

รายงานการประเมินผล การให้บริการประชาชนของสำนักงานที่ดิน ในการเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน

โครงการประเมินผล การให้บริการประชาชนของสำนักงานที่ดินในการเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน ครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาระดับความพึงพอใจของประชาชน เกี่ยวกับการให้บริการของสำนักงานที่ดินในการเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน เพื่อศึกษาระดับความพร้อมของสำนักงานที่ดินในการเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน เพื่อรับทราบปัญหา อุปสรรค รวมทั้งข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะของประชาชนและบุคลากรของสำนักงานที่ดิน อันจะนำไปสู่การปรับปรุงและพัฒนาการให้บริการ เพื่อรองรับการเป็นประชาคมอาเซียนต่อไป โดยใช้รูปแบบการประเมินของ Tyler ซึ่งยึดวัตถุประสงค์เป็นแนวทางในการประเมิน กลุ่มตัวอย่างผู้ให้ข้อมูล รวมทั้งสิ้น ๘๒๖ ราย ได้แก่ประชาชนผู้มาติดต่อขอรับบริการ จำนวน ๕๐๖ ราย เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก จำนวน ๓๒ ราย เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/อำเภอ จำนวน ๒๘๘ ราย เครื่องมือที่ใช้ในการประเมินผล ประกอบด้วย แบบสำรวจความพึงพอใจของประชาชนเกี่ยวกับการให้บริการของสำนักงานที่ดิน แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ที่ปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินเป้าหมาย แบบสอบถามเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนในสำนักงานที่ดินเป้าหมาย แบบสังเกตความพร้อมด้านสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวกของสำนักงานที่ดินเป้าหมาย การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์ประชาชน สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ทอดแบบสอบถามให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนและสังเกตความพร้อมด้านสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวก โดยส่งเจ้าหน้าที่ออกไปสัมภาษณ์และจัดเก็บข้อมูลในพื้นที่ ๑๖ จังหวัด ๓๒ สำนักงาน รวม ๔ ครั้ง สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วย สถิติการบรรยาย ได้แก่ค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ยมัธยฐานเลขคณิต ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน โดยใช้คอมพิวเตอร์โปรแกรม SPSS for Window ในการประมวลผล

๑. สรุปผลการประเมิน ดังนี้

๑.๑ ประชาชนที่มาติดต่อขอรับบริการที่สำนักงานที่ดินมีความพึงพอใจต่อการให้บริการอยู่ในเกณฑ์มาก (ร้อยละ ๘๑.๔๐) โดยส่วนใหญ่พอใจในด้านกระบวนการขั้นตอนการให้บริการ เกี่ยวกับด้านการประชาสัมพันธ์ขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ประชาชนทราบ มีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจน ถูกต้องตามระเบียบ มีการปฏิบัติงานที่โปร่งใส (มีระบบคิว) ตรวจสอบได้ มีความพร้อมด้านสถานที่ และสิ่งอำนวยความสะดวก และด้านคุณภาพการให้บริการ โดยได้รับการบริการที่ถูกต้องตรงตามความต้องการ

๑.๒ สำนักงานที่ดินมีความพร้อมด้านสถานที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในเกณฑ์มาก (ร้อยละ ๘๑.๗๘) โดยส่วนใหญ่มีความพร้อมในการจัดทำป้ายต่างๆ เป็นภาษาอังกฤษ ยกเว้นป้ายชื่อสำนักงานที่ดิน (ภาษาอังกฤษ) ยังมีอีกหลายสำนักงานที่ดินยังไม่ดำเนินการ เนื่องจากต้องใช้เงินงบประมาณเป็นจำนวนมาก ซึ่งอยู่ระหว่างการขอรับการจัดสรรงบประมาณ

๑.๓ บุคลากรมีความพร้อมต่อการให้บริการเพื่อเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง (ร้อยละ ๗๑.๐๐) โดยเฉพาะการใช้ภาษาอังกฤษในการสื่อสารกับผู้รับบริการยังไม่พร้อม เนื่องจากการเข้ารับการฝึกอบรมไม่ทั่วถึง โอกาสในการเรียนรู้เพิ่มเติมมีน้อย และโอกาสในการสื่อสารกับชาวต่างชาติมีน้อยมาก

๑.๔ ปัญหาอุปสรรค ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะของประชาชน และบุคลากรของกรมที่ดิน

(๑) อัตรากำลังเจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอกับปริมาณงาน เห็นควรเพิ่มอัตรากำลังให้มากกว่านี้หรือตามกรอบอัตรากำลัง เพื่อให้การบริการรวดเร็วขึ้น

(๒) เจ้าหน้าที่ควรพูดจาให้ไพเราะ ยิ้มแย้ม เป็นมิตร สุภาพต่อผู้รับบริการมีความกระตือรือร้นในการทำงาน จะทำให้งานบริการดียิ่งขึ้น

(๓) สถานที่ให้บริการคับแคบ และสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ และ ไม่สะอาด เห็นควรขยายพื้นที่ให้กว้างขึ้น หรือก่อสร้างใหม่ จัดหาสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ที่จอดรถ น้ำดื่ม มุมกาแฟ ห้องน้ำให้เพียงพอและสะอาด

(๔) บุคลากรยังไม่พร้อมด้านการพูดภาษาอังกฤษ หรือภาษาเพื่อนบ้าน เห็นควรสนับสนุนงบประมาณในการฝึกอบรมด้านภาษาอังกฤษ หรือภาษาเพื่อนบ้านให้แก่เจ้าหน้าที่ทุกคน

(๕) ข้าราชการบรรจุใหม่ ขาดความรู้ความเข้าใจ ความสามารถในการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เห็นควรให้กรมที่ดินจัดฝึกอบรมวิธีการปฏิบัติงานที่ถูกต้องให้แก่พนักงานที่ดิน ก่อนจะออกไปปฏิบัติงานจริง

(๖) เครื่องคอมพิวเตอร์มีอายุการใช้งานมากกว่า ๕ ปี บางเครื่องเริ่มเสื่อมสภาพ ชำรุดทรุดโทรม ไม่สามารถซ่อมแซมได้ ทำให้การประมวลผลช้า ประชาชนต้องใช้เวลาในการทำธุรกรรมเป็นเวลานาน เห็นควรให้กรมที่ดินสำรวจปริมาณเครื่องคอมพิวเตอร์ที่มีอายุการใช้งานเกิน ๕ ปี และควรจัดซื้อให้ใหม่ทั้งหมดเพื่อทดแทนของเดิม

(๗) ในการเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน กรมที่ดินควรสนับสนุนงบประมาณในการดำเนินการจัดทำป้ายชื่อสำนักงานที่ดิน ป้ายชื่อตำแหน่ง ป้ายฝ่ายต่าง ๆ ป้ายประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงาน การเตรียมเอกสารหลักฐาน และประเภทการทำนิติกรรมที่คนต่างด้าว สามารถดำเนินการได้เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ หรือการติดตั้งเครื่อง Touch Screen เกี่ยวกับการติดต่อสำนักงานที่ดินในการทำนิติกรรมของคนต่างด้าว รวมทั้งเผยแพร่ลงใน Website กรมที่ดิน

(๘) ในด้านความมั่นคงเกี่ยวกับการกว้านซื้อที่ดิน กรมที่ดินควรมีมาตรการเพื่อป้องกันการครอบครองที่ดินโดยคนต่างด้าว

(๙) การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว ในอนาคตเมื่อเข้าสู่ประชาคมอาเซียนควรมีมาตรการที่เข้มงวด รัดกุมในการป้องกันการซื้อขายที่ดิน/อาคารชุดของคนต่างด้าว

๒. ข้อเสนอแนะในการให้บริการของสำนักงานที่ดิน

จากผลการประเมินดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่า ประชาชนมีความพึงพอใจต่อการให้บริการ และสำนักงานที่ดินมีความพร้อมด้านสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวก อยู่ในเกณฑ์มาก ส่วนความพร้อมของบุคลากรต่อการให้บริการเพื่อเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน ยังอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง สำหรับปัญหาอุปสรรค ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะของประชาชนและบุคลากรในหลายประเด็น กรมที่ดินได้มีการพัฒนาและแก้ไขปัญหาในระดับหนึ่งแล้ว แต่ยังมีข้อที่ควรปรับปรุงและพัฒนาการให้บริการเพื่อรองรับการเป็นประชาคมอาเซียนต่อไป ดังนี้

(๑) ปัญหาการขาดแคลนอัตรากำลัง ที่ส่งผลกระทบต่อกรให้บริการที่สะดวกรวดเร็ว กรมที่ดินได้ขอสนับสนุนอัตรากำลังข้าราชการจากคณะกรรมการกลั่นกรองกำหนดเป้าหมายและนโยบาย กำลังคน กระทรวงมหาดไทย ได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๗ ให้จัดสรรอัตรากำลังข้าราชการคืนใน อัตราว่างจากผลการเกษียณอายุ ปีงบประมาณ ๒๕๕๖ และ ๒๕๕๗ ทั้งหมดให้กรมที่ดินจำนวน ๒๘๗ อัตรา และขอสนับสนุนอัตรากำลังเพิ่มขึ้น ๒,๘๗๙ อัตรา สำหรับงานให้บริการในสำนักงานที่ดินในตำแหน่ง ต่าง ๆ ดังนี้

- เจ้าพนักงานการเงินและบัญชี ระดับปฏิบัติงานหรือชำนาญงาน จำนวน ๕๖๐ อัตรา
- นักวิชาการที่ดิน ระดับปฏิบัติการหรือชำนาญการ จำนวน ๑,๒๓๕ อัตรา
- นายช่างรังวัด ระดับปฏิบัติงานหรือชำนาญงาน จำนวน ๑,๐๘๔ อัตรา

สำหรับอัตราเพิ่มใหม่ที่ขอรับการสนับสนุน จำนวน ๒,๘๗๙ อัตรา จะนำเสนอให้คณะกรรมการกำหนด เป้าหมายและนโยบายกำลังคนภาครัฐ (คปร.) ต่อไป

ในเรื่องปัญหาการขาดแคลนอัตรากำลังช่างรังวัด นอกจากขออัตรากำลังเพิ่มแล้ว กรมที่ดิน ได้กำหนดให้มีหลักสูตรช่างรังวัดเอกชน เพื่อให้ช่างรังวัดเอกชนมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการรังวัดของ สำนักงานที่ดินมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระงานรังวัดของสำนักงานที่ดินได้อีกทางหนึ่ง

(๒) การมีจิตให้บริการ (Service mind) เป็นเรื่องที่กรมที่ดินให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการ เสริมสร้างจิตสำนึกให้แก่ข้าราชการ ในด้านการเสริมสร้างคุณธรรม จริยธรรมในการให้บริการ การเป็นข้าราชการ ที่ดี เทคนิคการให้บริการที่ประทับใจ เพื่อปลูกฝังให้ข้าราชการทุกคนมีจิตให้บริการ เป็นหลักยึดในการให้บริการ และให้อยู่ในจิตสำนึกของทุกคน โดยบรรจุหัวข้อดังกล่าวไว้ในหลักสูตรการฝึกอบรม เช่น หลักสูตรความรู้พื้นฐาน สำหรับข้าราชการบรรจุใหม่ หลักสูตรพัฒนาสมรรถนะข้าราชการ ระดับต้น (พสต.) หลักสูตรพัฒนาสมรรถนะ ข้าราชการระดับกลาง (หัวหน้างาน/หัวหน้าฝ่าย) หลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง (นทส.) หลักสูตร นักวิชาการที่ดิน ฯลฯ รวมทั้งหลักสูตรพัฒนาสมรรถนะบุคลากรของสำนัก/กองต่าง ๆ ซึ่งได้จัดให้มีการฝึกอบรม เป็นประจำทุกปี ในส่วนของสำนักงานที่ดินควรให้ความสำคัญเช่นเดียวกัน โดยจัดให้มีการฝึกอบรมการมีจิต ให้บริการ (Service mind) เป็นประจำอย่างต่อเนื่องในวันหยุดราชการหรือในการประชุมประจำเดือนทุกเดือน

(๓) สถานที่ให้บริการคับแคบ และสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอและไม่สะอาด ในด้าน สถานที่ ในทุก ๆ ปี กรมที่ดินได้มีการจัดสรรงบประมาณให้สำนักงานที่ดินเพื่อพัฒนาปรับปรุง รวมทั้งขยาย ต่อเติมอาคารสำนักงานที่ดิน สิ่งประกอบอื่น ๆ เพื่อให้สามารถบริการประชาชนตลอดจนอำนวยความสะดวก ให้แก่ผู้มาขอรับบริการ แต่ก็ยังดำเนินการได้ไม่ทั่วถึง เนื่องจากจำกัดด้วยงบประมาณที่ได้รับจัดสรรในแต่ละ ปีไม่เพียงพอ สำหรับในปี ๒๕๕๘ นอกจากกรมที่ดินจะได้จัดสรรงบประมาณเพื่อการนี้แล้ว กรมที่ดินยังได้ จัดสรรงบประมาณให้ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขตตรวจราชการละ ๑ ล้านบาท รวมทั้งสิ้น ๑๒ ล้านบาท เพื่อใช้ ในการสนับสนุนการพัฒนาและแก้ไขปัญหาการให้บริการประชาชนของสำนักงานที่ดินในพื้นที่เขตตรวจราชการเสริมในอีก ทางหนึ่งด้วย ส่วนในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ เช่น น้ำดื่ม มุมกาแฟ และห้องน้ำไม่สะอาด สำนักงาน ที่ดินควรจัดทำให้เพียงพอและช่วยกันรักษาความสะอาด ควบคุม กำกับ ดูแลนักการ-ภารโรงหรือพนักงานทำความสะอาด ให้รักษาความสะอาดเพิ่มมากขึ้น และควรติดป้ายช่วยกันรักษาความสะอาดไว้ตามห้องน้ำทุกห้อง เพราะคนใช้บริการเป็นจำนวนมาก แต่เจ้าหน้าที่มีน้อย เพื่อให้ประชาชนประทับใจในการบริการ

(๔) ปัญหาความไม่พร้อมของบุคลากรด้านการพูดภาษาอังกฤษ หรือภาษาเพื่อนบ้าน กรมที่ดินได้ตระหนักถึงความสำคัญและจำเป็นในเรื่องนี้ โดยในปี ๒๕๕๗ ได้มีการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรด้านภาษา หลักสูตรการสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษสำหรับการปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน (Verbal English for Land Office) ให้กับเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดิน รวมทั้งจัดให้มีการฝึกอบรมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Learning) ในด้านภาษาอังกฤษและภาษาเพื่อนบ้านให้เจ้าหน้าที่ได้เรียนรู้เพิ่มเติม

และในปี ๒๕๕๘ ยังได้กำหนดให้มีโครงการฝึกอบรมโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Learning) เกี่ยวกับหลักสูตรการเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน หลักสูตรการสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษสำหรับงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (Verbal English for Land Registration) หลักสูตรการสนทนาภาษาอังกฤษในชีวิตประจำวัน หลักสูตรภาษาประเทศในกลุ่มอาเซียน และโครงการฝึกอบรมหลักสูตรการสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษสำหรับการปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน (Verbal English for Land Office) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินได้ศึกษาหาความรู้เพิ่มเติม สร้างเสริมประสบการณ์ ความชำนาญ ด้านภาษาอังกฤษหรือภาษาเพื่อนบ้าน ซึ่งสามารถสมัครเข้ารับการฝึกอบรมโดยทาง e-Learning ได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องใช้เงินงบประมาณแต่อย่างใด

(๕) ข้าราชการบรรจุใหม่ ขาดความรู้ความเข้าใจ ความสามารถในการปฏิบัติงานโดยเฉพาะด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีข้าราชการบรรจุใหม่ กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางพัฒนาบุคลากรที่เป็นข้าราชการบรรจุใหม่ และที่เริ่มปฏิบัติงาน (ปฏิบัติการ/ปฏิบัติงาน) ไว้แล้ว ดังนี้

- ข้าราชการบรรจุใหม่ ต้องฝึกอบรมหลักสูตรปฐมนิเทศ เรียนรู้ด้วยตนเอง และการเป็นข้าราชการที่ดี

- เริ่มปฏิบัติงาน ต้องฝึกอบรมหลักสูตรพัฒนาสมรรถนะข้าราชการระดับต้น (พสต.) มีหัวข้อวิชาเกี่ยวกับนักวิชาการที่ดิน การรังวัด การเงินและบัญชี เจ้าพนักงานธุรการ ฯลฯ

นอกจากนี้แล้วยังมีหลักสูตรเฉพาะ เช่น หลักสูตรนักวิชาการที่ดิน หลักสูตรการรังวัดเพิ่มเติมในแต่ละปี จะเห็นได้ว่ากรมที่ดินให้ความสำคัญกับบุคลากรทุกคน แต่เนื่องจากงบประมาณมีจำกัด ทำให้ไม่สามารถจัดฝึกอบรมให้ครบทุกคนในระยะเวลาอันสั้นได้ จึงสมควรที่สำนักงานที่ดินจะจัดให้มีการฝึกอบรมหรือสอนแนะนำในอีกทางหนึ่งด้วย เช่น โครงการพี่สอนน้อง ในเวลาว่างหรือตอนเย็นหลังเลิกงาน หรือเสาร์ - อาทิตย์ เพื่อให้ข้าราชการบรรจุใหม่มีความรู้ความเข้าใจเพิ่มมากขึ้นอีกระดับหนึ่ง

(๖) เครื่องคอมพิวเตอร์มีอายุการใช้งานนานกว่า ๕ ปี บางเครื่องเริ่มเสื่อมสภาพ ชำรุดทรุดโทรม ไม่สามารถซ่อมแซมได้ ทำให้การประมวลผลล่าช้า ประชาชนต้องใช้เวลาในการทำธุรกรรมเป็นเวลานาน ในเรื่องครุภัณฑ์คอมพิวเตอร์ สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ ได้ดำเนินการสำรวจครุภัณฑ์คอมพิวเตอร์ที่มีอายุการใช้งานเกิน ๕ ปี ทั่วประเทศ เฉพาะรายการเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๗ รวมส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ประมาณ ๖,๘๐๙ ชุด ซึ่งกรมที่ดินได้มีการจัดหาครุภัณฑ์คอมพิวเตอร์ให้สำนักงานที่ดินเฉลี่ยปีละ ๒๐๐ ชุด นอกจากนี้ สำนักงานที่ดินยังได้รับการจัดสรรครุภัณฑ์จากโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ (ระยะที่ ๑) ปี ๒๕๕๖ ต่อเนื่องปี ๒๕๕๗ ในพื้นที่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน ๓,๓๓๘ ชุด สำหรับโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินฯ (ระยะที่ ๒) ปี ๒๕๕๘ จะจัดสรรให้ในพื้นที่ภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ จำนวน ๑,๑๗๘ ชุด รวมทั้งหมดที่จัดหาไปแล้ว

๔,๗๑๖ ชุด คงเหลืออีก ๒,๐๙๓ ชุด ที่ยังไม่ได้จัดทำให้สำนักงานที่ดิน เพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ใช้ปฏิบัติงานอย่างทั่วถึงและเท่าเทียมกัน จึงเห็นควรให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ ดำเนินการจัดทำโครงการทดแทนเครื่องคอมพิวเตอร์ที่มีอายุการใช้งานเกิน ๕ ปี เพื่อให้เพียงพอต่อการใช้งาน และให้บริการประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพ สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

(๗) ในการเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน ด้านการปรับปรุงสถานที่ กรมที่ดิน สนับสนุนงบประมาณให้สำนักงานที่ดินในพื้นที่เชื่อมโยงเขตเศรษฐกิจกับประเทศอาเซียนเพื่อปรับปรุงสถานที่ และ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เหมาะสม จัดทำป้ายบอร์ดประชาสัมพันธ์เป็นภาษาอังกฤษเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับชาวต่างชาติที่มาติดต่อราชการ แต่ด้วยข้อจำกัดด้านงบประมาณ กรมที่ดินไม่สามารถสนับสนุนสำนักงานที่ดินได้อย่างทั่วถึงและเป็นมาตรฐานเดียวกัน ดังนั้น สำนักงานที่ดินจึงควรใช้เงินนอกงบประมาณ เช่น เงินส่วนลดอาคาร เงินค่าพยาน จัดทำสิ่งที่เป็นก่อน อาทิเช่น ป้ายชื่อกลุ่ม / ฝ่าย / งานให้บริการต่าง ๆ ซึ่ง หากยังไม่เพียงพอให้ขอรับการสนับสนุนงบประมาณมายังกรมที่ดินต่อไป

ในส่วนการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการทำนิติกรรมที่คนต่างด้าวสามารถดำเนินการได้ เป็น ภาษาไทยและภาษาอังกฤษ กรณีนี้กรมที่ดิน โดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ได้ดำเนินการเผยแพร่ ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวใน website ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และ website กรมที่ดินในเมนูหลัก English language information ไว้แล้ว สำหรับการติดตั้งเครื่อง Touch Screen ต้องใช้เงินงบประมาณเป็นจำนวนมาก ซึ่งใน ปี ๒๕๕๘ กรมที่ดินไม่ได้รับการจัดสรรงบประมาณเพื่อการนี้ ดังนั้น หากสำนักงานที่ดินที่มีความพร้อมสามารถ download ข้อมูลจาก website ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินไปดำเนินการได้ สำหรับด้านการติดป้ายประชาสัมพันธ์ เกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงาน การเตรียมเอกสารหลักฐานและค่าใช้จ่ายเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เห็นควร ให้สำนักงานเลขานุการกรม กองการพิมพ์ และสำนักงานบริหารโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนด ที่ดินทั่วประเทศ จัดทำแผ่นป้ายไว้นิล หรือเอกสารแผ่นพับ โปสเตอร์ ไปให้สำนักงานที่ดิน ทั่วประเทศประชาสัมพันธ์ทุก สำนักงาน

(๘) ในด้านความมั่นคงเกี่ยวกับการกว้านซื้อที่ดิน กรมที่ดินควรมีมาตรการเพื่อป้องกันการครอบครองที่ดินโดยคนต่างด้าว กรณีนี้กรมที่ดินได้มีหนังสือขอความร่วมมือไปยังสภาพนายความขอความ อนุเคราะห์ให้ขอความร่วมมือสำนักงานที่ปรึกษากฎหมายและทนายความ ให้ช่วยกันกรองเรื่องที่อาจมีการ หลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยมีคนไทยและคนต่างด้าวร่วมมือกันจดทะเบียนตั้งบริษัทโดยให้คนไทยถือหุ้นแทน และ ขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ช่วยสอดส่องดูแลพฤติการณ์กรณีบุคคลหรือนิติบุคคล ที่มีพฤติการณ์ส่อไป ในทางเชื่อได้ว่าหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือหากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตนโดยมีพฤติการณ์ถือที่ดินแทนคน ต่างด้าวให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดทราบเพื่อตรวจสอบและรายงานกระทรวง ฯ ต่อไป

(๙) การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว ในอนาคตเมื่อเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ควรมีมาตรการที่เข้มงวดรัดกุม ในการป้องกันการซื้อขายที่ดิน/อาคารชุดของคนต่างด้าว กรณีดังกล่าวกรมที่ดิน ได้กำหนดมาตรการป้องกันและแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว ดังนี้

(๙.๑) การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๖ ทวิ ๙๖ ตรี แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน มีกฎหมายและระเบียบวิธีปฏิบัติ ดังนี้

๑) มาตรา ๙๖ ทวิ “บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตาม มาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุน ตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(๒) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

(๓) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง”

มาตรา ๙๖ ตริ “คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตาม มาตรา ๙๖ ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๙๖ ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่คนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มาให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น”

๒) กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕

๓) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕

๔) คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๕๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน (กรณีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๑๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๙.๒) การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีกฎหมายและระเบียบปฏิบัติ ดังนี้

๑) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๙

๒) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

๓) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๔

(๙.๓) การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น มีกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑) มาตรา ๙๗, ๙๘, ๑๐๐, ๑๑๑ และ ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒) หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ และที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๙ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

(๙.๔) สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภทเป็นรูปแบบ แจกจ่ายให้สำนักงานที่ดินแล้ว ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งสำนักงานที่ดินสามารถนำไปใช้เป็นแนวทาง และวิธีปฏิบัติได้อย่างถูกต้องพร้อมทั้งเผยแพร่ให้ประชาชนทราบ

(๙.๕) กรมที่ดินได้สรุปมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒ /ว ๒๓๖๑๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๓๒

๓. ข้อเสนอแนะในการประเมินครั้งต่อไป

จากการประเมินผล การให้บริการประชาชนของสำนักงานที่ดินในการเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน ครั้งนี้ ได้ดำเนินการเพียง ๑๖ จังหวัด เท่านั้น เพื่อให้ได้ข้อมูลในภาพรวมเกี่ยวกับความพึงพอใจของประชาชน และความพร้อมของสำนักงานที่ดินในด้านการเตรียมความพร้อมสู่ประชาคมอาเซียน การดำเนินการครั้งต่อไป ควรประเมินให้ครบทุกจังหวัดทั่วประเทศ