

วารสารชีวิต

ปีที่ ๓๐ ฉบับที่ ๓ เดือน กรกฎาคม - กันยายน ๒๕๖๓ ISSN ๐๑๒-๓๙๓x <http://www.dol.go.th>

กองแผนงาน กรมชีวิต

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๗๐ ฉบับที่ ๓ เดือน กรกฎาคม – กันยายน ๒๕๖๗



คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน
เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

อธิบดี	ประธานกรรมการ
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ	กรรมการ
ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ	กรรมการ
รองอธิบดี	กรรมการ
ผู้อำนวยการสำนัก	กรรมการ
ผู้อำนวยการกอง	กรรมการ
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
เลขานุการกรม	กรรมการ
ผู้อำนวยการกองแผนงาน	กรรมการและเลขานุการ

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวปฐิมา ท้าทราย

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา ชุ่นใจ
นางสาวพรทิพย์ รัตน์พันธ์

กองบรรณาธิการ : นายสงวน มณีรัตนศักดิ์
นางอนุช กาญจนาลัย ว่าที่ร้อยตรี จิรวาภูมิ มหาธานี
นางสาวจินตนา แสงวิมาน นางสาวศัทธิยา พวงพรหม
นางอารีย์ อุบลน้อย นางสาวอนงค์นาค กาญจนเพ็ญ
นางสาวชญัญญา มั่นคง

ฝ่ายศิลป์ : นางปาณิศา ลังคุลจินดา
นายนรุตม์ จรุงเรืองเจริญ

ฝ่ายจัดการ : นางสาววรริตดา มณีโชติ
นางสาววรพรรณ เกียรตินันท์ นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล
นายศักดิ์ชาย วงระหา นายณัฐวุฒิ หอมหวล
สิบลี ไชริศศักดิ์ ดงทวี นางสาวณัฐพัชร์ กิระวัฒนคุณ
นางสาวพนิดา เต็งทับทิม

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๕๙
email : follow.land2559@gmail.com

“หนังสือเล่มนี้เป็นลิขสิทธิ์ของกองแผนงาน
ห้ามมิให้ผู้ใดนำไปเผยแพร่ก่อนได้รับอนุญาต”

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน
เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ
กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

ปทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๓๐ ฉบับที่ ๓ ประจำเดือนกรกฎาคม – กันยายน ๒๕๖๗ ได้นำเรื่อง “ประวัติความเป็นมาและแนวทางการตรวจสอบทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์” โดยทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ เป็นหลักฐานของทางราชการที่เจ้าหน้าที่ได้จัดทำขึ้น เพื่อบันทึกรายการเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์เอาไว้ “ที่สาธารณประโยชน์” หมายถึง ที่ดินที่ทางราชการได้จัดให้หรือสงวนไว้เพื่อให้ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสภาพแห่งพื้นที่นั้น หรือที่ดินที่ประชาชนได้ใช้หรือเคยใช้ประโยชน์ร่วมกันมาก่อนไม่ว่าปัจจุบันจะยังใช้อยู่หรือเลิกใช้แล้วก็ตาม เช่น ที่ทำเลเลี้ยงสัตว์ ป่าช้าฝั่มและเผาตพ ห้วย หนอง ที่ชายตลิ่ง ทางหลวง ทะเลสาบ เป็นต้น

นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วยบทความเกี่ยวกับที่ดินที่น่าสนใจหลายเรื่อง รวมถึงหนังสือเวียนระเบียบ คำสั่ง และสรุปคำพิพากษาเกี่ยวกับที่ดิน มาให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ศึกษาไว้ใช้เป็นแนวทาง ในการปฏิบัติงาน และประชาชนที่สนใจ โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินได้ศึกษา รวมถึงไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

ปฎิมา ท่าทราย
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๓/๐ ฉบับที่ ๓ เดือนกรกฎาคม – กันยายน ๒๕๖๓



เรื่องน่ารู้...

- ๔ ประวัติความเป็นมาและแนวทางการตรวจสอบทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์
- ๒๐ แนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙(พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓
- ๒๓/ มาตรการป้องกันและตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว
- ๓๙ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

ข้อคิด คำคม ลานกวี...

- ๔๓ กฎของแรงดึงดูด

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง หนังสือเวียนระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๔๔ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง
- ๕๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๑๔๒๘๔ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง
- ๕๓/ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓/๓/๕๕ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๓ เรื่อง มาตรการช่วยเหลือประชาชน กรณีการได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น
- ๖๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๔๕๒๐ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำยสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖)

๔๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๑๔๕๑๒ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๓ เรื่อง ชักซ้อมความเข้าใจแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหรือตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๔๓ เทียวแดนมังกร ๒ เมืองตามกระแสฮาร์บิน กลิ่นอายรัสเซีย (Haerbin) และหุบเขาอวตาร จางเจียเจีย

ความรู้คู่สุขภาพ...

๕๑ ประโยชน์ของอะโวคาโดและข้อควรระวัง

ได้รู้ธรรมะ...

๕๔ ทุกข์ทั้งหลาย...

ภาพเล่าเรื่อง...

๕๕ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนกรกฎาคม – กันยายน ๒๕๖๓

รอบรั้วชาวดิน...

๑๐๑ สุขาสรางสุข มาเมื่อใดก็สุขใจ ที่ดินแปดริ้ว เพิ่มพื้นที่แห่งความสุขอย่างยั่งยืน

เล่าสู่กันฟัง...

- ๑๐๔ การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวในประเทศไทย
- ๑๐๕ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

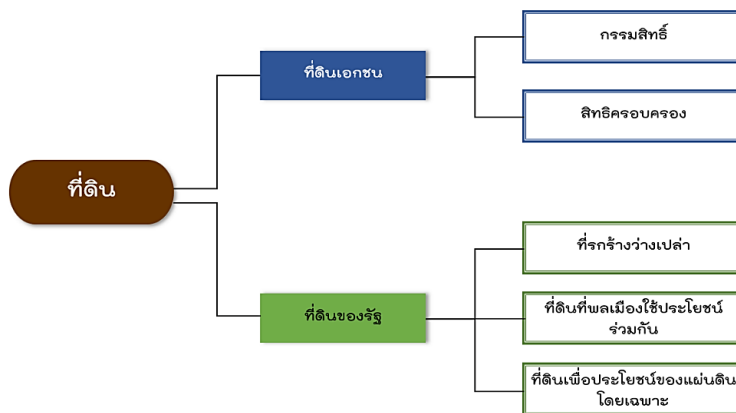
ประวัติความเป็นมาและแนวทางการตรวจสอบ ทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์

นายขวัญชัย อรัญเวช
ผู้อำนวยการสำนักจัดการที่ดินของรัฐ

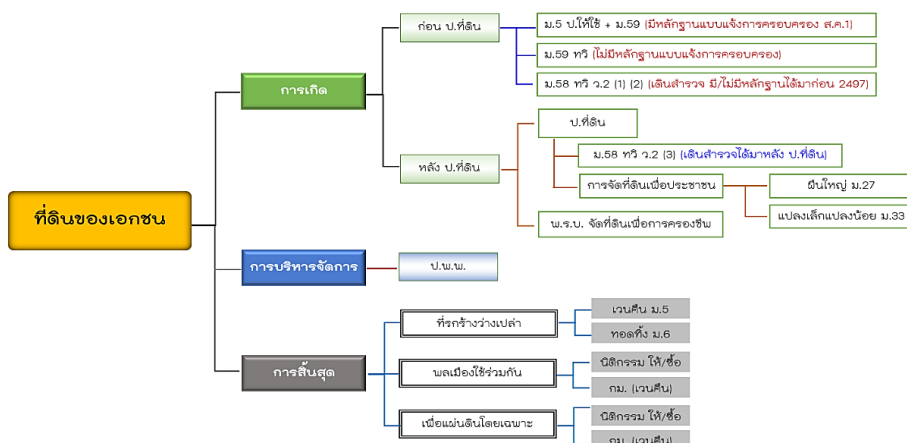
“ที่ดิน” เป็นทรัพยากรธรรมชาติซึ่งเป็นสมบัติของชาติที่ประชาชนทุกคนควรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างทั่วถึงเป็นธรรม โดยที่ดินเป็นแหล่งทำมาหาเลี้ยงชีพให้กับตนเองหรือครอบครัว ตลอดจนใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินจึงเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แบ่งที่ดินออกเป็น ๒ ประเภทใหญ่ ๆ คือที่ดินของรัฐ และที่ดินของเอกชน

๑. ความหมายของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ที่ดินประเทศไทยแบ่งได้ ๒ ประเภท ได้แก่



๑.๑ ที่ดินเอกชน คือ ที่ดินที่บุคคลหนึ่งบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หรือมีกรรมสิทธิ์ โดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่ว่าจะได้มาโดยนิติกรรมสัญญาหรือโดยผลทางกฎหมายก็ตาม



๑.๒ ที่ดินของรัฐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กล่าวถึงสาธารณสมบัติของแผ่นดินไว้ตามมาตรา ๑๓๐๔ ซึ่งบัญญัติว่า

“สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

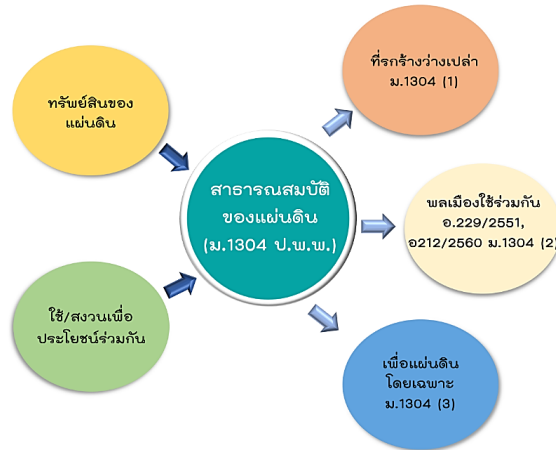
(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อมและโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์”

๒. ลักษณะของที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน

สาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นทรัพย์สินแผ่นดินอย่างหนึ่ง ซึ่งทรัพย์สินของแผ่นดินหมายถึงทรัพย์สินทุกชนิดของรัฐ จึงมีความหมายกว้างรวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โดยสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน แต่ทรัพย์สินของแผ่นดินทั้งหมดหาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ ด้วยสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นต้องประกอบด้วยลักษณะเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่มีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันหากทรัพย์สินของแผ่นดินใดไม่มีลักษณะเช่นนั้นก็เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา ได้แก่



๒.๑ ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา ได้แก่ ที่ดินที่รัฐถือไว้อย่างเอกชน เช่น ที่ดินราชพัสดุ ซึ่งให้เอกชนเช่า เป็นต้น

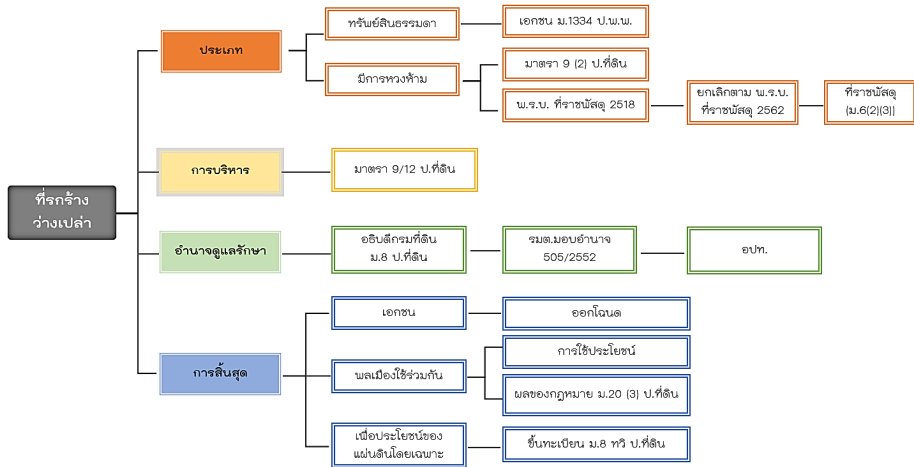
๒.๒ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ได้แก่

๒.๒.๑ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) หมายถึง ที่ดินของรัฐที่มีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย สามารถแบ่งได้เป็น ๒ ประเภท ดังนี้

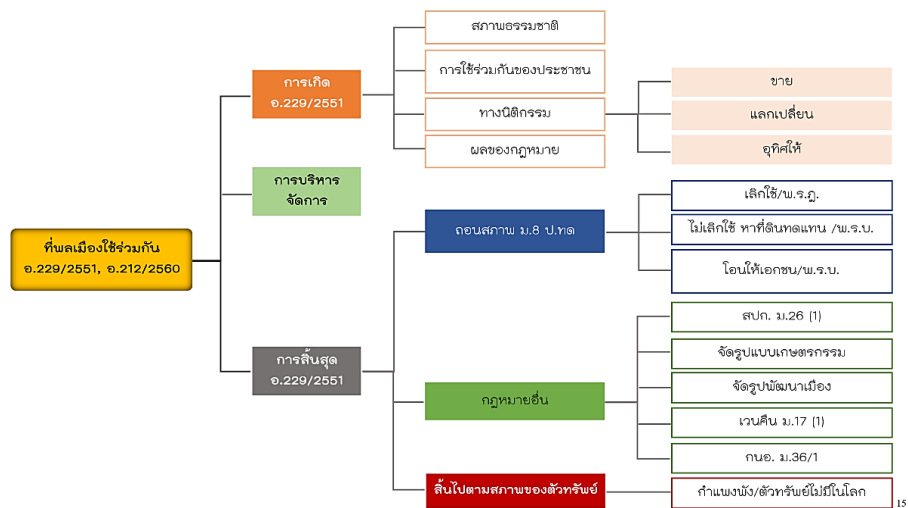
(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าซึ่งบุคคลอาจได้มาตามกฎหมายที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๔ บัญญัติว่า ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินนั้น ท่านว่าบุคคลอาจได้มาตามกฎหมายที่ดิน โดยในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จะกระทำได้เฉพาะที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) ซึ่งบุคคลอาจได้มาตามกฎหมายที่ดินเท่านั้น

๖ เรื่องน่ารู้

(๒) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่มีการหวงห้ามเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนหวงห้ามไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ เช่น ที่เขา ภูเขา ปริมณฑลรอบที่เขหรือภูเขา ๔๐ เมตร ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฉบับลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ เป็นต้น



๒.๒.๒ ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) หมายถึง ที่ดินที่ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยที่มีได้มีผู้ใดเป็นเจ้าของ เช่น ที่ทำเลเลี้ยงสัตว์ สาธารณะ ป่าช้าสำหรับเผา หรือฝังศพ หรือทาง ลำคลอง บึง ลำรางสาธารณประโยชน์ ที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ เป็นต้น



๒.๒.๓ ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ชนิดที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งสถานที่ราชการต่าง ๆ เช่น บัณฑิตวิทยาลัย โรงพยาบาล และสำนักราชการบ้านเมือง หรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า “ที่ราชพัสดุ” โดยความหมายที่ราชพัสดุตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้แก่

(๑) อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด
 (๒) ที่ดินที่สงวนหรือหวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ
 (๓) ที่ดินที่สงวนหรือหวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ของทางราชการตามกฎหมาย

นอกจากนี้พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๗ กำหนดให้ อสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ ไม่เป็นที่ราชพัสดุ ได้แก่

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่สงวนหรือหวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการตามกฎหมาย

(๒) อสังหาริมทรัพย์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน

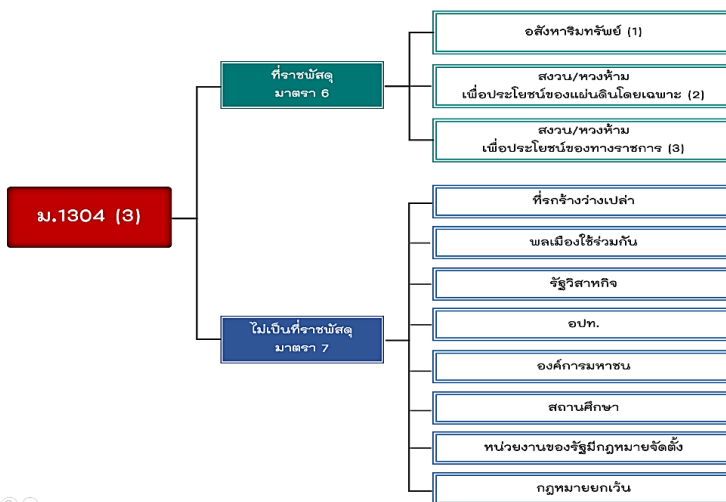
(๓) อสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

(๔) อสังหาริมทรัพย์ขององค์การมหาชน ซึ่งได้มาโดยมีผู้อุทิศให้หรือโดยการซื้อหรือแลกเปลี่ยนจากรายได้หรือทรัพย์สินขององค์การมหาชนนั้น โดยไม่ได้ใช้เงินงบประมาณแผ่นดินหรือเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

(๕) อสังหาริมทรัพย์ของสถานศึกษาของรัฐที่เป็นนิติบุคคล ซึ่งได้มาโดยมีผู้อุทิศให้หรือโดยการซื้อหรือแลกเปลี่ยนจากรายได้หรือทรัพย์สินของสถานศึกษานั้น โดยไม่ได้ใช้เงินงบประมาณแผ่นดินหรือเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

(๖) อสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐที่มีกฎหมายจัดตั้ง ซึ่งได้มาโดยมีผู้อุทิศให้ หรือโดยการซื้อหรือแลกเปลี่ยนจากรายได้หรือทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐนั้น โดยไม่ได้ใช้เงินงบประมาณแผ่นดินหรือเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

(๗) อสังหาริมทรัพย์ที่มีกฎหมายเฉพาะบัญญัติยกเว้นไว้ไม่ให้ถือเป็นที่ราชพัสดุ



ผลของการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์สาธารณะ เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน และเพื่อประโยชน์ของราชการ ถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕ - ๑๓๐๗ ได้บัญญัติการคุ้มครองและรับรองไว้ ดังนี้

(๑) การห้ามโอนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน^๑ จะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย

(๒) ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน^๒ หมายถึง อายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ ระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อการใช้สิทธิเรียกร้องในการที่จะให้ได้สิทธิใด ๆ หรือเมื่อต้องการฟ้องร้องภายในกำหนดระยะเวลา

(๓) ห้ามยึดทรัพย์ของแผ่นดิน รวมทั้งบังคับคดีด้วย^๓ หมายถึง การเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา มาเพื่อดำเนินการตามกฎหมาย กล่าวคือ สาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

๓. การเกิดหรือการได้มาซึ่งสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือที่สาธารณประโยชน์ มี ๔ กรณี คือ

๓.๑ เกิดจากสภาพธรรมชาติ หมายความว่า โดยสภาพของตัวทรัพย์มีไว้สำหรับให้พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ซึ่งตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๐๔ วินิจฉัยว่า “ที่สาธารณประโยชน์ ไม่จำเป็นต้องทางราชการต้องสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันก็เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสภาพได้” และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๒/๒๕๐๘ ว่าหนองน้ำสาธารณะจะเป็นสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ กฎหมายมิได้บังคับว่าต้องขึ้นทะเบียนไว้ การที่จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ย่อมเป็นไปตามสภาพที่ดินนั่นเอง

๓.๒ เกิดจากการใช้ร่วมกันของประชาชน เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินซึ่งบุคคลมิได้มีสิทธิครอบครอง หากประชาชนได้เข้าใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยการนำสัตว์ไปปล่อยเลี้ยงร่วมกัน ใช้เป็นที่ฝังหรือเผาศพ ใช้ประกอบพิธีกรรมทางความเชื่อ ใช้เป็นลานกีฬา ฯลฯ จนกลายเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในเวลาต่อมา หรือเข้าใจกันทั่วไปว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ จะต้องได้ข้อเท็จจริงว่ามีการใช้จริง ๆ และเป็นการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของประชาชนมิใช่เพื่อประโยชน์ของเอกชนคนใดคนหนึ่ง

๓.๓ การได้มาโดยทางนิติกรรม เช่น โดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน หรือมีผู้อุทิศให้

๓.๔ การได้มาโดยผลของกฎหมาย พิจารณาตามช่วงเวลาที่ได้ดังนี้

(๑) การสงวนหวงห้ามเกิดขึ้นก่อนวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๗๙ ไม่มีการกำหนดรูปแบบไว้ อาจเป็นการสงวนหวงห้ามโดยพระบรมราชโองการ ผู้ว่าการมณฑล สมุหเทศาภิบาล กรมการอำเภอ กำนัน เป็นต้น ทั้งนี้ ปรากฏจากคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ ๗๗/๐/๒๕๑๖ ซึ่งวินิจฉัยว่า “ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น ตามธรรมนูญยอมจัดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันได้ วิธีการที่จะหวงห้ามนั้นย่อมแตกต่างกันไปตามกาลสมัย ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างใดไม่ สมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้ว่าราชการมณฑล จึงออกประกาศหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่ามิให้ผู้ใดเข้าไปกันสร้าง

^๑ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕ บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา”

^๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖ บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน”

^๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๗ บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ยึด ทรัพย์ของแผ่นดิน ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่”

เหยียบย่ำจับจอง หรือถือกรรมสิทธิ์โดยพลการได้” จึงทำให้ทราบว่า สมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้ว่าราชการมณฑล มีอำนาจที่จะสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐได้ โดยชอบด้วยกฎหมายได้

นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ ยังให้อำนาจกรมการอำเภอ (นายอำเภอ) มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ แต่มีได้ให้อำนาจที่ประกาศให้ที่ดินแปลงหนึ่งแปลงใดเป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่เป็นที่เข้าใจได้ว่าเมื่อนายอำเภอมีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์ นายอำเภอจึงมีหน้าที่ออกประกาศสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐให้เป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันได้ เพื่อสงวนหวงห้ามไว้เป็นที่ดินของหน่วยราชการอื่นใดก็ได้ ตามคำพิพากษาฎีกา ที่ ๔๕๓/๒๕๑๒ วินิจฉัยว่า “ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งนายอำเภอประกาศสงวนเมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๔๗๔ สำหรับให้ดำเนินการเป็นทัณฑสถานนิคมของกรมราชทัณฑ์นั้น ต่อมาเมื่อมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๔ ขึ้นใช้บังคับ (วันที่ ๔ เมษายน ๒๔๗๔) นั้น ถือว่ามีผลทำให้ที่ดินแปลงนั้นเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน” จากคำพิพากษาฎีกาลงมาบ้นี้แสดงให้เห็นว่า ก่อนวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดิน รกร้างว่างเปล่าฯ ใช้บังคับ นายอำเภอมีอำนาจออกประกาศสงวนหวงห้าม ที่ดินของรัฐไว้ใช้ประโยชน์ในกิจการของรัฐได้ ส่วนประกาศที่กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เป็นผู้ประกาศหวงห้ามจะมีผลเป็นการสงวนหวงห้ามหรือไม่นั้น กำนัน ผู้ใหญ่บ้านก็เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ ด้วย ย่อมมีอำนาจที่จะประกาศสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐไว้สำหรับให้พลเมืองใช้ร่วมกันได้

ดังนั้น การสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐไว้เป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่เกิดขึ้น ก่อนมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๔ ใช้บังคับ กล่าวคือ การสงวนหวงห้ามที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ ๔ เมษายน ๒๔๗๔ จะกระทำวิธีใด ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้แต่มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า ประกาศสงวนหวงห้ามของพนักงานฝ่ายปกครองท้องที่ เช่น ประกาศของ ผู้ว่าราชการจังหวัด นายอำเภอ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ถือว่ามีผลตามกฎหมายทำให้ที่ดินที่ถูกสงวนหวงห้ามกลายเป็นที่สงวนไว้สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันได้

(๒) การหวงห้ามตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๔๗๔ ถึงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๔๙๗

เป็นช่วงเวลาที่มีพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๔ ใช้บังคับ การสงวนหวงห้ามต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและมีแผนที่แนบท้ายรวมทั้งประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๓) การหวงห้ามตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ จนถึงปัจจุบัน ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ การดำเนินการสงวนหวงห้ามจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๒๐ (๓) (เดิมมาตรา ๒๐ (๔)) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดที่ดิน^๔ ดังนั้น การจะพิจารณาว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ มีการสงวนหวงห้ามโดยชอบ ด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาจากแนวทางดังกล่าวข้างต้น โดยอาจดูจากทะเบียนที่ดิน สาธารณประโยชน์ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ระบุวางรูปถ่ายทางอากาศ ปรยานบุคคล ประกาศการหวงห้ามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุด ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นต้น

^๔ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ยกเลิกนิยามคำว่า “คณะกรรมการ” ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการเปลี่ยนจาก “คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ” เป็น “คณะกรรมการจัดที่ดิน” แต่ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมฯ บัญญัติให้ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปจนกว่าจะมีการออกระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติของคณะกรรมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

๔. ทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์

ทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ เป็นหลักฐานของทางราชการที่เจ้าหน้าที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อบันทึกรายการเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์เอาไว้ให้ทราบว่า ในจังหวัดหนึ่ง ๆ หรืออำเภอหนึ่ง ๆ หรือตำบลหนึ่ง ๆ มีที่สาธารณประโยชน์เป็นจำนวนเท่าใด อยู่ที่ใด มีเนื้อที่มากน้อยเท่าใด ใช้เพื่อประโยชน์อย่างไร เป็นการสร้างหลักฐานของทางราชการเกี่ยวกับที่ดินของรัฐไว้เป็นหลักฐาน เพื่อใช้เป็นเครื่องมือสนับสนุนในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันมิให้ประชาชนบุกรุกที่สาธารณประโยชน์และยึดถือเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว ปัจจุบันในทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์แต่ละฉบับที่จัดทำขึ้น จะมีข้อความบ่งบอกถึงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อที่สาธารณประโยชน์

(๒) ที่ตั้งของที่ดิน ว่าตั้งอยู่ที่ หมู่บ้าน ตำบล อำเภอ จังหวัดใด

(๓) อาณาเขตที่ดิน และเนื้อที่โดยประมาณ ว่าที่ดินที่หวงห้ามทั้งสิ้นทิศ ๑๓ ทิศที่ดินของบุคคลใด

หรือจดสถานที่ใด

(๔) ผู้ที่ทำการหวงห้าม และวัน เดือน ปี ที่หวงห้าม เพื่อเป็นหลักฐานพิสูจน์ว่า การสงวน

หวงห้ามนั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

(๕) สภาพและประวัติความเป็นมา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงลักษณะของที่ดิน และความประสงค์

ในการหวงห้าม ว่าจะหวงห้ามไว้ใช้เพื่อประโยชน์อะไร เช่น ใช้เป็นที่เลี้ยงสัตว์ เป็นต้น

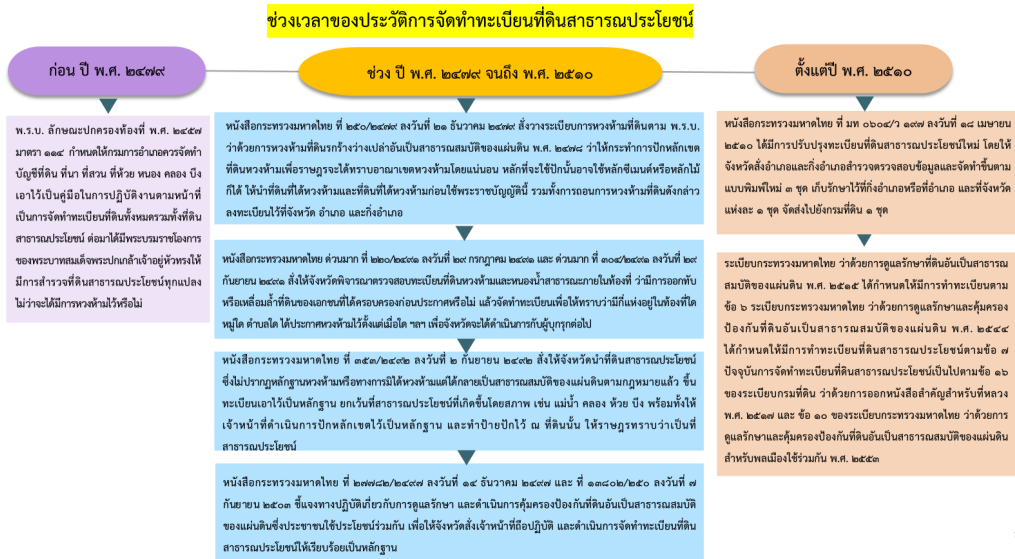
(๖) ลักษณะการใช้ประโยชน์

(๗) ชื่อผู้จัดทำ และ วัน เดือน ปี ที่จัดทำ ซึ่งผู้จัดทำอาจเป็นนายอำเภอ เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมาย ขึ้นอยู่กับว่าได้จัดทำขึ้นโดยอาศัยระเบียบใด และจัดทำขึ้นในระยะเวลาใด ผู้จัดทำอาจเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายให้สำรวจจัดทำหรือคัดลอกทะเบียนด้วยก็ได้

(๘) ข้อมูลการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) เพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับเลขที่ เนื้อที่ และวัน เดือน ปี ที่ได้มีการออก น.ส.ล. ในที่สาธารณประโยชน์ตามทะเบียน ซึ่งผู้จัดทำข้อมูลอาจเป็นนายอำเภอ เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมาย แล้วแต่กรณี

(๙) ข้อมูลการถอนสภาพ เนื่องจากที่สาธารณประโยชน์อาจถูกถอนสภาพตามบทบัญญัติของกฎหมายเฉพาะ หรือโดยพระราชบัญญัติ หรือพระราชกฤษฎีกา เพื่อโอน แลกเปลี่ยน นำไปให้ทบวง การเมืองใช้ประโยชน์ จัดหาผลประโยชน์ หรือจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายอื่น แล้วแต่กรณี จึงจำเป็นต้องมีข้อมูลการถอนสภาพดังกล่าว ว่าดำเนินการเมื่อใด มีจำนวนเนื้อที่เท่าใด เพื่อประโยชน์ในการควบคุมและการบริหารจัดการที่สาธารณประโยชน์

๕. ประวัติความเป็นมาของการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์



การจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ รวมถึงการจำหน่ายทะเบียน สามารถแบ่งออกได้เป็น ๓ ช่วงเวลา ดังนี้

๕.๑ ช่วงก่อนปี พ.ศ. ๒๔๗๙ (เป็นช่วงก่อนมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ใช้บังคับ^๕) การจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์นั้น ได้มีการจัดทำขึ้นเป็นระยะเวลานานแล้ว ซึ่งตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ มาตรา ๑๑๔ บัญญัติว่า “กรมการอำเภอต้องตรวจให้รู้ทำเลที่ทำมาหาเลี้ยงชีพของราษฎรในอำเภอนั้น คือ ที่นา ที่สวน ที่จับสัตว์น้ำ เป็นต้น แลต้องสอบสวนให้รู้ว่ทำเลนั้นเอาไครยสายน้ำทางใด ควรทำบัญชีมีทะเบียนไว้ในที่ว่าการอำเภอ” บทบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้กรมการอำเภอควรจัดทำบัญชีที่ดิน ที่นา ที่สวน ที่ห้วยหนอง คลอง บึง เอาไว้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ การจัดทำทะเบียนที่ดินตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ เป็นการจัดทำทั้งทะเบียนที่ดินทั้งหมด รวมทั้งที่สาธารณประโยชน์ด้วย ต่อมาได้มีพระบรมราชโองการของพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงให้มีการสำรวจที่สาธารณประโยชน์ทุกแปลง ไม่ว่าจะได้มีการหวงห้ามไว้หรือไม่

๕.๒ ช่วงพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า พ.ศ. ๒๔๗๕ บังคับใช้จนถึงปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ดังนี้

๕.๒.๑ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๕๐/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๔๗๙ วางระเบียบการหวงห้ามที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ว่า การหวงห้ามที่ดินจะต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและประกาศในราชกิจจานุเบกษา และให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินท้ายพระราชกฤษฎีกา ส่วนการรอนหวงห้ามให้อ่อนนุ่มปฏิบัติเช่นเดียวกับการหวงห้ามที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้ และให้กระทรวงการปักษ์เขตที่ดินหวงห้าม

^๕ พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๔๗๙

เพื่อราษฎรจะได้ทราบอาณาเขตหวงห้ามโดยแน่นอน หลักที่จะใช้ปักนั้นอาจใช้หลักซีเมนต์หรือหลักไม้ก็ได้ ให้จังหวัดและอำเภอจัดทำทะเบียนการหวงห้ามที่ดิน ตามแบบ “ทะเบียนที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งรัฐบาลหวงห้าม” นำที่ดินที่ได้หวงห้ามเพื่อประโยชน์ในราชการและเพื่อการสาธารณประโยชน์ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาหวงห้าม หรือที่ได้หวงห้ามก่อนใช้พระราชบัญญัตินี้ (อนุโลมใช้ทะเบียนนี้แต่ใช้ทะเบียนอีกเล่มหนึ่ง) รวมทั้งการถอนการหวงห้ามที่ดินดังกล่าว ลงทะเบียนไว้ที่จังหวัด อำเภอ และกิ่งอำเภอ

๕.๒.๒ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนมากที่ ๒๒๐/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๔๙๑ และส่วนมากที่ ๓๐๔/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๔๙๑ ให้จังหวัดสั่งอำเภอดำเนินการพิจารณาตรวจสอบทะเบียนที่ดินหวงห้ามและหนองน้ำสาธารณะภายในท้องที่ว่ามีกรออกทับหรือเหลื่อมล้ำที่ดินของเอกชนที่ได้ครอบครองก่อนประกาศหวงห้ามหรือใช้เป็นหนองสาธารณะบ้างหรือไม่ จัดทำเป็นบัญชีสำรวจที่ดินหวงห้าม และหนองน้ำสาธารณะ โดยแยกที่ดินหวงห้ามประเภทหนึ่งและหนองสาธารณะประเภทหนึ่งแล้วสำเนาส่งกระทรวงมหาดไทย และให้จังหวัดเสนอความเห็นด้วยว่า ที่ดินหวงห้ามแต่ละแปลงและหนองสาธารณะ แต่ละแห่ง ขณะนี้มีสภาพอย่างไร สมควรที่จะถอนสภาพการหวงห้ามหรือควรให้คงสภาพเพื่อสาธารณชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันต่อไปตามเดิม

๕.๒.๓ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๕๓/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๔๙๒ ให้จังหวัดสั่งอำเภอจัดทำ “ทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์” นำที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งไม่ปรากฏหลักฐานหวงห้ามของทางราชการ หรือทางราชการมิได้ประกาศหวงห้ามไว้แต่อย่างใด แต่ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันมาเป็นเวลานานจนที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นที่สาธารณประโยชน์ตามกฎหมาย เช่น ที่ดินปลูกสร้าง ศาลาพักผ่อนสำหรับผู้เดินทาง ที่พักผ่อนต่าง ๆ ที่โคกหรือที่ดอนหรือที่ดินสำหรับใช้เป็นที่พักเลี้ยงสัตว์พาหนะ ที่ดินป่าช้าฝั่งศพ เป็นต้น ลงทะเบียนเอาไว้เป็นหลักฐาน เก็บรักษาไว้ ณ ที่กิ่งอำเภอ อำเภอและที่จังหวัด แห่งละ ๑ ชุด จัดส่งไปยังกระทรวงมหาดไทย ๑ ชุด ยกเว้นที่สาธารณประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยสภาพ เช่น แม่น้ำ คลอง ห้วย บึง เป็นต้น

๕.๒.๔ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๓๗/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๔๙๓ และที่ ๑๓๘๐/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๐๓ ให้จังหวัดและอำเภอจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ให้เรียบร้อยเป็นหลักฐาน คือทะเบียนที่ดินหวงห้ามและหนองสาธารณะ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้สั่งการมาโดยหนังสือที่ ๒๒๐/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๔๙๑ และที่ ๓๐๔/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๔๙๑ ทะเบียนที่ดินสาธารณะซึ่งไม่ปรากฏหลักฐานการหวงห้ามของทางราชการ หรือทางราชการมิได้ประกาศหวงห้าม ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้สั่งการมาโดยหนังสือที่ ๓๕๓/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๔๙๒ และให้ตรวจสอบว่าทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ทำไว้เดิมถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ ถ้ายังบกพร่องไม่ถูกต้องครบถ้วนก็ให้สำรวจตรวจสอบและแก้ไขทะเบียนดังกล่าวเสียให้เป็นการเรียบร้อย ถ้ามีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงประการใด ให้จังหวัดส่งเจ้าหน้าที่คัดสำเนาส่งไปยังกรมที่ดิน ๑ ชุด

๕.๓ ช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๐ จนถึงปัจจุบัน

๕.๓.๑ ทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๔/ว ๑๙๗ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๑๐ กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาเห็นสมควรปรับปรุงทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เสียใหม่ ตามแบบตัวอย่างและคำอธิบายการใช้ซึ่งได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือดังกล่าว โดยให้จังหวัดสั่งอำเภอ และ กิ่งอำเภอจัดทำขึ้น จำนวน ๓ ชุด เก็บรักษาไว้ที่กิ่งอำเภอหรือที่อำเภอ และที่จังหวัด แห่งละ ๑ ชุด จัดส่งไปยังกรมที่ดิน ๑ ชุด พร้อมทั้งได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำและแก้ไขทะเบียนไว้ ดังนี้

(๑) ให้ตรวจสอบจากทะเบียนฯ และบัญชีสำรวจซึ่งกระทรวงมหาดไทยสั่งให้จัดทำตามหนังสือที่ ๒๕๐/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๔๗๙ หนังสือที่ ๒๒๐/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๔๙๑

และหนังสือที่ ๓๕๓/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๔๙๒ แล้วนำรายการมากรอกลงในทะเบียนตามคำสั่งนี้

(๒) ถ้าที่สาธารณประโยชน์แปลงใดมีรายการไม่ครบถ้วน ให้สอบสวนประชาชนตลอดจนกำนัน ผู้ใหญ่บ้านที่ทราบเรื่องเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นดี เพื่อให้ได้รายการครบถ้วนตามระเบียบส่วนเอกสารการสอบสวนให้เก็บไว้เป็นหลักฐานต่อไป

(๓) ที่สาธารณประโยชน์แปลงใดไม่ปรากฏหลักฐานในทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เดิมหรือบัญชีสำรวจดังกล่าวในข้อ (๑) ให้ดำเนินการตามข้อ (๒) แล้วนำขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ตามคำสั่งนี้

(๔) ที่สาธารณประโยชน์ประจำตำบลและหมู่บ้าน ซึ่งได้จัดทำไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ ๔๓/๓/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๔๘๖ และที่ดินซึ่งเป็นทางสัญจรไปมา เช่น แม่น้ำ ลำคลอง ถนน ทางเดิน ไม่ต้องจัดทำทะเบียนตามคำสั่งนี้

(๕) ที่สาธารณประโยชน์แปลงใด เมื่อได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแล้ว ให้จังหวัดแจ้งเลขที่ และวัน เดือน ปี ของหนังสือสำคัญดังกล่าว ไปยังกระทรวงมหาดไทยด้วย

(๖) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์แปลงใด ให้ชี้แจงรายละเอียดว่า รายการใดได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอย่างไร ด้วยเหตุผลประการใด ไปยังกระทรวงมหาดไทยเพื่อแก้ไขทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ทางส่วนกลางให้ตรงกัน

การดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว ถือเป็น การเริ่มต้นของการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ภายหลังที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ซึ่งจะมีอยู่ ๒ แบบ คือ แบบที่ ๑ เป็นทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ที่จัดทำโดยการคัดลอกขึ้นมาใหม่จากทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ หรือบัญชีสำรวจที่กระทรวงมหาดไทยสั่งให้จัดทำมาแต่เดิม หากมีรายการไม่ครบถ้วน ให้สอบสวนราษฎรตลอดจนกำนัน ผู้ใหญ่บ้านที่ทราบเรื่องเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นดี เพื่อให้ได้รายการครบถ้วนตามระเบียบ

แบบที่ ๒ เป็นทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ที่มีการสำรวจและจัดทำขึ้นใหม่ สำหรับการจำหน่ายทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์นั้น ยังไม่ปรากฏหลักการชัดเจนเพียงแต่มีระบุไว้ในหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๔/ว ๑๙๓/ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๑๐ ข้อ (๖) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์แปลงใด ให้ชี้แจงรายละเอียดว่า รายการใด ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอย่างไร ด้วยเหตุผลประการใด ไปยังกระทรวงมหาดไทยเพื่อแก้ไขทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ทางส่วนกลางให้ตรงกัน

๕.๓.๒ ทะเบียนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีอยู่ ๒ แบบ คือ

แบบที่ ๑ เป็นการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ประเภทราษฎรใช้ร่วมกัน) ไม่ว่าจะโดยสภาพที่ดินหรือทางราชการได้ส่งวนไว้ก็ตาม เว้นแต่ที่ชายตลิ่ง ทางบก ทางน้ำ ลำกระโดง ลำรางสาธารณะ และทางระบายน้ำ

แบบที่ ๒ เป็นการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ประเภทสำนักราชการบ้านเมือง) หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินในหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทย เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งสถานที่ราชการและบ้านพักข้าราชการ รวมทั้งบริเวณของสถานที่นั้นด้วย

ในส่วนการจำหน่ายทะเบียนตามระเบียบฯ มีได้ ๒ กรณี คือ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนสภาพที่ดิน และเมื่อได้มีกฎหมายโอนที่ดิน โดยมีได้กล่าวถึงกรณีที่ดินที่ขึ้นทะเบียนผิดพลาดคลาดเคลื่อนแต่อย่างใด ต่อมาได้มีการกำหนดเกี่ยวกับการจำหน่ายทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ไว้ตามหนังสือ

กระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๔๐๙/ว ๑๓๙๔ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๒๘ “ข้อ ๑.๑ สำหรับการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวออกจากทะเบียนเดิมเพราะมีทะเบียนแต่ไม่มีที่ดิน กรณีที่ผลการตรวจสอบพบว่าไม่มีที่ดินนั้นให้นายอำเภอใช้หมึกสีแดงขีดฆ่าข้อความตลอดรายการของที่ดินแต่ละแปลงในต้นฉบับและหมายเหตุไว้ตอนท้ายของทะเบียนเป็นรายแปลง โดยระบุว่า “ไม่มีที่ดินตามที่ระบุไว้ในทะเบียนเดิม” เสร็จแล้วลงลายมือชื่อและระบุชื่อตัวบรรจง ตำแหน่ง พร้อม วัน เดือน ปี ให้ชัดเจนกรณีไม่มีที่ดินดังกล่าว แต่ไม่ได้หมายความว่ารวมถึงที่ดินที่มีอยู่ แต่ถูกบุกรุกเข้าครอบครองทำประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วน”

๕.๓.๓ ทะเบียนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๔

การจัดทำทะเบียนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ ยังคงเป็นไปตามหลักการเดิม คือให้จัดทำทะเบียนที่ดิน สาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ประเภทราษฎรใช้ร่วมกัน) ไม่ว่าจะเปลี่ยนโดยสภาพที่ดินหรือทางราชการได้สงวนไว้ ก็ตาม เว้นแต่ที่ชายตลิ่ง ทางบก ทางน้ำ ลำกระโดง ลำรางสาธารณะและทางระบายน้ำ โดยกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการสำรวจจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด แต่ได้ยกเลิกการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ประเภทสำนักราชการบ้านเมือง) ที่ได้จัดทำขึ้นตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕

การจำหน่ายทะเบียน คงมีเพียงกรณีการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายอื่น และมีได้กล่าวถึงกรณีที่ขึ้นทะเบียนผิดพลาดคลาดเคลื่อนแต่อย่างใด ดังนั้น จึงยังคงปฏิบัติตามนี้หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๔๐๙/ว ๑๓๙๔ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๒๘

๕.๓.๔ ทะเบียนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓

การจัดทำทะเบียนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด โดยกำหนดให้นายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการจัดทำ เว้นแต่ที่ชายตลิ่ง ทางบก ทางน้ำ ลำกระโดง ลำรางสาธารณะหรือทางระบายน้ำ รวมทั้งที่เรียกชื่ออย่างอื่นในทำนองเดียวกันไม่ต้องจัดทำ

การจำหน่ายทะเบียนได้มีหลักการเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) กรณีมีพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดิน

(๒) กรณีมีพระราชบัญญัติให้โอนที่ดิน

(๓) กรณีมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลอันถึงที่สุดว่าที่ดินดังกล่าวไม่เป็นที่ดิน

สาธารณประโยชน์ทั้งแปลง

(๔) กรณีที่ยังมิได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เมื่อปรากฏว่าการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ผิดพลาดคลาดเคลื่อน

กรณีตาม (๑) – (๓) ให้เจ้าพนักงานที่ดินจำหน่ายทะเบียนโดยการขีดฆ่ารายการทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งรายการ แต่หากกรณีเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์บางส่วนให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขรายการให้ถูกต้อง พร้อมทั้งหมายเหตุท้ายทะเบียนของที่ดินแปลงนั้น ตามแต่กรณีว่าที่ดินสาธารณประโยชน์ดังกล่าวได้โอนหรือถอนสภาพตามพระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา คำพิพากษา หรือคำสั่งศาลใด ตั้งแต่เมื่อใด เสร็จแล้ว ลงลายมือชื่อพร้อมชื่อตัวบรรจง ตำแหน่ง และวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณีตาม (๔) ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรวบรวมข้อเท็จจริงและความเห็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และอำเภอ เพื่อรายงานผู้ว่าราชการจังหวัดให้ความเห็นเพื่อนำเสนอกระทรวงมหาดไทย (รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย) พิจารณาสั่งการ หากกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบให้แก้ไขหรือจำหน่ายรายการทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขรายการในทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์หรือหมายเหตุไว้ตอนท้ายของทะเบียนว่า “ไม่มีที่ดินตามที่ระบุไว้ในทะเบียนเดิม” เสร็จแล้วลงลายมือชื่อ พร้อมชื่อตัวบรรจง ตำแหน่ง และวัน เดือน ปี กำกับไว้

๕.๓.๕ ทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๗

การจัดทำทะเบียนตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๗ ข้อ ๑๖ เป็นมาตรการหนึ่งในการจัดทำทะเบียนควบคู่ไปกับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นข้อยกเว้นของการจัดทำทะเบียนตามระเบียบเฉพาะ ซึ่งปัจจุบันได้แก้ไขระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๐ การจัดทำทะเบียนตามระเบียบข้อ ๑๖ ดังกล่าว จะต้องดำเนินการด้วยความระมัดระวังอย่างยิ่ง เพราะมีฉะนั้นอาจก่อให้เกิดปัญหาความชอบด้วยกฎหมายของการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ ด้วยเหตุผลดังนี้

การขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ทบวงการเมืองผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาจะต้องแสดงความประสงค์เป็นหนังสือราชการถึงอธิบดีกรมที่ดิน แจ้งความประสงค์และสภาพของที่ดินแปลงที่จะให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พร้อมด้วยหลักฐานของที่ดินแปลงนั้น เช่น สำเนาทะเบียนที่ดินสาธารณะ หรือบัญชีสำรวจ หรือประกาศ หรือหลักฐานการสงวนหวงห้าม ฯลฯ โดยยื่นผ่านทางสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินแปลงนั้นอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบตามระเบียบข้อ ๔ และตามข้อ ๕ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขา แล้วแต่กรณี จะต้องตรวจพิจารณาว่าที่ดินแปลงที่ขออนุญาตนั้นอยู่ในลักษณะที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ได้หรือไม่ ถ้าจะออกให้ได้ก็ให้รายงานให้กรมที่ดิน หรือผู้ว่าราชการจังหวัดทราบเพื่อแจ้งให้ทบวงการเมืองนั้นทราบ ถ้าจะออกให้ได้ก็ให้ส่งเจ้าหน้าที่ลงบัญชีรับเรื่องในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) และลงบัญชีเรื่องการรังวัด (บ.ท.ด. ๑๑) แล้วพิจารณาสั่งให้ดำเนินการต่อไป การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาได้ส่งรับคำขอไปโดยที่มิได้มีหลักฐานใด ๆ ประกอบคำขอ อาจส่งผลให้การดำเนินการไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ หากที่ดินนั้น มิได้เป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามนัยมาตรา ๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น กรณีตามข้อ ๑๖ นี้ ควรใช้เฉพาะกรณีที่ไม่มีสำเนาทะเบียนที่ดินสาธารณะ แต่มีหลักฐานประกอบคำขออื่น เช่น บัญชีสำรวจ หรือประกาศ หรือหลักฐาน การสงวนหวงห้าม เมื่อดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแล้วจึงจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ ไปในคราวเดียวกัน

สำหรับการจำหน่ายทะเบียนที่ดินให้ดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๑

๖. การสิ้นสภาพของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

(๑) การสิ้นสภาพโดยการถอนสภาพ เป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ วรรคสอง ที่บัญญัติว่า “ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะหรือเป็นที่ดินที่ได้หวงห้าม หรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมือง อาจถูกถอนสภาพ

หรือโอนไปเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่น หรือนำไปจัดเพื่อประชาชนได้...” โดยกรณีที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ถ้าทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจ เอกชนจัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแล้ว การถอนสภาพหรือการโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ แต่ถ้าพลเมืองได้เลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และมีได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใด ตามอำนาจกฎหมายอื่นแล้ว การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

(๒) การสิ้นสภาพโดยผลของกฎหมาย เมื่อที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเกิดขึ้นโดยการสงวนหวงห้ามตามกฎหมายการทำให้สิ้นสภาพก็อาจเกิดขึ้นโดยกฎหมายได้เช่นกัน เช่น การถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วแต่กรณี ตามปกติที่ดินที่ถูกถอนสภาพแล้วจะกลับเป็นที่รกร้างว่างเปล่า แต่บางกรณีมีการตราเป็นกฎหมายหรือพระราชบัญญัติโอนที่ดินให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนก็ได้

(๓) การสิ้นสภาพโดยสภาพธรรมชาติ การสิ้นสภาพโดยธรรมชาติส่วนใหญ่จะเป็นการสิ้นสภาพโดยการเปลี่ยนแปลงจากที่ดินอันเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง เช่น เปลี่ยนจากที่รกร้างว่างเปล่าไปเป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือจากที่พลเมืองใช้ร่วมกันมาเป็นที่รกร้างว่างเปล่า แต่ในบางกรณีเมื่อสิ้นสภาพไปแล้ว กลายเป็นที่ดินเอกชนก็มี ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ ที่บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดทิ้งออกริมตลิ่ง ทิ้งออกยอมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น” ทำให้ที่ดินที่ทิ้งออกริมตลิ่งตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่ติดกับที่งอกนั้น

๗. ปัญหาและแนวทางวิธีการแก้ไขปัญหาทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์

๗.๑ ปัญหาที่เกี่ยวกับทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์

- (๑) ปัญหาสถานะที่ดินตามทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ ว่าเป็นที่ดินของรัฐหรือไม่
- (๒) ปัญหาตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตหรือขอบเขต ของแปลงที่ดินตามทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ เช่น ข้างเคียงแจ้งจุดมิใช่สภาพตามธรรมชาติ โดยระบุแจ้งจุดหลัก หรือ จุดหลักไม้แก่น เป็นต้น
- (๓) ปัญหาการตรวจสอบประวัติความเป็นมาของแปลงที่ดินตามทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์
- (๔) ปัญหาการสร้างความรู้ความเข้าใจให้แก่ประชาชนในพื้นที่ กรณีที่มีความคิดเห็นที่แตกต่างกัน
- (๕) ปัญหากรณีมีประชาชนเข้าไปครอบครองทำประโยชน์ในแปลงที่ดินตามทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์

๗.๒ แนวทางวิธีการแก้ไขปัญหาทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์

- (๑) ดำเนินการตามแนวคำวินิจฉัยของศาล ได้แก่
 - (๑.๑) คำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๒๙/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑ และ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๕๕/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๕ วินิจฉัยไว้ว่า การจะเป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันนั้น มิได้ขึ้นอยู่กับทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เพียงประการเดียว หากแต่ต้องประกอบด้วยองค์ประกอบอื่น ๆ ด้วย เพราะการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เป็นเพียงมาตรการในการควบคุมดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่สาธารณประโยชน์ที่เจ้าหน้าที่ซึ่งได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดและนายอำเภอ ได้จัดทำขึ้นเพื่อบันทึกรายการเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์เอาไว้ให้ทราบว่ามีจังหวัดหนึ่ง ๆ อำเภอหนึ่ง ๆ หรือตำบลหนึ่ง ๆ มีที่สาธารณประโยชน์จำนวนเท่าใด อยู่ที่ใด มีเนื้อที่มากน้อยเท่าใด และใช้เพื่อประโยชน์อย่างไร

การเกิดหรือการได้มาของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันนั้น มีได้ ๔ กรณี ดังนี้

๑) เกิดขึ้นเองโดยสภาพธรรมชาติ เช่น ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ทางน้ำ เป็นต้น
 ๒) เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน ถึงแม้ว่าจะไม่มีการสงวนหวงห้ามตามกฎหมาย เช่น ที่ดินว่างเปล่าไม่มีผู้ใดมีสิทธิครอบครองแต่ประชาชนในพื้นที่ได้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นร่วมกันจนเป็นที่รู้จักของประชาชนในพื้นที่ว่า เป็นที่ดินสำหรับประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน เป็นต้น

๓) ได้มาโดยทางนิติกรรม ซึ่งก็ได้แก่โดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือโดยการอุทิศให้ ไม่ว่าจะเป็นการอุทิศให้โดยตรงหรือโดยปริยาย

๔) ได้มาโดยผลของกฎหมาย ได้แก่ การได้มาโดยการสงวนหรือหวงห้ามหรือการได้มาโดยการเวนคืนตามกฎหมาย

สำหรับการสิ้นไปของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันนั้น มี ๓ กรณี คือ

๑) การสิ้นไปตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งมาตรา ๘ วรรคสอง (๑) กำหนดว่าที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ถ้าทบวงการเมืองรัฐวิสาหกิจหรือเอกชนจัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนแล้ว การถอนสภาพหรือโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ แต่ถ้าพลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นหรือที่ดินเปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และมีได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตามกฎหมายอื่นแล้ว การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

๒) การสิ้นไปตามกฎหมายเฉพาะ เช่น มาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดว่า เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเมื่อใดก็มีผลทำให้ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันดังกล่าวสิ้นสภาพไปทันที

๓) การสิ้นไปตามสภาพของตัวทรัพย์สินนั้น
 (๑.๒) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๓๓/๒๕๑๒ วินิจฉัยไว้ว่า ที่ดินรกร้างว่างเปล่าซึ่งนายอำเภอประกาศสงวนไว้ในเวลาที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ ใช้บังคับ จะกระทำได้อีกแต่โดยพระราชกฤษฎีกา ตามนัยมาตรา ๗ ที่กำหนดให้การถอนการหวงห้ามทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ก็ให้ออกเป็นพระราชกฤษฎีกาการถอนการหวงห้ามที่ว่ามานี้ ให้รวมทั้งการหวงห้ามที่มีไว้ก่อนใช้พระราชบัญญัตินี้ด้วย

(๒) ดำเนินการตามความเห็นทางกฎหมายของคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้แก่

(๒.๑) เรื่องเสรีจที่ ๑๖๓/๒๕๐๙ คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น ย่อมมีลักษณะดังที่ปรากฏอยู่ในมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะต้องประกอบด้วยลักษณะทั้งสองประการ คือ (ก) ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ (ข) ต้องใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ฉะนั้น ถ้าไม่ครบถ้วนทั้งสองประการแล้ว ทรัพย์สินนั้นก็หาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่

(๒.๒) เรื่องเสรีจที่ ๑๘๔/๒๕๒๖ และ เรื่องเสรีจที่ ๒๖๘/๒๕๒๙ คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า การสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐก่อนมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ นั้น ไม่มีหลักเกณฑ์แน่นอน การหวงห้ามจะกระทำโดยมีประกาศ พระบรมราชโองการ หรือประกาศของสมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือเจ้าหน้าที่ปกครองท้องถิ่นก็ได้ และจะหวงห้ามเพื่อการใดก็ได้ โดยการหวงห้ามจะมีผลว่าที่ดินที่หวงห้ามนั้นจะนำ

ออกให้ประชาชนจับจองไม่ได้หรือผู้ใดจะครอบครองนานเท่าใดก็ไม่มีสิทธิ ต่อมาเมื่อมีการตราพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ จึงได้มีการวางหลักเกณฑ์ที่แน่นอนขึ้น โดยมาตรา ๕ กำหนดว่า การหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าต้องกระทำโดยพระราชกฤษฎีกา และมาตรา ๗ กำหนดว่า การถอนการหวงห้าม ก็ต้องกระทำโดยพระราชกฤษฎีกา เช่นเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้กำหนดไว้ในมาตรา ๗ วรรคสาม ว่าการถอนการหวงห้ามที่มีไว้ก่อนใช้พระราชบัญญัตินี้ ก็ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกาด้วย ส่วนการยกเลิกหรือเพิกถอนการสงวนหวงห้ามก่อนปี พ.ศ. ๒๔๗๘ ก็มีได้มีหลักเกณฑ์กำหนดไว้เช่นกัน แต่โดยหลักทั่วไปแล้วหากจะมีการยกเลิกหรือเพิกถอนการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของทางราชการ ก็จะทำในลักษณะเดียวกับการสงวนหรือการหวงห้ามที่ดินนั้น

(๓) ดำเนินการตามหนังสือสั่งการของกระทรวงมหาดไทย ตอนที่ ๓๓๑๑๑/ว ๒๖๓/๑ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๕ เรื่อง การแก้ไขปัญหาคกรบุงกรุกที่ดินของรัฐ ข้อ ๒ กำหนดให้หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐสำรวจตรวจสอบเรื่องการบุงกรุกที่ดินของรัฐที่อยู่ระหว่างดำเนินการว่ามีปัญหาอุปสรรคใดที่ไม่สามารถแก้ไขปัญหาคกรบุงกรุกที่ดินของรัฐให้ยุติไปได้ ดังเช่น กรณีหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันหรือใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับความไม่ชัดเจนว่า เป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ หรือไม่ทราบขอบเขต ตำแหน่งที่ตั้งจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอน หรือในกรณีบุคคลมีข้อโต้แย้งสิทธิครอบครองที่ดินที่อยู่ในเขตที่ดินของรัฐกับหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาหรือใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐนั้น ให้หน่วยงานดังกล่าวเร่งรัดสรุปข้อเท็จจริงความเป็นมาทั้งหมดพร้อมทั้งความเห็นเสนอคณะอนุกรรมการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐจังหวัด (คพร.จังหวัด) พิจารณาให้เป็นที่ยุติต่อไป ซึ่งการแสวงหาข้อเท็จจริงดังกล่าวให้ดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการสอบสวนเกี่ยวกับการบุงกรุกที่ดินหรือทางสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๓๙

การดำเนินการตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้ เป็นไปตามการประชุมของคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๕ ที่มีมติให้กระทรวงมหาดไทยและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินในความรับผิดชอบที่มีปัญหาการเข้าไปครอบครองหรือใช้ประโยชน์ให้แล้วเสร็จและเกิดความชัดเจนโดยเร็ว แล้วรายงานข้อมูลให้คณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.) เพื่อพิจารณาดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป หากกรณีใดมีหลักฐานอันควรเชื่อได้ว่าเป็นการจงใจบุงกรุกที่ดินของรัฐให้หน่วยงานที่รับผิดชอบเร่งดำเนินการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัดด้วย

๘. บทสรุป

การจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์มีประวัติความเป็นมาตั้งแต่เมื่อ พ.ศ. ๒๔๕๗ ได้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ โดยมาตรา ๑๑๔ กำหนดให้กรมการอำเภอ (นายอำเภอ) ควรจัดทำบัญชีที่ดิน ที่ดิน ที่สวน ที่นา ที่ห้วย หนอง คลอง บึง เอาไว้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ ต่อมาได้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดให้จังหวัดและอำเภอจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อให้ทราบถึงตำแหน่ง ที่ตั้ง อาณาเขต และสภาพของที่ดิน โดยทะเบียนที่ดินสาธารณะซึ่งไม่ปรากฏหลักฐานการหวงห้ามของทางราชการ หรือทางราชการไม่ได้ประกาศหวงห้าม ก็ให้สำรวจตรวจสอบและแก้ไขทะเบียนดังกล่าวเสียให้เป็นการเรียบร้อย เพื่อใช้เป็นเครื่องมือสนับสนุนการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินสาธารณประโยชน์ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๑๐ กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาเห็นสมควรปรับปรุงทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เสียใหม่ โดยในปัจจุบันการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครอง

ป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๗ ซึ่งในการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ มีประวัติความเป็นมาที่ยาวนานและมีปัญหาในบางประการที่ต้องพิจารณากำหนดแนวทางในการแก้ไขปัญหา โดยดำเนินการตามแนวคำวินิจฉัยของศาล ความเห็นทางกฎหมายของคณะกรรมการกฤษฎีกา หรือหนังสือสั่งการของกระทรวงมหาดไทย เป็นต้น ในการสรุปข้อเท็จจริงความเป็นมาของที่ดินสาธารณประโยชน์ ขอบเขต ตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ที่แน่นอน หรือในกรณีบุคคลมีข้อโต้แย้งสิทธิครอบครองที่ดินที่อยู่ในเขตที่ดินของรัฐกับหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาหรือใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐนั้น ก็ให้หน่วยงานดังกล่าวเสนอคณะกรรมการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐจังหวัด (คพร.จังหวัด) พิจารณาให้เป็นที่ยุติต่อไป



แนวทางปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

นายบรรณวิทย์ เจริญสิน

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการในตำแหน่ง

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกหนังสือสำคัญ

กระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งมีหลักการในการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดบทนิยามเพื่อกำหนดความหมายของคำว่า “พื้นที่อนุรักษ” และเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดิน กำหนดกระบวนการในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์และการตรวจสอบที่ดินของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดิน เป็นต้น ซึ่งเดิมการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้ (ปัจจุบันอยู่ในความหมายพื้นที่อนุรักษ) ซึ่งได้มีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) และข้อ ๑๑ ประกอบกับข้อ ๑๖ โดยปัจจุบันกฎหมาย ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ มีผลใช้บังคับ (วันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๖) ยกเลิกความในข้อ ๑๐ ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๖ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินเพื่อกำหนดการตรวจสอบที่ดิน หากปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษให้ตรวจสอบตามมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และรายงานผลการตรวจสอบต่อผู้ว่าราชการจังหวัดทราบหรือเพื่อพิจารณาสั่งการแล้วแต่กรณี โดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ เป็นการกำหนดกระบวนการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์และตรวจสอบที่ดินให้ครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน โดยกำหนดให้การพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ และตรวจสอบที่ดินดำเนินการโดยกรมที่ดินทั้งหมด ไม่ต้องส่งเรื่องหรือนำมติของคณะกรรมการพิสูจน์สิทธิในพื้นที่ของรัฐบาลจังหวัด (คพร.จังหวัด) มาใช้ในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์^๑ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ^๒ ให้คณะกรรมการตรวจสอบที่ดินถือปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกันและเพื่อเป็นกรอบในการดำเนินการให้เกิดความรวดเร็ว แต่ก็มีปัญหาในทางปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ นอกจากนี้ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ได้ดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)ฯ พ.ศ. ๒๕๕๔ แล้ว จะต้องนำเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของ คพร. จังหวัด หรือไม่ เนื่องจาก “ที่ดินของรัฐ” ตามคำอธิบายประกอบมาตรฐานการของ คทช. เรื่องการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ หมายความว่ารวมถึงที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

^๑ หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๘/๑๖๑ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๖

^๒ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๔๑๒๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๖

● กรณีศึกษา

จังหวัดตรังมีหนังสือ ที่ ตง ๐๐๒๐.๔/๑๑๔๓๖ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๖๖ แจ้งว่า ในการประชุมคณะกรรมการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐจังหวัดตรัง (คพร. จังหวัดตรัง) ครั้งที่ ๓/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๖ และครั้งที่ ๔/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๖ เพื่อพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ ซึ่งขอยกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก.) และแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่ประชุมได้มีประเด็นข้อสงสัยในการดำเนินการตามกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗/๙ เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่การอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ จึงได้มีมติมอบหมายให้สำนักงานที่ดินจังหวัดตรังหารือกับกรมที่ดิน ซึ่งจังหวัดตรังพิจารณาแล้วจึงขอหารือในประเด็น ดังนี้

๑. กรณีการดำเนินการตามกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗/๙ ซึ่งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน (เดิม) ได้ดำเนินการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗/๙ แล้ว อยู่ระหว่างการพิจารณาของ คพร. จังหวัด หรือตรวจพิสูจน์ที่ดินแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดมีคำสั่งให้นำเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของ คพร. จังหวัด มีแนวทางปฏิบัติอย่างไร คพร. จังหวัด มีอำนาจพิจารณาดำเนินการต่อไปได้หรือไม่ การอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศเป็นหน้าที่ของหน่วยงานใด

๒. กรณี คพร. จังหวัด ได้พิจารณาและมีมติรับดำเนินการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งคณะกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศได้ดำเนินการอ่านภาพถ่ายทางอากาศตามมาตรการของคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.) แล้ว จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกหรือไม่ ประการใด

๓. กรณีที่ดินซึ่งขอยกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ได้ดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)ฯ พ.ศ. ๒๕๕๔ แล้ว จะต้องนำเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของ คพร. จังหวัดอีกหรือไม่ เนื่องจาก “ที่ดินของรัฐ” ตามคำอธิบายประกอบมาตรการของ คทช. เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ หมายความว่ารวมถึงที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

● แนวทางการพิจารณาการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐและในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๑. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ปราบกฎหมายหลักเกณฑ์ตามกฎหมายระเบียบ และหนังสือเวียนแนวทางการปฏิบัติ สรุปได้ว่า ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ เช่น ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท ให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) ในขณะนั้นพิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐ เพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อน ผลเป็นประการใด ก็ให้จังหวัดพิจารณาไปตามอำนาจหน้าที่^๓ หากพบว่าเจ้าหน้าที่ที่ดินผู้ใดดำเนินการไปโดยไม่ชอบหรือโดยทุจริต หรือดำเนินการไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน ให้แจ้งหน่วยงานของรัฐ

^๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๙๗/๖ ๓๙๔๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตที่ดินของรัฐ

ที่เกี่ยวข้องดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบกฎหมายโดยเร็ว^๔ กรณีที่ปรากฏชัดเจนตามเอกสารซึ่งผู้ขอเข้ามาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐประจำจังหวัด (กปร. จังหวัด) ในขณะนั้น เพื่อพิจารณาพิสูจน์สิทธิในที่ดินตามอำนาจหน้าที่ ส่วนกรณีที่ปรากฏโดยชัดเจนตามเอกสารที่ผู้ขอเข้ามาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐ ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งยกเลิกคำขอของผู้ขอ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต่อไป^๕

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเขตเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ๙ ข้อ ๑๐ (๓) และข้อ ๑๖ กำหนดให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินเพื่อทำการตรวจสอบที่ดิน กรณีที่ปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินซึ่งมีพื้นที่อนุรักษ์ ได้แก่ เขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือเขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน เขตสวนพฤกษศาสตร์ และเขตสวนรุกขชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและเขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และยังไม่ได้กำหนดแนวเขตพื้นที่อนุรักษ์ หรือกรณีที่กำหนดแนวเขตพื้นที่อนุรักษ์แล้ว ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ โดยหากปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ ให้ตรวจสอบตามมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจสอบเสร็จแล้ว ให้รายงานผลการตรวจสอบต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อทราบหรือเพื่อพิจารณาสั่งการแล้วแต่กรณี สำหรับกรณีที่ดินมีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมาย ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ๙ ได้ดำเนินการตรวจสอบพิสูจน์ที่ดินแล้ว และอยู่ระหว่างการพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัด หากมีผลการตรวจสอบที่ดินไม่ครบถ้วน (ยังตรวจสอบพื้นที่อนุรักษ์ไม่ครบ หรือยังไม่มีผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้มีการตรวจสอบที่ดินเพิ่มเติมตามแนวทางปฏิบัติที่ได้กำหนดไว้แล้ว^๖)

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเขตเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๖๖ กำหนดการตรวจสอบหลักฐานที่ดิน การตรวจสอบกับระวางแผนที่และการดำเนินการ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนี้

(๑) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่สงวนหวงห้าม ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่สงวนหวงห้ามตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายอื่น ที่ดินที่

^๔ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๒๔๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ

^๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗/๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตที่ดินของรัฐ

^๖ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๔๑๒๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๖ เรื่อง การดำเนินการของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินตามกฎหมาย ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ๙ ข้อ ๔

คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น เช่น ที่เลี้ยงสัตว์ สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ เป็นต้น ให้จังหวัดนำเรื่องเสนอต่อคณะอนุกรรมการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐ จังหวัด (คพร. จังหวัด) พิจารณา (ข้อ ๕ (๑) และข้อ ๘ (๑) ของระเบียบฯ)

(๒) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ) หรือป่าชายเลน ให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินดำเนินการ จัดสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารที่ถ่ายภาพพื้นที่บริเวณนั้น เป็นครั้งแรกหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐ สำหรับใช้ในการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ใช้ประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินหรือ คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนแล้วแต่กรณี (ข้อ ๘ (๒) และข้อ ๑๐ ของ ระเบียบฯ)

(๓) กรณีที่ดินที่ขอลงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ หรือป่าชายเลน ให้ดำเนินการไปตามกฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยไม่ต้องส่งเรื่องให้คณะอนุกรรมการพิสูจน์ สิทธิในที่ดินของรัฐ (คพร. จังหวัด) พิจารณาอีกแต่อย่างใด (ข้อ ๑๒ ของระเบียบฯ)

นอกจากนี้ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดิน (สคทช.) ได้จัดให้มีการประชุมหารือ การดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓ และการดำเนินการตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๖ ซึ่งกรมที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้เข้าร่วมประชุม โดยที่ประชุมได้พิจารณากรณีการพิสูจน์สิทธิในที่ดิน ในเขตที่ดินของรัฐที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานของคณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศตามมาตรการ ของ คทช. ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๔๑๒๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๖ ในการดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ และมีมติ โดยสรุปว่า กรณีการดำเนินการอ่านภาพถ่ายทางอากาศของคณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศที่ยังคง ค้างอยู่ หากเป็นเรื่องที่ได้มีการตั้งงบประมาณไปแล้วก็ให้ดำเนินการต่อไป แต่เรื่องที่อยู่ระหว่างการขอเอกสาร เพิ่มเติมโดยที่คณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศยังไม่ได้รับเรื่องไว้ก็ให้ยุติเรื่องแล้วส่งเรื่องคืนไปยัง คพร. จังหวัด เพื่อดำเนินการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ โดยการดำเนินการ พิสูจน์สิทธิในที่ดินในเขตพื้นที่อนุรักษ์ (เขตป่าไม้) ให้เป็นหน้าที่และอำนาจของกรมที่ดิน ส่วนการดำเนินการ ในพื้นที่สงวนหวงห้ามให้นำเรื่องเสนอต่อ คพร. จังหวัด พิจารณา ตามข้อ ๘ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ ตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับ คาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๖๖

๒. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ปรากฏแนวทางปฏิบัติสรุปได้ว่า ที่ดินซึ่งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมได้มาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงเป็นกรรมสิทธิ์ ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมาตรา ๓๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ และอาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน จึงทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้^{๑๗} “ที่ดินของรัฐ” ตามระเบียบสำนัก

^{๑๗} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๔/๑๒๙๓/๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์ (เรียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๔/ว ๑๖๖๕๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๔๔)

นายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๔ หมายถึงที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท เช่น ที่ป่าสงวนแห่งชาติ ที่สงวนหวงห้ามของรัฐ ที่สาธารณประโยชน์ และที่ราชพัสดุ เป็นต้น เมื่อบรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุและให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามนัยมาตรา ๓๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ที่ดินของ ส.ป.ก. จึงไม่อยู่ในความหมายของคำว่า “ที่ดินของรัฐ” ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีดังกล่าว ดังนั้น จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องนำเรื่องเข้าสู่ที่ประชุม กปร. จังหวัด เพื่อพิจารณาแต่อย่างใด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะดำเนินการตามคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบของเจ้าพนักงานที่ดินต่อไปได้ตามนัยมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน^๔ เมื่อคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.) ได้อาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับมติที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๔ มีคำสั่งคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ที่ ๑/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๖๔ แต่งตั้งคณะกรรมการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐจังหวัด (คพร. จังหวัด) และคณะกรรมการอำนวยการภาพถ่ายทางอากาศ ให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ และการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ โดยได้กำหนดให้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอยู่ในความหมายของคำว่า “ที่ดินของรัฐ” ตามมาตรการการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐด้วยแล้ว (เดิมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่อยู่ในความหมายของคำว่า “ที่ดินของรัฐ” ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕) ดังนั้น การที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลย ได้ตรวจสอบและคัดค้านการรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๐๙๙ ตำบลศรีสองรัก อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย ซึ่งออกสืบเนื่องจากแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๒๓๙ หมู่ที่ ๙ ตำบล อำเภอและจังหวัดเดียวกัน ของนางส. เนื่องจาก ที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๐๙๙ อยู่ในเขตพื้นที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดินโครงการที่จำแนกขปาหมายเลข ๒๓ ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวร เมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๖ และคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ (คชช.) มีมติมอบให้ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๓ โดยได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน เมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๓๖ อีกทั้ง น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๐๙๙ บางส่วนทับซ้อนกับตำแหน่งที่ดินที่ ส.ป.ก. รังวัดเป็นแปลงเลขที่ ๑ จัดที่ดินให้แก่ นางอุไรวรรณ ราชพัฒน์ แล้ว และไม่ปรากฏข้อมูลหรือหลักฐานว่าผู้ขอออกโฉนดที่ดินได้รับโอนสิทธิหรือได้รับมรดกสิทธิจากผู้ได้รับการจัดที่ดินแต่อย่างใด นั้น จึงเป็นกรณีการโต้แย้งสิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตปฏิรูปที่ดินที่กฎหมายได้กำหนดโดยชัดเจนแล้วว่า ต้องดำเนินการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินตามมาตรการของคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ก่อนออกโฉนดที่ดินจึงต้องนำเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐจังหวัด (คพร. จังหวัด) ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทยด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๒๔๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๖ ข้อ ๓ ทั้งนี้ เมื่อ คพร. จังหวัด ได้แจ้งผลการพิสูจน์สิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ขอออกโฉนดที่ดิน และแจ้งให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเลยทราบแล้ว หากไม่ปรากฏว่ามีกรณีการโต้แย้งมติของ คพร. จังหวัด ประเด็นแห่งการโต้แย้งสิทธิในที่ดินดังกล่าวย่อมเป็นที่ยุติตามมติของ คพร. จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะพิจารณาดำเนินการตามระเบียบกฎหมายต่อไป

^๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๖๐๐๐ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๑ ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์

โดยไม่ต้องทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด แต่หากมีการโต้แย้งมติของ คพร. จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้ได้ข้อยุติเรื่องสิทธิในที่ดินและให้สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินต่อไปได้ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๙.๔/๑๒๙๓/๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๙.๔/ว ๑๖๖๕๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๔๔)^๙

● บทสรุปและผลการพิจารณา

ประเด็นที่จังหวัดตรังขอหารือสรุปได้ ๒ ประเด็น ดังนี้

๑. ประเด็นหรือว่า การดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๓ ซึ่งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน (เดิม) ได้ดำเนินการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ แล้ว อยู่ระหว่างการพิจารณาของ คพร. จังหวัด หรือตรวจพิสูจน์ที่ดินแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดมีคำสั่งให้นำเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของ คพร. จังหวัด มีแนวทางปฏิบัติอย่างไร คพร. จังหวัด มีอำนาจพิจารณาดำเนินการต่อไปได้หรือไม่ การอ่านแปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศเป็นหน้าที่ของหน่วยงานใด และสามารถใช่ผลการอ่าน แปลฯ ของคณะกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศมาประกอบการพิจารณา โดยไม่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่ ประการใด นั้น ในประเด็นนี้ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (สคทช.) ได้จัดให้มีการประชุมหารือการดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ เมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๖ ซึ่งกรมที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้เข้าร่วมประชุมพิจารณาและมีมติในประเด็นที่จังหวัดหรือแล้วว่า กรณีการดำเนินการอ่านภาพถ่ายทางอากาศของคณะกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศที่ยังคงค้างอยู่หากเป็นเรื่องที่ได้มีการตั้งงบประมาณไปแล้วก็ให้ดำเนินการต่อไป แต่เรื่องที่อยู่ระหว่างการขอเอกสารเพิ่มเติมโดยที่คณะกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศยังไม่ได้รับเรื่องไว้ ก็ให้ยุติเรื่องแล้วส่งเรื่องคืนไปยัง คพร. จังหวัด เพื่อดำเนินการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ โดยการดำเนินการพิสูจน์สิทธิในที่ดินในเขตพื้นที่อนุรักษ์ (พื้นที่ป่าไม้) ให้เป็นหน้าที่และอำนาจของกรมที่ดิน ดังนั้นจึงไม่สามารถนำผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศของหน่วยงานราชการอื่นมาประกอบการพิจารณาได้ เว้นแต่ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงที่ขออนุญาตที่ดินจะมีผลการอ่านแปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศโดยคณะกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศตามมาตราการของ คทช. หรือคณะกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศตามมาตราการของ กปร. ที่ได้ดำเนินการไว้ก่อนแล้ว ส่วนการดำเนินการในพื้นที่สงวนหวงห้ามให้นำเรื่องเสนอต่อ คพร. จังหวัด พิจารณา ทั้งนี้ ตามนัยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๖๖ และหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๔๑๒๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๖ เรื่อง การดำเนินการของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๓

๒. ประเด็นหรือว่า การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ได้ดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)ฯ พ.ศ. ๒๕๕๔ แล้ว จะต้องนำเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของ คพร. จังหวัด หรือไม่ เนื่องจาก “ที่ดินของรัฐ” ตามคำอธิบายประกอบมาตราการของ คทช.

^๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕(๑)/๒๔๑๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ ตอบข้อหารือจังหวัดเลย

เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ หมายความว่ารวมถึงที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พิจารณาแล้วเห็นว่า การได้มาซึ่งที่ดินของ ส.ป.ก. นั้น แบ่งการได้มาเป็น ๒ ประเภท คือ ที่ดินของเอกชน ซึ่ง ส.ป.ก. ได้มาโดยวิธีการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินจากผู้มีที่ดินเกินสิทธิตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ และที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้มา ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ อันได้แก่ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ที่ดินป่าสงวนที่กรมป่าไม้มอบให้ รวมทั้งที่ดินป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีกรณีจังหวัดหรือ ตัดพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่า ในการรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. ได้คัดค้านโต้แย้งสิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตปฏิรูปที่ดินหรือไม่ หากคัดค้านมีประเด็นการคัดค้านอย่างไร เกี่ยวกับการเป็นที่ดินของรัฐครั้งแรกหรือไม่ เช่น ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ (สถานะของที่ดินเดิม) จึงจะต้องนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐจังหวัด (คพร. จังหวัด) เพื่อดำเนินการตามมาตรการของคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.) เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ แต่หากกรณีเป็นที่ดิน ส.ป.ก. ที่ได้มาโดยวิธีจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินจากผู้เกินสิทธิ และไม่เป็นที่ดินของรัฐ ก็ไม่ต้องนำเรื่องเสนอต่อ คพร. จังหวัด

สำหรับการออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่อยู่นอกเขตพื้นที่ดำเนินการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้พิจารณาสถานะที่ดินว่าเป็นที่ดินของรัฐประเภทใด แล้วดำเนินการไปตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ ก่อนการออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจะต้องปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ ด้วย ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๐๔๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ ตอบข้อหารือจังหวัดตรังแล้ว และหวังว่าการตอบข้อหารือ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๓ ดังกล่าวนี้นี้ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพิ่มเติมจากแนวทางปฏิบัติที่วางไว้แล้ว



มาตรการป้องกันและตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

นายพงศธร บุญประเสริฐ

ผู้อำนวยการส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเทศไทยขึ้นชื่อในเรื่องทัศนียภาพที่สวยงาม มีวัฒนธรรมอันหลากหลาย ประกอบกับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยเฉพาะในเมืองสำคัญและแหล่งท่องเที่ยว เช่น กรุงเทพมหานคร ภูเก็ต เชียงใหม่ และพัทยา เป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางที่ดึงดูดความสนใจจากนักท่องเที่ยว และนักลงทุนต่างชาติ การเข้ามาของชาวต่างชาติส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่ดิน กลายเป็นสินทรัพย์ที่ชาวต่างชาติจำนวนมากต่างกระตือรือร้นที่จะเป็นเจ้าของ ไม่ว่าจะเพื่อธุรกิจ บ้านพักตากอากาศ หรือเพื่อการลงทุน หลายพื้นที่ในประเทศไทย นักลงทุนต่างชาติมีส่วนสนับสนุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ คอนโดมิเนียม วิลล่า และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจในท้องถิ่นและมูลค่าทรัพย์สินให้เพิ่มขึ้น รวมถึงการสร้างโอกาสในการจ้างงานในขณะเดียวกัน การเข้ามาของชาวต่างชาติดังกล่าว นำไปสู่การสูญเสียการควบคุมทรัพยากรสำคัญของชาติ ชุมชนท้องถิ่นต้องอพยพ และเกิดความไม่เท่าเทียมกันเพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน จึงเป็นเรื่องสำคัญที่จะต้องสร้างสมดุลระหว่างผลประโยชน์ของการลงทุน จากต่างประเทศกับการรักษาผลประโยชน์ของชาติอย่างระมัดระวัง

ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน มีบทบัญญัติในเรื่องของการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ซึ่งให้สิทธิในการถือครองที่ดินในประเทศไทยของคนต่างด้าวอย่างมีข้อจำกัด ซึ่งข้อจำกัดดังกล่าวมีรากฐานมาจากความปรารถนาที่จะปกป้องอำนาจอธิปไตยของชาติ อนุรักษ์ที่ดินของประเทศไทยไว้สำหรับคนรุ่นต่อไป และป้องกันไม่ให้ที่ดิน อันเป็นทรัพย์สินที่มีค่า ตกอยู่ในมือของชาวต่างชาติ อย่างไรก็ตาม แม้จะมีข้อจำกัดและอุปสรรคทางกฎหมายหลายประการ ก็ยังคงมีชาวต่างชาติที่มุ่งมั่นที่จะถือครองที่ดินในประเทศไทย หลายคนใช้วิธีการที่ถูกต้องโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่หลายคนก็หันไปใช้ช่องโหว่ทางกฎหมายเพื่อหลีกเลี่ยงข้อจำกัด ซึ่งกลายเป็นปัญหาร้ายแรง และปรากฏเป็นข่าวจำนวนมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งเน้นย้ำถึงความจำเป็นในการบังคับใช้กฎหมายที่จะต้องเข้มงวดยิ่งขึ้น โดยกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว จึงได้มีการวางแผนทางปฏิบัติงานเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว รวมถึงมาตรการในการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ทั้งในส่วนของการตรวจสอบก่อนจดทะเบียน รวมถึงมาตรการในการดำเนินการภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนไปแล้ว โดยบทความนี้จะนำเสนอเกี่ยวกับสิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว และมาตรการต่าง ๆ ของกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินในการป้องกันและตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการศึกษา ค้นคว้า และต่อยอดนำไปใช้ในการปฏิบัติงานต่อไป

● สิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

ตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน คนต่างด้าวมิได้ถูกจำกัดสิทธิห้ามมิให้ทำการถือครองที่ดินในประเทศไทยโดยเด็ดขาด กล่าวคือ คนต่างด้าวยังคงมีสิทธิในการถือครองที่ดินได้ โดยต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ประกอบกับในสมัยก่อนมีการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ประเทศไทยเคยมีการให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในการถือครองที่ดินได้ ดังนั้น คนต่างด้าวจึงสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ โดยวิธีการต่าง ๆ ดังนี้

๑. การถือครองที่ดินซึ่งได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ก่อนมีการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ประเทศไทยเคยมีการให้สิทธิแก่คนต่างด้าว ในการถือครองที่ดินได้ เช่น ตามพระราชบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖^๑ และพระราชบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๙๓ ซึ่งเมื่อมีการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว คนต่างด้าวซึ่งถือครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อน จะไม่ถูกกระทบกระเทือนจากบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่จำเป็นต้องจำหน่ายที่ดิน แม้จะถือครองเกินจำนวนที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดก็ตาม ซึ่งเป็นไปตามหลักกฎหมายที่จะไม่มีผลย้อนหลังไปบังคับให้เป็นโทษ นอกจากนี้ หากถือครองที่ดินอยู่ก่อนน้อยกว่า ที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ หรือได้จำหน่ายที่ดินเดิมออกไป หากต่อมาประสงค์จะถือครองที่ดินเพิ่มเติม ก็สามารถทำได้ภายใต้บทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญา

มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย...”

เดิมประเทศไทยได้ทำสนธิสัญญากับประเทศต่าง ๆ ซึ่งมีการให้สิทธิแก่คนต่างด้าวที่มีสัญชาติประเทศนั้น มีสิทธิยื่นคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ รวมจำนวน ๑๖ สัญชาติ แต่ต่อมาประเทศไทยได้มีการบอกเลิกสนธิสัญญากับนานาประเทศ มีผลให้ไม่มีบทบัญญัติสนธิสัญญาระหว่างประเทศไทยกับนานาประเทศใดที่ระบุให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทย นับตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ เป็นต้นไป จึงไม่มีคนต่างด้าวใด ๆ ที่สามารถได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ ได้อีก

๓. การได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม

มาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้ว ไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ ตามความในมาตรา ๘๗ ก็ได้”

เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นย่อมตกทอดแก่ทายาท^๒ ถ้าเจ้ามรดกมีสิทธิในที่ดิน ทายาทก็ควรจะมีสิทธิในที่ดินด้วย เพราะเป็นผู้สืบสิทธิของเจ้ามรดกตามกฎหมาย แม้ว่าทายาทจะเป็นคนต่างด้าวก็ตาม มาตรา ๙๓ จึงเป็นบทบัญญัติที่ยอมให้คนต่างด้าวสามารถรับมรดกซึ่งเป็นที่ดินได้ อย่างไรก็ตาม สิทธิดังกล่าว มีข้อจำกัดดังนี้

๓.๑ คนต่างด้าวต้องเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก

๓.๒ ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๓.๓ ที่ดินที่ขอรับมรดก เมื่อรวมกับที่ดินที่คนต่างด้าวมียู่เดิม (ถ้ามี) จะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่เกินสิทธิจะต้องจำหน่ายส่วนที่เกิน

๓.๔ เมื่อรับมรดกแล้ว หากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ปัจจุบันรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๖ มอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนในการ

^๑ พระราชบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖

มาตรา ๕ ยกเว้นที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งสงวนไว้ให้แก่คนไทยตามสนธิสัญญา คนต่างด้าว จะได้มาซึ่งที่ดินได้ก็ด้วยอาศัยบทสนธิสัญญา ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้

^๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙

สั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและการสั่งอนุญาตกรณีคนต่างด้าวขอจำหน่ายโอนที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๗ ข้อ ๑ (๓)

กรณีคนต่างด้าวขอรับมรดกมีประเด็นที่น่าสนใจ คือ ตามบทบัญญัติมาตรา ๙๓ กำหนดให้เฉพาะกรณีที่คนต่างด้าวเป็นทายาทโดยธรรมเท่านั้น จึงจะสามารถขอรับมรดกของเจ้ามรดกได้ หากคนต่างด้าวเป็นเพียงผู้รับมรดก ในฐานะทายาทตามพินัยกรรม จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเสนอรัฐมนตรีอนุญาตให้รับมรดกตามมาตรา ๙๓ ได้ ดังนั้น ในกรณีนี้ทางปฏิบัติควรให้มีการตั้งผู้จัดการมรดก และเมื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว จึงจำหน่ายที่ดิน โดยการขายแล้วนำเงินให้คนต่างด้าวต่อไป

สำหรับกรณีที่คนต่างด้าวเป็นผู้รับพินัยกรรม และเป็นทายาทโดยธรรมด้วย หากประสงค์จะขอรับมรดกจะต้องกระทำในฐานะทายาทโดยธรรม จึงจะสามารถขอรับมรดกของเจ้ามรดกได้

๔. การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

มาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี...”

มาตรานี้เป็นบทบัญญัติขึ้นใหม่ โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยมีเหตุผล เพื่อให้สิทธิคนต่างด้าวซึ่งได้เข้ามาลงทุนในกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ อาจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย อีกทั้งเป็นการอำนวยความสะดวกแก่คนต่างด้าวที่เข้ามาประกอบกิจการในราชอาณาจักร รวมทั้งเป็นปัจจัยเสริมในการตัดสินใจที่จะเข้ามาลงทุนของคนต่างด้าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสถานะชบเซาในขณะนั้น (ยุคเศรษฐกิจต้มยำกุ้ง) ซึ่งต่อมามีการออกกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ ขึ้นตามนัยมาตราดังกล่าว โดยการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา นี้ มีสาระสำคัญ คือ

๔.๑ คนต่างด้าวต้องนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใดต่อไปนี้

๔.๑.๑ ซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย

๔.๑.๒ ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

๔.๑.๓ ลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมาย

๔.๑.๔ ลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๔.๒ ซื่อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ **ไม่สามารถนำไปทำธุรกิจโรงแรมหรือกิจการอื่นได้**

๔.๓ ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๔.๔ ดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า ๕ ปี โดยแสดงหลักฐานการคงการลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ปีละครั้ง

๔.๕ ที่ดินต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร

๔.๖ กรณีนำเงินมาลงทุนแล้วสืบล้านบาท แล้วซื้อที่ดินไม่ครบ ๑ ไร่ ต่อมาต้องการซื้อที่ดินเพิ่มอีกภายในระยะเวลาที่ดำรงการลงทุน สามารถใช้หลักฐานการลงทุนเดิมมาใช้ประกอบคำขอได้

ปัจจุบันรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ มอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน ในการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับการบังคับใช้มาตรา ๙๖ ทวิ นั้น ตั้งแต่ขณะมีการบัญญัติขึ้นจนถึงปัจจุบัน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีการอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา ๑๑ ราย โดยหากพิจารณาจากเหตุผลในการบัญญัติกฎหมายขึ้นเพื่อส่งเสริมการลงทุนและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้ว จะเห็นได้ว่า ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กฎหมายคาดหวัง ซึ่งปัญหาและอุปสรรคอาจเกิดจากการที่คนต่างด้าวสามารถขอรับสิทธิในการถือครองที่ดินตามกฎหมายอื่นได้ รวมทั้งหลักเกณฑ์วิธีการ ที่คนต่างด้าวจะขอได้มาซึ่งที่ดิน จะต้องมิเอกลักษณะการดำเนินการจากหน่วยงานอื่น ๆ เพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งกรมที่ดินเป็นหน่วยงานสุดท้ายในการพิจารณาอนุญาต โดยคนต่างด้าวอาจมีปัญหาอุปสรรค ในการขอเอกสารจากหน่วยงานต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติมาตรานี้ ยังคงมีความสำคัญและถือเป็นช่องทางที่ชอบด้วยกฎหมายในการให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามาถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ โดยไม่จำเป็นต้องหาวิธีการเพื่อจะหลีกเลี่ยงกฎหมาย การประชาสัมพันธ์ให้คนต่างด้าวมีความรู้ความเข้าใจในกฎหมายมาตรานี้ อาจเป็นวิธีการหนึ่งในการป้องกันปัญหาการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวได้

๕. การได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่นนอกจากประมวลกฎหมายที่ดิน

ปัจจุบันมีกฎหมายหลายฉบับที่มีบทบัญญัติในการให้สิทธิคนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ เนื่องจากเหตุผลบางประการเพื่อให้สามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายฉบับนั้น ๆ เช่น พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. ๒๕๑๔^๓ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐^๔ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒^๕ และพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑^๖ เป็นต้น

^๓ พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. ๒๕๑๔

มาตรา ๖๕ เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการปิโตรเลียม ให้คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้ผู้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ ในที่ดินได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ แม้ว่าจะเกินกำหนดที่พึงจะมีได้ตามกฎหมายอื่น

^๔ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐

มาตรา ๒๗ ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตามจำนวนที่ดินคณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่พึงจะมีได้ตามกฎหมายอื่น

^๕ พระราชบัญญัติการนิคมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๔๔ ผู้ประกอบอุตสาหกรรม อาจได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อประกอบกิจการได้ ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่พึงจะมีได้ตามกฎหมายอื่น

^๖ พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑

มาตรา ๔๙ ให้ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๖ ทวิ มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อการประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามมาตรา ๙๖ ทวิ

● มาตรการป้องกันและตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่า ปัจจุบันไม่มีบทบัญญัติสนธิสัญญาระหว่างประเทศไทยกับนานาประเทศใดที่ระบุให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยได้แล้ว จึงไม่มีคนต่างด้าวใด ๆ ที่สามารถได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ ได้อีก ทำให้คนต่างด้าวมียช่องทางในการได้มาซึ่งที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เพียง ๓ กรณี เท่านั้น คือ การรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อที่ดิน ๑ ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการรับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น ซึ่งทั้งสามกรณีดังกล่าว มีกฎเกณฑ์และข้อจำกัดสิทธิหลายประการ จึงเป็นเหตุให้คนต่างด้าว ใช้วิธีการหลีกเลี่ยงกฎหมายในการถือครองที่ดินในประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็นการให้คนไทยถือครองที่ดินแทน หรือการตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทนคนต่างด้าว ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบที่ตามมา เช่น ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์พุ่งสูงขึ้น คนไทยไม่สามารถซื้อที่ดินได้ ความต้องการที่ดินมีมากกว่าอุปทาน ทำให้เกิดตลาดเงี่ยงกำไรที่ขับเคลื่อนโดยเงินของคนต่างด้าว เกิดผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนท้องถิ่น คนไทยถูกขับไล่ออกจากชุมชนของตนทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม และถูกแทนที่ด้วยการพัฒนาโครงการที่มุ่งตอบสนองความต้องการของคนต่างชาติ กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้ตระหนักถึงปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้มีการกำหนดมาตรการในการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และมาตรการในการตรวจสอบและสอบสวนหลังการได้มาซึ่งที่ดิน กล่าวโดยสรุป ดังนี้

๑. มาตรการป้องกันก่อนจดทะเบียน

๑.๑ กรณีคนต่างด้าวให้คนไทยถือที่ดินแทน

๑.๑.๑ ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวน เรื่องการหลีกเลี่ยงกฎหมาย และการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

ตามมาตรา ๓/๑ และมาตรา ๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๓/ (พ.ศ.๒๕๔๙) ข้อ ๒ (๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น โดยกรณีสอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า บุคคลใดจะซื้อที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงจากผู้ที่มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้แจ้งชัดว่า เป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินของผู้ขอเอง โดยมีได้เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นกรณีขอได้มาเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น หากเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวแล้ว ผู้ขอย่อมต้องปกปิดข้อความจริง หรือให้ถ้อยคำอันเป็นเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้สามารถจดทะเบียนต่อไปได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงดังกล่าว ในทางปฏิบัติจึงเป็นเรื่องที่ยาก เนื่องจากเป็นเจตนาภายในใจของผู้ยื่นคำขอ กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินใช้เป็นแนวทางในการสอบสวน ซึ่งหากดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติครบถ้วนแล้ว แม้จะพิสูจน์ไม่ได้ทุกกรณีว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการขอได้มาเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว แต่ก็ถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินได้ใช้ความละเอียดรอบคอบ และระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่พอสมควรแล้ว ในทางกลับกัน หากเจ้าพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยหลงลืมหรือตั้งใจ หากภายหลังปรากฏว่า การจดทะเบียนที่ได้กระทำไปแล้วเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการที่คนไทยขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว กรณี ย่อมเป็นที่สงสัยได้ว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนไปโดยจงใจหรือ

ประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ต้องมีความผิด ไม่ว่าจะในทางวินัยหรือทางอาญา

๑.๑.๒ กรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี (มาตรา ๓/๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

๑.๑.๓ สำหรับกรณีคนไทยที่มีคู่สมรส(ทั้งที่ชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมาย) เป็นคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งที่ดินต้องให้คนต่างด้าวและคนไทยให้ถ้อยคำรับรองว่าเงินที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยอันมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแต่อย่างใด โดยปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย ให้บุคคลสัญชาติไทย และคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน หากคู่สมรสต่างด้าวไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรในหนังสือรับรองร่วมกันกับคนไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ให้คนไทย และคู่สมรสต่างด้าว ไปยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยให้ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

(๒) กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองได้ ให้คนต่างด้าวติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสไว้ในหนังสือรับรองว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรส หรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อที่ดิน นำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

(๓) ในกรณีที่คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นคนต่างด้าวสามารถแสดงหลักฐานได้ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตามมาตรา ๑๔๗/๑ และมาตรา ๑๔๗/๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทยได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวแต่อย่างใด

เกี่ยวกับเรื่องการทำหนังสือรับรอง โดยให้คนต่างด้าวและคนไทยยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย เคยมี คำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งได้พิพากษาว่า^๗ คนต่างด้าวและคนไทยจดทะเบียนสมรสกันและซื้อที่ดินพร้อมบ้านภายหลังจดทะเบียนสมรส แม้ที่ดินและบ้านระบุชื่อคนไทยเพียงฝ่ายเดียว แต่เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส จึงเป็นทรัพย์สินที่คนต่างด้าวและคนไทยได้มาระหว่างสมรส และพิพากษาให้ที่ดินเป็นของคนต่างด้าวหรือมีส่วนของคนต่างด้าวด้วย ซึ่งก่อให้เกิดข้อสงสัยว่าเจ้าพนักงานที่ดินยังต้องดำเนินการให้มีการรับรองตามแนวทางปฏิบัติที่วางไว้หรือไม่ ในข้อนี้เห็นว่า การให้ทำหนังสือรับรองดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวยอมรับ

^๗ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๐๔๐/๒๕๕๗ โจทก์กับจำเลยจดทะเบียนสมรสกันและซื้อที่ดินพร้อมบ้านภายหลังจดทะเบียนสมรส แม้ที่ดินและบ้านระบุชื่อโจทก์เพียงฝ่ายเดียวแต่เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส จึงเป็นทรัพย์สินที่โจทก์และจำเลยได้มาระหว่างสมรส ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗/๔(๑) ซึ่งโจทก์และจำเลยต้องนำมาแบ่งกันเมื่อขาดจากการสมรสโดยได้ส่วนเท่ากันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๓๓

ว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย เนื่องจากตามมาตรา ๑๔๗/๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดว่า ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินนั้นเป็นสินสมรสหรือไม่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส ดังนั้น การจะหักล้างข้อสันนิษฐานนี้ ก็โดยให้คนต่างด้าวทำบันทึกยืนยันว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย โดยถึงแม้ว่าเงินที่ดินนั้นเป็นของคนต่างด้าว แต่คนต่างด้าวให้คนไทย เพื่อเป็นสินส่วนตัว ก็ถือว่าเงินนั้นเป็นสินส่วนตัว การให้คนต่างด้าวและคนไทยยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน จึงเป็นการความเหมาะสมแล้ว และถือได้ว่าเจ้าพนักงานที่ดินได้ใช้ความละเอียดรอบคอบ และระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่พอสมควรเพื่อป้องกันมิให้มีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

สำหรับคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมาย แม้จะไม่มีปัญหาในเรื่องสินสมรส แต่ทราบแต่ที่ยังทำมาหาได้ร่วมกัน ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ในระหว่างอยู่กินร่วมกันนั้น ย่อมถือเป็นเจ้าของร่วมกันด้วย^๔ กรณีที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติให้มีการทำหนังสือรับรอง โดยให้คนต่างด้าวและคนไทยยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในทำนองเดียวกันกับกรณีคู่สมรสชอบด้วยกฎหมาย

๑.๒ กรณีคนต่างด้าวตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทน

๑.๒.๑ การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว และมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ โดยนิติบุคคลนั้นมีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ หรือนิติบุคคลนั้นไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว (ไม่รวมถึงการรับโอนที่ดินของของบริษัทมหาชน หรือรับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ปรากฏชัดเจนว่าผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยมิได้ถือหุ้นแทนโดยมีวิธีการสอบสวนดังนี้

(๑) สอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร โดยให้แสดงหลักฐาน เช่น หนังสือจากสถานประกอบการรับรองการปฏิบัติงาน ตำแหน่งรายได้ ฯลฯ

(๒) สอบสวนว่าเงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐาน เช่น บัญชีเงินฝาก สัญญาซื้อขายที่ดิน หลักฐานการรับมรดก สัญญากู้ยืม ฯลฯ

(๓) กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลไทย ต้องสอบสวนที่มาของเงินด้วย เช่น งบดุลของบริษัท หรือสัญญากู้ยืม ฯลฯ

๑.๒.๒ กรณีบริษัทที่ซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจำหน่าย ต้องสอบสวนที่มาของเงินซึ่งนิติบุคคลนำเงินมาซื้อที่ดิน

๑.๒.๓ กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว ให้สอบสวนว่ามีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่

๒. มาตรการตรวจสอบและสอบสวนหลังการได้มาซึ่งที่ดิน

ตามที่กล่าวมาแล้วว่า เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องทำการ

^๔ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๐๖๓/๒๕๔๔ ขณะที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทจำเลยกับผู้ร้องยังอยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา ร่วมกันประกอบกิจการค้าขายเสื้อผ้าจนกระทั่งจดทะเบียนตั้งเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัดในเวลาต่อมา ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างอยู่กินด้วยกัน แม้จะมีชื่อผู้ร้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่จำเลยและผู้ร้องทำมาหาได้ร่วมกัน และมีเจตนาเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน จำเลยและผู้ร้องจึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

สอบสวนข้อเท็จจริงจากผู้ที่มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แจ้งชัดว่าไม่เป็นการหลีกเลียงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว โดยอำนาจในการสอบสวนคู่กรณี การเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือการเรียกให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจเพียงเท่าที่จำเป็น เพื่อให้สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามความประสงค์ของผู้ขอได้ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ขอให้ถ้อยคำและนำพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่า เป็นผู้มิสิทธิและความสามารถในการทำนิติกรรมดังกล่าว และนิติกรรมมิได้เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือเป็นโมฆะ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันก่อนจดทะเบียนอย่างครบถ้วนแล้ว ย่อมไม่มีเหตุผลที่เจ้าพนักงานที่ดินจะปฏิเสธคำขอ และไม่จดทะเบียนตามความประสงค์ของผู้ขอ อย่างไรก็ตาม ป้อยครั้งที่ภายหลังจากการจดทะเบียนแล้ว กลับปรากฏข้อเท็จจริงหรือมีการร้องเรียนขอให้ตรวจสอบว่าการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปแล้วนั้น เป็นการจดทะเบียนให้คนไทยถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ซึ่งปัญหาดังกล่าว ปัจจุบันกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ดังนี้

๒.๑ การกำหนดแนวทางการสอบสวนหลังการได้มาซึ่งที่ดิน

๒.๑.๑ กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖ ให้จังหวัดดำเนินการกรณีมีเหตุสงสัยเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ดังนี้

(๑) แจ้งอำเภอ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ปกครองท้องถิ่น ร่วมกันสอดส่องดูแลคนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคล ที่มีพฤติการณ์ส่อไปในทางเชื่อได้ว่า มีพฤติการณ์ถือครองที่ดินโดยหลีกเลียงกฎหมาย และหากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตน โดยมีพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ เพื่อดำเนินการตรวจสอบและสอบสวน และรายงานปลัดกระทรวงมหาดไทยทราบ

(๒) กรณีมีเหตุสงสัย หรือมีการร้องเรียน หรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และหรือมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวโดยมิชอบ กรณีที่ดินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริงให้ยุติว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยหลีกเลียงกฎหมายหรือไม่ ประการใด เสร็จแล้วสรุปข้อเท็จจริงพร้อมทั้งความเห็นให้ผู้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

- ที่ดินตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะกรรมการประกอบด้วย ๑. ปลัดจังหวัด เป็นประธานกรรมการ ๒. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นรองประธาน ๓. นายอำเภอ เป็นกรรมการ ๔. นายกองตรีปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นกรรมการ ๕. ผู้ปกครองท้องถิ่น เป็นกรรมการ ๖. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาในพื้นที่เป็นกรรมการ และ ๗. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการ เป็นกรรมการและเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคคลประเภท บริษัท จำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้งพาณิชย์จังหวัดหรือผู้แทน เป็นกรรมการร่วมด้วย

- ที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะกรรมการประกอบด้วย ๑. ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขตพื้นที่ที่รับผิดชอบ เป็นประธานกรรมการ ๒. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นรองประธาน ๓. ผู้อำนวยการเขตพื้นที่หรือผู้แทน เป็นกรรมการ ๔. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาในพื้นที่ เป็นกรรมการ ๕. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการ เป็นกรรมการและเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคคลประเภท บริษัท จำกัด ห้างหุ้นส่วน

จำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้งผู้อำนวยการสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าเขตหรือผู้แทนเป็นกรรมการ ร่วมด้วย

(๓) เมื่อสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ถ้ามีกรณีต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๔ และ ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน และดำเนินการตามคู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗/๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ พร้อมทั้งเมื่อได้แจ้งความดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดแล้ว ขอให้ติดตามผลคดีและรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

(๔) กรณีที่ตรวจสอบและสอบสวนแล้ว ยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมายการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือยังไม่มีเหตุสงสัยว่าที่ดินแปลงใดมีผู้ถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว ให้คณะกรรมการมีหน้าที่ต้องตรวจสอบและหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินในความรับผิดชอบอย่างต่อเนื่อง เช่น ตรวจสอบจากข้อมูลเกี่ยวกับโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติการณ์ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อาจอ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดินหรืออำนาจการจัดการที่ดิน เป็นต้น หากพบว่ารายใดมีพฤติการณ์น่าสงสัยหรือควรเชื่อได้ว่าเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนโดยละเอียดต่อไป

๒.๑.๒ กรมที่ดินได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๖๖๖ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๖ แจ้งจังหวัดทุกจังหวัดและสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลมีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้รายงานให้กรมที่ดินทราบทุกสามเดือนภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป (๑๐ ตุลาคม / ๑๐ มกราคม / ๑๐ เมษายน) เพื่อกรมที่ดินจะได้นำข้อมูลดังกล่าวดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องตามอำนาจหน้าที่

๒.๒ กำหนดเป็นนโยบายการตรวจราชการให้กับผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ถือปฏิบัติว่าในการตรวจราชการขอให้ผู้ตรวจราชการจดทะเบียนรับโอนที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นว่าได้ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ หรือไม่ และพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือไม่ อย่างไร

๒.๓ ได้จัดทำเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว รวมทั้งมาตรการบังคับในการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวเป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษในฉบับเดียวกัน แจ้งเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงาน และให้สำนักงานที่ดินทุกจังหวัดประชาสัมพันธ์ให้ทราบทั่วกัน

๓. มาตรการความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน

๓.๑ การขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานที่ใกล้ชิดกับประชาชนและเป็นผู้ที่ทราบความเคลื่อนไหวเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินรวมทั้งการใช้ประโยชน์ในที่ดิน จึงได้มีหนังสือสั่งการถึงผู้ว่าราชการจังหวัดให้ขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้สอดส่องดูแลอีกทางหนึ่ง หากมีการซื้อขายที่ดิน ในท้องที่ของตนอย่างผิดปกติ หรือพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยอาศัยการจดทะเบียนสมรสหรือให้บุคคลอื่นถือครองที่ดินแทน ให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อตรวจสอบและรายงานกระทรวงมหาดไทยต่อไป

๓.๒ ขอความร่วมมือหน่วยงานที่ตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว คือ สภานายความ สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ดังนี้

(๑) กรณีสภานายความ ขอความอนุเคราะห์ให้สภานายความขอความร่วมมือไปยังสำนักงานที่ปรึกษาทนายความและทนายความ ให้ช่วยกลั่นกรองเรื่องที่มีโอกาสจะมีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยมีคนต่างด้าวและคนไทยร่วมมือกันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทน

(๒) กรณีสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และกรมสอบสวนคดีพิเศษ มีหนังสือขอความร่วมมือว่าในกรณีที่หน่วยงานดังกล่าวตรวจพบหรือมีข้อมูลว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ขอให้แจ้งกรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการจำหน่ายที่ดินและดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดต่อไป

(๓) กรณีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า มีหนังสือขอความร่วมมือว่าเมื่อตรวจสอบพบว่ามีนิติบุคคลรายใดซึ่งรับโอนที่ดินขณะที่เป็นนิติบุคคลไทย แต่ภายหลังได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจนมีสภาพเป็นนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา ๙๗ และ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอให้แจ้งกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบการถือครองที่ดินของนิติบุคคลเหล่านั้น เพื่อพิจารณาดำเนินการกับผู้กระทำความผิดตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายต่อไป

๔. มาตรการการลงโทษ

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

๔.๑ มาตรการเกี่ยวกับที่ดินโดยการบังคับให้จำหน่ายที่ดิน

โดยที่มาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” ซึ่งแสดงให้เห็นว่า แม้จะมีการจดทะเบียนให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และโดยหลักการแล้วย่อมเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากกฎหมายกำหนดมาตรการในการให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินแล้ว ประกอบศาลฎีกาได้วางแนวคำพิพากษาในเรื่องคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า การได้ที่ดินมาดังกล่าว หากใช้จะไม่มีผลใด ๆ เสียเลย คนต่างด้าวยังมีสิทธิได้รับผลตามบทบัญญัติ มาตรา ๙๔ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน ในอันที่จะจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นได้ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด หรืออธิบดีกรมที่ดินอาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้^๙ ดังนั้น กรณีจึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ อีก แต่คนต่างด้าวต้องจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

^๙ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๐๔๙/๒๕๕๔ แม้ผู้ตายเป็นคนต่างด้าวซึ่งที่ดินพิพาทและให้จำเลยเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทน ถือได้ว่าเป็นการได้ที่ดินพิพาทมาโดยไม่ชอบด้วย ป.ที่ดิน มาตรา ๘๖ แต่การได้ที่ดินพิพาทมาดังกล่าวก็หาใช่จะไม่มีผลใด ๆ เสียเลย เพราะผู้ตายยังมีสิทธิได้รับผลตามบทบัญญัติ มาตรา ๙๔ แห่ง ป.ที่ดิน ในอันที่จะจัดการจำหน่ายที่ดินพิพาทนั้นได้ภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด หรืออธิบดีกรมที่ดินอาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ กรณีต้องถือว่าตราป.ที่ดินของผู้ตายหรืออธิบดีกรมที่ดินยังไม่ได้จำหน่ายที่ดินพิพาท ที่ดินพิพาทจึงยังเป็นของผู้ตาย เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตาย ที่ดินพิพาทย่อมเป็นทรัพย์มรดกของผู้ตาย โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกจึงมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่โจทก์ หรือนำไปจำหน่ายตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๙๔ แล้วนำเงินมาแบ่งปันแก่ทายาทได้

๔.๒ มาตรการเกี่ยวกับตัวบุคคลโดยมีความผิดอาญาและถูกลงโทษตามกฎหมาย

(๑) การที่คนไทยให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่ามีได้ขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าว ไม่ว่าจะเป็นในลักษณะให้ถ้อยคำว่าเป็น โสใต หรือการให้ถ้อยคำว่าเป็นการซื้อที่ดินเพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง เป็นต้น หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่า แท้จริงแล้วเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ย่อมถือได้ว่าเป็นการแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และเป็นกรแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารมหาชนหรือเอกสารราชการ ซึ่งเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗

สำหรับความผิดตามมาตรา ๑๓๗ มีอายุความในการดำเนินคดี ๕ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๔) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และความผิดตามมาตรา ๒๖๗ มีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา ดังนั้น หากนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่มีการแจ้งข้อความแก่เจ้าพนักงานจนถึงปัจจุบัน คดียังไม่ขาดอายุความ เจ้าพนักงานที่ดินต้องทำการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีกับผู้กระทำผิดตามกฎหมาย

(๒) ความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ ฐานฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

กรณีนิติบุคคลได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความผิดตามมาตรา ๑๑๒ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

กรณีคนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล ตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ มีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

เกี่ยวกับเรื่องอายุความฟ้องร้องคดีตามมาตรา ๑๑๑ ฐานคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยฝ่าฝืนกฎหมาย เคยมีคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๔๒๙ - ๔๓๘/๒๕๐๖ พิพากษาว่า การที่คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว เป็นความผิดอันเกิดขึ้นครั้งหนึ่งคราวเดียว หากใช้เป็นความผิดต่อเนื่องกันไม่ ฉะนั้น อายุความฟ้องร้องคดีจึงต้องเริ่มนับหนึ่งแต่วันที่จำเลยกระทำการได้มาซึ่งที่ดินโดยฝ่าฝืนกฎหมาย เป็นต้นไป

อย่างไรก็ดี ตามแนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดินในปัจจุบัน ได้วางแนวทางปฏิบัติ สำหรับความผิดตามมาตรา ๑๑๑ และมาตรา ๑๑๓ ไว้ว่า มีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยระยะเวลาตั้งแต่วันที่คนต่างด้าวให้คนไทยถือครองที่ดินแทน หรือระยะเวลาตั้งแต่วันที่คนไทยถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว จนถึงวันที่ทำการจำหน่ายที่ดิน ถือว่าคนต่างด้าว ได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือคนไทยได้ครอบครองที่ดินแทนคนต่างด้าวอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น หากนับระยะเวลาที่ทำการจำหน่ายที่ดินไปแล้วจนถึงปัจจุบัน ยังอยู่ในระยะเวลา ๑๐ ปี คดีจึงยังไม่ขาดอายุความ เจ้าพนักงานที่ดินต้องทำการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีกับผู้กระทำผิดตามกฎหมาย

● บทสรุป

ปัญหาการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทยเป็นปัญหาที่ซับซ้อนและมีหลายแง่มุม โดยมีรากฐานมาจากความปรารถนาที่ต้องการปกป้องทรัพยากรที่ดินของประเทศ ในขณะที่เดียวกันก็ยิ่งต้องการประโยชน์จากการลงทุนของต่างประเทศด้วย แม้ว่าการรอบกฎหมายที่มีอยู่ปัจจุบันจะให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในการถือครองที่ดินในประเทศไทย แต่ก็มีข้อกำหนดข้อจำกัดเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวไว้หลายประการ ส่งผลให้มีการอาศัยช่องว่างทางกฎหมาย รวมถึงการใช้วิธีการหลีกเลี่ยงกฎหมายต่าง ๆ เพื่อให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนตลอดจนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจึงมีความจำเป็นที่จะต้องใช้ความละเอียดรอบคอบ และระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่ โดยการศึกษา ค้นคว้า กฎหมาย ระเบียบ หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามแนวทางที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินไว้วางไว้อย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณีคนต่างด้าวถือครองที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือเกิดกรณีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว แม้จะไม่สามารถป้องกันหรือแก้ไขปัญหาได้ทั้งหมด แต่อย่างน้อยที่สุด ย่อมสามารถลดการกระทำ ที่เป็นการผิดกฎหมาย รวมทั้งเป็นการป้องกันตัวเจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง มิให้ต้องถูกร้องเรียนหรือกล่าวหาเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งอาจส่งผลให้ต้องมีความผิด ไม่ว่าจะในทางวินัยหรือทางอาญาได้ เนื่องจากถือได้ว่า ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความละเอียดรอบคอบ และระมัดระวังอย่างที่สุดแล้ว



คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

โครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ในกรณีที่มีผู้จัดสรรที่ดินมิได้ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามนัยมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้หรือไม่

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๐๘/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๕

บทเฉพาะกาลตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติขึ้นโดยมีเจตนารมณ์ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ แต่ได้ละทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดทำขึ้น ทำให้สาธารณูปโภคดังกล่าวทรุดโทรม และขาดการดูแล บำรุงรักษา พระราชบัญญัติดังกล่าว จึงกำหนดบทเฉพาะกาลให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถที่จะยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษา ไปดูแลบำรุงรักษาต่อได้ โดยบทเฉพาะกาลตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติ ดังกล่าว ไม่ได้กำหนดเวลาเริ่มต้นของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ว่า จะต้องเกิดขึ้น ภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จตามมาตรา ๒๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ดังเช่นที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวแต่อย่างใด อีกทั้ง หากจะนำ กำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ มาใช้บังคับกับในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีพฤติการณ์ละเลย ไม่ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จถูกต้องครบถ้วนตามแผนผัง รายละเอียดโครงการที่ได้รับอนุญาต ทั้งยังได้ละทิ้ง หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการ อันเป็นสาธารณูปโภคที่ได้จัดทำไปแล้วบางส่วน โดยปล่อยให้ชำรุดทรุดโทรม ขาดการดูแลบำรุงรักษา ย่อมทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อน ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีพฤติการณ์ละเลยไม่ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จถูกต้องครบถ้วน ตามแผนผังรายละเอียดโครงการที่ได้รับอนุญาต ทั้งยังได้ละทิ้ง ปล่อยให้ชำรุดทรุดโทรม สาธารณูปโภคที่จัดทำไปแล้วบางส่วนให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานไม่ได้ ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค กรณีย่อมเข้าองค์ประกอบตามที่กำหนดไว้

ในมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่ง ของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ จะยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอดังกล่าวแล้ว จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๐ วรรคห้า วรรคหก และวรรคเจ็ด แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวต่อไป

● ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค ตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุง รักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์การดำเนินการ ตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนด ให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วยเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็น สาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศ ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับ โอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ใน การบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดิน แปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือ ที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือ ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาหากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้าน หรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุด

ปัญหาน้ำท่วมห้องชุดอันเกิดจากท่อรวมรับน้ำอุดตัน ใครจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหาย?

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๙๓/๒๕๔๓

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ บัญญัติว่า ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้ ฯลฯ กำหนดว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล วรรคสอง บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ จากบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าว ทรัพย์สินส่วนกลางถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดซึ่งมีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้น มาตรา ๓๓ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เมื่อสาเหตุที่น้ำท่วมห้องชุดเกิดจากน้ำฝนเอ่อล้นเพราะท่อรวมรับน้ำอุดตัน ซึ่งท่อระบายน้ำดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่ในความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดูแลให้ท่อระบายน้ำดังกล่าวระบายน้ำได้ตลอดเวลา การที่นิติบุคคลอาคารชุด ได้เก็บเงินค่ารักษาดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และได้ว่าจ้างบริษัทบริหารมาทำหน้าที่แทน แต่บริษัทดังกล่าวละเว้นหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อทำให้ท่อระบายน้ำอุดตันจนน้ำท่วมห้องชุด จึงเป็นกรณีทำละเมิดต่อเจ้าของห้องชุด และนิติบุคคลอาคารชุดต้องชำระค่าเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด

- **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์**

มาตรา ๔๒๐ ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น

- **พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑**

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้ ฯลฯ

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้



กฎของแรงดึงดูด

The Law of Attraction



อารมณ์ดี แล้วยังดึงดูดความสุข

รักตัวเอง แล้วยังดึงดูดความสัมพันธ์ที่ดี

ใจเย็น แล้วยังดึงดูดความราบรื่น

เห็นคุณค่าตัวเอง แล้วยังดึงดูดความสำเร็จ

เชื่อมั่นว่าตัวเองจะมีชีวิตที่ดี แล้วยังดึงดูดความมั่นคง

มองโลกในแง่บวก แล้วยังดึงดูดสิ่งดี ๆ



เพราะสมอง จะมองหา
สิ่งที่เรา อยากมองเห็น

เรียนรู้เรื่องกฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการเพิกถอนโฉนดที่ดิน เนื่องจากออกโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ แปลงอื่นที่มีตำแหน่ง ไม่ตรงกับที่ดินขอออกโฉนดที่ดิน และอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ

นางสาววิรัชญา กภาพย์แก้ว นิติกรปฏิบัติการ
นางสาวพรธิภา คำซ้ำโชติสกุล นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๒๙๑ และเลขที่ ๒๑๒๙๓ ตำบลขี้เหล็ก อำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ได้มาโดยการซื้อที่ดินทั้งสองแปลงมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจากสำนักงานบังคับคดีจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๒๘๙ ตำบลขี้เหล็ก อำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ได้มาโดยการซื้อที่ดินมาด้วยสุจริตและเสียค่าตอบแทนจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยผู้ฟ้องคดีทั้งสองมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๑ ต่อมาผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าว แต่พบว่ามีนายคำมูล คำวัง ได้ทำประโยชน์อยู่แล้ว จึงได้ฟ้องคดีแย้งขับไล่และเรียกค่าเสียหาย เป็นเหตุให้นายคำมูลฯ ร้องเรียนต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ ว่าตนถูกผู้ฟ้องคดีทั้งสองไล่ที่ทำการและโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีการตรวจสอบข้อเท็จจริงในกรณีดังกล่าวและมีการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หลังจากนั้นจึงได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒๙๘๙/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๔ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับเพราะโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๒๘๙ เลขที่ ๒๑๒๙๑ และเลขที่ ๒๑๒๙๓ ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากออกโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๒๙๓ เลขที่ ๒๔๙ และเลขที่ ๒๔๘ ตำบลขี้เหล็ก อำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นหลักฐานของที่ดินแปลงอื่นและเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าแม่แตง” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๙๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ เต็มทั้งแปลง ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเห็นว่า พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบและพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมาย แต่ประมาทเลินเล่อไม่ได้ใช้ความระมัดระวังในการออกเอกสารสิทธิ โดยไม่ตรวจสอบเอกสารสิทธิต่าง ๆ ให้รอบคอบก่อนออกโฉนดที่ดิน หากได้ตรวจสอบโดยใช้ความระมัดระวังตามวิสัยและพฤติการณ์ย่อมพบว่าที่ดินดังกล่าวออกโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ แปลงอื่นและอยู่ในพื้นที่เขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งเป็นสาเหตุให้มีคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงและเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้รับความเสียหายโดยตรงจากการออกโฉนดที่ดินและการเพิกถอนโฉนดที่ดิน จึงนำคดีมาฟ้องขอให้ศาลพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระเงินค่าซื้อที่ดิน และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองรวมเป็นเงินจำนวน ๔๓๓,๘๒๓ บาท พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น (เนื่องจากเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยใหม่ตามกฎหมาย) โดยพิจารณาแล้ว เห็นว่า ในการออกโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับดังกล่าว เป็นการออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ขอออกโฉนดที่ดินอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๒๔๙ เลขที่ ๒๙๔ และเลขที่ ๒๔๘ เพื่อเป็นหลักฐานยืนยันว่าตนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงที่ขอออกโฉนดที่ดิน ดังนั้น ก่อนที่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงย่อมมีอำนาจต้องตรวจสอบหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ทั้งสามแปลง ที่ผู้ขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้อาศัยเป็นหลักฐานว่า ผู้ขอเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองและเอกสารหลักฐานอื่น ๆ รวมทั้งที่ตั้งของที่ดินดังกล่าว และต้องตรวจสอบที่ดินแปลงข้างเคียงว่าสอดคล้องสัมพันธ์กันหรือไม่ เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาในการออกโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับด้วยความระมัดระวังตามวิสัยของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินตามโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับและที่ดินแปลงข้างเคียงไม่มีหลักฐานแปลงใดสอดคล้องสัมพันธ์กันเลยและสภาพการทำประโยชน์ของที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวในขณะที่แจ้งการครอบครอง กับในเวลาที่ทำกรรังวัดออกโฉนดที่ดินไม่ตรงกัน อีกทั้งพบว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าแม่แดง” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๙๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ เต็มทั้งแปลง และไม่เป็นพื้นที่ที่ได้เพิกถอนออกจากป่าสงวนแห่งชาติ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙๒๔ (พ.ศ. ๒๕๒๓) โดยศาลเห็นได้ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดิน ย่อมต้องรู้ว่าหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่ผู้ขอนำมาอาศัยเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินสามฉบับ มีตำแหน่งไม่ตรงกับที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินและที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าว อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าแม่แดง” เต็มทั้งแปลง ซึ่งต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบข้อ ๘ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๒๘๙ เลขที่ ๒๑๒๙๑ และเลขที่ ๒๑๒๙๓ ให้แก่ผู้ขอ ทั้งที่ย่อมรู้ว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินดังกล่าว เป็นกรณีที่ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ พฤติการณ์จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความจงใจในการออกโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อเพิกถอนโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับเนื่องจากเป็นโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้รับความเสียหายจากการไม่ได้รับกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินโดยชอบ ความเสียหายที่เกิดแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองดังกล่าว จึงเป็นผลโดยตรงจากการที่เจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความจงใจในการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสอง ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีจึงต้องรับผิดชอบผู้ฟ้องคดีทั้งสองในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ พิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระค่าซื้อที่ดินและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินตามโฉนดที่ดินทั้งสามแปลง โดยให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นเงินจำนวน ๒๕๑,๙๒๕.๔๕ บาท พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย และชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เป็นเงินจำนวน ๙๓,๙๐๔.๓๘ บาท พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๔๘/๒๕๕๓ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๐๙๔/๒๕๖๖)

แพคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>เนื่องจากการออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายที่ผู้ขอเป็นหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) มาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินทั้งสามฉบับมีตำแหน่งไม่ตรงกับที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดิน และที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าแม่แดง” เต็มทั้งแปลง ซึ่งต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบข้อ ๘ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดินดังกล่าว ให้แก่ผู้ขอทั้งที่ย่อมรู้ว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินดังกล่าว เป็นกรณีที่ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้พฤติการณ์จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความจงใจในการออกโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นเหตุให้มีการเพิกถอนโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงในภายหลัง และเกิดความเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสอง</p>	<p>เจ้าหน้าที่ควรปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามรูปแบบขั้นตอน วิธีการ ตามระเบียบ และกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมทั้งต้องใช้ความรอบคอบและความระมัดระวัง ในการออกเอกสารสิทธิ มิให้เกิดความผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือมิชอบด้วยกฎหมาย</p>



เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการจดทะเบียน โดยระบุเนื้อที่ดินผิดพลาด

นางสาวภัทรกัญย์ เกตุนาคนิติกกรปฏิบัติกร
นางสาวพรธริภา ตำข้าโชติสกุล นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ เนื้อที่ ๔ ไร่ ๓ งาน ๖๐ ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๑๑๗ เนื้อที่ ๓ ไร่ ๒ งาน ๔ ตารางวา ทั้งสองแปลงตั้งอยู่ที่ตำบลบางละมุง อำเภอ บางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยซื้อจากจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต่อมาเมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๔ ผู้ฟ้องคดี ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้งสองแปลงกับบริษัท พี.เอ็ม.กรุ๊ป เรียลเอสเตท จำกัด โดยมีข้อสัญญาว่า หากมีการรังวัดสอบเขตที่ดินในภายหลังแล้ว ที่ดินตามสัญญามีเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ผู้จะซื้อและผู้จะขาย ตกลงคิดราคาเพิ่มขึ้นหรือลดราคาที่ดินลงตารางละ ๒,๗๕๐ บาท และเมื่อวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๔ ผู้ฟ้องคดีได้จดทะเบียนขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวให้แก่บริษัท พี.เอ็ม. กรุ๊ป เรียลเอสเตท จำกัด โดยบริษัทฯ ได้ชำระเงินตามจำนวนเนื้อที่รวมเป็นเงิน ๑๓,๖๕๐,๐๐๐ บาท ต่อมาบริษัทฯ ได้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน ทั้งสองแปลง พบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ มีเนื้อที่จริงเพียง ๗ ไร่ ๓ งาน ๖๕ ตารางวา และโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๒๑๑๗ มีเนื้อที่คงเดิม ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๕ บริษัท พี.เอ็ม.กรุ๊ป เรียลเอสเตท จำกัด เป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้ฟ้องคดีเป็นจำเลยต่อศาลจังหวัดพัทยา เรียกให้ผู้ฟ้องคดีคืนเงินค่าเสียหายรวมเป็นเงิน จำนวน ๒,๖๐๙,๘๐๙.๒๐ บาท ผู้ฟ้องคดีกับบริษัทฯ ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดยผู้ฟ้องคดี ได้ชำระเงินให้แก่บริษัทฯ จำนวน ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท และศาลจังหวัดพัทยาได้มีคำพิพากษาตามยอม ผู้ฟ้องคดี เห็นว่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง ได้ทำการรังวัดและออกโฉนดที่ดินโดยได้ระบุจำนวน เนื้อที่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ ผิดพลาด เนื่องจากเมื่อแบ่งแยกที่ดินออกเป็นสามแปลงแล้ว โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๒๑๑๐ แปลงเดิมจะเหลือเนื้อที่เพียง ๗ ไร่ ๓ งาน ๖๕ ตารางวา แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุจำนวน เนื้อที่เป็น ๔ ไร่ ๓ งาน ๖๐ ตารางวา เกินจากเนื้อที่จริง จำนวน ๓ งาน ๙๕ ตารางวา เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ มาขายฝากให้แก่ผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๓๕ จึงคิดราคาเต็ม ตามจำนวนเนื้อที่ ๔ ไร่ ๓ งาน ๖๐ ตารางวา ดังนั้น การกระทำของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ถือเป็นการกระทำที่ผิดพลาดอย่างร้ายแรงและเป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ขายฝากที่ดิน ที่ระบุเนื้อที่ผิดพลาดดังกล่าวให้แก่ผู้ฟ้องคดีโดยรับเงินไปเต็มตามจำนวนของเนื้อที่ระบุในโฉนดที่ดินทั้งสองแปลง เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดี

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ได้ดำเนินการ ตรวจสอบรายการทางทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ ด้วยความรอบคอบอันเป็นการไม่ใช้ความระมัดระวัง ตามวิสัยและพฤติการณ์ของผู้ที่มีวิชาชีพดังกล่าว ทำให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ มีเนื้อที่เพิ่มขึ้นจำนวน ๓ งาน ๙๕ ตารางวา หรือจำนวน ๓๙๕ ตารางวา เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายในส่วนที่จดยกรายการ ในสารบัญ จดทะเบียนผิดพลาดจำนวน ๓๙๕ ตารางวา เป็นเงิน ๔๔๓,๙๕๐ บาท การกระทำของเจ้าหน้าที่ของ

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นการกระทำละเมิดตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดี ดังนั้น เมื่อเจ้าหน้าที่ในสังกัดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งเป็นหน่วยงานต้นสังกัดจึงต้องรับผิดชอบในผลแห่งละเมิดดังกล่าวตามนัยมาตรา ๕ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ อย่างไรก็ตาม เมื่อปรากฏว่าในวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๒๘ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ และเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้จดทะเบียนโอนหลังสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ โดยคลาดเคลื่อนที่เห็นได้อย่างชัดเจน ซึ่งวิญญูชนสามารถมองเห็นความคลาดเคลื่อนของจำนวนที่ดินที่เหลือของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ ว่าเกิดจากการคำนวณที่ผิดพลาดของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ประกอบกับเมื่อผู้ฟ้องคดีได้รับข้อผูกมัดที่ดินตั้งแต่วันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๓๕ และขายที่ดินเมื่อวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๕ ผู้ฟ้องคดีจึงมีระยะเวลานานพอสมควรที่จะพบเห็นความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในจำนวนที่ดิน การที่ผู้ฟ้องคดีทำสัญญาซื้อขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๑๐ ให้กับบริษัทฯ ต่อไป ทั้งที่ทราบว่าเป็นที่ดินไม่ถูกต้อง ผู้ฟ้องคดีจึงมีส่วนร่วมในความเสียหายที่เกิดขึ้นเช่นกัน และเมื่อที่ดินจำนวน ๓๙๕ ตารางวา เป็นที่ดินที่มีการคัดลอกเนื้อที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อน ดังนั้น ที่ดินจำนวน ๓๙๕ ตารางวา จึงไม่มีอยู่จริงและไม่ก่อให้เกิดการครอบครองในเนื้อที่ดินดังกล่าว จึงไม่มีเหตุผลใดที่ผู้ฟ้องคดีควรจะได้รับภาระชดใช้ค่าเสียหายเป็นผลกำไรหรือมีสิทธิเรียกร้องค่าที่ดินจำนวน ๓๙๕ ตารางวา ในราคาตารางวาละ ๒,๗๕๐ บาท และในส่วนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อุทธรณ์ว่า ผู้ฟ้องคดีได้ลงนามในบันทึกทำสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๓๕ ระหว่างผู้ฟ้องคดีกับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นั้นเห็นว่าข้อผูกพันความรับผิดตามบันทึกทำสัญญาดังกล่าวเป็นคุณละการกระทำละเมิดซึ่งเป็นมูลเหตุแห่งการฟ้องคดีนี้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่อาจยกข้ออ้างดังกล่าวขึ้นปฏิเสธความรับผิดได้ การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๔๔๓,๙๘๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของจำนวนเงินดังกล่าวนับแต่วันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ทั้งนี้ ให้ชำระให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด คืบค่าธรรมเนียมศาลบางส่วนตามส่วนแห่งการชนะคดีให้ผู้ฟ้องคดี ค่าขออื่นให้ยก นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วยบางส่วน

พิพากษาแก้คำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชำระเงินให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๓๓๘,๓๘๐.๘๗ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของเงินจำนวน ๓๓๒,๙๘๕ บาท นับตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๖ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๔ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยใหม่ที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาซึ่งออกตามความในมาตรา ๗ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ ๒ ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๔ เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ ทั้งนี้ ให้ชำระให้แล้วเสร็จภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด คืบค่าธรรมเนียมศาลในศาลปกครองชั้นต้นบางส่วนตามส่วนของการชนะคดีให้แก่ผู้ฟ้องคดี และคืบค่าธรรมเนียมศาลในชั้นอุทธรณ์บางส่วนตามส่วนของการชนะคดีให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กับคืบค่าธรรมเนียมศาลในชั้นอุทธรณ์ที่ผู้ฟ้องคดี ชำระไว้เกินเป็นเงินจำนวน ๗,๔๘๘ บาท ให้แก่ผู้ฟ้องคดี (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๖๙๔/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๖๔/๒๕๖๖)

แพ่งคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รับผิดชอบประเภทแบ่งแยกในนามเดิมโดยไม่ตรวจสอบอย่างละเอียดรอบคอบ จึงเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย</p>	<p>เจ้าหน้าที่ควรปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังในการจดทะเบียน เนื่องจากมีผลกระทบต่อประชาชนผู้ถือครอง และเมื่อมีการเพิกถอนในภายหลังย่อมก่อให้เกิดความเสียหายต่อกรรมที่ดินเป็นอันมาก</p>





ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๑๒๒๖๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๓๐๗๔๓ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๙

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๖/ว ๐๗๒๘๒ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๔

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง
๒. เกณฑ์มาตรฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พร้อมตัวอย่าง
๓. แบบประมาณการค่าใช้จ่ายในการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑-๒ ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง โดยมีหลักการสำคัญว่า ให้อนุโลมถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ หมวด ๑ ข้อ ๕ กับคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๕๘/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๐๑ เรื่อง ระเบียบปฏิบัติในการรังวัดทำแผนที่และการระวางแนวเขตที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันซึ่งเกิดขึ้นโดยสภาพ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจากปัจจุบันได้มีระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖ ยกเลิกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑-๒ แล้วปรับปรุงแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ดังนี้

๑. ให้ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินสาธารณประโยชน์ แจ้งเป็นหนังสือมายังสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อขอความร่วมมือให้สำนักงานที่ดินจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ โดยถือหนังสือขอความร่วมมือเป็นคำขอ

๒. การรังวัดตรวจสอบให้ถือแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖ หมวด ๑ ข้อ ๘ กับคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๕๘/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๐๑ เรื่อง ระเบียบปฏิบัติในการรังวัดทำแผนที่และการระวางแนวเขตที่ดินอันเป็น

/สาธารณ...

- ๒ -

สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันซึ่งเกิดขึ้นโดยสภาพ ส่วนการปักหลักเขตที่ดิน ให้ใช้หลักไม้ปักแทน ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเห็นว่า แนวเขตไม่ถูกต้องหรือเหลื่อมล้ำที่ดินของตน ให้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขต/ตรวจสอบเนื้อที่ที่ดินหรือใช้สิทธิทางศาลเพื่อดำเนินการพิสูจน์สิทธิในที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ในการรังวัดมีอำนาจที่จะเข้าไปในที่ดินข้างเคียงเพื่อประโยชน์ในการรังวัดได้ ตามมาตรา ๖๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้เจ้าของที่ดินข้างเคียงจะมีไต่ยื่นคำขอรังวัดก็ตาม

๓. กรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด และกรณีที่ไม่สามารถติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงอีกครั้งหนึ่ง ตามแนวทางกฎกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕ ข้อ ๓ และข้อ ๔ ตามแบบหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

๔. เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ ให้แจ้งผลการรังวัดให้ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินสาธารณประโยชน์ทราบ เพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่

๕. การดำเนินการดังกล่าว ให้ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินสาธารณประโยชน์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรังวัดตามเกณฑ์ที่กำหนด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

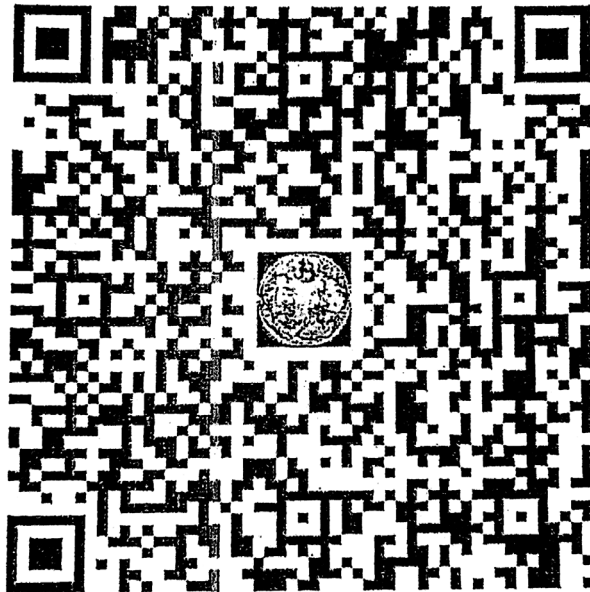
สำนักจัดการที่ดินของรัฐ

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๔๔ - ๔๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๐๑

เอกสารแนบท้ายหนังสือกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๑๔๒๘๔ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓



สิ่งที่แนบมาด้วย



ที่

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

เรียน

ด้วย.....

ได้ขอ.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการ.....เสร็จแล้ว

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ปรากฏว่าที่สาธารณประโยชน์แปลงนี้มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินของท่าน

แต่เนื่องจาก.....

ฉะนั้น จึงขอให้ท่านไปตรวจสอบแนวเขตที่ดินของท่านว่า ตามที่ผู้ขอพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการ.....ไว้แล้วนั้น จะเป็นการถูกต้องหรือเหลื่อมล้ำแนวเขตที่ดินของท่านหรือไม่ ทั้งนี้ หากเห็นว่าไม่เป็นการถูกต้องหรือเหลื่อมล้ำแนวเขตที่ดินของท่าน ท่านสามารถยื่นคำขอรังวัดสอบเขต/ตรวจสอบเนื้อที่ที่ดินของท่านหรือไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อดำเนินการพิสูจน์สิทธิในที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

ตำแหน่ง.....

ฝ่ายรังวัด โทร.....

นายช่างรังวัด นาย..... โทร.....

(ลำดับรับเรื่อง.....วันที่.....ร.ว. ๑๒.....)

**เกณฑ์มาตรฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์
ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง**

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้จัดทำประมาณการค่าใช้จ่ายโดยคำนึงถึงจำนวนและขนาดพื้นที่ของที่ดินแปลงข้างเคียงที่ติดกับที่ดินสาธารณประโยชน์ ซึ่งต้องทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตเป็นหลัก โดยให้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรังวัด ดังนี้

๑. ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากจำนวนที่ดินแปลงข้างเคียง ซึ่งติดกับที่ดินที่ขอรังวัด โดยกำหนดให้ข้างเคียง จำนวน ๕ แปลง ต่อ ๑ วันทำการ

๑.๑ หากพบว่าที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงใด ซึ่งมีเอกสารสิทธิที่ดินมีเนื้อที่มากกว่า ๕ ไร่ ให้ประมาณการค่าใช้จ่ายเพิ่มตามจำนวนแปลง แปลงละ ๑ วันทำการ

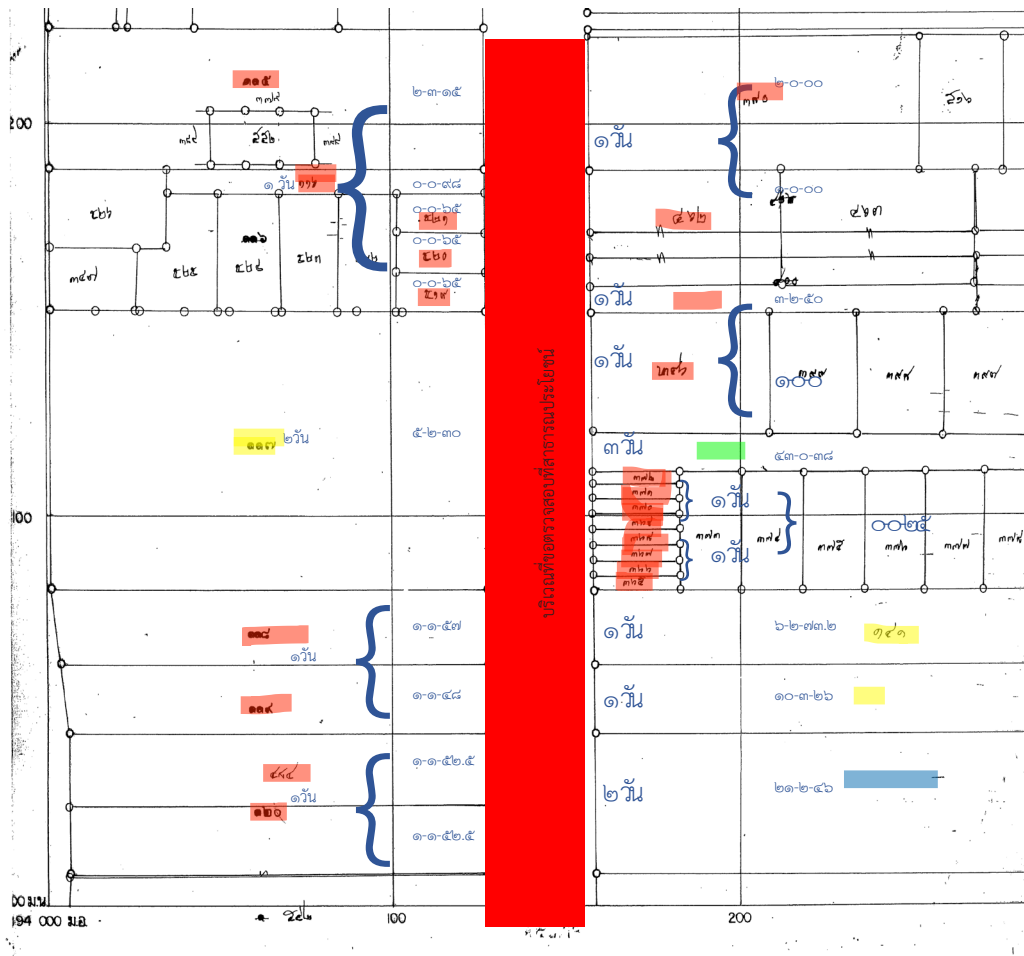
๑.๒ หากพบว่าที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงใด ซึ่งมีเอกสารสิทธิในที่ดินมีเนื้อที่มากกว่า ๑๕ ไร่ ให้ประมาณการค่าใช้จ่ายเพิ่มตามจำนวนแปลง แปลงละ ๒ วันทำการ

๑.๓ หากพบว่าที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงใด ซึ่งมีเอกสารสิทธิในที่ดินมีเนื้อที่มากกว่า ๓๐ ไร่ ให้ประมาณการค่าใช้จ่ายเพิ่มตามจำนวนแปลง แปลงละ ๓ วันทำการ

๑.๔ หากพบว่าที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงใด ซึ่งมีเอกสารสิทธิในที่ดินมีเนื้อที่มากกว่า ๕๐ ไร่ ให้ประมาณการค่าใช้จ่ายเพิ่มตามจำนวนแปลง แปลงละ ๔ วันทำการ

๒. ค่าใช้จ่ายในการรังวัด ให้เบิกจ่ายตามที่จำเป็นและใช้จ่ายจริง

ตัวอย่างเกณฑ์มาตรฐานการประมาณค่าใช้จ่ายในการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณสุขประโยชน์



ตัวอย่างการประมาณการค่าใช้จ่ายในการรังวัด

๑. ที่ดินข้างเคียงที่ติดกับที่สาธารณสุขประโยชน์ที่ทำการรังวัด จำนวน ๒๖ แปลง คิดเป็น ๕ วันทำการ
๒. หากมีเนื้อที่ของแปลงที่ดินข้างเคียง ๕-๑๕ ไร่ ที่ติดกับที่สาธารณสุขประโยชน์ที่ทำการรังวัด จำนวน ๓ แปลง คิดเป็น ๓ วันทำการ ■
๓. หากมีเนื้อที่ของแปลงที่ดินข้างเคียง ๑๕-๓๐ ไร่ ที่ติดกับที่สาธารณสุขประโยชน์ที่ทำการรังวัด จำนวน ๑ แปลง คิดเป็น ๒ วันทำการ ■
๔. หากมีเนื้อที่ของแปลงที่ดินข้างเคียง ๓๐-๕๐ ไร่ ที่ติดกับที่สาธารณสุขประโยชน์ที่ทำการรังวัด จำนวน ๑ แปลง คิดเป็น ๓ วันทำการ ■

ดังนั้น วันทำการที่ใช้ประกอบในการแจ้งประมาณการค่าใช้จ่าย = ๕+๓+๒+๓ = ๑๓ วันทำการ

แบบประมาณการค่าใช้จ่าย

ในการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (โดยช่างรังวัดสำนักงานที่ดิน)

ที่สาธารณประโยชน์ ประเภท.....แปลง.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....มีที่ดินแปลงข้างเคียงที่ต้องตรวจสอบ จำนวน.....แปลง

คิดเป็นประมาณการค่าใช้จ่าย จำนวน.....บาท

๑. ค่าจ้างชั่วคราว

คนงานรังวัด.....คน วันละ.....บาท ต่อคน จำนวน.....วัน

เป็นเงิน.....บาท

รวมค่าจ้าง.....บาท

๒. ค่าตอบแทน ใช้สอย และวัสดุ

ค่าพาหนะเดินทางประจำวันทำการ วันละ.....บาท จำนวน.....วัน

เป็นเงิน.....บาท

ค่าป่วยกาอุปกรณ์เครื่องมือช่างและรับรองแนวเขตที่ดิน วันละ.....บาท จำนวน.....วัน

๓. ค่าส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง (ไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ) จำนวน.....ฉบับ

เป็นเงิน.....บาท

รวมทั้งสิ้น.....บาท

ลงชื่อ.....หัวหน้างานรังวัด

ลงชื่อ.....ผู้ประมาณการ

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจประมาณการ

*หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการรังวัดอาจเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่จำเป็นและใช้จ่ายจริง

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๗๗๕๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๗

เรื่อง มาตราการช่วยเหลือประชาชน กรณีการได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตภัยอื่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๖๐๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยได้ส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒ ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้ประชาชนผู้ได้รับความเสียหายได้รับสิทธิประโยชน์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตภัยอื่น ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนจำนอง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) เพื่อแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า เนื่องจากขณะนี้เกิดสถานการณ์น้ำท่วม และน้ำป่าไหลหลากเฉียบพลันในพื้นที่หลายจังหวัด ทำให้ประชาชนได้รับผลกระทบจากอุทกภัยดังกล่าว ดังนั้น เพื่อเป็นการช่วยเหลือประชาชนผู้ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย จึงขอให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินในพื้นที่ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบและเข้าใจถึงสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนจำนอง ตามกฎกระทรวงและระเบียบกระทรวงมหาดไทย ดังกล่าว พร้อมทั้งประสานงานและให้คำแนะนำแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกหนังสือรับรองสิทธิรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้สามารถดำเนินการได้อย่างถูกต้อง และรวดเร็วต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ - ๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย

คำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับระเบียบกระทรวงมหาดไทย
ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อ
เพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตถภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๖๒

ผู้ที่ได้รับสิทธิ	- บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลซึ่งได้รับความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตถภัยอื่น โดยผู้นั้นมีได้จิตใจก่อให้เกิดขึ้น
สิทธิที่ได้รับ	- ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตถภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักฐานที่รัฐมนตรีกำหนด (หนังสือรับรอง) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๑ (จากเดิมอัตราร้อยละ ๑)
การยื่นเรื่อง เพื่อขอหนังสือรับรอง	- ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องที่ที่เกิดภัยภายในกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่ภัยนั้นได้สิ้นสุดลง มิฉะนั้นจะสิ้นสิทธิการได้รับประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียม
พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ออกหนังสือรับรอง	- (๑) นายกองคํการบริหารส่วนตำบล ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล (๒) นายกเทศมนตรี ในเขตเทศบาล (๓) นายกองคํการบริหารส่วนจังหวัด ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด (๔) ปลัดเมืองพัทยา ในเขตเมืองพัทยา (๕) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร
หลักฐานประกอบ คำขอหนังสือรับรอง	- <u>กรณีผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา</u> (๑) บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตร หรือหลักฐานอื่นใดของทางราชการที่มีรูปถ่ายสามารถแสดงตนได้ (๒) ทะเบียนบ้าน (๓) โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอเป็นเจ้าของของสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกจากที่ดิน (๔) หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี) (๕) โครงการฟื้นฟูความเสียหายในสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตถภัยอื่น ซึ่งเป็นโครงการที่จัดทำขึ้นเพื่อเสนอต่อผู้รับจำนอง โดยจะต้องแสดงรายละเอียดการดำเนินการฟื้นฟูความเสียหาย ประเมินการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการแล้วเสร็จ

- ๒ -

- (๖) หลักฐานและรายละเอียดอื่นที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรตามความจำเป็น
- กรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคล ต้องมีหลักฐานดังนี้ด้วย
- (ก) หนังสือรับรองว่าได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (ข) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ตราสารจัดตั้งนิติบุคคล
- (ค) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคลนั้น
- หลักเกณฑ์การพิจารณา
ระยะเวลาและขั้นตอน
ดำเนินการ
- (๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกหนังสือรับรองจะตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร ตรวจสอบสถานที่ที่เกิดภัยและรับฟังพยานหลักฐานพยานบุคคล เพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงว่า ผู้ขอได้รับความเสียหายจริงหรือไม่ ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ
- (๒) หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า ผู้ขอเสียหายจริงและประสงค์จะฟื้นฟูความเสียหาย จะออกหนังสือรับรองให้แก่ผู้ขอภายใน ๗ วัน นับแต่ตรวจสอบเสร็จ
- (๓) หากเห็นว่า ผู้ขอไม่ควรได้รับประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมนั้น จะแจ้งให้ผู้ขอทราบภายใน ๗ วัน โดยผู้ขอมีสิทธิอุทธรณ์ได้ที่ดินตั้งภายในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ที่ดินที่ตั้งในจังหวัดอื่น ๆ อุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการจังหวัดภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้งผล
- การใช้สิทธิลด
ค่าธรรมเนียม
- ผู้ขอต้องแนบหนังสือรับรองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ข้างต้นไปพร้อมกับการขอจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- ระยะเวลาการใช้สิทธิ
ตามหนังสือรับรอง
- ต้องใช้หนังสือรับรองและขอจดทะเบียนจำนองให้แล้วเสร็จภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ออกหนังสือรับรอง มิฉะนั้น จะสิ้นสิทธิที่จะได้รับประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียม

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

มาตรการช่วยเหลือประชาชน
ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย ของกรมที่ดิน

1 สิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียม
การจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อ
เพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย เหลือร้อยละ 0.01

2 เร่งรัดสอบเขตที่ดิน
กรณีแนวเขตและหลักเขตสูญหาย
เพื่อสนับสนุนการจัดทำโครงการสอบเขตทั้งตำบล

3 ออกใบแทน กรณีโฉนดที่ดินสูญหาย

กรมที่ดิน Fanpage | กรมที่ดิน | กรมที่ดิน Channel | DOL-PR | @SmartLands

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๙๔๒๐



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒ กันยายน ๒๕๖๗

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างอิง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๕๕๙๙ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติและส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง และเป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๖ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน รวมทั้งสิ้น ๔ ฉบับ จึงทำให้มีระเบียบดังกล่าวหลายฉบับ ส่งผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่เกิดความสับสนในการปฏิบัติงาน ทำให้การปฏิบัติงานไม่สะดวก เกิดความล่าช้า และไม่เป็นแนวทางเดียวกัน ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถใช้ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวในการปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน เกิดความสะดวก รวดเร็ว และถือปฏิบัติแนวทางเดียวกัน สามารถให้บริการประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด กรมที่ดินจึงได้นำ ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวมารวมให้เป็นฉบับเดียวกัน โดยนำข้อที่แก้ไขใหม่มาแทนข้อที่ถูกยกเลิกไปแล้ว พร้อมหมายเหตุที่มาของการแก้ไขเพิ่มเติมแต่ละข้อว่าแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินฯ ฉบับใด ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติแนวทางเดียวกันต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร

และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖

(แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖) *, **, ***

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง สะดวก รวดเร็ว และเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๗

(๒) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๐๐

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๓๘๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๐๐

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๖๘๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๑๔

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๑๐๐๐ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๑๔

(๖) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ พ.ศ. ๒๕๒๕

/(๗) หนังสือ...

*ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

**ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐

***ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

- ๒ -

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๙๗๗๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๒๕

(๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๗๘๖๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๕

(๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๘๙๖๗ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๘

(๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๒๔๘๖ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๙

(๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๘๓๘๒ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๙

(๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๓๗๓ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๐

(๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๑๖๓ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๗

(๑๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๘๗๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๙

(๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๐๙ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐

(๑๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๐๒๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๐

(๑๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๔๑๔๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๕๓

(๑๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๓๗๘ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๕

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“หลักฐานทะเบียนที่ดิน” หมายความว่า เอกสารเกี่ยวกับที่ดินซึ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐได้จัดทำขึ้นไว้เป็นหลักฐาน และเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดินที่เก็บไว้เป็นหลักฐาน ตลอดจนให้หมายความรวมถึงเอกสารต่าง ๆ ของอาคารชุดและห้องชุดด้วย

“การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน” หมายความว่า การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่ผู้ขอทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เครื่องหมายที่ดิน หรือที่ผู้ขอสามารถระบุที่ตั้งของที่ดินได้ชัดเจนว่าอยู่ที่ใด โดยผู้ขอต้องการทราบว่าที่ดินดังกล่าวปัจจุบันมีชื่อบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ได้ที่ดินมาอย่างไร เมื่อใด มีภาระผูกพันหรือไม่ มีการยึดหรืออายัดตามกฎหมายใดหรือไม่ และได้มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด รวมทั้งขอทราบเกี่ยวกับเอกสารหลักฐานทะเบียนที่ดินที่เกี่ยวข้อง

“การตรวจสอบหลักทรัพย์” หมายความว่า การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่ผู้ขอทราบเฉพาะชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล แต่ไม่ทราบรายละเอียดหรือเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยผู้ขอต้องการทราบว่าบุคคลหรือนิติบุคคลใด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใด และให้หมายความรวมถึงห้องชุดด้วย

“หน่วยงานของรัฐ” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่น และมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา ยกเว้นรัฐวิสาหกิจประเภทธนาคาร และให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร

ส่วนที่ ๑

การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร

ข้อ ๗ ผู้ใดมีความประสงค์ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสาร เกี่ยวกับหลักฐานทะเบียนที่ดินแปลงใด ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และแจ้งเหตุผลที่ขอคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร พร้อมทั้งเครื่องหมายที่ดินหรือข้อความเท่าที่ผู้ขอสามารถแจ้งให้ทราบถึงที่ตั้งของที่ดินแปลงนั้น มีความประสงค์จะขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือขอคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารใด เพื่อประโยชน์อะไร และจะให้รับรองเอกสารด้วยหรือไม่

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ว่าผู้ขอต้องการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ของที่ดินแปลงใด เพื่อต้องการทราบเกี่ยวกับเรื่องใด หรือคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารใด เพื่อประโยชน์อะไร แล้วพิจารณาเปิดเผยหลักฐานทะเบียนที่ดิน โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสาร ของราชการ พ.ศ. ๒๕๕๐

กรณีขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หากตรวจพบว่าหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทอื่นไปแล้ว เช่น สค. ๑ ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกเป็นโฉนดที่ดินไปแล้ว เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบด้วย

หากสอบสวนแล้วเห็นว่าไม่อาจเปิดเผยหลักฐานทะเบียนที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ หรือเป็นเรื่องที่ไม่มีกฎหมายให้กระทำได้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับดำเนินการตามคำขอพร้อมแจ้งเหตุผลและสิทธิการอุทธรณ์ ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้ผู้ขอทราบ

การสั่งการเกี่ยวกับการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้มีอำนาจสั่งการ

ข้อ ๙ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารให้แก่ผู้ใดโดยไม่มีคำขอ

ข้อ ๑๐ การขอตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นเอกสารมหาชน บุคคลทั่วไป ขอตรวจสอบได้ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยให้ระบุหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จะขอตรวจสอบให้ชัดเจน หากไม่สามารถระบุให้ชัดเจนได้ก็ไม่อาจให้ตรวจสอบได้

/ข้อ ๑๑ การขอตรวจ...

- ๔ -

ข้อ ๑๑ การขอตรวจ ขอดัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสารต่าง ๆ หากเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับประชาชนและไม่ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ หรือเป็นเอกสารที่มีลายมือชื่อของเจ้าของที่ดินหรือคู่กรณี ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีเหตุผลอันสมควรในการขอดำเนินการพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถอนุญาตผู้ขอให้ขอตรวจ ขอดัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสารนั้นได้ทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่เห็นสมควร โดยผู้ขอไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหรือเอกสารนั้น

กรณีขอถ่ายสำเนาหนังสือมอบอำนาจ ซึ่งมีรายละเอียดการมอบอำนาจ ลายมือชื่อผู้มอบอำนาจ และความเห็นของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจไม่ถือเป็นความลับ ให้ถ่ายและรับรองสำเนาเอกสารหนังสือมอบอำนาจนั้นได้ ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าอาจจะก่อให้เกิดความเสียหาย ให้ใช้ดุลยพินิจสั่งการตามที่เห็นสมควรภายใต้พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

ข้อ ๑๒ กรณีขอถ่ายหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่เก็บไว้ในสารบบให้แจ้งผู้ขอไปดำเนินการขอถ่ายสำเนาเอกสารจากหน่วยงานซึ่งเป็นผู้ออกเอกสารนั้นโดยตรง เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นที่ต้องใช้สำเนาหลักฐานดังกล่าว เช่น ผู้ขออ้างว่ามีกรปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน เป็นต้น

ข้อ ๑๓ กรณีที่สำนักงานที่ดินไม่มีเครื่องถ่ายเอกสารไว้บริการสำหรับประชาชนในสำนักงานที่ดิน ให้ผู้ขอที่จะขอถ่ายเอกสารพร้อมกับพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินนำเอกสารไปถ่ายสำเนานอกสำนักงานที่ดินได้ โดยต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ แล้วแต่กรณี และให้ผู้ขอเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายและค่าถ่ายสำเนาเอกสารเอง

ข้อ ๑๔ กรณีที่ผู้ขอประสงค์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับรองสำเนาเอกสาร ก่อนที่จะรับรองสำเนาเอกสารให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสำเนาเอกสารว่ามีความชัดเจน ครบถ้วน ถูกต้องตรงกับเอกสารที่ขอให้รับรองหรือไม่

การรับรองสำเนาเอกสารให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง พร้อมระบุชื่อตำแหน่ง และวัน เดือน ปี ทุกแผ่นทุกหน้า

ข้อ ๑๕ กรณีการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอดัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสารและสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามหมวด ๔ ของระเบียบนี้

ส่วนที่ ๒

หน่วยงานของรัฐ ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอดัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร

ข้อ ๑๖ กรณีหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย แจ้งให้ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และจัดส่งเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ในกรณีที่ตรวจพบให้จัดส่งแต่สำเนาเอกสาร ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรองสำเนา

/ว่าถูกต้อง...

ว่าถูกต้องตรงกับต้นฉบับ เว้นแต่เรื่องใดที่ระบุความจำเป็นชัดเจนว่าต้องการต้นฉบับ จึงให้ต้นฉบับเฉพาะในกรณีที่มีความจำเป็นเท่านั้น การส่งเอกสารต้นฉบับให้กำหนดเวลาการส่งคืน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถ่ายสำเนาเอกสารหรือสารบบนั้นไว้ พร้อมทั้งทำบัญชีไว้เป็นหลักฐานและให้ถือเป็นเรื่องสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเอาใจใส่และคอยระมัดระวังเรียกเอกสารกลับคืน

*ข้อ ๑๗ กรณีที่หน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และให้จัดส่งเอกสาร โดยมีได้ส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นมาดำเนินการเอง ให้ถือหนังสือดังกล่าวเป็นคำขอ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๑๙ (๒) วรรคสอง และ (๓) แล้วแต่กรณีเสร็จแล้วให้ส่งผลการตรวจสอบและเอกสาร พร้อมทั้งแจ้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายกรณีดังกล่าวให้หน่วยงานของรัฐทราบและจัดส่งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายนั้น โดยส่งเจ้าหน้าที่มาชำระ หรือชำระโดยเช็คไปรษณีย์ หรือธนาณัติ หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด มาให้สำนักงานที่ดินในภายหลังต่อไป เว้นแต่หน่วยงานของรัฐนั้นมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว

กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร ไม่ว่าจะกรณีอื่นคำขอ หรือกรณีมีหนังสือขอตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินโดยถือหนังสือนั้นเป็นคำขอ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามระเบียบนี้ หากหน่วยงานของรัฐนั้นมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายนั้น ให้หน่วยงานของรัฐแสดงกฎหมายดังกล่าวเพื่อประกอบการยกเว้นด้วย

ข้อ ๑๘ กรณีศาลมีคำสั่งเรียกพยานเอกสารประกอบคดีตามที่คู่ความร้องขอ โดยที่คู่ความไม่มายื่นขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสารด้วยตนเอง แต่เป็นกรณีที่ขอให้ศาลมีหมายเรียกสำเนาเอกสารมายังสำนักงานที่ดินโดยตรง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งสำเนาเอกสารให้แก่ศาลตามหมายเรียก แล้วให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเป็นคำคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารและคำรับรองเอกสาร ตามหมวด ๔ ของระเบียบนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งศาลขอให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากคู่ความผู้อ้างเอกสารนั้น แล้วจัดส่งให้สำนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีเป็นคดีที่มีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม ส่วนคำคำขอไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะคำสั่งเรียกพยานเอกสารของศาลมิใช่คำขอ

กรณีที่คู่ความนำหมายศาลมาดำเนินการด้วยตนเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายจากคู่ความ เป็นคำคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารและคำรับรองเอกสาร ตามหมวด ๔ ของระเบียบนี้ ส่วนคำคำขอไม่ต้องเรียกเก็บ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ศาลทราบโดยระบุในหนังสือแจ้งศาลด้วยว่า ผู้ขอเป็นผู้รับสำเนาเอกสารไปด้วยตนเอง ในกรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการให้คู่ความรับสำเนาเอกสารไปได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งสำเนาเอกสารให้แก่ศาลโดยอนุโลมดำเนินการตามวรรคหนึ่ง

/ข้อ ๑๙ กรณี...

*ข้อ ๑๗ ถูกยกเลิก และแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

- ๖ -

ข้อ ๑๙ กรณีหน่วยงานของรัฐ ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนา เอกสารให้พิจารณาเปิดเผยหลักฐานทะเบียนที่ดินตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณียื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสารด้วยมือ เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการให้ ถึงแม้หน่วยงานนั้นจะส่งเจ้าหน้าที่มาคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารด้วยตนเอง ก็ไม่อาจให้ดำเนินการเองได้ เนื่องจากการยื่นคำขอ (ท.ด. ๙) เป็นการแสดงความประสงค์ที่จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินดำเนินการให้ จึงเป็นกรณีที่ต้องเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามข้อ ๓๑ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๕ ของระเบียบนี้

(๒) กรณีมีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนา เอกสารด้วยมือ โดยส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นมาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ ของสำนักงานที่ดินมีเพียงหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านข้อมูลเท่านั้น ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เนื่องจากการประสานงานระหว่างหน่วยงาน มิใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีมีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนา เอกสารด้วยมือ โดยไม่ได้ส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นมา หรือส่งมาแต่ไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการคัดหรือ ถ่ายสำเนาเอกสารเอง เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินเป็นผู้ดำเนินการ ในกรณีเช่นนี้ให้เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามข้อ ๓๑ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๕ ของระเบียบนี้

การดำเนินการคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารตามวรรคหนึ่ง ให้อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของ พนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกตามความเหมาะสมและระมัดระวังความชำรุด เสียหาย กรณีที่เป็นเอกสารสำคัญที่ต้องระวังความชำรุดเสียหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือถ่าย สำเนาเอกสารให้

(๓) กรณียื่นคำขอหรือมีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและ ขอสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เช่น การขอข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ Land Information System (LIS) เป็นต้น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินเป็นผู้ดำเนินการ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามข้อ ๓๑ และข้อ ๓๕ ของระเบียบนี้

(๔) กรณีขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับรองเอกสารที่คัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร ให้เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการรับรองเอกสารที่คัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารตามข้อ ๓๖ ของระเบียบนี้ เว้นแต่กรณีที่มี กฎหมายกำหนดให้ยกเว้น

การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการแล้วให้ผู้ขอหรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นลงนามรับรองไว้เป็นหลักฐานว่าได้ตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน หรือคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารแล้วแต่เมื่อใด

/ข้อ ๒๐ กรณีที่...

ข้อ ๒๐ กรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น มาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการสอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้น ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสารในกรณีเช่นนี้ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารหรือคำรับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนด แม้จะเป็นการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัดหรือสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

ข้อ ๒๑ กรณีหน่วยงานของรัฐว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลให้ดำเนินการเรื่องใด แล้วผู้รับจ้างนั้นมายื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยมีใช้กรณีหน่วยงานของรัฐขอความร่วมมือและมาดำเนินการเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกเหตุผลในคำขอว่าขอไปเพื่อเหตุใด พร้อมทั้งระบุเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขอให้ชัดเจน และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามข้อ ๓๑ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๕ ของระเบียบนี้

หมวด ๒

การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์

ข้อ ๒๒ การตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ กรณีเป็นที่ดินให้ขอตรวจได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และกรณีเป็นอาคารชุด ให้ขอตรวจได้เฉพาะหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยไม่รวมถึงการตรวจสอบหลักทรัพย์ การขอคัด และขอถ่ายสำเนาเอกสาร

การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ให้ตรวจได้เฉพาะหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินมีชื่อบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินหรือห้องชุด ได้อย่างไร เมื่อใด มีภาระผูกพันหรือไม่อย่างไร

(๒) ที่ดินมีการยึดหรืออายัดตามกฎหมาย หรือไม่

(๓) ได้มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด

กรณีผู้ขอ ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสารด้วยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้เฉพาะการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินตาม (๑) - (๓) เท่านั้น ส่วนอื่น ๆ ให้แจ้งผู้ขอทราบว่าจะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขอดำเนินการทางไปรษณีย์ได้

/ข้อ ๒๓ กรณี...

- ๘ -

ข้อ ๒๓ กรณีบุคคลใดมีหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอส่งมา แล้วจัดทำบัญชีคู่มือเรื่องการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ โดยบันทึกข้อมูลรายละเอียดชื่อ ที่อยู่ของผู้ขอ เลขที่โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รายละเอียดตำแหน่งที่ดิน ความประสงค์ในการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินเพื่อประโยชน์ใด และได้ส่งค่าธรรมเนียมถูกต้องหรือไม่

กรณีที่ผู้ขอไม่ได้ส่งเงินค่าธรรมเนียมมา หรือส่งมาแต่ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการส่งเงินค่าธรรมเนียมให้ถูกต้องครบถ้วนเสียก่อน ตามแบบทำระเบียบนี้

(๒) ในกรณีที่ตรวจสอบแล้วสามารถดำเนินการได้ ให้ลงบัญชีรับทำการโดยถือหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์เป็นคำขอ แล้วเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓๑ ของระเบียบนี้

(๓) เมื่อทำการตรวจสอบแล้ว ให้ทำหนังสือแจ้งผลการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินให้ผู้ขอทราบภายใน ๗ วันทำการนับแต่วันที่ได้รับคำขอ ตามแบบทำระเบียบนี้ ถ้ามีเงินเหลือพอสำหรับการส่งเงินคืนให้จัดส่งพร้อมทั้งส่งใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมไปด้วย หากมีเงินเหลือไม่พอสำหรับส่งคืน ให้แจ้งผู้ขอรับเงินที่เหลือคืนโดยด่วนภายใน ๓๐ วัน โดยให้ดำเนินการฝากเก็บเงินเหลือดังกล่าวไว้ทำนองเดียวกับเงินค่าใช้จ่ายมัดจำรังวัด

(๔) กรณีที่ไม่อาจดำเนินการให้ผู้ขอได้ ให้แจ้งผู้ขอทราบถึงข้อขัดข้องนั้น พร้อมส่งเงินคืนให้แก่ผู้ขอ ภายใน ๗ วันทำการนับแต่วันที่ได้รับคำขอ หากกรณีมีข้อขัดข้องเนื่องจากเอกสารหรือค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วน หรืออื่น ๆ ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการเพิ่มเติมให้ครบถ้วนเสียก่อน ตามแบบทำระเบียบนี้ แล้วดำเนินการให้แก่ผู้ขอต่อไป

(๕) เมื่อดำเนินการตาม (๓) หรือ (๔) แล้วแต่กรณี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในบัญชีคู่มือเรื่องการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปี ที่ดำเนินการแล้วเสร็จและเก็บเรื่องรวมเข้าสารบบที่ดินตามระเบียบ

ข้อ ๒๔ ให้สำนักงานที่ดินประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้ทราบหลักเกณฑ์และวิธีการขอตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ว่าสามารถขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินได้เฉพาะการตรวจหลักฐานตามข้อ ๒๒ เท่านั้น ไม่รวมถึงการตรวจสอบหลักทรัพย์ การขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยผู้ขอต้องส่งเงินค่าธรรมเนียมคำขอ และค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน โดยเช็คไปรษณีย์หรือธนาณัติ หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด พร้อมส่งซองจดหมายปิดแสตมป์เจ้าหน้าที่ของถึงตัวผู้ขอ โดยระบุที่อยู่ให้ชัดเจนเพื่อจะได้แจ้งผลการตรวจสอบหรือข้อขัดข้องให้ทราบ

/หมวด ๓...

- ๙ -

หมวด ๓

การขอตรวจสอบหลักทรัพย์

***ข้อ ๒๕ ผู้ใดมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใด เพื่อให้ทราบว่าคุณสมบัติหรือนิติบุคคลนั้น มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใด ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย และแจ้งความประสงค์ว่าขอตรวจสอบเพื่อประโยชน์อย่างไร โดยระบุสิทธิและความประสงค์ดังกล่าวไว้ในคำขอให้ชัดเจน พร้อมทั้งระบุในคำขอว่ามีความประสงค์จะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ในสำนักงานที่ดินแห่งใดบ้าง (ไม่ต้องจัดทำคำขอแยกตามสำนักงานที่ดินที่ประสงค์จะขอตรวจสอบ) และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ขอแสดงว่ามีสิทธิในการตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมายใด

กรณีไม่อาจดำเนินการตามคำขอให้แล้วเสร็จได้ เนื่องจากมีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่น สำนักงานที่ดินที่รับคำขออาจกำหนดนัดให้ผู้ขอมารับทราบผลการดำเนินการตามคำขอได้ตามความเหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน ๓ วันทำการนับแต่วันที่รับคำขอ โดยให้ผู้ขอลงนามรับทราบกำหนดวันนัดไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

กรณีมีข้อขัดข้องไม่สามารถรับคำขอดำเนินการได้ ไม่ว่าจะกรณีระบบสารสนเทศและการสื่อสารขัดข้อง หรือมีเหตุสุดวิสัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับดำเนินการตามคำขอ พร้อมแจ้งเหตุผลสิทธิการอุทธรณ์ และกำหนดเวลาอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง หรือกฎหมายว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของราชการ แล้วแต่กรณี ให้ผู้ขอทราบไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๒๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความว่า เป็นการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใด เพื่อต้องการทราบว่าคุณสมบัติหรือนิติบุคคลนั้น เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใด เพื่อประโยชน์อย่างไร แล้วพิจารณาเปิดเผยหลักฐานทะเบียนที่ดิน โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

*ข้อ ๒๗ กรณีเอกชนผู้มีสิทธิตามกฎหมาย เช่น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด หรือทนายความผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหนี้ดังกล่าว ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิตามมาตรา ๒๔ (๘) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดตามกฎหมายโดยมีหนังสือรับรอง

/คดีถึงที่สุด...

***ข้อ ๒๕ ถูกยกเลิก และแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

*ข้อ ๒๗ ถูกยกเลิก และแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

- ๑๐ -

คดีถึงที่สุดประกอบคำขอด้วย หรือหากเป็นกรณีและผู้ขออ้างว่าคดีได้ถึงที่สุดโดยผลของกฎหมายแล้ว เช่น คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งถึงที่สุดแล้ว ตามมาตรา ๑๓๘ และมาตรา ๑๔๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และมีหมายบังคับคดีแล้ว เป็นต้น โดยไม่มีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดมาประกอบคำขอด้วย ให้ผู้ขอยืนยันและอ้างกฎหมายที่บัญญัติให้คดีถึงที่สุดนั้น เพื่อแสดงว่าตนมีสิทธิขอตรวจสอบหลักทรัพย์ตามกฎหมาย แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบบทบัญญัติของกฎหมายนั้นว่าคดีถึงที่สุดโดยผลของกฎหมายหรือไม่ ประการใด หากเป็นกรณีที่คดีถึงที่สุดแล้วให้ดำเนินการตามระเบียบ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓๒ ของระเบียบนี้

กรณีคดีที่ยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดตามกฎหมาย คู่ความในคดีดังกล่าวยังไม่ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิตามมาตรา ๒๔ (๘) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ สิ่งไม่รับดำเนินการตามคำขอ พร้อมแจ้งเหตุผลและสิทธิการอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ให้ผู้ขอทราบ

*ข้อ ๒๘ กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้พิจารณาเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓๒ ของระเบียบนี้ เว้นแต่หน่วยงานของรัฐนั้นมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยให้หน่วยงานของรัฐแสดงกฎหมายดังกล่าวเพื่อประกอบการยกเว้นด้วย

กรณีหน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอให้ตรวจสอบหลักทรัพย์ทุกกรณี ไม่ว่าจะ เป็นกรณีอื่นใด หรือเป็นกรณีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลหรือไม่ก็ตาม พร้อมทั้งขอให้จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ด้วย เพื่อการนำไปใช้ตามอำนาจหน้าที่ หรือเพื่อใช้ประกอบการบังคับคดีตามกฎหมายของหน่วยงานของรัฐนั้น เช่น ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เป็นต้น ให้ถือหนังสือดังกล่าวเป็นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องตรวจสอบว่าคดีถึงที่สุดแล้วหรือไม่ เนื่องจากเป็นการตรวจสอบเพื่อประโยชน์ของราชการ เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วให้ส่งผลการตรวจสอบและเอกสาร พร้อมทั้งแจ้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายกรณีดังกล่าวให้หน่วยงานของรัฐทราบและจัดส่งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายนั้น โดยส่งเจ้าหน้าที่มาชำระ หรือชำระโดยเช็คไปรษณีย์ หรือธนาณัติ หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด มาให้สำนักงานที่ดินในภายหลังต่อไป

กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้หน่วยงานของรัฐนั้นระบุเลขประจำตัวประชาชน (เลข ๑๓ หลัก) หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (เลข ๑๓ หลัก) ของผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วย หากตรวจพบรายชื่อที่ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับผู้ที่หน่วยงานของรัฐนั้นระบุเลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคลไว้ในคำขอหรือไม่

/กรณี...

*ข้อ ๒๘ ถูกยกเลิก และแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

- ๑๑ -

กรณีหน่วยงานของรัฐไม่ได้ระบุเลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถูกตรวจสอบมาด้วย และพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ การแจ้งผลการตรวจสอบหลักทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุเลขประจำตัวประชาชน พร้อมแจ้งชื่อบิดา มารดา และอายุของบุคคล หรือเลขทะเบียนนิติบุคคลและที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ของนิติบุคคล ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นไปด้วย เพื่อให้ผู้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตรวจสอบข้อมูล ว่าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับที่ต้องการตรวจสอบหรือไม่

กรณีที่หน่วยงานของรัฐได้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์และขออายัดอสังหาริมทรัพย์นั้นมาพร้อมกัน โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ให้อำนาจไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งหน่วยงานนั้นทราบด้วยว่า ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่บุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับผู้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอให้แจ้งสำนักงานที่ดินทราบโดยด่วน เพื่อยกเลิกการอายัดอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องของนั้น

ข้อ ๒๙ กรณีเอกชนผู้มีสิทธิตามกฎหมายขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ตามข้อ ๒๗ ให้ผู้ขอระบุเลขประจำตัวประชาชน (เลข ๑๓ หลัก) หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (เลข ๑๓ หลัก) ของผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วย หากตรวจพบรายชื่อที่ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับที่ผู้ขอระบุเลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคลไว้ในคำขอหรือไม่

กรณีที่ผู้ขอไม่สามารถระบุเลขประจำตัวประชาชน หรือเลขทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถูกตรวจสอบได้ และพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ในการแจ้งผลการตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุเลขประจำตัวประชาชน พร้อมแจ้งชื่อบิดา มารดา และอายุของบุคคล หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล และที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ของนิติบุคคลผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นไปด้วย เพื่อให้ผู้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตรวจสอบข้อมูลว่าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับที่ต้องการตรวจสอบหรือไม่

ข้อ ๓๐ กรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น มาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการสอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้น ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใด ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบ การคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือคำรับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนด แม้จะเป็นการตรวจสอบ การคัด หรือสำเนาเอกสารจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

/*การขอ...

- ๑๒ -

*การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐตามวรรคหนึ่ง ให้หน่วยงานของรัฐนั้นระบุ เลขประจำตัวประชาชน (เลข ๑๓ หลัก) หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (เลข ๑๓ หลัก) ของผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วย ถ้ามิได้ระบุข้อมูลดังกล่าว และพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบพบว่าผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตาม ข้อ ๒๘ วรรคสาม หรือวรรคสี่ แล้วแต่กรณี

*กรณีที่หน่วยงานของรัฐตามวรรคหนึ่ง ได้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์และขออายัดอสังหาริมทรัพย์ มาพร้อมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งหน่วยงานของรัฐนั้นทราบด้วยว่า ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่บุคคลหรือนิติบุคคล เดียวกับผู้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอให้แจ้งสำนักงานที่ดินทราบโดยด่วน เพื่อยกเลิกการอายัดอสังหาริมทรัพย์ ของผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องนั้น

หมวด ๔

ค่าธรรมเนียม

ส่วนที่ ๑

ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

ข้อ ๓๑ ค่าธรรมเนียมตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน และทางไปรษณีย์ ให้เรียกเก็บ ดังนี้

(๑) ค่าคำขอให้เรียกเก็บแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

(๒) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ให้เรียกเก็บ ดังนี้

**๒.๑) กรณีตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือ สื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น รวมทั้งข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ Land Information System (LIS) ให้เรียกเก็บ ครั้งละ ๑๐๐ บาท (แปลงละ ๑๐๐ บาท) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ)

(๒.๒) กรณีตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินด้วยมือ ให้เรียกเก็บเป็นรายแปลง ๆ ละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ง)

/ส่วนที่ ๒...

*ข้อ ๓๐ วรรคสองและวรรคสาม ถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอ คัด ขอดำเนินการเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

**ข้อ ๓๑ (๒.๑) ถูกยกเลิก และแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำเนินการ เอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐

- ๑๓ -

ส่วนที่ ๒

ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักทรัพย์

ข้อ ๓๒ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้เรียกเก็บ ดังนี้

*** (๑) ค่าคำขอให้เรียกเก็บตามจำนวนรายการลูกหนี้ที่ขอตรวจสอบ รายละเอียด ๕ บาท อนุโลมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) เช่น ยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาถึงที่สุด จำนวน ๒ ราย ขอตรวจสอบในท้องที่ของสำนักงานที่ดิน จำนวน ๑๐ แห่ง ในคำขอฉบับเดียวกัน ให้เรียกเก็บค่าคำขอ รายละเอียด ๕ บาท ในสำนักงานที่ดิน ๑๐ แห่ง รวมค่าคำขอ ๑๐๐ บาท เป็นต้น

(๒) ค่าตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้เรียกเก็บ ดังนี้

*** (๒.๑) กรณีตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ครั้งละ ๑๐๐ บาท (รายละเอียด ๑๐๐ บาท) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ) กรณีผู้ขอยื่นคำขอตรวจสอบชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินคำขอเดียวหลายรายชื่อ ก่อนดำเนินการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบที่ละรายเชื่อว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถตรวจสอบหลักทรัพย์ได้หรือไม่ และให้เรียกเก็บค่าตรวจสอบรายละเอียด ๑๐๐ บาท ตามจำนวนรายชื่อและตามจำนวนสำนักงานที่ดินที่ได้ทำการตรวจสอบ เช่น ยื่นคำขอตรวจสอบลูกหนี้จำนวน ๑๐ ราย และขอตรวจสอบในท้องที่ของสำนักงานที่ดิน จำนวน ๑๐ แห่ง ในคำขอฉบับเดียวกัน ให้เรียกเก็บค่าตรวจสอบ ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

(๒.๒) กรณีที่ไม่สามารถตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นได้ และหากสามารถตรวจสอบได้ด้วยมือ ให้เรียกเก็บเป็นรายแปลงที่ดินตามที่ตรวจสอบพบ แปลงละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ง) หากตรวจไม่พบไม่ต้องเรียกเก็บค่าตรวจสอบ

/ส่วนที่ ๓...

*** ข้อ ๓๒ (๑) ถูกยกเลิก และแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำเนินการเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

*** ข้อ ๓๒ (๒.๑) ถูกยกเลิก และแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำเนินการเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

- ๑๔ -

ส่วนที่ ๓

ค่าธรรมเนียมการขอถ่ายเอกสารรูปแผนที่จากระวางแผนที่

ข้อ ๓๓ ค่าธรรมเนียมค่าถ่ายเอกสารรูปแผนที่จากระวางแผนที่ ให้คิดเป็นรายแปลง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) แปลงละ ๕ บาท เช่น ขอถ่ายเอกสารรูปแผนที่จากระวางแผนที่โดยระบุ จำนวนแปลงที่ขอถ่าย ๕ แปลง คิดค่าธรรมเนียมค่าถ่าย ๕ แปลง ๆ ละ ๕ บาท รวมเป็นเงิน ๒๕ บาท

การขอถ่ายเอกสารรูปแผนที่จากระวางแผนที่ จำนวน ๑ ระวาง ให้คิดค่าถ่ายตามจำนวนแปลง ที่ปรากฏในระวางแผนที่นั้น เช่น ในระวางแผนที่ มีรูปแผนที่จำนวน ๕๐ แปลง ให้คิดค่าถ่าย ๕๐ แปลง

ส่วนที่ ๔

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย การคัด การถ่ายสำเนาเอกสาร
และสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

ข้อ ๓๔ ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยพนักงาน เจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ให้เรียกเก็บตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ข)

ข้อ ๓๕ ค่าถ่ายสำเนาเอกสาร และค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ให้เรียกเก็บ ดังนี้

(๑) กรณีเป็นการจัดทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ ให้เรียกเก็บค่าถ่ายสำเนาเอกสารโดยเครื่องถ่ายเอกสารคิดตามขนาดกระดาษ ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการและประกาศกรมที่ดินเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีค่าธรรมเนียมของข้อมูลข่าวสารของราชการ

(๒) กรณีเป็นการจัดทำสำเนากระดาษ จากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม แผ่นละ ๕๐ บาท (ไม่รวมกรณี CD-ROM / Diskette) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ฎ)

/ส่วนที่ ๕...

- ๑๕ -

ส่วนที่ ๕

ค่าธรรมเนียมการรับรองสำเนาเอกสาร

ข้อ ๓๖ ค่าธรรมเนียมการให้คำรับรองถูกต้องของสำเนาเอกสารทางทะเบียนที่ดินและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ค)

การรับรองสำเนาเอกสาร ให้เรียกเก็บเป็นรายฉบับ ฉบับละ ๑๐ บาท แม้ว่าเอกสารที่ขอรับรองสำเนาฉบับหนึ่ง ๆ จะมีหลายหน้าต้องถือว่าเป็น ๑ ฉบับ เช่น ขอดำเนินการโฉนดที่ดิน ๑ ฉบับ ซึ่งมี ๓ หน้า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ๑๐ บาท

ส่วนที่ ๖

ค่าพยาน

ข้อ ๓๗ ค่าขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอดำเนินการเอกสาร และขอตรวจสอบหลักฐาน ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าพยานในคำขอ เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอ ก็ให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในคำขอนั้น ๆ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะลงนามเป็นพยานและให้เรียกเก็บค่าพยาน คนละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๔ (๖)

ส่วนที่ ๗

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดและห้องชุด

ข้อ ๓๘ ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนและค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักฐานเกี่ยวกับอาคารชุดและห้องชุด ได้แก่ ค่าคำขอ ค่าตรวจสอบ ค่าดำเนินการเอกสาร หรือค่าดำเนินการจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนาข้อมูลอื่นและคำรับรองเอกสาร ให้เรียกเก็บตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๘) และห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าพยานในคำขอ เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยาน

/ไว้เป็น...

- ๑๖ -

ไว้เป็นหลักฐานในคำขอก็ให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในคำขอนั้น ๆ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะลงนามเป็นพยาน และให้เรียกเก็บค่าพยานคนละ ๒๐ บาท ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒ (๒)

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๖

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

หมายเหตุ

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๐ ตอนพิเศษ ๑๕๗ ง วันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๑ ตอนที่ ๙๘ ง วันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๗

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔ ตอนพิเศษ ๑๘๒ ง วันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๔๑ ตอนพิเศษ ๒๐๘ ง วันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๗

แบบหนังสือแจ้งข้อขัดข้อง ตามข้อ ๒๓ (๑) และ (๔)



สำนักงานที่ดิน.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เรื่อง แจ้งข้อขัดข้องการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์

เรียน

อ้างถึง หนังสือลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

ตามที่ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและส่งเงินค่าธรรมเนียมไป จำนวน บาท
เพื่อขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่..... หมู่ที่.....
ตำบลอำเภอ..... จังหวัด

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่..... ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....
.....ตำบล อำเภอ..... จังหวัด..... นั้น

สำนักงานที่ดิน..... ได้ตรวจสอบแล้วไม่สามารถดำเนินการตรวจหลักฐาน
ทะเบียนที่ดิน (โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด)ดังกล่าวได้ เนื่องจาก

ไม่พบหลักฐาน (โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ /หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด)
ที่ท่านขอตรวจสอบ จึงไม่อาจดำเนินการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินให้ท่านได้ และได้ส่งเงินค่าธรรมเนียม
จำนวน.....บาท คืนมาโดย..... (เช็คไปรษณีย์ /ธนาณัติ)

ให้นำส่งเอกสารเพิ่มเติม.....
หรือนำส่งค่าธรรมเนียม เพิ่มอีก จำนวนบาท

อื่น ๆ

ดังนั้น จึงขอให้ท่านนำส่งเอกสารหลักฐาน /เงินค่าธรรมเนียม ดังกล่าวข้างต้น ไปยัง
สำนักงานที่ดิน โดยด่วน และส่งซองจดหมายปิดแถมฉบับจำหน่ายซองถึงตัวท่านเพื่อ
จะได้แจ้งผลการตรวจสอบให้ทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

โทร.....

แบบหนังสือแจ้งผลการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ตามข้อ ๒๓ (๓)



สำนักงานที่ดิน.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เรื่อง แจ้งผลการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์

เรียน

อ้างถึง หนังสือ.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

ตามที่ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและส่งเงินค่าธรรมเนียมไป จำนวน.....บาท
เพื่อขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่..... หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่..... ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....
.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... นั้น

บัดนี้ สำนักงานที่ดิน.....ได้ตรวจสอบแล้วเมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

เวลา.....น. ขอเรียนดังนี้

๑. ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองปัจจุบัน คือ.....(ใส่ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคน).....
ได้ที่ดินมาโดย.....เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

๒. ผลการตรวจภาวะผูกพัน/การอายัด/การออกใบแทน

ไม่มีภาวะผูกพัน มีภาวะผูกพัน คือ.....

ไม่มีการยึดหรืออายัด มีการยึดหรืออายัด ตาม.....

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/กรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับเจ้าของที่ดิน ไม่มีการออกใบแทน

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/กรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับเจ้าของที่ดินปัจจุบันเป็นใบแทน

ออกให้ เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

๓. เงินค่าธรรมเนียมเหลือคืน จำนวน.....บาท (ส่งคืนโดยเช็คไปรษณีย์ /ธนาณัติ/
หรือให้ไปปรับคืน ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน ๓๐ วัน)

ทั้งนี้ สำนักงานที่ดิน.....ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ.....แปลง

เป็นเงิน.....บาท ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน /ห้องชุด.....แปลง / ห้อง

เป็นเงิน.....บาท รวมเป็นเงิน.....บาท

อนึ่ง ผลการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่แจ้งมาให้ทราบนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไป
หลังจาก วัน เวลา ที่ได้ตรวจสอบ ฉะนั้น กรณีที่ผู้ขอประสงค์จะนำไปใช้เพื่ออ้างอิงข้อมูลใด ๆ ควรยื่นขอ
ตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่อีกครั้งหนึ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

ตำแหน่ง.....

โทร

ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๐๖๖๐๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๗ กันยายน ๒๕๖๗

เรื่อง ชักซ้อมความเข้าใจแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหรือตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๗
๒. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓
๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๔๘/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๑๖ เรื่อง มอบหมายการดำเนินการขออออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๗๑๘๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน
๕. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘๕๓/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๓๕ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน
๖. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๘๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๖ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน
๗. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๙๗๐๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง หลักเกณฑ์การเบิกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่น
๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๑๙๙๑๔ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๙ เรื่อง การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดินราชพัสดุ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑-๗ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และตามหนังสือที่อ้างถึง ๘ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมที่ดิน...

- ๒ -

กรมที่ดินขอเรียนว่า ในการดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องแล้ว ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในการออกหรือตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอชักชวนความเข้าใจทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) เป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอท้องที่ในการยื่นออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๔๘/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๑๖ และเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๗๑๘๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๒ ซึ่งเป็นอำนาจร่วมกันของนายอำเภอท้องที่กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๒๒ ประกอบกับระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘๕๓/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๓๕ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน ประกอบคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๘๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๖ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน ส่วนหลักเกณฑ์การเบิกค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกหรือตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ประกอบกับหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๙๗๐๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

๒. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมธนารักษ์ในการยื่นออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ ที่ราชพัสดุที่จะขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ ต้องเป็นที่ราชพัสดุประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ แม้ภายหลังเปลี่ยนไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นแต่ไม่ปรากฏว่าถูกถอนสภาพจากการเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้

/ส่วน...

- ๓ -

ส่วนที่ดินราชพัสดุที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นไม่ได้ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ถือว่าเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ สำหรับหลักเกณฑ์การเบิกค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกหรือตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ให้เบิกจ่ายจากงบประมาณของหน่วยงานนั้น ๆ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักจัดการที่ดินของรัฐ

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๔๔-๔๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๐๑



ระเบียน

เที่ยวแดนมังกร ๒ เมืองตามกระแส ฮาร์บิน กลิ่นอายรัสเซีย (Haerbin) และหุบเขาอวตาร จางเจียเจี๋ย

นางสาววรรณ เกียรตินันท์
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ

ฉบับนี้เราไปเที่ยวเมืองจีนกันดีกว่าคะ เนื่องจากกระแสซีรี่ส์จีน สินค้าจากจีน อย่างเช่น เสื้อผ้า หรือ Pop Mart มาแรงมากกก ในเมืองไทย คอคลับมัน เปิดโลกไร้พรมแดน เราเลยจะพาไปเที่ยว ๒ เมืองตามกระแสที่ไปแล้วต้องตกหลุมรัก

เราเริ่มทริปแรกกันที่เมืองทางตะวันออกเฉียงเหนือของจีน ที่ชื่อ...**ฮาร์บิน** (Haerbin)



ช่วงนี้ กระแสการเที่ยวเมืองฮาร์บิน เริ่มเข้ามาหนาหูมากขึ้น
ฤดูที่คน จะนึกถึงที่นี่กัน คือช่วงฤดูหนาว
ระหว่างเดือนพฤศจิกายน – มีนาคม



เพราะที่นี่มีชื่อเสียงในเรื่องเทศกาลน้ำแข็งและเทศกาลหิมะ (Ice and Snow World) การแกะสลักน้ำแข็งเป็นลวดลายต่าง ๆ พร้อมแสง สี เสียง ซึ่งในช่วงที่น้องสาวไปเที่ยวเป็นช่วงวันหยุดเทศกาลปีใหม่ อุณหภูมิช่วงกลางคืน วัน countdown (วันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๖ – ๑ มกราคม ๒๕๖๗) คือ **ติดลบ ๒๐ องศา**หนาวลั่นกันเลย “ถอดถุงมือคือ ไร้ความรู้สึก” นี่คือความรู้สึกของคนหนีไป countdown ไปดูกันคะ ว่าน้องส่งรูปอะไรมาให้ดูบ้าง

ทริปเล็ก ๆ เมื่อไปเที่ยวเมืองหนาวอย่างฮาร์บิน

เป็นที่รู้กันว่าเมืองนี้คือเมืองหนาว โดยเฉพาะฤดูหนาวอุณหภูมิติดลบ วิธีหนึ่งที่น้องสาวได้มาเพื่อกันหนาวคือ ห่อตัวด้วยกระดาษหนังสือพิมพ์ก่อนสวมเสื้อโค้ทหนา ๆ กระดาษที่หุ้มร่างกายไว้จะช่วยให้มีลมเข้าผ่านเสื้อได้ ทำให้อุณหภูมิในร่างกายอุ่นได้

เทศกาลหิมะ (International Snow Sculpture Art Expo) นอกจากมีประติมากรรมหิมะ ยังมีกิจกรรมอื่นอีก เช่น รางเลื่อนหิมะ สเก็ตน้ำแข็ง



ฮาร์บิน เป็นเมืองหนึ่งของประเทศจีน ในมณฑลเฮยหลงเจียงตั้งอยู่ทางตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศจีนติดกับรัสเซียอาคารบ้านเรือนมีลักษณะสถาปัตยกรรมคล้ายกับมอสโคของรัสเซีย ทำให้ที่เมืองนี้มีกลิ่นอายรัสเซียจนบางครั้ง ถูกเรียกว่ามอสโคแห่งตะวันออกเฉียง ไปดูกันคะ ที่นี่มีจุด check point อะไรที่น่าสนใจอีกบ้าง



หมู่บ้านหิมะ China Snow Town หรือ Dream Home

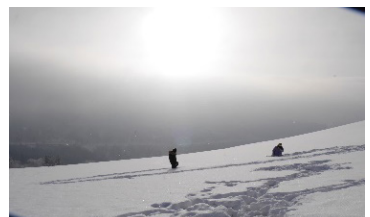
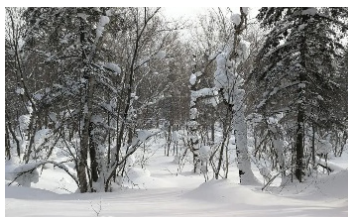
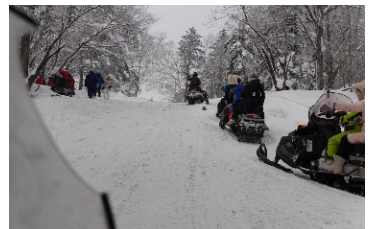
หมู่บ้านสไตล์จีนที่มีหิมะปกคลุมหนากว่า ๑ เมตร เหมือนก้อนสำลี ช่วงกลางคืนก็มีแสงไฟสีเหลืองส้มลอดออกมาสวยเลยคะ เหมือนเทพนิยายที่เราอ่านตอนเด็ก ๆ เลย หรือหลายคนเรียกจุดไฮไลต์นี้ว่า “Dream Land”



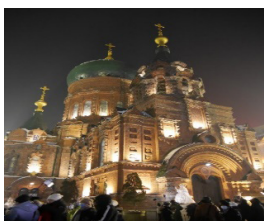
หมู่บ้านเอื้อลางเหอ
 ที่นี่มี Home stay
 ที่ราคาไม่แพง ใคร
 ไปเที่ยว Snow town
 จะต้องกลับมาพัก
 กันที่หมู่บ้านแห่งนี้

**ยอดเขา “ต้าถู่ตั้งซาน”
 (Datuding Mountain)**

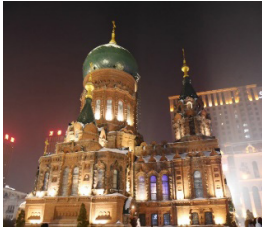
นั่งสโนว์โมบิลชมวิวแบบพาโนรามา
 แต่ช่วงที่น้องไปดูทำอากาศไม่
 ปลอดโปร่งสักเท่าไรคะ แต่เห็น
 หิมะขาวโพลนและหนามาก
 เมื่อถึงยอดเขา โกดี้จะให้เดินเล่นที่จุดนี้
 ประมาณ ๒ ชั่วโมง ทั้งเดินเที่ยว
 เล่นหิมะ ถ่ายรูป และลงไปจุดนมดหมาย
 ด้วยสโนว์โมบิลเช่นเดิม



**โบสถ์
 เซนต์โซเฟีย
 (Saint Sopia Cathedral Haerbin)**



มหาวิหารสโตลส์รัสเซีย (นิกายออร์ทอดอกซ์) หลังคารูปหัวหอมแบบไบแซนไทน์
 (เหมือนของรัสเซีย) ตั้งอยู่ใจกลางเมืองฮาร์บิน ปัจจุบันเป็นพิพิธภัณฑ์ประวัติศาสตร์
 เมืองฮาร์บินและเป็นแลนด์มาร์คที่สำคัญ รอบโบสถ์จะเป็นจัตุรัสกลางเมือง



ปิดท้ายด้วย **ถนนคนเดินจงยาว** หนึ่งในไฮไลท์ของเมืองฮาร์บิน โดยถนนเส้นนี้มีความยาว ๑.๔ กิโลเมตร กับเส้นทางที่โรแมนติกที่สุด ๆ สองข้างทาง มีร้านค้าแฟร์ ร้านขายของที่ระลึกของเมืองฮาร์บิน ถ้ามาากลางคืนจะมีแสงจากโคมไฟที่ประดับประดาเต็มไปหมด



เราลงมาทางภาคกลางของจีนกันบ้างค่ะ สถานที่ต่อไปคือ **“จางเจียเจี๋ย”** ครั้งหนึ่งผู้เขียนได้มีโอกาสไปเที่ยวดินแดนแห่งนี้ ดินแดนที่ธรรมชาติและเทคโนโลยีอยู่ด้วยกันได้อย่างมหัศจรรย์ ท่ามกลางหุบเขาหินปูนและป่าเขา แต่...ที่นี่ มีกระเช้าที่ขึ้นจากตัวเมืองลากขึ้นไปบนเขา มีลิฟท์ บันไดเลื่อนขึ้นลงเขา และสะพานกระจกค่ะ อเมซิ่งมาก! และพี่เจมส์ คาเมรอน ผู้กำกับชื่อดัง ยังได้ใช้สถานที่นี้เป็นฉากในการถ่ายทำภาพยนตร์สามมิติแนวมหากาพย์ อย่าง “อวตาร” จำกันได้แล้วใช่ไหมคะ ต้องออกตัวก่อนว่าปีที่ไปตอนนั้นสะพานกระจกข้ามหุบเขากำลังสร้างอยู่ แต่ถ้าใครได้ไปตอนนี้ จะได้เดินสะพานกระจกข้ามหุบเขากันด้วยนะค่ะ

อุทยานแห่งชาติจางเจียเจี๋ย ตั้งอยู่ที่มณฑลหูหนาน ทางตอนกลางของประเทศจีน ที่สำคัญคือ เป็นเมืองมรดกโลก ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนจากยูเนสโกให้เป็นมรดกโลกทางธรรมชาติของโลกในปี ค.ศ. ๑๙๙๒ การเดินทางในครั้งนี้ เราไปกับคณะทัวร์ค่ะ สะดวกกว่าเพราะเราไม่ต้องไปซื้อตั๋วรถยนต์ กระเช้า สะพานกระจก รถบัส หรือตั๋วค่าเช่าต่าง ๆ เอง และเมื่อไปกับทัวร์ การเดินทางก็ไปตามเมืองที่จัดไว้ **“ฉางซา เฟิงหวง จางเจียเจี๋ย”** ตามกันมาเลยละ

เริ่มออกเดินทางจากสนามบินดอนเมือง ไปลงที่เมือง **ฉางซา** เมืองหลวงของมณฑลหูหนาน (เครื่องบินตรงไปเมืองจางเจียเจี๋ยก็มีนะค่ะ) จากฉางซาเรานั่งรถบัสวิ่งบน High Way ต่อไปยังเมืองเฟิงหวง ประมาณ ๕ ชั่วโมง



เฟิ่งหวง ขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลกจาก UNESCO ค.ศ. ๒๐๐๘

เฟิ่งหวง Fenghuang เป็นเมืองโบราณที่ตั้งอยู่ในเขตปกครองตนเองเซียงซี มณฑลหูหนาน เมืองนี้จะแบ่งเป็น ๒ ส่วน คือเขตเมืองโบราณ และเขตเมืองใหม่ มีสะพานหงเฉียว (สะพานไม้โบราณมีหลังคาคลุมเหมือนสะพานข้ามคลองเวนิส) เชื่อมเมือง ๒ ส่วนเข้าด้วยกัน เมืองนี้จึงได้รับฉายาว่า “เวนิสเมืองจีน” มาที่นี่เราจะได้ ล่องเรือในแม่น้ำถั่วเจียงชมสภาพบ้านเมืองโบราณ บ้านเรือนจะเป็นไม้ที่ยกพื้นสูงที่เป็นเอกลักษณ์ท่ามกลางภูเขาารายล้อม

ระหว่างที่ล่องเรือจะมีชาวจีนแต่งชุดพื้นเมืองออกมาร้องรำทำเพลงหรือทำกิจกรรมต่าง ๆ ที่แสดงถึงวิถีชีวิตท้องถิ่น โชว์นักท่องเที่ยวทั้ง ๒ ฝ่าย ซึ่งส่วนมากเป็นชาวเหมียว (แม้ว) และชาวถู่เจียง นอกจากล่องเรือแล้วเราก็สามารถ เดินเล่นชิว ๆ ชมบ้านเมืองโบราณที่ปรับไปตามยุคสมัย ดูลิเคะ.. ดิกโบราณแต่เป็นร้านวัตสัน เคเอฟซี กลมกลืนมาก คนที่นี่ชอบกินมะม่วงมะละ เพราะเห็นมีร้านขายน้ำมะม่วงด้วย มีโรงงานลูกอมชิง ที่มีห้องกระจกให้เราได้ดูวิธีการทำกันแบบ real time จบทริปวันแรก ฟุ่งนี้เราจะไปอุทยานจางเจียเจี๋ย และประตูสวรรค์เทียนเหมินซาน



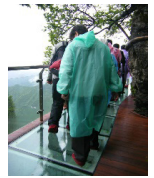
คืนก่อนที่เราจะได้ไปอุทยานจางเจียเจี๋ย และประตูสวรรค์บนเขาเทียนเหมินซาน เราจะได้มาดูโชว์นางพญาจิ้งจอกขาว จัดขึ้นภายในอุทยานจางเจียเจี๋ย เป็นการแสดงลี เลียง ที่อลังการเป็นเรื่องราวความรักของนางพญาจิ้งจอกขาวที่แปลงร่างเป็นมนุษย์และตกหลุมรักกับชายตัดฟัน การแสดงนี้จัดขึ้นกลางแจ้ง โดยใช้ทิวเขาธรรมชาติ เป็นฉากหลังในการแสดง นักแสดงก็เป็นลูกหลานของคนหมู่บ้านในละแวกนั้น

วันที่ไปโชคดีที่ได้แจกลูกส้มกันฝน เพราะระหว่างโชว์ฝนก็ตกลงมา การแสดงก็ยังคงเล่นกันไปกลางฝนอย่างมีออชิฟ และคนดูก็ดูกันกลางฝนอย่างมีออชิฟเช่นกัน ซึ่งฉากจบสุดท้ายนางพญาจิ้งจอกขาว ก็ไปพบกับชายตัดฟันบนดวงจันทร์ ซึ่งฉากหลังจะมีไฟส่องไปทางประตูสวรรค์ที่เราจะได้ไปกันเช้าวันรุ่งขึ้น



ประตูสวรรค์เทียนเหมินซาน

เส้นทางไปเขาเทียนเหมินซาน มี ๒ แบบ คือ กระเช้าและรถบัสน้ำไปเราขึ้นกระเช้า ซึ่งมีสถานีอยู่ที่ตัวเมือง จางเจี๋ยเจี๋ยกระเช้าถูกดึงจากเมือง ซ้ำมถนง ซ้ำมกุเขา มารู้ตัวอีกที่ถูกพาขึ้นมานบยอดเขาแล้ว ความยาวของเส้นทางกระเช้ายาวถึง ๗.๕ kms ซึ่งระหว่างทางเราจะเห็นวิวด้านล่าง เห็นทางโค้งซึ่งเป็นทางเดินรถบัสน้ำ เห็นโรงละครกลางแจ้งที่ดูเมื่อคืน และเห็นประตูสวรรค์ในระยะใกล้ได้



สะพานกระจกเลียบเขาเทียนเหมินซาน

เมื่อถึงด้านบนยอดเขาจะเป็นเส้นทางธรรมชาติที่เราสามารถชมวิวมุมสูงของยอดเขาได้ รวมไปถึงเส้นทางสะพานกระจกเลียบเขาเทียนเหมินซาน (มีค่าใช้จ่ายนะคะ) อากาศข้างบนค่อนข้างเย็นเลยคะ มีหมอกและฝนตกปะปราย จากกระเบื้องกระจกจะมีทางเดินอ้อมเขานำไปสู่ลิฟท์ (บันไดเลื่อน) ที่ยาวต่อกัน



ถึง ๗ ช่วง สร้างโดยการเจาะทะลุภูเขา เป็นอุโมงค์ พาเราลงมาสู่จุดที่เป็น... ประตูสวรรค์ หรือถ้าประตูสวรรค์ ซึ่งเป็นช่องเขาขนาดใหญ่ที่เกิดจากการพังทลายของภูเขาตามธรรมชาติ สูง ๑๓๑.๕ ม. กว้าง ๕๗ ม. ลึก ๖๐ ม. เขาเล่ากันว่าเคยมีนักบินชาวรัสเซีย ขับเครื่องบินเล็ก ผ่านช่องเขานี้ด้วยคะ

↑ ไปคะ! เราเดินลงบันได ๙๙๙ ขั้น ไปถ่ายรูปหมู่ที่ลานข้างล่างกัน ระหว่างทางลง เราจะเห็นน้ำตกอยู่ด้านข้าง ที่นี่เขานิยามมาขอพรกัน เขาว่าศักดิ์สิทธิ์มากนะคะ อ้อ! แต่ถ้าใครเดินขึ้นเดินลงบันไดนี้ไม่ไหว เปลี่ยนใจลงบันไดเลื่อนก็ได้นะคะ นี่แหละ ความลงตัวระหว่างเทคโนโลยีกับธรรมชาติสไตล์ฟิวชั่นคะ พรุ่งนี้ไปหุบเขาอวตาร จางเจี๋ยเจี๋ยกัน

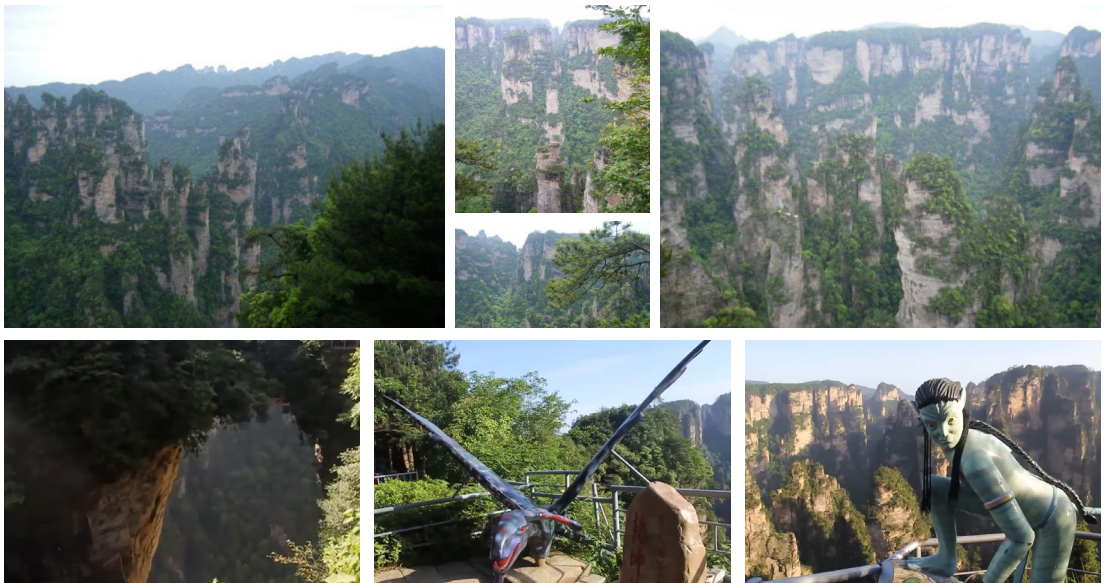
วันนี้ เดินทางไปอุทยานจางเจี๋ยเจี๋ย หรือหุบเขาอวตาร ที่นี่มีจุดให้นักนั่งรถราง “ชมภาพเขียน ๑๐ ลี” (หลังจาก ช่วงที่ไปรถรางเปลี่ยนสีใหม่แล้ว) ถ้าใครอยากเดินชมธรรมชาติ ข้างทางเขามีทางเดินอย่างตีขนานไปกับรางรถ มีระยะทาง ๕ กม. แต่ของเราขอนั่งรถรางชมนะ นั่งไปก็จินตนาการเขารูปทรงต่าง ๆ ซึ่งมีมากกว่า ๒๐๐ ยอด



จุดไฮไลต์อีกจุดของที่นี่คือ “ลิฟต์แก้วไปหลง” เป็นลิฟต์แก้วที่สูงที่สุดในโลกสูงถึง ๑,๒๕๐ ม. ลิฟท์จะพาเราขึ้นไปสู่ยอดเขา ซึ่งมันเร็วมากค่ะ เมื่อลิฟท์ขึ้นมาได้สักระยะ จะโผล่ออกมาจากเขาและเราจะประจันหน้ากับวิวหน้าผาด้านหน้าตามภาพค่ะ... สวยมากค่ะ ทุกคนในลิฟท์ต่างก็ร้อง ว่าวววววว แบบไม่ได้นับดกันเลย แล้วรู้ไหมค่ะ ลิฟท์ใช้เวลาขึ้นเพียง ๒ นาทีเท่านั้น เมื่อถึงยอดเขาเราก็จะเห็นวิวกูเขาที่มหัศจรรย์และแปลกตามากค่ะ ทั้งชีวิต เพิ่งเคยเห็นภูเขาที่มันน่ามหัศจรรย์จนร้องว่าว ก็วันนี้ค่ะ

ไปต่อค่ะ เมื่อออกจากลิฟต์แก้วเราไปที่จุดนั่งรถบัสน์เพื่อไปที่จุดไฮไลต์ที่เป็นฉากถ่ายทำเรื่อง “อวตาร” กันค่ะ ใช้เวลาเดินทางประมาณ ๘ นาที เดินต่อไปอีกสักพัก แต่ทางเดินเป็นพื้นปูนอย่างดี เดินสบายค่ะ และเมื่อถึงจุดชมวิวกูเขาที่นั่นแระค่ะ ว่าวววว มาอีกแล้ว มันสวยมากค่ะ สวยจริง ๆ ต้องมาเห็นด้วยตาเปล่าค่ะ

หุบเขาเทียนจื่อ “หุบเขาอวตาร”



ในช่วงที่ไป ตอนนั้นสะพานกระจกจากเจียงเจี๋ยยังไม่เสร็จเลยไม่มีโอกาสได้ไปเดิน ถ้าใครได้มีโอกาสไปแล้ว อย่าลืมมาเล่าสู่กันฟังบ้างนะคะ สะพานนี้เชื่อมระหว่าง ๒ ภูเขาด้านล่างเป็นแกรนด์แคนยอนและหุบเขาลึกของจางเจี๋ย จุดท่องเที่ยวแห่งใหม่ของที่นี่



อ่านมาถึงตรงนี้ ร้องว่าว้าว ตามกันหรือยังคะ เรากลับมาที่เมืองฉางซา เพื่อเตรียมขึ้นเครื่องกลับเมืองไทย ในวันรุ่งขึ้น และคืนนี้ก็ได้ พาเรามาเที่ยวแหล่งช้อปปิ้งดังของเมืองหลวงของมณฑลนี้ **“ถนนหนงซิงหลู”** (เหมือนสยามเลย มีแต่วัยรุ่น) มีทั้งของฝาก เสื้อผ้า และ Huawei แสงสีตามถนนสว่างมาก และเมื่อมาถึงที่นี่ เขาว่าต้องกิน “เต้าหู้เหม็น” เป็นเต้าหู้สีดำ และมีน้ำจิ้มราด คนต่อแถวยาวมาก แต่ขอบายนะคะ ไม่สะดวก โดดไปเล่นเราเดินที่นี้เกือบ ๒ ชั่วโมง แม้เป็นถนนวัยรุ่น แต่ทริปเรามีแต่ป่า ลุงวัยเกษียณ เลยต้องพาไปนั่งรถกันที่สตาร์บัค อย่างน้อยก็พอล้างกาแฟเองรู้เรื่องหน่อย



สุดท้ายเรื่องกินสำคัญ อาหารจีนก็อร่อยนะคะ แต่เตรียมน้ำพริกแห้ง น้ำปลาติดไปนิดก็จะดีคะ



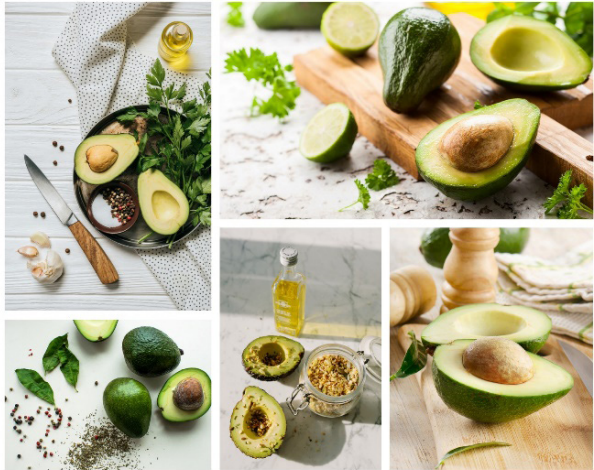
ให้ต... เผื่อมีคนสนใจ (ราคาแต่ละท่านอาจหาราคาได้ถูกกว่า แล้วแต่บริษัททัวร์และโปรแกรมที่เราประสานคะ)
 ค่าทริป เมืองฮาร์บิน ๒ Day ๑ Night (Private Trip) ราคา ๑๑,๙๗๐ บาท/คน
 ค่าทริปที่เมืองจางเจี๋ย ๕ Day ๔ Night ราคา ๒๗,๐๐๐ บาท/คน

อ้างอิง ภาพบางส่วน จาก เพจ TrueID Travel และ Mushroom Travel



ประโยชน์ของอะโวคาโดและข้อควรระวัง

อะโวคาโด (Avocado) ถือเป็นผลไม้ที่ได้รับความนิยมในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มคนรักสุขภาพ เพราะอุดมไปด้วยสารอาหารต่าง ๆ เช่น สารต่อต้านอนุมูลอิสระ วิตามินซี เป็นแหล่งของกรดไขมันชนิดดี (HDL) อุดมไปด้วย DHA มีโฟเลต และเส้นใยอาหารสูง ซึ่งสารอาหารเหล่านี้ล้วนส่งผลดีกับร่างกาย ช่วยปกป้องเซลล์ต่าง ๆ ภายในร่างกาย นอกจากนี้ น้ำมันอะโวคาโดยังสามารถนำมาใช้ในวดศีรษะเพื่อช่วยเร่งการออกของเส้นผมได้ สามารถนำมาสกัดน้ำมันทำเป็นเครื่องสำอาง ใช้บำรุงผิวพรรณได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่ผิวแห้ง ซึ่งจะช่วยให้มีผิวพรรณที่ชุ่มชื้น เปล่งปลั่ง มีชีวิตชีวาได้



ประโยชน์ของอะโวคาโดด้านสุขภาพ

๑. ลดความอ้วน แม้ว่าผลอะโวคาโดจะมีแคลอรีสูงที่ทำให้หลาย ๆ คนกลัวว่าทานแล้วจะอ้วน แต่ความจริงประโยชน์ที่ได้รับจากอะโวคาโด มีความตรงกันข้ามกับที่หลายคนกังวลมากทีเดียว เพราะอะโวคาโดนั้น มีคาร์โบไฮเดรตและน้ำตาลต่ำ แถมเต็มไปด้วยไฟเบอร์และกรดโอเลอิก ที่จะช่วยกระตุ้นให้สมองสั่งการให้เราารู้สึกอิ่มเร็วขึ้น จึงลดการกินจุจิกได้อย่างดีเยี่ยม ซึ่งผลที่ตามมาก็คือน้ำหนักที่ลดลงอย่างเห็นได้ชัด

๒. โปรตีนสูง อะโวคาโดเป็นผลไม้ที่มีโปรตีนสูงกว่าผลไม้อื่น ๆ หลายชนิด ซึ่งเป็นโปรตีนที่ย่อยง่าย มีเส้นใยสูงจึงสามารถช่วยให้ระบบขับถ่ายทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยลดปัญหาอาการท้องผูก

๓. เต็มไปด้วยแร่ธาตุและสารอาหารที่จำเป็น ในอะโวคาโดมีแร่ธาตุและสารอาหารที่จำเป็นต่อร่างกายเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะโพแทสเซียม โซเดียม และโพแทสเซียม โดยสารอาหารเหล่านี้จะทำหน้าที่ในการลดระดับคอเลสเตอรอลให้ต่ำลง จึงลดความเสี่ยงภาวะคอเลสเตอรอลในเลือดสูงได้ดี แถมยังเป็นสารอาหารที่จะช่วยเสริมสร้างการเจริญเติบโตและสร้างเนื้อเยื่อให้กับทารกในครรภ์ได้อีกด้วย จึงเป็นผลไม้ที่นิยมในคนท้องมากที่สุด

๔. วิตามิน ช่วยลดโอกาสโรคเมะเร็ง บำรุงร่างกาย ในอะโวคาโดประกอบไปด้วยวิตามินมากมาย ที่จะช่วยบำรุงสุขภาพร่างกายได้เป็นอย่างดี ซึ่งได้แก่ วิตามินอี ช่วยป้องกันโรคเมะเร็ง โรคหัวใจและมีฤทธิ์ในการต้านอนุมูลอิสระ จึงทำให้สุขภาพแข็งแรงห่างไกลอาการเจ็บป่วยมากขึ้น วิตามินซี ป้องกันเลือดออกตามไรฟัน เป็นสารต้านอนุมูลอิสระ ช่วยลดความแก่ ลดริ้วรอยแห่งวัย ช่วยสร้างคอลลาเจน และวิตามินเค ช่วยในการแข็งตัวของเลือด สุขภาพกระดูก การทานอะโวคาโดที่มีวิตามินเคเป็นประจำ สามารถป้องกันความเสี่ยงโรคหัวใจได้และช่วยบำรุงสุขภาพหัวใจให้แข็งแรงยิ่งขึ้น นอกจากนี้ก็จะกระตุ้นให้หัวใจมีการสูบฉีดเลือดไปเลี้ยงส่วนต่าง ๆ ของร่างกายได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงป้องกันปัญหาสุขภาพอื่น ๆ ได้อีกมากมายเลยทีเดียว

๕. ลดไขมันในเส้นเลือด อะโวคาโดอาจเป็นผลไม้ที่ขึ้นชื่อว่ามีไขมันสูง แต่ไขมันในอะโวคาโดนั้นเป็นไขมันชนิดดี (HDL) ที่มีประโยชน์ต่อร่างกายและช่วยลดปริมาณไขมันชนิดเลว (LDL) ได้ จึงนิยมทาน

เพื่อลดไขมันในเส้นเลือดนั่นเอง ซึ่งก็เป็นอาหารที่แพทย์แนะนำให้ผู้ป่วยโรคไขมันในเลือดสูงทานมากที่สุด เพราะจะกระตุ้นให้การรักษามีประสิทธิภาพและเห็นผลลัพธ์เร็วทันใจยิ่งขึ้น

๖. ลดน้ำตาลในเลือด อะโวคาโดมีส่วนช่วยในการควบคุมระดับน้ำตาลในเลือดและลดน้ำตาลในเลือดสำหรับผู้ป่วยเบาหวานได้เป็นอย่างดี จึงนิยมให้ผู้ป่วยทานควบคู่ไปกับการรักษาทางการแพทย์



ประโยชน์ของอะโวคาโดด้านความงาม

๑. เพิ่มความชุ่มชื้นให้ผิวและเส้นผม เพราะอะโวคาโดมีไขมันดีค่อนข้างเยอะจึงสามารถนำมาบำรุงผิวและเส้นผมเพื่อเพิ่มความชุ่มชื้นได้อย่างล้ำลึก โดยให้นำอะโวคาโดครึ่งลูก น้ำผึ้ง ๑ ช้อนโต๊ะ และโยเกิร์ต ครึ่งถ้วย มาผสมจนเป็นเนื้อเดียวกัน นำส่วนผสมที่ได้มาพอกหน้าและเส้นผมทิ้งไว้สักพัก จากนั้นล้างทำความสะอาด ทำบ่อย ๆ จะเห็นผลลัพธ์ที่ดีอย่างแน่นอน

๒. พอกหน้าทำความสะอาดผิวอย่างล้ำลึก ด้วยวิตามินเป็นจำนวนมากจึงสามารถนำอะโวคาโดมาพอกหน้าเพื่อทำความสะอาดผิวหน้าได้อย่างหมดจด โดยให้ใช้ไข่แดง ๑ ฟอง นมครึ่งถ้วย และอะโวคาโดบดละเอียดครึ่งลูก นำมาตีให้ส่วนผสมเข้ากัน

จนกลายเป็นเนื้อครีมบาง ๆ แล้วใช้สำลีแผ่นชุบน้ำครีมมาเช็ด ให้ทั่วใบหน้า ล้างหน้าให้สะอาดจะให้ความรู้สึกเหมือนใบหน้าสะอาดมากขึ้นและดูสดใสขึ้นมากทีเดียว

๓. แก้ปัญหารอยคล้ำใต้ตา ในกรณีที่ปัญหา รอยคล้ำใต้ตา ให้นำอะโวคาโดมาปอกเปลือก เอาเมล็ดออก จากนั้นเนียนอะโวคาโดให้มีลักษณะเหมือนรูปพระจันทร์เสี้ยวประมาณ ๓-๔ ชิ้น นำอะโวคาโดที่ได้มาวางไว้บริเวณใต้ตาทิ้งไว้สักพักประมาณ ๒๐ นาที รอยหมองคล้ำใต้ตาจะค่อย ๆ จางลง และดวงตามีความสดใสขึ้นอีกด้วย

ปริมาณแนะนำต่อวัน

อะโวคาโดมีพลังงานสูง ปริมาณ ๑๐๐ กรัม หรือประมาณครึ่งผล มีพลังงาน ๑๖๐ กิโลแคลอรี จึงแนะนำให้กินไม่เกินครึ่งผลต่อครั้ง และในแต่ละวันควรกินผลไม้ให้หลากหลายชนิดและสีตามฤดูกาล เพื่อให้ได้สารอาหารที่ครบถ้วน

ข้อควรระวังในการทานอะโวคาโด

๑. ระวังการทานอะโวคาโดที่สุกไม่เต็มที่ เพราะอะโวคาโดดิบจะมีสารแทนนินสูง มีรสฝาด และอาจทำให้ท้องผูก คลื่นไส้ วิงเวียนได้

๒. อะโวคาโดเป็นผลไม้ที่มีวิตามินเคสูง จึงควรระมัดระวังในผู้ที่ใช้ยาแวนาร์ฟาริน (warfarin) เพราะอาจไปยับยั้งกลไกต้านการแข็งตัวของเลือดของยาได้

๓. คนที่มีโรคแพ้อาหาร หรือภูมิแพ้ใด ๆ ควรทดสอบการแพ้ก่อนรับประทาน เพราะอะโวคาโดมียางธรรมชาติอยู่บนผิวผล ซึ่งอาจกระตุ้นอาการแพ้ได้

๔. ผู้ป่วยโรคไตควรปรึกษาแพทย์ก่อนรับประทาน เพราะอะโวคาโดมีโพแทสเซียมสูง

๕. ผู้ที่มีโรคประจำตัว หรือมียาที่ต้องกินเป็นประจำ ควรปรึกษาแพทย์หรือเภสัชกรก่อนว่าควรกินอะโวคาโดอย่างไรให้เหมาะสม

อะโวคาโดมาพร้อมกับประโยชน์มากมาย และสามารถนำมาปรุงอาหารได้อย่างหลากหลาย ด้วยรสชาติที่เป็นเอกลักษณ์ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าประโยชน์ของอะโวคาโดต่อสุขภาพนั้นจะมีมากมาย แต่ก็มีส่วนคุณบางข้อควรได้รับการศึกษาเพิ่มเติม เพื่อยืนยันถึงประโยชน์และความปลอดภัยในการรับประทาน ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว



ที่มา :

นางสาวอัญชลี ศิริกาญจนโรจน์. (๒๕๖๓). ประโยชน์ของอะโวคาโด. สืบค้น ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๓, จาก : <https://nutrition๒.anamai.moph.go.th/th/rrhlnews/๒๐๙๔๘๓#hdmall>.

hdmall. (๒๕๖๓). อะโวคาโด ผลไม้เพื่อคนรักสุขภาพ ประโยชน์ ข้อควรระวัง. สืบค้น ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๓, จาก : <https://hdmall.co.th/c/avocado>

kapook. (๒๕๖๓). ๕ วิธีกินอะโวคาโดให้ได้ประโยชน์เต็มที่ รับความเฮลท์ดีพร้อมความอร่อย. ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๓, จาก : <https://health.kapook.com/view๒๘๒๑๙๓.html>

ทานเป็นการให้

โดยไม่หวังสิ่งตอบแทนใด ๆ

ศีล เป็นเครื่องปิดป้ายกิเลส

ภาวนา อบรมจิตใจให้สะอาดและเที่ยงตรง

ต่อเหตุผลความถูกต้อง ดังนั้น ควรหันมาฝึกใจ
เป็นอย่างยิ่ง เพราะการภาวนาช่วยแก้ความยุ่งยาก
ลำบากใจทุกประเภท ที่เป็นภาระหนัก



หลวงปู่มั่น ภูริทัตโต

อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานกิจกรรมจิตอาสาบำเพ็ญสาธารณประโยชน์ และบำเพ็ญสาธารณกุศล
เฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง
เนื่องในโอกาสเฉลิมพระชนมพรรษา ๙๒ พรรษา ๑๒ สิงหาคม ๒๕๖๓



นายพรพจน์ เพ็ญพาส อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานกิจกรรมจิตอาสาบำเพ็ญสาธารณประโยชน์
และบำเพ็ญสาธารณกุศล เฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง
เนื่องในโอกาสเฉลิมพระชนมพรรษา ๙๒ พรรษา ๑๒ สิงหาคม ๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๓
ณ สถานคุ้มครองและพัฒนาคนพิการบ้านราชาวดี (ชาย) ตำบลตลาด อำเภอเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

นายช่างใหญ่ (ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ) ประชุมหารือเรื่องฝ่ายรังวัดอิเล็กทรอนิกส์ (Smart survey) และเรื่องเกี่ยวกับช่างรังวัดเอกชน



นายวรพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง นายช่างใหญ่ (ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ) ประชุมหารือเรื่องฝ่ายรังวัดอิเล็กทรอนิกส์ (Smart survey) และเรื่องเกี่ยวกับช่างรังวัดเอกชน วันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๓ ณ ห้องประชุม RTK GNSS Network ชั้น ๓ อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
 ตรวจราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง และสาขา เพื่อมอบนโยบายและตรวจติดตาม การปฏิบัติงาน
 ตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและรังวัดรูปแปลงที่ดิน ให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ
 ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓



นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
 ตรวจราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดระยองและสาขา เพื่อมอบนโยบายและตรวจติดตาม การปฏิบัติงาน
 ตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและรังวัดรูปแปลงที่ดิน ให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ
 ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง เมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๓

รองอธิบดีกรมที่ดิน ให้เกียรติมอบนโยบาย และแนวทางในการปฏิบัติงาน
โครงการฝึกอบรมหลักสูตรพัฒนาสมรรถนะช่างรังวัด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน
สำหรับนายช่างรังวัดชำนาญงานและปฏิบัติงาน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓/ รุ่นที่ ๒



นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร รองอธิบดีกรมที่ดิน ให้เกียรติมอบนโยบาย และแนวทางในการปฏิบัติงาน
โครงการฝึกอบรมหลักสูตรพัฒนาสมรรถนะช่างรังวัด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน
สำหรับนายช่างรังวัดชำนาญงานและปฏิบัติงาน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓/ รุ่นที่ ๒
เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓ ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ครั้งที่ ๙/๒๕๖๓



นายบุญธรรม หอไพบูลย์สกุล รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๙/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๓
ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน มอบนโยบายในการปฏิบัติราชการให้แก่ผู้รับการฝึกอบรม
หลักสูตรพัฒนาสมรรถนะช่างรังวัด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานสำหรับนายช่างรังวัดชำนาญงาน
และปฏิบัติงาน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓/ ครั้งที่ ๒



นายสันต์ สุภาภา รองอธิบดีกรมที่ดิน มอบนโยบายในการปฏิบัติราชการให้แก่ผู้รับการฝึกอบรม
หลักสูตรพัฒนาสมรรถนะช่างรังวัด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานสำหรับนายช่างรังวัดชำนาญงาน
และปฏิบัติงาน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓/ ครั้งที่ ๒ เมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๓/
ณ อาคารรังวัดและทำแผนที่กรมที่ดิน

สุขาสร้างสุข มาเมื่อใดก็สุขใจ ที่ดินแปดริ้ว เพิ่มพื้นที่แห่งความสุขอย่างยั่งยืน

นางสาวพ้องพรรณ นาเอก
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา
๒๕๖๖-๒๕๖๗



กรมที่ดินได้จัดทำโครงการประกวดห้องน้ำสะอาดแห่งปีของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ มาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การบริการและอำนวยความสะดวกให้กับประชาชนเป็นไปอย่างรอบด้านและทุกมิติ

“ประชาชนมารับบริการและมีรอยยิ้มกลับไป คือความสุขของเราที่ได้ทำ”

ห้องน้ำ เป็นเสมือนด่านต้น ๆ ที่ผู้รับบริการต้องแวะเวียนเข้ามาใช้ ห้องน้ำของที่ดินแปดริ้ว อยู่ในตัวอาคารมีพื้นที่จำกัด แต่เราสร้างเป็นพื้นที่แห่งความสุขอย่างยั่งยืนได้

- แม้พื้นที่จะเล็กแต่สามารถทำให้ กะทัดรัด แต่พอดี -
- ปรับสิ่งที่มีเปลี่ยนให้ดูดีได้ -
- ประชาชนสามารถใช้บริการได้อย่างสนิทใจเหมือนอยู่ที่บ้าน -
- แม้ห้องน้ำอยู่ในตัวอาคาร แต่ชาวดินแปดริ้วเชื่อว่าสามารถทำให้สวยได้ -



“วันหนึ่งเจ้าพนักงานที่ดินก็บอกกับชาวดินแปดริ้วว่า
เราจะทำให้ห้องน้ำของที่ดินแปดริ้วเป็นพื้นที่แห่งความสุข”

สิ่งสำคัญของการพัฒนา คือ รู้เขารู้เรา เริ่มจากการสำรวจความต้องการ และสังเกตพฤติกรรมของประชาชนผู้มารับบริการ นำข้อมูลเหล่านั้นมาร่วมกันระดมสมอง ร่วมกันคิด พุดคุย เพื่อวางแผนและออกแบบการปรับปรุงและพัฒนาให้เข้ากับสิ่งที่มี และทุกคนในสำนักงานที่ดินมีส่วนร่วมและลงมือทำให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมได้จริง เพื่อให้ห้องน้ำเล็ก ๆ ภายในตัวอาคารเป็นพื้นที่แห่งความสุขได้



“กลยุทธ์ H A S”

สำนักงานที่ดินมีต้นทุนการบริหารจัดการห้องน้ำสะอาดจากนโยบาย Happy toilet ของกรมที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งได้รับการรับรองมาตรฐานอันเป็นที่ยอมรับในระดับประเทศ “HAS” จากกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข การต่อยอดของเราคือการรักษามาตรฐานและทำให้ดีขึ้นกว่าเดิมสู่กลยุทธ์ H A S



แนวคิด Design to Reduce ใส่ใจสิ่งแวดล้อม

การเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เป็นคำที่เราได้ยินอย่างสม่ำเสมอไม่ว่าจะดำเนินกิจกรรมใด ๆ ก็ตาม ทุกองค์กร ไม่ว่าภาครัฐ ภาคเอกชน หรือแม้แต่ประชาชนทุกคน ต้องคำนึงถึงเรื่องสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ เราจึงได้นำแนวคิด Design to Reduce การออกแบบการใช้ทรัพยากร เพื่อ “ลด”

- ลดแบคทีเรีย - ลดกลิ่น - ลดมลพิษ - ลดการปล่อยของเสีย - ลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง
- เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมไปถึงการใช้พลังงานสะอาด -



“ความเข้มแข็ง เกิดจากความร่วมไม้ร่วมมือของชาวดินแปดริ้ว”

เรากระตุ้นให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้ามามีส่วนร่วมในการช่วยกันคิด และลงมือทำ ทุกคนรู้สึกเป็นส่วนหนึ่ง ในการพัฒนา และเชื่อมั่นว่าเราจะสามารถปรับพื้นที่เล็ก ๆ ที่เป็นห้องน้ำในตัวอาคารออกมาให้สวยได้



“ความต่อเนื่อง คือความยั่งยืน”

ชาวดินแปดริ้วทุกคน **อิน** กับการสร้างงานบริการของเขา และอยากจะทำสิ่งที่ดีให้กับประชาชน สุดท้ายแล้วความสุขจริง ๆ อาจจะไม่ได้อยู่ที่การมีห้องน้ำสวย หรือการได้รางวัลใด ๆ แต่เกิดจากความตั้งใจและความร่วมมือ (Teamwork) ที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทางที่ดี ผลลัพธ์ที่ได้เพียงแค่วอยยิ้มที่ประชาชนส่งกลับมาให้ คือความสุขที่สุดที่เราได้ทำแล้ว ที่ว่าเรามาถูกทางแล้ว การฝัง Growth Mindset แบบนี้ คือ ความยั่งยืนที่จะขับเคลื่อนการเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีให้เหมาะสมกับแต่ละยุคสมัยในอนาคตได้



ขอบคุณชาวดินแปดริ้วทุกคน ที่มีส่วนร่วมกับความสุขของพวกเราในครั้งนี้
สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา รางวัลห้องน้ำสะอาดระดับประเทศ ประเภทสำนักงานที่ดินจังหวัด
ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗



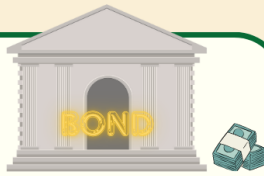
การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ของคนต่างด้าวในประเทศไทย

ได้ไม่เกินหนึ่งไร่ ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
คนต่างด้าวต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทใด

1

การซื้อพันธบัตร ดังต่อไปนี้

- พันธบัตรรัฐบาลไทย
- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
- พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกัน
ต้นเงินหรือดอกเบี้ย



2

การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้น
ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3

การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคล

ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม
การลงทุน



4

การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุน



สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณี ตำแหน่งที่ดินตามผลการรังวัดของสำนักงานที่ดิน
ทับซ้อนกับตำแหน่งที่ดินที่มีการออกเอกสารสิทธิของ
ส.ป.ก. ไว้แล้ว ต้องดำเนินการอย่างไร

ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2558 ข้อ 5.4 กำหนดว่า
กรณีตำแหน่งที่ดินตามผลการรังวัดของกรมที่ดินทับซ้อนกับ
ตำแหน่งแปลงที่ดิน ที่มีการออกเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. ไว้แล้ว
หาก ส.ป.ก. มิได้คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ให้กรมที่ดินออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปตามกฎหมาย โดยเมื่อ
ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้ส่งรายละเอียดรูปแผนที่ และเนื้อที่
ให้ ส.ป.ก. ทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่กรมที่ดินได้ออกหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อให้ ส.ป.ก. ดำเนินการยกเลิกเอกสารสิทธิของ
เกษตรกรที่ได้รับสิทธิจาก ส.ป.ก. ในส่วนที่ทับซ้อนต่อไป ทั้งนี้ ผู้จ
รังวัดออกโฉนดที่ดินต้องเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย
ก่อนวันกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน



๑๒๓^๒
กรรมที่ดั้น
๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗