



ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

โดยที่กรมที่ดินในฐานะหน่วยงานที่รับผิดชอบการบังคับใช้กฎหมายเห็นสมควรให้ต้องมีการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติ เพื่อให้มีการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวบรรลุเป้าหมาย ไม่กระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของประชาชนมากเกินไปจนสมควร ก่อภาระหรืออุปสรรคแก่ประชาชนเท่าที่จำเป็น ลดความซ้ำซ้อนและขัดแย้งกัน ลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม และช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

ในการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. กรมที่ดินจะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ ตลอดจนต้องกระทำตามคำแนะนำของคณะกรรมการพัฒนากฎหมาย และแนวทางการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย ซึ่งจะต้องมีการประกาศการเปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายคำแนะนำและแนวทางดังกล่าว กรมที่ดินจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

๑. การรับฟังความคิดเห็น

๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติที่จะเปิดรับฟังความคิดเห็น เพื่อประกอบการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เป็นไปตามหลักการของพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้แก่

ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตาม QR Code แนบประกาศนี้

๑.๒ ผู้เกี่ยวข้องที่จะทำการรับฟังความคิดเห็น

- (๑) บุคลากรของกรมที่ดิน
- (๒) หน่วยงานของรัฐ
- (๓) หน่วยงานของเอกชน
- (๔) ประชาชนทั่วไป

๑.๓ วิธีการรับฟังความคิดเห็น

กรมที่ดินจะดำเนินการรับฟังความคิดเห็นด้วยวิธีการต่าง ๆ ตามความเหมาะสมสำหรับผู้เกี่ยวข้องแต่ละกลุ่ม โดยวิธีการหลักที่จะนำมาใช้ ดังต่อไปนี้

- (๑) การสำรวจความคิดเห็น
- (๒) การรับฟังความคิดเห็นผ่าน Google Forms

ทั้งนี้ ผู้เกี่ยวข้องสามารถแสดงความคิดเห็นผ่านช่องทางเว็บไซต์กรมที่ดิน www.dol.go.th สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน <https://www.dol.go.th/legal/Pages/default.aspx> และระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>)

๑.๔ ระยะเวลาการรับฟังความคิดเห็น

วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๘ ถึงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๘

๒. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น

๒.๑ วัตถุประสงค์ของร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ให้หน่วยงานของรัฐสามารถก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ดินเป็นเจ้าของหรือได้รับโอนจากบุคคลอื่นได้ โดยมีกำหนดเวลาไม่เกินเก้าสิบเก้าปี ให้หน่วยงานของรัฐนำอสังหาริมทรัพย์ของตนออกมาใช้ประโยชน์ให้แก่ประชาชนและเศรษฐกิจได้อย่างเต็มที่ โดยที่กรรมสิทธิ์ยังคงเป็นของหน่วยงานของรัฐและให้ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เป็นอีกเครื่องมือหนึ่งที่หน่วยงานของรัฐสามารถใช้เป็นกลไกในการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ไว้แทนคนต่างด้าว และปัญหาอุปทานคงค้างของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับสูงอันจะก่อประโยชน์ให้แก่ความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒.๒ มาตรการสำคัญของร่างพระราชบัญญัติที่กำหนดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหา

(๑) การกำหนดให้หน่วยงานของรัฐสามารถนำที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างมาจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ได้

(๒) การกำหนดระยะเวลาในการขอก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐเป็นระยะเวลาไม่เกิน ๙๙ ปี

(๓) กำหนดเงื่อนไขการจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานรัฐ

(๔) เพิ่มอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานรัฐที่มีหลักฐานนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

(๕) ควบคุมมิให้ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๕/๒ วรรคสอง แห่งกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบเกษตรกรรม

๒.๓ ประโยชน์ที่คาดว่าจะประชาชนจะได้รับจากการมีกฎหมาย

(๑) ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐได้มากยิ่งขึ้น

(๒) ส่งผลให้ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์มาสร้างสินทรัพย์ประเภทใหม่ (New Asset Class) เป็นระยะเวลายาวนานขึ้น และก่อให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจอย่างเต็มที่

(๓) ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานของรัฐเฉพาะบางส่วนเท่าที่มีความจำเป็นได้

(๔) เพื่อให้การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน
ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานรัฐที่มีหลักฐานนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด
เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๕) เพื่อกำกัณสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของคนต่างด้าว

๒.๔ หลักการหรือประเด็นสำคัญของร่างกฎหมาย

(๑) แก้ไขบทนิยามคำว่า “อสังหาริมทรัพย์”

(๒) เพิ่มบทนิยามคำว่า “หน่วยงานของรัฐ”

(๓) เพิ่มเติมกรณีที่ดินหน่วยงานรัฐประสงค์ที่จะขอก่อตั้งทรัพย์สิน

(๔) กำหนดให้มีการขอก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐ
ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๙๙ ปี โดยสามารถก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์
ของหน่วยงานของรัฐได้

(๕) กำหนดให้เอกชนสามารถโอนอสังหาริมทรัพย์ของตนให้หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ก่อตั้ง
ทรัพย์สิน ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๙๙ ปี โดยมีหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๖) กำหนดอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน
และการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน

(๗) กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียน การออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน การยกเลิก
ทรัพย์สิน และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินให้เป็นไปตามกฎกระทรวง

(๘) กำหนดห้ามมิให้ผู้ทรงทรัพย์สินที่เป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๕/๒ วรรคสอง
แห่งกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบเกษตรกรรม

(๙) กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการตามกฎหมาย เนื่องจากร่าง
พระราชบัญญัติทรัพย์สิน (ฉบับที่...) พ.ศ. มีข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวอื่นต้องกำหนดบทเฉพาะกาล

ในการนี้ กรมที่ดินจึงขอประชาสัมพันธ์เพื่อให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตอบแบบรับฟังความคิดเห็น
ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ตั้งแต่วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๘ จนถึงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๘
ตามข้อ ๑.๓

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๘



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ภายใต้บังคับมาตรา ๔/๑ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุด แล้วแต่กรณี”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔/๑ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

“มาตรา ๔/๑ ในกรณีที่หน่วยงานของรัฐประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเป็นเจ้าของ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิห้องชุด หรือเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่แสดงกรรมสิทธิ แล้วแต่กรณี

ทรัพย์สินสิทธิที่ก่อตั้งขึ้นตามวรรคหนึ่งมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินเก้าสิบเก้าปี การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตามวรรคหนึ่งอาจกระทำเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เว้นแต่ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด”

มาตรา ๗ ให้เพิ่มความดังต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔/๒ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

“มาตรา ๔/๒ กรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่หน่วยงานของรัฐประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิที่มีกำหนดเวลาเกินกว่าที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ วรรคสอง ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โอนอสังหาริมทรัพย์นั้นให้หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๔/๑ และเมื่อครบ ระยะเวลาทรัพย์สินสิทธิแล้ว ให้อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของแผ่นดิน

การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้หน่วยงานของรัฐตามวรรคหนึ่ง การจ่ายผลตอบแทนให้แก่ ผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายอื่น และการบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องอื่นใด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๔ หรือมาตรา ๔/๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิในโฉนดที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิห้องชุด หรือเอกสารหลักฐานอื่นใด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖ การขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๔ หรือมาตรา ๔/๑ การจดทะเบียน และการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๑๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

“มาตรา ๑๐/๑ ห้ามมิให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิที่เป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๕/๒ วรรคสองแห่งกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบ เกษตรกรรม

เกษตรกรรมตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า เกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม”

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระราชโองการ

.....
นายกรัฐมนตรี

หน่วยงานของรัฐ

ชื่อสำนักงานที่ดิน

หัวข้อ	ความเห็น		ความเห็น/ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
๑. แก้ไขบทนิยามคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” โดยให้เพิ่มที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานของรัฐที่มีเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่แสดงกรรมสิทธิ์ ซึ่งเดิมระบุเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ร่างมาตรา ๓)			
๒. เพิ่มบทนิยามคำว่า “หน่วยงานของรัฐ” โดยให้หมายถึง ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ และหน่วยงานอื่น ๆ ของรัฐตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ร่างมาตรา ๔)			
๓. เพิ่มเติมให้มีการขอก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐได้ (ร่างมาตรา ๕)			
๔. กำหนดให้มีการขอก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๙๙ ปี โดยสามารถก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐได้ (ร่างมาตรา ๕ และ ๖)			
๕. กำหนดให้เอกชนสามารถโอนอสังหาริมทรัพย์ของตนให้หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ก่อตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๙๙ ปี ได้ โดยมีหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ร่างมาตรา ๗)			
๖. กำหนดอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน (ร่างมาตรา ๘)			
๗. กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียน การออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน การยกเลิกทรัพย์สิน และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินให้เป็นไปตามกฎกระทรวง (ร่างมาตรา ๙)			

หัวข้อ	ความเห็น		ความเห็น/ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
๘. กำหนดห้ามมิให้ผู้ทรงทรัพย์สินที่เป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๕/๒ วรรคสอง แห่งกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประกอบเกษตรกรรม (ร่างมาตรา ๑๐)			
๙. กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้รักษาการตามกฎหมาย เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน (ฉบับที่...) พ.ศ. มีข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวอันต้องกำหนด บทเฉพาะกาล (ร่างมาตรา ๑๑)			



QR code Google forms