

วารสารชีวิต

ปีที่ ๓๑ ฉบับที่ ๓ เดือน กรกฎาคม - กันยายน ๒๕๖๘ ISSN ๐๑๒-๓๙๓x <http://www.dol.go.th>

กองแผนงาน กรมชีวิต

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๗๑ ฉบับที่ ๓ เดือน กรกฎาคม – กันยายน ๒๕๖๘



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 : นางสาวจิตติภา สามฉิมโถม

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์

นางสาวสุษัญญา คุ้มครอง

กองบรรณาธิการ : นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางอนุช กาญจนาลัย ว่าที่ร้อยตรี จิราวุฒิ มหาชานิกะ

นางสาวจินตนา แสงวิมาน นางสาวคัทลียา พวงพรหม

นางอารีย์ อุบลน้อย นายสิทธิโชค ศรีมีชัย

นางสาวอนงค์นถ กาญจนเพ็ญ นายไพโรจน์ เพ็ชรแก้ว

นางสาวชัญญา มั่นคง

ฝ่ายศิลป์ : นางปาณิศา ลังคุลจินดา นายนรุตม์ จรุงเรืองเจริญ

นางสาวนภสร พาทีทิน นางสาวธิดารัตน์ ฐิประมาถน

ฝ่ายจัดการ : นางสาววรพรรณ เกียรตินันท์

นางสาวประภาพร จินาวลัย นายภัทรดิษฐ์ นภัสพรพิเชียร

นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล นายณัฐวุฒิ หอมหวล

นางสาวณัฐธิดา ศรีคงแก้ว นางสาวพนิดา เต็งทับทิม

นายเศรษฐ์ อินธนู นางสาววัลยา เวชวิทย์

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนสภา ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๕๙

email : follow.land2559@gmail.com

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน

เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ

กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

“หนังสือเล่มนี้เป็นลิขสิทธิ์ของกองแผนงาน
ห้ามมิให้ผู้ใดนำไปเผยแพร่ก่อนได้รับอนุญาต”

บทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๓๖ ฉบับที่ ๓ ประจำเดือนกรกฎาคม - กันยายน ๒๕๖๘ นำเสนอสาระความรู้และนวัตกรรมที่สะท้อนบทบาทของกรมที่ดินในการขับเคลื่อนภารกิจสู่ยุคดิจิทัล โดยได้นำบทความเรื่องระบบสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด CondoMaps ของกรมที่ดิน ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มการให้บริการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยที่เปิดโอกาสให้ประชาชนสามารถเข้าถึงข้อมูลเชิงพื้นที่ผ่านการแสดงผลอาคารชุด ๓ มิติ และรายละเอียดห้องชุด เพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อ - ขายได้ อีกหนึ่งบทความที่น่าสนใจและเป็นหนึ่งในห้าเรื่องของกรณีศึกษาของภารกิจงานด้านรังวัดและทำแผนที่ คือ โครงการวิเคราะห์การเคลื่อนตัวของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) ซึ่งเป็นการศึกษาข้อมูลเชิงวิศวกรรมสำรวจ เพื่อสนับสนุนการวางแผนระยะยาวในการปรับปรุงค่าพิกัดของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมให้ทันสมัย ปัจจุบันนอกจากนี้ยังมีคำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดินและกฎหมายอาคารชุด ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเจ้าหน้าที่กรมที่ดินในการปฏิบัติงานและเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจด้านกฎหมายต่อประชาชน

บทความที่เสริมสร้างแรงบันดาลใจ ฉบับนี้ขอพาทุกท่านไปเปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน ร้านอร่อยที่แพร่กระจายกันทั่วประเทศไทย ให้ผู้อ่านตามรอยไปชิมต่อ และความรู้คู่สุขภาพ เรื่องกาแฟกับมักจะที่ผู้อ่านสามารถเลือกดื่มเพื่อประโยชน์ต่อร่างกายที่ตนเองต้องการได้ และสุดท้ายนี้ กองบรรณาธิการต้องขอแสดงความยินดีกับสำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ ที่ได้รับรางวัล GECC ระดับเป็นเลิศ ประจำปี ๒๕๖๘ ด้วยตะกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าวารสารที่ดินฉบับนี้ จะทำให้ได้เห็นถึงความก้าวหน้าในการพัฒนางานของกรมที่ดินและสร้างคุณค่าต่อผู้อ่าน ทั้งในเชิงวิชาการที่มุ่งมั่นยกระดับคุณภาพการให้บริการประชาชนและคุณค่าเชิงสร้างสรรค์

จิตนิภา สามฉิมโฉม
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๓/๑ ฉบับที่ ๓ เดือนกรกฎาคม – กันยายน ๒๕๖๘



๔ ประวัติอธิบดีกรมที่ดิน

เรื่องน่ารู้...

- ๕ ระบบสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด CondoMaps ของกรมที่ดิน
- ๑๐ โครงการวิเคราะห์การเคลื่อนตัวของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS)

ข้อคิด คำคม ลานกวี...

- ๑๓ ทรัพย์สมบัติ

หลักกฎหมายจากคำพิพากษา ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง...

- ๑๔ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด
- ๑๘ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง
- ๒๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๙๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๘ เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดิน จากการเช่าซื้อที่ดินของสำนักงานปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

- ๒๒ ร้านนี้แหละใช่! สัมผัสรสชาติเด็ดที่แพร่กระจายย่านกระทรวงมหาดไทย

ความรู้คู่สุขภาพ...

- ๒๕ กาแฟ VS มัทฉะ ดื่มอันไหนได้ประโยชน์มากกว่ากัน

ได้รู้มัธรรมะ...

- ๒๓ อริยทรัพย์

ภาพเล่าเรื่อง...

- ๒๘ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนกรกฎาคม – กันยายน ๒๕๖๘

รอบรู้ชาวดิน...

- ๓๔ ๗ นวัตกรรม นำสุข สู่ประชาชนและมิติใหม่ที่มาจากการให้บริการ รางวัล GECC ระดับเป็นเลิศ ประจำปี ๒๕๖๘ สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ

เล่าสู่กันฟัง...

- ๓๘ กรมที่ดินเปิดตัว “DOL e-Service” บริการออนไลน์รูปแบบใหม่ สะดวก รวดเร็ว ตลอด ๒๔ ชั่วโมง



นายจรเกียรติ รักพานิชมนณี

ตำแหน่งปัจจุบัน : อธิบดีกรมที่ดิน

วัน/เดือน/ปีเกิด : ๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๘

(เกษียณอายุราชการวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๙)

ภูมิลำเนาเกิด : จังหวัดกำแพงเพชร

● เครื่องราชอิสริยาภรณ์

: มหาชริตมงกุฎ (ม.ว.ม.)

: ประถมาภรณ์ช้างเผือก (ป.ช.)

นายจรเกียรติ รักพานิชมนณี อธิบดีกรมที่ดิน

● การศึกษา

: ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

: ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต (บริหารรัฐกิจ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

● ประวัติการฝึกอบรม

: หลักสูตร นายอำเภอ รุ่นที่ ๕๔

: หลักสูตร นักปกครองระดับสูง รุ่นที่ ๕๙ วิทยาลัยมหาดไทย

● ประวัติการรับราชการ

: ๙ พฤษภาคม ๒๕๔๔

หัวหน้าสำนักงานจังหวัดสุพรรณบุรี

: ๑ ตุลาคม ๒๕๔๘

รองผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

: ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๙

รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

: ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๒

รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครปฐม

: ๑ ตุลาคม ๒๕๖๓

ผู้ว่าราชการจังหวัดอ่างทอง

: ๑๒ กันยายน ๒๕๖๔

ผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานี

: ๑ ตุลาคม ๒๕๖๕

ผู้ว่าราชการจังหวัดฉะเชิงเทรา

: ๑ ตุลาคม ๒๕๖๖

ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

: ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

ผู้ว่าราชการจังหวัดฉะเชิงเทรา

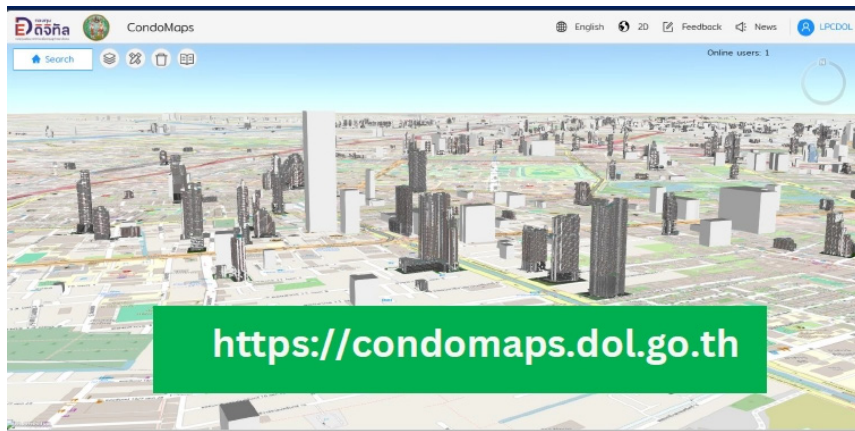
: ๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๘

อธิบดีกรมที่ดิน

ระบบสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด CondoMaps ของกรมที่ดิน

ศุภกิจ สกลเสาวภาคย์
ผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีฯที่ รักษาการในตำแหน่ง
นายช่างใหญ่ (ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ)

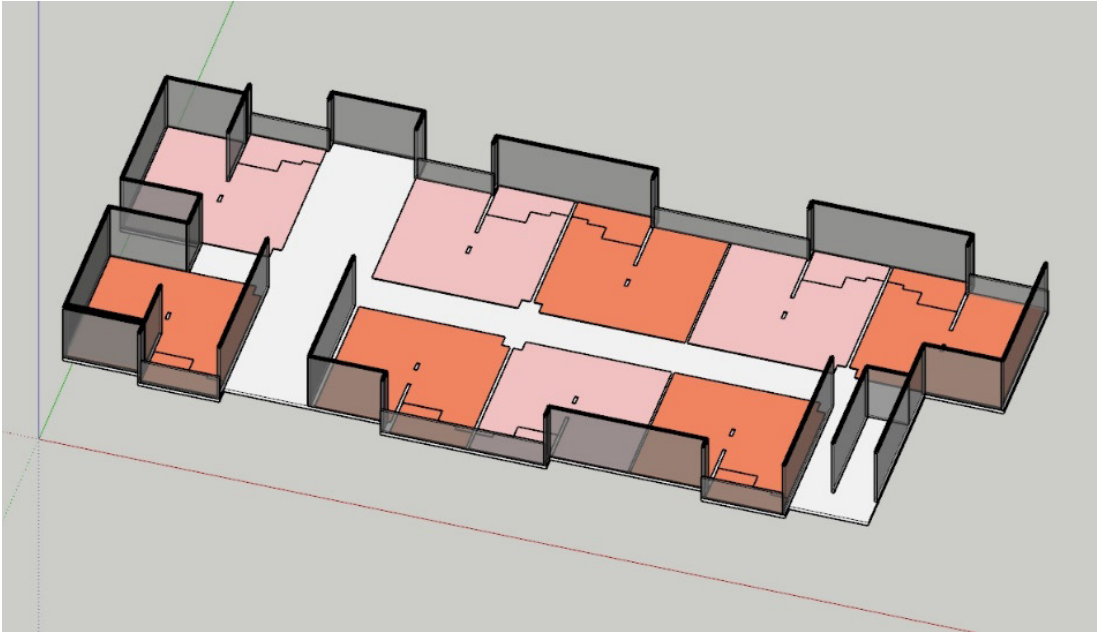
CondoMaps ระบบให้บริการสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด กรมที่ดินได้พัฒนาขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยได้รับการสนับสนุนงบประมาณในการดำเนินการระยะแรกจากกองทุนพัฒนาดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม ผ่านโครงการพัฒนาแพลตฟอร์มให้บริการการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย ในส่วนของ CondoMaps ประกอบด้วย การพัฒนาระบบให้บริการสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด โดยสามารถใช้งานในรูปแบบ Web Application และ Mobile Application และการพัฒนาฐานข้อมูลแผนที่อาคาร ๓ มิติของข้อมูลอาคารชุดและห้องชุด



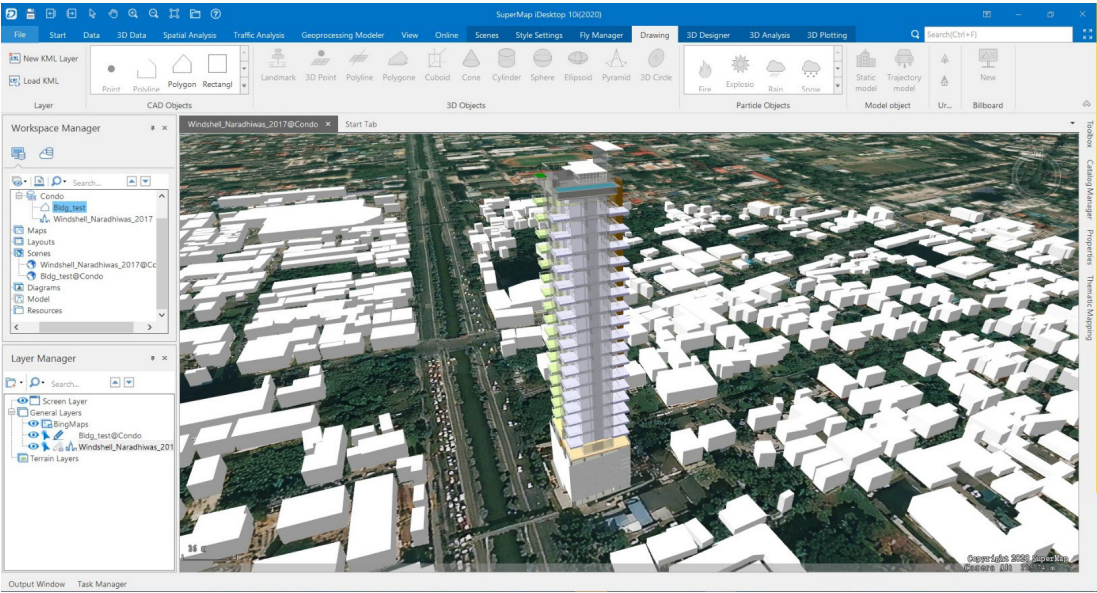
ภาพที่ ๑ เว็บไซต์ระบบสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด CondoMaps (<https://condomaps.dol.go.th>)

การพัฒนาฐานข้อมูล ๓ มิติของอาคารชุด/ห้องชุด ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ มีการดำเนินการนำเข้าอาคารชุด จำนวน ๓,๘๐ อาคาร และห้องชุด จำนวน ๑๘๐,๖๓๕ ยูนิต ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร และสาขาหัวขวง ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ได้ดำเนินการนำเข้าข้อมูลแผนที่ ๓ มิติต่อ โดยใช้งบประมาณของกรมที่ดิน นำเข้าอาคารชุด จำนวน ๓,๓๓๗ อาคาร และห้องชุด จำนวน ๔๘๑,๘๗๗ ยูนิต ครอบคลุมพื้นที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสาขา และในปี พ.ศ. ๒๕๖๗ ดำเนินการนำเข้าข้อมูลแผนที่ ๓ มิติ โดยใช้งบประมาณของกรมที่ดิน นำเข้าอาคารชุด จำนวน ๑,๕๙๔ อาคาร และห้องชุด จำนวน ๓๒๐,๘๙๘ ยูนิต ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และชลบุรี รวมข้อมูลที่มีให้บริการในระบบ CondoMaps แล้ว เป็นอาคารชุด จำนวน ๕,๗๑๑ อาคาร ห้องชุด จำนวน ๙๘๓,๔๐๓ ยูนิต ซึ่งครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด ทั้งนี้ อาคารชุดบางส่วนที่เก่ามากอาจไม่ปรากฏในชุดข้อมูลให้บริการนี้ และขณะนี้อยู่ระหว่างนำเข้าข้อมูลอาคารชุด และห้องชุด ข้อมูลแผนที่ที่ให้บริการใน CondoMaps ประกอบด้วย ข้อมูล ๓ มิติ ได้แก่ ข้อมูลอาคารชุด ในระดับ LOD๑ และ LOD๒ ข้อมูลห้องชุด ในระดับ LOD๒ และข้อมูลอาคารอื่น ๆ ในระดับ LOD๑ (ได้รับการสนับสนุนข้อมูลจากกรุงเทพมหานคร) และข้อมูล ๒ มิติ ได้แก่ ข้อมูลแปลงที่ดิน และข้อมูลอาคารชุด โดยมีแผนที่ฐานที่ใช้ประกอบการแสดงผล ได้แก่ Google Maps, Open Street Maps และภาพถ่ายทางอากาศของกรมที่ดิน (DMC)

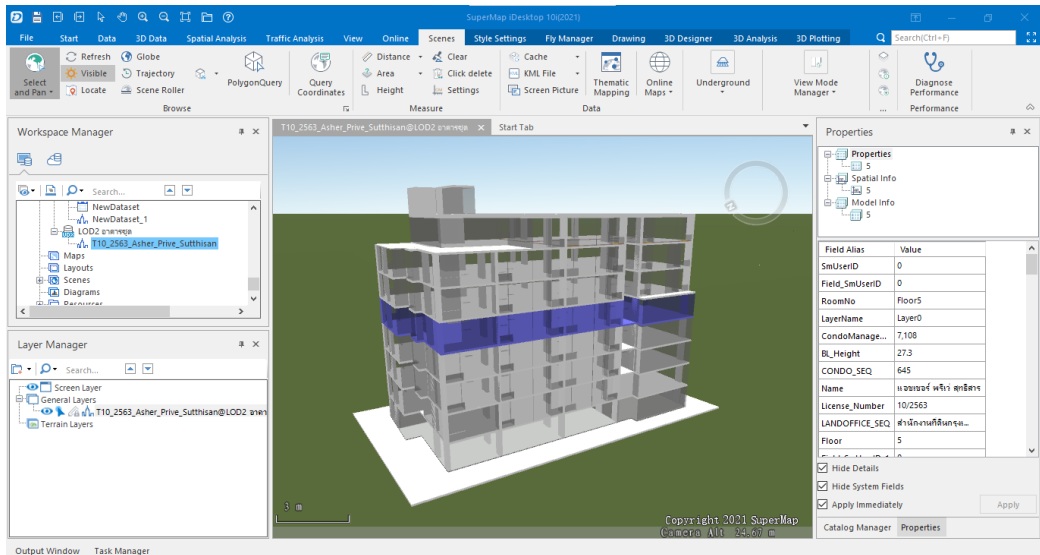
๖ เรื่องน่ารู้



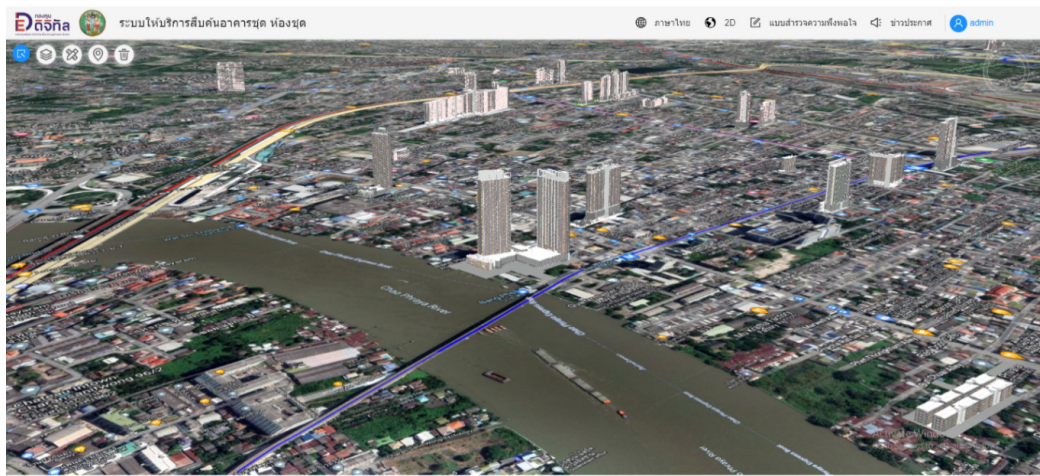
ภาพที่ ๒ ข้อมูลสารสนเทศ ๓ มิติของห้องชุด รายละเอียดไม่ต่ำกว่าระดับ LOD ๒ ตามมาตรฐาน CityGML



ภาพที่ ๓ ข้อมูลสารสนเทศ ๓ มิติอาคารชุด รายละเอียดไม่ต่ำกว่าระดับ LOD ๒ ตามมาตรฐาน CityGML



ภาพที่ ๔ ผลลัพธ์การเชื่อมโยงฐานข้อมูลอาคารชุด LOD ๒

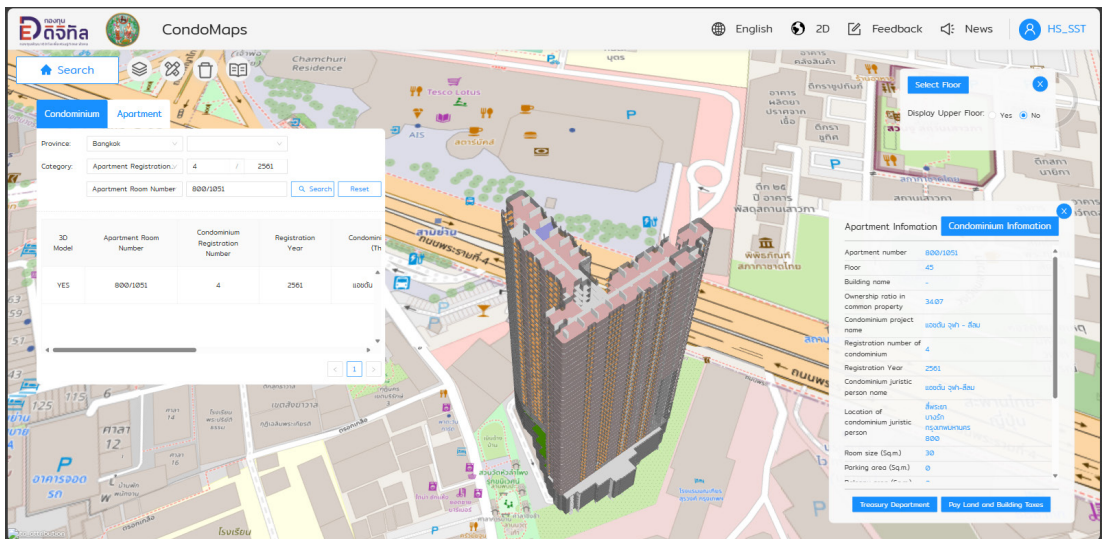


ภาพที่ ๕ ระบบสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด CondoMaps

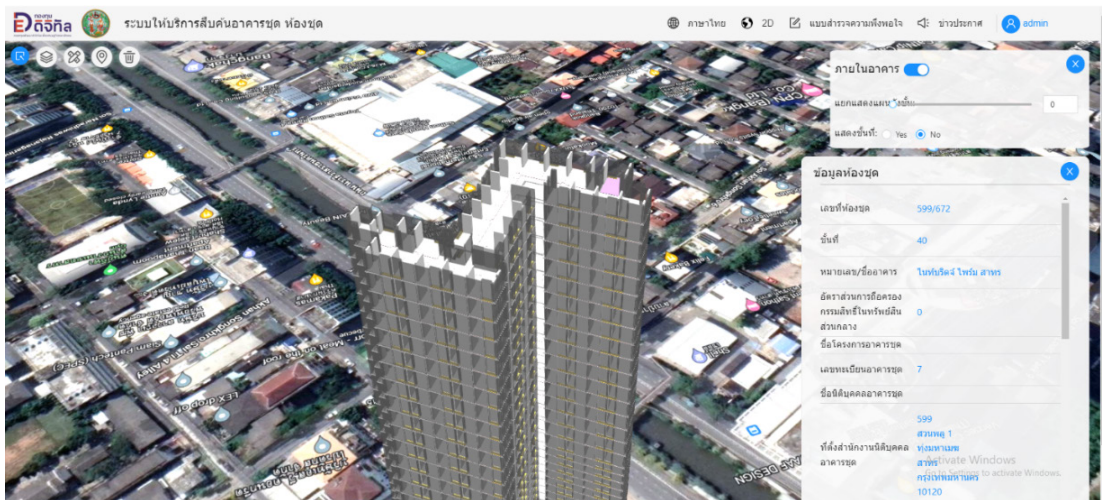
การใช้งานระบบให้บริการสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด หรือ CondoMaps ผู้ประสงค์เข้าใช้งานสามารถลงทะเบียนเข้าใช้ระบบฯ ผ่าน Google Facebook X (Twitter) หรือ OTP ผ่าน E-mail ซึ่งระบบให้บริการสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด เปิดให้บริการผ่าน Mobile Application ทั้งบนระบบปฏิบัติการ Android และ iOS ภายใต้ชื่อ CondoMaps และ Web Application โดยการสืบค้นสามารถสืบค้นได้ ๒ อย่างคือ สืบค้นอาคารชุด และสืบค้นห้องชุด ซึ่งการสืบค้นอาคารชุด สามารถสืบค้นโดยการใช้เลขทะเบียนอาคารชุด ชื่ออาคารชุด หรือเลขที่โฉนดที่อาคารชุดตั้งอยู่ และเมื่อพบข้อมูล ระบบจะแสดงผลบนแผนที่ไปยังตำแหน่งที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่และแสดงเป็นอาคาร ๓ มิติ ที่ตั้งในโครงการ จำนวนอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้อง ซื่อนิติบุคคลอาคารชุด เลขที่โฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด เนื้อที่ สัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ของบุคคลต่างดาว สำนักงานที่ดิน

๘ เรื่องน่ารู้

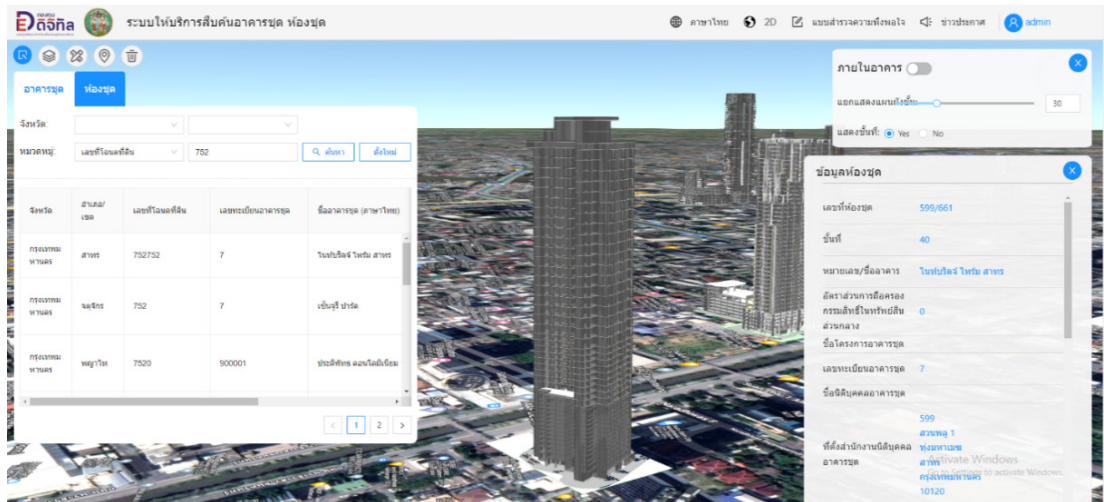
ที่รับผิดชอบ ตำแหน่งสำนักงานที่ดิน เบอร์โทรติดต่อ สำหรับการสืบค้นห้องชุด สามารถสืบค้นได้จากเลขทะเบียนอาคารชุด ชื่ออาคารชุด หรือ เลขที่โฉนด ประกอบกับ เลขที่ห้องชุด เมื่อสืบค้นพบในส่วนการแสดงผลแผนที่ระบบจะ Zoom ไปยังอาคารชุดที่เป็นที่ตั้งของห้องชุด และแสดงตำแหน่งของห้องชุดในอาคาร โดยผู้ใช้สามารถเลือกการแสดงผลเป็นแสดงทุกชั้น หรือแสดงถึงแค่ชั้นที่ห้องชุดอยู่ โดยระบบจะแยกสัญลักษณ์ของห้องชุดที่สืบค้น ห้องชุดอื่น ๆ ในชั้น และส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับข้อมูลรายละเอียดระบบจะแสดงรายละเอียดของข้อมูลอาคารชุด และข้อมูลห้องชุด ซึ่งข้อมูลรายละเอียดห้องชุดที่แสดงประกอบด้วย เลขที่ห้อง ชั้นที่ หมายเลข/ชื่ออาคาร อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ชื่อโครงการอาคารชุด เลขทะเบียนอาคารชุด ปี พ.ศ. ที่จดทะเบียน ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ที่ตั้งนิติบุคคลอาคารชุด พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร, ตร.ม.) พื้นที่ที่จอดรถ พื้นที่ระเบียง พื้นที่เครื่องปรับอากาศ



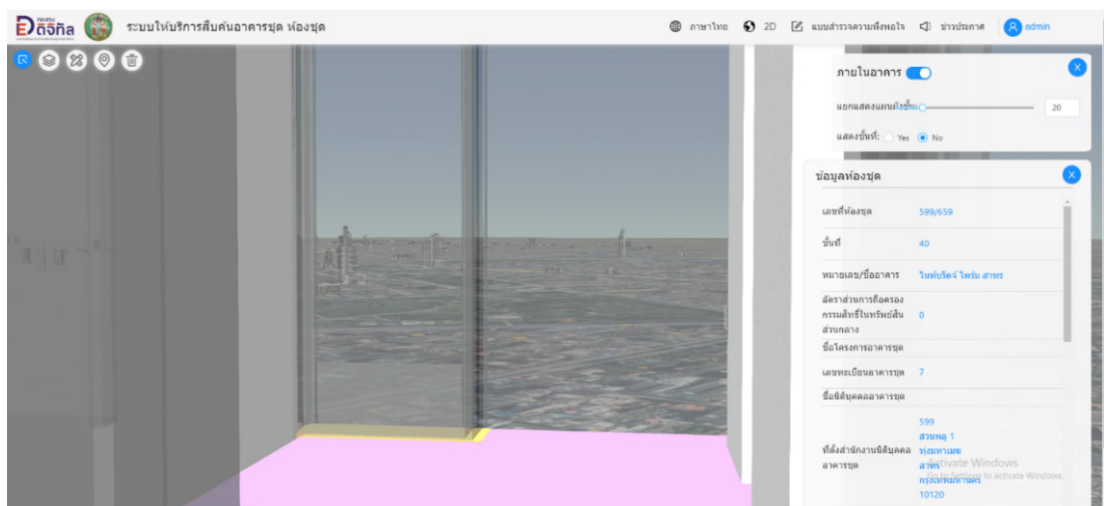
ภาพที่ ๖ การแสดงผลอาคารชุด ๓ มิติ และรายละเอียดห้องชุด



ภาพที่ ๗ การค้นอาคารชุด ด้วยระบบสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด (CondoMaps)



ภาพที่ ๘ การค้นหห้องชุด ด้วยระบบสืบค้นอาคารชุด ห้องชุด (CondoMaps)



ภาพที่ ๙ การแสดงการมองเห็นทัศนียภาพจากห้องชุด

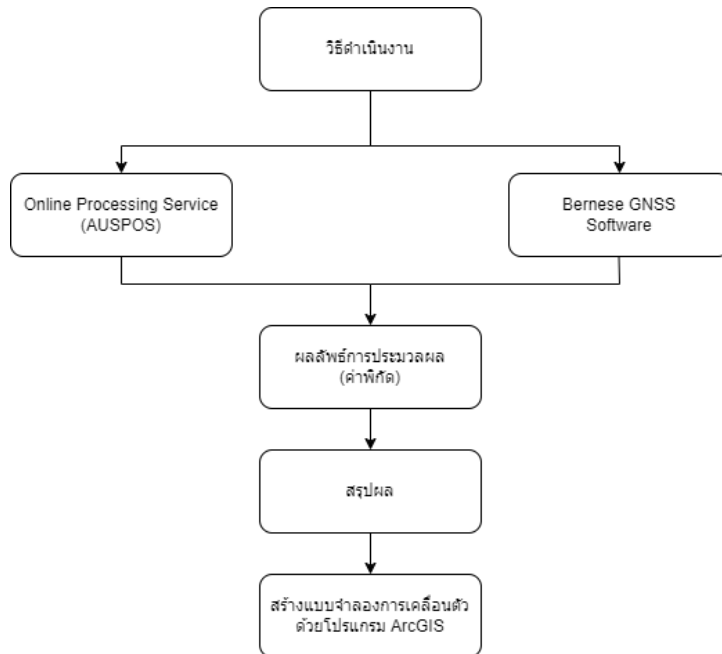
ปัจจุบันระบบ CondoMaps มีการเชื่อมโยงไประบบสืบค้นราคาประเมินห้องชุดของกรมธนารักษ์ โดยผู้ใช้งานข้อมูล ชื่ออาคารชุด อำเภอ จังหวัด ที่แสดงใน CondoMaps ไปสืบค้นในระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ จะแสดงราคาประเมินห้องชุด ซึ่งในข้อมูลราคาประเมินอาคารชุด เป็นราคาประเมินแบบรายชั้น นอกจากนี้ผู้ใช้ CondoMaps สามารถดูพื้นที่ที่อยู่บริเวณข้างเคียงทุกทิศทางแบบ ๓๖๐ องศา เพื่อประกอบการตัดสินใจในการซื้อ - ขายได้ และในปี พ.ศ. ๒๕๖๙ กรมที่ดิน มีแผนในการปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบ CondoMaps ให้ใช้งานได้สะดวกและง่ายขึ้น

โครงการวิเคราะห์การเคลื่อนตัวของสถานี รับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS)

ส่วนพัฒนาการรังวัดหมุดหลักฐานแผนที่โดยระบบดาวเทียม
กองเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน

การเคลื่อนตัวของแผ่นเปลือกโลกส่งผลกระทบต่อการระบุตำแหน่งด้วยค่าพิกัดและการอ้างอิงตำแหน่งบนพื้นโลกของตำแหน่งเดียวกัน เมื่อเวลาผ่านไปค่าพิกัดบนพื้นหลักฐานย่อมมีค่าที่แตกต่างกัน กรมที่ดินได้ติดตั้งสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) และใช้ค่าพิกัดบนกรอบอ้างอิงสากล ITRF2005 epoch2008.87 และได้ประกาศใช้ในราชการตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ส่งผลให้ค่าพิกัดของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) ในปัจจุบันไม่สอดคล้องกับค่าพิกัดในอดีต ด้วยเหตุผลนี้จึงมีการวิเคราะห์การเคลื่อนตัวของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) เพื่อให้สอดคล้องกับตำแหน่งที่เป็นปัจจุบันตามการเคลื่อนตัวของเปลือกโลก เพื่อนำไปสู่การปรับค่าพิกัดของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) ของกรมที่ดินในอนาคตต่อไป

วิธีและขั้นตอนดำเนินการ



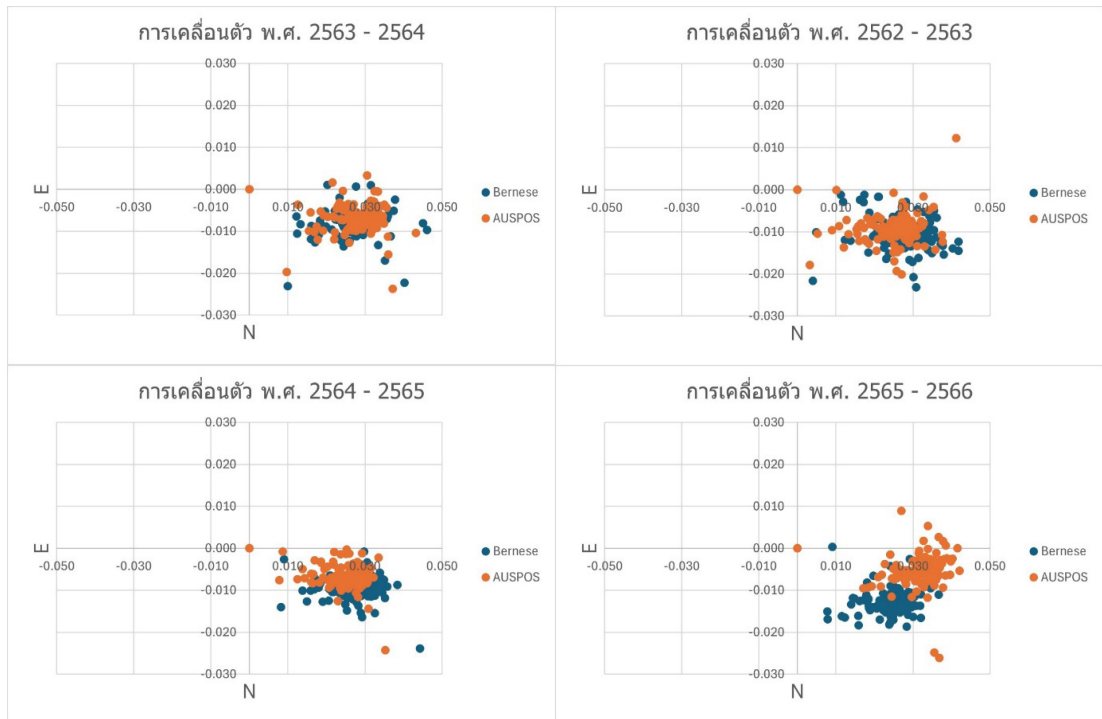
นำข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียม (Rinex) จากสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) โดยเป็นข้อมูล ๒๔ ชั่วโมง ทุก ๆ ๑๕ วินาที จำนวน ๗ วัน ของวันที่ ๑๖ เมษายน - ๒๒ เมษายน จำนวน ๑๓๒ สถานีของทุกปีมาคำนวณหาค่าพิกัดของสถานีโดยใช้ ๒ วิธีการ คือ โปรแกรมซอฟต์แวร์เชิงวิจัย Bernese GNSS Software และ Online GPS Processing Service (AUSPOS) จากนั้นจึงนำค่าเฉลี่ยของค่าพิกัดทั้ง ๗ วันที่คำนวณได้เป็นตัวแทนค่าพิกัดในปีนั้น ๆ เพื่อศึกษาการเคลื่อนตัวของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) ระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๖๒ - ๒๕๖๖

● ผลการศึกษา

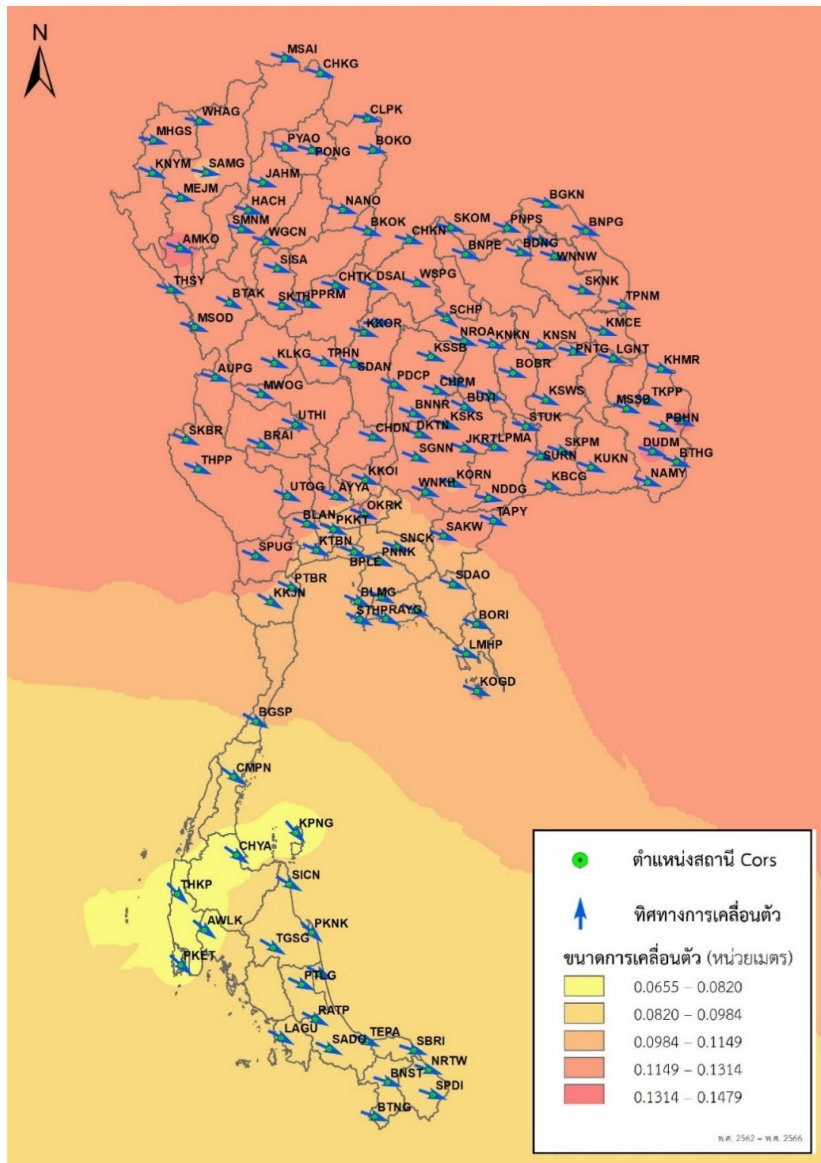
จากการคำนวณด้วยทั้ง ๒ วิธีการ ได้ผลการศึกษาใกล้เคียงกัน โดยสรุปได้ว่า สถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) ระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๖๒ – ๒๕๖๖ มีทิศทางการเคลื่อนตัวไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ และแต่ละสถานีมีค่าการเคลื่อนตัวเฉลี่ย ๑๑.๖๓๑ ซม. โดยสถานีที่มีค่าการเคลื่อนตัวน้อยที่สุด คือ สถานี KPNG (สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ส่วนแยกเกาะพะงัน) และสถานีที่มีค่าการเคลื่อนตัวมากที่สุด คือ สถานี AMKO (สำนักงานที่ดินอำเภออมก๋อย จังหวัดเชียงใหม่) ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาค่าการเคลื่อนตัวเฉลี่ยในแต่ละปี จะพบว่าสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) มีค่าการเคลื่อนตัวเฉลี่ย ๒.๙๔ ซม. ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้อย่างสม่ำเสมอทั่วประเทศ ดังแสดงในตาราง

ตารางแสดงค่าการเคลื่อนตัวของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมรายปี (ซม.)

ปี วิธีการ	2562-2563			2563-2564			2564-2565			2565-2566		
	Avg	Min	Max	Avg	Min	Max	Avg	Min	Max	Avg	Min	Max
Bernese	3.1	1.1	5.2	2.9	1.4	4.7	3.0	0.9	5.0	2.8	0.9	4.7
AUSPOS	2.7	1.0	4.3	2.9	1.3	4.4	2.7	0.9	8.3	3.4	2.0	10.7



ขนาดและทิศทางการเคลื่อนตัวของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๒ – ๒๕๖๖



● ข้อเสนอแนะ

๑. ข้อมูลที่ได้จากโครงการวิเคราะห์นี้ ส่งผลให้เห็นว่าประเทศไทยมีการเคลื่อนตัวอยู่ตลอดเวลาทุกปี จึงควรมีการกำหนดแผนระยะยาวในการปรับปรุงค่าพิกัดของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมให้เป็นปัจจุบัน

๒. ควรมีการศึกษาวិเคราะห์เพิ่มเติมในเชิงพื้นที่เมื่อมีการนำค่าพิกัดที่คำนวณได้ใหม่มาใช้งานว่าส่งผลกระทบต่อค่าพิกัดในพื้นที่อย่างไร

๓. การประมวลผลด้วยโปรแกรมซอฟต์แวร์เชิงวิจัย Bernese GNSS Software มีความซับซ้อน จึงต้องใช้คอมพิวเตอร์ที่มีประสิทธิภาพสูง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่รวดเร็วและครบถ้วน



HEALTHY
LIFE

ทรัพย์สินสมบัติ

ที่มีค่ามากที่สุดในชีวิต

ก็คือ

"สุขภาพที่สมบูรณ์"

- พุทธทาสภิกขุ -

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตาม ปว.๒๕๖ (พ.ศ. ๒๕๖๕) สามารถจะโอนขายที่ดินนั้นให้คนอื่นได้หรือไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๔๕/๒๕๖๑

การจัดสรรที่ดินในโครงการต่าง ๆ แต่เดิมมาอาจไม่เข้มงวดเหมือนในปัจจุบันที่กฎหมายเข้ามากำกับและวางมาตรการต่าง ๆ พอสมควร พื้นที่ส่วนหนึ่งที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการที่ทำมาแต่เดิมจะมีชื่อเจ้าของโครงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่เหล่านั้นอยู่แม้เวลาจะผ่านไปเนิ่นนานก็ตาม ปัญหาที่นำมากล่าวถึงในตอนนี้เป็นกรณีที่เจ้าของโครงการโอนกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ที่เป็นสาธารณูปโภคซึ่งตกอยู่ในภาวะจำยอมให้แก่บุคคลอื่นว่าจะกระทำได้อหรือไม่ เพียงใด

สมศรีเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่แปลงหนึ่ง ต่อมาสมศรีได้พัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรออกจำหน่าย ในโครงการมีพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นอยู่ โครงการดังกล่าวมีผู้ซื้อบ้านในโครงการไปจนครบถ้วนและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อไปจนหมด แต่ในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวยังมีชื่อของสมศรีเป็นเจ้าของอยู่

ต่อมาสมศรีเป็นหนี้ธนาคารจำนวนมากจนถูกธนาคารฟ้องเรียกร้องให้ชำระหนี้ สมศรีได้เจรจาขอปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคาร โดยได้ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางในโครงการจัดสรรดังกล่าวให้แก่ธนาคารเพื่อตีใช้หนี้

คมสันซึ่งเป็นเจ้าของบ้านหลังหนึ่งในโครงการจัดสรรได้ทราบเรื่องการโอนพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว จึงได้ฟ้องทั้งสมศรีและธนาคารเป็นจำเลยขอให้จดทะเบียนโอนพื้นที่ส่วนกลางกลับเป็นของสมศรีและจดทะเบียนภาวะจำยอมให้คมสันและผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้น หรือมิฉะนั้นให้ยกให้กรุงเทพมหานครเพื่อใช้เป็นสาธารณประโยชน์

กรณีหมู่บ้านจัดสรรของสมศรีนี้สร้างมานานแล้ว ในขณะนั้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ยังไม่มีผลบังคับใช้ แต่อยู่ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ แต่ทั้งสองกรณีกำหนดไว้ในลักษณะเดียวกันว่าพื้นที่ที่เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางในลักษณะเดียวกับหมู่บ้านที่คมสันอยู่นี้ให้ถือว่าเป็นภาวะจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรร

ผลของการที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางนี้ตกอยู่ภายใต้ภาวะจำยอมนี้มีผลทำให้พื้นที่ส่วนนี้ต้องยอมรับภาระบางอย่างบนที่ดินนั้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทั้งหลายได้ประโยชน์จากภาวะจำยอมนี้ไป ทำให้เจ้าของที่ดินที่เป็นภาวะจำยอมนั้นไม่สามารถใช้สิทธิบางอย่างที่ตามปกติเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาจมีอยู่และใช้ได้

อย่างไรก็ตาม หน้าที่ที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวกำหนดไว้คงมีเพียงกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ถือว่าตกอยู่ในภาวะจำยอมนั้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรให้คงสภาพดั้งเดิมตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ ที่จะทำให้ประโยชน์

แห่งภาระจำยอมนั้นลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไปไม่ได้ ซึ่งเป็นหน้าที่ตามปกติของเจ้าของที่ดินที่เป็นภาระจำยอมนั้นแม้ว่าจะเป็นที่ดินที่ไม่ได้อยู่ในโครงการจัดสรรก็ตาม

แต่แม้ที่ดินจะตกอยู่ในภาระจำยอม กฎหมายดังกล่าวก็ไม่ได้ห้ามไม่ให้จำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไป การที่สมศรีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางนั้นไปจึงไม่ได้เป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายที่ใช้บังคับกับที่ดินจัดสรรแปลงนี้ ธนาคารย่อมมีสิทธิที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ไปได้ แต่การที่ธนาคารจะไปกระทำการอย่างไรกับที่ดินนั้นคงเป็นอีกปัญหาหนึ่ง แต่ไม่ว่าอย่างไรธนาคารก็ยังคงตกอยู่ในภาระหน้าที่ที่จะต้องไม่ทำให้ประโยชน์หรือความสะดวกของลูกบ้านที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ต้องเสื่อมถอยลงไป

ปัจจุบันพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ มาตรา ๔๓/๑ กำหนดห้ามมิให้มีการโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคให้บุคคลอื่นได้นอกจากจะเป็นการโอนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน จึงทำให้ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคตาม ปว. ๒๕๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่สามารถจำหน่ายได้

เมื่อถือว่าที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินของคมสันแล้ว คมสันย่อมมีสิทธิขอให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้เป็นหลักฐานได้ แม้ว่าการฟ้องของคมสันจะเนิ่นนานเกินกว่า ๑๐ ปี นับแต่ที่คมสันซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวมาก็ตาม เพราะกรณีนี้ไม่ได้เป็นเรื่องที่คมสันฟ้องบังคับตามสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่เป็นการฟ้องบังคับตามสิทธิในเรื่องภาระจำยอมที่ไม่ว่าเวลาจะผ่านไปเพียงใด หน้าที่ที่มีอยู่เกี่ยวกับภาระจำยอมนั้นก็ยังคงมีอยู่

ที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำยอมตามปกติแม้ไม่มีข้อห้ามเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ แต่อย่างไรก็ตามเจ้าของที่ดินที่ภาระจำยอมนั้นและผู้รับโอนรายใดก็ตามย่อมต้องมีหน้าที่ที่จะบำรุงรักษาไม่ทำให้ที่ดินที่เป็นภาระจำยอมนั้นเสื่อมความสะดวกที่จะใช้งานไปตลอดทราบเท่าที่ความเป็นภาระจำยอมนั้นยังคงมีอยู่

ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุด

คำพิพากษาที่ให้เพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ๕ ห้อง ที่จำเลยนำพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางไปออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด กระทบสิทธิห้องชุดที่ได้โอนให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดีหรือไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๒๐/๒๕๖๓

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยเป็นเจ้าของอาคารชุดสินสาทรทาวเวอร์ มีโจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทำหน้าที่จัดการดูแลรักษาอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง จำเลยยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าว โดยนำห้องอาหาร ห้องครัว ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด ห้องปฏิบัติการคอมพิวเตอร์ ที่ทำการนิติบุคคลอาคารชุดและพื้นที่ว่างใต้คาดฟ้าที่ใช้เป็นที่เก็บเครื่องมือซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางไปออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๗/๗/๒๔, ๗/๗/๓๐, ๗/๗/๓๓, ๗/๗/๑๙๙ และ ๗/๗/๒๐๐ ตำบลคลองตันโท (บางไส้ไก่เหนือ) อำเภอคลองสาน (บางลำภูล่าง) กรุงเทพมหานคร

ศาลชั้นต้นพิพากษาว่าห้องชุด ๕ ห้องดังกล่าว เป็นทรัพย์สินส่วนกลางและให้เพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๗/๗/๒๔, ๗/๗/๓๐, ๗/๗/๓๓, ๗/๗/๑๙๙ และ ๗/๗/๒๐๐ ตำบลคลองตันโท (บางไส้ไก่เหนือ) อำเภอคลองสาน (บางลำภูล่าง) กรุงเทพมหานคร อาคารชุดสินสาทรทาวเวอร์ กับให้จำเลยใช้ค่าชดเชยธรรมเนียมในศาลชั้นต้นและชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ ส่วนค่าชดเชยธรรมเนียมที่โจทก์ได้รับยกเว้นนั้นให้จำเลยนำมาชำระต่อศาลในนามของโจทก์

จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์คดีผู้บริโภคพิพากษายืน ค่าชดเชยธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา

คำพิพากษาศาลล่างทั้งสองที่ให้เพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๗/๗/๒๔ กระทบถึงสิทธิบุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดี ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕วรรคสอง ประกอบพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๗ แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะฟ้องเป็นคดีใหม่เพื่อใช้สิทธิติดตามเอาห้องชุดดังกล่าวคืนจากจำเลยและบุคคลอันมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวต่อไป ส่วนห้องชุดเลขที่ ๗/๗/๓๐, ๗/๗/๓๓, ๗/๗/๑๙๙ และ ๗/๗/๒๐๐ ตามฟ้อง คงมีเพียงคำเบิกความที่เลือนลอยปราศจากพยานหลักฐานสนับสนุนว่าจำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกแล้ว คำพิพากษาของศาลล่างทั้งสองที่ให้เพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๗/๗/๓๐, ๗/๗/๓๓, ๗/๗/๑๙๙ และ ๗/๗/๒๐๐ จึงไม่กระทบสิทธิบุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดี

ศาลฎีกาพิพากษาแก้เป็นว่า ไม่ให้เพิกถอนเฉพาะหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๗/๗/๒๔ ตำบลคลองตันโท (บางไส้ไก่เหนือ) อำเภอคลองสาน (บางลำภูล่าง) กรุงเทพมหานคร อาคารชุดสินสาทรทาวเวอร์

ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

มาตรา ๑๔๕ วรรคสอง บัญญัติว่า “ถึงแม้ศาลจะได้กล่าวไว้โดยทั่วไปว่าให้ใช้คำพิพากษาบังคับแก่บุคคลภายนอก ซึ่งมีได้เป็นคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลด้วยก็ได้ คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นย่อมไม่ผูกพันบุคคลภายนอก เว้นแต่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔๒ (๑), ๒๔๕ และ ๒๓๔ และในข้อต่อไปนี้...”

๓. พระราชบัญญัติพิจารณาคดีผู้บริโภครหัส พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๓/ บัญญัติว่า “กระบวนการพิจารณาคดีผู้บริโภครหัสให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ และข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาตามมาตรา ๖ ในกรณีที่ไม่มีบทบัญญัติและข้อกำหนดดังกล่าวให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม”



เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

ขอให้กรมที่ดินชดใช้ค่าเสียหาย กรณีออกโฉนดที่ดินทับซ้อนกัน

สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดแต่ไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ได้ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินทับซ้อนกับโฉนดที่ดินแปลงอื่นที่ออกออกมาก่อนแล้ว เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีต้องถูกเพิกถอน และผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายจากการทำละเมิดดังกล่าว จึงนำคดีมาฟ้องเพื่อเรียกให้กรมที่ดินชดใช้ค่าเสียหาย

● คำพิพากษาศาล

ผู้ฟ้องคดีได้ซื้อโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗/๔๔ ตำบลหนองเข็ง อำเภอเมืองบึงกาฬ (บึงกาฬ) จังหวัดบึงกาฬ (หนองคาย) มาจากการขายทอดตลาด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ฟ้องคดี แต่เมื่อผู้ฟ้องคดียื่นคำขอสอบเขตโฉนดที่ดินและได้มีการรังวัดสอบเขตแล้ว จึงทราบว่ามีการออกโฉนดที่ดินทับซ้อนกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๘ ตำบลหนองเข็ง อำเภอเมืองบึงกาฬ (บึงกาฬ) จังหวัดบึงกาฬ (หนองคาย) โดยที่เหตุดังกล่าวเกิดจากการที่เจ้าของที่ดินเดิมได้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๑๗๖ ตำบลหนองเข็ง อำเภอเมืองบึงกาฬ จังหวัดหนองคาย (บึงกาฬ) ไปยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๘ ย่อมมีผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๗๖ เป็นอันยกเลิกไปตามมาตรา ๕๗ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งในวันแจกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๘ เจ้าของเดิมได้นำ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๗๖ ฉบับผู้ถือไปมอบให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ทำการทนายเหตุการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๘ ใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๗๖ ฉบับผู้ถือแล้ว แต่ไม่ได้แจ้งให้อำเภอบึงกาฬดำเนินการทนายเหตุการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๗๖ ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอให้ตรงกันกับฉบับผู้ถือ และไม่ได้มีการทนายเหตุในทะเบียน น.ส. ๓ ก. ว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินไปแล้ว ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้นำ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๗๖ ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ ไปออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗/๔๔ ตามมาตรา ๕๘ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ภายหลังจากที่ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๗๖ ได้ถูกยกเลิกไปแล้ว โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗/๔๔ จึงเป็นโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต่อมาที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗/๔๔ ถูกบังคับคดีขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากการขายทอดตลาด และมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว แต่ผู้ฟ้องคดีเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวไม่ได้ กรณีจึงเห็นได้ว่าหากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ใช้ความระมัดระวังและมีความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติหน้าที่โดยการทนายเหตุการออกโฉนดที่ดินลงใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๗๖ ทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ ให้ปรากฏข้อความตรงกันว่าได้มีการนำไปออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๘ แล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๒๕๐๗ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๔ เรื่อง การทนายเหตุ ส.ค. ๑ เมื่อได้ออก น.ส. ๓ หรือโฉนดที่ดินไปแล้วและทำการทนายเหตุในทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๘) ซึ่งเป็นทะเบียน

ที่ใช้ควบคุมและใช้บันทึกการเปลี่ยนแปลง น.ส. ๓ ก. ว่าเอกสารสิทธิ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้มีการออกโฉนดที่ดินไปแล้ว รวมทั้งทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดิน โดยพิจารณาจากพยานหลักฐานอื่นที่จำเป็นแก่การพิสูจน์ข้อเท็จจริงว่าที่ดินแปลงพิพาทได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่บุคคลใดไปแล้วหรือไม่ทับซ้อนกับที่ดินแปลงอื่นหรือไม่ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ สามารถตรวจสอบได้จากระวางแผนที่ที่อยู่ในความครอบครองของตน แต่กลับมิได้ใช้ความระมัดระวังและความละเอียดรอบคอบในการตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าวอย่างเพียงพอ ซึ่งทำให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗/๔๔ ตามมาตรา ๕๔ ตริแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ฉบับเดียวกันกับที่ใช้ในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๔ และ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวถูกยกเลิกโดยผลของกฎหมายไปแล้ว ตามมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗/๔๔ จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินมาจากการขายทอดตลาดและมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แล้ว ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย เนื่องจากผู้ฟ้องคดีไม่สามารถเข้าครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินดังกล่าวได้ การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี และความเสียหายที่เกิดขึ้นเป็นผลโดยตรงที่ผู้ฟ้องคดีได้รับจากการกระทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐต้นสังกัดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับมาตรา ๕ ววรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๗๒/๒๕๖๒ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๒๒/๒๕๖๔)

แพคดีเพราะ	หมายเหตุ
<p>การออกโฉนดที่ดินเจ้าหน้าที่ไม่ได้ดำเนินการหมายเหตุการออกโฉนดที่ดินใน น.ส. ๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ ให้ตรงกันกับฉบับผู้ถือและไม่ได้มีการหมายเหตุการณ์ออกโฉนดที่ดินในทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๔) ว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินไปแล้วและไม่ได้อาศัยความระมัดระวังและความละเอียดรอบคอบในการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินแปลงพิพาทได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่บุคคลใดไปแล้วหรือไม่ทับซ้อนกับที่ดินแปลงอื่นหรือไม่</p>	<p>ตรวจสอบข้อเท็จจริงที่จำเป็นแก่การพิสูจน์ว่าที่ดินที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่บุคคลใดไปแล้วหรือไม่ทับซ้อนกับที่ดินแปลงอื่นหรือไม่ และดำเนินการหมายเหตุการออกโฉนดที่ดินลงใน น.ส. ๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดินให้ตรงกันกับฉบับผู้ถือพร้อมทั้งหมายเหตุการออกโฉนดที่ดินในทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๔) ว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินไปแล้วทุกครั้งที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน</p>





ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๕๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินจากการเข้าซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างอิง ๑. คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๔ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๔๗๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๙๒๕๙ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๙
๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๑๑๔ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. - ๔. ได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณี ส.ป.ก. โอนที่ดินจากการเข้าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. ให้กับเกษตรกรตามสัญญาเข้าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร รวมถึงหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า เนื่องจาก ส.ป.ก. แจ้งว่า เมื่อเกษตรกรทำสัญญาเข้าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และได้ชำระค่าเข้าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้ว ส.ป.ก. จะดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินจากการเข้าซื้อให้แก่เกษตรกร และเกษตรกรผู้ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และกฎกระทรวงการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗ จึงไม่ใช้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาซื้อขาย ดังนั้น เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณี ส.ป.ก. โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เข้าซื้อที่ดินเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอชักชวนความเข้าใจการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเมื่อ ส.ป.ก. และเกษตรกรผู้เข้าซื้อที่ดินทั้งสองฝ่ายได้ปฏิบัติตามสัญญาเข้าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมครบถ้วนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนจากการเข้าซื้อ” โดยจัดทำเป็นหนังสือสัญญาโอนที่ดินจากการเข้าซื้อ (ท.ด. ๕๒) ตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๔ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๔๗๔ และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการจดทะเบียนดังกล่าว ดังนี้

- ๒ -

๑. ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ สำหรับในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๒

อนึ่ง ให้ลดค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ โดยให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๔

๒. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจาก ส.ป.ก. ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

๓. ภาษีธุรกิจเฉพาะ การให้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เข้าข่ายเป็นทางค้า หรือหากำไร แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔. อาคารแสดมภ์ เมื่อการให้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เข้าข่ายเป็นทางค้าหรือหากำไร ซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และได้รับยกเว้นอาคารแสดมภ์ใบรับ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘. ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอาคารแสดมภ์ ท้ายประมวลรัษฎากร ดังนั้น แม้พระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ จะยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้ ก็ไม่ได้ทำให้ ส.ป.ก. ต้องกลับมาเสียอาคารแสดมภ์ใบรับอีก พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอาคารแสดมภ์ใบรับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ร้านนี้แหละใช่! สัมผัสรสชาติเด็ดที่แพรงภูธร ย่านกระทรวงมหาดไทย

ฉบับนี้ขอเปลี่ยนบรรยากาศมาสายกินกันบ้าง ช่วงนี้ต้องติดตามผู้บริหารไปประชุมที่กระทรวงมหาดไทยบ่อยเหลือเกิน ทั้งเช้า ปาย ยันค่ำ เรื่องท้องเลยกลายเป็นอีกหนึ่งภารกิจสำคัญ ที่ต้องหาทางประทังชีวิตให้ได้ แต่ก็ใช้ว่าจะลำบากเสมอไป เพราะมีหลายร้านเด็ดที่ผู้บริหารกรมเราแนะนำ และพาไปลิ้มลองอยู่เนือง ๆ วันนั้นก็เลยขอถือโอกาสแนะนำร้านอาหารอร่อย ๆ แถวแพรงภูธร ใกล้กระทรวงมหาดไทย เผื่อใครมีธุระแวะเวียนเข้ามาที่นี่ จะได้มีตัวเลือกดี ๆ ไว้ฝากท้องบ้าง ที่สำคัญ เดินไปไม่ถึง ๕ นาทีที่คะ ก็กลับมาประชุมได้ทัน แต่ที่นำมาเล่านี้แค่ส่วนหนึ่งเท่านั้นนะคะ จริงมีเยอะกว่านี้อีก ซึ่งคนกรมที่ดินสมัยยุคที่กรมที่ดินยังอยู่ย่านนี้ น่าจะคุ้นเคยและรู้จักดีทีเดียวค่ะ



แพรงกูธร เป็นย่านหนึ่งใน ๓ แพรง ที่เป็นย่านเก่าแก่ในกรุงเทพฯ ซึ่งคำว่า แพรง หมายถึง ทางแยก ทางบก สามแพรง เป็นทางแยก ๓ สาย ที่เกิดจากทางสายหนึ่งมาบรรจบเป็นมุมฉากกับทางอีกสายหนึ่ง ได้แก่ “แพรงสรรพศาสตร์” “แพรงนารา” และ “แพรงกูธร” ในย่านนี้เราจะพบทรงบ้านแถวที่เป็นรูปแบบเก่าตามแบบสถาปัตยกรรมโบราณอยู่



แพรงกูธร - เส้นหย่านเก่าที่ถูกซ่อนไว้ในความทรงจำ

แพรงกูธร” เป็นตรอกเล็ก ๆ ใจกลางพระนคร แต่เต็มไปด้วยเรื่องเล่า และกาลเวลาได้ทิ้งกลิ่นอายของบรรยากาศในอดีตให้เราได้นึกถึง ที่นี้กำเนิดจากการจัดสรรที่ดินของกรมพระราชวังบวรมหาสุรสิงหนาท พระอนุชาของรัชกาลที่ ๑ จนกลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่านการค้าในสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งอาคารบ้านเรือนเป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมจีนผสมไทยโบราณ ปัจจุบันหลายหลังได้ถูกเปลี่ยนเป็นร้านอาหาร ร้านกาแฟ ฯลฯ แต่ยังคงผสมผสานความเก่ากับความร่วมสมัยไว้ด้วยกันอย่างลงตัว



แพรงกูธร - รสชาติอาหารแห่งความทรงจำ

แพรงกูธร ยังเป็นที่ซ่อนของรสชาติอาหารแห่งความทรงจำ และร้านเหล่านี้ผู้เขียน (ซึ่งเป็นคนในยุคที่กรมที่ดินย้ายมาอยู่ที่ศูนย์ราชการแล้ว) มีโอกาสได้รู้จักจากผู้บริหารของกรมที่ดินหลาย ๆ ท่าน แนะนำและพาพวกเราไปทานหลังจากประชุมเสร็จช่วงเช้าบ้าง และช่วงก่อนเข้าประชุมในช่วงบ่ายบ้าง แน่นอนว่ามันไม่ใช่แค่รสชาติสัมผัสที่ยังเป็นสูตรดั้งเดิม แต่มันคือพื้นที่แห่งกาลเวลาที่รับรู้ได้ถึงความอบอุ่น เรานั่งทานกันพร้อมได้รับรู้ถึงความผูกพันที่ส่งผ่านมากับคำบอกเล่า “สมัยที่ผมอยู่ย่านนี้....”

๘ พิกัดร้าน ที่เดินไม่ถึง ๕ นาที
เพียงข้ามถนนจากประตูฝั่งอาคารตำรวจธรรมาก็ถึง



อัญญา ออเทนต์ไทย คุยชิน

ร้านอาหารไทยโบราณ เหมือนย้อนเวลา ไปสู่ตำรับชาววัง ร้านนี้โดดเด่นที่อาหารไทยโบราณสูตรดั้งเดิมปรุงอย่างพิถีพิถัน ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่มากเพื่อสัมผัสรสชาติแท้จริงของไทย



บุญทอนอาหารอีสาน

สายแซ่บห้ามพลาด! ร้านบุญทอนอีสานรสเด็ด ติดร้านอัญญา เมนูอร่อยครบ จัดเต็มรสอีสานแท้ ๆ โดยเฉพาะ ไก่ย่าง จู๋ยซี่ ไม้แห้ง สายแซ่บต้องมาลอง!



ยี่เหลา

นี่คือร้านอาหารจีน ระดับพรีเมียมค่ะ เขาเด่นเรื่องอาหารจีนแท้สูตรดั้งเดิม เน้นอบนบรยากาศข้างในก็ยิ่งรู้สึกถึงการไปร้านอาหารจีนสมัยก่อน



นี่ กัวยเตี้ยควักไก่ สุกี้

รสชาติกลมกล่อมทั้งหวาน มัน และเค็มพอดี มีทั้งเมนูสุกี้ และควักไก่ ซิกเนเจอร์ของร้าน และยังมีควักไก่อัดชอสพริกด้วยแล้วอร่อยที่สุดค่ะ แนะนำนะค่ะ ร้านนี้ต้องทาน ๒ ชาม มันอร่อยจริง สั่งรอไว้เลยจะได้ไม่ช้า



อุดมโภชนา

ร้านนี้ส่วนใหญ่ที่ทานเป็นข้าวหมูแดงหมูกรอบ กับปอเปี๊ยะสด เมนูเร่งรีบ ทานได้เร็วและอร่อย หมูแดงนุ่ม หมูกรอบนุ่ม ๆ ราดน้ำหมูแดงเข้มข้น เข้ากันมาก ร้านนี้เชื่อว่าเปิดมากกว่า ๔๐ ปี เมนูเด่น ยังมีสูตรเอ็น-เนื้อ และข้าวแกงกะหรี่ด้วย



เกาเหลาสมมงหมูไทยทำ ๑๙๕๗

ร้านนี้ได้รับมิชลิน ไกด์ ๒๐๒๔ และได้รับเชลล์ชวนชิมร้านแรกของประเทศไทย เปิดขายมาแล้วกว่า ๖๐ ปี ขายกันตั้งแต่สามละ ๓ บาท ปัจจุบัน ๑๐๐ บาท ด้วยการคัดวัตถุดิบเป็นอย่างดีและตุ๋นไฟอ่อน ทำให้ลูกค้าหลายคนติดใจไม่ลืม



ส้มตำริมหาง

ร้านส้มตำนี้อยู่ข้างทางในตรอกแพรงภูธร ด้วยความที่เดินผ่านแล้วกลิ่นย่ำเนื้อคือหอมมาก หอมจนมองหน้ากัน “สังข์ลิคะ รออะไร” ไม่ผิดหัวงออร่อยทุกอย่างเลยคะ



ณัฐพรไอศกรีม

อีมอาหารคาวแล้วก่อนเดินออกจากตรอกแพรงภูธร หัวโค้งจะมีร้านไอศกรีมกะทิสด มีให้เลือกหลายรสและหลายท็อปปิ้งมาก อ้อ ร้านนี้ รับเฉพาะเงินสดนะค่ะ

อ้างอิงภาพ :

<https://urbancreature.co/phraeng-phuthon/>

<https://chillpainai.com/scoop/ทริปตัวแตก-ตะลุยกแหลก-25-ร้าน-เสาชิงช้า+สามแพรง>

<https://www.wongnai.com/photos/a8a12ea335a147ccaf996f79212773de>

กาแฟ VS มัทฉะ ตีมันไหนได้ประโยชน์มากกว่ากัน

กาแฟ เป็นเครื่องดื่มที่ทำมาจากเมล็ดของต้นกาแฟ และเป็นเครื่องดื่มที่นิยมมากที่สุด หลายคนเริ่มหันวันใหม่ด้วยกาแฟ ๑ แก้ว เพื่อให้ร่างกายตื่นตัว ส่วน **มัทฉะ** เป็นเครื่องดื่มที่กำลังได้รับความนิยมในปัจจุบัน ทำมาจากการบดใบชาเขียวคุณภาพสูงจนละเอียดเป็นผง โดยต่างจากชาเขียวมัทฉะจะตีมันทั้งใบชา (ละลายน้ำทั้งหมด) ส่วนชาเขียวต้องชงน้ำร้อนแล้วกรองใบชาออก



ประโยชน์ของกาแฟ

๑. ลดความเสี่ยงโรคหัวใจและหลอดเลือด

(Cardiovascular disease : CVD) มีงานวิจัยยืนยันว่า การดื่มกาแฟดำในปริมาณที่เหมาะสมช่วยลดความเสี่ยงการเกิดโรคหัวใจและหลอดเลือดได้ และยังช่วยลดการเสียชีวิตจากโรคหัวใจและหลอดเลือดได้สูงถึง ๒๑%

๒. มีฤทธิ์ต้านมะเร็ง

กาแฟมีสารต้านอนุมูลอิสระมากมาย มีงานวิจัยแสดงให้เห็นว่า การดื่มกาแฟสามารถลดความเสี่ยงของมะเร็งบางชนิด เช่น หากดื่มกาแฟวันละ ๒ แก้ว จะช่วยลดความเสี่ยงมะเร็งตับได้ถึง ๔๓% และลดความเสี่ยงมะเร็งเต้านมได้ถึง ๕๒%

๓. ลดความเสี่ยงโรคเบาหวาน

การดื่มกาแฟมีความสัมพันธ์กับการลดภาวะดื้อต่ออินซูลิน (Insulin Resistance) การดื่มกาแฟ ๑ แก้วต่อวัน ช่วยลดความเสี่ยงการเป็นโรคเบาหวานได้ ๖% และมีส่วนช่วยในการลดภาวะแทรกซ้อนของโรคเบาหวาน จากความสามารถในการต้านอนุมูลอิสระและลดการอักเสบ

๔. ช่วยลดโรคอ้วน

กาแฟช่วยลดระดับฮอร์โมนเกรลิน (Ghrelin) ที่เกี่ยวข้องกับความหิว ช่วยเพิ่มการเผาผลาญไขมันในร่างกาย โดยคาเฟอีนช่วยเพิ่มการเผาผลาญพลังงานของคนที่มีน้ำหนักตัวปกติได้ ๒๙% และในคนอ้วนได้ ๑๐%



๕. ลดความเสี่ยงของโรคทางสมอง

เช่น โรคอัลไซเมอร์ โรคพาร์กินสัน มีงานวิจัยพบว่า การดื่มกาแฟอย่างสม่ำเสมอ จะช่วยลดความเสี่ยงและชะลอการเกิดโรคที่เกี่ยวข้องกับสมองได้

๖. เพิ่มประสิทธิภาพการออกกำลังกาย

หากได้รับคาเฟอีน ๓-๖ มิลลิกรัมต่อน้ำหนักตัวหนึ่งกิโลกรัม จะช่วยเพิ่มสมรรถนะและความทนทานในการออกกำลังกายรูปแบบต่างๆ ได้

ประโยชน์ของมัทฉะ

๑. อุดมไปด้วยสารต้านอนุมูลอิสระ

มัทฉะมีปริมาณสารต้านอนุมูลอิสระสูง โดยเฉพาะคาเทชิน (Catechin) ซึ่งเป็นสารที่ช่วยลดความเสียหายของเซลล์และป้องกันโรคเรื้อรัง เช่น โรคมะเร็ง โรคหัวใจ และโรคเบาหวาน การศึกษาพบว่า มัทฉะมีสารต้านอนุมูลอิสระมากกว่าชาเขียวทั่วไปถึง ๑๓๗ เท่า

๒. ส่งเสริมสุขภาพหัวใจและลดคอเลสเตอรอล

การบริโภคมัทฉะเป็นประจำสามารถช่วยลดระดับ LDL (คอเลสเตอรอลชนิดไม่ดี) และเพิ่มระดับ HDL (คอเลสเตอรอลชนิดดี) ซึ่งมีส่วนช่วยในการลดความเสี่ยงของโรคหัวใจและโรคหลอดเลือดสมอง นอกจากนี้ ยังช่วยลดความดันโลหิตและป้องกันการแข็งตัวของหลอดเลือด

๓. ช่วยกระตุ้นการเผาผลาญและลดน้ำหนัก

มัทฉะมีสาร EGCG (Epigallocatechin Gallate) ซึ่งเป็นสารออกฤทธิ์ที่ช่วยเร่งกระบวนการเผาผลาญพลังงานของร่างกาย ส่งผลให้สามารถเผาผลาญไขมันสะสมได้มากขึ้น การศึกษาพบว่า การบริโภคมัทฉะสามารถช่วยเพิ่มอัตราการเผาผลาญไขมันได้มากขึ้นถึง ๑๗% เมื่อเทียบกับชาเขียวปกติ

๔. เพิ่มพลังงานและความตื่นตัวโดยไม่ทำให้ใจสั่น

แม้ว่า มัทฉะจะมีคาเฟอีน แต่ก็แตกต่างจากคาเฟอีนในกาแฟ เพราะมีการปล่อยพลังงานอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้รู้สึกสดชื่นและตื่นตัวได้นานขึ้น โดยไม่ทำให้เกิดอาการใจสั่นหรืออ่อนเพลียหลังจากฤทธิ์หมดไป



๕. ช่วยลดความเครียดและเพิ่มสมาธิ มัทฉะมี แอล-ธีอะนีน (L-Theanine) ซึ่งช่วยกระตุ้นการผลิตคลื่นอัลฟาในสมอง ทำให้รู้สึกผ่อนคลาย ลดความเครียด และเพิ่มสมาธิ โดยไม่ทำให้รู้สึกง่วง

๖. เสริมสร้างระบบภูมิคุ้มกัน มัทฉะมีวิตามินซี วิตามินอี และโพลีฟีนอลที่ช่วยเสริมสร้างภูมิคุ้มกันให้แข็งแรงขึ้น ช่วยให้ร่างกายสามารถต่อสู้กับเชื้อโรค และป้องกันโรคหวัดหรือการติดเชื้อต่าง ๆ ได้ดีขึ้น

เปรียบเทียบปริมาณคาเฟอีนในกาแฟและมัทฉะ

กาแฟเป็นเครื่องดื่มที่เรียกได้ว่ามีคาเฟอีนสูงที่สุด ในกาแฟดำ ๑ แก้ว หรือประมาณ ๘ ออนซ์ จะมีปริมาณคาเฟอีน ๙๕ มิลลิกรัม คาเฟอีนในกาแฟมักจะออกฤทธิ์เร็ว ทำให้รู้สึกมีพลังทันที ส่งผลให้หลังดื่มกาแฟไปจะอยู่ได้ประมาณ ๒-๓ ชั่วโมง ก็เริ่มง่วงและเซื่องซึมอีกครั้ง

มัทฉะปริมาณ ๑ กรัม จะมีคาเฟอีนอยู่ที่ ๓๐ - ๗๐ มิลลิกรัม แม้มัทฉะจะมีปริมาณคาเฟอีนที่น้อยกว่ากาแฟ แต่มัทฉะจะค่อย ๆ ปล่อยคาเฟอีน และใช้ระยะเวลาในการดูดซึมเข้าร่างกายนานกว่า ทำให้กระตุ้นร่างกายได้ยาวนานกว่า ประมาณ ๔-๕ ชั่วโมง ทำให้สมองตื่นตัวและกระฉับกระเฉงได้ยาวนานกว่าคาเฟอีนในกาแฟ

สารต้านอนุมูลอิสระ (Antioxidant)

ถ้าพูดถึงสารต้านอนุมูลอิสระ ทั้งคู่ต่างก็เป็นแหล่งของโพลีฟีนอลเหมือนกัน แต่เป็นคนละประเภท โดยในกาแฟมีโพลีฟีนอลที่เรียกว่า กรดคลอโรจีนิก (Chlorogenic acid) ที่มีส่วนช่วยลดอาการอักเสบ ต้านอนุมูลอิสระที่เป็นอันตราย และยังมียานวิจัยที่พบว่าช่วยลดความเสี่ยงโรคเบาหวานชนิดที่ ๒ และโรคหัวใจ

ส่วนมัทฉะจะมีสารต้านอนุมูลอิสระโพลีฟีนอลในกลุ่มคาเทชิน โดยเฉพาะ EGCG ที่มีอยู่มากกว่าชาเขียว เพราะใช้วิธีการผลิตแบบปลูกในร่ม และบดใบชาทั้งใบ จึงได้สารพฤกษศาสตร์ที่เก่งในเรื่องลดการอักเสบ กระตุ้นการเผาผลาญพลังงาน และป้องกันโรคเรื้อรังที่เกิดจากสารอนุมูลอิสระต่าง ๆ



ที่มา :

คลินิกสุขภาพเชิงป้องกัน และฟื้นฟู. (๒๕๖๕). ข้อดี-ข้อเสียของกาแฟ. สืบค้น ๑ กันยายน ๒๕๖๘,

จาก <https://www.bdmswellness.com/knowledge/health-benefits-and-risks-of-coffee>

PEABERRYTHAI. (๒๕๖๘). เพียวมัทฉะ เทรนสุขภาพมาแรงในปี ๒๐๒๕. สืบค้น ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๘,

จาก <https://peaberrythai.com/blog/pure-matcha-famous-in-2025>

Hillkoff Academy. (๒๕๖๘). เปรียบเทียบปริมาณคาเฟอีนใน กาแฟและมัทฉะ รายละเอียดที่ควรรู้. สืบค้น ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๘

จาก <https://www.hillkoff.shop/content/26653/ปริมาณคาเฟอีน-coffee-vs-matcha>

อริยทรัพย์
คือ ทรัพย์อันประเสริฐ
เป็นที่พึงได้ทั้งในโลกนี้ และในโลกหน้า
โจรลักไปไม่ได้ ไฟไหม้ไม่ได้
น้ำพัดไปไม่ได้ เป็นทรัพย์ภายใน
ซึ่งสามารถทำให้พ้นจากทุกข์ได้...

คติธรรมสมเด็จพระสังฆราชองค์ที่ ๒๖

อริยทรัพย์ แปลว่า ทรัพย์อันประเสริฐทรัพย์ของผู้เป็นอริยะ
จัดเป็นทรัพย์ภายใน ไม่ใช่ทรัพย์ภายนอกเหมือนทรัพย์สินเงินทอง
อริยทรัพย์ มี ๗ ประการ คือ

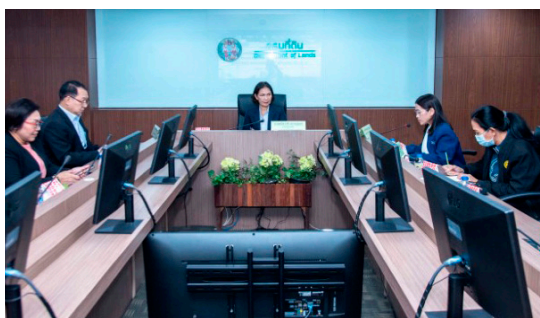
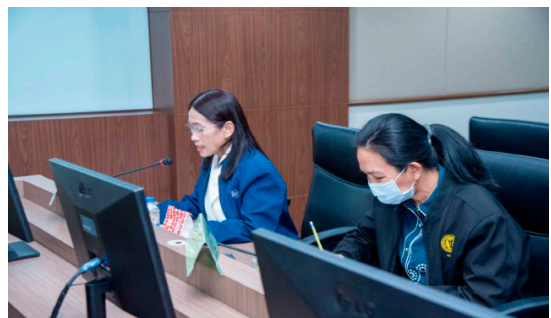
๑. ศรัทธา ความเชื่อสิ่งที่ควรเชื่อ
๒. ศีล การรักษากายวาจาใจเรียบร้อย
๓. หิริ ความละอายแก่ใจที่จะทำชั่ว
๔. โอตตัปปะ ความเกรงกลัวต่อผลของการทำชั่ว
๕. พาหุสัจจะ ความเป็นคนแก่เรียน
๖. จาคะ ความเสียสละ แบ่งปัน
๗. ปัญญา ความฉลาดรู้บาปบุญคุณโทษ

อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๔



นายจรเกียรติ รักพานิชมณี อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมชี้แจงแนวทางเตรียมความพร้อม ในการสมัครขอรับรองมาตรฐาน
ศูนย์ราชการสะดวก GECC ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๘



นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร รองอธิบดีกรมที่ดิน รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมชี้แจงแนวทางเตรียมความพร้อม ในการสมัครขอรับรองมาตรฐานศูนย์ราชการสะดวก
GECC ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๘ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

ผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีฯ ทำหน้าที่ รักษาการในตำแหน่งนายช่างใหญ่ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมรับฟังแนวคิดและเสนอความคิดเห็น ที่เกี่ยวข้องกับโฉนดอิเล็กทรอนิกส์ของกรมที่ดิน



นางศุภกิจ สกลเสาวภาคย์ ผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีฯ ทำหน้าที่ รักษาการในตำแหน่งนายช่างใหญ่ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมรับฟังแนวคิดและเสนอความคิดเห็น ที่เกี่ยวข้องกับโฉนดอิเล็กทรอนิกส์ของกรมที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานมอบวุฒิบัตรและปิดโครงการฝึกอบรมช่างรังวัดเอกชน
ร่วมกับช่างรังวัดกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔



นายทศพร มิตรนิโยตม รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานมอบวุฒิบัตรและปิดโครงการฝึกอบรมช่างรังวัดเอกชน
ร่วมกับช่างรังวัดกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๔
ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณารับรอง
 ประสิทธิภาพการทำงานที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งที่บรรจ และแต่งตั้งเป็นข้าราชการพลเรือนสามัญ



นายวรวุฒิ หลายพูนสวัสดิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณารับรอง
 ประสิทธิภาพการทำงานที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งที่บรรจ และแต่งตั้งเป็นข้าราชการพลเรือนสามัญ
 เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๘ ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานในพิธีมอบโฉนดที่ดิน
ตามโครงการ “มอบโฉนดที่ดินทั่วไทย นำสุขคลายทุกข์ให้ประชาชน”



นายเจนกิจ เชษฐวาณิชย์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานในพิธีมอบโฉนดที่ดิน
ตามโครงการ “มอบโฉนดที่ดินทั่วไทย นำสุขคลายทุกข์ให้ประชาชน” เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๔
ณ ศาลาประชาคมอำเภอป่าบอน ตำบลวังใหม่ อำเภอป่าบอน จังหวัดพัทลุง

๗/ นวัตกรรม นำสุข สู่ประชาชนและมิติใหม่ที่มาจากการให้บริการ รางวัล GECC ระดับเป็นเลิศ ประจำปี ๒๕๖๘ สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ

สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ เป็นหน่วยงานส่วนภูมิภาคสังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย มีภารกิจด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การรังวัดและทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การจัดที่ดินทำกินให้กับประชาชน ภายใต้วิสัยทัศน์ “เป็นองค์กรชั้นนำในการคุ้มครองสิทธิด้านที่ดิน การจัดการข้อมูล ระบบแผนที่ โดยใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยและพัฒนาคุณภาพการบริการอย่างมีธรรมาภิบาล” บริหารงาน โดย นายยุคลธร ลูติเดชวรกุล เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ ให้บริการครอบคลุมพื้นที่ ๔ อำเภอ ประกอบด้วย อำเภอเมืองศรีสะเกษ อำเภอวังหิน อำเภอขามเฒ่า และอำเภอยุพथ์



สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษได้ร่วมกันคิดค้น ๗ นวัตกรรม นำสุข สู่ประชาชน เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานในการให้บริการ หลังจากการสำรวจความต้องการของผู้รับบริการพบว่า ประชาชนต้องการการเข้าถึงที่สามารถติดตามและสามารถตรวจสอบสถานะของการให้บริการได้ ซึ่งนวัตกรรมเหล่านี้ มีเป้าหมายเพื่อเพิ่มความรวดเร็ว และสะดวกสบายให้กับผู้รับบริการ พร้อมทั้งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของเจ้าหน้าที่ ทำให้ลดระยะเวลาในการดำเนินการ เพิ่มความรวดเร็ว สะดวกในทุกกระบวนการ โดยสร้างระบบในการจัดเก็บข้อมูลผ่าน Application AppSheet เพื่อนำข้อมูลไปเก็บไว้ใน Google Sheet และแสดงผลข้อมูลผ่าน Application Google Looker Studio

นวัตกรรมทั้ง ๗ ได้แก่

๑. นวัตกรรมระบบติดตามงานวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้สามารถติดตามและลดระยะเวลาการดำเนินการในแต่ละขั้นตอนเป็นประโยชน์ต่อวัดและประชาชนผู้มาขอรับบริการ

- ก่อนการใช้ระบบฯ ระยะเวลาในการดำเนินการเฉลี่ย ๓๑๕ วัน
- หลังจากใช้ระบบฯ ระยะเวลาในการดำเนินการเฉลี่ย ๑๐๗ วัน สามารถลดระยะเวลา

ในการดำเนินการได้ ๒๐๘ วัน คิดเป็นร้อยละ ๖๖.๐๓

๒. นวัตกรรมระบบติดตามและแจ้งเตือนผู้ขอรับมรดก มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงและติดตามสถานะของงานวันครบประกาศ และจองคิวการจดทะเบียนล่วงหน้า ผ่านระบบ e-Qlands เพื่อให้สามารถจดทะเบียนรับโอนมรดก สะดวก รวดเร็วขึ้น ทำให้จำนวนงานค้างลดลงอย่างต่อเนื่อง

๓. นวัตกรรมระบบสืบค้นวันครบกำหนดต่อหนังสืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ เป็นการชั่วคราว ตามนโยบายแก้ไขปัญหาค่าความยากจน มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ปัญหา กรณีผู้ที่ได้รับการอนุญาต มีเป็นจำนวนมาก ให้สามารถสืบค้นวันสิ้นสุดใบอนุญาต เพื่อต่ออายุหนังสืออนุญาตฯ ให้เป็นปัจจุบัน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อประชาชน ผู้ได้รับอนุญาต นอกจากนี้ ยังพัฒนาแบบฟอร์มใบแจ้งความประสงค์ขอต่ออายุ หนังสืออนุญาตฯ เพิ่มความสะดวกรวดเร็วแก่เจ้าหน้าที่ และประชาชนผู้มาขอใช้บริการ ใช้ระยะเวลาไม่เกิน ๒ นาที จากเดิมใช้ระยะเวลา ๑๐ นาที สามารถลดระยะเวลาในการดำเนินการได้ ๘ นาที คิดเป็นร้อยละ ๘๐



๔. นวัตกรรมระบบติดตามการขออนุญาตดูตุร่าย มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ประกอบการติดตาม การออกใบอนุญาตการสิ้นสุด และการต่ออายุใบอนุญาตฯ ให้สามารถยื่นคำขอต่ออายุได้ทัน ภายในระยะเวลา ตามระเบียบกำหนด

- ก่อนการใช้ระบบฯ ผู้ประกอบการดูตุร่ายในเขตพื้นที่จังหวัดศรีสะเกษ ยื่นคำขอต่ออายุ ใบอนุญาตฯ ไม่ทันภายในกำหนด จำนวน ๔ คำขอ จากคำขอทั้งหมด ๒๑ คำขอ
- หลังจากใช้งานระบบฯ ผู้ประกอบการดูตุร่ายสามารถยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตได้ทัน ภายในกำหนดทุกคำขอ คิดเป็นร้อยละ ๑๐๐

๕. นวัตกรรมระบบติดตามการขออนุญาตสภาพและขอใช้ที่สาธารณะ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ ส่วนราชการ (ผู้ขอ) ยื่นคำขอ ตรวจสอบสถานะขั้นตอนการดำเนินการ เพื่อเตรียมความพร้อมในการดำเนินการ ขั้นต่อไปได้รวดเร็วขึ้น



๖. **นวัตกรรมระบบนัดรับของควิล่วงหน้า** มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการลดระยะเวลาในการพิจารณา คำขอรังวัดปกติ หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงมีความประสงค์ และใช้เป็นข้อมูลประกอบการนัดรังวัด ล่วงหน้าผ่านระบบ e-Qlands เป็นประโยชน์โดยตรงต่อผู้ขอรับบริการ

๗. **นวัตกรรมระบบติดตามและตรวจสอบการส่งรายงานทางการเงินและบัญชีประจำเดือนของเจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี** วัตถุประสงค์เพื่อให้สามารถรายงานข้อมูลทางการเงินและบัญชีประจำเดือน ให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องทันภายในระยะเวลาที่กำหนด เป็นฐานการจัดเก็บข้อมูลและสืบค้นข้อมูล เอกสาร ด้านการเงินได้เร็ว ก่อนใช้งานนวัตกรรมระบบติดตามและตรวจสอบ ความสำเร็จของงานร้อยละ ๙๐ ปัจจุบันความสำเร็จของงาน อยู่ที่ร้อยละ ๑๐๐

นัดรับของควิล่วงหน้า
สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ

ชื่อผู้รับเรื่อง
รพ. ๓๖ นวัตกรรม
นางสาววรัญญา สอนใจ
นางโสภณ อนุชิต
นางณัฐวิภา นิตดา
นางสาวพรชนพร บัณฑิตบุรี

ชื่อผู้ยื่นเรื่อง
1. นางสาววรัญญา สอนใจ

นางสาววรัญญา สอนใจ
นางสาววรัญญา สอนใจ
นางสาววรัญญา สอนใจ

เอกสารสิทธิ์ โฉนดที่ดิน **เลขที่ (ท.ก.)** ท.ก.1560
เนื้อที่ 30 **วันที่ยื่นเรื่อง** 12 เม.ย. 2568
นางสาวพรชนพร บัณฑิตบุรี **เบอร์โทร** 087-9852368

ติดต่อ เนื้อที่ระบบ **ติดต่อ** โทร

วันที่ยื่นเรื่อง 12 เม.ย. 2568
สถานะ มาดำเนินการแล้ว
ประเภท สอนเขตโฉนดที่ดิน

รายงานการติดตามประจำเดือน
สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ

สาขาที่รับผิดชอบ : สาขาบริหารทรัพย์ (1) - **ประจำเดือน** เมษายน (1) -

ยังไม่ส่งรายงาน 0 **เรื่อง**
ส่งรายงานแล้ว 14 **เรื่อง**
ตัวชี้วัด 100 **คะแนน**

Reloading

เรื่อง -	สถานะแจ้ง	วันที่รายงาน
1. รายงานเดือนรับฝากขายชำระ ทรัพย์สิน	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
2. รายงานเดือนรายเดือนกับ ประมวลเงิน 10779	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
3. รายงานเดือนคงเหลือประจำวัน	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
4. รายงานเดือนยอดยอดเงินฝากบัญชี (เงินฝาก)	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
5. รายงานคงเหลือบัญชีเงิน (เงินฝาก)	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
6. รายงานคงเหลือบัญชีเงินฝาก	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
7. รายงานคงเหลือบัญชีเงินฝากเงินฝาก	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
8. รายงานคงเหลือบัญชีเงินฝากเงินฝาก	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
9. รายงานคงเหลือบัญชีเงินฝากเงินฝาก	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
10. รายงานคงเหลือบัญชีเงินฝากเงินฝาก	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
11. รายงานคงเหลือบัญชีเงินฝากเงินฝาก	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
12. มิติที่ดิน ณ. จาน เป็นที่ดินจัด	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
13. แผนผังที่ดินประจำเดือน	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568
14. ภาพที่ถ่ายจากดาวเทียมวันถึงจังหวัด (1)	ส่งรายงานแล้ว	1 เม.ย. 2568

นอกจากนี้ ด้านพื้นที่ให้บริการเพื่อลดความแออัด สำนักงานได้เพิ่มพื้นที่พักผ่อนภายนอกอาคาร เพื่อเพิ่มความสะอาดสบายให้กับประชาชน โดยมีการสร้างเตียงนาพักผ่อน ริมนคลองไล่ไก่ รูป D-O-L ซึ่งย่อมาจาก Department of Lands หรือกรมที่ดิน ภายในเตียงนามีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันจากพลังงานโซลาร์เซลล์ เช่น พัดลม ที่ชาร์จมือถือ และ Wifi ฟรี โดยผู้ที่มาใช้บริการยังสามารถสแกน QR Code เพื่อรับคิวบริการได้จากเตียงนา และสามารถให้อาหารปลาในนาข้าวได้อีกด้วย พื้นที่นี้ยังเป็นแหล่งเรียนรู้ที่สามารถนำไปสู่การสร้างรายได้ ซึ่งเป็นมิติใหม่ที่มากกว่าการให้บริการ ภายใต้สิ่งแวดล้อมส่งเสริมการใช้พลังงานสีเขียว



สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษได้ผ่านการรับรองมาตรฐานการให้บริการศูนย์ราชการสะดวก ระดับเป็นเลิศ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๘ – ๒๕๗๐

สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ ได้มุ่งมั่นพัฒนาปรับปรุงและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในการให้บริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน และยังคงพัฒนาต่อไปอย่างไม่หยุดยั้ง เพื่อสร้างความมั่นใจในการให้บริการต่อไป ภายใต้หลักการทำงาน “สำนักงานเพื่อการบริการที่สะดวก รวดเร็ว เข้าถึงง่าย ปลายทางคือความสุขของประชาชน”



กรมที่ดินเปิดตัว “DOL e-Service” บริการออนไลน์รูปแบบใหม่ สะดวก รวดเร็ว ตลอด ๒๔ ชั่วโมง

กรมที่ดินเปิดตัวบริการอิเล็กทรอนิกส์ใหม่ล่าสุด “DOL e-Service” ผ่านเว็บไซต์ www.dol.go.th และแอปพลิเคชัน SmartLands ให้ประชาชนสามารถยื่นคำขอต่างๆ ได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องเดินทางไปสำนักงานที่ดิน ลดขั้นตอน ประหยัดเวลา และเข้าถึงบริการได้ทุกที่ทุกเวลา บริการที่เปิดให้ใช้ในระยะแรก ๓ รายการ ได้แก่ ขอนั่งสิทธิ์รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ขอดตรวจสอบหลักทรัพย์ และขอลำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและหลักฐานทะเบียนที่ดิน ผ่านขั้นตอนการใช้งานง่าย ๆ ๗ ขั้นตอน

DOL e-service
ระบบให้บริการอิเล็กทรอนิกส์ กรมที่ดิน

ขั้นตอนการใช้งาน DOL e-Service ง่าย ๆ เพียง **7** ขั้นตอนดังนี้

- เข้าสู่ระบบ:** เข้าเว็บไซต์ eservice.dol.go.th หรือ แอปพลิเคชัน **SmartLands**
- เลือกรายการ:** เลือกเมนู “ขอนั่งสิทธิ์รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์”, “ขอดตรวจสอบหลักทรัพย์” หรือ บริการของสำนักงานที่ดินต่อเอกสารสิทธิและหลักฐานทะเบียนที่ดิน
- ยืนยันตัวตน:** เข้าสู่ระบบด้วยการสมัครเข้าใช้งาน หรือผ่าน **Digital ID หรือ ThaiID**
- กรอกรายละเอียด:** กรอกข้อมูลคำขอให้ครบถ้วนและกดปุ่ม **“สรุปคำขอ”**
- ตรวจสอบและยืนยัน:** ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลอีกครั้ง จากนั้นกดปุ่ม **“ยืนยัน”**
- ชำระค่าธรรมเนียม:** ชำระเงินผ่าน **Mobile Banking หรือตู้ ATM** ที่รองรับ **QR Code** เท่านั้น
- รอรับเอกสาร:** กรมที่ดินจะจัดส่งเอกสารให้ทาง **E-mail** ที่ท่านได้ลงทะเบียนไว้

การให้บริการประชาชน

เพิ่มช่องทางผ่าน Application SmartLands สำหรับยื่นคำขอ

- ✓ ขอนั่งสิทธิ์รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์
- ✓ ขอดตรวจสอบหลักทรัพย์
- ✓ ขอลำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและหลักฐานทะเบียนที่ดิน

ยื่นขอชำระเงิน และรับเอกสารได้จาก Smartphone โดยไม่ต้องเดินทางมารับบริการ ณ สำนักงานที่ดิน และสามารถดำเนินการด้วยตนเองได้ทุกที่ ทุกเวลา

ระบบให้บริการอิเล็กทรอนิกส์ กรมที่ดิน



DOL e-Service

ขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์



สะดวก ใช้งานง่าย ยื่นได้ 24 ชั่วโมง
ไม่ต้องเดินทางไปสำนักงาน

เริ่ม!
17 ก.พ. 2568

ขั้นตอนการใช้งาน

1

ผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา
มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ขอได้เฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น
(ที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

2

เข้าเว็บไซต์ eservice.dol.go.th
หรือแอปพลิเคชัน "SmartLands"
หรือแอปพลิเคชัน "ทางรัฐ"

3

เลือกเมนู
"ขอหนังสือรับรองราคา
ประเมินทุนทรัพย์"

4

- Login เข้าสู่ระบบ
- ด้วยการสมัครเข้าใช้งาน / Digital ID / ThaiID

5

กรอกข้อมูลคำขอ
และกดปุ่มสรุปคำขอ

6

ตรวจสอบข้อมูลอีกครั้ง
และกดปุ่มยืนยัน

7

ชำระเงินผ่าน Mobile Banking
หรือ ตู้ ATM ที่รองรับ
QR Code เท่านั้น

8

รอรับเอกสารผ่าน
E-mail ที่ลงทะเบียนไว้

หากยื่นคำขอและชำระเงิน
ภายในช่วงเวลา 06.00 น.-22.00 น.
สามารถดาวน์โหลดเอกสารได้
ภายหลังตรวจสอบการชำระเงิน
ทุกรอบ 30 นาที
และหากชำระเงินหลังเวลา 22.00 น.
สามารถดาวน์โหลดเอกสารได้
หลังเวลา 06.00 น. ของวันถัดไป

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน



ระบบให้บริการอิเล็กทรอนิกส์ กรมที่ดิน



DOL e-Service

ขอตรวจสอบหลักทรัพย์

สะดวก ใช้งานง่าย ยื่นได้ 24 ชั่วโมง
ไม่ต้องเดินทางไปสำนักงาน

เริ่ม!
25 ส.ค. 2568



ขั้นตอนการใช้งาน

1

ผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา
ขอตรวจสอบหลักทรัพย์
ของตนเอง

6

ตรวจสอบข้อมูลอีกครั้ง
และกดปุ่มยืนยัน

2

เข้าเว็บไซต์
eservice.dol.go.th หรือ
แอปพลิเคชัน "SmartLands"
หรือแอปพลิเคชัน "ทางรัฐ"



7

ชำระเงินผ่าน Mobile
Banking หรือ ตู้ ATM
ที่รองรับ QR Code เท่านั้น

3

เลือกเมนู
"ขอตรวจสอบหลักทรัพย์"

8

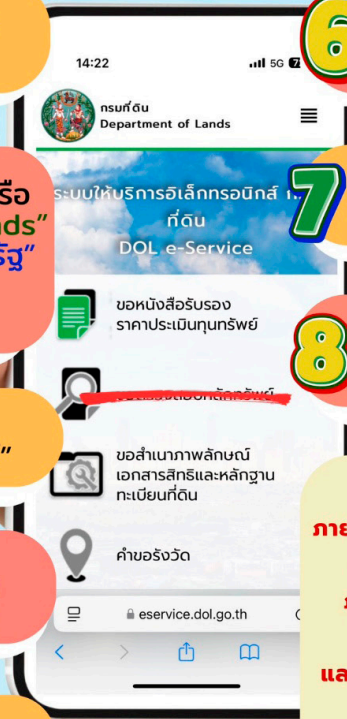
รอรับเอกสารผ่าน
E-mail ที่ลงทะเบียนไว้

4

Login เข้าสู่ระบบ
ด้วยการสมัครใช้งาน
/ Digital ID / ThaiD

5

กรอกข้อมูลคำขอ
และกดปุ่มสรุปคำขอ



หากยื่นคำขอและชำระเงิน
ภายในช่วงเวลา 06.00 น.-22.00 น.
สามารถดาวน์โหลดเอกสารได้
ภายหลังตรวจสอบการชำระเงิน
ทุกรอบ 30 นาที
และหากชำระเงินหลังเวลา 22.00 น.
สามารถดาวน์โหลดเอกสารได้
หลังเวลา 06.00 น. ของวันถัดไป

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน





ระบบให้บริการอิเล็กทรอนิกส์ กรมที่ดิน

DOL e-Service

ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และหลักฐานทะเบียนที่ดิน

สะดวก ใช้งานง่าย ยื่นได้ 24 ชั่วโมง
ไม่ต้องเดินทางไปสำนักงาน

เริ่ม!
1 ก.ย. 2568

ขั้นตอนการใช้งาน

<p>1 ผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และหลักฐานทะเบียนที่ดินของตนเอง</p>	<p>6 ตรวจสอบข้อมูลอีกครั้ง และกดปุ่มยืนยัน </p>
<p>2 เข้าเว็บไซต์ eservice.dol.go.th หรือแอปพลิเคชัน "SmartLands" หรือแอปพลิเคชัน "ทางรัฐ"</p> <div style="display: flex; justify-content: center; gap: 10px;">   </div>	<p>7 ชำระเงินผ่าน Mobile Banking หรือ ตู้ ATM ที่รองรับ QR Code เท่านั้น </p>
<p>3 เลือกเมนู "ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และหลักฐานทะเบียนที่ดิน" </p>	<p>8 รอรับเอกสารผ่าน E-mail ที่ลงทะเบียนไว้ </p>
<p>4 Login เข้าสู่ระบบ ด้วยการสมัครเข้าใช้งาน / Digital ID / ThaiD</p> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: green; color: white; padding: 5px 15px; border-radius: 10px; display: inline-block;">LOGIN</div>  </div>	<p> หากยื่นคำขอและชำระเงิน ภายในช่วงเวลา 06.00 น.- 22.00 น. สามารถดาวน์โหลดเอกสารได้ หลังตรวจสอบการชำระเงิน ทุกรอบ 30 นาที และหากชำระเงินหลังเวลา 22.00 น. สามารถดาวน์โหลดเอกสารได้ หลังเวลา 06.00 น. ของวันถัดไป</p>
<p>5 กรอกข้อมูลคำขอ และกดปุ่มสรุปคำขอ </p>	

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

