

วารสารชาติพันธุ์

ปีที่ ๓๐ ฉบับที่ ๔ เดือน ตุลาคม - ธันวาคม ๒๕๖๗ ISSN ๐๑๒-๓๙๓x <http://www.dol.go.th>



กองแผนงาน กรมชาติพันธุ์

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๓๐ ฉบับที่ ๔ เดือน ตุลาคม – ธันวาคม ๒๕๖๗



คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน
เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวจิตติภา สามฉิมโฉม

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์

นางสาววริศดา มณีโชติ นางสาวสุชัญญา คุ่มครอง

กองบรรณาธิการ : นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางอนุช กาญจนาลัย ว่าที่ร้อยตรี จิราวุฒิ มหาชานิกะ

นางสาวจินตนา แสงวิมาน นางสาวศัทธิยา พวงพรหม

นางอารีย์ อุบลน้อย นายสิทธิโชค ศรีมีชัย

นางสาวอนงค์นารถ กาญจนเพ็ญ นายไพโรจน์ เพ็ชรแก้ว

นางสาวชัญญา มั่นคง

ฝ่ายศิลป์ : นางปาณิตา ลังคุลจินดา

นายนรุตม์ จรุงเรืองเจริญ นางสาวนภสร พาทีทิน

ฝ่ายจัดการ : นางสาวอัจฉรา อุ้นใจ

นางสาวจิราภรณ์ ยารักษ์ นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล

นายศักดิ์ชาย วัจระหา นายณัฐวุฒิ หอมหวล

นางสาวพนิดา เต็งทับทิม นางสาววัลยา เวชวิทย์

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 ๔ ประจำเดือนตุลาคม – ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้นำบทความเกี่ยวกับการตั้งบริษัทเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวมาเผยแพร่ ซึ่งการตั้งนิติบุคคลไทยเพื่อรับโอนที่ดิน เป็นช่องทางหนึ่งที่คนต่างด้าวนิยมใช้เพื่อถือครองที่ดินแทน โดยอาศัยช่องว่างทางกฎหมาย ในบทความได้มีการกล่าวถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพปัญหา แนวทางปฏิบัติของกรมที่ดิน และประเด็นที่น่าสนใจ นอกจากนี้ ยังมีสรุปคำพิพากษาเกี่ยวกับที่ดินอีกหลายเรื่อง ประกอบด้วย คำพิพากษาที่เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด และเรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง รวมถึงหนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง มาให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ศึกษาไว้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

นอกจากบทความเกี่ยวกับที่ดินแล้ว ยังมีบทความอื่น เช่น อารยเกษตรที่ดินปันสุข ที่บอกเล่าเรื่องราวของการบริหารจัดการพื้นที่ของสำนักงานที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด ด้วยแนวคิดที่น้อมนำหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง เกษตรทฤษฎีใหม่ มาประยุกต์ให้เข้ากับพื้นที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร สาขาเขตลาด โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ให้พี่น้องชาวดินได้ศึกษา รวมถึงไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

จิตนิภา สามนิมโณม

บรรณาธิการ



๔ ประวัติของอชิบิตกรรมที่ดิน

เรื่องน่ารู้...

- ๓/ การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์ : ปัญหาและแนวทางลดข้อผิดพลาดในการจัดเก็บ
- ๑๐ การตั้งบริษัทเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว
- ๑๓ คำพิพากษาที่เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

ข้อคิด คำคม ลานกวี...

๒๑ ไม่มีอาวุธใด...

หลักกฎหมายจากคดีปกครองหนังสือเวียนระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๒๒ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง
- ๒๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๑๙๑๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจุดที่เขาหรือภูเขา
- ๒๘ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๔๐๑ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๓ เรื่อง ชักซ้อมความเข้าใจการขอใช้ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ
- ๓๑ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๑๓๒๒๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๓ เรื่อง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๓

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๓๔ เทียววัด ชมวัง เมืองเก่า ตอนเหนือของประเทศเมียนมา

ความรู้คู่สุขภาพ...

๓๙ ประโยชน์ของอาหารเช้า

ได้รู้มธรรมะ...

๔๒ การทำบุญ

ภาพเล่าเรื่อง...

๔๓ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนตุลาคม – ธันวาคม ๒๕๖๓

รอบรั้วชาวดิน...

๔๘ อารยเกษตรที่ดินปิ่นสุข

เล่าสู่กันฟัง...

- ๕๔ เอกสารที่ใช้ประกอบการโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ๕๕ คนต่างด้าว รับโอนที่ดินได้ในกรณีใดบ้าง



นายทศพร มิตรนิโยตม

ตำแหน่งปัจจุบัน : รองอธิบดีกรมที่ดิน

● การศึกษา

: ปริญญานิติศาสตรบัณฑิต

: ปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (รัฐศาสตร์)

นายทศพร มิตรนิโยตม รองอธิบดีกรมที่ดิน

● การศึกษาอบรม

: หลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง รุ่นที่ ๒๔

: หลักสูตรนักปกครองระดับสูง (นปส.) รุ่นที่ ๓๕

: หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการพัฒนามหานคร รุ่นที่ ๑๑

● เครื่องราชอิสริยาภรณ์

: ประถมาภรณ์มงกุฎไทย (ป.ม.)

: ประถมาภรณ์ช้างเผือก (ป.ช.)

: เหรียญจักรพรรดิมาลา (ร.จ.พ.)

● ประวัติการรับราชการในตำแหน่งที่สำคัญ

: ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๓ นักวิชาการที่ดินระดับ ๓ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์

: พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน

: พ.ศ. ๒๕๖๑ - ๒๕๖๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

: พ.ศ. ๒๕๖๑ - ๒๕๖๒ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี

: พ.ศ. ๒๕๖๓ - ๒๕๖๓ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี

: พ.ศ. ๒๕๖๔ - ๒๕๖๕ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

: พ.ศ. ๒๕๖๖ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

: พ.ศ. ๒๕๖๗ รองอธิบดีกรมที่ดิน



นายวรวุฒิ หลายพูนสวัสดิ์

ตำแหน่งปัจจุบัน : รองอธิบดีกรมที่ดิน

● การศึกษา

: ปริญญาตรี

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมสำรวจ)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต (บริหารรัฐกิจ)
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

: ปริญญาโท

- วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์)
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

นายวรวุฒิ หลายพูนสวัสดิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน

● การศึกษาอบรม

- : พ.ศ. ๒๕๕๖ หลักสูตรนักบริหารงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย (นบ.ปภ.) รุ่นที่ ๙
- : พ.ศ. ๒๕๖๒ หลักสูตรนักบริหารการงบประมาณระดับกลาง (นงก.)
รุ่นที่ ๒ สำนักงานประมาณ สำนักนายกรัฐมนตรีย
- : พ.ศ. ๒๕๖๔ หลักสูตรนักปกครองระดับสูงของกระทรวงมหาดไทย รุ่นที่ ๙๖
- : พ.ศ. ๒๕๖๕ - ๒๕๖๖ หลักสูตรการบริหารงานยุติธรรมระดับสูง (ยธส.)
รุ่นที่ ๑๔ สำนักงานกิจการยุติธรรมกระทรวงยุติธรรม
- : พ.ศ. ๒๕๖๗ หลักสูตรนักบริหารการเงินการคลังภาครัฐระดับสูง (บงส.)
รุ่นที่ ๑๑ กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

● เครื่องราชอิสริยาภรณ์

- : ประถมาภรณ์มงกุฎไทย (ป.ม.)
- : ประถมาภรณ์ช้างเผือก (ป.ช.)
- : เหรียญจักรพรรดิมาลา (ร.จ.พ.)

● ประวัติการรับราชการในตำแหน่งที่สำคัญ

- : พ.ศ. ๒๕๓๘ วิศวกรรังวัด ๓ สังกัดกองรังวัดและทำแผนที่
- : พ.ศ. ๒๕๖๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ สาขาภูผินารายณ์
- : พ.ศ. ๒๕๖๑ ผู้อำนวยการกองแผนงาน
- : พ.ศ. ๒๕๖๓ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร
- : พ.ศ. ๒๕๖๓ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี
- : พ.ศ. ๒๕๖๔ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี
- : พ.ศ. ๒๕๖๕ ผู้อำนวยการกองการเจ้าหน้าที่
- : พ.ศ. ๒๕๖๗ รองอธิบดีกรมที่ดิน



นายเจนกิจ เชษฐวาณิชย์

ตำแหน่งปัจจุบัน : รองอธิบดีกรมที่ดิน

● การศึกษา

: ปริญญานิติศาสตรบัณฑิต

นายเจนกิจ เชษฐวาณิชย์ รองอธิบดีกรมที่ดิน

● การศึกษาอบรม

- : หลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง รุ่นที่ ๓๑
- : หลักสูตรนักปกครองระดับสูง (นปส.) รุ่นที่ ๗๘

● เครื่องราชอิสริยาภรณ์

- : ชั้นจตุรถาภรณ์มงกุฎไทย (จ.ม.)
- : ชั้นจตุรถาภรณ์ช้างเผือก (จ.ช.)
- : ชั้นตริตาภรณ์มงกุฎไทย (ต.ม.)
- : ชั้นทวีติยาภรณ์มงกุฎไทย (ท.ม.)
- : ชั้นทวีติยาภรณ์ช้างเผือก (ท.ช.)
- : ประถมาภรณ์มงกุฎไทย (ป.ม.)
- : ประถมาภรณ์ช้างเผือก (ป.ช.)
- : เหรียญจักรพรรดิมาลา (ร.จ.พ.)

● ประวัติการรับราชการในตำแหน่งที่สำคัญ

- : พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด สาขาเกษตรวิสัย
- : พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๒ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดปราจีนบุรี สาขาการบินบุรี
- : พ.ศ. ๒๕๖๒ - ๒๕๖๔ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก สาขาองครักษ์
- : พ.ศ. ๒๕๖๔ - ๒๕๖๔ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแม่ฮ่องสอน
- : พ.ศ. ๒๕๖๔ - ๒๕๖๕ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตาก
- : พ.ศ. ๒๕๖๕ - ๒๕๖๗ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
- : ปัจจุบัน รองอธิบดีกรมที่ดิน

การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์ : ปัญหาและแนวทางลดข้อผิดพลาดในการจัดเก็บ

นางสุปราณี เหมมัน

นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ

กรมที่ดินดำเนินการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์แทนกรมสรรพากร ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรจากผู้ขายในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒ โดยให้นำส่งต่อกรมสรรพากรพร้อมกับรายงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวงเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและการบูรณาการงานบริการของหน่วยงานรัฐในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ชำระค่าธรรมเนียม และภาษีที่เกี่ยวข้องได้ในคราวเดียวกัน แต่เงื่อนไขหลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บและหลักเกณฑ์ในการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะของนิติกรรมต่าง ๆ มีความหลากหลายของข้อเท็จจริงซึ่งอาจทำให้เกิดการวินิจฉัยที่ผิดพลาด เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานจึงต้องทำความเข้าใจหลักเกณฑ์ที่กำหนดเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานที่ถูกต้อง และเป็นธรรมตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ทั้งนี้จะต้องทำความเข้าใจเกี่ยวกับหลักการและแนวคิดรวมทั้งหลักเกณฑ์ตามกฎหมาย ระเบียบ หรือหนังสือสั่งการที่เกี่ยวข้องซึ่งจะช่วยให้การวินิจฉัยว่าการโอนอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละกรณีจะต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือได้รับการยกเว้นและเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากการโอน ในครั้งนั้น ๆ

การวินิจฉัยการเรียกเก็บให้ถูกต้องจึงจำเป็นต้อง ทำความเข้าใจหลักเกณฑ์และข้อยกเว้นที่เกี่ยวข้องให้แม่นยำจากการตรวจสอบการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดินเกี่ยวกับการเรียกเก็บหรือยกเว้นการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเด็นข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากความเข้าใจคลาดเคลื่อนเกี่ยวกับการนับระยะเวลาการได้มาของอสังหาริมทรัพย์ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายได้มาไม่พร้อมกัน ผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวม และการขายที่ได้ อสังหาริมทรัพย์มาโดยไถ่จากขายฝาก ผู้มีหน้าที่จัดเก็บต้องเข้าใจวัตถุประสงค์ว่าการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการเรียกเก็บภาษีสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรซึ่งกำหนดให้เรียกเก็บจากผู้ประกอบการค้า ผู้แบ่งแยกที่ดินจัดสรรหรือแบ่งแยกเพื่อขาย รวมทั้งการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายใน ๕ ปี

นับแต่ได้มาอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเรียกเก็บด้วย จึงสรุปหลักเกณฑ์สำคัญ ๆ ที่ควรทราบให้ชัดเจน เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจและปฏิบัติให้ถูกต้อง ดังนี้

1

ต้องทำความเข้าใจความหมายหรือนิยามของ “วันที่ได้มา” และ “การนับระยะเวลาการได้มา” ในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะให้ชัดเจน



วันที่ได้มา

คือ วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์



การนับระยะเวลาการได้มา

เริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้มา จนถึงวันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น (ต้องนับวันชนวัน)

2

กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน

การนับระยะเวลาได้มาต้องถือตามระยะเวลาได้มาของที่ดินหรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง เช่น จดทะเบียนซื้อขายที่ดิน เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๒ และรับให้สิ่งปลูกสร้าง เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ หากนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมายื่นคำขอจดทะเบียนขาย ในวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๖๔ การนับระยะเวลาการได้มาต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้สิ่งปลูกสร้างมาภายหลัง (วันที่ ๓๑ พ.ค. ๖๓ - ๘ เม.ย. ๖๔) ดังนั้นระยะเวลาการถือครองได้ ๔ ปีเศษไม่ถึง ๕ ปี อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ



3

การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดก

• อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดกอยู่ในเงื่อนไขได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ประเด็นที่พบข้อผิดพลาดบ่อย ๆ เกิดจากเจ้าหน้าที่ยกเว้นการเรียกเก็บให้กับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยไถ่ถอนจากขายฝากซึ่งเดิมได้มาทางมรดก และไม่ยกเว้นให้กับการขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ได้มาทางมรดก เช่น ที่ดินได้มาจากการรับมรดก บ้านปลูกสร้าง ๑ ปี เจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวนโดยพิจารณาเพียงระยะเวลาถือครอง แต่ที่ถูกต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ในส่วนของที่ดิน และเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในส่วนของบ้านที่ถือครองไม่ถึง ๕ ปี

• อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยรวมระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลา รวมกันก็ได้ ประเด็นนี้ มีเจ้าหน้าที่จำนวนมากที่ยังมีข้อสงสัยและวินิจฉัยไม่ถูกต้อง โดยมีหลักเกณฑ์ปลีกย่อยที่ใช้พิจารณา ดังนี้

๑. การนับระยะเวลาที่มีชื่อต้องเริ่มนับตั้งแต่ “วันที่ได้มา” หากวินิจฉัยวันที่ได้มาในแต่ละกรณีไม่ถูกต้องก็จะทำให้เข้าใจผิดพลาดว่ากรณีนั้น ๆ ได้รับการยกเว้นหรือต้องเรียกเก็บ

๒. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม หากเป็นการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมไม่พร้อมกัน หรือการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันจากการรับให้หรือรับมรดก ให้นำระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้ยกเว้นได้ แต่ถ้าเป็นการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันจากการซื้อถือเป็นคนละบุคคลมิให้นำระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้ยกเว้นการเรียกเก็บ

4

การนับระยะเวลาถือครองและการนำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้ในกรณี อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดยการไถ่จากขายฝาก ซึ่งยังมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนและไม่ได้ พิจารณาให้ครบถ้วน ตามแนวทางที่กำหนดเกี่ยวกับ

- การนับระยะเวลาถือครอง ให้นับตั้งแต่การได้อสังหาริมทรัพย์มาเต็มแล้วรวมระยะเวลาที่มีการขายฝากและไถ่ถอนขายฝากทุกช่วงเวลา จนถึงวันขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์นั้น
- การใช้ระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านมายกเว้นการเรียกเก็บ ภาษีขายฝากที่ดินพร้อมบ้านต้องเริ่มนับจากวันที่จดทะเบียนไถ่จาก ขายฝากจนถึงวันขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ดังนั้นกรณีไถ่ถอนขายฝากแล้วขายไปในวันเดียวกันจะไม่มี การนำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้ยกเว้น
- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เดิมได้มาจากการจดทะเบียนรับโอนมรดก มีประเด็นที่ต้องระมัดระวัง ประเด็นแรก การนับระยะเวลาต้องเริ่มนับจากวันที่จดทะเบียนรับมรดกไม่ใช่วันที่เจ้ามรดกเสียชีวิต ประเด็นที่สอง การขายครั้งนี้เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยไถ่จากขายฝากมิใช่ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดก จะนำหลักเกณฑ์การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดกมาใช้ยกเว้นการเรียกเก็บไม่ได้

หากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติได้ทำความเข้าใจหลักการสำคัญ ๆ ข้างต้น เชื่อว่าจะเป็นแนวทางให้การปฏิบัติงานในการจัดเก็บหรือยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นไปโดยถูกต้องตามระเบียบ หลักเกณฑ์ที่วางไว้ เพื่อให้เกิดความเข้าใจและแนวปฏิบัติเป็นแนวเดียวกันจึงได้จัดทำกรณีตัวอย่างไว้ทำนี้ โดยรวบรวมข้อมูลจากประเด็นข้อตรวจพบและคำถามจากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานที่เคยขอคำปรึกษา มาในช่องทางต่าง ๆ เพื่อเป็นกรณีศึกษาโดยคาดหวังว่าจะส่งผลให้การปฏิบัติงานเป็นไปโดยถูกต้อง ช่วยลดความผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ทำให้เกิดความเป็นธรรมในการให้บริการต่อประชาชน รวมทั้งเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อการให้บริการของสำนักงานที่ดินและกรมที่ดินในภาพรวมต่อไป

ศึกษารายละเอียดและแนวปฏิบัติเพิ่มเติม ตัวอย่าง 35 กรณี
สแกน QR Code



การตั้งบริษัทเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

นายพงศธร บุญประเสริฐ

ผู้อำนวยการส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ปัจจุบันคนต่างด้าวสามารถได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เพียง ๓ กรณีเท่านั้น คือ การรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อที่ดิน ๑ ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการรับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น ซึ่งทั้งสามกรณีดังกล่าว มีกฎเกณฑ์และข้อจำกัดสิทธิหลายประการที่ไม่ตอบสนองต่อความต้องการในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว จึงเป็นเหตุให้คนต่างด้าว ใช้วิธีการหลีกเลี่ยงกฎหมายในการถือครองที่ดินในประเทศไทย โดยวิธีการหนึ่งซึ่งเป็นที่นิยมและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นมากขึ้น คือ การจดทะเบียนตั้งนิติบุคคลไทยเพื่อรับโอนที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยอำนาจบริหารงานของนิติบุคคลยังอยู่ภายใต้การควบคุมของคนต่างด้าว

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นิติบุคคล คือ บุคคลตามกฎหมายที่สมมุติขึ้นมา และรับรองให้มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา จึงสามารถเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้มาหรือจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินต่าง ๆ รวมถึงที่ดินได้ ดังนั้นโดยหลักการแล้ว นิติบุคคลต่าง ๆ ที่จดทะเบียนในประเทศไทย ถ้าวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง ให้ถือที่ดินได้ย่อมมีสิทธิถือครองที่ดินในประเทศไทยได้โดยไม่จำกัดจำนวน^๑ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการป้องกันมิให้คนต่างด้าวใช้ช่องทางการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อทำการถือครองที่ดินแทน ประมวลกฎหมายที่ดินจึงได้มีบทบัญญัติกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภทไว้ในหมวด ๙ ดังนี้

มาตรา ๙๗ บัญญัติว่า “นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(๑) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(๒) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงทุน มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วนแล้วแต่กรณี

(๓) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

^๑ นิติบุคคล ย่อมมีทั้งสัญชาติไทยและต่างด้าว นิติบุคคลที่จดทะเบียนตามกฎหมายไทย ย่อมมีสัญชาติไทย ส่วนที่จดทะเบียนในต่างประเทศก็ย่อมมีสัญชาติของประเทศนั้น ๆ (สมจิตร ทองประดับ. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน (กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณการ, ๒๕๔๔), หน้า ๓๑๕.)

บันทึกคณะกรรมการกฤษฎีกา (ที่ประชุมใหญ่กรรมการร่างกฎหมาย) เรื่องเสรีที่ ๓๓๒/๒๕๓๕ “การที่นิติบุคคลใดจดทะเบียนในประเทศไทย มิได้มีบทบัญญัติของกฎหมายใดที่บัญญัติถึงเรื่องสัญชาติของนิติบุคคลนั้นไว้ว่าเป็นนิติบุคคลไทยหรือนิติบุคคลต่างด้าว ผลทางกฎหมายจึงยังคงมีอยู่เพียงว่านิติบุคคลนั้นจดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในประเทศไทยเท่านั้น”

- (๔) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่
(๕) (ยกเลิก)”

มาตรา ๙๔ บัญญัติว่า “ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๙๓ เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้น แล้วแต่กรณีในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา ๙๓ ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว

นิติบุคคลตามมาตรา ๙๓ และ ๙๔ แม้จะจดทะเบียนก่อตั้งในประเทศ และตามกฎหมายไทย อันถือว่าเป็นนิติบุคคลไทย กฎหมายได้กำหนดให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว เนื่องจากเป็นนิติบุคคลที่ทำการเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวเป็นส่วนใหญ่ เช่น กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน มีคนต่างด้าวถือหุ้นของนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียน หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นส่วน และต้องถูกจำกัดสิทธิในที่ดิน โดยให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว ดังนั้น เมื่อนิติบุคคลที่มีลักษณะตามมาตรา ๙๓ ถูกจำกัดสิทธิในที่ดิน โดยให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว ในปัจจุบัน จึงไม่สามารถถือที่ดินได้ เนื่องจากประเทศไทยได้ยกเลิกสนธิสัญญากับทุกประเทศแล้ว มีผลให้คนต่างด้าวรวมทั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๙๓ ซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว ไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดิน ตามมาตรา ๘๖ ได้อีก”

● สภาพปัญหา

การที่คำนิยามตามมาตรา ๙๓ (๑) และ (๒) ในส่วนของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว กำหนดเฉพาะหุ้นที่คนต่างด้าว ถือเกินกว่าอัตราร้อยละ ๔๙ หรือจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหุ้นส่วนที่เป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งเท่านั้น การจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อถือครองที่ดินจึงเป็นวิธีการหนึ่งที่คนต่างด้าวใช้เพื่อหลีกเลี่ยงข้อจำกัด การถือครองที่ดินในประเทศไทย

^๒ **บันทึกคณะกรรมการกฤษฎีกา (ที่ประชุมใหญ่กรรมการร่างกฎหมาย) เรื่องเสรีจที่ ๔๔๔/๒๕๓๓** “ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดให้คนต่างด้าวจะมีสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ ต้องเป็นผู้ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติให้คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินได้ต่อเมื่อมีสนธิสัญญาบัญญัติให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น อันเป็นการแสดงเจตนารมณ์ของประมวลกฎหมายที่ดินว่า ไม่ต้องการให้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้โดยง่าย การที่คนต่างด้าวจะมีสิทธิได้มาซึ่งที่ดินจะต้องเป็นกรณีพิเศษตามความตกลงระหว่างประเทศยินยอมให้มีสิทธิเช่นนั้น และเมื่อคนต่างด้าวผู้ใดเป็นผู้มีสิทธิได้มา ซึ่งที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่มาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติไว้แล้ว การจะถือครองที่ดินต่อไปจึงจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่บัญญัติไว้ในหมวด ๘ ว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวอีกด้วย

ฉะนั้น การที่มาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้นิติบุคคลบางประเภทมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว และมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้นำบทบัญญัติตามความในหมวด ๘ ว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว มาใช้บังคับกับการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๙๓ โดยอนุโลม จึงแสดงว่าประมวลกฎหมายที่ดินมุ่งหมายที่จะจำกัดสิทธิในการได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๙๓ ดังกล่าว ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจจัดการเป็นส่วนใหญ่ไว้เป็นกรณีพิเศษ โดยให้การมีสิทธิได้มาซึ่งที่ดินอยู่ในฐานะที่ไม่แตกต่างจากสิทธิที่คนต่างด้าวจะได้รับตามประมวลกฎหมายที่ดิน หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดถึงสิทธิของคนต่างด้าวที่จะสามารถได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยกำหนดไว้อย่างไร จึงต้องนำมาบังคับใช้กับนิติบุคคลเหล่านี้ด้วยทุกประการ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นมาตรการการคุ้มครองที่ดินในประเทศไทยมิให้ตกอยู่ในอำนาจจัดการของคนต่างด้าวได้โดยง่ายตามเจตนารมณ์ของประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าวข้างต้น เมื่อเป็นเช่นนี้ การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๙๓ จึงต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ตามมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย กล่าวคือ จะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินต่อเมื่อมีบทสนธิสัญญาให้คนต่างด้าวมีสิทธิในที่ดินตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น

ด้วยเหตุนี้ เมื่อในปัจจุบันไม่มีสนธิสัญญาใดระบุให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๓ มีกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ สมาคมที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนซึ่งเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๓ จึงไม่อาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน”

เนื่องจากเป็นวิธีการที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน โดยให้คนไทยเข้ามีชื่อ เป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคล ที่จัดตั้งขึ้นในสัดส่วนร้อยละ ๕๑ และให้คนต่างด้าวเข้ามีชื่อเป็นผู้ถือหุ้น ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ ๔๙ โดยที่ผู้ถือหุ้นชาวไทยมีส่วนเกี่ยวข้องในนิติบุคคลเพียงในนามเท่านั้น และไม่มีผลประโยชน์ทางการเงิน ที่แท้จริงหรือไม่สามารถควบคุมกิจการของนิติบุคคลได้ โดยคนต่างด้าวจะใช้อำนาจในการควบคุมกิจการของนิติบุคคลด้วยวิธีการต่าง ๆ เช่น การให้คนต่างด้าวมียกเลิกหรือออกเสียงพิเศษ หรือการแต่งตั้งกรรมการผู้มีอำนาจจัดการเป็นคนต่างด้าว ทำให้คนต่างด้าวมียกเลิกสิทธิเป็น เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงที่ดินที่ถือครองในนามนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นโดยไม่ขัดต่อบทบัญญัติ ของกฎหมาย ปัญหาคนต่างด้าวหลีกเลี่ยงกฎหมายเรื่องการถือครองที่ดิน โดยการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อถือครองที่ดินแทนดังกล่าว มีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบที่ตามมาในด้านต่าง ๆ เช่น ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ พุ่งสูงขึ้น คนไทยไม่สามารถซื้อที่ดินได้ เกิดผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนท้องถิ่น และเกิดข้อร้องเรียนจากการที่คนต่างชาติเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก แม้ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะตระหนักถึงความสำคัญในการที่จะต้องป้องกันปัญหา รวมถึงมีการบังคับใช้กฎหมายอย่างเข้มงวดในการปราบปรามการถือครองที่ดินโดยผิดกฎหมายของคนต่างด้าวหลายพื้นที่ เช่น จังหวัดภูเก็ต พื้นที่เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งจากการสอบสวนพบว่า ที่ดินดังกล่าวถูกซื้อโดยบริษัทไทยที่จัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะเพื่อถือครองที่ดิน โดยผู้ถือหุ้นคนไทย เป็นเพียงตัวแทนของคนต่างด้าวเท่านั้น แต่ก็ยังคงปรากฏเป็นข่าวในเรื่องการร้องเรียนการถือครองที่ดิน และการตรวจยึดที่ดินที่มีการถือครองแทนคนต่างด้าวอยู่เป็นประจำ

● แนวทางปฏิบัติของกรมที่ดิน

๑. การจัดตั้งนิติบุคคลซึ่งมีลักษณะไม่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ขึ้นเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เนื่องจากเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น โดยกรณีสอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี ตามมาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๒ (๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงจากผู้ที่มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้แจ้งชัดว่า เป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินของผู้ขอเอง โดยมิได้เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นกรณี ขอได้มาเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๐๓/๒๕๑๙ โจทก์ และ จ. ยื่นคำร้องต่อจำเลยซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ขอทำนิติกรรมซื้อขายที่ดิน ดังนี้ เมื่อพฤติการณ์ที่จำเลยทราบมาโดยการสืบสวนและสอบสวนทำให้จำเลยเห็นว่า มีกรณีควรเชื่อได้ว่าโจทก์จะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ก็ย่อมเป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะดำเนินการต่อไปเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ วรรคสอง และเมื่อได้ความว่าจำเลยกำลังดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานเพื่อเสนอรัฐมนตรีอยู่ ก็เป็นเรื่องที่จำเลยปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายดังกล่าว จึงย่อมไม่อาจบังคับจำเลยให้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับได้ ศาลย่อมพิพากษายกฟ้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๑๗/๒๕๑๙ เมื่อประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ ให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะสอบสวนคู่กรณีในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่

ของสำนักงานที่ดินจังหวัดได้สอบสวนโจทก์ ก่อนที่จะดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมซื้อขาย ที่พิพาทให้ จึงเป็นการกระทำชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อปรากฏจากการสอบสวนตามถ้อยคำของโจทก์เองว่า โจทก์มี ภริยาเป็นคนสัญชาติจีนซึ่งเป็นคนต่างด้าว อยู่กินกันมาจนมีบุตรถึง ๑๒ คน แล้ว และโจทก์ก็จะซื้อที่พิพาท เพื่อปลูกบ้านอยู่ จึงเป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินควรเชื่อได้ว่า โจทก์จะซื้อที่พิพาท เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ดังนั้น การที่จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเอก ได้บันทึกเรื่องเสนอ กรมที่ดินจำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๕ ได้เสนอต่อไปยังกระทรวงมหาดไทย จำเลยที่ ๕ เพื่อพิจารณา จึงเป็นการ ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อจำเลยที่ ๕ โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาและมีคำสั่งไม่อนุมัติให้มีการจดทะเบียนนิติกรรมซื้อขาย ที่พิพาท คำสั่งเช่นนี้จึงเป็นที่สุดตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อไม่ปรากฏว่า จำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๕ ปฏิบัติการดังกล่าวโดยเจตนากลั่นแกล้งโจทก์ การกระทำตามอำนาจหน้าที่ของ จำเลยจึงไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ไม่มีสิทธิขอให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยที่ ๕ ที่สั่งโดยรัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยหรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากจำเลยทั้งสาม

เพื่อเป็นการป้องกันการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดินจึงได้วางแนวทางเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ สรุปได้ดังนี้^๓

๑. การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) และ

- มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อขาย ให้เช่า ประกอบกิจการ โรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ เป็นต้น โดยนิติบุคคลนั้นมีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ หรือ
- นิติบุคคลนั้นไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า ให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เช่น มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท เป็นผู้ เริ่มก่อนการตั้งบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า หรือผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่ ไม่ได้ ประกอบอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เป็นทนายความ หรือนายหน้า เป็นต้น

พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ปรากฏชัดเจนว่าผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยมิได้ถือแทนคน ต่างด้าว โดยมีวิธีการสอบสวนดังนี้

๑.๑ สอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใด รายได้เดือนละ เท่าไร โดยให้แสดงหลักฐาน เช่น หนังสือจากสถานประกอบการรับรองการปฏิบัติงาน ตำแหน่ง รายได้ ฯลฯ

๑.๒ สอบสวนว่าเงินที่ถือหุ้นมีที่มาอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐาน เช่น บัญชีเงินฝาก สัญญา ซื้อขายที่ดิน หลักฐานการรับมรดก สัญญากู้ยืม ฯลฯ

๑.๓ กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลไทย ต้องสอบสวนที่มาของเงินที่ถือหุ้นด้วย โดยสอบสวน ตัวแทนของนิติบุคคลผู้ถือหุ้น และให้แสดงหลักฐาน เช่น บคูลของบริษัท หรือสัญญากู้ยืม ฯลฯ

๒. กรณีบริษัทซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจำหน่าย ต้องสอบสวนที่มา ของเงินซึ่งบริษัทนำมาซื้อที่ดิน

^๓ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๗/๑๑ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๗/๐๑๗ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

๓. กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว ให้สอบสวนว่ามีวัตถุประสงค์ ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๒ หรือไม่

๔. กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากปรากฏว่ามีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ แต่มีเหตุอันควรเชื่อว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเพิ่มเติมจากทะเบียนผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลนั้น ๆ เปรียบเทียบกับบัญชีผู้ถือหุ้น และให้ถ่ายสำเนาทะเบียนผู้ถือหุ้นเก็บไว้เป็นข้อมูล

๒. การเพิ่มทุนในนิติบุคคลจนมีลักษณะต้องด้วยมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘

นอกจากการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยให้คนไทย ออกหน้าเป็นตัวแทนของคนต่างด้าวในการถือหุ้น หรือในการจัดการกิจการของนิติบุคคลแล้ว อีกวิธีการหนึ่งในการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เพื่อให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามามีหุ้นในนิติบุคคล หรือมีอำนาจในการควบคุมกิจการของนิติบุคคล คือ การให้นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นรับโอนที่ดินไป ในขณะที่ไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ภายหลังจึงไปทำการเพิ่มทุน หรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลที่มีลักษณะต้องด้วยมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาลักษณะนี้ ปัจจุบันกรมที่ดินจึงวางแนวทางการปฏิบัติให้จังหวัดทุกจังหวัดและสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบว่านิติบุคคลมีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าว จนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้รายงานให้กรมที่ดินทราบ ทุกสามเดือน ภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป (๑๐ มกราคม / ๑๐ เมษายน / ๑๐ กรกฎาคม / ๑๐ ตุลาคม) เพื่อกรมที่ดิน จะได้นำข้อมูลดังกล่าวดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องตามอำนาจหน้าที่^๔ โดยการบังคับใช้มาตรการการลงโทษ ทั้งการบังคับให้จำหน่ายที่ดินและการพิจารณาดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดตามกฎหมาย

● ประเด็นน่าสนใจ

๑. กรณีที่นิติบุคคลรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ภายหลังจึงไปทำการเพิ่มทุน หรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลที่มีลักษณะต้องด้วยมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ มีผลให้คงมีสิทธิถือครองที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมี ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธิ ตามนัยมาตรา ๑๐๐ ประกอบมาตรา ๙๕ และมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น หากต่อมานิติบุคคลดังกล่าว มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้น หรือมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นอีก ทำให้มีผู้ถือหุ้นต่างด้าวไม่เกินกึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้น และจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน ซึ่งไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นิติบุคคลดังกล่าว ยังจะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธิอีกหรือไม่

ในข้อนี้เห็นว่า การที่กฎหมายบัญญัติให้นิติบุคคลไทยที่กลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าวต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธินั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อจำกัดสิทธิของนิติบุคคลดังกล่าว มิให้เกินสิทธิ ที่คนต่างด้าวจะพึงมี และให้ที่ดินส่วนที่เกินสิทธิกลับมาเป็นของไทยเป็นเจ้าของ ส่วนสาเหตุที่ให้จำหน่ายเฉพาะส่วนที่เกินสิทธิก็เนื่องจากขณะได้ที่ดินมานั้น เป็นนิติบุคคลไทยที่มีสิทธิถือครองที่ดินได้โดยไม่จำกัด และการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย เพียงแต่ต่อมาได้มีการเพิ่มทุน หรือเปลี่ยนแปลง ผู้ถือหุ้นจนกลายเป็น

^๔ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๖๖๖ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๖

นิติบุคคลต่างด้าว จึงเพียงให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธิ ซึ่งการจำหน่ายนั้น จะใช้วิธีการอย่างไรที่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ที่ดินมีเจ้าของเป็นคนไทย ย่อมสามารถกระทำได้ ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินของนิติบุคคล จึงอาจกระทำโดยการจำหน่ายทรัพย์สินให้กับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่น ในนามนิติบุคคล นอกจากนี้ โดยที่นิติบุคคลเป็นเพียงบุคคลตามกฎหมายที่สมมุติขึ้นมาเท่านั้น แท้จริงแล้วเจ้าของทรัพย์สินคือผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลทั้งหมดนั่นเอง และการที่กฎหมายได้กำหนดให้หุ้นของนิติบุคคลสามารถโอนกันได้ และบริษัทจำกัด อาจเพิ่มหรือลดทุนได้^๕ ซึ่งส่งผลให้จำนวนหุ้นและผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไป และทำให้เจ้าของทรัพย์สินของนิติบุคคลที่แท้จริงเปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน จากเหตุผลดังกล่าว การจำหน่ายทรัพย์สินของนิติบุคคล จึงอาจกระทำโดยการเพิ่มทุน หรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นได้

ดังนั้น เมื่อนิติบุคคลมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้น หรือมีการเปลี่ยนแปลง ผู้ถือหุ้นอีก จนทำให้มีผู้ถือหุ้นต่างด้าวไม่เกินกึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้น และจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ สี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน ซึ่งไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากเจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่า ไม่ได้เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ผู้เขียน เห็นว่า กรณีน่าจะไม่มีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องจำหน่ายที่ดินอีกแต่อย่างไร

อย่างไรก็ตาม แม้ผู้เขียนจะเห็นว่า กรณีนี้ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องจำหน่ายที่ดิน แต่เจ้าพนักงานที่ดินยังคงต้องพิจารณาสอบสวนถึงเจตนาที่แท้จริงในการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น จนกลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ว่ามีเจตนาที่จะกระทำการอันเป็นความผิดหรือไม่ และหากสอบสวนแล้วเห็นว่า มีเจตนาที่จะกระทำการอันเป็นความผิด เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดที่เกี่ยวข้องต่อไป

๒. กรณีนิติบุคคลซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และได้จดทะเบียนรับโอนที่ดินไปแล้ว ต่อมามีการตรวจสอบพบว่า เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ซึ่งถือเป็นการได้ที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้มาตามมาตรา ๙๙ ประกอบมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากต่อมานิติบุคคลดังกล่าว มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้น หรือมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น ทำให้มีผู้ถือหุ้นต่างด้าวไม่เกินกึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้น และจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ สี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน ซึ่งไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นิติบุคคลดังกล่าว ยังจะต้องจำหน่ายที่ดินอีกหรือไม่

ตามปัญหาข้อนี้ เป็นกรณีที่มีการได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมายตั้งแต่ต้น แตกต่างจากข้อ ๑. ซึ่งขณะนิติบุคคลได้มาซึ่งที่ดินมีสิทธิที่จะรับโอนได้ตามกฎหมาย กฎหมายจึงกำหนดให้ต้องทำการจำหน่ายที่ดินที่ได้มาทั้งหมด มิใช่เฉพาะในส่วนที่เกินสิทธิ เนื่องจากไม่มีสิทธิใดที่ได้มาโดยชอบ แต่จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นแล้วว่า วัตถุประสงค์ที่ให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดิน ก็เพื่อมิให้คนต่างด้าวถือครองที่ดิน และให้ที่ดินกลับมาเป็นคนไทยเป็นเจ้าของ ประกอบกับการที่นิติบุคคลทำการเพิ่มทุน หรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น ถือได้ว่าเป็นการจำหน่ายทรัพย์สิน เช่นเดียวกับการโอนทรัพย์สินในนามนิติบุคคล ดังนั้น หากนิติบุคคลซึ่งได้ที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้น หรือมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น

^๕ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๐๙๑ ผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบของตนปราศจากความยินยอมของผู้เป็นหุ้นส่วนอื่น ๆ ก็โอนได้

มาตรา ๑๑๒๙ อันว่าหุ้นนั้นย่อมโอนกันได้โดยมิต้องได้รับความยินยอมของบริษัท เว้นแต่เมื่อเป็นหุ้นชนิดระบุชื่อลงในใบหุ้น ซึ่งมีข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๒๒๐ บริษัทจำกัดอาจเพิ่มทุนของบริษัทขึ้นได้ด้วยออกหุ้นใหม่โดยมติพิเศษของประชุมผู้ถือหุ้น

ทำให้มีผู้ถือหุ้นต่างดาวไม่เกินกึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้น และจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างดาวไม่เกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียน ซึ่งไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่า ไม่ได้เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างดาวแล้ว ผู้เขียนเห็นว่า กรณีน่าจะไม่มีอยู่ในหลักเกณฑ์ ที่จะต้องจำหน่ายที่ดินเช่นเดียวกัน

● บทสรุป

การตั้งนิติบุคคลไทยเพื่อรับโอนที่ดิน เป็นช่องทางหนึ่งที่คนต่างดาวนิยมใช้เพื่อถือครองที่ดินแทน เนื่องจากช่องว่างของกฎหมายที่บัญญัติให้พิจารณาเพียงจำนวนหุ้น หรือจำนวนผู้ถือหุ้นเท่านั้น ประกอบกับการสอบสวนของเจ้าพนักงานที่ดินมีข้อจำกัดหลายประการ ทั้งในด้านของอำนาจการสอบสวนซึ่งทำได้เท่าที่จำเป็น ระยะเวลาการให้บริการซึ่งต้องตอบสนองต่อความต้องการและความพึงพอใจของประชาชนผู้มาติดต่อ รวมถึงประสบการณ์ของเจ้าพนักงานที่ดินผู้ทำการสอบสวน ดังนั้น การจะป้องกันปัญหาการถือครองที่ดินแทนคนต่างดาวให้ได้ผลดี เจ้าพนักงานที่ดินจึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษา ค้นคว้า กฎหมาย ระเบียบ หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามแนวทางที่ของกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินวางไว้ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปโดยความละเอียดรอบคอบ และป้องกันมิให้เจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องถูกร้องเรียนหรือกล่าวหาเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งอาจส่งผลให้ต้องมีความผิด ไม่ว่าจะในทางวินัยหรือทางอาญาได้



คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

เจ้าของที่ดินที่มีภาระจำยอมในโครงการจัดสรรจะโอนขายที่ดินนั้นให้คนอื่นไปได้หรือไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๔๕/๒๕๖๑

การจัดสรรที่ดินในโครงการต่าง ๆ แต่เดิมมาอาจไม่เข้มงวดเหมือนในปัจจุบันที่กฎหมายเข้ามากำกับและวางมาตรการต่าง ๆ พอสมควร พื้นที่ส่วนหนึ่งที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการที่ทำมาแต่เดิมจะมีชื่อเจ้าของโครงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่เหล่านั้นอยู่แม้เวลาจะผ่านไปเนิ่นนานก็ตาม ปัญหาที่นำมากล่าวถึงในตอนนี้เป็นกรณีที่เจ้าของโครงการโอนกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ที่เป็นสาธารณูปโภคซึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมให้แก่บุคคลอื่นว่าจะกระทำได้อหรือไม่ เพียงใด

สมศรีเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่แปลงหนึ่ง ต่อมาสมศรีได้พัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรออกจำหน่าย ในโครงการมีพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นอยู่ โครงการดังกล่าวมีผู้ซื้อบ้านในโครงการไปจนครบถ้วนและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อไปจนหมด แต่ในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวยังมีชื่อของสมศรีเป็นเจ้าของอยู่

ต่อมาสมศรีเป็นหนี้ธนาคารจำนวนมากจนถูกธนาคารฟ้องเรียกร้องให้ชำระหนี้ สมศรีได้เจรจาขอปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคาร โดยได้ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางในโครงการจัดสรรดังกล่าวให้แก่ธนาคารเพื่อตีใช้หนี้

คดีนี้ซึ่งสมศรีเป็นเจ้าของบ้านหลังหนึ่งในโครงการจัดสรรได้ทราบเรื่องการโอนพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวจึงได้ฟ้องทั้งสมศรีและธนาคารเป็นจำเลยขอให้จดทะเบียนโอนพื้นที่ส่วนกลางกลับเป็นของสมศรีและจดทะเบียนภาระจำยอมให้คดีสมศรีและผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้น หรือมิฉะนั้นให้ยกให้กรุงเทพมหานครเพื่อใช้เป็นที่สาธารณะประโยชน์

กรณีหมู่บ้านจัดสรรของสมศรีนี้สร้างมานานแล้ว ในขณะนั้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ยังไม่มีผลบังคับใช้ แต่อยู่ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ แต่ทั้งสองกรณีกำหนดไว้ในลักษณะเดียวกันว่าพื้นที่ที่เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางในลักษณะเดียวกับหมู่บ้านที่คดีนี้ให้ถือว่าเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรร

ผลของการที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางนี้ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมนี้มีผลทำให้พื้นที่ส่วนนี้ต้องยอมรับภาระบางอย่างบนที่ดินนั้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทั้งหลายได้ประโยชน์จากภาระจำยอมนี้ไป ทำให้เจ้าของที่ดินที่เป็นภาระจำยอมนั้นไม่สามารถใช้สิทธิบางอย่างที่ตามปกติเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาจมีอยู่ และใช้ได้

อย่างไรก็ตาม หน้าที่ที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวกำหนดไว้คงมีเพียงกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมนั้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรให้คงสภาพดังเดิมตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ ที่จะทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมนั้นลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไปไม่ได้ ซึ่งเป็นหน้าที่ตามปกติของเจ้าของที่ดินที่เป็นภาระจำยอมนั้นแม้ว่าจะเป็นที่ดินที่ไม่ได้อยู่ในโครงการจัดสรรก็ตาม

แต่แม้ที่ดินจะตกอยู่ในภาวะจำยอม กฎหมายดังกล่าวก็ไม่ได้ห้ามไม่ให้จำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไป การที่สมศรีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางนั้นไปจึงไม่ได้เป็นการฝ่าฝืน ต่อกฎหมายที่ใช้บังคับกับที่ดินจัดสรรแปลงนี้ ธนาคารย่อมมีสิทธิที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ไปได้ แต่การที่ธนาคารจะไปกระทำการอย่างไรกับที่ดินนั้นคงเป็นอีกปัญหาหนึ่ง แต่ไม่ว่าอย่างไรธนาคารก็ยังคงตกอยู่ในภาระหน้าที่ที่จะต้องไม่ทำให้ประโยชน์หรือความสะดวกของลูกบ้านที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ ต้องเสื่อมถอยลงไป

ส่วนที่เป็นที่ดินที่จัดสรรภายหลังจากที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓/๑ ใช้บังคับเมื่อปี ๒๕๕๔ อาจจะมีผลที่แตกต่างกัน เนื่องจากในมาตราดังกล่าวกำหนดห้ามมิให้มีการโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคให้บุคคลอื่นได้นอกจากจะเป็นการเวนคืนที่ดินแปลงนั้นไป

เมื่อถือว่าที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินของคมสันแล้ว คมสันย่อมมีสิทธิขอให้จดทะเบียนภาวะจำยอมไว้เป็นหลักฐานได้ แม้ว่าการฟ้องของคมสันจะเนิ่นนานเกินกว่า ๑๐ ปี นับแต่ที่คมสันซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวมาก็ตาม เพราะกรณีนี้ไม่ได้เป็นเรื่องที่คมสันฟ้องบังคับตามสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่เป็นการฟ้องบังคับตามสิทธิในเรื่องภาวะจำยอมที่ไม่ว่าเวลาจะผ่านไปเพียงใด หน้าที่ที่มีอยู่เกี่ยวกับภาวะจำยอมนั้นก็ยังคงมีอยู่

ที่ดินที่ตกอยู่ในภาวะจำยอมตามปกติแม้ไม่มีข้อห้ามเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ แต่อย่างไรก็ตาม เจ้าของที่ดินที่ภาวะจำยอมนั้นและผู้รับโอนรายใดก็ตามย่อมต้องมีหน้าที่ที่จะบำรุงรักษาไม่ทำให้ที่ดินที่เป็นภาวะจำยอมนั้นเสื่อมความสะดวกที่จะใช้งานไปตลอดตราบเท่าที่ความเป็นภาวะจำยอมนั้นยังคงมีอยู่

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์



คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุด

กรณีเจ้าของโครงการโฆษณาขายห้องชุด โดยไม่ได้ระบุรายละเอียดของห้องชุด ว่าได้ห้องชุดเป็นห้องสำหรับติดตั้งเครื่องไฟฟ้าสำรอง เมื่อเกิดเหตุไฟฟ้าดับ มีเสียงดังและแรงสั่นสะเทือนจากพื้นใต้ห้องชุด มีเขม่าควัน กลิ่นน้ำมัน กลิ่นเผาไหม้ และเสียงรบกวน ผู้ซื้อห้องชุดสามารถขอให้เคลื่อนย้ายห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง ใต้ห้องชุด และเจ้าของโครงการต้องชดใช้ค่าเสียหายให้ผู้ซื้อห้องชุดหรือไม่?

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๕๖๗/๒๕๖๒

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัทเจ้าของโครงการประกาศโฆษณาขายห้องชุดแก่ประชาชนทั่วไป ผู้บริโภคทั้งสองเข้าดูรายละเอียดของโครงการ แล้วสนใจที่จะซื้อห้องชุดเลขที่ ๙๙/๑๒๒ ชั้นที่ ๒ ซึ่งเอกสารโฆษณาไม่ได้ระบุว่า บริเวณใต้ห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องสำหรับติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และพนักงานแจ้งว่าบริเวณดังกล่าวเป็นที่จอดรถของผู้พักอาศัยในอาคารชุด ผู้บริโภคทั้งสองจึงตกลงทำสัญญาจะซื้อขายและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้บริโภคทั้งสองเข้าพักอาศัยในห้องชุดของตน โดยไม่ทราบว่ามีการกำเนิดไฟฟ้าสำรอง กระทั่งเกิดเหตุไฟฟ้าดับ แล้วมีเสียงดังอื้ออึงและมีแรงสั่นสะเทือนจากพื้นใต้ห้องชุดเป็นเวลานาน ผู้บริโภคจึงแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดแก้ไขเรื่องเสียงและแรงสั่นสะเทือน นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำการแก้ไขแต่ยังคงมีความสั่นสะเทือน เขม่าควัน กลิ่นน้ำมัน กลิ่นเผาไหม้ และเสียงรบกวน ทำให้ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนจากการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การที่รายละเอียดโฆษณาไม่ได้ระบุว่า มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง แต่ระบุว่าเป็นที่จอดรถ เป็นข้อแตกต่างในสาระสำคัญซึ่งกระทบต่อการพักอาศัย ผู้บริโภค ผู้บริโภคทั้งสองมีสิทธิบอกเลิกสัญญาซื้อขายและเรียกค่าเสียหายได้ แต่ผู้บริโภคเพียงแต่เรียกร้องให้นิติบุคคลอาคารชุดเคลื่อนย้ายการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองของอาคารชุด แต่เนื่องจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ การเคลื่อนย้ายเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองจึงเป็นการก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง จะกระทำต่อเมื่อได้รับมติคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา ๔๘ (๖) ศาลจึงไม่อาจบังคับตามคำขอดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อการกระทำของเจ้าของโครงการทำให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหาย ศาลจึงมีอำนาจกำหนดวิธีการที่เหมาะสม เห็นควรกำหนดค่าเสียหายที่แท้จริง และค่าเสียหายเพื่อการลงโทษในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจ ให้เจ้าของโครงการชำระเงินรวมเป็นเงินจำนวน ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท

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

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้ ฯลฯ

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

มาตรา ๔๘ วรรคหนึ่ง มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติม ห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- (๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)
- (๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง



ไม่มีอาวุธใด ทำร้ายเรา
ได้เท่ากับ **“ความคิด”**
ไม่มีสิ่งศักดิ์สิทธิ์ใด
คุ้มครองเรา ได้เท่ากับ **“สติ”**

โอบาภธรรม
หลวงปู่กงมา จิรปุญโญ

เรียนรู้เรื่องกฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครอง หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ

นางสาวทิพย์วรรณ เดชะผล นิติกรปฏิบัติการ

นางสาวจำเนียร อ่อนสรระน้อย นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๑๓๔ หมู่ที่ ๑๔ ตำบลสวายจิก อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ โดยครอบครองทำประโยชน์สืบเนื่องมาจากนายเส็น หรือนายเสริน ขะจีฟ้า (บิดา) ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๖ จนถึงปัจจุบัน เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออนุญาตที่ดินต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ แต่สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์มีคำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี โดยอ้างว่าที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๕๐๔ ตำบลสวายจิก อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ เนื้อที่ ๑๙ ไร่ ๒ งาน ๐๘ ตารางวา ให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ เมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๒๔ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่ากรกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการละเลยต่อหน้าที่ จึงนำคดีมาฟ้องขอให้ศาลพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ถึงที่ ๓ เพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว และดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองนครราชสีมาวินิจฉัยว่า กรณีนี้ต้องพิจารณาก่อนว่าสิทธิครอบครองที่ดินบริเวณพิพาทก่อนออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๕๐๔ เป็นสิทธิของผู้ฟ้องคดีหรือผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ โดยที่ปรากฏตามใบไต่สวนลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๒๐ ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ อ้างว่า ชื่อที่ดินพิพาทมาจากนายสิ ที่รับมรดกที่ดินจากบิดาที่ไม่ได้มีการแจ้งการครอบครองไว้ จึงเป็นกรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ อ้างว่าได้ครอบครองที่ดินพิพาทต่อจากผู้ครอบครองเดิมที่ไม่มีหลักฐานแสดงการครอบครอง และจากข้อเท็จจริงที่ปรากฏศาลเห็นว่า เดิมที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จึงเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีเพียงสิทธิในการครอบครองที่ดินเท่านั้น จึงเห็นว่า แม้ว่าการแจ้งการครอบครองตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๓๔ จะมีได้เป็นข้อสันนิษฐานว่านายเสริน ผู้แจ้งการครอบครองเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน แต่พยานหลักฐานดังกล่าวย่อมมีน้ำหนักให้รับฟังได้ว่านายเสริน ประสงค์จะได้สิทธิครอบครองที่ดินบริเวณพิพาทโดยแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้แล้ว เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ยังไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง ซึ่งตามบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นว่าสิทธิครอบครองนั้นเกิดขึ้นได้เพียงแต่มีการยึดถือทรัพย์สินไว้โดยมีเจตนา จะยึดถือเพื่อตนเท่านั้น นอกจากนี้เมื่อผู้ฟ้องคดีอ้างว่าได้ทำนาในที่ดินพิพาทตลอดเรื่อยมาจนกระทั่งปี พ.ศ. ๒๕๕๓ จึงเลิกทำนาเนื่องจากมีผู้อ้างสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าว สอดรับกับถ้อยคำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และที่ ๕ ว่าได้ให้ผู้ฟ้องคดีเช่าทำนาโดยเก็บค่าเช่านาเป็นข้าวเปลือกทุกปี จึงรับฟังได้ว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ทำนาในที่ดินพิพาท การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ อ้างว่าได้ชื่อที่ดินมาจากนายสิ แต่ไม่ปรากฏ

รายละเอียดว่ามีตัวตนหรือไม่ อยู่ที่ใด มีพยานบางส่วนคือนายกุล และนายนาจ ให้ถ้อยคำว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ชื่อที่ดินมาจากนายลิว แต่ไม่มีสัญญาซื้อขาย และไม่ปรากฏว่านายลิว มีสิทธิครอบครองที่พิพาทที่จะโอน การครอบครองให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ การที่ผู้ฟ้องคดียินยอมให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ เก็บข้าวจากการทำนาก็อาจ เพราะเห็นว่านายลิว เป็นหนี้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ แต่ผู้ฟ้องคดี มิได้มอบการครอบครองที่พิพาทให้แก่ผู้ถูกฟ้อง คดีที่ ๔ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ไปแจ้งขออกโฉนดที่ดินว่าได้ที่ดินมาจากนายสิ จึงเป็นการปกปิดข้อเท็จจริง ในขณะออกโฉนดที่ดินพิพาท ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ไม่ใช่บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อน ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่จะเป็นผู้มีสิทธิ แจ้งการครอบครองที่ดิน โดยมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจตามเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาม วรรคหนึ่งให้ได้ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๕๐๔ ให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จึงเป็นการออกโฉนดที่ดิน โดยไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริง จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวชอบที่ศาลจะพิพากษาเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยศาลปกครองนครราชสีมาได้มีคำพิพากษาเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๕๐๔ ตำบลสวายจิก อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ โดยให้มีผลนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โดยมีข้อสังเกตเกี่ยวกับแนวทางหรือวิธีดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษา โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ควรพิจารณายกเลิกคำสั่งที่เพิกเล็กคำขออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี และพิจารณาคำขออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ให้สอดคล้องกับระเบียบกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อไป

ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งห้าได้อุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาลปกครองสูงสุด ซึ่งศาลปกครองสูงสุดได้มี คำพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นยกฟ้อง

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๒๔/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๑๕/๒๕๖๓)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีการดำเนินการตามคำขอ ให้กับผู้ฟ้องคดีแล้ว จึงเป็นการดำเนินการตาม ระเบียบและที่กฎหมายแล้ว มิได้เป็นการละเลยต่อ หน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติแต่อย่างใด	การออกเอกสารสิทธิที่ดินมีหนังสือเวียน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องควรตรวจสอบระเบียบ กฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง ให้ครบถ้วน ถูกต้องตามขั้นตอนและ พิจารณา ให้รอบคอบก่อนพิจารณาออกเอกสารสิทธิ ให้แก่ผู้ขอ เพราะเมื่อเกิดความเสียหายจะมีผล กระทบต่อประชาชน และสร้างความเสียหายต่อ ส่วนราชการ



เรื่อง การเริ่มนับอายุความในเรื่องละเมิด

นางสาวสรภาพ บ่อมอาสา นิติกรชำนาญการ
นางสาวพรธิภา คำซ้ำโชติสกุล นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๓ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๗/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ลงนามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยไม่มีการออกใบเสร็จรับเงินเป็นหลักฐาน อันเป็นช่องทางให้ นาย ม. ทำการทุจริตเงินค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและภาษีอากรของสำนักงานที่ดินอำเภอหนองมะโมง จังหวัดชัยนาท ระหว่างปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ – ๒๕๕๕ ความเสียหายขั้นต่ำ จำนวน ๑,๘๗๔,๗๒๔ บาท ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย ผู้ฟ้องคดีจึงได้ส่งสำนวนการสอบสวนข้อเท็จจริงความรับผิดชอบทางละเมิดไปยังกรมบัญชีกลาง โดยกรมบัญชีกลางมีความเห็นในส่วนของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามว่าต้องรับผิดชอบชดเชยค่าสินไหมทดแทนร้อยละ ๕๐ ของความเสียหายที่แต่ละคนกระทำ ผู้ฟ้องคดีจึงมีหนังสือลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ เรียกให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชำระค่าสินไหมทดแทน จำนวน ๖๔,๗๑๕ บาท ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ชำระค่าสินไหมทดแทน จำนวน ๒๑๔,๒๔๑.๕๐ บาท และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ชำระค่าสินไหมทดแทน จำนวน ๑๕๓,๓๔๗ บาท โดยให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามชำระภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ต่อมาศาลปกครองชั้นต้นอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีถอนฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีในส่วนที่ฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งที่ คพ. ๑๕๗/๒๕๖๒ ยืนตามคำสั่งศาลปกครองชั้นต้น สำหรับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นเงิน ๑๔๑,๒๓๙ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวน ๑๔๑,๒๓๙ บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า การใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนในกรณีนี้เจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐในการปฏิบัติหน้าที่ หน่วยงานของรัฐที่เสียหายจะต้องใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากเจ้าหน้าที่โดยการอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ออกคำสั่งให้เจ้าหน้าที่ชำระค่าสินไหมทดแทนภายในสองปีนับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐที่เสียหายรู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวเจ้าหน้าที่ผู้จะพึงต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน หรือภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐมีคำสั่ง ตามความเห็นของกระทรวงการคลัง ในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเห็นว่าเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับผิด แต่กระทรวงการคลังตรวจสอบแล้วเห็นว่าต้องรับผิดตามมาตรา ๑๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่ไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำละเมิดตามมาตรา ๔๔๘ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ลงนามจดทะเบียนโดยไม่มีการออกใบเสร็จรับเงินเป็นหลักฐานอันเป็นการกระทำละเมิดตามที่ผู้ฟ้องคดีได้แย้งในอุทธรณ์ จำนวน ๑๓ รายการ เกิดขึ้นในช่วงเวลาระหว่างวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๗ ถึงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙ ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๑๔๖,๐๐๕ บาท จึงต้องถือว่าช่วงเวลาดังกล่าวในแต่ละวันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ลงนามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นวันกระทำละเมิด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต้องชดเชยค่าสินไหมให้แก่ทางราชการร้อยละ ๕๐ ของจำนวนความเสียหายดังกล่าว เป็นเงิน ๗๓,๐๐๒.๕๐ บาท

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อม. ๓/๒๕๖๔ คดีหมายเลขแดงที่ อม. ๓๙๓/๒๕๖๖

คดีมีประเด็นต้องวินิจฉัย การที่ผู้ฟ้องคดีมีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีในช่วงการกระทำละเมิดตั้งแต่วันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ รวม ๑๓ รายการ เป็นเงิน ๑๔๖,๐๐๕ บาท เป็นการใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนภายในกำหนดอายุความหรือไม่

เมื่อศาลได้วินิจฉัยว่า การเริ่มนับอายุความตามมาตรา ๑๙๓/๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นหลักทั่วไปในการเริ่มนับอายุความ แต่การเริ่มนับอายุความในเรื่องละเมิดเป็นกรณีที่มีกฎหมายบัญญัติไว้ตามมาตรา ๔๔๘ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๑๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ เมื่อศาลได้วินิจฉัยแล้วว่า คดีนี้การใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐในการปฏิบัติหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐ ที่เสียหายจะต้องใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากเจ้าหน้าที่โดยออกคำสั่งให้เจ้าหน้าที่ชำระค่าสินไหมทดแทนภายในสองปีนับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐที่เสียหายรู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวเจ้าหน้าที่ผู้จะพึงต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน ตามมาตรา ๑๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่ไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำละเมิดตามมาตรา ๔๔๘ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้การออกคำสั่งเรียกให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเป็นกรณีที่หน่วยงานของรัฐในฐานะเจ้าหน้าที่ได้กระทำการอื่นใดอันมีผลเป็นอย่างเดียวกันกับการฟ้องคดี ตามมาตรา ๑๙๓/๑๔ (๕) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม แต่การใช้สิทธิเรียกร้องโดยการออกคำสั่งดังกล่าวก็ต้องอยู่ในอายุความสิบปีนับแต่วันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ กระทำละเมิด ดังนั้น อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีจึงฟังไม่ขึ้น

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
การวินิจฉัยข้อกฎหมายคลาดเคลื่อนและไม่สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายทำให้ไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนตามฟ้องได้	ควรศึกษาค้นคว้าระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาเป็นแนวทางปฏิบัติ





ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๐๙๐๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๖

ตุลาคม ๒๕๖๗

เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่เขาหรือภูเขา
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่เขาหรือภูเขา นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า หนังสือข้างต้นมีข้อความที่อาจทำให้การสื่อสารคลาดเคลื่อน จึงขอยกเลิก
หนังสือดังกล่าว และขอแจ้งแนวทางปฏิบัติกรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่เขาหรือภูเขา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ
ตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒
(พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๑๐ กล่าวคือ ถ้าระยะ
ที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้ง
การครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากตามมาตรา ๕๙ ตรี
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกำหนดกรณีเนื้อหาที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อหาที่ตามใบแจ้งการครอบครอง
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อหาที่ที่ได้ทำประโยชน์นั้น
เห็นได้ว่าจะต้องเป็นความแตกต่างในลักษณะที่น้อยกว่า คือ เป็นกรณีเนื้อหาที่ทำการประโยชน์น้อยกว่าเนื้อหา
ตามใบแจ้งการครอบครอง มิฉะนั้นใบแจ้งการครอบครองจะไม่มีประโยชน์อันใด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่มีการ
แจ้งการครอบครองไว้ส่วนหนึ่งแต่มีการรุกเข้าไปทำประโยชน์ในที่เขาหรือภูเขามากกว่าที่ได้แจ้งไว้มาก
ซึ่งสอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑ ที่ให้ความหมายของที่เขาหรือภูเขา ว่าเป็นสาธารณสมบัติ
ของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) ประกอบกับ
คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๘๕/๒๕๖๐ และคำพิพากษาศาลปกครองกลาง
คดีหมายเลขแดงที่ ๔๒/๒๕๕๕ ที่ได้วินิจฉัยว่าที่เขาหรือภูเขาเป็นที่รกร้างว่างเปล่า (เทียบเคียงความเห็นของ
คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๓
กรกฎาคม ๒๕๖๗) ดังนั้น เมื่อ ส.ค. ๑ แจ้งข้างเคียงจดที่เขาหรือภูเขา จึงอยู่ในบังคับข้อ ๑๐ แห่งระเบียบของ
คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักประกันความมั่นคงแน่นอนของกฎหมาย

-๒-

การกำหนดแนวทางปฏิบัติดังกล่าวไม่มีผลย้อนหลังในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจุดที่เขาหรือภูเขาซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการ มาโดยถูกต้องตามแนวทางปฏิบัติซึ่งกรมที่ดินได้กำหนดไว้เดิมก่อนวันที่ลงในหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๒๑๐๑



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ชักซ้อมความเข้าใจการขอใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๙๗๙ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบฟอร์มสรุปรายละเอียดเอกสารประกอบการขอใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติสำหรับการขอใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ โดยแยกเป็นกรณีที่มีกฎหมายและระเบียบกำหนดไว้ให้ต้องดำเนินการ และกรณีที่ใช้ประกอบการพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายหรือเหตุผลอื่น ซึ่งกรมที่ดินจะพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไป นั้น

เนื่องจากในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีความเข้าใจที่คลาดเคลื่อน ดำเนินการไม่ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมาย ระเบียบและหนังสือเวียนแนวทางปฏิบัติ เป็นเหตุให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงานในการกิจด้านการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายของกรมที่ดิน และมีการร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติไม่ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมาย

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศประกอบการพิจารณาตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นไปตามขั้นตอนของกฎหมาย ระเบียบและหนังสือเวียนแนวทางปฏิบัติ แก้ไขปัญหาความล่าช้าในการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะกรณีการตรวจสอบในเขตพื้นที่อนุรักษ์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๗ และเขตป่าชายเลน จึงขอชักซ้อมความเข้าใจและให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่ยื่นคำขอภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ให้ดำเนินการตามขั้นตอนในหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม)

๒. การขอใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดิน ให้ดำเนินการตามขั้นตอนในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๗ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๔๑๒๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๖ เรื่อง การดำเนินการของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๗ ให้ครบถ้วน เสร็จแล้วสรุปข้อเท็จจริงตามผลการตรวจสอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินว่า ที่ดินมีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรือ

-๒-

อยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ใด ตั้งแต่เมื่อใด ตามกฎหมายใด จัดส่งให้กรมที่ดิน (สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ) พร้อมหลักฐานการรังวัดและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

๓. การขอใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศเพื่อประกอบการพิจารณาของ คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบ ที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ใน เขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๖๖ ข้อ ๘ (๒) ต้องมีผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงของหน่วยงานรับผิดชอบ พื้นที่ป่าชายเลนซึ่งเกี่ยวข้องกับฐานะคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งฯ ว่าที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรือ อยู่ในเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี หรือป่าเลนชายเลนอนุรักษ์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการส่งเสริม การบริหารจัดการทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ตั้งแต่เมื่อใด จัดส่งให้กรมที่ดิน (สำนักมาตรฐานการออก หนังสือสำคัญ) พร้อมหลักฐานการรังวัดและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

๔. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้ง การครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ให้จังหวัดแยกหนังสือส่ง โดยส่งเฉพาะคำขอและหลักฐาน ส.ค. ๑ ให้สำนักมาตรฐาน การทะเบียนที่ดินตรวจสอบทะเบียนการครอบครองที่ดิน และส่งคำขอพร้อมหลักฐานการรังวัดให้สำนักมาตรฐาน การออกหนังสือสำคัญตรวจสอบเพื่อส่งกองเทคโนโลยีฯ ทำแผนที่ดำเนินการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ

๕. ก่อนส่งเรื่องเพื่อขอใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ กรณีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐ ให้จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ชัดเจนว่าที่ดินอยู่ในเขต ที่ดินของรัฐประเภทใด กรณีที่ดินคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์และป่าชายเลน ดำเนินการโดยกรมที่ดิน ส่วนกรณีที่ดินคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่สวนหวงห้าม ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ คลองสาธารณะ ฯลฯ ดำเนินการโดยคณะอนุกรรมการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐจังหวัด (คพร. จังหวัด) ทั้งนี้ หากกรมที่ดินตรวจสอบเรื่องแล้ว ไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน จะส่งเรื่องคืนจังหวัดดำเนินการให้ถูกต้องต่อไป

๖. การขอใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ให้จังหวัดจัดส่งสำเนาเอกสารที่มี ความชัดเจนพร้อมรับรองสำเนาถูกต้องทุกฉบับให้กรมที่ดิน ดังนี้

(๑) คำขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒) หลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น หลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓, กสน. ๕) ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ เป็นต้น

(๓) รายงานผลการรังวัด (ร.ว. ๓ ก.)

(๔) รูปแผนที่ (ร.ว. ๔) ที่ใช้สำหรับการลงระวางแผนที่ฉบับฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน พร้อมแสดงค่าพิกัดส่วนย่อยของระวางแผนที่ที่ถูกต้อง

(๕) สำเนาระวางแผนที่แนบพิมพ์เฉพาะบริเวณที่ได้มีการลงที่หมายตำแหน่งรูปแปลงที่ดิน ตามคำขอ โดยระบุพิกัด ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมกลางด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมแปลงที่ดิน ดังกล่าวพร้อมชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่

(๖) สำเนาระวางแผนที่ภาพถ่าย/รูปถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) เฉพาะบริเวณที่ได้มีการ ลงที่หมายตำแหน่งรูปแปลงที่ดินที่ถูกต้องตามลวดลายในรูปถ่าย พร้อมแสดงค่าพิกัดภาคส่วนย่อยของระวางแผนที่ ให้ชัดเจนเช่นเดียวกับข้อ (๕) (กรณีงานแผนที่ชั้นสอง)

(๗) แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ.)

/(๘) สำเนา...

-๓-

(๘) สำเนาเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ใบไตสวน (น.ส. ๕) บันทึกสอบสวนการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง คำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินและผลการตรวจสอบที่ดินของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดิน คำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนและผลการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินของคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งฯ หรือเอกสารการตรวจสอบของหน่วยงานในฐานะคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งฯ ผลการตรวจสอบของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เป็นต้น

๗. การอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ดำเนินการภายใต้กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ โดยกรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค. ๑ จะใช้ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศที่มีการบินถ่ายภาพครั้งแรกในที่ดินตาม ส.ค. ๑ และการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศกรณีที่ดินคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์หรือเขตป่าชายเลนจะใช้ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศที่มีการบินถ่ายภาพครั้งแรกหลังการเป็นพื้นที่อนุรักษ์หรือป่าชายเลน โดยไม่มีการดำเนินการในการอ่านภาพถ่ายทุกชั้นปีแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑



ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๑๓๒๒๔

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัมรินทร์ กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๐๐

๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๗
๒. แนวทางปฏิบัติในการตรวจสอบทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ เพื่อประกอบการพิจารณาแก้ไขหรือจำหน่ายรายการทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์

ตามที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยได้ออกระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรา ๑๒๒ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ นั้น

บัดนี้ กระทรวงมหาดไทยได้แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าว ซึ่งเป็นการเพิ่มเติมระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๑ วรรคสาม เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการในการแก้ไขหรือจำหน่ายรายการทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ เพื่อให้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานได้ด้วยความรวดเร็วเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ ประกอบกับกรมที่ดินได้จัดทำโครงการบูรณาการความร่วมมือในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เพื่อแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗ โดยจัดให้มีการประชุมเชิงปฏิบัติการ (Workshop) เพื่อบูรณาการร่วมกันระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับการดำเนินการตรวจสอบทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ การรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเพื่อให้เกิดการบูรณาการทำงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการตามนโยบายระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เป็นไปด้วยความรอบคอบและชอบด้วยกฎหมาย อาศัยความตามนัยข้อ ๔ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ปลัดกระทรวงมหาดไทยได้กำหนดวิธีการปฏิบัติในการตรวจสอบทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ให้ทุกจังหวัดทราบ ดังนี้

- ๒ -

๑. กรณีการแก้ไขหรือจำหน่ายรายการทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ตามข้อ ๑๑ วรรคสาม ของระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๗ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาสั่งการ แม้หลักของการมอบอำนาจ ผู้มอบอำนาจยังต้องรับผิดชอบในอำนาจของตน ผู้มอบอำนาจจึงต้องคำนึงถึงขีดความสามารถ ความรับผิดชอบ และความเหมาะสมตามสภาพของตำแหน่ง อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้รับมอบอำนาจด้วย ตามนัยความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๗๔/๒๕๕๔ และความเห็นของคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่องเสร็จที่ ๔๔๘/๒๕๖๗ ประกอบกับการบริหารจัดการด้านที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในกรณีการจำหน่ายทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เป็นเรื่องที่มีความสำคัญ เนื่องจากเป็นการพิจารณาว่าที่ดินที่มีข้อพิพาทจะเป็นที่ดินของรัฐหรือเอกชน ซึ่งเป็นการยุติข้อพิพาทในสถานะของที่ดิน จึงต้องใช้ความรอบคอบในการพิจารณาสั่งการ สมควรให้ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้รักษาราชการแทนผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาสั่งการ

๒. กรณีจังหวัดที่ได้ส่งเรื่องขอให้แก้ไขหรือจำหน่ายรายการทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ และกรมที่ดินได้แจ้งให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติมนั้น หากได้ดำเนินการครบถ้วนแล้ว ให้รวบรวมข้อเท็จจริง และความเห็นเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาสั่งการต่อไป

๓. เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการแก้ไขหรือจำหน่ายทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๗ เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ ในการตรวจสอบทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ เพื่อประกอบการพิจารณาแก้ไขหรือจำหน่ายรายการทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรชัช สุัมพันธ์รัตน์)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักจัดการที่ดินของรัฐ

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๔๔-๔๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๐๑

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (Publicland@dol.go.th)

สิ่งที่ส่งมาด้วย



ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๗



แนวทางปฏิบัติในการตรวจสอบทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ เพื่อประกอบการพิจารณาแก้ไข
หรือจำหน่ายรายการทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์



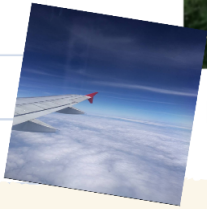
Mandalay Bagan 3D2N

CHECK IN Myanmar

มัณฑะเลย์ พุกาม



Myanmar



เที่ยววัด ชมวัง เมืองเก่า
ตอนเหนือของประเทศเมียนมา

นางสาววรรณพร เกียรตินันท์
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ

จากตอนเมือง ไซ้เวลาประมาณ 1 ชม. ถึงสนามบินมัณฑะเลย์ เรามุ่งหน้าไปเมืองพุกาม ห่างจากเมืองมัณฑะเลย์ ราว 4 ชม.

เมืองพุกาม เป็นเมืองแห่งทะเลเจดีย์ หรือ “เมืองทะเลเจดีย์สี่พันองค์” สถานที่ที่มีความยิ่งใหญ่ มีวัดและเจดีย์เก่าแก่ มาถึงเมืองพุกามก็เกือบจะค่ำแล้วพระอาทิตย์ก็กำลังจะตก เรารีบมาเก็บภาพบรรยากาศที่ทุ่งเจดีย์ก่อนเลย ตอนที่มามีคนมาจับจองที่นั่งดูพระอาทิตย์ตกดินกันแล้ว

ฉบับนี้ ไม่เล่าเยอะ แต่จะพาไปดู Check in สວຍຸດ และสำคัญๆ ของเมืองมาในแถบทางเหนือ เราจะได้สักการะ 2 ใน 5 มหามุขาสถาปัตยกรรมสูงสุดของเมืองมาด้วยค่ะ และทำคอลัมน์นี้ จะแถมอีก 3 สถานที่มหามุขาสถาปัตยกรรมของเมืองมาค่ะ



เงินจาด (MKK)



อึ้งนี่ แมวเมืองมา



ที่นี่ยังมีบริการเดินทางโดยรถม้า

- เวลาที่เมืองมา จ้ากว่าไทย 30 นาทีค่ะ
- การเข้าวัด เจดีย์ ที่เมืองมา ต้องถอดรองเท้า และนุ่งเท้าทุกครั้ง



Nanda Restaurant and puppet show



- ร้านอาหารที่มีการแสดงหุ่นกระบอก (หุ่นสายพม่า) หุ่นสายจะทำจากไม้ แกะเป็นชิ้นส่วนต่าง ๆ และนำมาร้อยต่อกันเป็นตัวหุ่น และใส่สายสำหรับเชิดตามลำตัว แขน และขาเพื่อให้เกิดการเคลื่อนไหวเป็นท่าทางตามบทบาทการแสดง
- เครื่องแต่งกายหุ่น ใ้สีสดใสสร่วมกับแผ่นโลหะเพื่อให้เกิดประกายเวลาต้องแสงไฟ



กินข้าวเสร็จ พักผ่อนที่โรงแรมที่
โรงแรม Famous Hotel ตอนเช้า
เราจะเห็นบอลูนที่ขึ้นไปชมทุ่งเจดีย์



Bagan

The land of pagodas



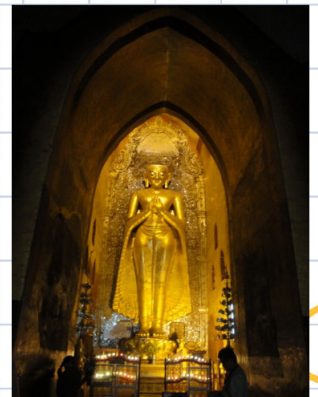
ทะเลเจดีย์ เราขึ้นไปดูจากที่สูงแล้วเห็นยอดเจดีย์ โผล่ขึ้นมาแบบสุดลูกหูลูกตา



ช่างทางก็มีหุ่นกระบอกขาย

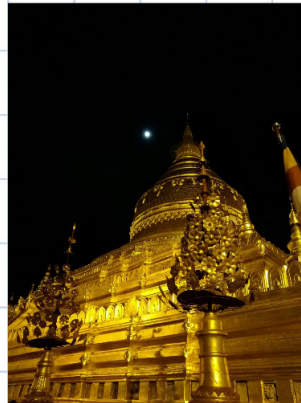
Ananda Phaya Temple

วัดอานันดาพะยา เพชรน้ำเอกของพุทธศิลป์ สดุดีชาวพุกาม ได้รับการยกย่องว่ามีความงดงามมาก ทางด้านสถาปัตยกรรม และพุทธศิลป์มากที่สุด



Shwezigon pagoda

- เจดีย์ชเวสิกอง 1 ใน 5 มหาปูชยาสนา
สูงสุดของประเทศเมียนมา อยู่ที่เมืองพุกาม
เป็นมหาเจดีย์ใหญ่ที่สวยงามและเก่าแก่
ที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศเมียนมา
- ทางเข้าจะมีตลาดขายของของ วันที่เราไปเราเห็น
คนเมียนมา ปูพรมนั่งนอนอยู่ทางเข้า
เขาจะมารอวัดกัน คนที่ชื่นชอบทำบุญเขาวัดมาก



Dhammayan Gyi Temple

วิหารธรรมายจี : เจดีย์ที่ใหญ่และ
แข็งแรงที่สุดในพุกาม



Golden Palace
Manastery

วิหารไม้สักขเวง์นดอร์
สร้างด้วยไม้สักทั้งหมด ศิลปะพม่า
แกะสลักแกะพระพุทธรูป ประติมากรรม หน้าต่าง



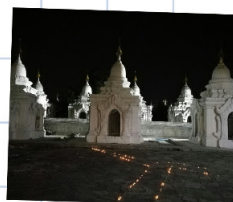
U Bein Bridge

สะพานไม้โอเบิร์ง สะพานไม้
ที่ยาวที่สุดในโลกอยู่ที่
นครมาจวงเป็นพระอาทิตย์
ใกล้ตกจะสวยมาก



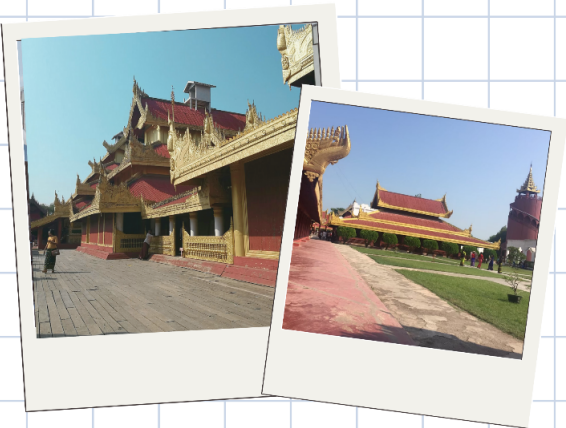
Kuthodaw Pagoda

วัดกุโสดอร์ เป็นวัดที่พระเจ้ามินดงสร้าง
มาพร้อมกับเมืองมิงทะเลย์ เพื่อเป็นอนุสรณ์แห่งการสังคายนา
พระไตรปิฎก ครั้งที่ 5 โดยได้จารึกเป็นภาษาพม่า ที่ถอดความมาจาก
ภาษาบาลี จารึกไว้บนแผ่นหินขนาดใหญ่ 729 แผ่น โดยแต่ละแผ่น
อยู่ในครอบมณฑปที่ตั้งอยู่รอบวัด





Mandalay Hill เจ้ามืดทะเลย์
จุดชมวิวที่สูงที่สุดของเมือง เห็นเมืองมืดทะเลย์
ในมุมกว้าง ไปจนถึงแม่น้ำอิระวดี นอกจากนี้
ยังมองเห็นพระราชวังมืดทะเลย์ที่เราจะไป
ในวันพรุ่งนี้ บนยอดเขาที่ยังเป็นสถานที่บรรจุ
พระบรมสารีริกธาตุ การขึ้นมาบนนี้ ได้ทั้งเดิน
ขึ้นบันได 7,292 ขั้น รวดสองแถว มีแม่กระทิง
“ลิฟท์” ค่ะ



Mandalay Palace

พระราชวังมืดทะเลย์

พระราชวังที่เราเห็น ปัจจุบันถูกบูรณะใหม่
ที่มีประวัติที่ไม่ค่อยน่าจดจำมากมาย ใครเคยดู
ละครเรื่อง เพลิงพระนาง เนื้อเรื่องส่วนหนึ่งก็อิง
มาจากประวัติศาสตร์ของที่นี่

ในวันต่อไป เราเห็นคนพม่าแต่งกายพื้นเมืองมา
ถ่ายรูป prewedding ที่นี่ด้วย



เราเปลี่ยนบรรยากาศไปนั่งเรือล่องแม่น้ำอิระวดีกันบ้างค่ะ ใช้เวลาประมาณ 40 นาที
และตลอดยลเห็นทิวทัศน์ที่สวยงาม เรา ก็ถึงจุดหมายคือหมู่บ้านมิงกุนที่มีสถานที่สำคัญเยอะอยู่ค่ะ

Hsinbyume Pagoda เจดีย์ชินพิวเม

เจดีย์ขาว ที่เขารู้ว่าเป็น ทัชมาฮาลแห่งลุ่มอิรวดี เดินขึ้นไป
บนเจดีย์ได้นะค่ะ องค์เจดีย์นั้นสร้างเลียนแบบเขาพระสุเมรุ
ศูนย์กลางของโลกและจักรวาลตามหลัก ไตรภูมิ เจดีย์สูงอยู่
กลางยอด ราชรอบเป็นวงกลมด้วยเจดีย์บริวารคล้ายคลื่นน้ำ
เป็นตัวแทนของขุนเขาและมหาสมุทร



มุมมองจาก
คานาบนเจดีย์



มองเห็น

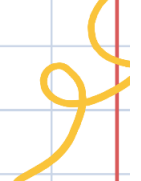


Mingun Pagoda

เจดีย์มิงกุน
สร้างขึ้น ในสมัยพระเจ้าปดุง
แต่ยังไม่เสร็จ เพราะ
พระองค์เสด็จสวรรคตก่อน
นี้แค่ส่วนฐานเจดีย์เท่านั้น ใช้เวลาสร้างถึง 7 ปี สูงถึง 50 ม.
ซึ่งหากเจดีย์สร้างเสร็จตามที่พระองค์คาดหมาย จะสูงถึง 157 ม.



ระฆังมิงกุน
ระฆังยักษ์
เส้นรอบวง
10 ม. สูง 3.5 ม.
ตั้งอยู่ริมแม่น้ำอิระวดี





Living Buddha

พระมหาสิขมูณี

1 ใน 5 มหาบุษบาสมณานที่ไม่ใช่เจดีย์

พระพุทธรูปที่ประดิษฐานเป็นประธานของวัดนี้ เปรียบดังพระแก้วมรกตของเมียนมา พระพุทธรูปองค์นี้ยังถือเป็น "พระพุทธรูปที่มีลมหายใจ"

พิธีล้างพระพักตร์พระมหาสิขมูณี ความเชื่อของชาวเมียนมาที่ว่าพระมหาสิขมูณีได้รับประทานลมหายใจจากพระพุทธเจ้า จึงเป็นพระพุทธรูปที่มีชีวิต จึงต้องฉีดพิธีล้างหน้า แปรงฟัน ให้เหมือนกับคนในทุกวัน ซึ่งได้ปฏิบัติเช่นนี้สืบทอดกันมา นับร้อยปี



"พระพุทธรูปเนื้อใหม่" ด้วยคนส่วนใหญ่มักจะปิดทองที่องค์พระจึงทำให้ทองคำเปลวปิดทับที่องค์พระวรกายเป็นชั้นๆ ซึ่งหากเอาไว้วันดลงไปจะรับรู้ถึงความอ่อนนุ่มของทองคำเปลว

การจะมาสักการะพระมหาสิขมูณี เราต้องตื่นแต่เช้าเพราะพิธีจะเริ่มตั้งแต่ 04.00 น. และรีบมาต่อคิวด้านหน้าวัด ซึ่งจะต่อปะปนกับชาวเมียนมาที่มารอสักการะเช่นกัน



ตอควัตรง ทางเข้านี้เลยคะ



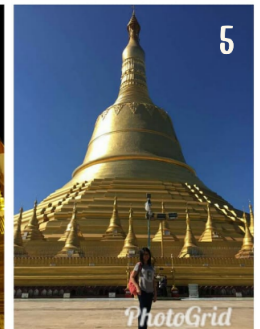
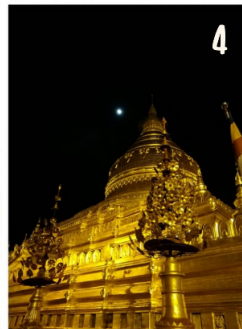
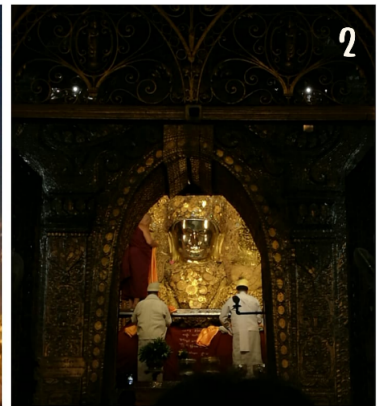
ลุ่มน้ำอิรวดียามเย็น



อาหารเมียนมา

5 ตามสัญญาณทำคอสิมัม มหาบุษบาสมณานสูงสุดของเมียนมา

- 1 เจดีย์ชเวดากอง เมืองย่างกุ้ง
- 2 พระมหาสิขมูณี เมืองมิงทะเลบ
- 3 พระธาตุนันทารัณฆวน รัฐมอญ
- 4 เจดีย์ชเวสิกอง เมืองพุกาม
- 5 เจดีย์ชเวมอดอ เมืองหงสาวดี



PhotoGrid



ประโยชน์ของอาหารเช้า

อาหารเช้านับเป็นมื้ออาหารที่สำคัญที่สุดของวันเลยทีเดียว แต่ด้วยวิถีชีวิตที่เร่งรีบ บางคนจึงละเลยอาหารเช้า จนมื้อเช้าถูกมองข้ามไป แต่รู้หรือไม่ว่า อาหารเช้ามีความสำคัญต่อร่างกายเป็นอย่างมาก เพราะช่วงเวลาที่เรานอนหลับในเวลากลางคืน ร่างกายไม่ได้รับสารอาหารหรือพลังงานใด ๆ เข้าไปเลย เมื่อเราตื่นนอนเราจึงควรกินอาหารเช้า เพื่อเพิ่มพลังงานและสารอาหารเข้าไปในร่างกาย เพื่อให้ร่างกายมีพลังงานใช้อย่างต่อเนื่องและเพียงพอ นอกจากนี้อาหารเช้าจะใช้เป็นพลังงานหลักของร่างกายแล้ว ประโยชน์ของอาหารเช้าต่อร่างกายยังมีอย่างอื่นอีกมากมาย ดังต่อไปนี้



๑. อาหารเช้ากระตุ้นพลังสมอง

การอดอาหารเช้าเป็นประจำอาจทำให้ร่างกายได้รับสารอาหารไม่เพียงพอส่งผลให้ร่างกายไม่แข็งแรง การเจริญเติบโตไม่เป็นไปตามเกณฑ์ และยังส่งผลต่อสติปัญญา ทำให้ขาดสมาธิส่งผลเสียต่อการเรียน เกิดเป็นปัญหาในระยะยาวอีกด้วย

๒. ลดความเสี่ยงต่อการเกิดโรคเส้นเลือดสมองและโรคหัวใจ

เพราะในตอนเช้าเลือดของเรามีความเข้มข้นสูงส่งผลให้เส้นเลือดที่ส่งไปเลี้ยงสมองหรือหัวใจอุดตันได้ แต่ถ้ากินอาหารเช้าเข้าไปจะช่วยให้ระดับความเข้มข้นในเลือดเจือจางลง

๓. อาหารเช้าช่วยควบคุมน้ำหนักได้

หากเรายังไม่กินอาหารเช้าจะทำให้ระดับน้ำตาลในเลือดต่ำลง ร่างกายยังรู้สึกหิวตลอดเวลา ทำให้บริโภคอาหารมีอึดอัดไปมากขึ้น และต้องการกินอาหารจุบจิบอีก ซึ่งมักจะเลือกอาหารที่ให้พลังงานสูงเกินความต้องการของร่างกายในมื้อต่อไปเป็นสาเหตุให้น้ำหนักเพิ่มขึ้นโดยไม่รู้ตัว

๔. ลดความเสี่ยงการเกิดโรคเบาหวานได้

โดยคนที่กินอาหารเช้าจะมีภาวะดื้อต่ออินซูลินซึ่งเป็นสาเหตุของโรคเบาหวานนั้นลดลงถึงร้อยละ ๓๕-๕๐

๕. ลดโอกาสเกิดโรคนิ่วในถุงน้ำดี

การไม่กินอาหารนานกว่า ๑๔ ชั่วโมงจะทำให้คอเลสเตอรอลในถุงน้ำดีจับตัวกันนานจะกลายเป็นก้อนนิ่ว แต่หากเรากินอาหารเช้าจะกระตุ้นให้ตับปล่อยน้ำดีออกมาละลายคอเลสเตอรอลที่จับตัวกันอยู่ได้

ตัวอย่างอาหารเช้าที่มีประโยชน์ต่อร่างกาย

๑. ไข่

ไข่เป็นอาหารที่เต็มไปด้วยคุณค่าทางโภชนาการ อุดมไปด้วยวิตามินและแร่ธาตุถึง ๑๓ ชนิดเช่น วิตามินเอ วิตามินบี (บี ๒, ๕, ๖ และ ๑๒) วิตามินดี โฟเลต ฟอสฟอรัส แคลเซียม กรดไขมันโอเมก้า ๓ เป็นต้น ไข่ ๑ ฟองให้พลังงาน ๗๐ กิโลแคลอรี ในคนสุขภาพปกติ



สามารถรับประทานไข่ได้วันละ ๑-๓ ฟอง ผู้สูงอายุ ผู้ป่วยไขมันในเลือดสูงและความดันโลหิตสูง ควรบริโภคไข่ ๓-๔ ฟองต่อสัปดาห์หรือบริโภคไข่ขาวเท่านั้น ผู้ป่วยโรคเบาหวานชนิดที่ ๒ สามารถทานไข่ได้วันละ ๑-๒ ฟอง เนื่องจากส่งเสริมการควบคุมระดับน้ำตาลในเลือดในผู้ป่วยเบาหวาน วิธีการปรุงไข่ที่ดีที่สุดคือการต้ม ส่วนการตุ๋น จะทำให้วิตามินเอหายไปถึง ๕๐% การทานไข่ลวกหรือไข่ดิบ มีโอกาสติดเชื้อแบคทีเรียซาลโมเนลลาหรือเชื้อจุลินทรีย์ที่เป็นอันตรายกับร่างกายได้

๒. โยเกิร์ตธรรมชาติ

อุดมไปด้วยจุลินทรีย์โปรไบโอติกหลากหลายชนิด เช่น Lactobacillus acidophilus, Bifidobacterium lactis, Lactobacillus paracasei, Lactobacillus rhamnosus GG จุลินทรีย์เหล่านี้เป็นจุลินทรีย์ที่สามารถเกาะติดกับเยื่อบุลำไส้ได้ดี คอยสร้างเกราะป้องกันไม่ให้เกิดโรคเข้าสู่ร่างกาย จุลินทรีย์โปรไบโอติก ประมาณ ๘๐% สร้างระบบภูมิคุ้มกันของร่างกาย รักษาสมดุลให้กับระบบทางเดินอาหาร ช่วยเรื่องการย่อย การดูดซึม การขับถ่ายที่สมบูรณ์ ยับยั้งการเจริญเติบโตของเชื้อโรคต่าง ๆ บรรเทาอาการภูมิแพ้ ลดอาการอักเสบ และอาจช่วยลดคอเลสเตอรอล



๓. ออกไก่

ออกไก่จัดเป็นอาหารยอดเยี่ยมของหลายคนในช่วงเวลาที่เร่งรีบ เพราะให้พลังงานและโปรตีนสูง ไขมันน้อย และยังช่วยควบคุมน้ำหนัก และเสริมสมรรถภาพระหว่างการออกกำลังกายได้ด้วย ออกไก่ที่



ไม่มีหนัง ๑๐๐ กรัม ให้พลังงานประมาณ ๑๒๐ กิโลแคลอรีและให้โปรตีนสูงถึง ๒๓ กรัม ในขณะที่มีไขมันเพียง ๒.๕ กรัมเท่านั้น นอกจากนี้ยังอุดมไปด้วยวิตามินหลากหลายชนิด เช่น วิตามินบี ๒, ๓, ๕, ๖ และ ๑๒ ซึ่งช่วยในการทำงานของระบบประสาทและสมองเป็นอย่างมาก และมีบทบาทสำคัญในการสร้างเม็ดเลือดแดง

๔. น้ำเต้าหู้

น้ำเต้าหู้ไม่ใช่เพียงเครื่องดื่มธรรมดา เพราะหลายคนเลือกที่จะใช้รองท้องเพราะทำให้อิ่มท้อง โดยสามารถผสมฟองเต้าหู้ หรือธัญพืช เช่น งาดำ จะทำให้ได้คุณค่าทางอาหารมากขึ้น น้ำเต้าหู้เหมาะกับ ผู้ที่มีปัญหาแพ้นมวัว หรือดื่มนมวัวแล้วท้องอืด ท้องเสีย เนื่องจากร่างกายบางคนไม่มีเอนไซม์ย่อยน้ำตาลแลคโตส (lactose) ในนมวัว จึงสามารถเลี้ยงมาดื่มนม ถั่วเหลืองได้ นอกจากอุดมไปด้วยโปรตีน กรดไขมันที่จำเป็น โยอาหาร วิตามิน แร่ธาตุต่าง ๆ แล้ว ยังมีสาร ไอโซฟลาโวนที่ช่วยลดการสลายกระดูก เพิ่มความหนาแน่นมวลกระดูก ช่วยบำรุงผิวพรรณ และสารเลซิธิน ช่วยบำรุงสมองและระบบประสาท น้ำเต้าหู้สามารถบริโภคได้ทุกเพศวัย ยกเว้นผู้ที่มีปัญหาเกี่ยวกับเต้านม และมดลูก ควรปรึกษาแพทย์ก่อนดื่ม



๕. ขนมปังธัญพืชหรือโฮลเกรน (Whole Grain Bread)

ขนมปังธัญพืชหรือโฮลเกรน (Whole Grain Bread) คือขนมปังที่ทำมาจากเมล็ดพืชทั้งหมด เช่น ข้าวบาร์เลย์ ข้าวสาลี ข้าวโอ๊ต หรือธัญพืชไม่ขัดสีรวมกัน แต่ถ้าวธัญพืชที่ผ่านการขัดสีบางส่วน จะเรียกขนมปังนี้ว่า ขนมปังวีท (Wheat Bread) หรือมัลติเกรน (Multi Grain) ขนมปังธัญพืชหรือโฮลเกรน ๑๐๐ กรัม ให้พลังงานประมาณ ๒๕๐ กิโลแคลอรี มีปริมาณไฟเบอร์ หรือเส้นใยประมาณ ๔ กรัมต่อชิ้น มีส่วนช่วยในระบบขับถ่าย ช่วยให้รู้สึกอิ่มนาน ไม่กินจุจิก เหมาะสำหรับ คนที่ต้องการควบคุมน้ำหนัก และยังช่วยควบคุมระดับคอเลสเตอรอลในร่างกายอีกด้วย



๖. กกล้วยหอม

กล้วยหอม เป็นผลไม้ที่อุดมไปด้วยคุณค่าทางโภชนาการ ประกอบไปด้วย คาร์โบไฮเดรต ไฟเบอร์วิตามินและแร่ธาตุต่างๆ มากมาย โพแทสเซียม และแมกนีเซียมในกล้วยหอม มีบทบาทสำคัญในการควบคุมความดันโลหิต จึงมีประโยชน์ต่อสุขภาพของหัวใจและหลอดเลือด และกล้วยหอมยังอุดมไปด้วยกรดโฟลิก และธาตุเหล็ก ซึ่งมีประโยชน์มากในหญิงตั้งครรภ์ เพราะช่วยในการเจริญเติบโตและพัฒนาการของลูก อีกทั้ง ยังช่วยป้องกันโรคโลหิตจาง กล้วยหอม ปริมาณ ๑๐๐ กรัม (ประมาณ ๑ ลูกขนาดกลาง) ให้พลังงาน ๑๓๒ กิโลแคลอรี



ที่มา :

สำนักโภชนาการ กรมอนามัย. (๒๕๖๒.). อาหารเช้ามีผลสำคัญ ไม่ควรมองข้าม. สืบค้นเมื่อ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๓, จาก : <https://multimedia.anamai.moph.go.th/help-knowledgs/breakfast/>
 พญ. วรณวิภา ทองบริสุทธิ. (๒๕๖๔.). ๖ อาหารเช้า ไม่แพง ซื้อง่าย ได้ประโยชน์ สืบค้นเมื่อ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๓, จาก : <https://www.samitivejhospitals.com/th/article/detail/อาหารเช้า>

การทำบุญ
อย่าไปคิดถึง
แต่เรื่อง...เงิน
ว่าต้องมีเงินจึงไปวัด
คนเงินน้อย
ไปกวาดลานวัด
ปิดเข็ดอุโบสถ์ วิหาร
ศาลา หรือดอนหญ้าที่รก
ก็ได้บุญเช่นเดียวกัน

หลวงพ่อประไพ สุทธิโร



อธิบดีกรมที่ดิน พร้อมด้วยคณะผู้บริหาร ร่วมวางพานพุ่มถวายราชสักการะพระบรมราชานุสาวรีย์
พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร
เนื่องในวันคล้ายวันพระบรมราชสมภพ วันชาติ และวันพ่อแห่งชาติ



นายพรพจน์ เพ็ญพาส อธิบดีกรมที่ดิน พร้อมด้วยคณะผู้บริหาร ร่วมวางพานพุ่มถวายราชสักการะ
พระบรมราชานุสาวรีย์ พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร
เนื่องในวันคล้ายวันพระบรมราชสมภพ วันชาติ และวันพ่อแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๖๓/
ณ อุทยานเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช
เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการประเมินผล
การควบคุมภายในกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗



นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการประเมินผล การควบคุมภายในกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๗ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานในพิธีมอบวุฒิบัตร และปิดโครงการฝึกอบรมหลักสูตรเสริมสมรรถนะ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน สำหรับนักวิชาการที่ดินบรรจุใหม่ รุ่นที่ ๑ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘



นายทศพร มิตรนิโยตม รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานในพิธีมอบวุฒิบัตร และปิดโครงการฝึกอบรมหลักสูตรเสริมสมรรถนะเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน สำหรับนักวิชาการที่ดินบรรจุใหม่ รุ่นที่ ๑ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๗ ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

รองอธิบดีกรมที่ดิน กล่าวให้โอวาทและเป็นประธานการอบรมปฐมนิเทศ
แก่ข้าราชการบรรจุใหม่



นายวรวุฒิ หลายพูนสวัสดิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน กล่าวให้โอวาทและเป็นประธานการอบรมปฐมนิเทศ
แก่ข้าราชการบรรจุใหม่ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๓/ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน ร่วมเป็นเกียรติในการจัดงานแถลงข่าวโครงการ OTOP City 2024



นายเจนกิจ เชษฐวานิชย์ รองอธิบดีกรมที่ดิน ร่วมเป็นเกียรติในการจัดงานแถลงข่าวโครงการ OTOP City 2024 เมื่อวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ ณ ศูนย์การค้าเอ็มสเฟียร์ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

อารยเกษตรที่ดินปันสุข

ชวนดูชุดภาพอารยเกษตร เกษตรทฤษฎีใหม่
การขับเคลื่อนนโยบายสู่พื้นที่ของสำนักงานที่ดิน “ณ ที่ดินยางตลาด”

เรียบเรียง โดยกองแผนงาน

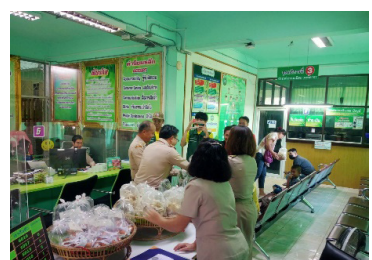
LIVE **ขอเชิญชม การถ่ายทอดสด**
(Facebook Live)

การจัดนิทรรศการ นานาชาติ EXPO 2024
ในหัวข้อ **โครงการอารยเกษตร “ที่ดินปันสุข”**
โดย **นายยุทธ สุทธิเดชารกุล** เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ สาขายางตลาด
สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ สาขายางตลาด
ตัวแทนกรมที่ดินผู้บรรยาย ร่วมกับ ตัวแทนจากสำนักงานเลขาธิการกรม
ในวันที่ **1 ตุลาคม 2567 เวลา 16.00 - 17.00 น**

ทางช่องทาง
Facebook
กระทรวงมหาดไทย PR

นายยุทธ สุทธิเดชารกุล
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ เมื่อครั้งดำรงตำแหน่ง
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ สาขายางตลาด

“สวัสดิ์ค๊ะ ขอต้อนรับเข้าสู่ Live Action ของกรมที่ดินนะคะ” เสียงการเริ่มนำเสนอ อารยเกษตรที่ดินปันสุข ผ่านกิจกรรม LIVE ACTION ของกระทรวงมหาดไทย ในงาน SX 2024 เมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๗/ที่บอกเล่าเรื่องราวของการบริหารจัดการพื้นที่ของสำนักงานที่ดินให้เกิดประโยชน์ ด้วยแนวคิดที่น้อมนำหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง เกษตรทฤษฎีใหม่ มาประยุกต์ให้เข้ากับพื้นที่ของสำนักงานที่ดิน



ผู้นำต้องทำก่อน

การนำนโยบายของกระทรวงมหาดไทย ในการรื้อมนำแนวพระราชดำริตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง สู่โคก หนอง นา โมเดล เกษตรทฤษฎีใหม่ เพื่อให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี กลไกที่สำคัญในการขับเคลื่อนต้องเริ่มจากผู้นำ **“ผู้นำต้องทำก่อน”** หมายถึง ผู้นำต้องเข้าใจ และลงมือทำ จึงจะไปสอนคน ในชุมชน หรือเป็นต้นแบบให้กับชุมชนได้เห็นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นได้จริง



พื้นที่พักคอยรอรับบริการ สร้างพื้นที่ต้นแบบและแหล่งเรียนรู้

ปรับพื้นที่พักคอยประชาชนด้านนอกอาคารสำนักงานให้เกิดประโยชน์เป็นแหล่งเรียนรู้เชิงสาธิต โคก หนอง นา เกษตรทฤษฎีใหม่ เพื่อให้ชุมชนเข้าใจ หลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง อย่างน้อยให้ชุมชนได้เกิดไอเดียใหม่ ๆ ในการพัฒนาพื้นที่ที่เขามีอยู่ ผลลัพธ์ที่ต้องการ คือ คนพออยู่ พอกิน มีใช้ เกิดความมั่นคง ในปัจจัยขั้นพื้นฐาน ในการดำรงชีพ และไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม ชุมชนมีความสุข





อารยเกษตรประยุกต์โคก หนอง นา ตามบริบทของพื้นที่ “โคก หนอง นา โมเดล” คือ การจัดการพื้นที่ซึ่งเหมาะกับพื้นที่การเกษตร ซึ่งผสมผสานเกษตรทฤษฎีใหม่ เข้ากับภูมิปัญญาพื้นบ้านที่อยู่อย่างสอดคล้องกับธรรมชาติ ในพื้นที่นั้น ๆ เป็นการที่ให้ธรรมชาติจัดการตัวมันเอง โดยมีมนุษย์เป็นส่วนส่งเสริมให้มันสำเร็จเร็วขึ้นอย่างเป็นระบบ เป็นแนวทางทำเกษตรอินทรีย์และการสร้างชีวิตที่ยั่งยืน

โคก พื้นที่สูง ดินที่ขุดทำหนองน้ำนั้นให้นำมาทำโคก บนโคกปลูก “ป่า ๓ อย่าง ประโยชน์ ๔ อย่าง” ตามแนวทางพระราชดำริ ปลูกพืช ผัก สวนครัว เลี้ยงหมู เลี้ยงไก่ เลี้ยงปลา ทำให้พออยู่ พอกิน พอใช้ พอร่มเย็น เป็นเศรษฐกิจพอเพียงขั้นพื้นฐาน ก่อนเข้าสู่ขั้นก้าวหน้า คือ ทำบุญ ทำทาน เก็บรักษา ค้ำขาย และเชื่อมโยงเป็นเครือข่าย ปลูกที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสภาพภูมิประเทศ และภูมิอากาศ



สวนพอเพียงปลูกผักสวนครัว เลี้ยงนาที่พักคอย เลี้ยงสัตว์ และทำทะเลหมอก

หนอง หนองน้ำหรือแหล่งน้ำ ขุดหนองเพื่อกักเก็บน้ำไว้ใช้ยามหน้าแล้งหรือจำเป็น และเป็นที่รับน้ำยามน้ำท่วม (หลุมขนมครก) ขุด “คลองไส้ไก่” หรือคลองระบายน้ำรอบพื้นที่ตามภูมิปัญญาชาวบ้าน โดยขุดให้คดเคี้ยวไปตามพื้นที่เพื่อให้น้ำกระจายเต็มพื้นที่เพิ่มความชุ่มชื้น ลดพลังงานในการรดน้ำต้นไม้/ทำฝายทดน้ำเพื่อเก็บน้ำเอาไว้ในพื้นที่ ให้มากที่สุด โดยเฉพาะเมื่อพื้นที่โดยรอบไม่มีการกักเก็บน้ำ น้ำจะหลากลงมายังหนองน้ำและคลองไส้ไก่ ให้ทำฝายทดน้ำเก็บไว้ใช้ยามหน้าแล้ง พัฒนาแหล่งน้ำในพื้นที่ ทั้งการขุดลอกหนอง คู คลอง เพื่อกักเก็บน้ำไว้ใช้ยามหน้าแล้ง และเพิ่มการระบายน้ำยามน้ำหลาก



ขุดบ่อ คลองไส้ไก่ คลองแก้มลิง เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงปลา เลี้ยงกบ

นา พื้นที่นาอันให้ปลูกข้าวอินทรีย์ที่บ้าน โดยเริ่มจากการฟื้นฟูดิน ด้วยการทำเกษตรอินทรีย์ยั่งยืน ดินชีวิตเล็ก ๆ หรือจุลินทรีย์กลับคืนแผ่นดินใช้การควบคุมปริมาณน้ำในนาเพื่อคุมหญ้า ทำให้ปลอดสารเคมีได้ ปลอดภัยทั้งคนปลูก คนกิน ยกคั่นนาให้มีความสูงและกว้าง เพื่อใช้เป็นที่รับน้ำยามน้ำท่วม ปลูกพืชอาหารตามคั่นนา



ปลูกไม้ยืนต้น ไม้ผลกินได้ เกษตรอินทรีย์
แนวคิด “คลังอาหารเพื่อชุมชน”

ที่ดินยางตลาด ชับเคลื่อนนโยบายตามแนวทางอารยเกษตรด้วยความคิดสร้างสรรค์



“หลุมพอเพียง” เกื้อกูลกัน แหล่งรวมเครื่องประกอบอาหารหลายหลายเมนูเรียงรายรอบต้นไม้ กับ ๕ ชุดอาหาร หิวเมื่อไรก็แวะมา ด้วยชุดต้มยำ ชุดส้มตำ ชุดแกงป่า แกงลาว ชุดยำต่าง ๆ และชุดลาบน้ำตก เรียงรายไปทั่วบริเวณสำนักงานที่ดิน



“เลี้ยงสัตว์” เกื้อกูลกัน กบบ่อดิน ปลาหม่อชุมพร ปลานิล คลังอาหารที่แจกจ่ายชาวบ้านได้

ฟาร์มเห็ด และไก่ไข่อารมณ์ดี



นโยบายลดโลกร้อน สู่ ถังขยะเปียก สร้างปุ๋ยลดโลก

ดัดแปลงจากถังน้ำ เปิดพื้นที่ว่างด้านล่าง ๓๐ เซ็น โดยทำถังขยะเป็น ๒ ชั้น และเจาะรูระบายอากาศ เพื่อไม่ให้มีกลิ่น เมื่อขยะใกล้เต็มสามารถขยับออกยกออกมาทิ้งชุดได้ รวมทั้งทำขยะรีไซเคิล เพื่อคัดแยกขยะ ตั้งแต่ต้นทาง



นวัตกรรมที่จับต้องได้ สู่ธรรมชาติดูแลตัวมันเอง

ที่ดินยางตลาด มีวิธีคิดอย่างหนึ่งคือให้ธรรมชาติดูแลตัวมันเอง เริ่มจากการใช้พลังงานสะอาด ด้วยแผงโซลาร์เซลล์ ๔ แผง สูบน้ำจากหนอง และเดินระบบท่อน้ำให้ สปริงเกิล ไล่ปัมเป็นน้ำ รวมถึงการทำระบบน้ำอัตโนมัติ โดยใช้ขวดน้ำเจาะรูด้านข้าง สร้างแรงดันไปที่ขวด เพื่อให้น้ำพุ่งออกทางรูที่เจาะไว้ (สปริงเกิล) พร้อมทั้ง ตั้งเวลาเพื่อให้เครื่องดังกล่าวสามารถรดน้ำต้นไม้ได้เอง ระบบนี้ยังใช้ในโรงเพาะเห็ดด้วย



สู่คลังอาหารเพื่อการแบ่งปัน



การมีส่วนร่วมเป็นพลังต่อการสืบสาน รักษา ต่อยอด เพื่อความยั่งยืน

ปัจจัยแห่งความสำเร็จของการลงมือทำในครั้งนี้ เกิดจากการบูรณาการองค์ความรู้ต่าง ๆ โดยเฉพาะองค์ความรู้เกษตรเชิงวิชาการ จากหลายหน่วยงาน ปราชญ์ชาวบ้าน กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ การลงมือทำอารยเกษตรที่ดินปันสุข เป็นไปตามหลักการทำงาน ใน ๔ กระบวนการ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องได้อย่างยั่งยืน ได้แก่ ร่วมคิด ร่วมพูดคุย ร่วมทำ ร่วมรับประโยชน์

โดยเริ่มจากการมีส่วนร่วมของเจ้าหน้าที่ภายในสำนักงาน ปรับ Mindset ของการเปลี่ยนแปลง เพื่อให้เกิดการพัฒนา คิด พูดคุย และได้ลงมือทำด้วยตนเองจนเกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม ผสานการบูรณาการร่วมมือกับภาครัฐ ภาคเอกชน และประชาชนในพื้นที่เข้ามาช่วย ในการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้และทรัพยากรต่าง ๆ อาทิ รวมทั้งการแลกเปลี่ยนและแจกจ่ายผลผลิต การทำอารยเกษตรที่ดินปันสุขนี้ เราได้เห็นแล้วว่า การมีส่วนร่วมและการบูรณาการการทำงานเป็นต้นทุนที่ใหญ่มาก และคุ้มค่าต่อการสืบสาน รักษา ต่อยอดให้เกิดความยั่งยืนได้



ที่มา :

กรมพัฒนาชุมชน กระทรวงมหาดไทย. โครงการพัฒนาพื้นที่ต้นแบบการพัฒนาคุณภาพชีวิตตามหลักทฤษฎีใหม่ประยุกต์สู่ “โคก หนอง นา โมเดล, สืบค้นเมื่อ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๗,

จาก <https://district.cdd.go.th/nongruera/services/โคก-หนอง-นา-โมเดล/>



เอกสารที่ใช้ประกอบการโอนสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง



กรณีสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมที่ดิน
โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ตรวจสอบสารบบที่ดินและพิจารณาจาก
หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาให้
หรือคำขอรับมรดก (เดิม)



กรณีสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมที่ดิน
เช่น ปลูกสร้างภายหลัง หรือเป็นเจ้าของ
สิ่งปลูกสร้างอยู่ก่อนโอนที่ดิน

๑. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) หรือ
หลักฐานการรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)
๒. หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้าน
๓. หลักฐานของทางราชการอื่นที่เชื่อได้ว่า
เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง



กรณีไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
เช่น รับโอนมาโดยไม่ได้จดทะเบียน

พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนข้อเท็จจริง
หากเป็นที่ยุติว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอน
โดยหลักฐานครบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
จดทะเบียนโอนต่อได้



กรณีโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง

๑. หลักฐานเดิม เช่น หนังสือสัญญาขาย
หนังสือสัญญาให้ หรือคำขอรับมรดก
๒. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) หรือ
หลักฐานการรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)
๓. หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้าน
๔. หลักฐานของทางราชการอื่นที่เชื่อได้ว่า
เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง



คนต่างด้าว รับโอนที่ดินได้ในกรณีใดบ้าง

และกรณีรัฐมนตรีมีคำสั่งไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดิน
ตามมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
คนต่างด้าวสามารถอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร

1

รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม
ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



2

ซื้อที่ดิน 1 ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงิน
มาลงทุน 40 ล้านบาท ตามมาตรา 96 ทวิ
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



3

รับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติ
ส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 เป็นต้น



คำสั่งรัฐมนตรีถือเป็นที่สุด จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่มีการอุทธรณ์
ตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539
คนต่างด้าวไม่สามารถอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ แต่จะต้องไปฟ้องคดี
ต่อศาลปกครองโดยตรง

