น ถูกต้องแล้ว และไม่มีหลักเขตใดรุกล้ำศูนย์พัฒนาตำบล และที่สงวนหวงห้ามที่ทางราชการสงวนไว้แต่อย่างใด

จากหลักฐานเอกสารเห็นได้ว่าหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงมีการขึ้นทะเบียนไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๓๖ และเมื่อรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเมื่อปี พ.ศ.๒๕๐๘ นายถาวร คิดดี ซึ่งเป็นผู้ริเริ่มก่อตั้งตลาดสด ก็ให้ถ้อยคำรับรองว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ป่าช้าบ้านธง และได้อาศัยที่ป่าช้าบ้านธงบางส่วนทำตลาดจริง และไม่คัดค้านยินยอมให้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ ซึ่งนายถาวร คิดดี ได้แจ้ง ส.ค.๑ เมื่อปี พ.ศ.๒๕๓๘ ในชื่อว่า “หุ้นส่วนตลาดสดสามัคคี” เป็นจำนวนเนื้อที่ ๓-๒-๒๘ ไร่ และหุ้นส่วนคนอื่นได้นำ ส.ค.๑ ออกโฉนดที่ดินเมื่อปี พ.ศ.๒๕๓๗ เนื่องจากได้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องจากนายถาวร คิดดี โดยยึดถือแนวเขตที่ตั้งตลาดสดเป็นสำคัญ รวมถึงบุคคลอื่น ๆ ด้วย ที่เข้าใจว่าชอบเขตตลาดสดเป็นเช่นนั้นจริง จึงทำให้มีการรับรองแนวเขตจากตัวแทนของนายอำเภอเมืองลำปาง เมื่อมีการออกโฉนดที่ดินดังกล่าว จึงเป็นเหตุให้การออกโฉนดที่ดินทับเข้าไปในที่ดินของหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นบางส่วน

เมื่อหลักฐานเอกสารปรากฏโดยชัดเจน จึงได้มีการดำเนินการแก้ไขเนื้อที่รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๔๑๔๙ ตำบลต้นธงชัย อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง ในส่วนที่ทับกับ น.ส.ล. ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากเรื่องนี้เป็นเรื่องมีการทับกับที่ดินของรัฐ ก่อนที่จะดำเนินการแก้ไขเอกสาร ต้องนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัดลำปาง (ก.ป.ร.ส่วนจังหวัดลำปาง) พิจารณาให้ความเห็นอีกครั้งหนึ่งตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ แต่เพื่อความรอบคอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปางจึงได้แต่งตั้ง

คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งคณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้วมีความเห็น ให้แก้ไขเนื้อที่รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๔๑๔๙ ตำบลต้นธงชัย และให้นำเรื่องนี้นำเสนอต่อ คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัดลำปาง (ก.ป.ร.ส่วน จังหวัดลำปาง)

คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัดลำปาง (ก.ป.ร.ส่วนจังหวัดลำปาง) ได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๑ ที่ประชุมมีความเห็นให้ดำเนินการแก้ไขเนื้อที่รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๔๑๔๙ ตำบลต้นธงชัย

ในการดำเนินการแก้ไขเนื้อที่รูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน จะต้องมีการแจ้งให้เจ้าของที่ดิน ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินทราบและนำโฉนดที่ดินมอบให้เจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการแก้ไข ซึ่งเจ้าของที่ดิน ก็ได้ทำการคัดค้านไม่ยินยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้ ข้าพเจ้าในฐานะเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้ได้ทำการชี้แจงให้เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินทราบหลายครั้งหลายหนด้วยกัน ตลอดจนได้มีการเข้าไปประสานภายในพื้นที่เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวมีสภาพการทำประโยชน์เป็นตลาดสด จึงมีหุ้นส่วนจำนวนหลายคนด้วยกันและไม่เข้าใจว่าทำไมจะต้องทำการแก้ไขเนื้อที่รูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน ทั้งที่โฉนดที่ดินก็ออกมาโดยถูกต้องและทางราชการเป็นผู้ออกให้ ข้าพเจ้าได้ทำการชี้แจงถึงระเบียบข้อกฎหมายและนำพยานหลักฐานต่าง ๆ ให้ฝ่ายเจ้าของโฉนดที่ดินได้ทราบด้วยความตั้งใจจริง จนกระทั่งฝ่ายเจ้าของโฉนดที่ดินและหุ้นส่วนทั้งหลายต่างก็ยินยอมและนำโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือมอบให้เจ้าหน้าที่เพื่อทำการแก้ไขให้ถูกต้องตามความเป็นจริงต่อไป ซึ่งกว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นจนกระทั่งแก้ไขโฉนดที่ดินและมอบให้เจ้าของที่ดินรับโฉนดที่ดินคืนไปรายงานกรมที่ดิน เรื่องก็มาเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน ๒๕๔๖ โดยที่เจ้าของโฉนดที่ดินไม่เรียกร้องหรือฟ้องร้องเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด และไม่ทำให้เกิดการเสียหายแก่ทางราชการแต่อย่างใด

จากที่ข้าพเจ้าได้มาเกี่ยวข้องและได้ดำเนินการในเรื่องนี้จึงทำให้เกิดความรู้สึกว่า ไม่ว่าจะทำงานในด้านใดก็ตามสิ่งแรกที่เราจะต้องมีคือ การศึกษาระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนั้น ๆ และปฏิบัติให้ครบถ้วน โดยเฉพาะในเรื่องของการออกโฉนดที่ดิน นอกจากจะต้องดูหลักฐานประกอบทั้งในตัวของมันเองแล้วจะต้องดูหลักฐานแปลงข้างเคียงประกอบไปด้วย ในเรื่องนี้หากเจ้าหน้าที่ผู้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๔๑๔๙ ได้นำหลักฐานแปลงข้างเคียงทุกด้านมาตรวจสอบแล้ว จะไม่ทำให้เกิดกรณีออกโฉนดที่ดินทับกันแต่อย่างใดเลย เพราะหลักฐานในสารบบที่ดินของแต่ละแปลงได้มีประวัติความเป็นมาชัดเจน จึงทำให้ข้าพเจ้าทำงานต่อๆ มา ไม่ว่าจะเรื่องอะไรก็ตามจะต้องตรวจสอบให้แน่ชัด โดยเฉพาะในเรื่องของสภาพการทำประโยชน์ในปัจจุบันกับสภาพการทำประโยชน์ในขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งอาจจะไม่ตรงกัน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงและทำให้เกิดความเข้าใจผิดคลาดเคลื่อนขึ้นได้ และเมื่อเกิดปัญหาขึ้นแล้ว การแก้ไขปัญหาและการเจรจากับฝ่ายผู้เสียเปรียบเจ้าหน้าที่จะต้องทำด้วยความถูกต้องจริงใจ และชัดเจน เพื่อให้ยอมรับและไม่เกิดการฟ้องร้องกันขึ้น

## ขุมความรู้

1. ตรวจสอบหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่สอบสวนด้วยความละเอียด และรอบคอบ
2. มีความอดทน มุ่งมั่น ตั้งใจจริงในการสืบหาข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ความชัดเจนและความถูกต้องในการพิจารณาเรื่อง
3. มีจิตสำนึกในการให้บริการ
4. ใช้เทคนิคในการเจรจาต่อรอง และชี้แจงด้วยความสุภาพ อ่อนน้อม
5. ยึดมั่นในความถูกต้อง

## แก่นความรู้

“ละเอียดรอบคอบ ตรวจสอบโปร่งใส ใส่ใจในบริการ”

## กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เรื่องการออกโฉนดที่ดิน)
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
3. มาตรา 8 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เรื่องการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง)
4. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719/ว 39814 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2540 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ
5. มาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เรื่องการแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)



## เรื่อง ออกโฉนดที่ดินในบริเวณที่หนองม้า

ชื่อผู้เล่า นายปรีชา พรหมมา

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สังกัดสำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์

ที่ดินนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญขั้นมูลฐานในการดำเนินชีวิตของมนุษย์ เป็นทรัพย์สินที่มีค่ามากแต่มีอยู่อย่างจำกัด การออกเอกสารสิทธิในที่ดินถือเป็นหน้าที่หลักของงานกรมที่ดิน เนื่องจากปัญหาต่าง ๆ ของประชาชนส่วนใหญ่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองหรือมีก็น้อยไม่เพียงพอต่อการประกอบอาชีพ การออกเอกสารสิทธิในที่ดินเป็นการให้กรรมสิทธิ์แก่ประชาชนผู้ถือครองที่ดิน เมื่อมีกรรมสิทธิ์แล้วก็มีเหตุปัจจัยที่มากกระทบสิทธิ เป็นต้นว่า การแย่งกรรมสิทธิ์ การคัดค้านสิทธิ การรุกล้ำสิทธิ ในที่ดินของประชาชน การดำเนินการในส่วนนี้จำเป็นต้องอาศัยองค์ความรู้ทางด้านกฎหมาย รัฐศาสตร์ และศิลปศาสตร์ เป็นหลักในการพิจารณาปฏิบัติหน้าที่

เรื่องที่ข้าพเจ้าจะเล่าต่อไปนี้เป็นประสบการณ์จริงที่ได้จากการปฏิบัติหน้าที่ในขณะดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 2 เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2552 มีเรื่องเล่าดังนี้

1. ข้อเท็จจริงของเรื่องเล่านี้ที่ดินที่นำมาออกโฉนดเป็นหลักฐาน ส.ค.1 แจกการได้มาและทำประโยชน์โดยการก่อสร้างมาเองเมื่อปี พ.ศ. 2488 ที่ดินอยู่ใกล้บริเวณที่สาธารณประโยชน์ซึ่งชาวบ้านเรียกกันว่า ..“หนองม้า” และยังไม่มีการออก น.ส.ด.

2. เจ้าของที่ดินได้มาติดต่อขอทราบรายละเอียดในการออกโฉนดที่ดินว่า ทำไมถึงออกโฉนดที่ดินให้ช้ามาก ทั้งที่มีหลักฐานที่ดิน ส.ค.1 และได้ครอบครองมานานหลายชั่วอายุคน ทั้งได้ดำเนินการตามขั้นตอนของระเบียบกฎหมายทุกประการแล้วทำไมถึงยังไม่ได้รับโฉนดสักทีในเรื่องนี้ได้ชี้แจงตอบข้อกฎหมายให้ฟังว่า ในการออกโฉนดที่ดินมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา 3 ประการ คือ ประการแรกท่านในขณะที่แจ้งการครอบครองต้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ประการที่สองที่ดินแปลงที่นำมาขอออกโฉนดที่ดินต้องถูกต้องตรงแปลง ประการที่สามไม่เป็นที่หวงหวงห้าม ในการพิจารณาออกโฉนดที่ดินต้องครบองค์ประกอบทั้งสามข้อนี้ถึงจะออกโฉนดที่ดินให้กับท่านได้

3. ประเด็นปัญหาในเรื่องเล่านี้ มีข้อพิจารณาว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดเป็นที่ยหวงหวงห้ามหรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้เจ้าของที่ดินได้ยืนยันหนักแน่นว่าไม่เป็นที่ยหวงหวงห้ามโดยอ้างว่าได้ครอบครองมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2488 ได้ชี้แจงข้อกฎหมายให้ฟังว่าแม้ท่านจะได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับปี พ.ศ. 2497 ก็จริง “แต่การแจ้งการ

ครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ 'ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด' ประกอบกับพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 กำหนดว่าราษฎรที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาแล้วก่อนใช้พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ให้ออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ครอบครองได้ แรก ๆ ก็ไม่ยอมรับอ้างว่าถ้าไม่ก่อให้เกิดสิทธิแล้วกฎหมายกำหนดให้ผู้ครอบครองที่ดินไปแจ้ง ส.ค.1 ทำไม และได้ตอบชี้แจงไปว่า ถ้อยคำที่กฎหมายกำหนดเพิ่มเติมขึ้น อธิบายความว่า ถ้าที่ดินของท่านที่นำมาแจ้ง ส.ค.1 อยู่ในเขตที่ดินของรัฐและการเป็นที่ของรัฐนั้น นอกจากเป็นโดยสภาพการใช้ประโยชน์แล้ว ยังเป็นโดยผลของกฎหมายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการสงวนหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า พ.ศ. 2478 นั่นก็คือ ส.ค.1 ท่านแจ้งว่าได้ครอบครองทำประโยชน์มาแต่ พ.ศ. 2488 ในขณะที่มีการสงวนหวงห้ามมาก่อนปี พ.ศ. 2478 แม้จะครอบครองมาก่อนปี พ.ศ. 2497 แต่ครอบครองหลังปี พ.ศ. 2478 จึงได้ข้อสรุปว่า การแจ้ง ส.ค.1 ของท่านไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ท่านแต่อย่างใด เนื่องจากนำที่ดินของรัฐไปแจ้ง ส.ค.1 เท่ากับไม่มีการแจ้ง ส.ค.1 **เรื่องเล่านี้จึงจบลงที่ว่า ถ้าที่ดินของท่านอยู่ในบริเวณที่หนองน้ำก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดให้ได้** จะต้องนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) เพื่อพิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลเสียก่อน แต่ถ้าเป็นกรณีว่ายังไม่แน่ใจว่าที่ดินอยู่ในหนองน้ำหรือไม่ คือคาบเกี่ยวกับบริเวณที่สาธารณะก็ต้องเสนอเรื่องให้ อ.บ.ต เป็นผู้ดำเนินการออก น.ส.ด ให้เสร็จเสียก่อน ถึงจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้กับท่านได้

4. เมื่อได้ฟังคำชี้แจงแล้วเจ้าของที่ดินก็เข้าใจรับทราบปัญหา เกิดความเข้าใจและรู้สึกประทับใจในการทำงานของเจ้าหน้าที่ ที่สามารถชี้แจงตอบข้อสงสัยให้กระจ่าง

### ขุมความรู้

1. ชี้แจง ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอน กฎระเบียบการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอทราบ
2. ตรวจสอบเอกสารหลักฐานและตำแหน่งที่ดินให้แน่ชัด
3. นำปัญหาเข้าสู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิ

### แก่นความรู้

ตรวจสอบ ชี้แจงระเบียบ เทียบตำแหน่งที่ดิน สู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิ

### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และมาตรา 59
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ข้อ 14 (1) (4)

3. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินกรณีเป็นที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. 2551

4. หนังสือเวียนที่ นร 0601/223 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2534 เรื่อง ปัญหาการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการแจ้งการครอบครองในเขตอุทยานแห่งชาติตะรุเตา จังหวัดสตูล และหนังสือที่ มท 0719/ว 3957 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2540 เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

## เรื่อง <จากที่นาสู่สันดอย>

**ชื่อผู้เล่า** นายประสิทธิ์ เรียงทองกลาง

**ตำแหน่ง** นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

เมื่อปี พ.ศ. 2545 ครั้งที่ได้ไปช่วยราชการที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาแม่แตง ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ป่าไม้ถาวรของชาติและที่ป่าสงวนแห่งชาติ สภาพพื้นที่เป็นที่ภูเขา สลับกับพื้นราบที่มีอยู่เล็กน้อย ทิศเหนือจดอำเภอไชยปราการ ทิศใต้จดอำเภอแมริม ทิศตะวันออกจดอำเภอพร้าว และทิศตะวันตกจดอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ข้าพเจ้าได้รับมอบหมายงานรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่รายหนึ่ง ผู้ขอรังวัดเป็นข้าราชการตำรวจยศพันตำรวจโท และเป็นเพื่อนกับนักการเมืองท้องถิ่น รู้จักมักคุ้นกับข้าราชการกรมที่ดินหลายคนส่วนใหญ่ก็เป็นระดับสูง ในเรื่องรังวัดข้าพเจ้าได้ตรวจดูเรื่องเพื่อจัดเตรียมเอกสารและบันทึกต่างๆที่ต้องใช้ในการรังวัด เป็นการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค.1 เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่เศษ เมื่อถึงวันนัดรังวัด ข้าพเจ้าพร้อมคนงานรังวัดได้ออกไปรังวัดตามวันเวลาที่ได้นัดหมายไว้ ออกเดินทางไปถึงที่ดินพร้อมกับเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัด ถึงที่ดินที่ทำการรังวัดพบเจ้าของที่ดินข้างเคียงและผู้ปกครองท้องที่ที่อยู่ แต่เจ้าหน้าที่ป่าไม้ไม่มา ผู้ขอรังวัดจึงได้ให้ถ้อยคำว่าจะขอรังวัดปักหลักเขตไปเพียงฝ่ายเดียวก่อน ข้าพเจ้าจึงทำการรังวัดตามความประสงค์ของผู้ขอรังวัด การรังวัดไม่มีเหตุขัดข้อง ข้าพเจ้าจึงได้เริ่มการสอบสวนเพื่อการลงนามในแบบพิมพ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดเพื่อการออกโฉนดที่ดิน เริ่มต้นก็รู้สึกแปลกๆผู้ใหญ่นบ้านได้รับการแต่งตั้งใหม่อายุไม่มากเท่าไร ตามหลักฐานเดิมเป็นหมู่ที่ 9 แต่ผู้ใหญ่นบ้านให้ถ้อยคำว่าจะปัจจุบันได้เปลี่ยนเขตการปกครองใหม่เป็นหมู่ที่ 12 ในตำบลเดียวกัน ข้างเคียงทิศเหนือจดลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ทิศใต้ที่นายกอง ทิศตะวันออกจดที่นายกอง ทิศตะวันตกจดลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ข้างเคียงรับรองเขตครบ สภาพที่ดินที่ทำการรังวัดนั้นทิศเหนือและทิศตะวันตกมีร่องน้ำ ทิศตะวันออกและทิศใต้มีทนายนายกองมาให้ถ้อยคำว่าจะรับให้มาจากนายกองผู้เป็นบิดาและลงนามรับรองเขตไว้ หากมองออกไปทางทิศตะวันออกประมาณ 100 ถึง 200 เมตร จะเห็นสายน้ำตกที่ไหลลงมาจากชอกภูเขาเป็นสายน้ำที่มีละอองน้ำกระจายออกมาสวยงามมาก ข้าพเจ้าได้นำระวางรูปถ่ายทางอากาศมาตรวจสอบด้วย ปรากฏว่าที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี ข้าพเจ้าดูเอกสารในเรื่อง ส.ค.1 ข้อความการทำประโยชน์อ่านไม่ได้ เลอะเลือน ตรวจสอบฉบับสำนักงานที่ดินแล้ว หาไม่พบ ข้าพเจ้าสอบถามหาผู้สูงอายุจากผู้ใหญ่นบ้านว่าบ้านท่านผู้สูงอายุนั้นอยู่ที่ไหนขอผมไปสอบถามอะไรหน่อย จากที่ดินที่ทำการรังวัดที่ดินโดยสภาพแล้วเป็นที่โล่งมีดินและหินสลับกันมีต้นไม้ป่าที่ดูแล้วเกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติมากกว่าครึ่ง ที่เหลือผู้ขอรังวัดให้ถ้อยคำว่าจะปลูกพืชล้มลุกตามฤดูกาล ในวันนั้นทำการรังวัดและสอบสวนจนหมดเวลาราชการ ผู้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจึงขอตัวกลับก่อน ข้าพเจ้าจึงได้ลงไปจากที่ดินที่ทำการรังวัด

ที่ดิน และขออนุญาตให้ผู้ใหญ่บ้านนัดผู้สูงอายุด้วยว่าพุงนี้เข้า เวลาประมาณเก้าโมงเช้าผมจะไปหา ในคืนนั้นข้าพเจ้าได้คำนวณและขึ้นรูปแผนที่แล้วเสร็จได้เนื้อที่ใกล้เคียง ส.ค.1 ระยะต่างจากเดิมเล็กน้อย ข้าพเจ้าได้ไปหาผู้สูงอายุในหมู่บ้านหมู่ที่ 9 นั้น 2 ท่าน ท่านผู้สูงอายุได้ให้ถ้อยคำที่เป็นประโยชน์มาก ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นไม่ได้อยู่ตรงตำแหน่งที่ดินที่ผู้ขอรางวัลออกโฉนดที่ดิน ข้าพเจ้าได้บันทึกถ้อยคำไว้ทั้งสองท่าน แต่มานึกซึ่งใจว่าหากเป็นอย่างที่ท่านผู้สูงอายุนั้นว่าไว้เราคงไม่ปลอดภัยแน่ๆ กลับมาสำนักงานที่ดินได้เขียนรายงานการรังวัดและส่งเรื่อง ได้เสนอความเห็นขอให้ฝ่ายทะเบียนตรวจสอบทะเบียนครอบครองก่อน ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบแล้วทะเบียนครอบครองส่วนนั้นขาดไม่สามารถตรวจสอบได้ จึงได้รับเสนอเจ้าพนักงานที่ดินฯ เพื่อขอตรวจสอบไปยังกรมที่ดิน ในเวลาที่รอคอยนั้นข้าพเจ้าได้ไปหาผู้ใหญ่บ้านคนเก่าๆ ท่านก็ได้เล่าให้ฟังว่า ที่ดิน ส.ค.1 แปลงนั้นเป็นที่นา แล้วจะขึ้นไปอยู่บนสันดอยได้อย่างไร ข้าพเจ้าได้ยินแล้วก็ชื่นขึ้นมาว่าเรื่องนี้น่าจะมีทางออกประมาณเดือนเศษ กรมที่ดินตอบหนังสือกลับมาพร้อมสำเนาทะเบียนการครอบครอง สรุปแล้วเป็นที่นาจริงๆ เจ้าพนักงานที่ดินฯจึงให้นักวิชาการที่ดินเข้าไปสอบสวนเพิ่มเติม และได้ทำหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินผู้ขอรางวัลต่อมาได้ทราบว่าผู้ขอรางวัลนั้นได้ยกเลิกคำขอไป

### **ขุมความรู้**

1. ให้ความรอบคอบ
2. ใช้ 2 หลักของวิชาชีพ คือ หลักจรรยาบรรณ และหลักพยาน
3. กล้าแสดงความคิดเห็น
4. ติดตามทุกปัจจัยที่เกี่ยวข้อง
5. ศึกษาหลักเกณฑ์การออกโฉนด
6. การออก “เป็นหมาย”
7. ผู้กมิตร
8. ขมิ้นมันฝักด้วยถ้อยคำเรียงเหตุการณ์

### **แก่นความรู้**

ละเอียด รอบคอบ ตอบทุกปัญหา ศึกษาฎระเบียบ

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. หลักจรรยาบรรณของช่างรังวัด
2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย
3. ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

## เรื่อง < โฉนดนี้เพื่อเธอ >

ชื่อผู้เล่า นางสาวปณิพร จันทิ

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

การออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐจากประสบการณ์ที่ผ่านมาจะต้องส่งเรื่องให้คณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กบร.จังหวัด) พิจารณาอยู่แล้ว ข้าพเจ้าขอยกเรื่องที่หญิงชราคนหนึ่งขอออกโฉนดที่ดิน เมื่อครั้งที่ข้าพเจ้าย้ายมารับราชการที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ต้นปี พ.ศ. 2548 ได้มีหญิงชราคนหนึ่งทูลเกล้าถวายฎีกาต่อพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เรื่องการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค.1 ในพื้นที่ตำบลภูเขาทอง อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื่องจากเจ้าหน้าที่ได้เสนอเรื่องว่า ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ เพราะ ส.ค.1 แปลงนี้ได้ถูกจำหน่ายแล้วโดยการออกโฉนดที่ดินไปแล้วในชื่อหลานชายของผู้หญิงคนนี้ และขณะนี้ที่ดินแปลงนี้ได้ขายและยกให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ (ที่ตั้งศาลสมเด็จพระนเรศวร)

ข้าพเจ้าจึงได้นำเรื่องมาตรวจสอบพบว่า ส.ค.1 มีชื่อมารดาของผู้หญิงนี้เป็นผู้แจ้งโดยระบุว่า เป็นที่อยู่อาศัย โดยในเรื่องออกโฉนดที่ดินมี ส.ค.1 ฉบับเจ้าของแนวเรื่อง และเมื่อตรวจสอบทะเบียนการครอบครองที่ดิน พบว่ามีการหมายเหตุว่า ออกโฉนดเล่มที่.....ไปแล้ว ข้าพเจ้าจึงได้ตรวจสอบสารบบไม่พบสูญหาย มีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบหาสาเหตุ ส่วนโฉนดที่ดินเป็นการหมายเหตุว่า โฉนดเป็นที่สาธารณประโยชน์หลังจากเจ้าของโฉนดที่ดินขายให้กับบุคคลที่ 2 ไปหลังจากที่ได้รับโฉนดที่ดินแล้ว

ข้าพเจ้าจึงได้ตรวจสอบรายงานการรังวัดและข้างเคียงรอบแปลงปรากฏว่า ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินใหม่กับที่ดินที่หลานชายได้นำทำการรังวัดไปแล้วตำแหน่งอยู่ห่างกันประมาณ 1 กิโลเมตร ข้าพเจ้าจึงได้ตรวจสอบข้างเคียงในเรื่องการรังวัดปรากฏว่า ตรงทุกด้านและได้เรียกผู้ขอมาสอบสวนเพิ่มเติม จึงพบว่า หญิงผู้นี้ได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้ต่อเนื่องมาจากมารดาผู้แจ้งอายุในขณะที่ขอออกโฉนดที่ดินประมาณ 80 ปี บ้านที่อาศัยอยู่เป็นบ้านเก่าที่ปลูกสร้างมาพร้อมกับ ส.ค.1 ฉบับจริง สอบสวนแล้วหญิงผู้นี้ไม่ทราบว่า หลานชายได้ออกโฉนดที่ดินไปได้อย่างไรในเมื่อไม่เคยส่งมอบ ส.ค.1 ให้ใคร เมื่อหญิงผู้นี้ยื่นยันและข้างเคียงสอดรับกัน ข้าพเจ้าจึงมั่นใจว่าหลักฐานที่ผู้ขอรังวัดตรงแปลงจริง ส่วนที่มีการหมายเหตุในทะเบียนครอบครองและ ส.ค.1 ฉบับสำนักงานว่า ออกโฉนดที่ดินไปแล้วเป็นการหมายเหตุไว้คลาดเคลื่อน สามารถแก้ไขใหม่ได้ จึงได้บันทึกข้อมูลและข้อเท็จจริงให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอได้ตามระเบียบและกฎหมายต่อไป

เรื่องนี้ เป็นเรื่องที่ข้าพเจ้ามีความภาคภูมิใจที่ได้คิดแก้ไขปัญหาและแก้ไขความทุกข์  
ของผู้หญิงชราคนหนึ่ง

### ขุมความรู้

1. ใช้ความละเอียด รอบคอบในการทำงาน
2. ยึดประโยชน์ของผู้รับบริการเป็นหลัก
3. ใช้วิชาความรู้ ประสบการณ์ที่สะสมมาช่วยในการแก้ปัญหา
4. มุ่งมั่นในการแก้ปัญหาไม่ปล่อยไปโดยไม่ใส่ใจใคร่ตรง
5. ตั้งข้อสังเกตเพื่อหาสาเหตุของปัญหา
6. ตรวจสอบระเบียบ ข้อกฎหมาย
7. สอบถาม/หาข้อมูลเพิ่มเติมจากเจ้าของที่ดิน
8. ปรึกษาผู้บังคับบัญชา
9. มีทักษะในการประสานงานที่ดี

### แก่นความรู้

มองต่างมุม ข่ຸมปัญหา  
ค้นหาความจริง อ้างอิงระเบียบ

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และหนังสือเวียน

1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้  
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
2. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532)

## เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในที่ดินสาธารณะประโยชน์ (คลองชายธง)

ชื่อผู้เล่า นายพรชัย กาญจนศิริพงศ์

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดชุมพร

ในขณะที่ข้าพเจ้ารับราชการในตำแหน่งหัวหน้างานนิติกรรม 2 สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เมื่อประมาณ ปี พ.ศ. 2547 ได้มีชาวบ้านนำ ส.ค.1 มายื่นขอออกโฉนดที่ดินและเมื่อชี้ระวางแล้วปรากฏว่า ตำแหน่งที่ดินในระวางอยู่ในที่ดินสาธารณะประโยชน์ (คลองชายธง) จึงได้ชี้แจงและแจ้งผู้ขอให้ทราบ แต่เมื่อผู้ขอ มีความประสงค์จะให้ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดพิสูจน์สอบสวนสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ก่อน จึงได้ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ์ บันทึกผู้ขอไว้เป็นหลักฐานและส่งเรื่องให้ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดให้ผู้ขอตามความประสงค์ ซึ่งเมื่อช่างรังวัดไปทำการรังวัดแล้วปรากฏว่า ได้เนื้อที่มากกว่าหลักฐานเดิมและรายงานว่ที่ดินแปลงนี้อยู่ในที่ดินสาธารณะประโยชน์ (คลองชายธง) ทั้งแปลง หลังจากรับเรื่องมาจากฝ่ายรังวัดแล้ว ฝ่ายทะเบียนก็ได้ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินมีกำหนด 30 วัน ตามระเบียบข้อกำหนด แต่ระหว่างดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินปรากฏว่า มีเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้มากมายกล่าวหาว่า เจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดินในที่ดินสาธารณะประโยชน์ (คลองชายธง) ให้แก่ผู้ขอ ซึ่งข้อเท็จจริงแล้วขั้นตอนการประกาศแจกโฉนดที่ดินเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการออกโฉนดที่ดินและที่ดินแปลงนี้จะต้องมีการดำเนินการนำเข้าสู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิ์ของ กพร.จังหวัด เนื่องจากในขณะนั้นกรมที่ดินยังไม่มีระเบียบ กฎหมายที่ชัดเจน ซึ่งต่อมารกรมที่ดินได้ออกระเบียบปี 2547 ขึ้นมา เพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง กรณีมีผู้ขอให้นำหลักฐานมายื่นขอออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินสาธารณะประโยชน์ ซึ่งปัจจุบันที่ดินแปลงนี้ได้มีการจำหน่าย ส.ค.1 ไปเรียบร้อยแล้ว

### ขุมความรู้

1. รู้กฎระเบียบเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน
2. ตรวจสอบเอกสารอย่างละเอียดรอบคอบ
3. ดำเนินการตามขั้นตอนของระเบียบปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
4. ชี้แจง อธิบาย ทำความเข้าใจให้ผู้เกี่ยวข้องทราบ

### แก่นความรู้

ชี้แจง อธิบาย ให้เข้าใจ ดำเนินการตามระเบียบและข้อกำหนด

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ว 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ



## เรื่อง ☞ไม่เป็นอย่างที่คิด

**ชื่อผู้เล่า** นายพิพัฒน์พงศ์ โภบแก้ว  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี

เมื่อครั้งดำรงตำแหน่งช่างรังวัดประจำสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ได้ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งในการรังวัดได้ทำการรังวัดรอบแปลง มีข้างเคียงได้มาระวางชี้แนวเขตปรากฏว่า มีข้างเคียงอยู่ด้านหนึ่งเป็นผู้หญิงสูงอายุคนหนึ่งมารับรองแนวเขตโดยมีหลักฐานเป็น ส.ค.1 ซึ่งข้าพเจ้าเรียนถามว่า ทำไมป่าไม้ไม่ไปขอออกเป็นโฉนดที่ดิน ป้าตอบด้วยความลำบากใจว่า ป้าไม่มีเงินที่จะไปขอออกเป็นโฉนดที่ดินได้ เพราะในความรู้สึกของป่าคิดว่า จะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากโดยป่าบอกว่า แปลงข้างเคียงกว่าจะได้ออกเป็นโฉนดที่ดินต้องเสียเงินประมาณ 6-7 หมื่นบาท จึงจะได้รับโฉนดที่ดิน

เมื่อได้รับรู้ปัญหาของป่าเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงแล้ว ข้าพเจ้าได้แนะนำว่า ในการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินนั้นไม่ได้เสียค่าใช้จ่ายมากอย่างที่คุณป่าคิด โดยค่าใช้จ่ายเป็นมัดจำค่ารังวัดประมาณ 600-700 บาท เท่านั้น ซึ่งต่อมาป่าก็ได้ไปขอรังวัดออกโฉนดที่ดินและเสียเงินมัดจำค่ารังวัด 750 บาท และข้าพเจ้าได้ไปทำการรังวัดให้ป่า การรังวัดไม่มีข้อขัดข้องแต่ประการใด ส.ค.1 ตรงแปลงที่ดิน และป่าได้รับโฉนดที่ดินไป แต่ก่อนที่ป่าจะกลับบ้าน ป้าได้เข้ามาพูดคุยกับข้าพเจ้าว่า ป้ารอเวลาที่รับโฉนดที่ดินมานานมาก วันนี้ได้รับโฉนดที่ดินที่รอมานานเป็นเวลากว่า 40 ปี และป่าก็กลับ หลังจากนั้นป่าก็ได้เขียนจดหมายด้วยลายมือของตัวเอง (ตัวหนังสือตัวใหญ่ๆ มาก) มาหาเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในขณะนั้น เนื้อความในจดหมายบอกเล่าถึงความรู้สึกเกี่ยวกับการทำงานของข้าพเจ้าว่า ให้ความรู้และความเข้าใจกับคุณป่ามาก จากภาพลักษณ์ที่คุณป่ามองคนของสำนักงานที่ดินว่า มีแต่จะเอาเงินจากชาวบ้าน คุณป่าบอกว่า ข้าพเจ้าเป็นคนดีที่สุดในหมู่ข้าราชการที่คุณป่ารู้จักมาซึ่งในปีนั้น ข้าพเจ้าได้รับการพิจารณาให้ได้รับการเลื่อนขั้นเงินเดือน 2 ขั้น จากจดหมายของป่าฉบับนี้

ในการทำงานนั้นเราต้องพูดคุยกับราษฎรให้ความเข้าใจ ให้ความจริงใจและปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบในหน้าที่ของตัวเองทำให้ผู้มาติดต่อเกิดความรู้สึกที่ดีต่อองค์กร (กรมที่ดิน)

### ขุมความรู้

- 1 ให้คำแนะนำ ชี้แจงทำความเข้าใจจนชาวบ้านชื่นชอบ
2. ผู้บังคับบัญชาตอบสนองการกระทำ

3. แสดงความมีน้ำใจ ความจริงใจของผู้ปฏิบัติ
4. ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมาย ให้ความเชื่อมั่นต่อประชาชน
5. ภาพพจน์ต่อองค์กร แบบอย่างการปฏิบัติงาน

### **แก่นความรู้**

ให้ความเข้าใจ เต็มใจให้บริการ ทำงานรวดเร็ว ให้เรียบริ่อย ทำหน้าที่ด้วยความเสมอภาค

### **กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

## เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ชื่อผู้เล่า ว่าที่ร้อยโท ภูติศ ศิริมาก

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเลย

เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2551 นายฉลอง เทพอินทร์ ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. 3 ก. เลขที่ 29 ตำบลนาดินดำ อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย จากการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดพบว่า ที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ (ป่าโคกผาดำ ป่าโคกหนองข่า และป่าภูบอบิด) และอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนั้น เจ้าหน้าที่จึงได้มีหนังสือแจ้งให้สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ 6 (อุดรธานี) ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่ป่าไม้ในเขตจังหวัดเลย และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลย ให้ไปร่วมตรวจสอบและระวางชี้แนวเขตที่ดิน ในวันที่ 6 สิงหาคม 2551 แต่ปรากฏว่าสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ 6 (อุดรธานี) ไม่ได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปร่วมตรวจสอบและระวางชี้แนวเขตที่ดิน แต่ได้ทำหนังสือ ที่ ทส 16170.6 /6579 ลงวันที่ 14 ตุลาคม 2551 แจ้งให้ทราบว่าเป็นที่กรมป่าไม้ได้มอบให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รับไปดำเนินการแล้ว จึงไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมป่าไม้อีกต่อไป ส่วนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลย ก็ไม่ได้ส่งเจ้าหน้าที่ออกไปร่วมตรวจสอบและระวางชี้แนวเขตที่ดินเช่นกัน เจ้าหน้าที่จึงได้ทำหนังสือถึงสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลย ตามหนังสือที่ ลย 0019.3/2230 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2552 เพื่อให้ออกไปตรวจสอบแนวเขตที่ดินและหลักเขตที่ดินที่ปักไว้ว่าถูกต้องหรือไม่ ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนี้ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดถือว่าไม่ประสงค์จะคัดค้านแนวเขตและการปักหลักเขตที่ดินรายนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการให้แก่ผู้ขอโดยไม่มีกรับรองเขตที่ดิน

เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2552 ฝ่ายรังวัดได้ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน เพื่อดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดิน และเจ้าหน้าที่ท่านหนึ่งรับไปดำเนินการเพื่อจัดทำประกาศแจกโฉนดที่ดิน ซึ่งเมื่อประกาศครบกำหนด 30 วันแล้ว จึงได้พบว่ายังไม่ได้ทำหนังสือสอบถามไปยังสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลย ตามนัยบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง ระเบียบเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2541 เจ้าหน้าที่จึงได้รีบจัดส่งสำเนาเอกสารเรื่องราวการรังวัดฯ ให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลย เพื่อให้ตรวจสอบว่าจะคัดค้านหรือไม่ ซึ่งได้รออยู่นานสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลย ก็ไม่แจ้งผลการตรวจสอบให้ทราบ ในระหว่างนี้ผู้ขอก็ได้ไปติดตามเรื่องอยู่บ่อยครั้ง ข้าพเจ้าจึงได้สำเนาหนังสือที่ได้สอบถาม ส.ป.ก. ให้แก่ผู้ขอไปเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานว่าเรื่องนี้

อยู่ในชั้นตอนใด พร้อมทั้งรับปากว่าจะติดตามเรื่องนี้ให้เนื่องจากเห็นว่าส่วนหนึ่งเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน ได้ดำเนินการไปผิดขั้นตอนเป็นส่วนหนึ่งให้เกิดความล่าช้าไปด้วย

ในการติดตามเรื่องจาก ส.ป.ก. ทำให้ข้าพเจ้าประสบปัญหาเนื่องจากบางครั้งได้รับแจ้งว่าเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบไม่อยู่บ้าง หรือหาหนังสือที่สำนักงานที่ดินสอบถามไปไม่พบบ้าง สุดท้ายจึงให้ข้าพเจ้าทำหนังสือสอบถามไปใหม่อีกครั้ง ดังนั้น จึงได้ทำหนังสือลงวันที่ 27 สิงหาคม 2552 สอบถามไปใหม่อีกครั้ง ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลย ก็ได้ทำหนังสือตอบกลับลงวันที่ 28 สิงหาคม 2552 แจ้งให้ทราบว่าพื้นที่นี้ ส.ป.ก. จังหวัดเลย ได้รับมอบให้เข้าไปดำเนินการสำรวจจริงวัดตามมติคณะรัฐมนตรีแล้ว แต่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน จึงถือว่าอยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดิน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงได้ทำหนังสือสอบถามสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ 6 (อุดรธานี) ใหม่อีกครั้ง และสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ 6 (อุดรธานี) ได้มีหนังสือลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2552 แจ้งให้ทราบว่าพื้นที่นี้ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว ข้าพเจ้าจึงได้ทำหนังสือลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2552 ย้อนสอบถามไปยังสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลยอีกครั้ง แต่แล้วเรื่องก็เงียบหายไปอีก จึงได้ประสานงานไปอีกหลายครั้งเพื่อให้ตอบหนังสือ และในครั้งนี้เจ้าของที่ดินได้ร่วมติดตามด้วย สุดท้ายก็ได้รับแจ้งว่าหาเรื่องไม่พบอีกเนื่องจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบได้ย้ายไปแล้ว จึงขอให้ข้าพเจ้าทำหนังสือไปใหม่อีกครั้งพร้อมทั้งสำเนาเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินให้ด้วย ข้าพเจ้าจึงต้องทำหนังสือไปใหม่อีกครั้งเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553 ซึ่งครั้งนี้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลย ได้ตอบหนังสือกลับมาตามหนังสือลงวันที่ 6 พฤษภาคม 2553 ว่าไม่ประสงค์จะคัดค้าน ซึ่งข้าพเจ้าได้รับหนังสือเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2553 จึงได้รับสรุปเรื่องราวต่างๆ และเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ลงนามแจกโฉนดที่ดินในวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 ถือว่าเรื่องนี้เป็นอันสิ้นสุดเสียที

### **ขุมความรู้**

1. รับผิดชอบ ใส่ใจต่อการแก้ไขปัญหา
2. อุดหนุน ออกลั่นที่จะไม่ใช้อารมณ์ ใจเย็น
3. แก้ไขปัญหาเชิงรุกโดยเป็นฝ่ายติดตาม ประสานงานต่อเนื่องด้วยใจเสียสละ
4. พยายามหาทางแก้ไขปัญหาโดยการติดตามถามเหตุ
5. กำหนดระยะเวลาเพื่อให้ได้คำตอบตามกำหนด

### **แก่นความรู้**

- ใส่ใจ แก้ไขปัญหา กำหนดกรอบเวลา หาข้อยุติ

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2541

## เรื่อง “ผิดเป็นครู”

**ชื่อผู้เล่า** นายเรือง จันพลา

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2546 นางบานเย็น แก้วชิน กับพวก ราษฎรบ้านคูเหนือ ตำบลบ้านขาว อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ได้นำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เลขที่ 77 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านขาว อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ซึ่งมีชื่อนาย ลอด หาญวงษ์ บิดาของนางบานเย็น เป็นผู้แจ้งการครอบครองไว้ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2498 เนื้อที่ 30 ไร่ (ผู้แจ้งการครอบครอง อ้างว่า ได้ที่ดินมาโดยการรับมรดกมาเมื่อปี พ.ศ. 2460) ไปยื่นคำขอรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ยังสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี ตามคำขอที่ 10355 / 2546 ลงวันที่ 17 มกราคม 2546 โดย เจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งรับคำขอและนัดทำการรังวัดในวันที่ 31 มกราคม 2546 โดยผลการรังวัด ไม่มีผู้คัดค้านและโต้แย้งการรังวัด ช่างเคียงลงนามรับรองแนวเขตครบทุกด้าน ได้เนื้อที่ 19 - 0 - 03.8 ไร่ น้อยกว่าหลักฐานเดิม 10 - 3 - 96.2 ไร่ สภาพเป็นที่อยู่อาศัยและที่เกษตรกรรม และที่ดินอยู่ในที่สาธารณประโยชน์ “ที่ทำเลเลี้ยงสัตว์โคกคูณ” ทั้งแปลง ฝ่ายรังวัดส่งเรื่องให้ฝ่าย ทะเบียนดำเนินการเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2547 โดยฝ่ายทะเบียนได้ดำเนินการประกาศแจกโฉนด ที่ดิน เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2547 หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่ได้เก็บเรื่องไว้และสูญหายไป ค้นหาพบ อีกครั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2551 เพราะถูกผู้ขอรังวัดเรียน

ที่ทำเลเลี้ยงสัตว์ “โคกคูณ ” นายอำเภอได้ประกาศสงวนหวงห้ามไว้ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2477 และได้นำขึ้นทะเบียนไว้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2485 เนื้อที่ประมาณ 2,512 - 2 - 00 ไร่ เพื่อความรอบคอบหลังจากค้นหาเรื่องพบ จังหวัดได้มีหนังสือแจ้งให้อำเภอเมือง อุดรธานีร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านขาวดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงอีกครั้งว่าที่ดิน แปลงที่ผู้ขอออกโฉนดที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตทำเลเลี้ยงสัตว์ “โคกคูณ ” จริงหรือไม่ อย่างไร โดยอำเภอร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านขาวร่วมกันแต่งตั้งคณะกรรมการ ตรวจสอบข้อเท็จจริงในกรณีดังกล่าว และมีหนังสือลงวันที่ 11 มิถุนายน 2551 แจ้งยืนยันว่า ที่ดินแปลงที่ผู้ขอออกโฉนดที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตที่ทำเลเลี้ยงสัตว์ “โคกคูณ ” จริง

สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี ได้นำเรื่องราวการรังวัดออกโฉนดที่ดินราย นาง บานเย็น แก้วชิน กับพวก ดังกล่าวเสนอต่อ ก.บ.ร. จังหวัดอุดรธานี ตามนัยหนังสือ กระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท 0511.4 / ว.2434 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2546 ประกอบ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719 / ว.39814 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2540 และหนังสือกรมที่ดิน ที่

มท 0516.2 / ว. 19493 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใน เขตที่ดินของรัฐ ในคราวประชุมคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (ก.บ.ร. จังหวัดอุดรธานี) ครั้งที่ 4 / 2551 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2551 โดยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดใน ขณะนั้น ได้ขอถอนเรื่องออกจากที่ประชุมเพื่อไปดำเนินการทำคำสั่งทางปกครองยกเลิกคำขอ รายละเอียดปรากฏดังนี้

เพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกันผมจะกลับไปทำคำสั่งทางปกครองฯ ออกคำสั่งทาง ปกครอง คงจะสั่งยกเลิกคำขอทั้งหมด กรณีนี้ขอความเห็นจากที่ประชุมให้สำนักงานที่ดินจังหวัด อุดรธานีไปดำเนินการตามอำนาจหน้าที่เท่านั้นเอง เพราะต้องผ่านทางนี้มอบให้สำนักงานที่ดิน จังหวัดอุดรธานีไปพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ”

ซึ่ง ก.บ.ร.ส่วนจังหวัดก็มีมติเห็นชอบให้ถอนเรื่องออกจากราชการประชุม เพื่อให้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดไปดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป โดยยังมีได้ทำการตรวจสอบ ข้อเท็จจริง หรือพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินตามอำนาจหน้าที่ตามมาตราที่ ก.บ.ร. กำหนด แต่อย่างไร (ความเห็นของผู้เขียนเห็นว่า กรณีนี้น่าจะออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา 6 แห่ง พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งบัญญัติว่า “ บุคคลที่ครอบครองและ ทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ และผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวให้มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทแห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน.....” เมื่อเทียบเคียงกับข้อเท็จจริงในกรณีนี้แล้ว จะเห็นว่านายลอดข บิดาของนางบานเย็น แก้วชิน ได้ที่ดินมาโดยการรับมรดกจากบิดาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2460 (ปรากฏ ใน ส.ค.1) จึงเป็นการได้ที่ดินมาก่อนพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับและก่อนการประกาศหวงห้ามให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ (นายอำเภอประกาศ หวงห้ามเมื่อ ปี 2477 ) ซึ่งถ้าราษฎรเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาแล้ว ก่อนใช้ พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479 แม้จะไม่ดำเนินการขอจับจองหรือ ขึ้นทะเบียนที่ดิน ก็ยังคงมีสิทธิครอบครองที่ดินตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติ ดังกล่าว รวมทั้งอาจดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินได้ตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติออก โฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 7) พุทธศักราช 2486 ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ดังนั้น การที่นายลอดข ได้ แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เมื่อวันที่ 16 เมษายน 2498 นายลอดข ย่อมเป็นผู้ครอบครอง ที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมาย และสามารถขอออกเอกสารสิทธิ ตามนัยมาตรา 6 แห่ง พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พุทธศักราช 2497 ได้ ส่วนที่สาธารณประโยชน์ทำเล เลียงสัตว์ “โคกคูณ” ได้ประกาศหวงห้ามไว้เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2477 และได้ขึ้นทะเบียนที่ สาธารณประโยชน์เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2485 ไม่มีผลทำให้ที่ดินบริเวณ ส่วนที่นายลอดข ครอบครองอยู่ก่อนประกาศหวงห้ามกลายเป็นที่หวงห้ามแต่อย่างไร นายลอดข ผู้ครอบครองและ ทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวยังคงมีสิทธิครอบครองตลอดมาจนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน และ

เมื่อได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แล้ว นายลอคช ตลอดจนนางบานเย็น กับพวก ผู้ครอบครองต่อเนื่องก็สามารถขอออกเอกสารสิทธิได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแนวทางปฏิบัติเป็นไปตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2 /ว. 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547)

นางบานเย็น แก้วชิน กับพวก ได้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดินเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่และการดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ร้องล่าช้า โดยจังหวัดอุดรธานีได้จัดทำคำชี้แจงข้อเท็จจริงให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบแล้ว ต่อมาได้มีหนังสือจากสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ด่วนที่สุด ที่ ผผ. 10 / 8059 ลงวันที่ 5 ธันวาคม 2551 แจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรธานีเกี่ยวกับความเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินรายนางบานเย็น แก้วชิน กับพวก รวม 2 ประเด็น โดยสรุปดังนี้

1. ประเด็นการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี ซึ่งไม่ดำเนินการพิจารณาและไม่แจ้งผลการพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอทราบ โดยผู้ร้องเรียนและคณะได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินต่อสำนักงานที่ดินฯ ตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2546 และได้นัดรังวัดในวันที่ 31 มกราคม 2546 โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.1 เลขที่ 77 ของบิดา โดยเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานีไม่เคยแจ้งผลการขอออกโฉนดที่ดินให้ผู้ร้องเรียนและคณะทราบแต่อย่างใด ผู้ร้องเรียนและคณะได้พยายามไปติดต่อสอบถามหลายครั้ง เจ้าหน้าที่แจ้งว่าหาเรื่องไม่พบ เมื่อผู้ร้องเรียนและคณะนำเรื่องดังกล่าวมาร้องเรียน เจ้าหน้าที่จึงได้ร่วมกันค้นหาและพบเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดินของผู้ร้องเรียนและคณะ ซึ่งเป็นการรังวัดออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินสারণประโยชน์ “โคกคูณ” โดยเจ้าหน้าที่อ้างว่า ในบัญชีมอบหมายงานของฝ่ายทะเบียนไม่มีงานออกโฉนดที่ดินของผู้ร้องเรียนและคณะ จึงไม่มีเจ้าหน้าที่ผู้ใดทราบเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าว และ ไม่มีการดำเนินการเรื่องนี้อย่างต่อเนื่อง จึงเห็นได้ว่า การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานีมิได้เป็นไปตามประกาศกรมที่ดิน เรื่องการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน ซึ่งกำหนดให้การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายใช้เวลาปฏิบัติงานประมาณ 64 วันทำการ การปฏิบัติงานดังกล่าวจึงมิได้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี จึงเป็นการละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ร้องเรียนและคณะโดยไม่เป็นธรรมตามมาตรา 16(1) (ข) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วย ผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา พ.ศ. 2542 จึงอาศัยอำนาจตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ ว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา พ.ศ. 2542 เสนอแนะ ให้กรมที่ดินดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและ

พิจารณาสอบสวนการกระทำของเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบในการดำเนินการออกโฉนดที่ดินดังกล่าว พร้อมแจ้งผลการพิจารณาให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบภายใน 60 วัน

2. ประเด็นการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของผู้ร้องเรียนและคณะในการประชุม ก.บ.ร. จังหวัดอุดรธานี ครั้งที่ 4 / 2551 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2551 ก.บ.ร. จังหวัดอุดรธานี ได้มีมติให้สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี ดำเนินการออกคำสั่งทางปกครองโดยการยกเลิกคำขออออกโฉนดที่ดินของผู้ร้องเรียนและคณะทั้งหมด เมื่อพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าวแล้ว ที่ประชุมมิได้หยิบยกถึงความเป็นมาของ ส.ค.1 เลขที่ 77 ซึ่งระบุว่า นายลลิต หาญวงษ์ (บิดาของผู้ร้องเรียน) ได้รับมรดกที่ดินมาจากบิดาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2460 ในขณะที่สาธารณประโยชน์ “โคกคุณ ” ได้สงวนหวงห้ามไว้เมื่อปี พ.ศ. 2477 หากพิจารณาจากเอกสารหลักฐาน ส.ค.1 จะเห็นได้ว่าที่ดินดังกล่าว ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งตามมาตราการเรื่องการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ กรณีที่มีพยานหลักฐานที่แสดงว่าได้ครอบครองทำประโยชน์อย่างต่อเนื่องมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ ให้ดำเนินการอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารที่ถ่ายภาพพื้นที่นั้นไว้เป็นครั้งแรก โดย ส.ค.1 ของผู้ร้องเรียนเป็นเอกสารการครอบครองที่ดินที่ก่อให้เกิดสิทธิในที่ดิน แม้เอกสารดังกล่าวจะมีได้เป็นเอกสารทางราชการ แต่ถือเป็นเอกสารซึ่งเป็นพยานหลักฐานอื่นที่สนับสนุน คำกล่าวอ้างว่า ได้มีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนเป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งนอกจากมาตรการการพิสูจน์สิทธิจากเอกสารหลักฐานแล้ว ยังมีขั้นตอนและวิธีการโดยการสอบพยานบุคคลหรือวัตถุพยานอื่นๆ ดังนั้น การที่ ก.บ.ร. จังหวัดอุดรธานี ได้มีมติให้สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี ดำเนินการยกเลิกคำขออออกโฉนดที่ดินของผู้ร้องเรียนและคณะทั้งหมด โดยที่ยังมิได้มีการพิจารณาเอกสารหลักฐานของผู้ร้องเรียนและคณะ หรือสอบสวนพยานบุคคล รวมทั้งมิได้ดำเนินการอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศที่ดินดังกล่าว เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาตามมาตรการของ ก.บ.ร. แต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินการของ ก.บ.ร. จังหวัดอุดรธานี จึงมิได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวในประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ ให้เป็นไปตามมาตรการที่ ก.บ.ร. กำหนด ซึ่งเป็นการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือปฏิบัตินอกเหนืออำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ตามมาตรา 16 (1) (ก) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ ว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา พ.ศ. 2542 จึงอาศัยอำนาจตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา พ.ศ. 2542 เสนอแนะ จังหวัดอุดรธานี ให้ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานีดำเนินการรวบรวมพยานหลักฐานในส่วนของผู้ร้องเรียนและคณะ ทั้งพยานเอกสารและพยานบุคคล แล้วนำเสนอ ก.บ.ร. จังหวัดอุดรธานี เพื่อพิจารณาและพิสูจน์สิทธิในที่ดินตามมาตรการของ ก.บ.ร. ว่าที่ดินดังกล่าวได้มีการครอบครองทำประโยชน์และอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ โดยขอให้จังหวัดอุดรธานีได้พิจารณาดำเนินการตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท 0511.4 / 2434 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2546 ที่ให้จังหวัดคว



จัดให้มีการประชุม ก.บ.ร. จังหวัด เป็นประจำทุกเดือน อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และแจ้งผลการพิจารณาให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบภายใน 60 วัน

จากข้อเสนอแนะของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินดังกล่าว จังหวัดอุดรธานีได้ออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงกรณีเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานีออกโฉนดที่ดิน ราย นางบานเย็น แก้วชิน กับพวก ล่าช้าแล้ว ตามคำสั่งที่ 3613 / 2551 ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2551 และ นำเรื่องราวการรังวัดขอออกโฉนดที่ดิน ราย นางบานเย็น แก้วชิน กับพวก เสนอต่อ ก.บ.ร. จังหวัดอุดรธานี ใหม่อีกครั้ง เพื่อพิจารณาดำเนินการพิสูจน์สิทธิในที่ดินตามมาตรการที่ ก.บ.ร. กำหนดต่อไปแล้ว

### ขุมความรู้

1. ศึกษา ค้นคว้า กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดำเนินการด้วยความละเอียดรอบคอบ
2. ยึดมั่นและปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด
3. มีความมานะอดทนในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงาน
4. ซื่อสัตย์ และติดตามเรื่องให้แก่ประชาชนผู้มาขอรับบริการ รวมทั้งสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องอย่างต่อเนื่อง

### แก่นความรู้

“มุ่งมั่น อดทน ฝึกฝนจนเชี่ยวชาญ ให้บริการด้วยความเต็มใจ”

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479 มาตรา 13
3. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 7) พุทธศักราช 2486 มาตรา 15
4. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 6
5. พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ ว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา พ.ศ. 2542 มาตรา 16 และมาตรา 30
6. พระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 (ว่าด้วยการลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน)
7. มาตรการของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ (ตามมติ ก.บ.ร. ในการประชุมครั้งที่ 2 / 2546)

8. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719 / ว. 39814 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2540 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

9. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท 0511.4 / ว. 2434 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2546 เรื่อง การแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ

10. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2 / ว. 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

## เรื่อง การคัดค้านการออกโฉนดที่ดิน

ชื่อผู้เล่า นางสาวณิชชา จามรโชติปริษา

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี

เมื่อครั้งที่ข้าพเจ้าเดินทางไปราชการในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดอำนาจเจริญ สาขาห้วยตะพาน โดยข้าพเจ้าได้ไปรายงานตัวและปฏิบัติงานได้เพียง 2 วัน มีเจ้าของที่ดิน ได้มาติดตามเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายและขอให้เร่งรัดดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอโดยด่วน ข้าพเจ้าได้สอบถามเจ้าหน้าที่เบื้องต้นพบว่าการออกโฉนดที่ดินแปลงนี้มีปัญหา เนื่องจากมีการคัดค้าน ได้หยิบเรื่องมาตรวจสอบ พบว่าเอกสารเป็นปีกใหญ่มากและเป็นเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินและมีปัญหาการคัดค้าน ดูแล้วจะต้องใช้ความระมัดระวังเป็นพิเศษ คงต้องใช้เวลาในการตรวจสอบเรื่องโดยละเอียดเสียก่อน จึงได้ชี้แจงให้ผู้ขอทราบเนื่องจากข้าพเจ้าเพิ่งเดินทางมารับตำแหน่งและเรื่องนี้มี การคัดค้าน ประกอบกับอัตรากำลังเจ้าหน้าที่มีน้อยจะต้องบริการประชาชนที่นั่งรอรับบริการ (มีเจ้าหน้าที่สอบสวนเพียง ๒ คน หัวหน้าฝ่ายทะเบียน ๑ คน รวมเป็น ๓ คน) จึงขอตรวจสอบเรื่องก่อน หากได้ผลเป็นประการใดจะแจ้งให้ทราบโดยด่วน และได้ขอเบอร์โทรติดต่อไว้ ได้ตรวจสอบเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ ปรากฏว่าผู้ขอได้นำหลักฐานใบจอง มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย เนื้อที่ ๓๑-๑-๐๐ ไร่ เจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว ได้เนื้อที่ ๒๒-๒-๓๖ ไร่ ได้ประกาศแจกโฉนดที่ดิน ระหว่างประกาศมีการคัดค้าน โดยผู้คัดค้านอ้างว่าผู้ขอออกโฉนดที่ดินนำรังวัดทับที่ดินของตนทางด้านทิศตะวันตก เนื้อที่ ๗-๒-๓๖ ไร่ เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบแล้ว คู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ สำนักงานที่ดินจึงได้มีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ เนื้อที่ ๑๕-๐-๐๐ ไร่ (ยกเว้นส่วนที่คัดค้าน) และได้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง ครบกำหนด ๖๐ วันแล้วไม่มีฝ่ายใดไปฟ้องศาลแต่อย่างใด เรื่องนี้หากดูแล้วก็จบขบวนการต่าง ๆ ควรจะเสนอลงนามออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอ แต่มีประเด็นที่ข้าพเจ้าตั้งข้อสงสัยได้ว่า การดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบได้ดำเนินการตามขั้นตอนแล้วหรือไม่ ใบจองตามความหมายเป็นเพียงหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว (หากนำมาออกโฉนดที่ดินจะต้องติดห้ามโอนภายในสิบปี ใบจองออกหลังปีพ.ศ.๒๕๑๖) ใบจองก็คือที่ดินของรัฐที่รัฐยอมให้ผู้มีชื่อตามใบจองเข้าครอบครองเป็นการชั่วคราวเท่านั้น สิทธิการครอบครองที่แท้จริงก็คือรัฐ จึงไม่อาจแย้งการครอบครองกันได้ ตรวจสอบตามบันทึกของคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงที่ดินแปลงดังกล่าว พบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีการทำประโยชน์โดยทำไร่ ปลูกปอ ปลูกมันสำปะหลัง ผู้คัดค้านไม่ได้ทำประโยชน์ แต่อ้างว่าเป็นที่มรดกของตน ผู้ขอและผู้คัดค้านได้

บันทึกประนีประนอมว่าจะขอลอกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่ไม่มีการค้าค้ำาน พิจารณาแล้วเห็นว่า การเปรียบเทียบให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอเฉพาะส่วนนั้นไม่ถูกต้อง เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวยังเป็นของรัฐอยู่ ซึ่งรัฐยังไม่ได้มอบสิทธิครอบครองให้แก่ผู้ขอ ผู้ขอจึงยังไม่มีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่อาจโอนสิทธิการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ หรือ มาตรา ๑๓๗๘ ให้ผู้อื่นได้ และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๔ ข้อ 1.8 ที่ระบุว่า การออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐานใบจอง ห้ามมิให้กระทำ จากการตรวจสอบเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าวยังไม่ได้จัดทำแผนที่พิพาท เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาสอบสวนเปรียบเทียบ การสอบสวนเปรียบเทียบจึงไม่ได้ทำตามขั้นตอนและวิธีการที่กฎหมายกำหนด ในขั้นนี้ได้แนะนำให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ทราบไว้ก่อนขั้นหนึ่ง และได้แจ้งผู้ขอเพื่อรับทราบเหตุขัดข้อง โดยได้อธิบายข้อกฎหมายและระเบียบวิธีปฏิบัติให้ทราบ แต่ผู้ขอไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อเนื่องจากมีปัญหากับ ผู้คัดค้าน(ซึ่งเป็นญาติกัน) และขอไปตกลงกันให้เรียบร้อยก่อนจึงจะมาดำเนินการใหม่ โดยผู้ขอประสงค์ขอยกเลิกค่าขอรังวัดแปลงดังกล่าว

#### **ขุมความรู้**

1. พิจารณาโดยใช้ความละเอียดรอบคอบ
2. ศึกษากฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. ชี้แจงให้ผู้เกี่ยวข้อง (คู่กรณี) เข้าใจและยอมรับ

#### **แก่นความรู้**

ทำงานละเอียด รอบคอบ ซอบด้วยกฎหมาย ใช้การเจรจา

#### **กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 1,2,59,60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. มาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
3. กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 14

เรื่อง ฅ น.ส.3 เขียนข้างเคียงไว้ผิดพลาดแล้วนำมาออกโฉนดที่ดิน

ชื่อผู้เล่า นายวิชา จรุงโรจน์

ตำแหน่ง นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาชุมพลบุรี

ครั้งเมื่อข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งนายช่างรังวัด 6 สำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก ประมาณ ปี พ.ศ.2546 นาง บ. ได้นำหลักฐาน น.ส.3 ตำบลหินตั้ง อำเภอเมืองนครนายก จังหวัดนครนายก จำนวนเนื้อที่ 57 - 0- 45 ไร่ มายื่นขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ข้าพเจ้าได้รับคำสั่งให้ไปทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าว

เมื่อถึงวันรังวัดผู้ขอและช่างเคียงได้ชี้เขตที่ดินที่ครอบครองโดยในที่ดินได้ทำประโยชน์เป็นที่ทำสวนปลูกไม้ผล อาณาเขตที่ดินที่ผู้ขอรังวัดชี้เขตคลาดเคลื่อนจากระยะที่ระบุไว้ใน น.ส.3 กล่าวคือ

ด้านทิศเหนือ ติดแม่น้ำนครนายก ระยะเดิม 440 เมตร สภาพปัจจุบันเป็นลำรางสาธารณประโยชน์ ระยะรังวัดได้ 600 เมตร มากกว่าหลักฐานเดิม 160 เมตร

ด้านทิศใต้ ติดที่ดินบุคคลอื่น ระยะเดิม 518 เมตร ระยะรังวัดใหม่ได้ 636 เมตร ซึ่งมากกว่าหลักฐานเดิม 118 เมตร

ด้านทิศตะวันออก ติดที่ดินบุคคลอื่น ระยะเดิม 214 เมตร ระยะวัดใหม่ได้ 208 เมตร น้อยกว่าหลักฐานเดิม 6 เมตร

ด้านทิศตะวันตก ติดแม่น้ำนครนายก ระยะเดิม 182 เมตร ระยะวัดใหม่ได้ 162 เมตร น้อยกว่าเดิม 20 เมตร

เมื่อเปรียบเทียบระยะจากรูปแผนที่ น.ส.3 เดิมกับระยะที่ผู้ขอรังวัดคลาดเคลื่อนจากเดิมทิศเหนือมากกว่าเดิม 160 เมตร ทิศใต้ระยะมากกว่าเดิม 118 เมตร ทิศตะวันออก, ทิศตะวันตก ใกล้เคียงกับระยะเดิม ในวันรังวัดได้นำหลักฐาน รายการรังวัดเดิมในชั้นการออก น.ส.3 แปลงนี้ไปด้วย ซึ่งปรากฏว่าข้างเคียงด้านทิศเหนือระบุเป็นร่องน้ำแม่น้ำเก่า ทิศตะวันตกระบุเป็นร่องน้ำแม่น้ำเก่า และประกอบกับคำขอคำรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.1) การลงนามรับรองเขตของผู้ปกครองท้องที่ได้ระบุเป็นร่องน้ำแม่น้ำเก่า ตรงตามรายการรังวัดทิศเหนือ , ตะวันตกที่ระบุเป็นร่องน้ำแม่น้ำเก่า เมื่อข้าพเจ้าได้ตรวจสอบวัดระยะตามหลักฐาน น.ส.3 แล้ว ปรากฏว่าทางทิศตะวันตกไม่มีสภาพเป็นร่องน้ำไหลผ่าน มีเพียงเป็นร่องรอยไม่ชัดเจน ดินเงินจนไม่มีสภาพเป็นร่องน้ำแล้ว แต่ด้านทิศเหนือยังมีน้ำไหลอยู่ ซึ่งผู้ขอเองก็ยังยืนยันนำรังวัดออกโฉนดจนถึงแม่น้ำนครนายก ซึ่งอยู่ทางด้านทิศตะวันตกข้างเคียงที่ระบุไว้ใน น.ส.3 ด้านทิศตะวันตกติดแม่น้ำนครนายก ซึ่งข้าพเจ้าเข้าใจเจตนาของผู้ที่นำรังวัดออกโฉนดไปตามนั้น น.ส.3 ซึ่งเป็นเอกสาร

ของทางราชการทำไว้ระบุไว้อย่างนั้น ในวันนั้นข้าพเจ้าไม่สามารถทำการชี้แจงให้ผู้ขอทราบได้ว่าทำไมหลักฐานการรังวัดออก น.ส.3 กับน.ส.3ที่ออกไประบุข้างเคียงไม่ตรงกัน ซึ่งเป็นเหตุให้ระยะที่ผู้ขอารังวัดออกโฉนดทางทิศเหนือ,และได้มากกว่าหลักฐานเดิมได้ โดยบันทึกให้ผู้ขอรับทราบระยะรอบแปลงที่ดินที่นำรังวัดกับข้างเคียงที่จดแจ้งไว้ แตกต่างกันอย่างใด และให้ผู้ขอทราบว่าจะหากผู้ขอพื้นที่นอกหลักฐานหรือที่สาธารณประโยชน์รวมเอาเข้ามาเพื่อออกโฉนด ไม่สามารถจะออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอได้ และในวันรังวัดผู้แทนนายอำเภอในฐานะผู้ปกครองท้องที่ซึ่งเป็นผู้ใหญ่บ้านไม่ได้คัดค้านเขตที่ดินที่สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด ข้าพเจ้าได้ทำการรังวัดที่ดินแปลงนี้จนแล้วเสร็จ หลังจากนั้นข้าพเจ้าได้นำสารบบ น.ส.3 แปลงดังกล่าวมาดู ปรากฏว่าในชั้นออก น.ส.3 เจ้าของเดิม นาง ป. อินเสถียร ขอออก น.ส.3 ปี พ.ศ. 2499 ยังไม่แล้วเสร็จ เสียชีวิตเสียก่อน แล้วนาย บ. สามี มาขอโอนมรดกระหว่างดำเนินการออก น.ส.3 ซึ่งในประกาศโอนมรดกที่ดินข้างเคียงทิศเหนือ,ทิศตะวันตกระบุติดแม่น้ำครนนายก ซึ่งน่าจะเป็นเหตุให้ข้างเคียงที่ระบุไว้ใน น.ส.3 เป็นแม่น้ำครนนายก ไม่ตรงกับ คำขอคำรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.1) ซึ่งระบุไว้เป็นร่องน้ำแม่น้ำเก่า ซึ่งสามารถนำมาพิจารณาได้ว่า ข้างเคียงทิศเหนือ ,ทิศตะวันตก เขียนข้างเคียงไว้ผิดพลาด ตามใบประกาศโอนมรดกที่ดิน และผู้ขอารังวัดเอาที่นอกหลักฐานและทับร่องน้ำแม่น้ำเก่า เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ข้าพเจ้าผู้รังวัดจึงรายงานไว้ใน ร.ว.3 ก ได้ชัดเจนว่าผู้ขอารังวัดเอาที่ดินนอกหลักฐานและที่สาธารณประโยชน์รวมเข้ามา เป็นเหตุให้ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอตามที่น่ารังวัดไว้ นั้น และต่อมาผู้ขอได้มายื่นขอยกเลิกเรื่องออกโฉนดที่ดินครั้งนี้ แล้วนำหลักฐานที่ดิน แปลงนี้ไปขอออกโฉนดที่ดินโครงการเดินสำรวจในภายหลัง ก็ได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอตามระยะที่ระบุไว้ใน น.ส.3

### ขุมความรู้

1. ตรวจสอบเอกสารหลักฐานโดยละเอียด
2. สอบสวนพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องประกอบการพิจารณา
3. สืบค้นหาข้อเท็จจริง ปัญหาความผิดพลาดน่าจะอยู่จุดใด
4. ดำเนินการด้วยความจริงใจ (มีจิตบริการ)

### แก่นความรู้

ตรวจสอบ สอบสวน ประมวลปัญหา นำพาไปแก้ไข ด้วยใจที่มุ่งมั่น

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

## เรื่อง “ความภูมิใจ”

**ชื่อผู้เล่า** นายวิโรจน์ ประเสริฐศรี

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

เมื่อปี พ.ศ.2542 ขณะที่ข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งนักวิชาการที่ดิน 6 ฝ่ายควบคุมการออกโฉนดที่ดิน กองหนังสือสำคัญในขณะนั้น ได้พิจารณาเรื่องหารือของจังหวัดสงขลา กรณีการขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.1 ซึ่งอยู่ในพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 ว่าเมื่อคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ได้พิจารณาและมีมติให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรซึ่งมีหลักฐาน ส.ค.1 ดังกล่าวแล้ว จะต้องนำเข้าที่ประชุม ก.บ.ร. ส่วนจังหวัดพิจารณาอีกหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อเท็จจริง เอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่จังหวัดส่งมา ตลอดจนค้นคว้าระเบียบ หนังสือเวียน มติคณะรัฐมนตรีและแนวทางปฏิบัติ เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาวินิจฉัยปัญหา และนำเสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น โดยเห็นว่าในการจัดตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ก็เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการบุกรุกป่าชายเลน ส่วน ก.บ.ร. ซึ่งออกโดยระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ.2535 (ในขณะนั้น) มีหน้าที่ในการกำหนดมาตรการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ และมาตรการในการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน มีมติให้ออกโฉนดที่ดินได้ จึงต้องนำเข้าที่ประชุม ก.บ.ร. พิจารณา เพื่อพิสูจน์สิทธิก่อน เนื่องจากเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ซึ่งเรื่องดังกล่าวได้นำเสนอโดยผ่านหัวหน้าฝ่าย ผู้อำนวยการกอง จนถึงรองอธิบดี (ขณะนั้นคือ ท่านรองนิกร เวชภูติ) ซึ่งท่านรองฯ ได้ทักท้วงว่า เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐเป็นเรื่องการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ แต่เรื่องดังกล่าวเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนซึ่งมีหลักฐานส.ค.1 จะถือว่าเป็นการบุกรุกที่ดินของรัฐหรือไม่ ขอให้ทบทวน

ข้าพเจ้าได้นำเรื่องดังกล่าวมาทบทวน โดยศึกษาระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอีกครั้งหนึ่ง รวมทั้งมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 ว่าออกโฉนดที่ดินให้ได้ ซึ่งแตกต่างกับระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐที่กำหนดมาตรการในการแก้ไขปัญหามาตรการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐ ดังนั้น กรณีที่จังหวัดสงขลาหารือ เป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลน โดยมีหลักฐานส.ค.1 จึงไม่เกี่ยวกับการบุกรุกที่ดินของรัฐ ไม่ต้องนำเข้าที่ประชุม ก.บ.ร. จังหวัดเพื่อ

พิจารณาอีก และได้นำเสนอเรื่องดังกล่าว โดยท่านรองอธิบดีและท่านอธิบดีได้เห็นชอบ และลงนามในหนังสือแจ้งจังหวัดสงขลา เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

### **ขุมความรู้**

1. ตรวจสอบข้อมูลและสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น ด้วยความละเอียดรอบคอบ
2. ตรวจสอบและศึกษากฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง อย่างละเอียดและรัดกุม โดยต้องศึกษาถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายแต่ละฉบับด้วย เนื่องจากจะเป็นประโยชน์ในการตีความกฎหมายได้อย่างถูกต้อง
3. ปรับใช้กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง และนำไปสู่การนำเสนอเรื่อง ด้วยความถูกต้อง

### **แก่นความรู้**

“ละเอียด รอบคอบ ตรวจสอบครบถ้วน”

### **กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง**

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 59
2. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่มท 0619/ว360 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2535 เรื่องการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน
3. หนังสือกรมป่าไม้ ด่วนที่สุด ที่ กษ 0709/19156 ลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2536 เกี่ยวกับมติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2530
4. ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาคารบูกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ.2535



## เรื่อง "๐" ที่เกินได้ใจ"

ชื่อผู้เล่า นายวิศรุต พิทักษ์

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

เมื่อครั้งข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงาน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขา ไซยา หลังเลิกงานก็จะมาคุยกันกับพี่ช่างรังวัดและคนงานช่างรังวัด ซึ่งจะมานั่งทำงานกันทุกวัน บางครั้งก็อยู่จนตึกและนำปัญหาในการรังวัดมาคุยกัน บ้างก็เป็นเรื่องตลกๆ ขำๆ บ้างก็มีสาระ ทำให้ข้าพเจ้าได้ทราบรายละเอียดในการรังวัดแต่ละรายว่าเป็นอย่างไรทำให้สนิทกันมีความสามัคคีในสำนักงาน ได้มีผู้ขอออกโฉนดที่ดินโดยนำ น.ส. 3ก. ตำบลพุมเรียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานี มาขอออกโฉนดที่ดิน มีช่างเคียงด้านหนึ่งแจ้งจดล้าคลองได้เนื้อที่จากการรังวัดเกินไปจากหลักฐานเดิม ซึ่งลูกจ้างของช่างรังวัดเล่าให้ข้าพเจ้าฟังว่าที่ดินแปลงนี้ในวันนัดรังวัดครั้งแรกไม่สามารถทำการรังวัดได้เนื่องจากริมคลองเป็นที่รกและมีน้ำขัง ผู้ขอและช่างได้เลื่อนวันรังวัดใหม่โดยให้ผู้ขอทำการแผ้วถางแนวเขตด้านที่ติดล้าคลองให้โล่งเตียนเพื่อสะดวกแก่การรังวัด แต่ผู้ขอได้นำรถแมคโครมาทำการขุดและปรับที่ดินด้านที่ติดล้าคลองแทน รูปแผนที่ล้าคลองเปลี่ยนไป ทำให้ผลการรังวัดมีเนื้อที่เกินมาหลายไร่ จึงนำเรียนเจ้าพนักงานที่ดินว่าเนื้อที่ ที่เกินมาเป็นแบบนี้ ท่านแนะนำให้แจ้งผู้ขอมาพบเพื่ออธิบายระเบียบให้ฟังว่าเนื้อที่ที่เกินเป็นการรุกล้ำลงในล้าคลองเป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งเป็นที่หากมีการตรวจสอบพบขึ้นมาในภายหลังอาจถูกเพิกถอนได้ เพราะที่ดินในเขต ตำบลพุมเรียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ทะเลและมีราคาค่อนข้างสูง และหากเกิดจากการที่เจ้าหน้าที่ทำผิดระเบียบโดยทุจริตร่วมกับเจ้าของที่ดิน ขยายขอบเขตออกจากหลักฐานเดิมโดยผิดกติโดยไม่มีที่มาที่ไปต้องถูกลงโทษทางวินัยและดำเนินคดีอาญาอย่างเฉียบขาดทุกรายตามกฎหมายต่อไป ทำให้ผู้ขอเข้าใจถึงระเบียบและวิธีการในการออกโฉนดที่ดิน จึงยินยอมให้ตัดที่ดินในส่วนที่เกินออก เมื่อช่างรังวัดได้ดำเนินการตัดเนื้อที่ส่วนที่เกินออกและเขียนโฉนดที่ดินเสร็จได้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามและได้แจกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอต่อไป

### ขุมความรู้จากเรื่องเล่า

1. รู้ปัญหา
2. ใช้วาจาและสุภาพอ่อนน้อม
3. พร้อมแนะระเบียบและข้อกำหนดให้ฟัง

#### 4. กล่าวถึงผลในทางที่ดีมากกว่าผลเสีย

#### แก่นความรู้

ยึดมั่นรับ สร้างความประทับใจ เอาใจใส่ในบริการ งานเสร็จ

#### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2. กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ. ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ. ศ. 2497 ข้อ 14

3. หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0719 / ว 18446 ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2542 เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิม

## เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินล่าช้าอย่างมาก

ชื่อผู้เล่า นายวิมล สุขเกื้อ

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี

ในเขตจังหวัดกาญจนบุรีได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้จำนวนหนึ่ง และมีพื้นที่อีกจำนวนหนึ่งที่ไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ เพราะอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. 2481 โดยเฉพาะในเขตอำเภอเมืองกาญจนบุรีครอบคลุมทั้งอำเภอ ความมุ่งหมายของพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. 2481 เพื่อประกาศหวงห้ามที่รกร้างว่างเปล่าและไม่มีผู้ใดครอบครองเท่านั้น หากเป็นที่ดินที่มีผู้ถือครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนที่พระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. 2481 ใช้บังคับแล้วก็ไม่ตกเป็นที่หวงห้ามแต่อย่างใด

สำหรับที่ดินที่ได้ประกาศหวงห้ามนี้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กองทัพบกมีหน้าที่ดูแลรักษาใช้ประโยชน์ ผู้ที่ครอบครองอยู่ก่อนที่พระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. 2481 จะประกาศใช้ หากมีความประสงค์จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะต้องเข้าสู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร.) ระดับจังหวัด และส่วนกลางก่อน จึงจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ซึ่งการเข้าสู่กระบวนการดังกล่าวทำให้เกิดปัญหาความล่าช้าเป็นอย่างมาก ทำให้เกิดปัญหาอื่นๆ ตามมา เช่น ความไม่พอใจของราษฎรผู้ขอออกเอกสารสิทธิ ปัญหางานค้างนานมากกว่าปกติ เป็นต้น

ข้าพเจ้าจึงต้องชี้แจงทำความเข้าใจกับราษฎรผู้ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างต่อเนื่อง ในการชี้แจงข้าพเจ้าพยายามใช้ถ้อยคำที่ฟังแล้วเข้าใจได้ง่าย บนพื้นฐานของความเข้าใจความเดือดร้อนของราษฎรด้วยความใจเย็น และคอยติดตามความคืบหน้าในเรื่งนั้นๆ มาบอกให้ราษฎรรับรู้ถึงเรื่องของเขาเหล่านั้นเป็นการลดปัญหาความขัดแย้งและความไม่พอใจเป็นอย่างดี

### ขุมความรู้

- 1.อธิบายชี้แจงทำความเข้าใจกับราษฎรผู้ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. 2481 ถึงจุดมุ่งหมายของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนขั้นตอนการดำเนินการต่างๆ ของหน่วยงานของรัฐ
- 2.อดทนในการอธิบายและทำความเข้าใจกับปัญหาของผู้ขอ
- 3.ติดต่อประสานงาน ติดตามเรื่องของราษฎรผู้ขอ จากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำข้อมูลที่ชี้แจงและอธิบายให้ราษฎรเข้าใจต่อไป

## **แก่นความรู้**

อธิบาย / ชี้แจงทำความเข้าใจ ติดต่อประสานงานทั้งที่เป็นทางการและไม่เป็นทางการ

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719/ว 39814 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2540 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ว 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

## เรื่อง หารื้อการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

**ชื่อผู้เล่า** นายสมมานน สินธุระเวชญ์  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สังกัดสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

เรื่องนี้เกิดขึ้นช่วงปี พ.ศ.๒๕๕๑ ขณะไปปฏิบัติหน้าที่กลุ่มงานวิชาการที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้หารื้อ กรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยหลักฐานในที่ดินเดิมเป็น น.ส.๓ ก. ซึ่งออกตามโครงการเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. เมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๒ โดยมีได้แจ้งการครอบครอง แต่ได้ลงระวางรูปถ่ายทางอากาศไว้ผิดตำแหน่ง แต่จากการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติเมื่อ ปี พ.ศ.๒๕๒๔ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเห็นว่า น.ส.๓ ก. ดังกล่าวเป็นการเดินสำรวจฯ โดยมีได้แจ้งการครอบครองในเขตป่าสงวนแห่งชาติ จึงเป็นการออก น.ส.๓ ก. ไปโดยไม่ชอบ

จากการตรวจสอบปรากฏว่า น.ส.๓ ก. ออกให้เมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๒ โดยวิธีการเดินสำรวจฯ โดยมีได้แจ้งการครอบครองในที่ดิน ได้ทำการสอบสวนแล้วมีการลงที่หมายในระวางผิดตำแหน่งโดยปรากฏในระวางว่าอยู่นอกเขตป่าสงวนแห่งชาติ แต่ตำแหน่งที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งประกาศหวงห้ามเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๖ ได้ประสานงานสอบถามสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้ตรวจสอบว่าที่ดินเคยมีการประกาศเป็นป่าหวงห้ามหรือป่าไม้ถาวรหรือไม่ ได้รับแจ้งว่าไม่มี แต่เพื่อให้แน่ใจได้มีหนังสือสอบถามสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้และได้รับแจ้งว่า ก่อนที่จะมีการประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติไม่ได้มีการสงวนหวงห้ามที่ดินบริเวณดังกล่าวนี้เป็นอย่างอื่นแต่อย่างใด ซึ่งตามหลักเกณฑ์การพิจารณาเรื่องการออกโฉนดที่ดิน จึงเป็นการออก น.ส.๓ ก.โดยชอบเรื่องน่าจะจบด้วยดี แต่ท่านเจ้าพนักงานที่ดินไม่เชื่อหนังสือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ จึงให้ตรวจสอบในเรื่องป่าไม้ถาวรกับสถานีพัฒนาที่ดินจังหวัดและได้รับแจ้งว่าเป็นพื้นที่ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อปี พ.ศ.๒๕๐๙ ให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวร ซึ่งข้อเท็จจริงเป็นคนละเรื่องกับที่มี ทำให้จากเดิมที่น่าจะออกโฉนดที่ดินได้เป็นต้องถูกเพิกถอน น.ส.๓ ก. เพราะเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก ในเขตป่าไม้ถาวร

### ขุมความรู้

1. รู้ระเบียบคำสั่งเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน
2. รับฟังข้อทักท้วง
3. พิจารณาข้อเท็จจริงรอบด้าน
4. ประสานส่วนราชการให้ครบถ้วนและชัดเจน

## แก่นความรู้

รัฐกฎระเบียบเกี่ยวกับงาน ประสานให้ครบถ้วน ข้อทักท้วงต้องรับฟัง ตั้งใจจริง

### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

#### 1. มาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน วรรคแรก

“เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร”

2. กฎกระทรวงฉบับที่ 2 และฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (ที่ใช้บังคับในขณะที่มีการเดินสำรวจ ออก น.ส.3.ก. ในปี พ.ศ. 2522) ปัจจุบันกฎกระทรวงทั้ง 2 ฉบับดังกล่าวได้ถูกยกเลิกและออกเป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

## เรื่อง ขอยายได้รับโฉนดที่ดินก่อนตายได้ไหม

ชื่อผู้เล่า นายสมบัติ ราชโซ

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์

ข้าพเจ้าปฏิบัติหน้าที่อยู่ฝ่ายทะเบียน งานนิติกรรม 2 โดยได้รับมอบหมายจากหัวหน้าฝ่ายทะเบียนให้เป็นผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย โดยมีหน้าที่รับเรื่องออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจากฝ่ายรังวัดที่ช่างรังวัดได้ดำเนินการในส่วนของการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งถอนจ่ายเงินค่าใช้จ่ายแล้ว ฝ่ายรังวัดก็จะส่งเรื่องราวการรังวัดแต่ละแปลงมาให้กับฝ่ายทะเบียนเพื่อดำเนินการในส่วนที่รับผิดชอบต่อไป

มีเรื่องราวการขออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายอยู่เรื่องหนึ่ง ซึ่งข้าพเจ้าได้รับจากฝ่ายรังวัด เป็นเรื่องการรังวัดตรวจสอบใบไต่สวน ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามของทางราชการทหารปี พ.ศ. 2479 เมื่อข้าพเจ้าได้รับเรื่องราวมาจากฝ่ายรังวัดแล้ว ข้าพเจ้าก็จัดพิมพ์ใบประกาศแจกโฉนดที่ดิน และได้ส่งหนังสือเรียกให้ผู้ยื่นคำขอมารับใบประกาศแจกโฉนดที่ดินเพื่อนำไปปิดไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอ และที่ทำการบ้านกำนัน เพื่อประกาศให้ครบกำหนด 30 วัน เพื่อหาผู้คัดค้านหรือโต้แย้งต่อไป

เจ้าของผู้ยื่นคำขอที่ดินแปลงนี้มีชื่อว่า นาง บ. ซึ่งในตอนแรกที่ข้าพเจ้ารับเรื่องจากฝ่ายรังวัดข้าพเจ้าก็ได้ตรวจสอบเรื่องราวต่าง ๆ ในคำขอ ก็พบว่านาง บ. หรือคุณยาย บ. ปัจจุบันนี้อายุ 92 ปี (ได้รับเรื่องจากฝ่ายรังวัดเมื่อเดือนมกราคม 2553) ตอนแรกข้าพเจ้าคิดว่าคุณยาย บ. นี้ยังมีชีวิตอยู่หรือเปล่าหนอ เพราะอายุ 92 ปี แล้ว แต่เมื่อข้าพเจ้าได้ส่งหนังสือเรียกให้คุณยาย บ. มารับใบประกาศอีกซักประมาณ 4-5 วัน นับแต่วันส่งหนังสือเรียก วันหนึ่งก็มีผู้ชายวัยสูงอายุประมาณ 60 กว่าปีคนหนึ่งมาขอพบข้าพเจ้า โดยแจ้งว่าพาคณแม่คือคุณยาย บ. มาขอรับโฉนดที่ดิน เมื่อเจอข้าพเจ้าแล้วข้าพเจ้าก็เลยถามกลับไปว่าวันนี้พาคณยาย บ. มาด้วยหรือเปล่า ชายวัยสูงอายุตอบว่าคุณยาย บ. เป็นคุณแม่ของผมวันนี้พามารับโฉนดที่ดินด้วยเมื่อข้าพเจ้าทราบดังนั้น ข้าพเจ้าก็เลยบอกว่าพาคณยาย บ. มาพบผมหน่อยได้ไหม ผมอยากจะทำบุญอะไรด้วยหน่อย แล้วอีกซักพักหนึ่ง ผมก็เห็นผู้ชายสูงอายุคนนั้นเข็นรถเข็นสำหรับที่เขาใช้เป็นคนป่วยที่โรงพยาบาล ซึ่งที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์มีอยู่ 1 คัน โดยมีผู้ใจบุญบริจาคไว้ให้ เมื่อข้าพเจ้าได้พบคุณยาย บ. แล้ว ข้าพเจ้าก็ยกมือไหว้สวัสดิ์ และคุณยาย บ. ก็ยกมือไหว้ตอบกลับมาเหมือนกัน แล้วข้าพเจ้าก็ชวนคุณยาย บ. พุดคุย ซึ่งข้าพเจ้าก็สังเกตว่าคุณยาย บ. ยังมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์ดียังหุติ พุดจากรู้เรื่องดีทุกอย่าง ร่างกายก็แข็งแรงดี

มีอยู่ประโยคหนึ่งคุณยาย บ. พูดกับข้าพเจ้าว่า หนูเอ๋ย ช่วยยายหน่อยนะ ที่ดินแปลงนี้ยายได้ยื่นขอรังวัดออกโฉนดครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2517 มาจนถึงปัจจุบันนี้ ( 2553 ) ยายก็ยังไม่ได้รับโฉนดเลยนับระยะเวลาแล้วก็ประมาณ 35-36 ปีแล้ว ยายมาติดตามอยู่ตลอดเวลา และยายก็คิดว่าเมื่อได้โฉนดที่ดินแล้ว ยายก็จะได้ออนให้กับลูก ๆ ซึ่งปัจจุบันนี้ก็มีอายุมาก ๆ แล้วทุกคน ( ยายมีบุตร 5 คน ) ยายก็หวังว่ายายคงจะได้เห็นโฉนดที่ดินแปลงนี้ก่อนที่ยายจะตายไป

เมื่อข้าพเจ้าได้ยินดังนั้น ข้าพเจ้าก็บอกคุณยายบาง ๆ ไปว่าคุณยายครับ ขั้นตอนประกาศนี้เป็นขั้นตอนสุดท้ายแล้ว ถ้าไม่มีใครคัดค้านหรือโต้แย้งใด ๆ ทางสำนักงานที่ดินฯ ก็จะออกโฉนดที่ดินให้กับคุณยายได้อย่างแน่นอน เพราะกระบวนการขั้นตอนทางคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกจังหวัด และ กพร. กลาง , กรมธนารักษ์ ได้อนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินได้แล้ว และหลังจากประกาศครบ 30 วัน ข้าพเจ้าก็รีบเบิกแบบพิมพ์โฉนดที่ดินเพื่อส่งให้ผู้ช่วยช่างรังวัดเขียนรูปแผนที่โฉนดที่ดินและก็ได้เสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลงนาม และก็เรียกให้คุณยาย บ. มารับโฉนดที่ดินไป

### **ขุมความรู้**

1. อาหารต่อปัญหาความเดือดร้อนของราษฎร
2. มุ่งมั่น เร่งรัด และติดตามงานให้สำเร็จ
3. สร้างความประทับใจให้ผู้รับบริการ
4. เสริมสร้างทัศนคติที่ดีต่อกรมที่ดิน

### **แก่นความรู้**

บริการด้วยจิตอาสา สร้างศรัทธาให้แก่เจ้าของที่ดิน

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน**

1. มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
3. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
4. ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ.2545 และฉบับที่ 2 พ.ศ.2547



## เรื่อง เดินสำรวจสินามิ

**ชื่อผู้เล่า** นายสมศักดิ์ สุทธิมาลา

**ตำแหน่ง** นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

สินามิคืออะไร ก่อนปลายปี พ.ศ.2547 คงไม่มีใครในประเทศไทยรู้จัก แม้กระทั่ง ดร.สมิทธ ธรรมสโรช บอกว่าจะเกิดสินามิในบริเวณฝั่งอันดามันของไทยก็มีแต่คนหัวเราะแต่แล้วเมื่อเช้าวันที่ 26 ธันวาคม 2547 ขณะข้าพเจ้าดูสถานีโทรทัศน์ช่อง 3 รายการของสรยุทธช์ ข้าพเจ้าที่รายงานคือเกิดแผ่นดินไหวครั้งรุนแรงบริเวณเกาะสุมาตราทำให้เกิดคลื่นทะเลขนาดใหญ่พัดเข้าท่วมบริเวณชายฝั่งทะเลอันดามัน ชาวตอนแรกรายงานว่ามีคนเสียชีวิตไม่มาก ยิ่งนานเข้าก็มีข่าวแจ้งเรื่องคนเสียชีวิตมากขึ้นเรื่อยๆ ข่าวสินามิที่บ้านน้ำเค็ม อำเภอตะกั่วป่า จังหวัดพังงาทำให้บ้านเรือนเสียหายเกือบทั้งหมู่บ้าน ชาวหมอบพริพีย์ ลงไปพิสูจน์เอกลักษณ์บุคคลผู้เสียชีวิต ชาวเจ้าหน้าที่กรมที่ดินเข้าช่วยชาวบ้านและกับตัวข้าพเจ้าในวันหนึ่งของต้นเดือนมกราคม

“ผมจะให้คุณไปเป็น ผอ.ศูนย์ที่จังหวัดพังงา” เป็นคำพูดแรกของหัวหน้าบุญแทน ที่พูดกับข้าพเจ้าเมื่อท่านเรียกเข้าพบ ข้าพเจ้าถามท่านว่า “ศูนย์ฯ พังงามีอยู่แล้วไม่ใช่หรือครับ” คำตอบของท่านคือ “ศูนย์พิเศษตามนโยบายของกรมที่ดินไปสอบเขต” ข้าพเจ้าออกจากห้องแบบงงๆ วันต่อมา ผอ.บุญแทน นันทมนตรี เรียกเข้าพบ เมื่อข้าพเจ้าเดินเข้าไปในห้องซึ่งเต็มไปด้วยคณะบุคคล “สมศักดิ์ ช่วยกรมหน่อยนะ” ผอ.บุญแทน เสนอสิ่งที่ข้าพเจ้าปฏิเสธไม่ได้ “ครับ แต่ผมขอเป็นผู้กำกับกิจการรังวัดเพราะว่าการสอบเขตงานมันจะมีภารกิจหนักที่งานรังวัด ผมจึงขอรับเรื่องรังวัดส่วนเรื่องงานบริหารขอให้สำนักฯ จัดหาคนอื่น

ศูนย์สินามิ ก็เป็นรูปเป็นร่างประกอบด้วยคณะบุคคลจากทั่วสารทิศ เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดชุดแรกมาจากเจ้าหน้าที่ของกองปรับปรุงระวางแผนที่ซึ่งไม่ได้ออกงานสนามและเจ้าหน้าที่จากสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งไม่เคยเดินสำรวจ ผู้กำกับกิจการเดินสำรวจเป็นเจ้าหน้าที่นโยบายและแผน 6 ซึ่งปรารถนาดีจะมาช่วยเดินสำรวจฯ ผู้อำนวยการศูนย์ฯ ขอช่วยราชการจากที่อื่น

ภารกิจแรกที่ได้รับหลังจากท่านผู้ว่าราชการพังงาเรียกข้าพเจ้าเข้าพบก็คือ ให้ไปสอบเขตที่ดินที่บ้านน้ำเค็ม ต้องให้เจ้าของที่ดินนำรังวัดปักหลักเขตที่ดินตามหลักฐานเสร็จแล้วให้ทหารจากกองพันทหารช่างสร้างบ้านให้กับราษฎร จำนวน 100 หลัง ท่านผู้ว่าฯถามข้าพเจ้าว่า จะใช้ระยะเวลาทำงานเท่าไรถึงจะแล้วเสร็จ ข้าพเจ้าเรียนท่านว่าขอตรวจสอบข้อมูลก่อนจึงจะให้คำตอบ

ข้อมูลแรกที่ข้าพเจ้าไปตรวจสอบคือจำนวนแปลงที่ดินที่สำนักงานที่ดินสาขาตะกั่วป่า ได้แก่จำนวนโฉนดที่ดินที่เจ้าของยื่นขอมีประมาณ 100 แปลง ข้าพเจ้ามีเจ้าหน้าที่เดิน

สำรวจฯ จำนวน 6 สายสำรวจ แนวคิดก็คือบริหารคนกับงาน นั่นคือแบ่งงานให้แก่ละสาย รับผิดชอบโดยแยกงานเป็นกลุ่มๆ ข้าพเจ้าใช้จำนวน 5 สายสำรวจแต่ละสายจะรับงานประมาณ 20 แปลง การจัดการต่อไปคือข้าพเจ้าให้เจ้าหน้าที่แต่ละท่านคัดแยกโฉนดที่ดินเป็นระวาง ตัวข้าพเจ้าเองดำเนินการถ่ายระวางแผนที่ต้นร่างของบ้านน้ำเค็มทั้งหมดต่อให้เป็นแผ่นเดียว เสร็จแล้วแยกงานออกเป็น 5 กลุ่ม ตามแปลงที่ดินซึ่งติดต่อกันในระวาง จัดแบ่งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบให้เจ้าหน้าที่แต่ละท่านถ่ายสำเนารายการรังวัดของตนเองพร้อมถ่ายระวางในส่วนที่ตัวเองรับผิดชอบเอกสารทั้งหมดของเจ้าของที่ดิน หลังจากจัดการขั้นแรกแล้วเสร็จต่อไปคือเข้าพื้นที่บ้านน้ำเค็มเพื่อพบผู้ใหญ่บ้านและนัดประชุมชี้แจงวิธีการทำงาน

บ้านน้ำเค็ม ข้าพเจ้าทราบว่าเดิมเป็นหมู่บ้านที่ชาวบ้านมีอาชีพทำเหมืองแร่ดีบุก ภายหลังยกเลิกสัมปทานชาวบ้านส่วนใหญ่ยึดอาชีพทำการประมงแทน สภาพเดิมน่าจะมีบ้านเรือนอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก พื้นที่บางส่วนยังมีร่องรอยของเหมืองขนาดใหญ่ แต่ภาพที่ข้าพเจ้าเห็นในวันที่เข้าไปพบผู้ใหญ่บ้านก็คือซากบ้านเรือนที่เป็นกองปรักหักพังอยู่เต็มพื้นที่ ดังนั้นเมื่อประชุมเจ้าของที่ดินเรื่องที่พยายามพูดมากที่สุดคือการให้กำลังใจและบอกถึงความช่วยเหลือที่ทางการยื่นมือช่วยให้ ข้าพเจ้าชี้แจงให้เจ้าของที่ดินทราบว่าจะมีเจ้าหน้าที่รังวัดมาสอบเขตที่ดินให้แก่ละรายตรวจสอบรายชื่อตนเองว่ารังวัดกับเจ้าหน้าที่คนใด โดยข้าพเจ้าได้ติดรายชื่อเจ้าของที่ดินแยกตามเจ้าหน้าที่รังวัดผู้รับผิดชอบนัดแนะให้เจ้าของที่ดินได้เบิกหลักเขตล่วงหน้าและให้รอในที่ดินในวันรังวัดต่อไป

เมื่อถึงวันรังวัดข้าพเจ้าพร้อม ผอ.ศุภชัย ได้เข้าไปในพื้นที่บ้านน้ำเค็ม พร้อมกับเจ้าหน้าที่รังวัดทั้ง 6 คน โดยในสายสำรวจที่วางแผนไว้จำนวน 5 สายแรกเข้าดำเนินการตามแผน สำหรับสายสำรวจที่ 6 ข้าพเจ้าให้รอไปรังวัดเป็นสายพิเศษกรณีเจ้าของที่ดินอยู่นอกกลุ่มที่ได้กำหนดไว้ตามแผนโดยจัดเตรียมรายการรังวัดไว้พร้อม เจ้าหน้าที่สายสำรวจแต่ละสายเข้าดำเนินการรังวัดตามพื้นที่ซึ่งได้รับมอบหมาย โดยให้เจ้าของที่ดินนำรังวัดเสร็จแล้วเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบตามรายการรังวัดและปักหลักเขตที่ดิน กรณีแปลงใดมีปัญหาชี้แจงทำความเข้าใจเจ้าของที่ดินให้ชัดเจน

หลังรังวัดแล้วเสร็จในทุก ๆ วัน ข้าพเจ้าจะนัดประชุมเจ้าหน้าที่สายสำรวจในตอนเย็นเพื่อสอบถามปัญหาและปัญหาที่ต้องชี้แจงมากที่สุด คือ ผู้ใหญ่บ้านขอขยายแนวเขตทางสาธารณประโยชน์ให้กว้างขึ้นกว่าเดิมเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการหนีภัยจากสึนามิในอนาคต ซึ่งข้าพเจ้าแจ้งให้ผู้ใหญ่บ้านทราบว่ากรณีสายสำรวจดังกล่าวต้องให้เจ้าหน้าที่ยินยอมก่อนจึงจะสามารถรังวัดแบ่งหักได้ กรณีเจ้าของที่ดินเข้าครอบครองในที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดินเดิมมีหลักฐานเป็น น.ส. 3 ก. เป็นกรณีพิพาทซึ่งอยู่ระหว่างฟ้องร้องทางศาล ข้าพเจ้าแจ้งเจ้าของที่ดินขอให้ไปดำเนินการทางศาลให้แล้วเสร็จก่อนจึงจะสามารถดำเนินการให้ได้ในการรังวัดตามนโยบายของ

ผู้ว่าราชการจังหวัด ข้าพเจ้าใช้เวลาว่างวัดรวม 5 วัน ก็แล้วเสร็จ สามารถกำหนดแนวเขตที่ดินให้กองทหารช่างเพื่อดำเนินการสร้างบ้านให้เจ้าของที่ดินต่อไป

### **ขุมความรู้**

- 1.วางแผนดำเนินงานให้เหมาะสมกับสภาพภารกิจที่ได้รับมอบหมาย
- 2.สำรวจปัญหาในพื้นที่
- 3.สอนเทคนิคการปฏิบัติงาน
- 4.จัดกลุ่มแบ่งงานให้เจ้าหน้าที่
- 5.ประสานงานกับกลุ่มเป้าหมายโดยตรง
- 6.แก้ปัญหาเจ้าของที่ดินสูญหาย

### **แก่นความรู้**

วางแผน สำรวจ สอนเทคนิค ประสานงาน

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 69 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ.

2547

## เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน

ชื่อผู้เล่า นายสมพงษ์ รักษาศิลป์

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี

ข้าพเจ้าปฏิบัติหน้าที่พิจารณาคำขออกโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี ตั้งแต่ประมาณปลายปี พ.ศ. 2546 มาจนปัจจุบัน ขอนำประสบการณ์ในเรื่องการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 ซึ่งมีคำขอเกิดขึ้นจำนวนมาก มาเล่าให้ฟัง พื้นที่ป่าชายเลนดังกล่าวแบ่งเป็น 3 เขต ได้แก่ เขตอนุรักษ์, เขตเศรษฐกิจ ก และเขตเศรษฐกิจ ข มีการขีดเขตไว้ในแผนที่จำแนกการใช้ประโยชน์มาตราส่วน 1/50000 ป่าชายเลนเป็นที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ จึงเป็นพื้นที่ที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 43 (2537) ข้อ 14 (5) เว้นแต่จะมีหลักฐานแสดงการครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว

การเป็นพื้นที่ป่าชายเลนทำให้การออกโฉนดที่ดินมีขั้นตอนเพิ่มมากขึ้นกล่าวคือ เมื่อช่างรังวัดทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยไม่มีเหตุขัดข้อง ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินครบกำหนดแล้วไม่มีผู้คัดค้าน จะต้องนำเรื่องเสนอคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณาก่อนออกโฉนดที่ดินทุกเรื่อง (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0719/ว 1066 ลงวันที่ 1 เม.ย. 2540) คณะกรรมการชุดนี้แต่งตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรีและตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0619/ว 36012 กุมภาพันธ์ 2535 ตามข้อ 7 ของหนังสือฉบับดังกล่าวให้อำนาจผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการปฏิบัติงานสำหรับจังหวัดจันทบุรีการขออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนจะต้องผ่านคณะกรรมการทั้ง 2 คณะ โดยคณะทำงานฯ ตามข้อ 7 ต้องลงพื้นที่ตรวจสอบว่ามีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนมติคณะรัฐมนตรีหรือไม่ แล้วนำความเห็นเสนอคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนประกอบการพิจารณา ส่วนใหญ่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งเป็นคณะทำงานและเลขานุการจะมอบให้ข้าพเจ้าเป็นผู้แทนร่วมตรวจสอบ ปัญหาของการร่วมเป็นคณะทำงานคือกรณีผลการรังวัดได้เนื้อที่มากกว่าเดิม ปลัดอำเภอ และเจ้าหน้าที่ป่าไม้ ซึ่งเป็นคณะทำงานจะทักท้วง แต่ก็สามารถชี้แจงทำความเข้าใจ ทำให้การตรวจสอบลุล่วงไปได้ด้วยดี โดยยึดหลักว่าเมื่อเป็นคณะทำงานต้องรับผิดชอบร่วมกัน เราก็ต้องให้คณะทำงานท่านอื่นรับรู้ และตรวจสอบข้อมูลจากสารบบที่ดินแปลงขออกโฉนดที่ดินและแปลงข้างเคียงเพื่อประกอบการตัดสินใจได้เท่ากับตัวเรา ขอยกตัวอย่างเรื่องขออกโฉนดที่ดินที่ต้องผ่านคณะกรรมการ 2 คณะ คือ คำขออก

โฉนดที่ดินรายนายธนกิจ ภมร ตามหลักฐาน ส.ค.1 เลขที่ 14 หมู่ที่ 9 ตำบลเกาะขวาง อำเภอเมืองจันทบุรี ผู้ขอได้รับโฉนดที่ดินไปแล้ว ซึ่งก็เกือบจะต้องผ่านการพิจารณาของกรรมการคณะที่ 3

ที่มาของกรรมการคณะที่ 3 ปรากฏตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0511.2/ว 8040 ลงวันที่ 24 มีนาคม 2546 ได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ ที่ ทส 0203/ว 263 ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2546 ว่าที่ป่าชายเลนอยู่ในความหมายที่ดินของรัฐด้วย ซึ่งผลการเป็นที่ดินของรัฐตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนมาก ที่ มท 0511.4/ว 2434 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2546 ให้จังหวัดนำเรื่องเสนอคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐประจำจังหวัด (กปร. จังหวัด) พิจารณาก่อนทุกราย ข้าพเจ้าเห็นว่าหากจะต้องผ่านการพิจารณาของ กปร. จังหวัด อีกหนึ่งคณะไม่น่าจะเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน จึงได้ปรึกษากันในฝ่ายทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ต่อมาจังหวัดจึงได้ทำหนังสือหารือกรมที่ดินสรุปความว่า การขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบริเวณพื้นที่ป่าชายเลนเมื่อได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนแล้ว น่าจะถือได้ว่าเป็นการพิสูจน์สิทธิว่าผู้ขอครอบครองทำประโยชน์มาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐแล้ว จึงไม่ควรถูกต้องนำเรื่องเสนอ กปร. จังหวัดพิจารณาอีก เว้นแต่กรณีพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีแล้วยังเป็นเขตป่าไม้ตามกฎหมายกฎกระทรวงฉบับที่ 43 ด้วย จึงควรนำเรื่องเสนอ กปร. จังหวัดพิจารณา ซึ่งกรมที่ดินก็ได้ตอบข้อหารือสรุปความว่าทั้ง 2 กรณี ไม่ต้องนำเรื่องเสนอ กปร. จังหวัดพิจารณาอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/13701 ลว 17 พ.ค. 2549)

### ขุมความรู้

1. ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน
2. ลงพื้นที่ตรวจสอบสภาพที่ดิน
3. กำหนดตำแหน่งที่ดิน
4. ประสานกับทุกฝ่ายเพื่อให้เกิดการยอมรับ
5. รวบรวมข้อเท็จจริงทั้งหมดส่งหารือกรมที่ดิน
6. เขียนหนังสือผลการพิจารณาของกรมที่ดินเพื่อให้เจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทาง

### แก่นความรู้

ตรวจสอบหลักฐาน ประสานทุกส่วน รวมข้อเท็จจริง อ้างอิงผู้รู้ สู่นโยบายปฏิบัติ

**กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
2. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0619/ว 360 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2535
3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0719/ว 1066 ลงวันที่ 1 เมษายน 2540
4. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนมาก ที่ มท 0511.4/ ว 2434 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2546
5. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0511.2/ว 8040 ลงวันที่ 24 มีนาคม 2546

## เรื่อง ☞ จะมีสักวันใหม่ ที่ได้แจกโฉนด

ชื่อผู้เล่า           นางโสภิต เพชรชู

ตำแหน่ง           นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช

ตามที่กรมที่ดินได้มีแผนงาน โครงการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. 2549-2551 ในท้องที่จังหวัดนครศรีธรรมราช ขณะนี้ได้เสร็จสิ้นโครงการไปแล้ว แต่เจ้าของที่ดินยังไม่ได้รับโฉนด เนื่องจากที่ดินทุกแปลงที่ช่างได้ทำการรังวัด อยู่ในเขตป่าชายเลน “ป่าเลนปากพญา-ปากนคร”

สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ได้รับคำขออออกโฉนดที่ดิน ตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) และแบบแจ้งการครองครอง (ส.ค.1) ในท้องที่ตำบลปากนคร ตำบลปากพูน ตำบลท่าไร่ และตำบลท่าซัก อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช จำนวนทั้งสิ้น 738 ราย นายช่างรังวัดได้ออกไปทำการรังวัดพิสูจน์สอบสวนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ได้ลงระวาง ปรากฏว่า ที่ดินอยู่ในเขตป่าชายเลน “ป่าเลนปากพญา - ปากนคร” ซึ่งป่าชายเลนดังกล่าวได้ประกาศเป็นป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 โดยจำแนกเป็นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจ ก. และเขตเศรษฐกิจ ข. ผู้ขออออกโฉนดที่ดินได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนมีมติคณะรัฐมนตรีประกาศกำหนดป่าชายเลนดังกล่าว

จังหวัดนครศรีธรรมราช ได้มีคำสั่งที่ 342/2553 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2553 แต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ดังนี้

1. รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ
2. อัยการจังหวัดนครศรีธรรมราช เป็นกรรมการ
3. ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครศรีธรรมราช เป็นกรรมการ
4. นายอำเภอท้องที่ เป็นกรรมการ
5. ประมงจังหวัดนครศรีธรรมราช เป็นกรรมการ
6. หัวหน้าสำนักงานขนส่งทางน้ำที่ 4 สาขานครศรีธรรมราช เป็นกรรมการ
7. ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ ที่ 12 (นครศรีธรรมราช) เป็นกรรมการ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งแต่งตั้งระดับปฏิบัติการหรือชำนาญงานขึ้นไป
8. ผู้อำนวยการสำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ 5 หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย เป็นกรรมการ ซึ่งดำรงตำแหน่งแต่งตั้งระดับปฏิบัติการ หรือชำนาญงานขึ้นไป (เฉพาะในพื้นที่ป่าชายเลนตามมติ

คณะกรรมการผู้เฉพาะพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และเขตห้ามล่าสัตว์ป่า)

9. ผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลนที่ 2 เป็นกรรมการ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการ หรือชำนาญงานขึ้นไป

10. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช เป็นกรรมการและเลขานุการ ตามคำสั่งดังกล่าว อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฯ ในข้อ 4 มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาเรื่องคำขออนุญาตออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลน โดยให้ระงับการออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลน ให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายโดยเด็ดขาด

ดังนั้น ก่อนดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน จะต้องออกไปทำการตรวจสอบสภาพที่ดินเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าที่ดินที่ราษฎรได้ยื่นคำขออนุญาตออกโฉนด มีการครอบครองและทำประโยชน์เหมาะสมกับสภาพพื้นที่หรือไม่ เพียงใด เพื่อคณะกรรมการฯ ได้นำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาให้ความเห็นว่าเป็นที่ดินที่ราษฎรได้ยื่นคำขออนุญาตออกโฉนดไว้ทุกแปลง ทุกราย อยู่ในหลักเกณฑ์อันพึงออกเอกสารสิทธิได้หรือไม่และคณะกรรมการได้ประชุมร่วมกันเพื่อวางแผนการออกตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์ที่ดินในเขตป่าชายเลน และได้ออกไปตรวจสอบตามแผนแล้วจำนวนสามครั้ง ดังนี้

- ครั้งที่หนึ่ง หมู่ที่ 1 ตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ออกไปตรวจสอบเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2553

- ครั้งที่สอง หมู่ที่ 4 ตำบลท่าไร่ อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ออกไปทำการตรวจสอบเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2553

- ครั้งที่สาม หมู่ที่ 1 ตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ออกไปทำการตรวจสอบเมื่อวันที่ 10-12 พฤษภาคม 2553

#### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

1. หนังสือ กระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0619/ว 360 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2535 เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

2. คำสั่งจังหวัด ที่ 1381/2550 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2550 เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497



## เรื่อง การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. 1 ในเขตป่าไม้

ชื่อผู้เล่า นางสาวอนงค์ แพงมูล

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์

กรมที่ดิน ได้กำหนดประเด็นยุทธศาสตร์ คือการพัฒนากระบวนการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในชีวิตและสังคม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนได้รับสิทธิในการถือครองที่ดิน และโอกาสเข้าสู่แหล่งทุนในระบบ และลดปัญหาความขัดแย้งเรื่องแนวเขตที่ดิน จึงได้อนุมัติให้จังหวัดเพชรบูรณ์ เป็นพื้นที่ดำเนินการตามแผนงานโครงการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นปีงบประมาณ พ.ศ. 2552 ในช่วงเวลาเดียวกับที่กรมที่ดินได้มีข้อสั่งการให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจ ส.ค. 1 ที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน ให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานแจ้งการครอบครองและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครอง พ.ศ. 2551 ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าในพื้นที่ตำบลป่าเลา อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ ยังคงมี ส.ค. 1 ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นจำนวนมากที่ยังไม่ได้มีการจำหน่ายว่าได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว และการตรวจสอบจากระวางเพื่อจำหน่ายตามระเบียบกรมที่ดิน ก็ไม่สามารถจะจำหน่ายได้เนื่องจากตำแหน่งในระวางยังคงเป็นพื้นที่ว่าง เพื่อให้การตรวจสอบ ส.ค. 1 เสร็จทันภายในเวลาที่กรมที่ดินกำหนด และเป็นไปตามระเบียบกรมที่ดินฯ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ โดยการนำของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ร่วมกับเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบ ทำการลงสำรวจในพื้นที่จริงในช่วงวันหยุดราชการ โดยทำการประชาสัมพันธ์ให้ชาวบ้านซึ่งเป็นผู้สูงอายุ มาร่วมตรวจสอบตำแหน่งของที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. 1 ว่ามีตำแหน่งอยู่ ณ บริเวณใด มีการออกเอกสารสิทธิแล้วหรือไม่ อย่างไร ปรากฏว่า ส.ค. 1 หมู่ที่ 3, 4 และ 5 ตำบลป่าเลา ยังไม่มีการออกเอกสารสิทธิเป็นจำนวนมาก เป็นเพราะเป็นพื้นที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าเขาปางก่อ และป่าวังชมภู ทั้งๆ ที่ในสภาพความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่ดังกล่าวเป็นหมู่บ้านเก่าแก่ มีการทำประโยชน์ที่ดินเต็มทั้งพื้นที่ ไม่มีลักษณะเป็นที่ป่า ที่เขา ที่ภูเขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด จึงมีแนวคิดว่าจะเมื่อกรมที่ดินได้จัดสรรงบประมาณให้มาดำเนินการตามโครงการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นในพื้นที่จังหวัดเพชรบูรณ์ ในพื้นที่ตำบลป่าเลา อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ ปรากฏว่ามีประชาชนผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินเป็นจำนวนมากที่มีความประสงค์ขอร้องวัดออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ จึงดำเนินการตามแผนงานโครงการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น ในช่วงเดือนมกราคม 2552 ซึ่งกรมที่ดินได้อนุมัติให้ปรับเปลี่ยนพื้นที่ดำเนินการตามแผนงานโครงการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นปีงบประมาณ พ.ศ. 2552 เป็นดำเนินการในพื้นที่ตำบลป่าเลา อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ และให้เริ่ม

ดำเนินการตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2552 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2552 เป้าหมายตามที่กำหนดไว้เดิม คือ 300 แปลง แต่เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ ได้ดำเนินการรับคำขอเพื่อรังวัดออกโฉนดที่ดินฯ ปรากฏว่าราษฎรได้มายื่นคำขอจำนวน 700 กว่าแปลง จึงขออนุมัติดำเนินการต่ออีก 1 ปี เป็นดำเนินการถึง 30 กันยายน 2553 ผลการดำเนินการปรากฏว่าการรังวัดไม่ขัดข้อง เมื่อดำเนินการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว ประกาศแจกโฉนดที่ดินครบกำหนดแล้วไม่มีบุคคลใดคัดค้าน จึงได้นัดหมายคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เมื่อคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 ฯ ออกไปตรวจสอบแล้วให้ความเห็นว่าเห็นควรออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอได้ จึงได้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อพิจารณาอนุญาต

แต่ผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบูรณ์มีแนวคิด ให้นำเรื่องที่คณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 43 ตรวจแล้ว ให้ กบร. จังหวัดเพชรบูรณ์พิจารณา เพื่อความรอบครอบในการออกโฉนดที่ดิน ซึ่งตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ว 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ เรื่องที่จะนำเข้า กบร. จะต้องเป็นที่ดินของรัฐ

### **ขุมความรู้**

1. นำเสนอข้อเท็จจริงที่ชัดเจนต่อที่ประชุม
2. ชี้แจงแต่ละประเด็นปัญหาให้ที่ประชุมเข้าใจ
3. ศักยภาพกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

### **แก่นความรู้**

ชี้แจงข้อเท็จจริง อ้างอิงระเบียบกฎหมาย

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 10 ,11,16
2. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 56/1

## เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตอุทยานประวัติศาสตร์ สุโขทัย

ชื่อผู้เล่า นายอรุณพันธ์ สวัสดิ์แก้ว

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุโขทัย

ด้วยปรากฏว่า มีราษฎรได้นำหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์( น.ส.3) มายื่นขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ตามโครงการเดินสำรวจฯ เมื่อปี พ.ศ.2541 ซึ่งปรากฏว่ามีที่ดินบางแปลง บางส่วนอยู่ในเขตอุทยานประวัติศาสตร์สุโขทัย ซึ่งได้ประกาศขึ้นทะเบียนในราชกิจจานุเบกษาปี พ.ศ. 2502 และประกาศกรมศิลปากร เรื่องขึ้นทะเบียนโบราณสถาน ฯ ปี พ.ศ. 2518 (เนื้อที่ประมาณ 40,000 ไร่) ตลอดทั้งส่วนที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุไว้ (เนื้อที่ประมาณ 904 ไร่) เนื่องจากความไม่ชัดเจนของขอบเขตพื้นที่ดังกล่าว ผู้ขอจึงนำรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนไม่เต็มแปลงกล่าวคือนำรังวัดเฉพาะส่วนที่อยู่นอกเขตประกาศพื้นที่ของกรมศิลปากรไว้ก่อน

ต่อมาอุทยานประวัติศาสตร์สุโขทัย ได้มีหนังสือ ที่ วธ 0403.23/626 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2547 แจ้งแนวทางการดำเนินการ ตามที่ได้หารือสำนักงานเลขานุการกรม กรมศิลปากร ซึ่งพอสรุปแนวทางการปฏิบัติดังนี้ กรณีที่มีราษฎรรายใด มีที่ดินอยู่นอกเขตพื้นที่ ที่เป็นที่ราชพัสดุ แต่อยู่ในเขตอุทยานฯตามประกาศกรมศิลปากร เรื่องขึ้นทะเบียนโบราณสถาน ฯ ปีพ.ศ. 2518 และราษฎรมีเอกสารสิทธิก่อนการประกาศขึ้นทะเบียนโบราณสถานฯ ไม่ว่าจะเป็ เอกสารสิทธิประเภทใด ตามหลักทั่วไปแล้ว เจ้าของที่ดินสามารถนำหนังสือแสดงสิทธิครอบครอง มาขอออกโฉนดที่ดินได้ตามสิทธิ แต่เนื่องจากอุทยานประวัติศาสตร์สุโขทัย เป็นหน่วยงานที่ควบคุมพื้นที่ในเขตที่ประกาศเป็นเขตอุทยาน ฯ ดังนั้นการดูแลควบคุมยังต้องดำเนินการอยู่โดยยึดถือปฏิบัติตาม พ.ร.บ.โบราณสถานฯ เพราะฉะนั้นการดำเนินการใดๆ บนพื้นที่ดังกล่าว ก็คงต้องได้รับการตรวจสอบจากทางอุทยานฯทุกครั้ง ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัด จะได้มีหนังสือแจ้งทางอุทยานฯ ประกอบกับจังหวัดสุโขทัยได้รับหนังสือตอบข้อหารือจากกรมที่ดิน ตามหนังสือที่ มท 0516.2(1)/0293 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2553 เรื่องหารือการออกโฉนดที่ดินภายในบริเวณอุทยานประวัติศาสตร์สุโขทัย สรุปได้ว่า ที่ดินที่อยู่ด้านในที่ถูกล้อมด้วยกำแพงเมือง – คูเมือง ยังไม่มีความชัดเจนว่าเป็นที่ราชพัสดุหรือไม่ อย่างไรก็ตาม ข้อเท็จจริงจึงขึ้นอยู่กับว่าได้ใช้ประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือไม่ การประกาศกำหนดพื้นที่ที่เป็นโบราณสถาน มิได้ทำให้พื้นที่ ที่ประกาศตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งนี้การประกาศเขตโบราณสถาน ก็เพื่อประโยชน์ในการดูแล รักษาและควบคุมโบราณสถานให้เป็นไปตามกฎหมายเท่านั้น อีกทั้งตามมาตรา 9 แห่ง

พ.ร.บ.โบราณสถานยังได้ยอมรับในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเขตโบราณสถานนั้นๆ

ดังนั้น ผู้ที่มีหลักฐานหรือเอกสารสิทธิอยู่ก่อนกรมศิลปากรประกาศขึ้นทะเบียน(ปี พ.ศ.2518) และอยู่นอกเขตพื้นที่ที่เป็นที่ราชพัสดุ ตามหลักทั่วไปแล้วราษฎรผู้ครอบครองที่ดินสามารถขอรังวัดออกโฉนดที่ดินได้ตามสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวเมื่อได้มีการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้นำเดินสำรวจไปแล้ว โดยอาศัยหลักฐาน น.ส.3 และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้หมายเหตุการออกโฉนดที่ดินไปแล้ว กรณีดังกล่าวจึงไม่สามารถนำหลักฐาน น.ส.3 ดังกล่าวมาขอออกโฉนดที่ดินได้อีก ทั้งที่ยังเหลือที่ดินบางส่วนใน น.ส.3 แปลงนี้ ที่ยังมีได้นำมาออกโฉนดที่ดิน จึงน่าจะเป็นความไม่เข้าใจระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะนั้น ประกอบความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ของผู้ขอ นำเดินสำรวจในครั้งนั้น เพื่อความเป็นธรรมและบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้ดำเนินการออกใบแทน น.ส.3 แปลงดังกล่าวตามนัยมาตรา 64 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาออกโฉนดที่ดิน(ในส่วนที่เหลือ)ให้ผู้ขอต่อไป

### **ขุมความรู้**

1. ปฏิบัติตามระเบียบ กฎหมาย
2. ประสานให้เข้าใจกฎหมายและระเบียบของแต่ละหน่วยงาน
3. ใช้ความละเอียดรอบคอบ

### **แก่นความรู้**

ใช้ความละเอียด รอบคอบ ปฏิบัติชอบด้วยระเบียบกฎหมาย

### **ระเบียบ หนังสือที่เกี่ยวข้อง**

- 1.ประกาศกรมศิลปากร เรื่องขึ้นทะเบียนโบราณสถานฯ (พ.ศ.2518)
- 2.หนังสืออุทยานประวัติศาสตร์สุโขทัย ที่ วธ 0403.23/626 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2547

## เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ทหารใช้เวลา 25 ปี ถึงสำเร็จ

**ชื่อผู้เล่า** นายอธิรัฐ บรรดาศักดิ์  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์

ในขณะที่ข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งหัวหน้างานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 2 สำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ ได้รับหนังสือแจ้งจากจังหวัดนครสวรรค์ว่า ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ นายบุญมา รักษาถิ่น กับผู้ถือสิทธิ์ร่วม ซึ่งได้นำหลักฐานใบไต่สวนเดิม เลขที่ดิน 20 หน้าสำรวจ 101 ตำบลยางตอก อำเภอโกรกพระ จังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งมีชื่อนายสิน รักษาถิ่น เป็นผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไว้เมื่อปี พ.ศ. 2469 แต่ยังไม่ได้รับโฉนดที่ดินโดยอ้างว่า ได้ครอบครองต่อเนื่องมาจากผู้มีชื่อในใบไต่สวนดังกล่าว มาขอออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 ข้าพเจ้าจึงได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวแล้วปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้าม อำเภอโกรกพระ อำเภอปากน้ำโพ อำเภอพยุหะคีรี จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. 2497 และได้เข้าสู่กระบวนการพิจารณาพิสูจน์สอบสวนสิทธิของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดนครสวรรค์ และกรมธนารักษ์แล้ว เห็นว่าที่ดินที่ผู้ขอเข้ามาขอออกโฉนดที่ดิน มีการครอบครองที่ดินต่อเนื่องกันมาก่อนการประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. 2479 เป็นที่น่าตกใจมาก ว่าในการพิจารณาเพื่อออกโฉนดที่ดินรายนี้ใช้ระยะเวลาในการพิจารณานานถึง 23 ปี ซึ่งปัจจุบันผู้ขอออกโฉนดที่ดินบางรายได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว มีทายาทมาขอรับโอนมรดกในชั้นใบไต่สวน พร้อมกับได้ยื่นขอรังวัดตรวจสอบใบไต่สวนใหม่ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2549 แต่เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วก็ยังไม่ได้รับโฉนดที่ดิน เนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. 2479 โดยไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1) จังหวัดนครสวรรค์จึงได้หารือกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาว่าจะสามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรได้หรือไม่ ซึ่งต่อมากกรมที่ดินพิจารณาแล้วให้จังหวัดนครสวรรค์ดำเนินการเพื่อออกเอกสารสิทธิตามกฎหมายต่อไปได้ และเรื่องการออกโฉนดที่ดินรายนี้ผู้ร้องขอออกโฉนดที่ดินได้ร้องขอทราบผลความคืบหน้าในการออกโฉนดที่ดิน

ซึ่งข้าพเจ้าได้ชี้แจงให้ทราบถึงกระบวนการ และขั้นตอนตามระเบียบกฎหมายต่างๆ ให้แก่ผู้ขอออกโฉนดที่ดินได้ทราบ และรับปากว่าจะพิจารณาดำเนินการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้เป็นการด่วน เนื่องจากเห็นใจในการรอคอยโฉนดที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดินเป็นอย่างมาก ข้าพเจ้าจึงได้รับทำเรื่องขออนุมัติความจำเป็นในการขอออกโฉนดที่ดิน ต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) หมวด 1 ข้อ 7 (3) เมื่อได้รับอนุมัติแล้วจึงได้ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอโดยด่วน เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 2255 หน้าสำรวจ 101 ตำบลยางตาล อำเภอโกรกพระ จังหวัดนครสวรรค์ และต่อมาได้มาขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมกันออกไปเป็นคนละแปลง ซึ่งเมื่อรวมแล้วใช้เวลาในการขออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ 25 ปี หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องทำอะไรกันอยู่ เป็นการออกโฉนดที่ดินที่ล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน (กบร. และกรมธนารักษ์) ใช้เวลานานถึง 23 ปี เห็นควรทำการปรับปรุงการดำเนินการของ กบร. ในส่วนของจังหวัดโดยให้มีการประชุม และพิจารณาเรื่องการขออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ เป็นประจำทุกเดือน และมีหน้าที่รับผิดชอบติดตามดูแลอย่างใกล้ชิด เพื่อที่จะไม่ต้องรอคอยโฉนดที่ดินยาวนานถึง 25 ปี เหมือนการออกโฉนดที่ดินในเรื่องนี้

### **ขุมความรู้**

1. ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน ความเป็นมาของที่ดิน
2. หาหรือกรมที่ดินเกี่ยวกับแนวทางดำเนินการที่ถูกต้อง
3. ชี้แจงขั้นตอน กระบวนการดำเนินการให้ผู้ขอเข้าใจ
4. เร่งรัดดำเนินการให้ผู้ขอด้วยความตั้งใจจริง
5. แสดงให้ผู้ขอเห็นว่าเจ้าหน้าที่ตั้งใจให้บริการและรับผิดชอบต่อผู้ขอ

### **แก่นความรู้**

ตรวจสอบหลักฐานให้แน่ชัด ปฏิบัติตามขั้นตอน จริงใจใช้ความรับผิดชอบต่อ

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497
3. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532)
4. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ว 19473 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

## คณะผู้จัดทำ

### ที่ปรึกษา

1. นายสุชาติ เต็งสุวรรณ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
2. นายรุทธ์ สุขสำราญ ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

### คณะผู้จัดทำ

1. นางเอมอร ประสิทธิ์สุข นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
2. นางระพีพัฒน์ ภัสระ นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
3. นางศิวพร จั้วสวัสดิ์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
4. นายพัฒนพงษ์ จันทรเทศ นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
5. น.ส.ลินดาวรรณ ธรรมมาวุฒิชัย นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
6. นายพินัย คงคาเขตร นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ
7. นางสุลีมาศ บุญประคอง นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ
8. นายศักดิ์นรินทร์ พิมพ์เนตร นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ