วารสารที่ดิน

ปีที่ ๗๐ ฉบับที่ ๒ เดือน เมษายน - มิถุนายน ๒๕๖๗ ISSN ๐๑๒-๓๙๓x http://www.dol.go.th

กองแผนงาน กรมที่ดิน

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๗๐ ฉบับที่ ๒ เดือน เมษายน – มิถุนายน ๒๕๖๗

คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน
เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวปฏิมา ท่าทราย

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา อุ่นใจ
นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์

กองบรรณาธิการ : นายสงวน มณีรัตนาศักดิ์
นางอนุช กาญจนาลัย ว่าที่ร้อยตรี จิราวุฒิ มหาชานิกะ
นางสาวจินตนา แสงวิมาน นางสาวคัทลียา พวงพรหม
นางอารีย์ อุบลน้อย นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ
นางสาวชัญญา มั่นคง

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์
นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนารัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ : นางสาววริศดา มณีโชติ
นางมลฤดี อุ่นใจ นางสาววรพรรณ เกียรตินันทน์
นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล นายนัฐวุฒิ หอมหวล
นางสาวพนิดา เต็งทับทิม นางสาวสุจิตตรา กรณ์โคกกรวด

สถานที่ติดต่อ

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

"หนังสือเล่มนี้เป็นลิขสิทธิ์ของกองแผนงาน ห้ามมิให้ผู้ใดนำไปเผยแพร่ก่อนได้รับอนุญาต"

"บทความหรือข้อคิดเห็นใด ๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย"

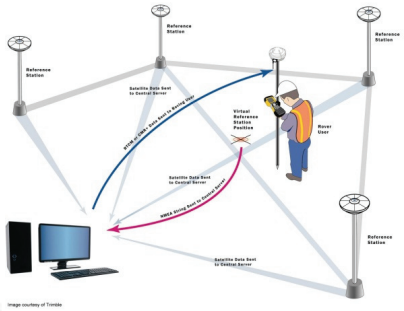
บทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๗๐ ฉบับที่ ๒ ประจำเดือนเมษายน – มิถุนายน ๒๕๖๗ ได้นำเรื่อง "การสงวนหวงห้ามที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พื้นที่หาดเลพัง หมู่ที่ ๔ และหมู่ที่ ๖ ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต" มาให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินและผู้ที่สนใจได้ศึกษาเรียนรู้ เนื่องจากปรากฏเป็นข่าวในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต เกี่ยวกับการหวงกันพื้นที่ชายหาด การอ้างสิทธิในการเข้าถึงใช้ประโยชน์ชายหาด หรือปิดกั้นทางเดินเพื่อลงชายหาด จนนำไปสู่ปัญหาการบุกรุกชายหาดสาธารณะที่เรื้อรังยาวนานจนถึงปัจจุบัน ได้ถูกหยิบยกขึ้นมาถกเถียงกันในวงกว้าง นำไปสู่ประเด็นปัญหาว่าผู้ใดเป็นเจ้าของชายหาดสาธารณะ เกิดการปลุกกระแสสังคมมีการเรียกร้องให้ตรวจสอบสถานะของที่ดินบริเวณชายหาดและขอให้ดำเนินการแก้ไขปัญหาการบุกรุกพื้นที่สาธารณะ จนในที่สุดได้มีประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗ โดยการประกาศสงวนห้ามที่ดินบริเวณ "หาดเลพัง" เพื่อให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนทุก ๆ คน สามารถใช้พื้นที่ชายหาดร่วมกันจนถึงอนุชนคนรุ่นหลัง

นอกจากนี้ ยังประกอบไปด้วยบทความเกี่ยวกับที่ดินที่น่าสนใจหลายเรื่อง รวมถึงหนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง และสรุปคำพิพากษาเกี่ยวกับที่ดิน มาให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ศึกษาไว้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน และประชาชนที่สนใจ โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินได้ศึกษา รวมถึงไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

ปฏิมา ท่าทราย
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๗๐ ฉบับที่ ๒ เดือนเมษายน – มิถุนายน ๒๕๖๗



๕ ประวัติอธิบดีกรมที่ดิน

เรื่องน่ารู้...

๗ การสงวนหวงห้ามที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันพื้นที่หาดเลพัง หมู่ที่ ๔ และ หมู่ที่ ๖ ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

๑๘ ปัญหาการจดทะเบียนโอนที่ดินที่มีผู้อุทิศให้วัด

๒๗ การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กรณี ยื่นคำขอภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

๓๔ เกร็ดข้อควรรู้เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔๐ การพัฒนางานบริการประชาชนของกรมที่ดินในยุคดิจิทัล

๔๘ การจัดสร้างหมุดตรวจสอบ RTK Network ในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐

ข้อคิด คำคม ลานกวี...

๕๕ คนเก่ง...

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

๕๖ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

๖๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๓๖๒๙ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ เรื่อง คำแนะนำในการปฏิบัติงานของช่างรังวัด

๗๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๓๖๖๓ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ เรื่อง การจัดเก็บและลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ในหลักฐานการรังวัด

๘๒ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๙๗๓ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๗ เรื่อง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)

๘๘ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๐๕๕ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗ เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

๙๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๓๙๙ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๗ เรื่อง กำชับการตรวจสอบเอกสารหลักฐานของนิติบุคคลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกิจอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๙๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๒๒๑๗ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๗ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขสิ่งสำคัญที่เกี่ยวกับข้อมูลบุคคล และแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๗

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๙๘ สิงคโปร์ เมืองเนรมิตเที่ยวเองได้จริง ตามทริปเรามาเลย

ความรู้คู่สุขภาพ...

๑๐๔ เช็คปริมาณน้ำตาลในเครื่องดื่ม

ใต้ร่มธรรมะ...

๑๐๖ ทุกข์ทั้งหลาย...

ภาพเล่าเรื่อง...

๑๐๗ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนเมษายน – มิถุนายน ๒๕๖๗

รอบรั้วชาวดิน...

๑๑๓ พิธีเปิดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ จดทะเบียนที่ดินต่างสำนักงานแบบออนไลน์

๑๑๔ มอบโฉนดที่ดินทั่วไทย นำสุขคลายทุกข์ให้ประชาชน

๑๑๕ มหาดไทย มอบความสุข คืนชายหาดเลพัง ให้ชาวภูเก็ต

เล่าสู่กันฟัง...

๑๑๖ ที่ดิน ภ.บ.ท. ๕ คืออะไร

๑๑๗ ค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดิน

๑๑๘ การขอรังวัดที่ดิน...จะต้องทำอย่างไรบ้าง?

๑๑๙ การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

๑๒๐ ขั้นตอนการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

●○●○●○●

ประวัติอธิบดีกรมที่ดิน

นายพรพจน์ เพ็ญพาส (Mr.Pornpoth Penpas)

ตำแหน่งปัจจุบัน : อธิบดีกรมที่ดิน

สังกัด : กระทรวงมหาดไทย

หมายเลขโทรศัพท์ : ๐-๒๑๔๑-๕๕๑๑

● การศึกษา

: พ.ศ. ๒๕๓๐ วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

: พ.ศ. ๒๕๓๓ วิศวกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต Northrop University ประเทศสหรัฐอเมริกา

: พ.ศ. ๒๕๔๖ รัฐประศาสนศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช รุ่นที่ ๒๔

นายพรพจน์ เพ็ญพาส
อธิบดีกรมที่ดิน

● เครื่องราชอิสริยาภรณ์

: มหาปรมาภรณ์ช้างเผือก (ม.ป.ช.) ปี พ.ศ. ๒๕๖๕

: มหาวชิรมงกุฎ (ม.ว.ม.) ปี พ.ศ. ๒๕๖๐

: ประถมาภรณ์ช้างเผือก (ป.ช.) ปี พ.ศ. ๒๕๕๔

: ประถมาภรณ์มงกุฎไทย (ป.ม.) ปี พ.ศ. ๒๕๕๑

● ประวัติการทำงาน

: ปี พ.ศ. ๒๕๖๗ – ปัจจุบัน อธิบดีกรมที่ดิน

: ปี พ.ศ. ๒๕๖๖ – ๒๕๖๗ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย (ด้านพัฒนาชุมชนและส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น)

: ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ – ๒๕๖๖ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย (ด้านกิจการความมั่นคงภายใน)

: ปี พ.ศ. ๒๕๖๓ – ๒๕๖๕ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

: ปี พ.ศ. ๒๕๖๒ – ๒๕๖๓ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย (ด้านสาธารณภัยและพัฒนาเมือง)

: ปี พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๖๒ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย (ด้านบริหาร)

: ปี พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๑ ผู้ว่าราชการจังหวัดสระแก้ว

: ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ – ๒๕๖๐ รองอธิบดีกรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย

● คณะกรรมการอื่น ๆ

: ปี พ.ศ. ๒๕๖๗ – ปัจจุบัน ประธานกรรมการการประปาส่วนภูมิภาค

: ปี พ.ศ. ๒๕๖๗ – ปัจจุบัน กรรมการการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

● การฝึกอบรม/การศึกษาดูงาน

: หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ ๕๗ ประจำปีการศึกษา ๒๕๕๗ – ๒๕๕๘ วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ

: หลักสูตร “หลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย” (นธป.) รุ่นที่ ๑๑ สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ

: หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บยส.) รุ่นที่ ๒๔ สถาบันพัฒนาข้าราชการ ฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม

๖ ประวัติอธิบดีกรมที่ดิน

: หลักสูตรผู้บริหารด้านหลักนิติธรรม และการพัฒนา (TIJ EXECUTIVE PROGRAM ON THE RULE OF LAW & DEVELOPMENT) รุ่นที่ ๓ สถาบันเพื่อการยุติธรรมแห่งประเทศไทย (TIJ)

: หลักสูตรนักปกครองระดับสูง (นปส.) รุ่นที่ ๔๖ วิทยาลัยมหาดไทย สถาบันดำรงราชานุภาพ กระทรวงมหาดไทย

: หลักสูตรพัฒนาสมรรถนะผู้บริหารกระทรวงมหาดไทยเพื่อมุ่งสู่ความเป็นเลิศ รุ่นที่ ๕ วิทยาลัยมหาดไทย สถาบันดำรงราชานุภาพ กระทรวงมหาดไทย

: หลักสูตรการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดีเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนสำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ ๑ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (ก.พ.ร.)

: หลักสูตรประกาศนียบัตรธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อมสำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ ๑ สถาบันพระปกเกล้า

: หลักสูตรนักบริหารการเงินการคลังภาครัฐระดับสูง รุ่นที่ ๑ กรมบัญชีกลาง

: หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารเมือง (ผู้นำเมือง รุ่นที่ ๑) มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช

●○●○●○●

การสงวนหวงห้ามที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พื้นที่หาดเลพัง หมู่ที่ ๔ และหมู่ที่ ๖ ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร
รองอธิบดีกรมที่ดิน

สืบเนื่องจากที่ปรากฏเป็นข่าวในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตหลายข่าวด้วยกันว่า ชาวต่างชาติก่อเหตุทำร้ายร่างกายแพทย์หญิงที่หาดยามู ข่าวการห้ามมิให้ประชาชนเข้าไปพักผ่อนหย่อนใจบริเวณหน้าชายหาดเจ้าหลาว ข่าวชาวบ้านถูกกลุ่มนายทุนที่มีที่ดินบริเวณชายหาดฟ้องร้องกรณีร่มชายหาดบดบังทัศนียภาพ และอีกหลายข่าวที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการหวงกันพื้นที่ชายหาด การอ้างสิทธิในการเข้าถึงใช้ประโยชน์ชายหาด หรือปิดกั้นทางเดินเพื่อลงชายหาด จนนำไปสู่ปัญหาการบุกรุกชายหาดสาธารณะที่เรื้อรังยาวนานมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ได้ถูกหยิบยกขึ้นมาถกเถียงกันในวงกว้าง นำไปสู่ประเด็นปัญหาว่าผู้ใดเป็นเจ้าของชายหาดสาธารณะ เกิดการปลุกกระแสสังคม มีการเรียกร้องให้ตรวจสอบสถานะของที่ดินบริเวณชายหาด และขอให้ดำเนินการแก้ไขปัญหาการบุกรุกพื้นที่สาธารณะ โดยให้หน่วยงานภาครัฐทบทวนการดำเนินการเพื่อคืนพื้นที่สาธารณะให้แก่ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันอีกครั้ง และในกรณีพื้นที่หาดเลพัง หมู่ที่ ๔ และหมู่ที่ ๖ ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ที่มีการสงวนหวงห้ามนั้นมีสถานะเป็นที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันมีความเป็นมาสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

(๑) วันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๔ องค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเลได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่อนายอำเภอถลางที่จะขอสงวนหวงห้ามที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินบริเวณชายหาดเลพัง หมู่ที่ ๔ และหมู่ที่ ๖ ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ประมาณ ๑๗๒ ไร่ ๓ งาน ๑๘ ตารางวา เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยอำเภอถลางมีหนังสือส่งเรื่องขอสงวนที่ดินเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันบริเวณชายหาดเลพังให้ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ตพิจารณาให้ความเห็นชอบ เนื่องจากอำเภอได้ตรวจสอบเบื้องต้นแล้วปรากฏว่า ที่ดินบริเวณที่ขอสงวนเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า มีต้นสนทะเลขึ้นตลอดแนว และในระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ถ่ายไว้เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ไม่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ในที่ดินแต่อย่างใด หากปล่อยปละละเลยให้มีการบุกรุกเข้ายึดถือครอบครองจะเป็นเหตุให้ประชาชนทั่วไปไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ที่หาดทรายชายทะเล ซึ่งอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของที่ดินแปลงที่ขอสงวนหวงห้ามได้

(๒) จังหวัดภูเก็ตมีหนังสือเมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๕ เห็นชอบให้อำเภอถลางดำเนินการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินไว้เพื่อให้พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยให้ดำเนินการตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ว่าด้วยการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน[๑]

---

[๑] ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ว่าด้วยการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ข้อ ๔. ในท้องที่อำเภอใดมีที่ดินของรัฐที่ไม่ใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เมื่อนายอำเภอหรือส่วนราชการใดเห็นสมควรจะสงวนหรือหวงห้ามไว้เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ถ้าผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นชอบด้วย ให้สั่งนายอำเภอของอำเภอที่ที่ดินนั้นอยู่ในเขตดำเนินการเพื่อสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนั้นตามระเบียบนี้

ฯลฯ

(๓) อำเภอถลางได้มีประกาศลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๖ เรื่อง ที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้าม เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันให้ประชาชนทราบทั่วกัน โดยแสดงขอบเขตที่ดินที่จะสงวนเนื้อที่ประมาณ ๑๗๘ ไร่ เพื่อให้ผู้อ้างกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือได้รับอนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินคัดค้านต่อนายอำเภอ ปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน จำนวน ๙ ราย ในจำนวนนี้ไปใช้สิทธิทางศาลจำนวน ๗ ราย ซึ่งต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาดังนี้

(๓.๑) ศาลฎีกามีคำพิพากษาที่ ๖๒๕๑/๒๕๕๘ ว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าและเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) โจทก์จึงไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ขับไล่โจทก์ออกจากที่ดินพิพาท จึงชอบแล้ว

(๓.๒) ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่ ๔๕๓๗ – ๔๕๔๓/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐ วินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของรัฐ โดยปรากฏข้อเท็จจริงทางการพิจารณาของศาลสรุปได้ว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินชายทะเล เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า ทิศตะวันออกจดทางสาธารณะ ทิศตะวันตกจดทะเล เนื้อที่ประมาณ ๑๗๘ ไร่ มีผู้ยึดถือครอบครองล้อมรั้วอ้างว่าเป็นที่หวงห้ามส่วนบุคคล พยานตรวจสอบแล้วไม่มีเอกสารสิทธิ ดูจากสภาพการเข้าครอบครองเป็นการบุกรุกหลังประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว จึงไม่สามารถอ้างสิทธิกับหน่วยงานราชการได้ จากรายงานผลการอ่าน แปล และตีความภาพถ่ายทางอากาศบริเวณที่ดินปรากฏว่า ที่ดินพิพาทบนระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ. ๒๕๑๐ พื้นที่ส่วนใหญ่ปรากฏเป็นหาดทรายที่น้ำทะเลขึ้นถึง ด้านทิศตะวันออกปรากฏเป็นหาดทราย ป่าชายหาดและเหมืองแร่ ด้านทิศตะวันตกปรากฏเป็นทะเล ในปี พ.ศ. ๒๕๑๙ พื้นที่ส่วนใหญ่ปรากฏเป็นป่าชายหาด ถัดจากป่าชายหาดไปทางทิศตะวันออกปรากฏเป็นหาดทราย บางส่วนมีสภาพเป็นป่าชายหาดและเหมืองแร่ ส่วนด้านทิศตะวันตกของป่าชายหาดปรากฏเป็นหาดทรายและหาดทรายที่น้ำทะเลขึ้นถึงตามลำดับ ส่วนในปี พ.ศ. ๒๕๓๘ พื้นที่ส่วนใหญ่ปรากฏการเพาะปลูกไม้ผล บางส่วนของพื้นที่เป็นหมู่บ้าน เส้นทาง และป่าชายหาด ศาลฎีกาเห็นว่า ปัญหาว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่โจทก์ทั้งหกมีสิทธิครอบครองหรือเป็นที่ดินของรัฐนั้น พยานหลักฐานของจำเลยทั้งเจ็ดมีน้ำหนักมากกว่าพยานหลักฐานของโจทก์ทั้งหก ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของรัฐ ให้โจทก์และบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและออกไปจากที่ดิน

(๔) กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๑.๓/๕๑๑๙ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๕ แจ้งจังหวัดภูเก็ตยุติเรื่องราวการขอสงวนหวงห้ามที่ดินรายดังกล่าวและส่งเรื่องคืนพร้อมทั้งขอให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ เนื่องจากผลการรังวัดใหม่มีจำนวนเนื้อที่ประมาณ ๑๗๒ ไร่ ๓ งาน ๑๘ ตารางวา และให้จังหวัดตรวจสอบสถานะของที่ดินบริเวณดังกล่าว หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินบริเวณดังกล่าวมีสถานะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็สามารถดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ตามนัยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๗ ได้ ส่วนบริเวณที่ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่า ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้จังหวัดดำเนินการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา ๒๐ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยถือปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ว่าด้วยการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

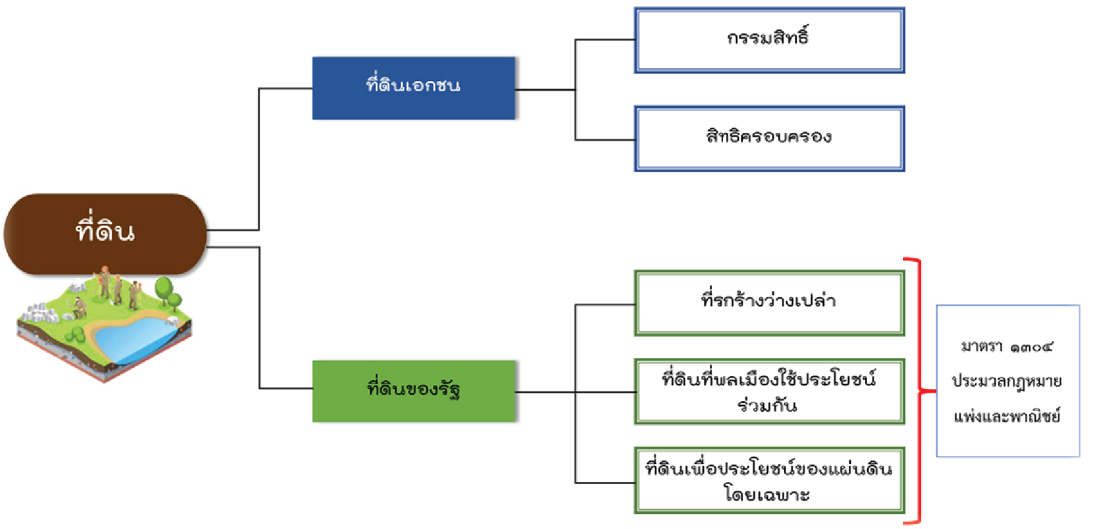
(๕) ในการประชุมคณะกรรมการจัดที่ดินครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ที่ประชุมมีมติเห็นชอบการสงวนหวงห้ามที่ดินเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันบริเวณชายหาดเลพัง ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ตามผลการรังวัดใหม่ เนื้อที่ประมาณ ๑๗๒ ไร่ ๓ งาน ๑๘ ตารางวา ตามมาตรา ๒๐ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล

กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ.๒๕๖๒ โดยต่อมากรมที่ดินได้เสนอเรื่องให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในฐานะประธานกรรมการจัดที่ดินลงนามในประกาศคณะกรรมการจัดที่ดิน

(๖) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนามในประกาศคณะกรรมการจัดที่ดิน เรื่อง การสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันในวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๗ และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗

ความเป็นมา หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสงวนหวงห้ามที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

เมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๔๗๕ ได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ ทรัพย์สิน บัญญัติให้แบ่งที่ดินของประเทศไทยออกเป็น ๒ ประเภท ได้แก่



(๑) **ที่ดินของเอกชน** โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดการได้มาซึ่งทรัพยสิทธิเอาไว้ ไม่ว่าจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยผลทางกฎหมายหรือโดยทางนิติกรรมก็ได้ และยังกำหนดว่าทรัพยสิทธินั้นจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ดังนั้น จึงเป็นการรับรองสิทธิในที่ดินที่เอกชนสามารถมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองได้ตามกฎหมายในขณะนั้น ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือเอกสารสิทธิ เช่น โฉนดแผนที่, โฉนดตราจอง, ตราจอง ที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว", ตราจอง และใบเหยียบย่ำ

(๒) **ที่ดินของรัฐ** มาตรา ๑๓๐๔[๒] แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาจแบ่งที่ดินของรัฐออกเป็น ๒ ประเภท ได้แก่

(๒.๑) **ทรัพย์สินของแผ่นดิน** หมายถึง ทรัพย์สินทุกชนิดของรัฐที่เป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ที่แผ่นดินถือไว้ในฐานะความเป็นอยู่เสมือนเอกชนมีทรัพย์สินไว้จำหน่ายจ่ายโอน ทำประโยชน์หากำไรเข้ากระทรวงการคลัง ได้แก่ ที่ดินที่รัฐถือไว้อย่างเอกชน เช่น ที่ดินที่ราชพัสดุซึ่งให้เอกชนเช่าปลูกบ้านอยู่อาศัย หรือให้ทำการค้า เป็นต้น

---

[๒] มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อมและโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทธภัณฑ์

(๒.๒) **สาธารณสมบัติของแผ่นดิน** เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่ใช่ว่าทรัพย์สินของแผ่นดินจะเป็นสาธารณสมบัติไปเสียทั้งหมดทุกอย่าง เพราะทรัพย์สินใดจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๑๓๐๔ หรือไม่ จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์หรือลักษณะที่สำคัญ ๒ ประการ คือ ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน คือ จะต้องเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งทรัพย์สินนั้นอาจเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ได้ และต้องใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน หากทรัพย์สินของแผ่นดินใดไม่มีลักษณะเช่นนั้น ก็เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๒๓๐/๒๕๑๒ ซึ่งกำหนดทรัพย์สินที่จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไว้ ๒ ประการ คือ

(ก) เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ไม่ว่าจะเป็นชนิดใด ๆ สังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ และ (ข) ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน[๓]

ที่ดินของรัฐอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แบ่งออกได้เป็น ๓ ประเภท

ประเภทแรก ที่ดินรกร้างว่างเปล่า (Waste Land) และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน หมายความถึงที่ดินซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใด ที่ดินที่มีผู้ขอจับจองทำประโยชน์ไม่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งเอกชนยังไม่เคยมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อน ถ้าเป็นที่ดินซึ่งเอกชนเคยมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองมาก่อนแล้ว แม้จะทอดทิ้งไปปล่อยไว้ให้รกร้างว่างเปล่าเพียงใดก็หาใช่ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่

ประเภทที่สอง ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน (Land for The Common Use of The People) หรือที่เรียกกันอย่างคุ้นเคยว่า ที่ดินสาธารณประโยชน์[๔] ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) บัญญัติว่า ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ กฎหมายเพียงให้ตัวอย่างไว้เท่านั้นว่าสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทนี้มีตัวอย่างเท่าที่ระบุไว้ ดังนั้น จึงอาจจะมีทรัพย์สินอย่างอื่นอีกก็ได้ที่เป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เช่น ท้องทะเลในน่านน้ำของไทย ทุ่งเลี้ยงสัตว์ บึงหรือหนอง เป็นต้น ซึ่งถ้าแสดงข้อเท็จจริงได้ว่าเป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแล้วก็ย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามความหมายของมาตรา ๑๓๐๔ (๒) ทั้งสิ้น

ประเภทที่สาม ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ (Land for a special use of State) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นรวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทนี้ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะชนิดที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งสถานที่

---

[๓] ทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ต่างกับทรัพย์สินของแผ่นดินที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน คือ ทรัพย์สินที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันหมายถึงทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งเป็นประโยชน์ของพลเมืองโดยตรงอันประชาชนทั่วไปมีสิทธิใช้สอยร่วมกันได้ เช่น ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ฯลฯ ส่วนทรัพย์สินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หมายถึงทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งทางราชการสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เช่น ป้อม โรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธ ยุทธภัณฑ์ ฯลฯ

[๔] คำว่า “ที่สาธารณประโยชน์” ปรากฏอยู่ในพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๒ บัญญัติว่า “ที่อันเป็นสาธารณประโยชน์ คือ ที่เลี้ยงปศุสัตว์ที่จัดไว้สำหรับราษฎรไปรวมเลี้ยงสัตว์ด้วยกัน เป็นต้น ตลอดจนถนนหนทางและที่อย่างอื่นซึ่งเป็นของกลางให้ราษฎรใช้ได้ด้วยกัน เป็นหน้าที่ของกรมการอำเภอต้องคอยตรวจรักษา อย่าให้ผู้ใดเกียดกันเอาไปเป็นอาณาประโยชน์แต่เฉพาะตัว” ปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แก้ไขเพิ่มเติมและใช้ข้อความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๑๒๒ นายอำเภอมีหน้าที่ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันและสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่นอันอยู่ในเขตอำเภอ ....”

ราชการต่าง ๆ หรือที่เรียกว่าที่ดินราชพัสดุ ซึ่งที่ราชพัสดุอาจจะเป็นที่ดินที่ตั้งสถานที่ราชการทั้งฝ่ายทหารและพลเรือนก็ได้ เช่น ที่ตั้งที่ว่าการอำเภอ หรือที่ดินที่ตั้งโรงทหารหรือที่สนามบิน เป็นต้น

ในปี พ.ศ. ๒๔๗๘ ได้มีการประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘[๕] โดยมาตรา ๔ กำหนดให้ "ถ้ารัฐบาลต้องการจะหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเพื่อประโยชน์ใด ๆ ก็ให้ดำเนินการหวงห้ามตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ถือเป็นการบัญญัติกฎหมายครั้งแรกเพื่อเปลี่ยนแปลงสถานะของที่ดินจากที่ดินรกร้างว่างเปล่าเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือเพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

ต่อมาเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และประมวลกฎหมายที่ดินในวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ มีผลทำให้การเปลี่ยนแปลงสถานะของที่ดินจากที่ดินรกร้างว่างเปล่าเป็นที่ดินประเภทอื่นเปลี่ยนแปลงไป แต่กฎหมายก็ให้อำนาจรัฐสามารถนำที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินมาบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่าสามารถนำมาสงวนหวงห้ามเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ หรือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่ประชาชนเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว สามารถถอนสภาพเพื่อนำไปใช้ในประโยชน์ของทางราชการได้ เป็นต้น โดยเฉพาะในการบริหารจัดการที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือที่ดินสาธารณประโยชน์ให้มีประสิทธิภาพประสิทธิผลให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับราษฎรโดยทั่วกัน

ต่อไปจะกล่าวถึงที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือที่ดินสาธารณประโยชน์เป็นสำคัญ

ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือที่ดินสาธารณประโยชน์เกิดขึ้นหรือได้มานั้น มีได้ ๔ กรณี คือ[๖]

(๑) **เกิดจากสภาพธรรมชาติ** สภาพของตัวที่ดินมีไว้สำหรับให้พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ โดยที่สาธารณประโยชน์ไม่จำเป็นที่ทางราชการต้องสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันก็เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสภาพได้[๗] หรือหนองน้ำสาธารณะจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ กฎหมายมิได้บังคับว่าต้องขึ้นทะเบียนไว้ การที่จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ย่อมเป็นไปตามสภาพของที่ดินนั้นเอง เมื่อเป็นหนองน้ำที่ราษฎรใช้เป็นที่เลี้ยงสัตว์ จับปลา ใช้น้ำร่วมกันจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ได้จะถือสิทธิในที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินหาได้ไม่[๘]

---

[๕] พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ ใช้ตั้งแต่วันประกาศในราชกิจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งประกาศในราชกิจานุเบกษาและใช้บังคับเมื่อวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๗๙

[๖] คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ ๒๒๙/๒๕๕๑ ได้มีคำวินิจฉัยเกี่ยวกับการเกิดของที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ไว้อย่างน่าสนใจว่า การจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เป็นเพียงมาตรการในการควบคุมดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินสาธารณประโยชน์ที่เจ้าหน้าที่ซึ่งได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดและนายอำเภอได้จัดทำขึ้นเพื่อบันทึกรายการเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวเอาไว้ ดังนั้น การจะเป็นหรือการสิ้นไปของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน จึงมิได้ขึ้นอยู่กับทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์เพียงประการเดียว การเกิดของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) นั้นมีได้ ๔ กรณี คือ จากสภาพธรรมชาติ จากการใช้ร่วมกันของประชาชน โดยทางนิติกรรม และโดยผลของกฎหมาย สำหรับการสิ้นไปของที่ดินดังกล่าวมี ๓ กรณี คือ การสิ้นไปตาม มาตรา ๘ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ถูกถอนสภาพให้ทบวงการเมืองเป็นผู้ใช้หรือจัดหาผลประโยชน์ นำไปจัดเพื่อประชาชนตามประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น) สิ้นไปตามกฎหมายเฉพาะ หรือการสิ้นไปตามสภาพของตัวทรัพย์นั้น

[๗] คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๐๔

[๘] คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๒/๒๕๐๘

(๒) **เกิดจากการใช้ร่วมกันของราษฎร** ลักษณะสำคัญของที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน หากไม่มีการสงวนหวงห้ามที่ดินไว้เป็นที่ดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันหรือการสงวนหวงห้ามเป็นไปตามโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีประชาชนเข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นร่วมกันเพื่อสาธารณประโยชน์ที่ดินนั้นก็อาจจะเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนใช้ร่วมกันที่เกิดจากการใช้ของราษฎรได้ เช่น

(๒.๑) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๗๔/๒๔๙๘ ทางซึ่งราษฎรใช้เดินร่วมกันมา ๔๐-๕๐ ปี ไม่มีใครหวงห้าม จนเข้าใจทั่วไปว่าเป็นทางสาธารณะนั้น เป็นทางหลวง

(๒.๒) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๐/๒๕๑๕ ที่ดินที่ประชาชนในหมู่บ้านใช้ร่วมกันสำหรับเลี้ยงสัตว์ และเป็นที่ป่าช้ามานาน ๘๐ ปีเศษแล้ว เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่เกิดขึ้นและเป็นอยู่ตามสภาพของที่ดินและการใช้ร่วมกันของประชาชน โดยไม่ต้องมีประกาศพระราชกฤษฎีกาสงวนไว้ หรือขึ้นทะเบียน หรือมีเอกสารของทางราชการกำหนดไว้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

(๓) **การได้มาโดยทางนิติกรรม** การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยทางนิติกรรมของที่ดินเอกชนนั้นเป็นการได้ที่ดินมาภายใต้กฎหมายว่าด้วยนิติกรรมสัญญา เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาแลกเปลี่ยน สัญญาให้ สัญญาเช่าซื้อ เป็นต้น โดยที่ดินของรัฐนั้นก็สามารถตกเป็นของรัฐได้โดยทางนิติกรรมเช่นกัน เช่น

(๓.๑) ได้มาโดยการซื้อ กรณีรัฐมีที่ดินที่สงวนหวงห้ามไว้เป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน แต่มีที่ดินของราษฎรคั่นอยู่ แบ่งที่สาธารณประโยชน์ออกเป็น ๒ ส่วน ไม่สะดวกต่อการใช้ประโยชน์ รัฐอาจจะขอซื้อที่ดินจากราษฎรได้

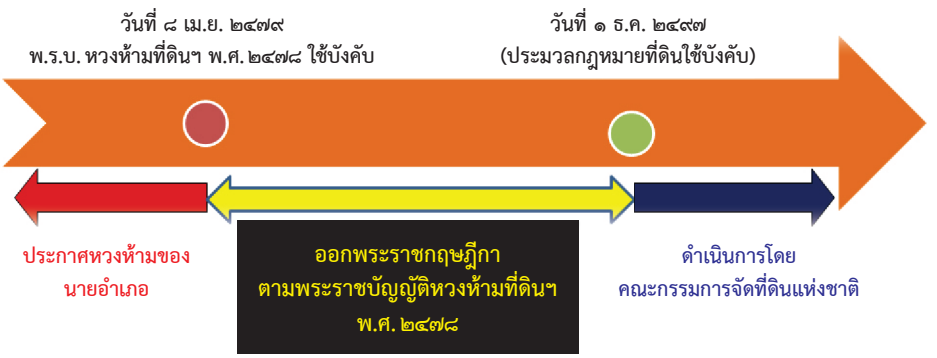
(๓.๒) ได้มาโดยการแลกเปลี่ยน เช่น ตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอาจถูกถอนสภาพ หรือโอนไปใช้เพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่น ถ้าทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจหรือเอกชน จัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนแล้ว การถอนสภาพหรือโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ แต่ถ้าพลเมืองได้เลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และมิได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตามอำนาจกฎหมายอื่นแล้ว การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

(๓.๓) ได้มาโดยการยกให้หรืออุทิศให้ เป็นกรณีที่รัฐได้ที่ดินมาโดยเสน่หาเกิดจากความสมัครใจของเจ้าของที่ดินเอง แตกต่างจากการที่เอกชนถูกเวนคืนที่ดินให้แก่รัฐตามกฎหมายการเวนคืนที่ดิน เพื่อสร้างถนนหรือทางพิเศษ โดยในการอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมีได้ ๒ กรณี คือ

(๓.๓.๑) การอุทิศให้โดยตรง คือ การที่เอกชนแสดงเจตนาอย่างชัดแจ้งที่จะอุทิศที่ดินของตนให้แก่รัฐ เพื่อให้รัฐนำไปใช้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่น นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นขอจดทะเบียนแก่พนักงานเจ้าหน้าที่โอนเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ เป็นต้น

(๓.๓.๒) การอุทิศให้โดยปริยาย คือ การที่เจ้าของที่ดินไม่ได้แสดงเจตนาออกมาให้ชัดแจ้งว่าจะยกที่ดินของตนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่ได้ปล่อยให้ประชาชนทั่วไปสัญจรไปมาบนที่ดินของตนโดยไม่สงวนสิทธิมาเป็นเวลานาน ดังนี้ถือได้ว่าเป็นการอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยปริยายแล้ว

(๔) **การได้มาโดยผลของกฎหมาย** เป็นการได้มาซึ่งที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือที่ดินสาธารณประโยชน์ โดยการสงวนหรือหวงห้าม หมายถึง การกันหรือการกำหนดเขตที่ดินไว้เพื่อใช้ประโยชน์ต่าง ๆ ของทางราชการ แต่การที่รัฐจะมีอำนาจสงวน หรือหวงห้ามที่ดินของรัฐไว้ใช้ประโยชน์ ก็จะต้องมีกฎหมายให้อำนาจไว้ ฉะนั้น การได้มาซึ่งที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยการสงวนหรือหวงห้าม จึงหมายถึงการที่รัฐออกกฎหมายหรือวิธีการ ในการกำหนดหรือกันเขตที่ดินของรัฐ แปลงใดแปลงหนึ่งไว้ เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งมีได้หลายวิธีแล้วแต่ยุคสมัยหรือช่วงเวลา ดังนี้



(๔.๑) **การสงวนหวงห้ามที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๗๙** เป็นการสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐที่เกิดขึ้นก่อนที่จะมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ ใช้บังคับ ซึ่งยังไม่ได้มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างใดไม่ ให้สมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้ว่าราชการมณฑล หรือนายอำเภอ มีอำนาจสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐได้โดยชอบด้วยกฎหมาย[๙] โดยการออกประกาศหรือออกเป็นกฎหมายโดยตรงก็ได้ เช่น ประกาศกระทรวงเกษตราธิการ ห้ามมิให้จับจองที่ดินท้องทุ่งฝั่งตะวันตกแห่งแม่น้ำเจ้าพระยา ลงวันที่ ๕ ธันวาคม ร.ศ. ๑๒๓ หรือพระบรมราชโองการประกาศเขตพระราชนิเวศน์มฤคทายวัน และห้ามไม่ให้ทำร้ายสัตว์ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๔๖๗ เป็นต้น

(๔.๒) **การสงวนหวงห้ามที่เกิดขึ้นระหว่างวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๗๙ ถึงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๔๙๗** ในช่วงเวลานี้เป็นการสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ โดยตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ในการสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและมีรูปแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วย หากมิได้กระทำตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน[๑๐]

(๔.๓) **การสงวนหวงห้ามตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗**[๑๑] เมื่อได้มีการตราพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๔ ซึ่งให้ยกเลิกพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ และมาตรา ๑๐ บัญญัติว่า ที่ดินที่ได้หวงห้ามไว้ตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือตามกฎหมายอื่นอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงเป็นที่หวงห้ามต่อไป กล่าวคือ แม้กฎหมายแม่บทหลักถูกยกเลิกไปแล้ว แต่เพื่อให้ที่ดินที่หวงห้ามไว้แล้วคงอยู่ในสภาพที่หวงห้ามต่อไป และรวมถึงที่ดินซึ่งได้หวงห้ามไว้ตามกฎหมายอื่นอยู่ก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เช่น ที่ดินที่หวงห้ามโดยพระบรมราชโองการในสมัยสมบูรณาญาสิทธิราชย์ ยังมีผลเป็นกฎหมายด้วย ดังนั้น การสงวนหวงห้ามตามประมวลกฎหมายที่ดินตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ ได้บัญญัติไว้ตามมาตรา ๒๐ (๔)[๑๒] กำหนดให้อำนาจในการสงวนหวงห้ามเป็นของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ในการพิจารณา

---

[๙] คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕/๒๕๑๒ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๗๐/๒๕๑๖

[๑๐] คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘๔/๒๕๐๙

[๑๑] ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้เป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗

[๑๒] ประมวลกฎหมายที่ดินฉบับหลักที่ประกาศใช้เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ บัญญัติว่า ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๔) พิจารณาสงวนที่ดินตามความต้องการของทบวงการเมือง

ฯลฯ

สงวนที่ดิน ตามความต้องการของทบวงการเมือง ซึ่งมีความหมายกว้าง นอกจากจะเป็นการสงวนที่ดินไว้เพื่อให้พลเมืองใช้ร่วมกันแล้ว ทบวงการเมืองยังอาจขอสงวนที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการของทบวงการเมืองนั้นก็ได้ นอกจากนี้ในการสงวนที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ วรรค ๓ บัญญัติให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจนำที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินแผ่นดินธรรมดา ขึ้นทะเบียนเป็นของทบวงการเมืองเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในราชการของทบวงการเมืองนั้นได้อยู่แล้ว จึงได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ แก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๒๐ ใหม่[๑๓] โดยให้อำนาจคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติที่จะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐ ซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน ดังนั้น ที่ดินที่ขอสงวนหวงห้ามไว้เพื่อเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับให้พลเมืองใช้ร่วมกันได้จะต้องเป็นที่ดินที่มิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง ซึ่งได้แก่ที่ดินของรัฐประเภทที่รกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้มี “พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕” มาตรา ๔ ได้มีการแก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติตามมาตรา ๑๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแก้ไขคำว่า “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย” เป็น “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” และคำว่า “อธิบดีกรมที่ดิน” เป็น “ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” ทำให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติไปอยู่กับกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จนถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๒ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้ยกเลิก“คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ” มีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นประธาน ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นฝ่ายเลขาธิการ โดยเปลี่ยนเป็น “คณะกรรมการจัดที่ดิน” มีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน และอธิบดีกรมที่ดินเป็นฝ่ายเลขานุการ ซึ่งมีผลใช้บังคับ เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๖๒ (พระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๖๒) และได้มีพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้โอนบรรดาอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการและผู้ปฏิบัติงานตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และมติคณะรัฐมนตรี รวมทั้งกิจการ ทรัพย์สิน งบประมาณ สิทธิ หนี้ ภาระผูกพัน ข้าราชการ และอัตรากำลังของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เฉพาะกองบริหารจัดการที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวกับงานตามภารกิจของคณะกรรมการจัดที่ดิน ไปเป็นของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ (พระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔)

---

[๑๓] ประมวลกฎหมายที่ดินแก้ไขตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ มาตรา ๒๐ บัญญัติว่า ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๔) สงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐ ซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน

จากกรณีดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ถูกเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการจัดที่ดิน และหน้าที่ฝ่ายเลขานุการกลับมาอยู่กับกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย อีกครั้ง นอกจากนี้ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้แก้ไขมาตรา ๒๐[๑๔] แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นำอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการที่ดินไปให้คณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ซึ่งได้มีการตราพระราชบัญญัติคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒ ขึ้นในคราวเดียวกัน แต่อำนาจในการสงวนและหวงห้ามที่ดินของรัฐ ซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน ยังคงอยู่ที่คณะกรรมการจัดที่ดินเช่นเดิม

บทสรุป

จากประเด็นที่ได้เสนอมานี้ ในการสงวนหวงห้ามที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือที่ดินสาธารณประโยชน์ หลังจากประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ซึ่งปัจจุบันถูกเปลี่ยนชื่อเป็น คณะกรรมการจัดที่ดิน และหน้าที่ฝ่ายเลขานุการกลับมาอยู่กับกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย อีกครั้ง โดยคณะกรรมการจัดที่ดินจะดำเนินการมาตรา ๒๐ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒) ในการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ประกอบกับระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ว่าด้วยการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน[๑๕] โดยออกเป็นประกาศคณะกรรมการจัดที่ดิน ดังตัวอย่างพื้นที่บริเวณชายหาดเลพัง ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ประมาณ ๑๗๒ ไร่ ๓ งาน ๑๘ ตารางวา แห่งนี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนามในประกาศคณะกรรมการจัดที่ดิน เรื่อง การสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ในวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๗ และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗ โดยการประกาศสงวนหวงห้ามที่ดินบริเวณ “หาดเลพัง” เพื่อให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนทุก ๆ คน สามารถใช้พื้นที่ชายหาดร่วมกันจนถึงอนุชนคนรุ่นหลัง นอกจากนี้หวังเป็นอย่างยิ่งว่า หลักเกณฑ์ ความเป็นมา และการพิจารณาในการสงวนหวงห้ามที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันดังกล่าว จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการศึกษาเรียนรู้และประกอบการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ต่อไป

---

[๑๔] ประมวลกฎหมายที่ดินแก้ไขตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๐ บัญญัติว่า ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๓) สงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

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

หน้า ๓๑
เล่ม ๑๔๑ ตอนพิเศษ ๑๑๑ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗

ประกาศคณะกรรมการจัดที่ดิน

เรื่อง การสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ด้วยคณะกรรมการจัดที่ดินเห็นสมควรสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐในท้องที่หมู่ที่ ๔ และหมู่ที่ ๖ ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต โดยมีเนื้อที่ประมาณ ๑๗๒ ไร่ ๓ งาน ๑๘ ตารางวา และมีอาณาเขต ดังนี้

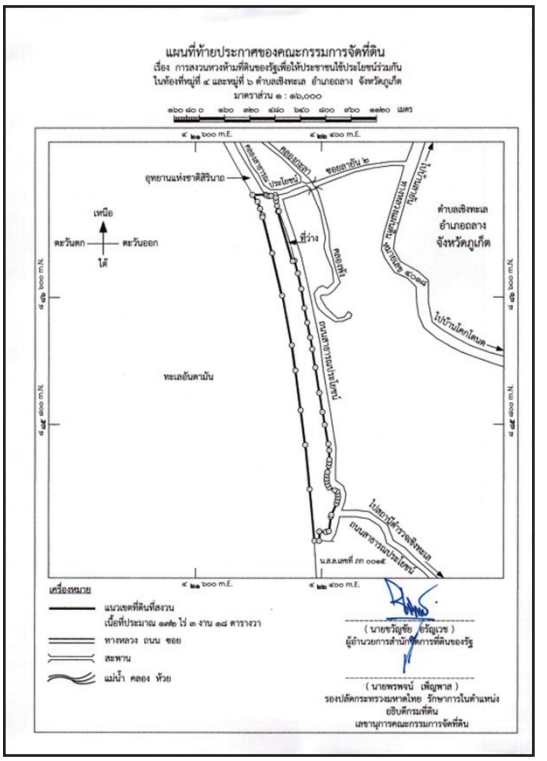
ทิศเหนือ	จด คลองสาธารณประโยชน์ และเขตอุทยานแห่งชาติสิรินาถ ยาวประมาณ ๑๔๕.๗๓ เมตร
ทิศใต้	จด หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ ภก ๐๐๑๕ ยาวประมาณ ๙๐.๑๗ เมตร
ทิศตะวันออก	จด ถนนสาธารณประโยชน์ และที่ว่าง ยาวประมาณ ๒,๒๔๐.๐๑ เมตร
ทิศตะวันตก	จด ทะเลอันดามัน ยาวประมาณ ๒,๒๑๕.๔๗ เมตร

รายละเอียดปรากฏตามแผนที่แนบท้ายประกาศนี้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๐ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๙) พ.ศ. ๒๕๖๒ คณะกรรมการจัดที่ดินจึงประกาศสงวนหวงห้ามที่ดินดังกล่าวเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๗
อนุทิน ชาญวีรกูล
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดที่ดิน



ปัญหาการจดทะเบียนโอนที่ดินที่มีผู้อุทิศให้วัด

นายอภิเชษฐ สุพรรณรัตน์
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมหาสารคาม
สาขาพยัคฆภูมิพิสัย

สังคมไทยมีความผูกพันกับวัดมาอย่างช้านาน โดยเป็นศูนย์รวมจิตใจของคนไทยส่วนใหญ่ซึ่งนับถือศาสนาพุทธ และมีบทบาทสำคัญต่อสังคมไทย ทั้งในด้านศาสนา การศึกษา และวัฒนธรรม คนไทยมักนิยมไปวัดเพื่อทำบุญ ฟังเทศน์ ปฏิบัติธรรม ทำกิจกรรมทางศาสนา และร่วมงานประเพณีต่าง ๆ วัดจึงเป็นศูนย์กลางของชุมชน เป็นสถานที่ที่ผู้คนมาพบปะสังสรรค์ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น เป็นที่พึ่งทางใจของผู้คนในยามทุกข์ยาก ทั้งยังเป็นสถานที่ตั้งของโรงเรียน อันเป็นแหล่งเรียนรู้สำหรับเด็ก ๆ ในชุมชน ซึ่งส่งผลให้มีชาวพุทธที่เลื่อมใสในศาสนาจำนวนมากนิยมอุทิศที่ดินเพื่อสร้างวัด แต่โดยที่ในอดีตการจะโอนที่ดินให้กับวัดโดยกระทำให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมาย อาจมีข้อจำกัด ทั้งด้านความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย ความยุ่งยากซับซ้อนของกฎหมายและวิธีปฏิบัติ และการเข้าถึงส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับในอดีต ที่ดินมีราคาต่ำหรือตั้งอยู่ในที่ห่างไกล ทั้งผู้ที่ยกให้หรืออุทิศที่ดินแก่วัด มักจะเป็นผู้สูงอายุ การยกให้หรืออุทิศที่ดินให้แก่วัดบ่อยครั้งจึงกระทำด้วยวาจา หรือทำเป็นหนังสือสัญญายกให้ สัญญาอุทิศที่ดิน โดยทำกันเอง มิได้มาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน หรืออำเภอ ทำให้ในปัจจุบันยังปรากฏกรณีที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของวัดหลายแห่ง ที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ยังมิได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองมาเป็นของวัด

กรณีดังกล่าว หากเจ้าของที่ดินผู้ยกให้หรืออุทิศยังมีชีวิตอยู่ การเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองมาเป็นชื่อของวัดย่อมไม่ใช่เรื่องยาก เพียงแต่ให้เจ้าของที่ดิน กับเจ้าอาวาสหรือผู้แทนวัดมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไปเท่านั้น แต่ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้เสียชีวิตไปก่อนแล้ว จึงเกิดปัญหาว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร เพื่อให้ที่ดินโอนมาเป็นของวัดโดยถูกต้องตามกฎหมาย

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในเรื่องของการให้นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ บัญญัติไว้ว่า "การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ท่านว่าย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้ การให้ย่อมเป็นอันสมบูรณ์โดยมิพักต้องส่งมอบ" ดังนั้น โดยหลักแล้วการยกให้ที่ดินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะมีผลสมบูรณ์

อย่างไรก็ดี กรณีของการยกที่ดินให้แก่วัดนั้น มีคำพิพากษาศาลฎีกาหลายฉบับ ได้วินิจฉัยไว้เป็นแนวทางเดียวกันว่า การยกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัดตามมาตรา ๓๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕[๑] ที่ดินนั้นตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดทันทีที่มีการแสดงเจตนายกให้โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตัวอย่างเช่น

---

[๑] พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕
มาตรา ๓๓ ที่วัดและที่ซึ่งขึ้นต่อวัด มีดังนี้
(๑) ที่วัด คือที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น
(๒) ที่ธรณีสงฆ์ คือที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด
(๓) ที่กัลปนา คือที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๓๘/๒๕๕๗ เจ้าของที่ดินทำหนังสือสัญญาบริจาคที่ดินเพื่อสร้างวัดต่อนายอำเภอและเจ้าพนักงานที่ดิน หากทางราชการอนุญาตให้สร้างวัด และตั้งเป็นวัดแล้ว จะจัดการโอนที่ดินให้แก่วัดภายในเวลาที่นายอำเภอกำหนด ถือได้ว่าเจ้าของที่ดินมีเจตนาอุทิศที่ดินพิพาทเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของเจ้าของที่ดิน โดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๔๓/๒๕๕๑ โจทก์ที่ ๒ ได้แสดงเจตนายืนยันว่าได้มีการยกที่ดินให้แก่วัดโจทก์ที่ ๑ ตลอดมาโดยมีการทำบันทึกถ้อยคำว่า โจทก์ที่ ๑ มีความประสงค์ขอรับโอนที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ ๒ ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินพิพาทเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สำหรับสร้างวัดโจทก์ที่ ๑ ตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ เมื่อสร้างวัดโจทก์ที่ ๑ เสร็จเรียบร้อย กระทรวงศึกษาธิการและมหาเถรสมาคมเห็นชอบให้ตั้งวัดโจทก์ที่ ๑ และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๑๓ ที่ดินพิพาทจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ที่ ๑ โดยสมบูรณ์ตั้งแต่บัดนั้น เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นของโจทก์ที่ ๑ แล้วตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๓๔ จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติเท่านั้น การที่โจทก์ที่ ๒ มอบอำนาจให้จำเลยไปรับโอนที่ดินพิพาทมาเป็นของจำเลย จำเลยก็ไม่มีสิทธิรับโอนที่ดินพิพาทซึ่งเป็นของโจทก์ที่ ๑ มาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนซึ่งมีผลทำให้การโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยไปยังจำเลยร่วมที่ ๑ ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ การทำหนังสือยกให้ที่ดินสำหรับเป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่พิพาทเพื่อใช้สร้างวัด ที่พิพาทย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สำหรับสร้างวัดโจทก์ตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ อีกแต่อย่างใด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๕๖/๒๕๑๘ โจทก์อุทิศที่พิพาทให้แก่วัดจำเลยที่ ๑ ตั้งแต่ก่อนวัดจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ลงมือสร้างวัดจำเลยที่ ๑ ขึ้นใหม่ กรณีไม่ต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

นอกจากนี้ ยังมีคำพิพากษาศาลฎีกาหลายฉบับ ได้วินิจฉัยไว้เป็นแนวทางเดียวกันว่า เมื่อที่ดินตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัด ส่งผลให้ต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕[๒] ตัวอย่างเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๘๘/๒๕๔๖ เจ้าของเดิมอุทิศที่ดินให้แก่วัดโจทก์ตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ การโอนกรรมสิทธิ์จะต้องกระทำตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๓๔ คือ โอนกรรมสิทธิ์โดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา แม้ที่ดินดังกล่าวจะได้มีการทำนิติกรรมและจดทะเบียนโอนต่อกันมาหลายทอดจนถึงจำเลย เมื่อมิได้กระทำตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๓๔ จึงเป็นการโอนที่ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๖๐/๒๕๔๕ เมื่อที่ดินพิพาทมีผู้ยกให้เพื่อสร้างวัด ซึ่งต่อมาก็มีการสร้างวัดขึ้นตามเจตนาของผู้ยกให้ ที่ดินพิพาทจึงเป็นที่วัดและเป็นที่ธรณีสงฆ์ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ มาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้อยู่ในขณะนั้น โดยที่วัดและที่ธรณีสงฆ์

---

[๒] พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๓๔ การโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลาง ให้กระทำได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ เว้นแต่เป็นกรณีตามวรรคสอง

...ฯลฯ...

ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ มาตรา ๔๑ และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๓๔ จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติเท่านั้น การที่มีผู้นำที่ดินพิพาทไปออก น.ส. ๓ ก. เป็นชื่อจำเลย และต่อมาถูกเปลี่ยนแปลงขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุจึงเป็นการไม่ชอบ ที่ดินพิพาทยังคงสภาพเป็นที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ของโจทก์อยู่เช่นเดิม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๒๘/๒๕๓๓ พ. ยกที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่าไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้แก่วัดจำเลย โดยให้นาง ข. ซึ่งเป็นภรรยามีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิต และจำเลยก็ได้ครอบครองที่ดินพิพาทแล้วเช่นนี้ที่ดินพิพาทได้ตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดจำเลยตั้งแต่ พ. ยกให้และจำเลยรับไว้แล้วเป็นต้นมา นาง ข. เป็นเพียง ผู้ครอบครองแทน แม้ต่อมานาง ข. จะได้ขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ และโจทก์ได้ครอบครองที่ดินพิพาทสืบต่อมาก็ตาม วัดจำเลยก็ยังคงมีสิทธิครอบครองเช่นเดิม เพราะโจทก์ต้องห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับวัดในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นที่ธรณีสงฆ์ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๓๔ การที่จำเลย ได้ที่ดินพิพาทมาและสละที่ดินพิพาทบางส่วนไป โดยไม่ได้ลงทะเบียนการได้มาและจำหน่ายออกไปจากทะเบียนตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ นั้น หาได้เป็นเหตุให้จำเลยเสียสิทธิในที่ดินพิพาทที่ได้รับมาไม่

จากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว อธิบดีกรมที่ดินได้เคยใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน[๓] เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน กรณีปรากฏข้อเท็จจริงว่า เจ้าของที่ดินได้อุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด แต่ต่อมาเจ้าของที่ดินได้นำที่ดินไปจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้อื่น โดยเห็นว่า เจ้าของที่ดินมีเจตนาอุทิศที่ดินเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ เมื่อต่อมาได้มีการขออนุญาตสร้างวัด และได้รับอนุญาตให้สร้างวัดจากกรมศาสนาบนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว และกระทรวงศึกษาธิการได้ประกาศตั้งเป็นวัดในพระพุทธศาสนาในราชกิจจานุเบกษา วัดจึงมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัด ดังนั้น เจ้าของที่ดินเดิม จึงไม่มีสิทธินำที่ดินไปจดทะเบียนโอนให้แก่บุคคลอื่นได้ อีกทั้ง ที่ดินดังกล่าวตกเป็นที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น เมื่อการจดทะเบียนโอนไม่ได้ดำเนินการตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าว

● แนวทางการพิจารณากรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินที่มีผู้อุทิศให้วัด

๑. กรณีเจ้าของที่ดินผู้อุทิศที่ดินให้เป็นที่สร้างวัดถึงแก่ความตาย โดยมีผู้จัดการมรดก

ตามกฎหมาย ผู้จัดการมรดกมีหน้าที่ในการรวบรวมทรัพย์มรดก เพื่อแบ่งปันให้แก่ทายาทของเจ้ามรดก ไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรม ตลอดจนชำระหนี้สินของเจ้ามรดกแก่เจ้าหนี้ ทำบัญชีทรัพย์มรดก และทำรายการแสดงบัญชีการจัดการและแบ่งมรดก โดยจะต้องจัดการไป

---

[๓] ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

...ฯลฯ...

ในทางที่เป็นประโยชน์แก่กองมรดก และจะทำนิติกรรมใด ๆ ที่เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกไม่ได้[๔] ดังนั้น โดยทั่วไปแล้ว การที่ผู้จัดการมรดกจะทำการยกที่ดินอันเป็นทรัพย์มรดกให้แก่บุคคลอื่นนอกจากทายาทโดยไม่ได้รับประโยชน์ใดตอบแทน หรือทำการยกที่ดินให้แก่ผู้อื่นโดยเสน่หา จึงอาจเป็นการกระทำนอกเหนือจากอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้ ทั้งยังอาจเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก แต่ในเรื่องของการยกให้ที่ดินเพื่อสร้างวัดนั้น เมื่อศาลฎีกาวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานตลอดมาว่า การทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อใช้สร้างวัดถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินเพื่อใช้สร้างวัด ที่ดินย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ และภายหลังจากอุทิศแล้ว เจ้าของที่ดินหามีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอีกต่อไป เมื่อเจ้าของที่ดินตาย ที่ดินจึงมิใช่ทรัพย์มรดกที่จะตกทอดแก่ทายาท และการแสดงเจตนายกให้ที่ดินดังกล่าว ย่อมผูกพันทายาทและผู้จัดการมรดกของเจ้าของที่ดินผู้อุทิศ

เกี่ยวกับเรื่องนี้ กรมที่ดินได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีผู้จัดการมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อให้เป็นไปตามหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตาย แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่รับจดทะเบียน โดยอ้างว่าหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตายไม่ใช่พินัยกรรม เนื่องจากไม่มีข้อกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน และการให้ทรัพย์สินจะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อผู้ให้ถึงแก่ความตายโดยยังไม่มีการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัด การให้ก็ไม่สมบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงเป็นมรดกตกได้แก่ทายาท ผู้จัดการมรดกไม่อาจนำที่ดินดังกล่าวไปยกให้แก่วัดได้ **โดยกรมที่ดินเห็นว่า** การที่ก่อนตาย เจ้ามรดกได้ทำหนังสือแสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้ขยายเขตวัดไว้สำหรับประกอบศาสนกิจต่าง ๆ ย่อมมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดิน ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัด ย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัดต่อไป และเมื่อที่ดินตกได้แก่วัดโดยการอุทิศที่ดิน จึงมิใช่ทรัพย์มรดกที่จะตกได้แก่ทายาท ดังนั้น การที่ผู้จัดการมรดกมีความประสงค์โอนที่ดินให้แก่วัด และวัดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว[๕] พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับ

---

[๔] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๗๑๙ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็น เพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม และเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก

มาตรา ๑๗๒๒ ผู้จัดการมรดกจะทำนิติกรรมใด ๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกหาได้ไม่ เว้นแต่พินัยกรรมจะได้อนุญาตไว้ หรือได้รับอนุญาตจากศาล

มาตรา ๑๗๒๘ ผู้จัดการมรดกต้องลงมือจัดทำบัญชีทรัพย์มรดกภายในสิบห้าวัน

(๑) นับแต่เจ้ามรดกตาย ถ้าในขณะนั้นผู้จัดการมรดกได้รู้ถึงการตั้งแต่งตามพินัยกรรมที่มอบหมายไว้แก่ตน หรือ

(๒) นับแต่วันที่เริ่มหน้าที่ผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๒๖ ในกรณีที่ศาลตั้งเป็นผู้จัดการมรดก หรือ

(๓) นับแต่วันที่ผู้จัดการมรดกรับเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น

มาตรา ๑๗๒๙ ผู้จัดการมรดกต้องจัดทำบัญชีทรัพย์มรดกให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งเดือนนับแต่เวลาที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๗๒๘ แต่กำหนดเวลานี้ เมื่อผู้จัดการมรดกร้องขอก่อนสิ้นกำหนดเวลาหนึ่งเดือน ศาลจะอนุญาตให้ขยายต่อไปอีกก็ได้

...ฯลฯ...

[๕] ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๘๔ การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิค มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และให้ได้มาไม่เกิน ๕๐ ไร่

...ฯลฯ...

จดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในประเภท “ให้” โดยในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) หนังสือสัญญาให้ และสารบัญจดทะเบียนช่องเนื้อที่ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัดโดยการอุทิศตามหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินของ.....ฉบับลงวันที่ .. เดือน ..... พ.ศ. ....”

นอกจากนี้ กรมที่ดินได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีเจ้าของที่ดินได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) และให้ถ้อยคำตามบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ยกที่ดินให้เป็นที่ตั้งวัด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินตาย ว่าคำขอและบันทึกถ้อยคำดังกล่าว ถือเป็นหนังสือแสดงเจตนาอุทิศที่ดินของเจ้ามรดก และมีผลผูกพันถึงอำนาจหน้าที่ผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัดหรือไม่ เพียงใด หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ผู้จัดการมรดกสามารถดำเนินการจดทะเบียนประเภทให้แก่วัดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้เอกสารประกอบการจดทะเบียนเดิมในการดำเนินการให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ หรือต้องยกเลิกคำขอเดิม โดยกรมที่ดินเห็นว่า การที่เจ้าของที่ดินได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) ยกที่ดินให้เป็นที่ตั้งวัด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ถือได้ว่าเจ้าของที่ดินมีเจตนายกที่ดินให้แก่วัดแล้ว เมื่อต่อมาเจ้าของที่ดินตายที่ดินจึงมิใช่ทรัพย์มรดกที่จะตกทอดแก่ทายาท การที่เจ้าของที่ดินตายก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด ย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัดตามเจตนาเดิมของเจ้ามรดก ที่ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการมรดกย่อมสามารถเข้าสรวมสิทธิคำขอยกให้ที่ดินที่เจ้าของที่ดินได้ยื่นไว้ต่อไปได้ โดยไม่ต้องยกเลิกคำขอ

๒. กรณีเจ้าของที่ดินผู้อุทิศที่ดินให้เป็นที่สร้างวัดถึงแก่ความตาย โดยไม่มีผู้จัดการมรดก

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่า เมื่อเจ้าของที่ดินทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อใช้สร้างวัด การแสดงเจตนายกให้ที่ดินดังกล่าว ย่อมผูกพันทายาทของเจ้าของที่ดินผู้อุทิศ ดังนั้น หากเจ้าของที่ดินตาย โดยไม่มีผู้จัดการมรดก ในทางปฏิบัติทายาทของเจ้าของที่ดินซึ่งเต็มใจ และมีความพร้อมที่จะดำเนินการตามเจตนาของเจ้าของที่ดิน ก็อาจจะดำเนินการยื่นคำขอโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจดทะเบียนให้ที่ดินแก่วัดตามเจตนาเดิมของเจ้าของที่ดินได้ หรืออาจใช้วิธีการยื่นคำขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อมาดำเนินการตามข้อ ๑. อย่างไรก็ดี บ่อยครั้งที่การอุทิศที่ดินในลักษณะดังกล่าว ได้กระทำล่วงเลยมาเป็นระยะเวลานานแล้ว จนไม่อาจหาตัวทายาทของเจ้าของที่ดินเพื่อมาดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัดได้ หรืออาจเป็นกรณีที่ทายาทของเจ้าของที่ดินไม่เต็มใจ หรือไม่มีความพร้อมที่จะดำเนินการ ซึ่งเป็นปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน ว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร

เกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาในเรื่องดังกล่าว กรมที่ดินได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือแนวทางปฏิบัติว่า การที่เจ้าของที่ดินยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อใช้เป็นสถานที่สร้างวัด อันเป็นการอุทิศที่ดินให้แก่วัด ที่ดินดังกล่าว ย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ถึงแม้ขณะนั้นจะยังไม่มีวัดเกิดขึ้นเพราะยังไม่ได้สร้าง ที่ดินดังกล่าวก็ยังคงเป็นของแผ่นดินสำหรับสร้างวัดอยู่เช่นเดิม ไม่เปลี่ยนแปลงจนกว่าวัดได้มีการสร้างและตั้งเป็นวัดแล้ว เมื่อต่อมาได้มีการสร้างวัดลงในที่ดินดังกล่าวเสร็จเรียบร้อย จนกระทั่งกระทรวงศึกษาธิการและมหาเถรสมาคมเห็นชอบให้ตั้งเป็นวัด และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ที่ดินจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดโดยสมบูรณ์ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘) สำหรับวิธีดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเพื่อให้โฉนดที่ดินมีชื่อวัดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เห็นว่า เมื่อที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดโดยสมบูรณ์นับแต่ประกาศตั้งวัด ที่ดินจึงตกได้แก่วัดตามกฎหมายและถือได้ว่าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ตามนัยข้อ ๙ (๓) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗[๖] หากวัดได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินตามนัยมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว การจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่วัด เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริง ควรดำเนินการจดทะเบียนในประเภท "โอนเป็นที่วัด"

นอกจากนี้ หากเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดิน วัดอาจดำเนินการโดยการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้วัดได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์[๗] ซึ่งเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่วัด โดยที่วัดเป็นผู้ยื่นคำขอฝ่ายเดียวได้ แต่กรณีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ดังกล่าว เคยปรากฏข้อเท็จจริงว่า ศาลมีคำสั่งให้ยกคำร้องขอได้มาของวัด โดยศาลวินิจฉัยว่า เจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่ผู้ร้องซึ่งเป็นวัดแล้ว ที่ดินจึงตกเป็นศาสนสมบัติของวัด ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๔๐ (๒)[๘] ในทันที โดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ผู้ร้องจึงไม่อาจร้องขอครอบครองปรปักษ์ที่ดินของตนเองได้อีก ซึ่งกรมที่ดินได้เคยพิจารณาแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยเห็นว่า การที่เจ้าของที่ดินได้แสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดผู้ร้อง โดยการส่งมอบที่ดินและโฉนดที่ดินให้แก่วัดยึดถือไว้ และยินยอมให้วัดเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวตลอดมา ถือเป็นการอุทิศที่ดินให้แก่วัดแล้ว ที่ดินย่อมตกเป็นของวัดโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีที่เจ้าของที่ดินได้แสดงเจตนาอุทิศ และมีผลให้ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ใช่ของเจ้าของที่ดินอีกต่อไป โดยไม่จำต้องจดทะเบียนโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ อีกแต่อย่างใด (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๓๘/๒๕๓๘ และที่ ๗๓๘/๒๕๕๗) ที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดินโดยเป็นที่วัด ตามกฎหมาย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๓ (๑) และเป็นศาสนสมบัติของวัดตามมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และถือว่าเป็นกรณีได้ที่ดินมาโดย

---

[๖] กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
ข้อ ๙. การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการ ดังนี้
(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน
(๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย
(๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (๒) โดยอนุโลม
(๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภารจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตาม ควรแก่กรณี

[๗] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๑๓๘๒ บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

...ฯลฯ...

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๗/๒๕๐๗ วัดครอบครองปรปักษ์ในที่ดินมีโฉนดซึ่งเจ้าของยกให้ได้ แม้ต่อมาผู้ให้ตาย วัดยังคงครอบครองต่อมาอีกจนครบกำหนด ๑๐ ปีแล้ว วัดย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น พฤติการณ์ดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของวัดและหลักทางพระพุทธศาสนา

[๘] พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕
มาตรา ๔๐ ศาสนสมบัติแบ่งออกเป็นสองประเภท
(๑) ศาสนสมบัติกลาง ได้แก่ทรัพย์สินของพระศาสนา ซึ่งมิใช่ของวัดใดวัดหนึ่ง
(๒) ศาสนสมบัติของวัด ได้แก่ทรัพย์สินของวัดใดวัดหนึ่ง

...ฯลฯ...

ประการอื่นนอกจากทางนิติกรรม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ (๓) ดังนั้น วัดย่อมสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ตามบทบัญญัติมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามนัยมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว วัดย่อมขอจดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิทางทะเบียนในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ และเพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงควรดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “โอนเป็นที่วัด”

● บทสรุปและอภิปราย

โดยหลักการทั่วไปแล้ว การจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่กัน เป็นเรื่องที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ปัญหาในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นเสมอเกี่ยวกับการโอนที่ดินให้แก่วัด ก็คือการที่เจ้าของที่ดินได้ทำการอุทิศที่ดินให้วัดมาเป็นระยะเวลานานแล้ว แต่ไม่ได้มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จนภายหลังไม่อาจหาตัวเจ้าของที่ดินได้ หรือเจ้าของที่ดินตายไปก่อน และไม่อาจตามทายาทของเจ้าของที่ดินเพื่อมาดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัดได้ รวมทั้งในบางกรณี ทายาทของเจ้าของที่ดินอาจไม่เต็มใจ หรือไม่มีความพร้อมที่จะดำเนินการให้

การที่กรมที่ดินมีแนวทางในการพิจารณาดำเนินการ กรณีที่มีผู้อุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้สำหรับสร้างวัด โดยให้วัดสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อวัดได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินตามนัยมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัด โดยใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียน “โอนเป็นที่วัด” จึงเป็นการแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินได้ เนื่องจากให้ถือว่าการจดทะเบียนประเภทดังกล่าว เป็นกรณีได้ที่ดินมาโดยประการอื่นนอกจากทางนิติกรรม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ (๓) ซึ่งวัดสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน โดยการยื่นคำขอฝ่ายเดียว ไม่ต้องให้คู่กรณีฝ่ายผู้ให้มายื่นคำขอด้วย ทั้งนี้ ก็เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของเจ้าของที่ดินและเป็นไปตามข้อเท็จจริง โดยแนวทางการพิจารณาดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ของกฎหมายรองรับ รวมทั้งมีคำพิพากษาของศาลฎีกาสนับสนุน เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย

มีข้อสังเกตว่า “ที่วัด” ตามมาตรา ๓๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ นั้น นอกจากจะมีความหมายว่า ที่ซึ่งตั้งวัดแล้ว ยังหมายความรวมถึงเขตของวัดนั้นด้วย และกรมที่ดินได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีที่มีผู้อุทิศที่ดินให้แก่วัดโดยเป็นถนนทางเข้าวัด โดยเห็นว่า ที่ดินตกเป็นของวัดโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีที่เจ้าของที่ดินได้แสดงเจตนาอุทิศ และมีผลให้ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ใช่ของเจ้าของที่ดินอีกต่อไป โดยไม่จำต้องจดทะเบียนโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ อีกแต่อย่างใด (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๓๘/๒๕๓๘ และที่ ๓๓๘/๒๕๕๓) ที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดินโดยเป็นที่วัดตามกฎหมาย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๓ (๑) และเป็นศาสนสมบัติของวัดตามมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนั้น ในกรณีที่มีผู้อุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อเป็นเขตของวัด จึงสามารถจดทะเบียนให้แก่วัดในประเภท “โอนเป็นที่วัด” ได้เช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม การโอนที่ดินให้แก่วัดตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น เป็นกรณีของการโอนที่ดินซึ่งมีผู้อุทิศให้แก่วัดเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด หรือเป็นเขตของวัด เท่านั้น แต่หากเป็นการอุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้เป็นที่ธรณีสงฆ์ ตามมาตรา ๓๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แล้ว ยังอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ กล่าวคือ การยกให้ที่ดินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะมีผลสมบูรณ์ และวัดไม่สามารถยื่นคำขอรับโอนฝ่ายเดียวได้อย่างเช่นโอนเป็นที่ตั้งวัด ซึ่งในเรื่องนี้ ตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๕๓๔/๒๕๕๘ เรื่อง การยกเลิกการรับให้ ที่ธรณีสงฆ์ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาให้ความเห็นไว้ว่า ที่ธรณีสงฆ์มิใช่ทรัพย์สินของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์[๙] แต่เป็นทรัพย์สินของวัดซึ่งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย การยกที่ดินให้แก่วัดเพื่อเป็นที่ธรณีสงฆ์ตามมาตรา ๓๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มิใช่การยกที่ดินให้เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัดตามมาตรา ๓๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้เป็นแนวทางเดียวกันว่า ที่ดินนั้นตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดทันทีที่มีการแสดงเจตนายกให้ โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เมื่อนาย บ. ยังมิได้ดำเนินการจดทะเบียนการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้จะมีการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งโดยมีการทำคำขอจดทะเบียนแล้ว และผู้ว่าราชการจังหวัด ในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มีคำสั่งอนุญาตให้วัดรับให้ที่ดินได้แล้ว ก็ไม่มีผลทำให้การให้นั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายได้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวจึงยังคงอยู่ที่นาย บ. และยังไม่ตกเป็นที่ธรณีสงฆ์แต่อย่างใด

โดยกรมที่ดินได้เคยพิจารณาเกี่ยวกับประเด็นการยกที่ดินให้เป็นที่ธรณีสงฆ์ตามแนวความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวไว้เช่นกัน ดังนี้

๑. การที่เจ้าของที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินแก่วัดเพื่อเป็นที่ธรณีสงฆ์ และผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มีคำสั่งอนุญาตตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว แต่ยังมิได้ดำเนินการจดทะเบียนการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่ดินจึงยังไม่ตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ตามมาตรา ๓๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และกรรมสิทธิ์ในที่ดินยังเป็นของเจ้าของที่ดิน เมื่อต่อมาเจ้าของที่ดินและวัดได้ยื่นคำขอยกเลิกเรื่องเพื่อนำที่ดินไปขายให้กับบุคคลอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกคำขอแล้ว การที่เจ้าของที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินให้กับบุคคลอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการรับคำขอและจดทะเบียนให้กับผู้ขอได้

๒. กรณีที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายจะแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ จะต้องเป็นกรณีที่สามารถสอบสวนและพิจารณาเป็นที่ยุติได้แน่ชัดแล้วว่า เป็นการจดทะเบียนที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อข้อเท็จจริงจากการสอบสวนยังไม่อาจสรุปได้ว่า การที่เจ้าของที่ดินมอบโฉนดที่ดินให้แก่อดีตเจ้าอาวาสวัดเป็นการให้ที่ดินแก่วัด เนื่องจากเป็นการกล่าวอ้างของเจ้าของที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียว ในขณะที่อดีตเจ้าอาวาสวัดผู้รับมอบโฉนดที่ดินดังกล่าว ไม่ได้ยอมรับว่าเป็นการให้ที่ดิน แต่อ้างว่าเป็นการให้โฉนดที่ดินเพื่อดำเนินการใด ๆ ให้ได้เงินมาสร้างพระอุโบสถ ไม่ใช่การถวายที่ดินเป็นที่ธรณีสงฆ์ กรณีจึงไม่อาจรับฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติได้ตามข้ออ้างของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หากแม้ฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติตามที่เจ้าของที่ดินให้ถ้อยคำอ้างว่า มีเจตนา

---

[๙] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อมและโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทธภัณฑ์

ยกให้เป็นที่ดินของวัด แต่จากการตรวจสอบสภาพที่ดินปรากฏว่า ที่ดินไม่ได้มีเขตติดต่อกับที่ตั้งวัด เมื่อทั้งสองฝ่ายยังมิได้ดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ไม่มีผลทำให้การให้นั้นมีผลสมบูรณ์ ตามกฎหมายได้ ที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่ตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ ตามมาตรา ๓๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และไม่ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแต่อย่างใด การที่เจ้าของที่ดินนำที่ดินไปจดทะเบียนขายให้บุคคลอื่น กรณีจึงยังไม่เป็นเหตุที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนขายดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีผู้อุทิศที่ดินให้เป็นที่ตั้งของวัดสาขา กรมที่ดินได้เคยหารือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ และได้รับแจ้งว่า การที่วัดขอรับให้ที่ดินสามารถกระทำได้ โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อรับให้แล้วที่ดินตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ ตามมาตรา ๓๓ (๒) มิใช่ตกเป็นที่วัดตามมาตรา ๓๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ การขออนุญาตตั้งวัดใหม่ในที่ดินธรณีสงฆ์ของวัดอื่นจะต้องดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๐๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ เมื่อนายกรัฐมนตรีได้ประกาศตั้งวัดขึ้นแล้วจะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบริเวณที่ตั้งวัดใหม่อันเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดอื่นให้เป็นกรรมสิทธิ์ของวัดที่ประกาศตั้งใหม่ ซึ่งต้องตราเป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๓๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และตามกฎกระทรวงก็มิได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการขออนุญาตสร้างวัดหรือตั้งวัดสาขาไว้ เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจในการสร้างวัดสาขาหรือตั้งวัดสาขาไว้ การอนุญาตให้สร้างวัดสาขาหรือตั้งวัดสาขาไม่อาจกระทำได้ การที่วัดขอรับให้ที่ดินสามารถกระทำได้ และมีผลเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัด ตามมาตรา ๓๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ จากความเห็นของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดังกล่าว มีผลให้ในกรณีที่มีผู้อุทิศที่ดินให้เป็นที่ตั้งของวัดสาขา จึงยังต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ซึ่งตราบใดที่ยังไม่มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้ย่อมไม่มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดในประเภท “โอนเป็นที่วัด” ได้

ดังนั้น จึงเป็นเรื่องสำคัญที่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินควรศึกษาแนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินดังกล่าว รวมทั้งศึกษาหาความรู้ที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม เพื่อให้เกิดความรู้ ความเข้าใจในการปฏิบัติงานให้เป็นไปโดยถูกต้อง อันเป็นประโยชน์แก่การปฏิบัติราชการและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนต่อไป

● เอกสารอ้างอิง

๑. บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๕๓๔/๒๕๕๘

๒. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน. (๒๕๖๖). คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา. กรุงเทพฯ: กองการพิมพ์ กรมที่ดิน

๓. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน. (๒๕๕๖). คู่มือแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เล่ม ๒. กรุงเทพฯ: กองการพิมพ์ กรมที่ดิน

●○●○●○●

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กรณี ยื่นคำขอภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

นายบวรวิทย์ เจริญสิน
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร สาขาบางมูลนาก
รักษาการในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกหนังสือสำคัญ

ประเทศไทยมีการถือครองที่ดินแบ่งออกเป็น ๒ ประเภทคือ ประเภทแรก การถือครองที่ดินโดยรัฐ หรือเรียกว่า ที่ดินของรัฐ ประเภทที่สอง การถือครองโดยเอกชน หรือเรียกว่า ที่ดินของเอกชน แต่เดิมการออกโฉนดที่ดินเริ่มในสมัยรัชกาลที่ ๕ ได้มีการตรากฎหมายที่เกี่ยวกับการออกหนังสือสำคัญให้แก่ราษฎรหลายฉบับ และมีพระบรมราชโองการลงวันที่ ๓ พฤษภาคม รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ให้พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) พร้อมด้วยเจ้าพนักงานกรมแผนที่ออกเดินสำรวจครั้งแรก เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๐ วิธีการออกโฉนดที่ดินในขณะนั้นทำการรังวัดด้วยโซ่ลานเส้นและกล้องวัดมุม ซึ่งยังไม่มีเทคโนโลยีทันสมัยเหมือนปัจจุบัน และมีอัตรากำลังเจ้าหน้าที่น้อย หากจะทำการออกโฉนดที่ดินโดยการเดินสำรวจฯ และรังวัดเฉพาะราย จะต้องใช้เวลาอีกประมาณ ๑๐๐ – ๒๐๐ ปี ถึงจะเสร็จ ทางราชการจึงได้มีการตราพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ กำหนดให้ราษฎรที่มีความประสงค์ขอจับจองที่ดินของรัฐ ต่อทางราชการ เมื่อผู้ขอจับจองได้ทำประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดแล้ว ก็จะไปขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับรองการทำประโยชน์ โดยออกเป็นแบบหมายเลข ๓ หรือ ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ภายหลังในปี พ.ศ. ๒๔๙๗ เปลี่ยนแนวคิดหลักการถือครองที่ดินจากเดิม “ใครต้องการที่ดินก็อาจจับจองได้โดยพลการ ซึ่งรัฐไม่ได้คุ้มครองช่วยเหลือประชาชน” เป็น “รัฐเป็นผู้พิจารณากำหนดที่ดินให้คนจับจอง และรัฐมีหน้าที่ช่วยเหลือในการสาธารณูปโภค รวมทั้งจำกัดการถือครองที่ดินของบุคคล เพื่อให้แต่ละคนมีที่ดินพออยู่พอกิน และเพื่อมิให้เป็นภัยกระทบกระเทือนต่อคนไทย” จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕ “ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองต่อนายอำเภอท้องที่ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา” เปิดรับแจ้งตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ จนถึงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๔๙๘ มีผู้มาแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ทั่วประเทศ จำนวน ๗,๗๑๗,๑๑๗ แปลง หลังจากนั้นกรมที่ดินได้มีโครงการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. และโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แต่โฉนดที่ดินและ น.ส. ๓ ก. ที่ออกให้แก่ประชาชนโดยไม่มีหลักฐาน ส่วนใหญ่เป็นที่ดินแปลงเดียวกับหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ค้างอยู่และยังไม่จำหน่ายทางทะเบียน, มีการแจ้ง ส.ค. ๑ ในที่ดินของรัฐแล้วยังไม่ได้ยกเลิก, มีการนำ ส.ค. ๑ ไปสวมแทนที่ดินแปลงอื่นโดยทุจริต กรมที่ดินจึงขอแก้ไขประมวล

กฎหมายที่ดิน ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๘[๑] ได้กำหนดให้ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐาน ส.ค. ๑ และยังมิได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปี (ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) หากพ้นกำหนดจะต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลยุติธรรมมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

● กฎหมายและระเบียบวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

การยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๘ วรรคหนึ่ง กำหนดให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และยังไม่ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นำ ส.ค. ๑ มายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและมาตรา ๘ วรรคสาม กำหนดว่าเมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว หากมีผู้นำ ส.ค. ๑ มาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ” และในวรรคสี่ กำหนดว่าในการพิจารณาของศาลกรมที่ดินจะต้องตรวจสอบตำแหน่งที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ เสร็จแล้วให้ทำความเห็นเสนอต่อศาลว่า ผู้ขอได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่

---

[๑] พระราชบัญญัติแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๕๑)

มาตรา ๘ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและยังมิได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งกรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาล ว่าผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้น โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

ฯลฯ

เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล และหากตำแหน่งที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตที่ดินของรัฐ ก็จะต้องดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐประเภทนั้น ๆ ก่อนที่จะรายงานความเห็นต่อศาล[๒] เช่น ที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่ดิน ดำเนินการตรวจสอบระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้น นอกจากนี้ระเบียบกรมที่ดินฉบับดังกล่าว กำหนดให้มีการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ จากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารที่ได้ถ่ายภาพพื้นที่บริเวณนั้นเป็นครั้งแรกหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐ

ภาพถ่ายทางอากาศตามโครงการที่มีใช้ในราชการกรมที่ดิน มีจำนวน ๖ โครงการ ประกอบด้วย

๑. โครงการ WWS ของกรมแผนที่ทหาร ช่วงปี พ.ศ. ที่บินถ่าย ปี พ.ศ. ๒๔๙๕ ถึง ๒๔๙๙

๒. โครงการ VAP ๖๑ ช่วงปี พ.ศ. ที่บินถ่าย ปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ถึง ๒๕๑๓

๓. โครงการ น.ส. ๓ ก. ช่วงปี พ.ศ. ที่บินถ่าย ปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ถึง ๒๕๒๑

๔. โครงการกรมที่ดินกิจการร่วมการค้า LTP ช่วงปี พ.ศ. ที่บินถ่าย ปี พ.ศ. ๒๕๒๘ ถึง ๒๕๓๘

๕. โครงการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (MOAC) ช่วงปี พ.ศ. ที่บินถ่าย ปี พ.ศ. ๒๕๔๕ ถึง ๒๕๔๖

๖. โครงการ DMCช่วงปี พ.ศ. ที่บินถ่าย ปี พ.ศ. ๒๕๕๔ ถึง ๒๕๖๑

สำหรับภาพถ่ายทางอากาศตามโครงการต่าง ๆ ที่จะใช้สำหรับอ่านแปลตีความภาพถ่ายทางอากาศได้ถูกกำหนดไว้ในกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๑. การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ยื่นคำขอภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดให้ใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่

๒. การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ยื่นคำขอภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และตำแหน่งที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งจะต้องตรวจสอบที่ดินตามมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน[๓] โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ใน

---

[๒] หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๓๙

[๓] มาตรา ๕๖/๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ก็ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด

เขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ.๒๕๖๖ ข้อ ๗ และ ข้อ ๑๐[๔] กำหนดให้มีการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารได้ถ่ายภาพพื้นที่บริเวณนั้นเป็นครั้งแรกหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐ

● กรณีศึกษาในพื้นที่จังหวัดภาคใต้

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่ยื่นคำขอไว้ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ยื่นคำขอเมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๑ ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ.๒๕๖๖)ฯ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ.๒๕๖๖ มีผลใช้บังคับ) โดยได้ทำการรังวัดออกเป็น ๒ แปลง เนื่องจากมีทางหลวงแผ่นดินตัดผ่าน ที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตป่าไม้ถาวร และเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศแจกโฉนดที่ดินครบกำหนด ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน จากผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งกองเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน ได้ดำเนินการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ (พื้นที่ภาคใต้) มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ปี พ.ศ.๒๕๑๐ เป็นฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขต

---

[๔] ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ.๒๕๖๖

ข้อ ๗ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) และมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้ดำเนินการตามระเบียบ คำสั่ง และหนังสือสั่งการที่กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขแล้ว หากปรากฏว่า

(๑) ที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินของรัฐ โดยไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดรุกล้ำเข้าไปในเขตที่ดินของรัฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไปได้

(๒) ที่ดินมีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๒.๑) ตรวจสอบหลักฐานที่ดินเดิมและหลักฐานทางทะเบียนที่ดินว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและหลักฐานที่ดินเดิมดังกล่าวถูกต้องตามหลักฐานที่ทางราชการมีอยู่หรือไม่ ประการใด โดยบันทึกการตรวจสอบไว้ในเรื่องราวด้วย

(๒.๒) ตรวจสอบว่าที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ดินเดิมที่นำมาแสดงหรือไม่ โดยตรวจสอบเบื้องต้นเกี่ยวกับระยะแนวเขตที่ดินและให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ไว้เป็นหลักฐาน หากมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไป ให้บันทึกเหตุแห่งความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเพราะเหตุใดมีความเกี่ยวเนื่องกับที่ดินข้างเคียงตามที่แจ้งไว้ในหลักฐานเดิมอย่างไร ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองในพื้นที่นั้น ให้บันทึกการเปลี่ยนแปลงให้ชัดเจน พร้อมแนบหลักฐานการเปลี่ยนแปลงข้างเคียงและเขตการปกครอง (ถ้ามี) ไว้ในเรื่องด้วย

(๒.๓) ตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์ว่ามีความเป็นไปได้ตรงกับที่ได้แจ้งในหลักฐานที่นำมาแสดงในการขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เช่น ในหลักฐานที่ดินเดิมแจ้งสภาพการทำประโยชน์เป็นที่นา แต่ที่ดินที่นำทำการตรวจสอบเป็นที่ป่าชายเลนซึ่งใช้ประโยชน์ในการทำนาไม่ได้อันเป็นเหตุให้สงสัยได้ว่าที่ดินที่นำทำการตรวจสอบนั้นเป็นที่ดินไม่ตรงตามหลักฐานที่ดินเดิม เป็นต้น

(๒.๔) กรณีที่ชื่อผู้ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ตรงกับชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมที่ผู้ขอนำมายื่นขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้สอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ขอ ผู้ปกครองท้องที่และผู้ที่เชื่อถือได้ว่ามีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ที่มีชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด

ข้อ ๑๐ เมื่อกองเทคโนโลยีทำแผนที่ได้รับเรื่องจากสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญแล้ว ให้ดำเนินการจัดสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารที่ถ่ายภาพพื้นที่บริเวณนั้นเป็นครั้งแรก หลังจากการเป็นที่ดินของรัฐ สำหรับใช้ในการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลในรูปแบบเอกสารหรือข้อมูลดิจิทัลให้จังหวัดประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินหรือคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนแล้วแต่กรณี

ติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ (ในขณะนั้น) โดยได้ใช้ผลชุดเดียวกันในการประกอบการพิจารณาตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ปรากฏว่าพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินทั้งสองแปลงปรากฏเป็นไม้ยืนต้น (A๓) ประกอบกับพยานหลักฐานทั้งหมด จังหวัดมีความเห็นว่าข้างเคียงในปัจจุบันไม่สอดคล้องสัมพันธ์กับข้างเคียงตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เดิม ประกอบกับระยะที่ดินบางด้านแตกต่างไปจากเดิมมาก จึงยังไม่สามารถเชื่อได้ว่าที่ดินที่ทำการรังวัดตรงกับตำแหน่ง ส.ค. ๑ ต่อมาผู้ยื่นคำขอได้ยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้นขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่าผู้ร้องเป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง โดยพิจารณาตามรายงานความเห็นของสำนักงานที่ดิน และผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาซึ่งคดีถึงที่สุดแล้วว่า ผู้ร้องเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แม้ตามรายงานเสนอความเห็นต่อศาลของกรมที่ดินนั้นจะระบุว่าข้างเคียงในปัจจุบัน ไม่สอดคล้องสัมพันธ์กันกับข้างเคียงตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เดิม ประกอบกับระยะรอบแปลงที่ดินบางด้านแตกต่างไปจากเดิมมาก จึงไม่สามารถเชื่อได้ว่าที่ดินที่รังวัดตรงกับตำแหน่ง ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๐๙ หมู่ที่ ๑ ก็เป็นความเห็นไปตามหลักวิชาการที่นำเสนอเพียงฝ่ายเดียวโดยไม่ผ่านการกลั่นกรองและตรวจสอบโดยกระบวนการซักค้านในศาลเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่แท้จริง อีกทั้งกรมที่ดินอาศัยภาพถ่ายทางอากาศ (พื้นที่ภาคใต้) ซึ่งได้ทำขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๐ มาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา ซึ่งอาจทำให้ภูมิประเทศแตกต่างไปจากสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังว่า ผู้ร้องทั้งสองเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่อง มาจากเจ้าของเดิมโดยไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้านแม้แนวเขตที่ดินข้างเคียงในปัจจุบันไม่สอดคล้องสัมพันธ์กันกับข้างเคียงตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เดิม เนื่องจาก ส.ค. ๑ ได้มีการแจ้งสิทธิการครอบครองเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๔๙๘ ซึ่งเป็นระยะเวลาผ่านมากกว่า ๗๐ ปี ย่อมทำให้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพความเจริญของบ้านเมือง สิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนผู้ยึดถือครอบครอง อาจทำให้รอบแปลงที่ดินบางด้านแตกต่างไปจากเดิม ก็มิใช่เป็นข้อพิรุธหรือทำให้น้ำหนักพยานหลักฐานของผู้ร้องทั้งสองไม่น่าเชื่อถือแต่อย่างใด ส่วนคำขอของผู้ร้องทั้งสองที่ขอออกโฉนดที่ดิน ตามรูปแผนที่ที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รังวัดไว้นั้นเห็นว่า เป็นเรื่องที่ผู้ร้องทั้งสองต้องไปดำเนินการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการของกรมที่ดินเองจังหวัดจึงได้หารือกรมที่ดิน ๒ ประเด็น ดังนี้

๑. ประเด็นหารือว่า กรณีสำนักงานที่ดินมีความเห็นเสนอต่อศาลชั้นต้นว่าข้างเคียงปัจจุบันไม่สอดคล้องกับหลักฐานเดิม จึงยังไม่สามารถเชื่อได้ว่าที่ดินที่ทำการรังวัดตรงกับตำแหน่งตามหลักฐาน ส.ค. ๑ และศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งยกคำร้อง แต่ศาลอุทธรณ์ ได้พิพากษากลับให้ผู้ร้องเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ส.ค. ๑ โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเป็นข้อเท็จจริงซึ่งขัดแย้งกัน จังหวัดมีความเห็นว่าจะยืนยันตามความเห็นเดิมที่ได้เสนอต่อศาลชั้นต้นไว้แล้ว จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และยังไม่ได้ยื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ซึ่งตามวรรคสาม กำหนดว่า เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับดังนั้น เมื่อศาลอุทธรณ์

ได้มีคำพิพากษาซึ่งคดีถึงที่สุดแล้วว่า ผู้ร้องทั้งสองเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับกรณีจึงต้องบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ส่วนที่ดินจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอได้หรือไม่ เป็นข้อเท็จจริงซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบและดำเนินการออกโฉนดที่ดินไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน[๕] ต่อไป

๒. กรณี ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศซึ่งกรมที่ดินได้ดำเนินการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ (พื้นที่ภาคใต้) มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ปี พ.ศ. ๒๕๑๐ เป็นฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ (ในขณะนั้น) โดยได้ใช้ผลชุดเดียวกันในการประกอบการพิจารณาตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ สามารถนำไปใช้พิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ ได้หรือไม่ พิจารณาแล้วเห็นว่าตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดว่า ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบและให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่าผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) (ก) ประกอบกับข้อ ๑๖[๖] กำหนดว่า ในกรณีที่ปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดิน มีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ ให้ตรวจสอบตามมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๗ กำหนดว่า กรณีมีข้อสงสัยว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินตรงตามหลักฐานที่ผู้ขอนำแสดงหรือไม่ให้ดำเนินการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ ดังนั้น กรณีที่หารือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินได้มีการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว จึงสามารถใช้ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศดังกล่าวประกอบการพิจารณาดำเนินการตามกฎกระทรวง

---

[๕] พระราชบัญญัติแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๘ วรรคสอง

[๖] กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๑๐ (๓) (ก) ในกรณีที่ปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดรุกล้ำเข้าไปในเขตพื้นที่อนุรักษ์ และเป็นที่ดินที่สามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๕ และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตาม (๑) ให้รายงานต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อทราบ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตาม (๒) ต่อไป

ข้อ ๑๖ ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ ๗ (๒) ข้อ ๑๐ (๒) และ (๓) และวรรคสอง และข้อ ๑๕ มาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม ทั้งนี้ การพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ตามข้อ ๑๐ (๓) ให้ตรวจสอบจากระวางแผนที่ มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ที่มีการกำหนดแนวเขตพื้นที่อนุรักษ์ไว้แล้ว

ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) ได้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๖๖ ข้อ ๔[๗] และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๔๑๒๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๖ เรื่อง การดำเนินการของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

● บทสรุป

การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ยื่นคำขอไว้ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องตรวจสอบตำแหน่งที่ดินกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่าผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ หากศาลยุติธรรมมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คำว่า “ศาลยุติธรรม มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด” อาจจะเป็นศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์ หรือศาลฎีกา ก็ย่อมได้เพียงแต่ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ว่าผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ย่อมมีผลผูกพันให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเชื่อตามที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ไม่อาจโต้แย้งได้ แต่จะพิจารณาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้หรือไม่ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งกรมที่ดินได้ดำเนินการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยได้ใช้ผลชุดเดียวกันในการประกอบการพิจารณาตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ สามารถนำไปใช้พิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖)ฯ ได้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๖๖ ข้อ ๔ ดังนั้น จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหลักเกณฑ์การพิจารณาดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดิน และในการบริการประชาชนก่อให้เกิดประโยชน์สุขของประชาชนและเกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐตามหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดีต่อไป

●○●○●○●

---

[๗] ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๖๖

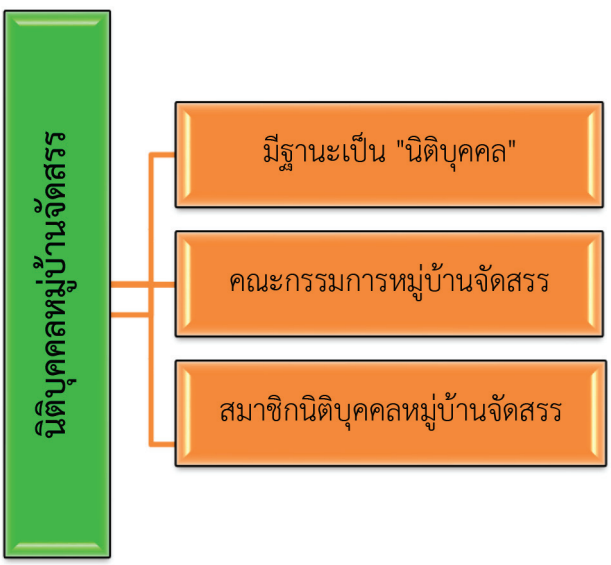
ข้อ ๔ การตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐให้ถือตามระเบียบนี้ เว้นแต่กรณีการดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ทั้งนี้ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง ประกาศ หรือหนังสือสั่งการอื่นใดซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

เกร็ดข้อควรรู้เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โดย นายสิทธิโชค ศรีมีชัย
นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน รักษาการในตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชื่อนี้จะได้ยินกันบ่อยในปัจจุบัน คำว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ถือว่าไม่ใช่เรื่องใหม่ แต่เป็นเรื่องที่มีความสำคัญสำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ที่ควรทำความเข้าใจเนื่องจากเป็นเรื่องที่อยู่ใกล้ตัวและเกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรถูกจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน คือ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยเมื่อผู้พัฒนาโครงการหรือผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามระเบียบและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินแล้ว อาทิ จำหน่ายที่ดินได้เกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินแล้วเสร็จทั้งโครงการ และครบกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่สมาชิกมีมติแต่งตั้ง จะต้องเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก ดังนั้น การดำเนินกิจการใด ๆ ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีความรับผิดชอบต่อสมาชิก เพื่อประโยชน์สุขร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้าน โดยภาคราชการไม่อาจเข้าไปยุ่งเกี่ยวกับการบริหารงานของหมู่บ้านได้ เว้นแต่ เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้กระทำได้เท่านั้น

● มาทำความรู้จักนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



วัตถุประสงค์

- เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

● นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็น “นิติบุคคล”

๒. มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก

๓. เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกได้

● หน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑. ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

๒. ชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่ที่ประชุมใหญ่สมาชิกมีมติ

๓. หน้าที่อื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

● สิทธิของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑. ได้รับการให้บริการส่วนกลางจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. ออกเสียงลงคะแนนเสียงเลือกตั้ง หรือถอดถอนคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

๓. ให้ข้อเสนอแนะหรือทักท้วงในที่ประชุมสมาชิก เกี่ยวกับการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. ร่วมกับสมาชิกอื่นเพื่อเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมใหญ่วิสามัญนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๕. สิทธิอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

● การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

สมาชิกลงมติแต่งตั้งในที่ประชุมใหญ่สมาชิก ซึ่งมีผลนับตั้งแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้ง แต่เพื่อประโยชน์ในการนำไปอ้างอิงในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้ง พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมใหญ่ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ลงในทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

● อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่รับโอนมาจากผู้จัดสรรที่ดิน

๒. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

๓. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ มีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกตามอัตราที่นิติบุคคลกำหนด

๔. ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องคดีแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ ๑๐ คนขึ้นไป

๕. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณูปโภค

๖. ดำเนินการอื่นใด ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ (เช่น จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง, จัดทำรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี โดยมีผู้สอบบัญชีรับรองแล้วเสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดบัญชี)

● บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

๑. กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือน ต้องชำระค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

๒. กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

๓. กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

๔. ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน

● หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

๑. ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

๒. ทำหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคลภายนอก

๓. ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ ๒ ครั้ง

๔. จัดประชุมใหญ่สามัญของสมาชิกให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างน้อยปีละ ๑ ครั้ง

๕. เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอจากสมาชิกตามจำนวนที่กฎหมายหรือข้อบังคับฯ กำหนด

๖. กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ กำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย กำหนดวิธีการและสถานที่ในการชำระ รวมทั้งแจ้งค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่สมาชิกได้ชำระเงินล่าช้า และออกหลักฐานการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

๗. จัดทำบัญชีแต่ละเดือนตามข้อบังคับ โดยแสดงรายรับ รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ และหนี้สิน และในกรณีมีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานต่าง ๆ คณะกรรมการหมู่บ้านต้องดำเนินการให้ผู้ขอ โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น

๘. รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้ว ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี

๙. แก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการเงินหรือบัญชี จนทำให้เกิดข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จ โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอาจมีคำสั่งให้ระงับการปฏิบัติ หรือให้หยุดดำเนินการชั่วคราวได้

● การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอ (แบบ จ.ส.ก. ๗) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

๑. รายงานการประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

๒. สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับทันที

● การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะกระทำได้ต่อเมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกหรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น ทั้งนี้ เมื่อได้จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน ๑๔ วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดำเนินการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว

● การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ กำหนดให้มีการประชุมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ๒ ประเภท คือ การประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมใหญ่วิสามัญ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภท	การประชุมใหญ่สามัญ	การประชุมใหญ่วิสามัญ
วิธีการเรียกประชุม	● กฎหมายบังคับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละครั้ง	● นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร ● สมาชิกไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๕ ของสมาชิกทั้งหมด หรือจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดในข้อบังคับร้องขอ โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้อง ⇨ ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมตามระยะเวลาดังกล่าว สมาชิกผู้ร้องขอ ให้เรียกประชุม หรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้
ขั้นตอนในการเรียกประชุม	■ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคน ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ■ หนังสือเชิญประชุม ต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม	
องค์ประชุม	◆ การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น ◆ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก ก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคน จึงจะเป็นองค์ประชุม	
มติที่ประชุม	● มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น	
การลงคะแนนเสียง	■ ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ■ ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ■ ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง	
การเพิกถอนมติการประชุม	◆ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ	

ที่กล่าวมาข้างต้น เป็นเพียงหลักเกณฑ์ในเบื้องต้น ที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นกรอบสำหรับการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น แต่หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ดังกล่าว ไม่สำคัญเท่ากับความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากทุกคนได้รู้ถึงสิทธิและหน้าที่ของตนเองโดยมุ่งหวังเพียงสิ่งเดียวกัน คือ ประโยชน์สุขของคนในหมู่บ้าน จะทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ ดำรงอยู่ได้อย่างเข้มแข็งยั่งยืนและสงบสุข โดยไม่จำเป็นต้องไปพึ่งพาศาลยุติธรรมให้เป็นผู้มาตัดสินว่าเรื่องนี้ใครผิดใครถูก และเมื่อหมู่บ้านจัดสรรมีสภาพแวดล้อมที่ดี มีผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์ มีสมาชิกที่รู้ถึงสิทธิและหน้าที่ของตนเอง สังคมของหมู่บ้านนี้ก็จะน่าอยู่ ซึ่งย่อมจะส่งผลดีแก่ผู้อยู่อาศัยและบุตรหลานของสมาชิกที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรและภาพรวมของประเทศชาติต่อไปอีกด้วย

●○●○●○●

การพัฒนางานบริการประชาชนของกรมที่ดินในยุคดิจิทัล

นางอารีย์ อุบลน้อย
นักวิชาการคอมพิวเตอร์ชำนาญการพิเศษ
รักษาการผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านสารสนเทศการที่ดิน
สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ การเมือง และสังคม ทำให้รูปแบบการใช้ชีวิตของประชาชนและรูปแบบธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป รวมถึงความต้องการ ความคาดหวังการบริการภาครัฐที่สะดวก รวดเร็ว ไม่ซับซ้อน โปร่งใส ตรวจสอบได้ มีข้อมูลสารสนเทศที่สนับสนุนภารกิจหลากหลาย การส่งเสริมความเท่าเทียมและลดความเหลื่อมล้ำต่าง ๆ หน่วยงานทุกภาคส่วนต้องปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงหลาย ๆ ด้าน เช่น เปลี่ยนแปลงวิธีการทำงาน การให้บริการ การเปลี่ยนแปลงวัฒนธรรมในการทำงาน เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรและงานบริการตอบโจทย์ความต้องการของประชาชนในยุคดิจิทัล

รัฐบาลให้ความสำคัญในการเปลี่ยนแปลงหน่วยงานภาครัฐก้าวไปสู่การเป็นรัฐบาลดิจิทัล โดยผลักดันให้มีพระราชบัญญัติการบริหารงานและการให้บริการภาครัฐผ่านระบบดิจิทัล พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดให้มีการจัดทำแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัล เพื่อกำหนดทิศทางการบริหารงานภาครัฐ การจัดทำบริการดิจิทัลสาธารณะ และเพื่อเป็นกรอบการพัฒนาของประเทศสำหรับการเปลี่ยนผ่านภาครัฐเข้าสู่การเป็นรัฐบาลดิจิทัลในทิศทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงจัดทำแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๗ – ๒๕๗๐ สอดคล้องกับแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๗ – ๒๕๗๐ ที่เป็นกลไกหลักในการขับเคลื่อนการบริหารงานของภาครัฐในการยกระดับการบริหารงานและการให้บริการภาครัฐในระบบดิจิทัลอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ทันสมัย และเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้าถึงข้อมูลของรัฐ และมีส่วนร่วมในการบริหารงานและการให้บริการของภาครัฐ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนางานบริการของภาครัฐในรูปแบบเบ็ดเสร็จทางอิเล็กทรอนิกส์ (e – Service) โดยประชาชนไม่ต้องเดินทางไปติดต่อเอง ณ หน่วยงาน

ระบบสารสนเทศเพื่องานบริการประชาชน

ในห้วงเวลาที่ผ่านมา กรมที่ดินให้ความสำคัญต่อการพัฒนางานบริการอันเป็นภารกิจหลักขององค์กร และนำเทคโนโลยีในแต่ละยุคสมัยมาสนับสนุนงานบริการประชาชนอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๑ เป็นต้นมา มีการพัฒนาปรับปรุง ขยาย และต่อยอดด้วยเทคโนโลยีที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลาจนกระทั่ง ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ กรมที่ดินจัดทำโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๑ พัฒนาระบบการทำงานของสำนักงานที่ดินเป็นแบบอัตโนมัติ เชื่อมโยงข้อมูลระหว่างสำนักงานที่ดิน และจัดทำฐานข้อมูลแบบรวมศูนย์ (Centralization Database) โดยติดตั้งใช้งานในสำนักงานที่ดิน จำนวน ๗๓ สำนักงาน

ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๖๕ กรมที่ดินได้ดำเนินงานโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒ ต่อเนื่องจากโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๑ โดยติดตั้งใช้งานในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ๔๖๑ สำนักงาน และมีเป้าหมายหลักเพื่อสนับสนุนการบริการประชาชนได้จากทุกสำนักงานที่ดินไม่ว่าที่ดินตั้งอยู่ ณ ที่ใด (Online) ซึ่งมีการดำเนินงานโครงการดังนี้

๑. ขยายศูนย์สารสนเทศที่ดินที่ ๑ (Data center ๑) และจัดตั้งศูนย์สารสนเทศที่ดินที่ ๒ (Data center ๒)
๒. พัฒนาระบบบริหารจัดการศูนย์สารสนเทศที่ดินทั้ง ๒ แห่ง พร้อมติดตั้งเครือข่ายเชื่อมโยงกับสำนักงานที่ดิน
๓. ขยายการติดตั้งระบบคอมพิวเตอร์ในสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ส่วนแยก จำนวน ๓๘๘ สำนักงาน และขยายพื้นที่ต่อเนื่องไปยังสำนักงานที่ดินตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๑ จำนวน ๗๓ สำนักงาน ให้เป็นระบบเดียวกัน รวมจำนวน ๔๖๑ สำนักงานทั่วประเทศ
๔. ถ่ายโอนข้อมูลของสำนักงานที่ดินในโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๑ จำนวน ๗๓ สำนักงาน และถ่ายโอนข้อมูลทะเบียนที่ดินจากสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบ Land๒๐๑๒ จำนวน ๓๘๘ สำนักงาน รวมจำนวน ๔๖๑ สำนักงานทั่วประเทศ ให้เป็นฐานข้อมูลเดียวกัน (Centralization Database)
๕. เชื่อมโยงข้อมูลรูปแปลงที่ดินจากระบบภูมิสารสนเทศ ข้อมูลภาพลักษณ์โฉนดจากโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ กรมที่ดิน ระยะที่ ๑ และระยะที่ ๒
๖. พัฒนาโปรแกรมระบบสารสนเทศที่ดิน เพื่อให้สำนักงานที่ดินติดตั้งใช้งานเป็นระบบเดียวกัน

นอกจากการดำเนินงานตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒ แล้ว ในปี พ.ศ.๒๕๖๔–๒๕๖๘ กรมที่ดินมีแผนจัดทำโครงการนำเข้าข้อมูลที่ดินเพื่อการจดทะเบียนออนไลน์ทั่วประเทศ สำหรับนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ์และสารบบในรูปแบบดิจิทัล ซึ่งดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ๒๐ จังหวัด อยู่ระหว่างดำเนินการในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗ จำนวน ๓๖ จังหวัด คงเหลืออีก ๒๑ จังหวัด มีแผนดำเนินการในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘ จึงจะครอบคลุมทั่วประเทศ ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นองค์ประกอบสำคัญของการขับเคลื่อนไปสู่การบริการจดทะเบียนออนไลน์ ยกระดับและเพิ่มประสิทธิภาพการบริการภาครัฐด้วยเทคโนโลยีดิจิทัล

ก่อนก้าวไปสู่การบริการจดทะเบียนออนไลน์

กรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ประกาศใช้ ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๔ โดยกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการใช้ระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่และให้การบริการประชาชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งตามมาตรา ๕๗ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับที่จัดเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินสามารถจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บไว้โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้ ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ และมาตรา ๗๑ วรรคสอง บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดิน ในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย

สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

สำนักงานที่ดินใดที่อธิบดีประกาศกำหนดให้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและลงนามจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (เอกสารกระดาษ) ให้ตรงกัน สำนักงานที่ดินแห่งนั้น คือ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ดังนี้

(๑) ใช้โปรแกรมการสนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒

(๒) มีการจัดเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารครบถ้วนแล้ว

(๓) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Signature pad) อย่างน้อย ๓ เครื่อง เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

(๔) สำนักงานที่ดินใดมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ (๑) – (๓) ให้อธิบดีประกาศกำหนดเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ พร้อมทั้งประกาศกำหนดประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ด้วย โดยในระยะแรกประกาศกำหนดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นประเภท “โฉนดที่ดิน” เท่านั้น ส่วนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทอื่น (น.ส. ๓ ก/น.ส. ๓/ห้องชุด) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเช่นเดิม

เมื่อกรมที่ดินประกาศให้สำนักงานที่ดินแห่งใดเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์แล้ว จะมีผลทำให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ถูกยกเลิก เนื่องจากเปลี่ยนไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินหรือระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒ แล้ว เมื่อมีการจดทะเบียนครั้งต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ฉบับสำนักงานที่ดินที่ได้จัดเก็บในระบบสารสนเทศที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดิน (กระดาษ) ซึ่งการประกาศเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์นั้น ประชาชนผู้มารับบริการไม่มีการเปลี่ยนแปลงขั้นตอนหรือรูปแบบการใช้บริการจากกรมที่ดินแต่อย่างใด มีเพียงแต่สำนักงานที่ดินต้องตรวจสอบสาระสำคัญและจัดเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน ก่อนหมายเหตุหนังสือแสดงสิทธิ ฉบับสำนักงานที่ดินที่ไม่ใช้งานและดำเนินการตามคู่มือแนวทางปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป

สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ คือ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์อื่นได้ด้วย โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ดังนี้

(๑) อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์แล้ว

(๒) มีการจัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารครบถ้วนแล้ว

(๓) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนตามที่กรมที่ดินกำหนด

(๔) มีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลภาพลักษณ์ได้ สามารถสืบค้น ตรวจดูข้อมูลในการจดทะเบียนครั้งก่อนที่ผ่านมา และสามารถตรวจสอบการอายัดที่ดินได้แม้จะอยู่ต่างสำนักงานที่ดิน

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต้องมีราคาประเมินที่ดินประกาศใช้เป็นแบบรายแปลง ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดในเขตจังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ตั้งอยู่

(๖) สำนักงานที่ดินใดมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ (๑) ถึง (๕) แล้ว ให้อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ทั้งนี้ไม่รวมถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศ หรือต้องมีการรังวัด

เมื่อกรมที่ดินประกาศให้สำนักงานที่ดินแห่งใดเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว มีผลทำให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นที่ประกาศเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ได้ด้วย โดยประชาชนต้องยื่นคำขอนัดจดทะเบียนล่วงหน้าผ่านระบบ e-QLands เท่านั้น ซึ่ง e-QLands เป็น Mobile Application ที่พัฒนาขึ้นตามโครงการปรับปรุงประสิทธิภาพการให้บริการประชาชนในการจองคิวยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรังวัดทางอินเทอร์เน็ตผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e – Service) เพื่ออำนวยความสะดวกในการยื่นคำขอนัดวันทำธุรกรรมล่วงหน้า และเป็นช่องทางอิเล็กทรอนิกส์สำหรับบริการประชาชน ตามพระราชบัญญัติการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๖๕

สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ คือ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ และสำนักงานที่ดินนั้นมีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Signature pad) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบสารสนเทศที่ดินของกรมที่ดินได้ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ ดังนี้

(๑) อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว

(๒) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Signature pad) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบสารสนเทศที่ดินได้ เช่น คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) หนังสือสัญญาขาย (ท.ด. ๑๓) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) คำขอ (ท.ด. ๙) เป็นต้น

(๓) สำนักงานที่ดินใดมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ (๑) และ (๒) ให้อธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ทั้งนี้ ก่อนที่อธิบดีจะประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบตามระเบียบนี้ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๔๙ และประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง แนวนโยบายและแนวปฏิบัติในการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๓ และหรือประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

ผลการขับเคลื่อนงานบริการประชาชนในยุคดิจิทัล

กรมที่ดินได้ขับเคลื่อนการใช้ระบบสารสนเทศที่ดิน ภายใต้โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งปัจจุบันมีการประกาศเป็นสำนักที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว โดยเริ่มต้นในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นมา

สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

อธิบดีได้ประกาศให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา จำนวน ๑๗ แห่ง เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์จังหวัดแรกในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ และขยายผลไปยังสำนักงานที่ดินในพื้นที่ต่าง ๆ รวมจำนวน ๓๒ จังหวัด ๒๑๐ แห่ง ดังนี้

32 จังหวัด
210 สำนักงาน

สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

กรุงเทพมหานคร	25 มกราคม 2565	นนทบุรี	9 ตุลาคม 2566	สุรินทร์	4 มีนาคม 2567
อุบลราชธานี	7 กุมภาพันธ์ 2566	สมุทรปราการ	6 พฤศจิกายน 2566	อุทัยธานี	18 มีนาคม 2567
หนองคาย	24 เมษายน 2566	นครนายก	20 พฤศจิกายน 2566	นครสวรรค์	18 มีนาคม 2567
บึงกาฬ	24 เมษายน 2566	นครปฐม	18 ธันวาคม 2566	กาญจนบุรี	29 เมษายน 2567
เชียงใหม่	29 พฤษภาคม 2566	ฉะเชิงเทรา	24 ธันวาคม 2566	ราชบุรี	29 เมษายน 2567
สงขลา	26 มิถุนายน 2566	ตราด	15 มกราคม 2567	กระบี่	13 พฤษภาคม 2567
สิงห์บุรี	17 สิงหาคม 2566	จันทบุรี	15 มกราคม 2567	สุราษฎร์ธานี	13 พฤษภาคม 2567
ขอนแก่น	11 กันยายน 2566	ระยอง	5 กุมภาพันธ์ 2567	พังงา	13 พฤษภาคม 2567
เพชรบุรี	18 กันยายน 2566	ชลบุรี	5 กุมภาพันธ์ 2567	ภูเก็ต	13 พฤษภาคม 2567
ปทุมธานี	2 ตุลาคม 2566	นครราชสีมา	19 กุมภาพันธ์ 2567	สมุทรสาคร	27 พฤษภาคม 2567
		บุรีรัมย์	4 มีนาคม 2567	สมุทรสงคราม	27 พฤษภาคม 2567

ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567

สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

สำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์แล้ว จำนวน ๓๒ จังหวัด ๒๑๐ แห่ง ปัจจุบันได้รับการประกาศให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ จำนวน ๒๐ จังหวัด ๑๓๙ แห่ง ที่สามารถให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ประชาชนเฉพาะหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นประเภทโฉนด โดยการจองคิวนัดหมายผ่าน Application ระบบ e–QLands ตามระเบียบฯ โดยแต่ละแห่งเริ่มให้บริการตามวันที่ประกาศฯ ดังนี้

สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

20 จังหวัด
139 สำนักงาน

กรุงเทพมหานคร	25 มกราคม 2565	นนทบุรี	9 ตุลาคม 2566
อุบลราชธานี	7 กุมภาพันธ์ 2566	สมุทรปราการ	6 พฤศจิกายน 2566
หนองคาย	24 เมษายน 2566	นครนายก	20 พฤศจิกายน 2566
บึงกาฬ	24 เมษายน 2566	นครปฐม	18 ธันวาคม 2566
เชียงใหม่	29 พฤษภาคม 2566	ฉะเชิงเทรา	24 ธันวาคม 2566
สงขลา	26 มิถุนายน 2566	ตราด	15 มกราคม 2567
สิงห์บุรี	17 สิงหาคม 2566	จันทบุรี	15 มกราคม 2567
ขอนแก่น	11 กันยายน 2566	ระยอง	5 กุมภาพันธ์ 2567
เพชรบุรี	18 กันยายน 2566	ชลบุรี	5 กุมภาพันธ์ 2567
ปทุมธานี	2 ตุลาคม 2566	นครราชสีมา	19 กุมภาพันธ์ 2567

ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567

สถิติผู้ใช้บริการสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

ปัจจุบันประชาชนใช้บริการจองคิวยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรังวัดทางอินเทอร์เน็ตผ่านระบบ e–QLands เพื่อนัดวันทำธุรกรรม นับเริ่มจากวันที่ที่แต่ละจังหวัดได้รับการประกาศเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ รวมจำนวน ๒,๕๖๐ ราย ถึงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๗

สถิติผู้ใช้บริการจดทะเบียนต่างสำนักงานแบบออนไลน์

ผู้ใช้บริการทั้งสิ้น 2,560 ราย
(เริ่มตั้งแต่วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565)

กรุงเทพมหานคร	17 กุมภาพันธ์ 2565	1,517	นนทบุรี	29 มกราคม 2567	133
อุบลราชธานี	27 กุมภาพันธ์ 2566	131	สมุทรปราการ	29 มกราคม 2567	67
หนองคาย	13 มิถุนายน 2566	69	นครนายก	13 มีนาคม 2567	10
บึงกาฬ	13 มิถุนายน 2566	31	นครปฐม	13 มีนาคม 2567	26
เชียงใหม่	4 กรกฎาคม 2566	98	ฉะเชิงเทรา	13 มีนาคม 2567	9
สงขลา	26 กรกฎาคม 2566	175	ตราด	3 เมษายน 2567	9
สิงห์บุรี	18 กันยายน 2566	17	จันทบุรี	3 เมษายน 2567	26
ขอนแก่น	9 พฤศจิกายน 2566	99	ระยอง	3 เมษายน 2567	10
เพชรบุรี	29 มกราคม 2567	29	ชลบุรี	3 เมษายน 2567	21
ปทุมธานี	29 มกราคม 2567	62	นครราชสีมา	3 เมษายน 2567	21

ข้อมูล ณ วันที่ 24 พฤษภาคม 2567

กรมที่ดินได้เผยแพร่และประชาสัมพันธ์อินโฟกราฟิกส์ (Infographics) การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานแบบออนไลน์ในช่องทางสื่อสังคมออนไลน์ เพื่อเป็นทางเลือกในการเข้าถึงบริการของกรมที่ดินได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และไม่ต้องเดินทางไกล ดังนี้

ก้าวต่อไปกับงานบริการประชาชนของกรมที่ดินในยุคดิจิทัล

เป้าหมายต่อไปของการพัฒนางานบริการประชาชนในยุคดิจิทัลของกรมที่ดิน คือ การยกระดับงานบริการในสำนักงานที่ดินเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ ซึ่งถือเป็นจุดเปลี่ยนครั้งสำคัญของกรมที่ดิน จากการทำธุรกรรมบนกระดาษเปลี่ยนเป็นดำเนินการบนข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ กล่าวคือ ทั้งเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินและประชาชนลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของระบบสารสนเทศที่ดินตาม “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔” เพื่อปรับเปลี่ยนกรมที่ดินให้เป็นองค์กรดิจิทัล ด้วยการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารงานให้มีความยืดหยุ่น คล่องตัว ตอบสนองความต้องการของประชาชนและผู้ขอรับบริการ ดังนั้น เตรียมพบงานบริการก้าวต่อไปด้วยระบบบริการแบบเบ็ดเสร็จทางอิเล็กทรอนิกส์ (e – Service) ที่ทันสมัย โปร่งใส และปลอดภัย ในเร็ว ๆ นี้

เอกสารอ้างอิง

แผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๖ – ๒๕๗๐

แผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๗ – ๒๕๗๐

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔

หนังสือเวียน มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๒๒๙ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๔ เรื่อง โครงการปรับปรุงประสิทธิภาพการให้บริการประชาชนในการจองคิวยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการรังวัดทางอินเทอร์เน็ต (e–QLands)

●○●○●○●

การจัดสร้างหมุดตรวจสอบ RTK Network ในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐

โดย นายรุ่งโรจน์ เจริญยศ วิศวกรรังวัดชำนาญการ
นายณัฐวุฒิ ลิ้มนราภิรมย์ วิศวกรรังวัดปฏิบัติการ
สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

● บทนำ

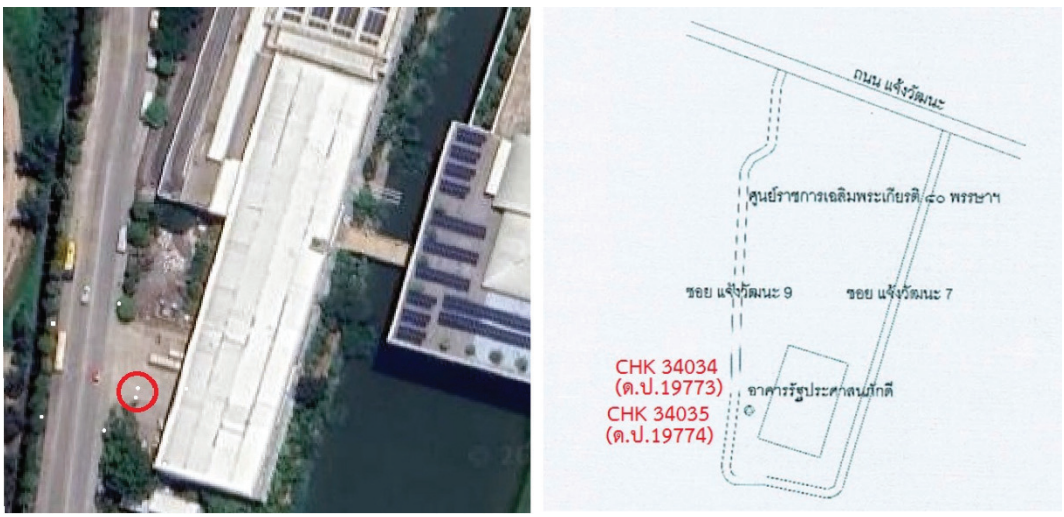
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้วางแนวปฏิบัติให้สำนักงานที่ดินดำเนินการตรวจสอบเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมสำหรับสถานีจร (Rover) ที่ใช้ในการรังวัด อย่างน้อย ๒ ปีต่อครั้ง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมที่ดินกำหนด

ในส่วนของสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด ได้มีการนำเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมมาใช้ในการปฏิบัติงานรังวัดทำแผนที่ เพื่อสนับสนุนงานโครงการตามภารกิจของส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ จึงได้มีนโยบายให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเครื่องมือรังวัดดังกล่าว โดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการตามมาตรฐานของสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ยังไม่เคยมีการจัดสร้างหมุดตรวจสอบ RTK Network ทำให้ในทางปฏิบัติ เจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดจำเป็นต้องขนย้ายเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมในความรับผิดชอบ ไปดำเนินการตรวจสอบเครื่องมือโดยใช้หมุดตรวจสอบ ณ อาคารรังวัดและทำแผนที่ ทำให้เกิดความไม่สะดวก และสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

ดังนั้น เพื่อให้สามารถดำเนินการตรวจสอบเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดจึงได้จัดสร้างหมุดตรวจสอบ RTK Network ไว้ในบริเวณพื้นที่ลานจอดรถหน้าฝ่ายตรวจสอบและซ่อมแซม กองพัสดุ กรมที่ดิน ฝั่งอาคารจอดรถด้านทิศตะวันตก อาคารรัฐประศาสนภักดี (อาคาร B) ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในภาคผนวก ก. ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. ๒๕๖๒

● การจัดสร้างหมุดตรวจสอบ RTK Network

(๑) **สถานที่จัดสร้าง** สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดได้เลือกพื้นที่บริเวณลานจอดรถหน้าฝ่ายตรวจสอบและซ่อมแซม กองพัสดุ กรมที่ดิน ฝั่งอาคารจอดรถด้านทิศตะวันตกของอาคารรัฐประศาสนภักดี เพื่อจัดสร้างหมุดตรวจสอบ RTK Network เนื่องจากเป็นพื้นที่เปิดโล่ง เหมาะสำหรับการรับสัญญาณดาวเทียม และเป็นพื้นผิวคอนกรีตที่สามารถฝังหมุดทองเหลืองได้อย่างมั่นคงถาวร



ภาพที่ ๑ แสดงตำแหน่งพื้นที่สำหรับสร้างหมุดตรวจสอบ RTK Network

(๒) **รูปแบบหมุดตรวจสอบ** สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดได้ทำการฝังหัวหมุดทองเหลือง (ด.ป.) เสมอกับผิวคอนกรีต จำนวน ๒ หมุด ได้แก่ หมุด ด.ป. ๑๙๗๗๓ และหมุด ด.ป. ๑๙๗๗๔

ภาพที่ ๒ แสดงหมุดทองเหลือง (ด.ป.) ที่ใช้ในการสร้างเป็นหมุดตรวจสอบ RTK Network

(๓) **เครื่องมือที่ใช้รังวัดหมุดตรวจสอบ** ได้ดำเนินการรังวัดเพื่อหาค่าพิกัดหมุดตรวจสอบ โดยใช้เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมสำหรับสถานีจร (Rover) พร้อมเครื่องควบคุม จำนวน ๒ ยี่ห้อ ได้แก่

(๓.๑) เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมสำหรับสถานีจร (Rover) ยี่ห้อ CHC รุ่น i-๘๐ พร้อมเครื่องควบคุม รุ่น HCE ๓๒๐

(๓.๒) เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมสำหรับสถานีจร (Rover) ยี่ห้อ Tersus รุ่น Oscar พร้อมเครื่องควบคุม รุ่น TC ๕๐

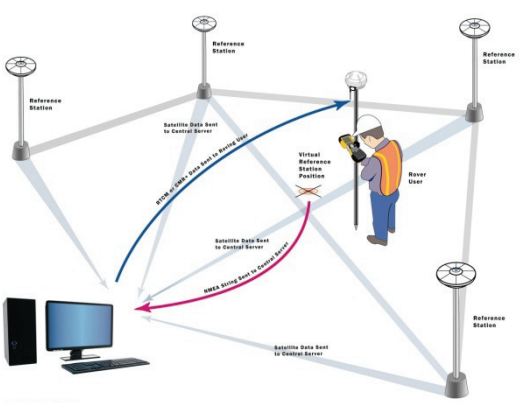
ภาพที่ ๓
เครื่องรับสัญญาณดาวเทียม ยี่ห้อ CHC รุ่น i-๘๐

ภาพที่ ๔
เครื่องรับสัญญาณดาวเทียม ยี่ห้อ Tersus รุ่น Oscar

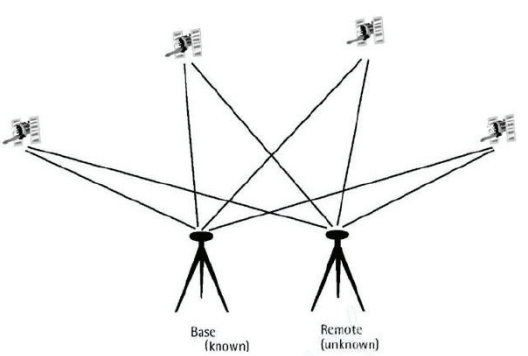
(๔) **รูปแบบวิธีการรังวัดหมุดตรวจสอบ** ในการรังวัดเพื่อหาค่าพิกัดหมุดตรวจสอบ ได้ทำการรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมเป็น ๒ รูปแบบ เพื่อนำผลการรังวัดมาเปรียบเทียบกัน ได้แก่

(๔.๑) การรังวัดโดยใช้ระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ตามข้อกำหนดในภาคผนวก ก. ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. ๒๕๖๒

(๔.๒) การรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมแบบสถิตอย่างเร็ว (Rapid Static)



ภาพที่ ๕ การรังวัดโดยใช้ระบบ RTK GNSS Network



ภาพที่ ๖ การรังวัดแบบ Rapid Static

(๕) **ผลการคำนวณค่าพิกัดหมุดตรวจสอบ** กองเทคโนโลยีทำแผนที่ได้ดำเนินการคำนวณค่าพิกัดของหมุดตรวจสอบที่ได้จากการใช้เครื่องรับสัญญาณดาวเทียม จำนวน ๒ ยี่ห้อ ทำการรังวัดเป็น ๒ รูปแบบ ปรากฏได้ค่าความแตกต่างของค่าพิกัดอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งทางราบไม่เกิน ๔ เซนติเมตร จึงรับรองให้ใช้ในราชการของกรมที่ดิน

ค่าพิกัดหมุดตรวจสอบ RTK Network บริเวณลานจอดรถหน้ากองพัสดุ กรมที่ดิน ฝั่งทิศตะวันตก ของอาคารรัฐประศาสนภักดี (อาคาร B) ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ
Projection : UTM Zone 47 N | Datum : INDIAN 1975

ลำดับ	ชื่อหมุด	ด.ป.	North	East	Ortho_Height	จังหวัด	ระวาง
1	CHK34034	19773	1534720.277	669207.7562	1.989	กรุงเทพมหานคร	5136 II 6834
2	CHK34035	19774	1534717.317	669207.102	1.969	กรุงเทพมหานคร	5136 II 6834

ภาพที่ ๗ แสดงค่าพิกัดหมุดตรวจสอบ RTK Network ที่ประกาศใช้ในราชการของกรมที่ดิน

● บทส่งท้าย

การจัดสร้างหมุดตรวจสอบ RTK Network ในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ จะช่วยให้การดำเนินการตรวจสอบเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมของสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด รวมถึงหน่วยงานอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์ราชการฯ เป็นไปอย่างสะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ สามารถสนองตอบนโยบายของกรมที่ดินในการตรวจสอบเครื่องมือรังวัดให้มีความละเอียดถูกต้องตามมาตรฐานที่กำหนด รวมทั้งสนับสนุนการยกระดับการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศและหน่วยงานด้านรังวัดของกรมที่ดิน

รายละเอียดหมุดหลักฐานแผนที่ถาวร กรมที่ดิน

ชื่อหมุด ..CHK34034 (ด.ป.19773).. ประเภทหมุด ☐ สามเหลี่ยมชั้นที่ 1 ☐ วงรอบชั้นที่ 1 ☐ DOPPLER ☐ G.P.S. ☑GNSS

บ้าน ....ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา อาคาร B.... แขวง .....ทุ่งสองห้อง.... เขต .....เขตหลักสี่..... จังหวัด ....กรุงเทพมหานคร....

แผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน 1 : 50,000 ลำดับชุด L 7017 หมายเลขแผ่น .....5136 I 6834.....

ค่าพิกัดภูมิศาสตร์ (WGS DATUM 1984)		ค่าพิกัดฉาก (INDIAN DATUM 1975) UTM โซน 47	
LAT 13°52′48.50862″ N.		N. 1534720.277 ม.	ความสูง 1.989 ม.
LONG 100°33′46.12218″ E.		E. 669207.756 ม.	จากระดับน้ำทะเลปานกลาง

แสดงที่ตั้งของหมุด

น

หมุด ด.ป.19773 ฝังอยู่บริเวณลานจอดรถหน้ากองพัสดุ ฝั่งทิศตะวันตก ของอาคารรัฐประศาสนภักดี (อาคาร B) ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

การเข้าถึงหมุด

ผู้สร้างหมุด นาย ณัฐวุฒิ ลิ้มนราภิรมย์ วันที่ 7 / กันยายน / 2566 ผู้ตรวจ ....นาย อนุมัติ หวังสมัด..... วันที่ ..8.. / ...กันยายน... / ..2566..

กองเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน

ภาพ รายละเอียดหมุดหลักฐานแผนที่ถาวร กรมที่ดิน ด.ป. ๑๙๗๗๓

รายละเอียดหมุดหลักฐานแผนที่ถาวร กรมที่ดิน

ชื่อหมุด ..CHK34035 (ด.ป.19774).. ประเภทหมุด ☐ สามเหลี่ยมชั้นที่ 1 ☐ วงรอบชั้นที่ 1 ☐ DOPPLER ☐ G.P.S. ☑GNSS

บ้าน ....ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา อาคาร B.... แขวง .....ทุ่งสองห้อง.... เขต .....เขตหลักสี่..... จังหวัด ....กรุงเทพมหานคร....

แผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน 1 : 50,000 ลำดับชุด L 7017 หมายเลขแผ่น .....5136 I 6834.....

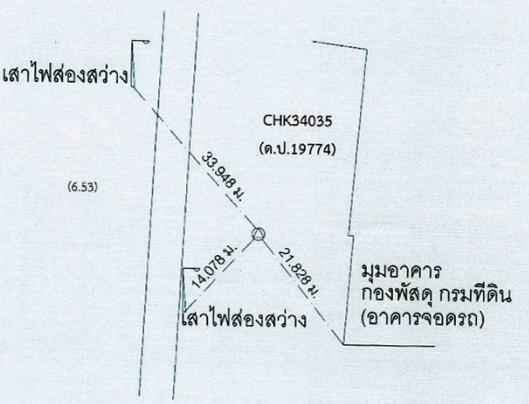
ค่าพิกัดภูมิศาสตร์ (WGS DATUM 1984)	ค่าพิกัดฉาก (INDIAN DATUM 1975) UTM โซน 47	
LAT 13°52′48.41245″ N. LONG 100°33′46.09974″ E.	N. 1534717.317 ม. E. 669207.102 ม.	ความสูง 1.969 ม. จากระดับน้ำทะเลปานกลาง

แสดงที่ตั้งของหมุด

น

หมุด ด.ป.19774 ฝังอยู่บริเวณลานจอดรถหน้ากองพัสดุ ฝั่งทิศตะวันตก ของอาคารรัฐประศาสนภักดี (อาคาร B) ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

การเข้าถึงหมุด



ผู้สร้างหมุด นาย ณัฐวุฒิ ลิ้มนราภิรมย์ วันที่ 7 / กันยายน / 2566 ผู้ตรวจ ....นาย อนุมัติ หวังสมัด..... วันที่ ..8.. / ...กันยายน... / ..2566..

กองเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน

ภาพ รายละเอียดหมุดหลักฐานแผนที่ถาวร กรมที่ดิน ด.ป. ๑๙๗๗๔

บรรณานุกรม

● สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด. (๒๕๖๖). รายงานผลการสร้างหมุดตรวจสอบ RTK NETWORK ในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ. สืบค้นเมื่อ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๗, จาก https://www.dol.go.th/survey/Documents/รายงานการสร้างหมุดตรวจสอบRTKNetwork-สมส Final.pdf

●○●○●○●

คนเก่ง...มีมาก
แต่ที่ หายาก
คือ...คนดี
พุทธทาส อินทปัญโญ

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกทับทางสาธารณประโยชน์

นางสาววรรณี เกตุดี นิติกรชำนาญการ
นางสาวจำเนียร อ่อนสระน้อย
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ มูลเหตุแห่งการฟ้องคดีนี้สืบเนื่องเมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลรางบัว อำเภอจอมบึง จังหวัดราชบุรี จำนวน ๔ แปลง ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ เป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดและได้มีการออกโฉนดที่ดินเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๐๙๐ และ ๒๕๐๙๒ ตำบลรางบัว อำเภอจอมบึง จังหวัดราชบุรี ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๐๙๒ ที่ออกให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินทับทางสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๕

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามศาลปกครองชั้นต้นเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๐๙๒ ตำบลรางบัว อำเภอจอมบึง จังหวัดราชบุรี ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ เฉพาะส่วนที่ออกทับทางสาธารณประโยชน์ซึ่งมีความกว้าง ๘ เมตร รวมเนื้อที่ ๒ ไร่ ๒ ตารางวา โดยวินิจฉัยว่า ทางพิพาทขนาดความกว้าง ๘ เมตร เนื้อที่ ๒ ไร่ ๒ ตารางวา ที่อยู่ในเขตที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๐๙๒ เป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงเป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับข้อ ๑๔ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๐๙๒ ตำบลรางบัว อำเภอจอมบึง จังหวัดราชบุรี ให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ทับทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๕๘๖/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๖๗/๒๕๖๗)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ไม่ปฏิบัติตามระเบียบกฎหมายที่กำหนดในการออกโฉนดที่ดิน	ควรศึกษาระเบียบกฎหมายให้ละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงาน

●○●○●○●

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการขอให้เพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

ว่าที่ ร.ต.หญิง วัลยาภรณ์ รังสิมากุล นิติกรปฏิบัติการ
นางสาวจำเนียร อ่อนสระน้อย
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

เดิมผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๖๙๗ และ ๑๓๗๐ ตำบลนาพู่ อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี ซึ่งเป็นที่ดินแปลงข้างเคียงด้านทิศตะวันออกของที่ดินสาธารณประโยชน์ตามหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แปลงหลุมหิน เลขที่ อด ๐๓๙๖ หมู่ที่ ๑ ตำบลนาพู่ อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้แบ่งขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๖๙๗ บางส่วนให้กับบุคคลอื่น ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๔๗๘ ตำบลนาพู่ อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี สำหรับที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๓๗๐ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินออกเป็น ๔ แปลง และแบ่งขายให้กับบุคคลอื่น ส่วนที่ดินคงเหลือจากการแบ่งขาย ผู้ฟ้องคดีได้นำมาออกเป็นโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๓๔๗๖ ตำบลนาพู่ อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี ต่อมานายอำเภอเพ็ญได้ยื่นคำขอรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ตามหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แปลงหลุมหิน เลขที่ อด ๐๓๙๖ ช่างรังวัดได้ออกไปทำการรังวัดเมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๐ ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นที่ดินข้างเคียงด้านทิศตะวันออกไม่ได้ไปร่วมระวังชี้แนวเขต แต่ได้ยื่นคัดค้านการรังวัด เนื่องจากผู้ฟ้องคดีเห็นว่ามีการรังวัดที่สาธารณประโยชน์รุกล้ำแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี ประกอบกับมีผู้ซื้อที่ดิน น.ส. ๓ ก. จากผู้ฟ้องคดี จำนวน ๔ ราย ได้ยื่นฟ้องผู้ฟ้องคดี เป็นคดีแพ่งต่อศาลแขวงอุดรธานี เป็นคดีหมายเลขดำที่ ๔๘๒/๒๕๕๓ เพื่อเรียกค่าเสียหายจากการซื้อที่ดินจากผู้ฟ้องคดี เนื่องจากผลการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ครั้งดังกล่าวพบว่าเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตที่ดิน น.ส.ล. แปลงหลุมหิน เลขที่ อด ๐๓๙๖ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การกระทำของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย จึงนำคดีมาฟ้อง เพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แปลงหลุมหิน เลขที่ อด ๐๓๙๖ หมู่ที่ ๑ ตำบลนาพู่ อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี เฉพาะส่วนที่ทับแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี โดยศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณาเนื่องจากยื่นฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดี ต่อมาศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งกลับคำสั่งศาลปกครองชั้นต้นเป็นให้รับคำฟ้องไว้พิจารณา

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามศาลปกครองชั้นต้นที่มีคำพิพากษาให้ยกฟ้อง โดยวินิจฉัยว่าเมื่อครั้งการดำเนินการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แปลงหลุมหิน (น.ส.ล.) เลขที่ อด ๐๓๙๖ หมู่ที่ ๑ ตำบลนาพู่ อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี เมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๓๖ เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตครบทุกด้าน มิได้มีการรุกล้ำแนวเขตที่ดินข้างเคียงและไม่มีการคัดค้าน รวมทั้งผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่ข้างเคียงด้านทิศตะวันออก ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๖๙๗ และ ๑๓๗๐ ตำบลนาพู่ อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี ในขณะนั้น ได้ให้ถ้อยคำรับรองไว้ตามบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ว่าการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แปลงหลุมหิน มิได้รุกล้ำที่ดินของผู้ฟ้องคดีและผู้ฟ้องคดีมิได้รุกล้ำเข้าไปในที่สาธารณประโยชน์ การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แปลงหลุมหิน เลขที่ อด ๐๓๙๖ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๓๙ จึงเป็นการดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมาย ส่วนการรังวัดสอบเขตที่ น.ส.ล. ดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๐ ที่ผู้ฟ้องคดีไม่ได้ไประวังชี้แนวเขตและได้คัดค้านการรังวัด

ดังกล่าว ผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏตามผลการรังวัดพบว่าได้เนื้อที่เท่าเดิม และเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่ ไม่ทับที่ดินแปลงข้างเคียง ประกอบกับผู้ปกครองท้องที่และผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้นำชี้และรับรองแนวเขตที่ดินแล้ว จึงเชื่อถือได้ว่าที่ดิน น.ส.ล. อยู่ในบริเวณแนวเขตหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงตามหลักฐานเดิม การรังวัดสอบเขตที่ น.ส.ล. จึงมิได้รุกล้ำที่ดินของผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๓๓๖/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๖๔/๒๕๖๖)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
การดำเนินการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เป็นไปตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนและถูกต้อง รวมถึงการจัดทำบันทึกถ้อยคำของเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ไว้อย่างครบถ้วน เป็นหลักฐานสำคัญที่เป็นประโยชน์ต่อการนำมาใช้พิสูจน์ข้อเท็จจริงและต่อสู้คดี	๑. ควรปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ควรปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบและความระมัดระวังในการออกเอกสารสิทธิ ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เรื่อง การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงตามสภาพความเป็นจริง

นางสาวอชิรญาณ์ วงศ์สุวรรณ นิติกรปฏิบัติการ
นางสาวอารีย์วรรณ ลาภภูวนารถ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีได้ซื้อโฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จากธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม ๓ ประเภท ได้แก่ ๑) อาคารสำนักงานขนาด ๔๓๒ ตารางเมตร ๒) อาคารโรงงานอุตสาหกรรมขนาด ๖,๔๘๐ ตารางเมตร และ ๓) อาคารบ้านพักอาศัยชั้นเดียวขนาด ๗๒ ตารางเมตร แต่เนื่องจากอาคารปลูกสร้างบางรายการอยู่ในสภาพที่ไม่สามารถใช้งานได้ และบางรายการมีสภาพไม่สมบูรณ์ ทำให้ไม่อาจกำหนดราคาประเมินตามบัญชีกำหนดทุนทรัพย์ได้ สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา จึงได้ขอให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ฉะเชิงเทรา พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ใหม่ ต่อมาสำนักงานธนารักษ์ได้มีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาว่ากรณีไม่ใช่สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างไม่เสร็จตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดไว้ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๔ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนฯ จึงต้องคำนวณราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศใช้อยู่ในขณะที่ทำรายการจดทะเบียนแล้วหักด้วยค่าเสื่อมตามจำนวนปีของสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ตามหนังสือของสำนักงานธนารักษ์ แต่ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วย เพราะสิ่งปลูกสร้างเป็นเพียงอาคารโครงเหล็กเนื้อที่ ๒,๑๖๐ ตารางเมตร ไม่มีผนังทั้งสี่ด้าน มีสภาพทรุดโทรมมาก ไม่มีอาคารสำนักงาน ไม่มีบ้านพักอาศัย จึงได้อุทธรณ์คำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ต่อมา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา ในฐานะผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาแล้วเห็นว่าการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ชอบแล้ว ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ดังนี้ (๑) ยกเลิกการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง (๒) ยกเลิกคำสั่งอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และ (๓) ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างใหม่ตามความเป็นจริง

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า แม้เจ้าพนักงานที่ดินทำการประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างพิพาทตามอำนาจหน้าที่และตามหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กฎหมายกำหนด แต่เมื่อสภาพของสิ่งปลูกสร้างพิพาทในขณะที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๔ สิ่งปลูกสร้างพิพาทมีเพียงโครงเหล็กมุงหลังคาเมทัลชีทมีความยาว ๕๔ เมตร ไม่มีผนังล้อมรอบทั้งสี่ด้าน พื้นทรุดตัวทั้งหมด และมีพื้นที่เพียง ๒,๑๖๐ ตารางเมตร สภาพของสิ่งปลูกสร้างพิพาททรุดโทรมไม่เหลือลักษณะเป็นโรงงานอุตสาหกรรม การที่เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาว่าสิ่งปลูกสร้างพิพาทเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ผนังก่ออิฐฉาบปูน มีพื้นที่ ๖,๔๘๐ ตารางเมตร โดยอ้างอิงสภาพเดิมของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามข้อมูลที่เคยมีการจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ ซึ่งไม่ตรงกับสภาพความเป็นจริงในขณะที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๔ อย่างชัดแจ้ง อีกทั้งยังเป็นที่เห็นได้อย่างชัดเจนว่า สิ่งปลูกสร้างพิพาทไม่ได้มีลักษณะคงเหลือเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก ที่จะกำหนดประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (พ.ศ. ๒๕๕๑ – ๒๕๕๔) แล้ว รวมทั้งขนาดของพื้นที่ตามสภาพความเป็นจริงก็ไม่ตรงกับขนาดพื้นที่ที่เจ้าพนักงานที่ดินทำการประเมิน กรณีจึงเป็นการประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยรับฟังข้อเท็จจริงที่ผิดพลาดหรือไม่ถูกต้องตามสภาพความเป็นจริงในขณะจดทะเบียน การที่เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของผู้ฟ้องคดีตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น จึงย่อมไม่เป็นธรรมต่อผู้ฟ้องคดี จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างพิพาทเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๔ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

พิพากษาแก้คำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้นเพิกถอนการประเมินราคาเฉพาะสิ่งปลูกสร้างของพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๔ และการพิจารณาอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น ซึ่งได้ตั้งข้อสังเกตให้เจ้าหน้าที่แก้ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างใหม่ตามสภาพจริง

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๓๐๘/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๘๒๑/๒๕๖๖)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงตามสภาพความเป็นจริง	ในการใช้ดุลพินิจประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างนอกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการภายใต้อำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามระเบียบกฎหมายแล้ว ต้องประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพความเป็นจริงประกอบด้วย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๓๖๒๙

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง คำแนะนำในการปฏิบัติงานของช่างรังวัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๐๖๓๐๗ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๒/ว ๔๔๐๔ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายการตรวจสอบการปฏิบัติงานรังวัดและคำแนะนำการปฏิบัติของช่างรังวัดในงานรังวัดประเภทสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน จำนวน ๖ ฉบับ
๒. รายการตรวจสอบการปฏิบัติงานรังวัดและคำแนะนำการปฏิบัติของช่างรังวัดในงานรังวัดประเภทออกโฉนดที่ดิน จำนวน ๖ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินให้ผู้บังคับบัญชาแนะนำสอนงานและฝึกปฏิบัติงานรังวัดสำหรับช่างรังวัดบรรจุใหม่หรือไม่มีประสบการณ์ด้านการรังวัดเฉพาะราย และหนังสือที่อ้างถึง ๒. กรมที่ดินได้จัดทำคำแนะนำการปฏิบัติงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน สำหรับช่างรังวัดใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน นั้น

กรมที่ดินยังได้รับรายงานปัญหาข้อร้องเรียนมาให้บริการประชาชนที่เกิดจากการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะช่างรังวัดใหม่ ปฏิบัติงานได้ไม่ครบถ้วน หรือไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขทั้งในงานภาคสนามและงานเอกสารทำให้เกิดความล่าช้าไม่เป็นไปตามมาตรฐานงานและระยะเวลา กรมที่ดินจึงได้จัดทำรายการตรวจสอบการปฏิบัติงานรังวัดและคำแนะนำการปฏิบัติของช่างรังวัดในงานรังวัดประเภทสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน และประเภทออกโฉนดที่ดิน ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งในจังหวัดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานปฏิบัติให้ครบถ้วนทุกขั้นตอน เพื่อการให้บริการประชาชนในงานด้านรังวัดเป็นไปด้วยความถูกต้อง ครบถ้วน สะดวก รวดเร็ว ได้มาตรฐานในทุกเดือน ตามนโยบายของกรมที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกรุณาแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พรพจน์ เพ็ญพาส**
(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย รักษาการในตำแหน่ง
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๘๒
โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๙๓
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ survey@dol.go.th

รายการตรวจสอบการปฏิบัติงานรังวัด

ประเภทงาน..สอบ/แบ่ง/รวม.....รายชื่อช่างรังวัด.....วันนัดรังวัด.....ร.ว. ๑๒ เลขที่.....

๑. กระบวนการก่อนออกทำการรังวัด

- ☐ รับเรื่องรังวัดนำลงสมุดประจำตัวช่าง (ร.ว. ๗๑) และตรวจสอบใบเสร็จเงินมัดจำรังวัด
- ☐ ตรวจสอบ/จัดเตรียมข้อมูลหลักฐานแผนที่ทุกประเภท
- ☐ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของหนังสือแจ้งข้างเคียง (ท.ด. ๓๘) และใบตอบรับไปรษณีย์ (บัตรเหลือง)
- ☐ จัดเตรียมเอกสาร/แบบพิมพ์ที่ต้องใช้ในการรังวัด
- ☐ ประสานติดต่อผู้ขอรังวัดและผู้ปกครองท้องที่เพื่อนัดหมายหรือสอบถามข้อมูล
- ☐ จัดเตรียมเครื่องมืออุปกรณ์และหลักเขตที่ต้องใช้ในการรังวัด

๒. กระบวนการในวันทำการรังวัด

- ☐ แนะนำตัวกับผู้ขอและข้างเคียงเพื่อแสดงตนและสอบถามความประสงค์ก่อนเริ่มทำการรังวัด
- ☐ ตรวจหลักเขตตามที่ผู้ขอและข้างเคียงนำรังวัดกับหลักฐานแผนที่เดิมหรือระวางแผนที่ (ถ้ามี)
- ☐ ตรวจสอบและบันทึกสภาพที่ดิน สิ่งปลูกสร้างรวมถึงการทำประโยชน์ในที่ดิน
- ☐ สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ ข้างเคียงและผู้ปกครองท้องที่ก่อนให้ลงนามในแบบพิมพ์
- ☐ ทำการจำลองรูปแผนที่ของแปลงที่ดิน (เชนสนาม) เพื่อใช้ประกอบในการรังวัด
- ☐ ทำการวางคู่หมุดหลักฐานแผนที่และรับสัญญาณดาวเทียม (RTK) เพื่อโยงยึดหลักเขตที่ดิน
- ☐ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสาร อุปกรณ์ เครื่องมือและข้อมูลรังวัด ก่อนกลับจากพื้นที่รังวัด

๓. กระบวนการภายหลังจากทำการรังวัดในพื้นที่

- ☐ ทำการคำนวณลงที่หมายแผนที่ (ขึ้นต้นร่าง) และนำรูปแปลงแผนที่ตามผลการรังวัดลงที่หมายในระวางแผนที่
- ☐ ทำหนังสือสอบถาม/แจ้งข้างเคียงหรือปิดหนังสือกรณีข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบ
- ☐ รวบรวมเอกสารและเขียนเรื่องรังวัด
- ☐ จัดทำรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก.) และจัดทำแบบขออนุมัติเบิกจ่ายเงินมัดจำรังวัด (บ.กง. ๑)
- ☐ จัดเรียงเรื่องรังวัดส่งตรวจสอบ

คำแนะนำการปฏิบัติของช่างรังวัดในงานรังวัดประเภทสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน

๑. กระบวนการก่อนออกทำการรังวัด

๑.๑ รับเรื่องรังวัดจากเจ้าหน้าที่ธุรการฝ่ายรังวัด ให้ช่างลงชื่อรับเรื่องในบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. ๑๒)

๑.๒ นำเรื่องรังวัดลงสมุดคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. ๗๑)

๑.๓ ตรวจสอบใบเสร็จรับเงินมัดจำรังวัดว่าผู้ขอได้วางเงินมัดจำรังวัดไว้ครบถ้วนถูกต้องหรือไม่

๑.๔ ตรวจสอบรายละเอียดข้อมูลของที่ดินแปลงที่ต้องรังวัด ดังนี้

๑) ตำแหน่งของที่ดินซึ่งระบุในระวางแผนที่

๒) จำลองข้อมูลระวางแผนที่ทุกแผ่นที่เกี่ยวข้องในบริเวณที่ขอรังวัด

๓) ตรวจค้นและคัดถ่ายข้อมูลหลักฐานแผนที่ (ต้นร่าง) ของที่ดินแปลงที่ขอรังวัดและของที่ดินแปลงข้างเคียงโดยรอบ

๔) จำลองแผนที่รูปแปลงที่ดิน (หลักเขต, ระยะรอบแปลง) โดยประมาณของที่ดินที่ขอรังวัด

๕) ตรวจสอบตำแหน่งของที่ดินโดยประมาณเปรียบเทียบกับข้อมูลแผนที่ดินของรัฐทุกประเภทที่อยู่ในบริเวณนี้

๖) ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของหนังสือแจ้งข้างเคียงโดยรอบ (ท.ด. ๓๘) และนำใบตอบรับ (ใบเหลือง) มาแนบประกอบในเรื่องรังวัด (ตรวจสอบผู้รับหมายว่า ครบถ้วน ถูกต้อง หรือไม่)

๗) ตรวจสอบข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียมในบริเวณที่ขอรังวัดล่วงหน้าว่ามีคู่หมุดดาวเทียม (RTK) ได้สร้างไว้แล้วในบริเวณนั้น หรือไม่

๑.๕ จัดเตรียมเอกสารแบบพิมพ์ที่ต้องใช้ในการรังวัดให้ครบถ้วน

๑) ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔)

๒) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไม่สมยอมแนวเขต

๓) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ข้างเคียงไม่มานำชี้เขต

๔) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ปักหลักเขต

๕) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ผู้ปกครองท้องที่, ผู้แทนองค์การปกครองท้องถิ่น รับรองเขตที่สาธารณะ, เปลี่ยนเขตปกครอง (ถ้ามี)

๖) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ที่มีการครอบครอง

๗) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ข้างเคียงรับรองเขตแทนผู้วายชนม์

๘) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖)

๙) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) แก้คำขอ (ถ้ามี)

๑.๖ ประสานติดต่อกับผู้ขอรังวัดเพื่อหาข้อมูลก่อนถึงวันนัดหมายออกทำการรังวัด

๑) สอบถามเพื่อยืนยันจุดนัดหมาย และเส้นทางการเดินทางที่สะดวกปลอดภัย

๒) สอบถามข้อมูลสภาพพื้นที่รังวัดและแจ้งให้ผู้ขอถากถางแนวเขตล่วงหน้า

๓) แจ้งผู้ขอนัดหมาย ผู้ปกครองท้องที่, เจ้าของที่ดินข้างเคียง, พยานผู้เกี่ยวข้อง, เพื่อเตรียมให้ถ้อยคำในวันนัดรังวัด เพื่อป้องกันการหลงลืม

๔) แจ้งผู้ขอให้เตรียมจัดทำหนังสือมอบอำนาจ (ล่วงหน้า) กรณีมีผู้ขอรังวัดหลายคนแต่ไม่สามารถมาร่วมนำรังวัดได้ครบทุกคนในวันที่นัดหมาย

๑.๗ ประสานข้อมูลกับผู้ปกครองท้องที่หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อนัดหมายและแจ้งให้เตรียมหนังสือมอบอำนาจจากหน่วยงาน (ถ้ามี)

๑.๘ เตรียมเครื่องมือที่ต้องใช้ในการรังวัด

๑) กล้องสำรวจ

๒) เครื่องรับสัญญาณดาวเทียม

๓) เทปวัดระยะ

๔) หลักเขตที่ดิน, หมุดหลักฐานแผนที่

๕) อุปกรณ์ ขุดค้นหลักเขตที่ดิน และถากถางนั้น

๖) อุปกรณ์ การรังวัด

๗) อุปกรณ์ เครื่องเขียน และการคำนวณ

๘) นัดหมาย รถยนต์จ้างเหมา และคนงานรังวัด

๒. กระบวนการในวันทำการรังวัด

๒.๑ วางแผนการเดินทางให้ถึงที่ทำการรังวัดหรือจุดที่นัดหมายล่วงหน้าก่อนเวลานัดหมายเล็กน้อย

๒.๒ ตรวจสอบ อุปกรณ์ เครื่องมือรังวัด หลักเขตและเอกสารให้ครบก่อนออกเดินทางโดยต้องนำเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม ไปตรวจสอบความคลาดเคลื่อนที่จุดตรวจสอบก่อนออกรังวัดทุกวัน

๒.๓ เมื่อเดินทางถึงจุดนัดหมายหรือพื้นที่ทำการรังวัดช่างรังวัดจะต้องแนะนำตัว ต่อผู้ขอรังวัดและข้างเคียงเพื่อแสดงตนและสอบถามความประสงค์ของผู้ขอให้ชัดเจน ก่อนที่จะสอบถามข้อมูลของตำแหน่งหลักเขตที่ดินเดิม (ถ้ามี) เพื่อใช้ประกอบในการวางแผน เริ่มต้นทำการรังวัด

๒.๔ เริ่มทำการรังวัดโดยให้ผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงทำการปักหลักเขตที่ดินไปตามตำแหน่งของมุมเขต ซึ่งตนได้ครอบครองและทำประโยชน์หรือตามจุดที่ต้องการแบ่งแยก

๒.๕ ช่างผู้ทำการรังวัดต้องทำการตรวจสอบตำแหน่งและขอบเขต (ระยะ) ของแปลงที่ดินโดยรอบ (ทุกด้าน) และหลักเขตที่ดินทุกมุมเขตว่าตำแหน่งที่ได้นำปักไว้นั้น ตรงตามหลักฐานแผนที่เดิมหรือไม่ (ถ้ามี) หากไม่ตรงให้แจ้งผู้ขอรังวัดและข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องทราบ เพื่อให้ทำความตกลงกัน และช่างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานหากจุดที่ตกลงกันนั้น ไม่ตรงตามหลักฐานแผนที่เดิม

๒.๖ ให้ช่างผู้ทำการรังวัดเดินสำรวจตรวจสอบสภาพที่ดินการทำประโยชน์รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) เพื่อประกอบการสอบสวน และบันทึกข้อเท็จจริงซึ่งเป็นกระบวนการที่สำคัญประกอบการเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถแบ่งแยกที่ดินได้หรือไม่

๒.๗ เมื่อผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้นำปักหลักเขตที่ดินหรือตกลงแนวเขตด้านใดแล้วเสร็จให้ช่างผู้รังวัดขอให้ข้างเคียงด้านนั้น ลงนามรับรองแนวเขตในแบบพิมพ์ (ท.ด. ๓๔), และบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไม่สมยอม โดยให้บันทึกข้อมูลแสดงรายละเอียดของสภาพที่ดินว่ามีสิ่งใดเป็นแนวเขตการครอบครองระหว่างกัน หรือบันทึกแจ้งผู้ขอและข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้อง กรณีผลการตรวจสอบการปักหลักเขตไม่ตรงตามหลักฐานแผนที่เดิม (ถ้ามี)

๒.๘ สำหรับข้างเคียงด้านที่จดกับที่ดินของรัฐ ทั้งที่ดินสาธารณประโยชน์ ที่ดินราชพัสดุ เขตป่าไม้ ทุกประเภทหรือที่ดินของรัฐประเภทอื่นๆ เมื่อผู้ขอรังวัดและผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐ นั้น ได้ทำการตกลงเพื่อปักหลักเขตที่ดินไว้แล้ว ช่างผู้รังวัดจะต้องทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ปักไว้ โดยใช้ข้อมูลแผนที่ทุกประเภทที่ได้จัดเตรียมไว้ หรือตรวจสอบจากข้อมูลสารสนเทศ (GIS) หรือข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศเพื่อตรวจสอบโดยละเอียดจนเป็นที่ยุติได้ว่าไม่ได้มีการนำรังวัดปักหลักเขตที่ดินรุกล้ำเข้ามาในเขตที่ดินของรัฐแต่อย่างใด หากตรวจสอบพบว่ารุกล้ำให้แจ้งผู้ขอและผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาทราบ หากยืนยันเป็นประการใดก็ให้ช่างผู้รังวัดบันทึกถ้อยคำประกอบเรื่องไว้ จากนั้นจึงให้ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาลงนามรับรองเขตในเอกสารต่างๆ ให้ครบถ้วน แต่หากพบว่าในบริเวณที่ดินซึ่งผู้ขอนำรังวัดปักหลักเขตนั้นมีสภาพเป็นทางฯ ให้ช่างผู้ขอรังวัดและนำให้ผู้ขอ

แบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณะนั้นออก หากผู้ขอไม่ยินยอมโดยอ้างว่าไม่ใช่ทางสาธารณะให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน เพื่อรอผลการสอบถามไปยังผู้มีหน้าที่ดูแลรักษา

๒.๙ ในการรังวัดที่ดินแปลงใด หากพบว่าเขตการปกครองเปลี่ยนแปลงไปจากที่ปรากฏในหลักฐานเดิม ก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้ปกครองท้องที่ประกอบมาไว้เป็นหลักฐานด้วย

๒.๑๐ การบันทึกถ้อยคำผู้ขอในการปักหลักเขตที่ดินทุกราย จะต้องบันทึกถ้อยคำผู้เกี่ยวข้องในการร่วมตรวจสอบหมายเลขของหลักเขตที่ปักทุกหลัก โดยให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดซึ่งเป็นผู้ปักหลักเขตคนงานรังวัดและช่างผู้ทำการรังวัด

๒.๑๑ เมื่อผู้ขอรังวัดได้นำปักหลักเขตไว้ครบทุกมุมเขตแล้ว ให้ช่างผู้รังวัดสอบสวน การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอโดยช่างผู้รังวัดต้องจัดเตรียมเอกสารโดยเติมข้อความลงในแบบพิมพ์หรือบันทึกข้อความ (ท.ด. ๑๖) ทุกฉบับให้ครบถ้วนก่อนให้ผู้ขอหรือผู้เกี่ยวข้องลงนามในแบบพิมพ์ ห้ามมิให้นำแบบพิมพ์หรือบันทึกข้อความ (ท.ด. ๑๖) ที่เติมข้อความไม่ครบถ้วนให้ประชาชนลงนามโดยเด็ดขาด หากตรวจสอบแล้วพบว่าผู้ขอนำรังวัดเกินหลักฐานหรืออาจไม่ตรงตำแหน่งตามหลักฐานที่นำมายื่นขอรังวัดก็ให้ช่างผู้รังวัดแจ้งให้ผู้ขอรับทราบและบันทึกถ้อยคำประกอบไว้เป็นหลักฐานด้วย

๒.๑๒ ให้ช่างผู้รังวัด จำลองรูปแผนที่ของแปลงที่ดิน (เชนสนาม) ที่ทำการรังวัด โดยระบุตำแหน่งพร้อมหมายเลขหลักเขตที่ดินทุกหลัก เพื่อใช้ประกอบในการกำหนดตำแหน่งของคู่หมุดหลักฐานแผนที่ (หมุดรับสัญญาณดาวเทียม) และใช้ประกอบในการนัดรังวัดระยะรอบแปลงที่ดินทุกด้าน (ให้รังวัดระยะตรวจสอบ ๒ รอบ ไป ๑ รอบ และกลับ ๑ รอบ) ใช้ตรวจสอบความถูกต้องของการส่องกล้องและใช้แสดงระยะรอบแปลงของที่ดินในต้นร่างแผนที่ตามระเบียบ

๒.๑๓ ทำการกำหนดตำแหน่งของคู่หมุดหลักฐานแผนที่และดำเนินการรับสัญญาณดาวเทียม RTK ที่คู่หมุดหลักฐานแผนที่โดยปฏิบัติตามระเบียบ ๆ และทำการส่องกล้องเพื่อโยงยึดหลักเขตที่ดินทุกหลักรวมถึงส่องกล้องจัดเก็บข้อมูลของตำแหน่งสิ่งปลูกสร้างต้นไม้ หรือสิ่งใดที่จะเป็นประโยชน์ในการโยงยึดตำแหน่งเพื่อลงที่หมายแผนที่

๒.๑๔ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสารแบบพิมพ์, เครื่องมือรังวัด, หลักเขตที่ดิน รวมถึงข้อมูลในการรังวัดต่าง ๆ ก่อนกลับออกจากพื้นที่รังวัด

๒.๑๕ หากไม่สามารถทำการรังวัดให้แล้วเสร็จได้ภายในวันนั้นให้แจ้งผู้ขอและข้างเคียงด้านที่จะต้องเข้าดำเนินการรังวัดหรือปักหลักเขตร่วมกันอีกครั้งให้ทราบ และบันทึกถ้อยคำประกอบเรื่องโดยแจ้งวันนัดใหม่ให้ทราบด้วย และกลับมารายงานเสนอหัวหน้าฝ่ายรังวัดเพื่อนัดตรวจสอบเฉพาะด้านตามระเบียบ

๓. กระบวนการภายหลังจากการรังวัดในพื้นที่

๓.๑ ตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียม (RTK) และทำการนำเข้าข้อมูลหมุดหลักฐานแผนที่ในระบบสารสนเทศ (DOL CAD)

๓.๒ นำรายการรังวัดที่ได้ทำการบันทึกไว้ในพื้นที่ทำการรังวัดพร้อมด้วยรูปแผนที่จำลองของแปลงที่ดิน (เชนสนาม) มาคำนวณค่าผลการรังวัดทำการขึ้นรูปแปลงที่ดินลงที่หมายแผนที่และจัดพิมพ์รายงานผลการคำนวณต่าง ๆ ดังนี้

๑) ต้นร่างแผนที่

๒) เชนสนาม (เย็บติดไว้ด้านหลังต้นร่างแผนที่)

๓) แบบรายการรังวัดหมุดดาวเทียม (ร.ว. ๓๑ ง)

๔) แบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว. ๘๐ ก)

๕) แบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องโดยระบบโครงข่ายการรังวัด (ร.ว. ๘๐ ข)

๖) แบบรายงานรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด/โยงยึดหลักเขตที่ดินระบบพิกัดฉาก (ร.ว. ๓๑ ซ)

๗) แบบคำนวณพิกัดฉาก (ร.ว. ๒๕ ง)

๘) แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ)

๓.๓ ตรวจสอบข้อมูลการรับรองเขตของที่ดินข้างเคียง หากพบว่ามีข้างเคียงด้านใดมารับรองเขตไม่ครบถ้วนและอยู่ในกรณีต้องมีหนังสือ (สอบสวน) แจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๘๑) หรือไม่สามารถติดต่อได้ (ใบเหลืองไม่ครบถ้วน) ให้ดำเนินการจัดทำหนังสือแจ้ง (ท.ด. ๘๑) หรือปิดหนังสือแจ้ง (ท.ด. ๘๑) กรณีไม่สามารถติดต่อได้โดยเร็ว

๓.๔ จัดการเขียนเรื่องรังวัดโดยเติมข้อความเอกสาร/แบบพิมพ์ทุกฉบับที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องครบถ้วน รวบรวมเอกสารและจัดเรียงเรื่องรังวัดให้ครบถ้วน ดังนี้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๑๔๐๗๗ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๔)

๑) รายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัด (บกง. ๑)

๒) ใบเสร็จรับเงินค่าตอบแทนผู้ปกครองท้องที่ (ถ้ามี)

๓) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด. ๘๒)

๔) คำขอรังวัด (ท.ด. ๙) หรือบันทึกข้อตกลงการแบ่งแยก (ท.ด. ๑๖)

๕) หนังสือมอบอำนาจของผู้ขอ (ท.ด. ๒๑) (ถ้ามี)

๖) สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่ยื่นคำขอ

๗) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ประกอบคำขอ (ถ้ามี)

๘) ใบนัดทำการรังวัด (ท.ด. ๒)

๙) สำเนาหนังสือแจ้งข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขต (ท.ด. ๓๘)

๑๐) บันทึกข้อความรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓)

๑๑) ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและข้างเคียง (ท.ด. ๓๔)

๑๒) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) บันทึกไม่สมยอม

๑๓) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) บันทึกปักหลักเขตที่ดิน

๑๔) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) บันทึกแก้คำขอ (ถ้ามี)

๑๕) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) บันทึกรับรองเขตกรณีติดที่สาธารณประโยชน์หรือเปลี่ยนแปลงเขตปกครอง

๑๖) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ต่าง ๆ ที่ช่างรังวัดได้ดำเนินการบันทึกเรียงตามลำดับเหตุการณ์ที่รายงานใน ร.ว. ๓

๑๗) ใบมอบอำนาจให้รับรองเขตของเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ถ้ามี)

๑๘) เอกสารอย่างอื่นที่ผู้ขอรังวัดหรือข้างเคียงมอบให้แก่ช่างรังวัดในวันทำการรังวัด

๑๙) รูปแผนที่ประกอบการลงระวางแผนที่ (ร.ว. ๙)

๒๐) ภาพถ่ายทางอากาศ, ภาพถ่ายดาวเทียมที่ได้ดำเนินการแสดงการลงที่หมาย, สภาพของที่ดินที่รังวัด ซึ่งดำเนินการเพื่อให้ทราบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน

๒๑) สำเนาระวางแผนที่ ซึ่งได้ลงที่หมายไว้ครบถ้วนแล้ว

๒๒) รูปแผนที่ก่อนการรังวัดรวมโฉนด (ร.ว. ๑๙) (ใช้เฉพาะการรังวัดรวมโฉนดที่ดิน)

๒๓) รูปแผนที่ประกอบเรื่อง (ร.ว. ๙)

๒๔) สำเนาหนังสือแจ้งข้างเคียงให้ไปรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๘๑) ถ้ามี

๒๕) สำเนาการปิดหนังสือแจ้งข้างเคียงกรณีไม่สามารถติดต่อได้ (ถ้ามี)

๒๖) ชุดรายการคำนวณงานรังวัดตามข้อ ๓.๒

๓.๕ ดำเนินการเขียนบันทึกรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓) ผ่านระบบพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศกรมที่ดิน และทำการรวบรวมเย็บรวมเรื่อง และส่งให้ผู้ตรวจสอบรายการคำนวณ (ช่างรังวัดที่ได้รับมอบหมาย)

๓.๖ เมื่อผ่านการตรวจสอบรายการคำนวณแล้วให้เสนอเรื่องรังวัดพร้อมสมุดประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. ๗๑) ต่อหัวหน้าฝ่ายรังวัด หัวหน้างาน (ตามที่ได้รับมอบหมาย) เพื่อตรวจสอบระเบียบงานรังวัดต่อไป และเมื่อผ่านการตรวจสอบระเบียบงานรังวัดแล้ว จึงเสนอเรื่องรังวัดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อพิจารณาสั่งการและสั่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดแล้ว ให้นำเรื่องรังวัดนั้นส่งมอบให้แก่ธุรการฝ่ายรังวัด เมื่อส่งใบสั่งจ่ายเงินผ่านระบบฯ ก่อนส่งเรื่องทั้งหมดให้แก่เจ้าหน้าที่การเงินตรวจสอบและทำเรื่องเบิกจ่ายเงิน เมื่อช่างผู้รังวัดได้เบิกจ่ายเงินมัดจำรังวัดแล้วเสร็จให้นำเรื่องรังวัดนั้นส่งมอบให้แก่ธุรการ ฝ่ายรังวัดเพื่อรวบรวมส่งให้ฝ่ายทะเบียนต่อไป

กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

ตัวอย่างเอกสาร และแบบพิมพ์ที่ใช้ในการรังวัด

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

รายการตรวจสอบการปฏิบัติงานรังวัด

ประเภทงาน...ออกโฉนด.....รายชื่อช่างรังวัด.....วันนัดรังวัด.....ร.ว. ๑๒ เลขที่.....

๑. กระบวนการก่อนออกทำการรังวัด

- ☐ รับเรื่องรังวัดนำลงสมุดประจำตัวช่าง (ร.ว. ๗๑) และตรวจสอบใบเสร็จเงินมัดจำรังวัด
- ☐ ตรวจสอบ/จัดเตรียมข้อมูลหลักฐานแผนที่ทุกประเภท
- ☐ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของหนังสือแจ้งข้างเคียง (ท.ด. ๓๘) และใบตอบรับไปรษณีย์ (บัตรเหลือง)
- ☐ ตรวจสอบจัดเตรียมข้อมูลที่ดินของรัฐทุกประเภท
- ☐ ตรวจสอบจัดเตรียมข้อมูลที่ดินแปลงข้างเคียงโดยรอบของแปลงที่ทำการรังวัด
- ☐ จัดเตรียมเอกสาร/แบบพิมพ์ที่ต้องใช้ในการรังวัด
- ☐ ประสานติดต่อผู้ขอรังวัดและผู้ปกครองท้องที่เพื่อนัดหมายหรือสอบถามข้อมูล
- ☐ จัดเตรียมเครื่องมืออุปกรณ์และหลักเขตที่ต้องใช้ในการรังวัด

๒. กระบวนการในวันทำการรังวัด

- ☐ แนะนำตัวกับผู้ขอและข้างเคียงเพื่อแสดงตนและสอบถามความประสงค์ก่อนเริ่มทำการรังวัด
- ☐ ตรวจหลักเขตตามที่ผู้ขอและข้างเคียงนำรังวัดกับหลักฐานแผนที่เดิมหรือระวางแผนที่ (ถ้ามี)
- ☐ ตรวจสอบและบันทึกสภาพที่ดิน สิ่งปลูกสร้างรวมถึงการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน
- ☐ สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ ข้างเคียงและผู้ปกครองท้องที่ก่อนให้ลงนามในแบบพิมพ์
- ☐ ทำการจำลองรูปแผนที่ของแปลงที่ดิน (เชนสนาม) เพื่อใช้ประกอบในการรังวัด
- ☐ ทำการวางคู่หมุดหลักฐานแผนที่และรับสัญญาณดาวเทียม (RTK) เพื่อโยงยึดหลักเขตที่ดิน
- ☐ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสาร อุปกรณ์ เครื่องมือและข้อมูลรังวัด ก่อนกลับจากพื้นที่รังวัด

๓. กระบวนการภายหลังจากทำการรังวัดในพื้นที่

- ☐ ทำการคำนวณลงที่หมายแผนที่ (ขั้นต้นร่าง) และนำรูปแปลงแผนที่ตามผลการรังวัดลงที่หมายในระวางแผนที่
- ☐ ทำหนังสือสอบถาม/แจ้งข้างเคียงหรือปิดประกาศกรณีข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบ
- ☐ รวบรวมเอกสารและเขียนเรื่องรังวัด
- ☐ จัดทำรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก.) และจัดทำแบบขออนุมัติเบิกจ่ายเงินมัดจำรังวัด (บ.กง. ๑)
- ☐ จัดเรียงเรื่องรังวัดส่งตรวจสอบ

คำแนะนำการปฏิบัติของช่างรังวัดในการรังวัดประเภทออกโฉนดที่ดิน

๑. กระบวนการก่อนออกทำการรังวัด

๑.๑ รับเรื่องรังวัดจากเจ้าหน้าที่ธุรการฝ่ายรังวัด ให้ช่างลงชื่อรับเรื่องในบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. ๑๒)

๑.๒ นำเรื่องรังวัดลงสมุดคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. ๗๑)

๑.๓ ตรวจสอบใบเสร็จรับเงินมัดจำรังวัดว่าผู้ขอได้วางเงินมัดจำรังวัดไว้ครบถ้วนถูกต้องหรือไม่

๑.๔ ตรวจสอบรายละเอียดข้อมูลของที่ดินแปลงที่ต้องรังวัด ดังนี้

๑) ตำแหน่งของที่ดินซึ่งระบุหรือปรากฏในระวางแผนที่

๒) จำลอง (คัดถ่าย) ข้อมูลระวางแผนที่ทุกแผ่นและทุกประเภทที่เกี่ยวข้องในบริเวณที่ขอรังวัด

๓) ตรวจค้นและคัดถ่ายข้อมูลหลักฐานแผนที่ (ต้นร่าง) ของที่ดินแปลงข้างเคียงหรือของที่ดินแปลงที่อยู่บริเวณใกล้เคียงโดยรอบ

๔) จำลองแผนที่รูปแปลงที่ดิน (หลักเขต, ระยะรอบแปลง) โดยประมาณของที่ดินที่ขอรังวัดเพื่อเตรียมข้อมูลในการออกรังวัด (นำแผนที่รูปแปลงของโฉนดที่ดินแปลงใกล้เคียงซ้อนภาพถ่ายดาวเทียมเพื่อประกอบการตรวจสอบ)

๕) ตรวจสอบตำแหน่งของที่ดินโดยประมาณเปรียบเทียบกับข้อมูลแผนที่ดินของรัฐทุกประเภทที่อยู่ในบริเวณที่ดินซึ่งขอรังวัด

๖) ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของหนังสือแจ้งข้างเคียงโดยรอบ (ท.ด. ๓๘) และนำใบตอบรับ (ใบเหลือง) มาแนบประกอบในเรื่องรังวัด (ตรวจสอบผู้รับหมายว่า ครบถ้วน ถูกต้อง หรือไม่)

๗) ตรวจสอบจัดเตรียมข้อมูลของที่ดินแปลงข้างเคียงโดยตรวจสอบจากสารบบหลักฐานเดิมของที่ดินแปลงข้างเคียงเพื่อใช้ประกอบการสอบสวนถึงความเชื่อมโยงและความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินแปลงข้างเคียงและแปลงที่ดินตามหลักฐานที่นำมาใช้ในการขอออกโฉนดที่ดิน

๘) ตรวจสอบข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียมในบริเวณที่ขอรังวัดล่วงหน้าว่ามีคู่หมุดดาวเทียม (RTK) เดิมหรือมีคู่หมุดใดได้สร้างไว้แล้วในบริเวณนั้น หรือไม่

๑.๕ จัดเตรียมเอกสารแบบพิมพ์ที่ต้องใช้ในการรังวัดให้ครบถ้วน

๑) ใบไต่สวน (น.ส. ๕)

๒) ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔)

๓) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ข้างเคียงเปลี่ยนแปลง

๔) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ข้างเคียงไม่มานำชี้เขต

๕) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ปักหลักเขต

๖) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) รับรองเนื้อที่

๗) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ผู้ปกครองท้องที่ (กรณีออกเอกสารสิทธิจากหลักฐานอื่นที่ไม่ใช่ น.ส. ๓ ก.)

๘) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) เปลี่ยนแปลงเขตปกครอง (ถ้ามี)

๙) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ที่มีการครอบครอง

๑๐) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ข้างเคียงรับรองเขตแทนผู้วายชนม์

๑๑) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖)

๑.๖ ประสานติดต่อกับผู้ขอรังวัดเพื่อหาข้อมูลก่อนถึงวันนัดหมายออกทำการรังวัด

๑) สอบถามเพื่อยืนยันจุดนัดหมาย และเส้นทางการเดินทางที่สะดวกปลอดภัย

๒) สอบถามข้อมูลสภาพพื้นที่รังวัดและแจ้งให้ผู้ขอถากถางแนวเขตล่วงหน้า

๓) แจ้งผู้ขอนัดหมาย ผู้ปกครองท้องที่, เจ้าของที่ดินข้างเคียง, พยานผู้เกี่ยวข้อง, เพื่อเตรียมให้ถ้อยคำ, ให้มาร่วมระวังชี้แนวเขตในวันนัดรังวัดเพื่อป้องกันการหลงลืม

๔) แจ้งผู้ขอให้เตรียมจัดทำหนังสือมอบอำนาจ (ล่วงหน้า) กรณีมีผู้ขอรังวัดหลายคนแต่ไม่สามารถมาร่วมนำรังวัดในวันที่นัดหมายได้ครบทุกคน

๑.๗ ประสานข้อมูลกับผู้ปกครองท้องที่หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อนัดหมายและแจ้งให้เตรียมหนังสือมอบอำนาจจากหน่วยงาน (ถ้ามี)

๑.๘ เตรียมเครื่องมือที่ต้องใช้ในการรังวัด

๑) กล้องสำรวจ

๒) เครื่องรับสัญญาณดาวเทียม

๓) เทปวัดระยะ

๔) หลักเขตที่ดิน, หมุดหลักฐานแผนที่

๕) อุปกรณ์, ขุดค้น หลักเขตที่ดินและถากถางพื้นที่

๖) อุปกรณ์ การรังวัด

๗) อุปกรณ์ เครื่องเขียน และการคำนวณ

๘) นัดหมาย รถยนต์จ้างเหมา และคนงานรังวัด

๒. กระบวนการในวันทำการรังวัด

๒.๑ วางแผนการเดินทางให้ถึงที่ทำการรังวัดหรือจุดที่นัดหมายล่วงหน้าก่อนเวลานัดหมายเล็กน้อย

๒.๒ ตรวจสอบ อุปกรณ์ เครื่องมือรังวัด หลักเขตและเอกสารให้ครบก่อนออกเดินทางโดยต้องนำเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม (RTK) ไปตรวจสอบความคลาดเคลื่อนที่จุดตรวจสอบก่อนออกรังวัดทุกวัน

๒.๓ เมื่อเดินทางถึงจุดนัดหมายหรือพื้นที่ทำการรังวัดช่างรังวัดจะต้องแนะนำตัว ต่อผู้ขอรังวัดและข้างเคียงเพื่อแสดงตน และสอบถามความประสงค์ของผู้ขอให้ชัดเจนก่อนที่จะสอบถามข้อมูลของตำแหน่ง หลักเขตที่ดินเดิม (ถ้ามี) เพื่อใช้ประกอบในการวางแผน เริ่มต้นทำการรังวัด

๒.๔ เริ่มทำการรังวัดโดยให้ผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้แนวเขตที่ดินทำการปักหลักเขตที่ดินไปตามตำแหน่งของมุมเขต ซึ่งตนได้ครอบครองและทำประโยชน์

๒.๕ ช่างผู้ทำการรังวัดต้องทำการตรวจสอบตำแหน่งและขอบเขต (ระยะ) ของแปลงที่ดินโดยรอบ (ทุกด้าน) และหลักเขตที่ดินทุกมุมเขตว่าตำแหน่งที่ได้นำปักไว้นั้น ตรงตามหลักฐานแผนที่เดิมหรือไม่ (ถ้ามี) หากไม่ตรงให้แจ้งผู้ขอรังวัดและข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องทราบ เพื่อให้ทำความตกลงกัน และช่างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานหากจุดที่ตกลงกันนั้น ไม่ตรงตามหลักฐานแผนที่เดิม

๒.๖ ให้ช่างผู้ทำการรังวัดเดินสำรวจตรวจสอบสภาพที่ดินการทำประโยชน์ทุกจุดทั่วบริเวณรวมถึงตรวจสอบข้อมูลของสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) เพื่อประกอบการสอบสวน (ชันสูตร) และบันทึกข้อเท็จจริงซึ่งถือเป็นกระบวนการที่สำคัญอย่างยิ่ง ต่อการเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

๒.๗ เมื่อผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้นำปักหลักเขตที่ดินหรือตกลงแนวเขตด้านใดแล้วเสร็จให้ช่างผู้รังวัดขอให้ข้างเคียงด้านนั้น ลงนามรับรองแนวเขตในแบบพิมพ์ใบไต่สวน (น.ส. ๕), บันทึกข้างเคียงเปลี่ยนแปลงและ ท.ด. ๓๔ (กรณีออกโฉนดพร้อมแบ่งกรรมสิทธิ์รวม) โดยให้สอบสวนถึงการส่งมอบการครอบครองต่อเนื่อง ให้เชื่อมโยงถึงผู้ครอบครองตามที่ปรากฏจดแจ้งไว้ตามหลักฐานเดิมของที่ดินซึ่งผู้ขอนำมาใช้เป็นหลักฐานประกอบในการขอออกโฉนดที่ดินแปลงนี้

๒.๘ สำหรับข้างเคียงด้านที่จดกับที่ดินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นประเภทใด เช่น ที่ดินสาธารณประโยชน์ ที่ดินราชพัสดุ เขตป่าไม้ทุกประเภท หรือที่ดินของรัฐประเภทอื่น ๆ เมื่อผู้ขอรังวัดและผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐ นั้น ได้ทำการตกลงเพื่อปักหลักเขตที่ดินไว้แล้ว ช่างผู้รังวัดจะต้องทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ปักไว้โดยใช้ข้อมูลแผนที่ทุกประเภทที่ได้จัดเตรียมไว้ หรือตรวจสอบจากข้อมูลสารสนเทศ (GIS) หรือข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศเพื่อตรวจสอบโดยละเอียดจนเป็นที่ยุติได้ว่าไม่ได้มีการนำรังวัดปักหลักเขตที่ดินรุกล้ำเข้ามาในเขตที่ดินของรัฐแต่อย่างใด หากตรวจสอบพบว่ารุกล้ำให้แจ้งผู้ขอและผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐ นั้น ทราบ หากยืนยันเป็นประการใดก็ให้ช่างผู้รังวัดบันทึกถ้อยคำประกอบเรื่องไว้ จากนั้นจึงให้ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาลงนามรับรองเขตในเอกสารต่าง ๆ ให้ครบถ้วน

๒.๙ ช่างผู้ทำการรังวัดต้องสอบสวนผู้ปกครองท้องที่เพื่อให้ร่วมเป็นพยาน และตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินตามแบบที่กำหนดให้ครบถ้วนทุกครั้ง (หากเอกสารสิทธิที่ผู้ขอนำมายื่นขอออกโฉนดที่ดินนั้นไม่ใช่หลักฐาน น.ส. ๓ ก.) หากผู้ปกครองท้องที่ไม่มาร่วมเป็นพยานในวันทำการรังวัดก็จะเป็นเหตุให้ไม่ครบหลักเกณฑ์ในการออกโฉนดที่ดิน และหากพบว่าเขตการปกครองเปลี่ยนแปลงไปจากที่ปรากฏในหลักฐานเดิม ก็ให้บันทึกผู้ปกครองท้องที่ประกอบมาไว้เป็นหลักฐานด้วย

๒.๑๐ การบันทึกถ้อยคำผู้ขอในการปักหลักเขตที่ดินทุกราย จะต้องบันทึกถ้อยคำผู้เกี่ยวข้องในการร่วมตรวจสอบหมายเลขของหลักเขตที่ดินที่ปักไว้ทุกหลัก โดยให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดซึ่งเป็นผู้ปักหลักเขต คนงานรังวัด และช่างผู้ทำการรังวัด

๒.๑๑ เมื่อผู้ขอรังวัดได้นำปักหลักเขตไว้ครบทุกมุมเขตแล้ว ให้ช่างผู้รังวัดสอบสวน การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอโดยช่างผู้ทำการรังวัดต้องจัดเตรียมเอกสารแบบพิมพ์หรือบันทึกข้อความ (ท.ด. ๑๖) โดยเติมข้อความให้ครบถ้วนก่อนให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ ห้ามนำเอกสารแบบพิมพ์หรือบันทึกใด ๆ ที่กรอกข้อความไม่ครบถ้วนให้ประชาชนลงนามโดยเด็ดขาด หากตรวจสอบแล้วพบว่าผู้ขอนำรังวัดเกินหลักฐานหรืออาจไม่ตรงตำแหน่งตามหลักฐานที่นำมายื่นขอออกโฉนดก็ให้ช่างผู้รังวัดแจ้งให้ผู้ขอรับทราบและบันทึกถ้อยคำประกอบไว้เป็นหลักฐานด้วย

๒.๑๒ ให้ช่างผู้รังวัด จำลองรูปแผนที่ของแปลงที่ดิน (เชนสนาม) ที่ทำการรังวัด โดยระบุตำแหน่ง พร้อมหมายเลขหลักเขตที่ดินทุกหลัก เพื่อใช้ประกอบในการกำหนดตำแหน่งของคู่หมุดหลักฐานแผนที่ (หมุดรับสัญญาณดาวเทียม RTK) และใช้ประกอบในการรังวัดระยะรอบแปลงที่ดินทุกด้าน (ให้รังวัดระยะตรวจสอบ ๒ รอบ ไป ๑ รอบ และกลับ ๑ รอบ) ใช้ตรวจสอบความถูกต้องของการส่องกล้องและใช้แสดงระยะรอบแปลงของที่ดินในต้นร่างแผนที่ตามระเบียบ

๒.๑๓ ทำการกำหนดตำแหน่งของคู่หมุดหลักฐานแผนที่และดำเนินการรับสัญญาณดาวเทียม RTK ที่คู่หมุดหลักฐานแผนที่โดยปฏิบัติตามระเบียบ ๆ และทำการส่องกล้องเพื่อโยงยึดหลักเขตที่ดินทุกหลัก รวมถึงส่องกล้องจัดเก็บข้อมูลของตำแหน่งสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ หรือสิ่งใดที่จะเป็นประโยชน์ในการโยงยึดตำแหน่งเพื่อลงที่หมายแผนที่

๒.๑๔ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสารแบบพิมพ์, เครื่องมือรังวัด รวมถึงข้อมูลในการรังวัดต่าง ๆ ให้เรียบร้อยก่อนกลับออกจากพื้นที่รังวัด (คำนวณเนื้อที่, ระยะรอบแปลงอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยหรือไม่)

๒.๑๕ หากไม่สามารถทำการรังวัดให้แล้วเสร็จได้ภายในวันนั้นให้แจ้งผู้ขอและข้างเคียงด้านที่จะต้องเข้าดำเนินการรังวัดหรือปักหลักเขตร่วมกันอีกครั้งให้ทราบ และบันทึกถ้อยคำประกอบเรื่องโดยแจ้งวันนัดใหม่ให้ทราบด้วย และรีบกลับมารายงานเสนอหัวหน้าฝ่ายรังวัดเพื่อนัดตรวจสอบเฉพาะด้านตามระเบียบ

๓. กระบวนการภายหลังจากการรังวัดในพื้นที่

๓.๑ ตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียม (RTK) และทำการนำเข้าข้อมูลหมุดหลักฐานแผนที่ในระบบสารสนเทศ (DOL CAD)

๓.๒ นำรายการรังวัดที่ได้ทำการบันทึกไว้ในพื้นที่ทำการรังวัดพร้อมด้วยรูปแผนที่จำลองของแปลงที่ดิน (เชนสนาม) มาคำนวณค่าผลการรังวัดทำการขึ้นรูปแปลงที่ดินลงที่หมายแผนที่และจัดพิมพ์รายงานผลการคำนวณต่าง ๆ ดังนี้

๑) ต้นร่างแผนที่

๒) เชนสนาม (เย็บติดไว้ด้านหลังต้นร่างแผนที่)

๓) แบบรายการรังวัดหมุดดาวเทียม (ร.ว. ๓๑ ง)

๔) แบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว. ๘๐ ก)

๕) แบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องโดยระบบโครงข่ายการรังวัด (ร.ว. ๘๐ ข)

๖) แบบรายงานรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด/โยงยึดหลักเขตที่ดินระบบพิกัดฉาก (ร.ว. ๓๑ ซ)

๗) แบบคำนวณพิกัดฉาก (ร.ว. ๒๕ ง)

๘) แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ)

๓.๓ ตรวจสอบข้อมูลการรับรองเขตของที่ดินข้างเคียง หากพบว่ามีข้างเคียงด้านใดมารับรองเขตไม่ครบถ้วนและอยู่ในกรณีต้องมีหนังสือแจ้งให้ไปตรวจสอบการปักหลักเขตที่ดินหรือไม่สามารถติดต่อได้ (ใบเหลืองไม่ครบถ้วน) ให้ดำเนินการจัดทำหนังสือแจ้ง (สอบถาม) หรือปิดประกาศข้างเคียงกรณีไม่สามารถติดต่อได้โดยเร็ว

๓.๔ จัดการเขียนเรื่องรังวัดโดยเติมข้อความเอกสาร/แบบพิมพ์ทุกฉบับที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องครบถ้วน รวบรวมเอกสารและจัดเรียงเรื่องรังวัดให้ครบถ้วน ดังนี้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๑๔๐๗๗ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๔)

๑) รายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัด (บกง. ๑)

๒) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด. ๘๒)

๓) คำขอรังวัด (น.ส. ๑)

๔) หนังสือมอบอำนาจของผู้ขอ (ถ้ามี) (ท.ด. ๒๑)

๕) หนังสือสำคัญเดิมที่นำมาใช้ยื่นขอออกโฉนด

๖) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ประกอบคำขอ (ถ้ามี)

๗) บันทึกเรื่องตรวจและชี้แผนที่ระวาง (ร.ว. ๑๐)

๘) ใบนัดทำการรังวัด (ท.ด. ๒)

๙) สำเนาหนังสือแจ้งข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขต (ท.ด. ๓๘)

๑๐) บันทึกข้อความรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓)

๑๑) ใบไต่สวน (น.ส. ๕)

๑๒) ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและข้างเคียง (ท.ด. ๓๔)

๑๓) รูปแผนที่ประกอบการพิจารณาจากการสอบสวนความเชื่อมโยงการเปลี่ยนแปลงและข้างเคียง

๑๔) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) กรณีข้างเคียงเปลี่ยนแปลง

๑๕) เอกสารประกอบการสอบสวนความต่อเนื่องเชื่อมโยงของการส่งมอบการครอบครองของเจ้าของที่ดินข้างเคียงแต่ละด้าน (ถ้ามี)

๑๖) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ต่าง ๆ ที่ช่างรังวัดได้ดำเนินการบันทึกเรียงตามลำดับเหตุการณ์ที่รายงานในแบบรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก)

๑๗) ใบมอบอำนาจให้รับรองเขตของเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ถ้ามี)

๑๘) เอกสารอย่างอื่นที่ผู้ขอรังวัดหรือข้างเคียงมอบให้แก่ช่างรังวัดในวันทำการรังวัด

๑๙) รูปแผนที่ประกอบการลงที่หมายในระวางแผนที่ (ร.ว. ๙)

๒๐) ภาพถ่ายทางอากาศ, ภาพถ่ายดาวเทียมที่ได้ดำเนินการแสดงการลงที่หมาย, สภาพของที่ดินที่รังวัด ซึ่งดำเนินการเพื่อให้ทราบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน

๒๑) สำเนาระวางแผนที่ ซึ่งได้ลงที่หมายไว้ครบถ้วนแล้ว

๒๒) รูปแผนที่ประกอบเรื่อง (ร.ว. ๙)

๒๓) รูปแผนที่ประกอบเรื่อง (ร.ว. ๙) แนบท้ายประกาศแจกโฉนด

๒๔) สำเนาหนังสือแจ้งข้างเคียงให้ไปตรวจสอบการปักหลักเขต (ถ้ามี)

๒๕) สำเนาประกาศแจ้งข้างเคียงกรณีไม่สามารถติดต่อได้ (ถ้ามี)

๒๖) ชุดรายการคำนวณงานรังวัดตามข้อ ๓.๒

๓.๕ ดำเนินการเขียนบันทึกรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓) ผ่านระบบพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศกรมที่ดินและทำการรวบรวมเย็บรวมเรื่อง และส่งให้ผู้ตรวจสอบรายการคำนวณ (ช่างรังวัดที่ได้รับมอบหมาย)

๓.๖ เมื่อผ่านการตรวจสอบรายการคำนวณแล้วให้เสนอเรื่องรังวัดพร้อมสมุดประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. ๗๑) ต่อหัวหน้างาน (ตามที่ได้รับมอบหมาย) เพื่อตรวจสอบระเบียบของงานรังวัดต่อไป และเมื่อผ่านการตรวจสอบระเบียบงานรังวัดแล้ว ให้ส่งเรื่องรังวัดนั้นให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจสอบรายละเอียดของเรื่องรังวัดทั้งหมด เมื่อผ่านการตรวจสอบจากหัวหน้าฝ่ายรังวัดแล้ว จึงเสนอเรื่องรังวัดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อพิจารณาสั่งการและสั่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดแล้ว ให้นำเรื่องรังวัดนั้นส่งมอบให้แก่ธุรการฝ่ายรังวัด เมื่อส่งใบสั่งจ่ายเงินผ่านระบบฯ ก่อนส่งเรื่องทั้งหมดให้แก่เจ้าหน้าที่การเงินตรวจสอบและทำเรื่องเบิกจ่ายเงินมัดจำรังวัด เมื่อช่างผู้รังวัดได้เบิกจ่ายเงินมัดจำรังวัดแล้วเสร็จให้นำเรื่องรังวัดนั้นส่งมอบให้แก่ธุรการฝ่ายรังวัดเพื่อรวบรวมส่งให้ฝ่ายทะเบียนต่อไป

กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

ตัวอย่างเอกสาร และแบบพิมพ์ที่ใช้ในการรังวัด

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๓๖๖๓

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง การจัดเก็บและลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ในหลักฐานการรังวัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คู่มือการใช้งาน ระบบการจัดเก็บและลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ในหลักฐานการรังวัด
๒. ตัวอย่างหลักฐานการรังวัดที่ลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์

ตามที่กรมที่ดินได้พัฒนาระบบควบคุมและจัดเก็บหลักฐานการรังวัดตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) รวมทั้งได้กำหนดในแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัล เพื่อนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์หลักฐานการรังวัดของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ โดยมีเป้าหมายการพัฒนาเพื่อมุ่งสู่การเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์แบบไร้กระดาษ นั้น

ปัจจุบันกรมที่ดินได้พัฒนาระบบการจัดเก็บและลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ในหลักฐานการรังวัดสำหรับใช้บันทึกข้อมูลภาพลักษณ์หลักฐานการรังวัดที่เกิดขึ้นใหม่ ดังนั้น เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ จึงขอให้จังหวัดสั่งการให้สำนักงานที่ดินทุกแห่ง เมื่อช่างผู้ทำการรังวัดได้ส่งเรื่องรังวัดเพื่อพิจารณาตามลำดับขั้นตอนในระบบสารสนเทศแล้ว ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลภาพลักษณ์หลักฐานการรังวัด และอนุมัติจัดเก็บหลักฐานการรังวัดดังกล่าวผ่านระบบสารสนเทศ รายละเอียดวิธีการปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ โดยหลักฐานการรังวัดที่ได้รับอนุมัติให้จัดเก็บแล้ว จะถูกบันทึกลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตัวอย่างปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ สำหรับการควบคุมและจัดเก็บหลักฐานการรังวัดในรูปแบบกระดาษของสำนักงานที่ดิน ยังคงให้ปฏิบัติไปตามระเบียบเดิม จนกว่ากรมที่ดินจะได้มีประกาศให้ใช้หลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์แทนการใช้หลักฐานการรังวัดในรูปแบบกระดาษต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และกรุณาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **พรพจน์ เพ็ญพาส**
(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย รักษาการในตำแหน่ง
อธิบดีกรมที่ดิน

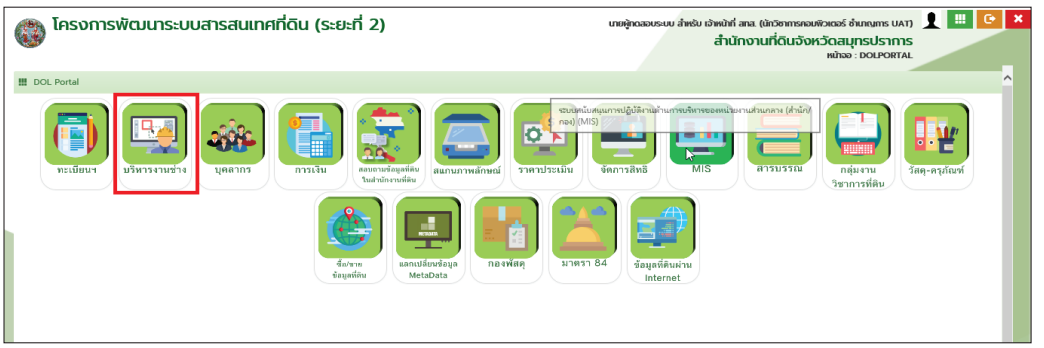
สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๕๖
โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๙๑
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ survey@dol.go.th

	คู่มือปฏิบัติงานสำหรับผู้ใช้ระบบงาน	
	โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)	SAMART COMTECH

คู่มือการใช้งาน ระบบการจัดเก็บและลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ในหลักฐานการรังวัด

หน้าจอหลัก (DOL Portal)

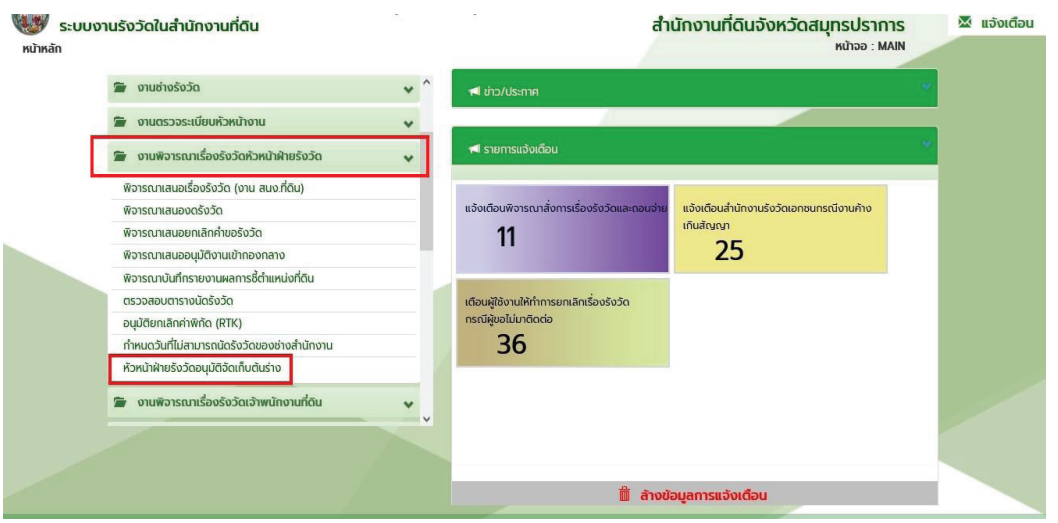
ขั้นตอนการใช้งาน เมื่อผู้ใช้งานทำการล็อกอินเข้าสู่ระบบแล้ว จะเข้าสู่หน้าจอ DOL Portal ตามรูปที่ 1



ภาพที่ 1 หน้าจอ DOL Portal

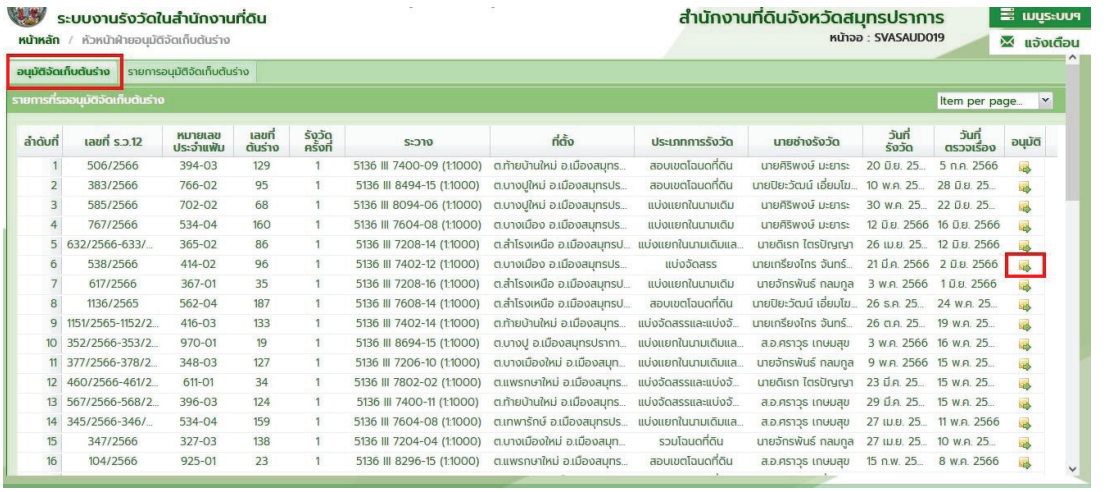
1. **หัวหน้าฝ่ายรังวัดอนุมัติจัดเก็บต้นร่าง**

- เลือกเมนูงานพิจารณาเรื่องรังวัดหัวหน้าฝ่ายรังวัด แล้วเลือกเมนู หัวหน้าฝ่ายรังวัดอนุมัติจัดเก็บต้นร่าง



	คู่มือปฏิบัติงานสำหรับผู้ใช้ระบบงาน	
	โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)	SAMART COMTECH

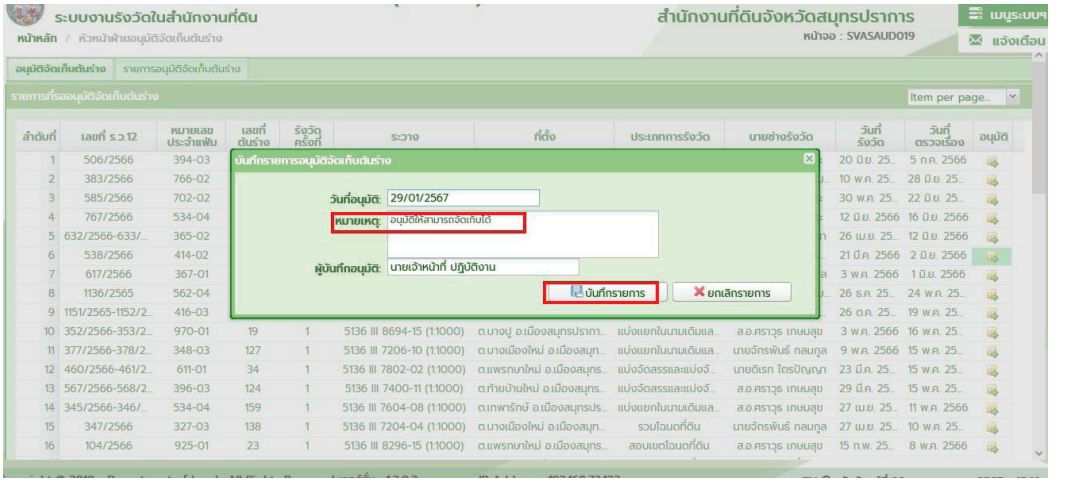
- ที่ tab อนุมัติจัดเก็บต้นร่างจะแสดงรายการที่รออนุมัติ และทำการกดปุ่มในช่องอนุมัติ โดยระบบจะแสดงรายการข้อมูลที่รอการอนุมัติ โดยเรียงลำดับวันที่ตรวจเรื่องล่าสุดอยู่บน



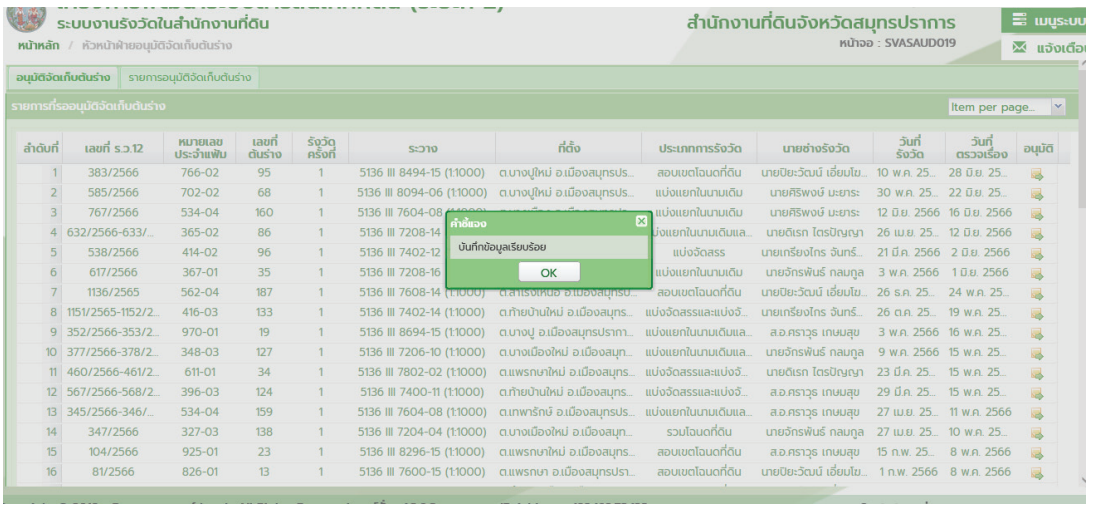
ลำดับที่	เลขที่ ร.ว.12	หมายเลขประจำแฟ้ม	เลขที่ต้นร่าง	รังวัดครั้งที่	ระวาง	ที่ตั้ง	ประเภทการรังวัด	นายช่างรังวัด	วันที่รังวัด	วันที่ตรวจเรื่อง	อนุมัติ
1	506/2566	394-03	129	1	5136 III 7400-09 (1:1000)	ต.ท้ายบ้านใหม่ อ.เมืองสมุทร...	สอบเขตโฉนดที่ดิน	นายศิริพงษ์ มะยาระ	20 มิ.ย. 25...	5 ก.ค. 2566	
2	383/2566	766-02	95	1	5136 III 8494-15 (1:1000)	ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปร...	สอบเขตโฉนดที่ดิน	นายปิยะวัฒน์ เอี่ยมโย...	10 พ.ค. 25...	28 มิ.ย. 25...	
3	585/2566	702-02	68	1	5136 III 8094-06 (1:1000)	ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปร...	แบ่งแยกในนามเดิม	นายศิริพงษ์ มะยาระ	30 พ.ค. 25...	22 มิ.ย. 25...	
4	767/2566	534-04	160	1	5136 III 7604-08 (1:1000)	ต.บางเมือง อ.เมืองสมุทรปร...	แบ่งแยกในนามเดิม	นายศิริพงษ์ มะยาระ	12 มิ.ย. 2566	16 มิ.ย. 2566	
5	632/2566-633/...	365-02	86	1	5136 III 7208-14 (1:1000)	ต.สำโรงเหนือ อ.เมืองสมุทรป...	แบ่งแยกในนามเดิมแล...	นายดิเรก ไตรปัญญา	26 เม.ย. 25...	12 มิ.ย. 2566	
6	538/2566	414-02	96	1	5136 III 7402-12 (1:1000)	ต.บางเมือง อ.เมืองสมุทรปร...	แบ่งจัดสรร	นายเกรียงไกร จันทร์...	21 มี.ค. 2566	2 มิ.ย. 2566	
7	617/2566	367-01	35	1	5136 III 7208-16 (1:1000)	ต.สำโรงเหนือ อ.เมืองสมุทรป...	แบ่งแยกในนามเดิม	นายจักรพันธ์ กลมกูล	3 พ.ค. 2566	1 มิ.ย. 2566	
8	1136/2565	562-04	187	1	5136 III 7608-14 (1:1000)	ต.สำโรงเหนือ อ.เมืองสมุทรป...	สอบเขตโฉนดที่ดิน	นายปิยะวัฒน์ เอี่ยมโย...	26 ธ.ค. 25...	24 พ.ค. 25...	
9	1151/2565-1152/2...	416-03	133	1	5136 III 7402-14 (1:1000)	ต.ท้ายบ้านใหม่ อ.เมืองสมุทร...	แบ่งจัดสรรและแบ่งจั...	นายเกรียงไกร จันทร์...	26 ต.ค. 25...	19 พ.ค. 25...	
10	352/2566-353/2...	970-01	19	1	5136 III 8694-15 (1:1000)	ต.บางปู อ.เมืองสมุทรปราก...	แบ่งแยกในนามเดิมแล...	ส.อ.ศราวุธ เกษมสุข	3 พ.ค. 2566	16 พ.ค. 25...	
11	377/2566-378/2...	348-03	127	1	5136 III 7206-10 (1:1000)	ต.บางเมืองใหม่ อ.เมืองสมุท...	แบ่งแยกในนามเดิมแล...	นายจักรพันธ์ กลมกูล	9 พ.ค. 2566	15 พ.ค. 25...	
12	460/2566-461/2...	611-01	34	1	5136 III 7802-02 (1:1000)	ต.แพรกษาใหม่ อ.เมืองสมุทร...	แบ่งจัดสรรและแบ่งจั...	นายดิเรก ไตรปัญญา	23 มี.ค. 25...	15 พ.ค. 25...	
13	567/2566-568/2...	396-03	124	1	5136 III 7400-11 (1:1000)	ต.ท้ายบ้านใหม่ อ.เมืองสมุทร...	แบ่งจัดสรรและแบ่งจั...	ส.อ.ศราวุธ เกษมสุข	29 มี.ค. 25...	15 พ.ค. 25...	
14	345/2566-346/...	534-04	159	1	5136 III 7604-08 (1:1000)	ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปร...	แบ่งแยกในนามเดิมแล...	ส.อ.ศราวุธ เกษมสุข	27 เม.ย. 25...	11 พ.ค. 2566	
15	347/2566	327-03	138	1	5136 III 7204-04 (1:1000)	ต.บางเมืองใหม่ อ.เมืองสมุท...	รวมโฉนดที่ดิน	นายจักรพันธ์ กลมกูล	27 เม.ย. 25...	10 พ.ค. 25...	
16	104/2566	925-01	23	1	5136 III 8296-15 (1:1000)	ต.แพรกษาใหม่ อ.เมืองสมุทร...	สอบเขตโฉนดที่ดิน	ส.อ.ศราวุธ เกษมสุข	15 ก.พ. 25...	8 พ.ค. 2566	

- เมื่อกดปุ่มในช่องอนุมัติ จะแสดงหน้าต่างเพื่อให้ใส่ข้อมูลหมายเหตุ จากนั้นกรอกข้อมูลหมายเหตุแล้ว

กดปุ่มบันทึกรายการ



- เมื่อบันทึกรายการสำเร็จ จะมีข้อความแจ้งเตือนว่าบันทึกเรียบร้อยแล้ว ข้อมูลที่อนุมัติไป จะแสดงใน tab รายการอนุมัติจัดเก็บต้นร่าง

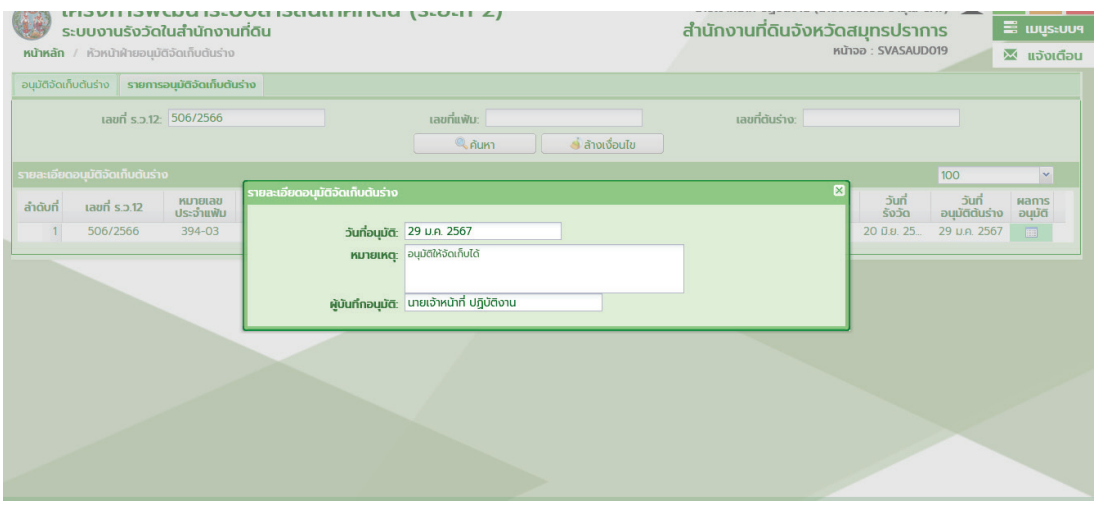


ลำดับที่	เลขที่ ร.ว.12	หมายเลขประจำแฟ้ม	เลขที่ต้นร่าง	รังวัดครั้งที่	ระวาง	ที่ตั้ง	ประเภทการรังวัด	นายช่างรังวัด	วันที่รังวัด	วันที่ตรวจเรื่อง	อนุมัติ
1	383/2566	766-02	95	1	5136 III 8494-15 (1:1000)	ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปร...	สอบเขตโฉนดที่ดิน	นายปิยะวัฒน์ เอี่ยมโฆ...	10 พ.ค. 25...	28 มิ.ย. 25...	
2	585/2566	702-02	68	1	5136 III 8094-06 (1:1000)	ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปร...	แบ่งแยกในนามเดิม	นายศิริพงษ์ มะยาระ	30 พ.ค. 25...	22 มิ.ย. 25...	
3	767/2566	534-04	160	1	5136 III 7604-08		แบ่งแยกในนามเดิม	นายศิริพงษ์ มะยาระ	12 มิ.ย. 2566	16 มิ.ย. 2566	
4	632/2566-633/...	365-02	86	1	5136 III 7208-14		แบ่งแยกในนามเดิมแล...	นายดิเรก ไตรปัญญา	26 เม.ย. 25...	12 มิ.ย. 2566	
5	538/2566	414-02	96	1	5136 III 7402-12		แบ่งจัดสรร	นายเกรียงไกร จันทร์...	21 มี.ค. 2566	2 มิ.ย. 2566	
6	617/2566	367-01	35	1	5136 III 7208-16		แบ่งแยกในนามเดิม	นายจักรพันธ์ กลมกูล	3 พ.ค. 2566	1 มิ.ย. 2566	
7	1136/2565	562-04	187	1	5136 III 7608-14		สอบเขตโฉนดที่ดิน	นายปิยะวัฒน์ เอี่ยมโฆ...	26 ธ.ค. 25...	24 พ.ค. 25...	
8	1151/2565-1152/2...	416-03	133	1	5136 III 7402-14 (1:1000)	ต.ท้ายบ้านใหม่ อ.เมืองสมุทร...	แบ่งจัดสรรและแบ่งจั...	นายเกรียงไกร จันทร์...	26 ต.ค. 25...	19 พ.ค. 25...	
9	352/2566-353/2...	970-01	19	1	5136 III 8694-15 (1:1000)	ต.บางปู อ.เมืองสมุทรปราก...	แบ่งแยกในนามเดิมแล...	ส.อ.ศราวุธ เกษมสุข	3 พ.ค. 2566	16 พ.ค. 25...	
10	377/2566-378/2...	348-03	127	1	5136 III 7206-10 (1:1000)	ต.บางเมืองใหม่ อ.เมืองสมุท...	แบ่งแยกในนามเดิมแล...	นายจักรพันธ์ กลมกูล	9 พ.ค. 2566	15 พ.ค. 25...	
11	460/2566-461/2...	611-01	34	1	5136 III 7802-02 (1:1000)	ต.แพรกษาใหม่ อ.เมืองสมุทร...	แบ่งจัดสรรและแบ่งจั...	นายดิเรก ไตรปัญญา	23 มี.ค. 25...	15 พ.ค. 25...	
12	567/2566-568/2...	396-03	124	1	5136 III 7400-11 (1:1000)	ต.ท้ายบ้านใหม่ อ.เมืองสมุทร...	แบ่งจัดสรรและแบ่งจั...	ส.อ.ศราวุธ เกษมสุข	29 มี.ค. 25...	15 พ.ค. 25...	
13	345/2566-346/...	534-04	159	1	5136 III 7604-08 (1:1000)	ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปร...	แบ่งแยกในนามเดิมแล...	ส.อ.ศราวุธ เกษมสุข	27 เม.ย. 25...	11 พ.ค. 2566	
14	347/2566	327-03	138	1	5136 III 7204-04 (1:1000)	ต.บางเมืองใหม่ อ.เมืองสมุท...	รวมโฉนดที่ดิน	นายจักรพันธ์ กลมกูล	27 เม.ย. 25...	10 พ.ค. 25...	
15	104/2566	925-01	23	1	5136 III 8296-15 (1:1000)	ต.แพรกษาใหม่ อ.เมืองสมุทร...	สอบเขตโฉนดที่ดิน	ส.อ.ศราวุธ เกษมสุข	15 ก.พ. 25...	8 พ.ค. 2566	
16	81/2566	826-01	13	1	5136 III 7600-15 (1:1000)	ต.แพรกษา อ.เมืองสมุทรปรา...	สอบเขตโฉนดที่ดิน	นายปิยะวัฒน์ เอี่ยมโฆ...	1 ก.พ. 2566	8 พ.ค. 2566	

2. ตรวจสอบการอนุมัติจัดเก็บต้นร่าง

- เลือก tab รายการอนุมัติจัดเก็บต้นร่าง โดยสามารถค้นได้ทั้งลำดับที่รับเรื่อง(ร.ว.12) เลขที่แฟ้ม เลขที่ต้นร่าง ตามตัวอย่างจะค้นโดยใส่เลข ร.ว. 12 แล้วกดปุ่มค้นหา จะแสดงรายการที่ได้ทำการค้นข้อมูลมา

- เมื่อกดปุ่มผลการอนุมัติในช่องรายการที่ค้นหา จะแสดงหน้าต่าง ข้อมูลที่ได้บันทึกอนุมัติไป



ต้นร่างเลขที่ .....หมายเลขประจำแฟ้ม .....

(1/1000)

ประเภทการรังวัด แบ่งแยกในนามเดิม ....รายระวาง 5136 III 7604-8 ....เลขที่ดิน ๑๐๓๙ ....หน้าสำรวจ ๕๒๙๓๑...

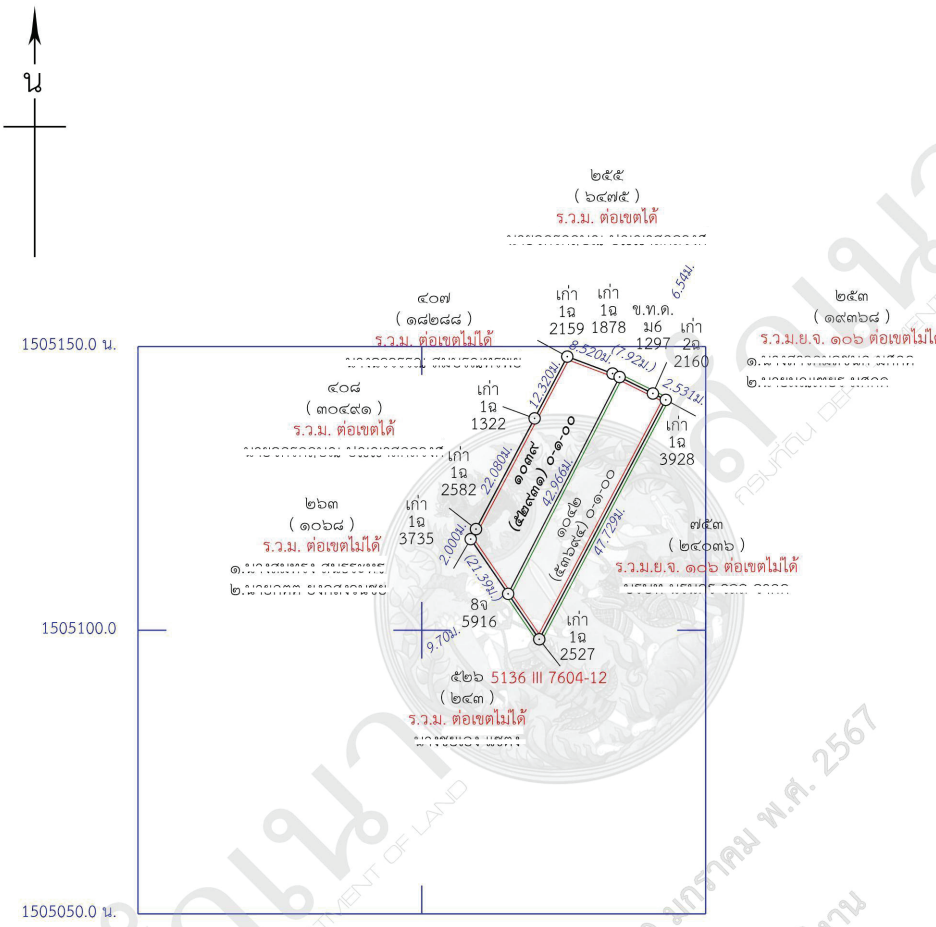
ตำบล บางเมือง ....อำเภอ เมืองสมุทรปราการ ....จังหวัด สมุทรปราการ ....ได้ปักหลัก คอนกรีต,โลหะ ....ไว้ ๑.๑ ....หลัก

ผู้รังวัด .....ตำแหน่ง นายช่างรังวัดชำนาญงาน ....รังวัดวันที่ ๑๒ / มิถุนายน / ๒๕๖๖

22/05/2566-14009 รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น 1 (RTK GNSS NETWORK)

ร.ว.12: 767/2566

มาตราส่วน ๑/ ๑๐๐๐



โฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๖๐๔๑๗ เนื้อที่ดินเดิม .....ไร่ .....๒.งาน .....วา

แยกที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ ไร่	งาน	วา	แยกที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ ไร่	งาน	วา	สอบแสทานแล้วใช้ได้ ลงนามผู้ตรวจ วันเดือนปี
๑	๑๐๔๒	๐	๑	๐๐						คำนวณเนื้อที่ทางพิกัดฉาก
คง	๑๐๓๙	๐	๑	๐๐						ได้เนื้อที่เท่าเดิม
รวม		๐	๒	๐๐						

ขอต่อเลขที่ดินในระวาง 5136 III 7604-08
หน้าสำรวจตำบล บางเมือง อำเภอ เมืองสมุทรปราการ
จังหวัด สมุทรปราการ ๑ แปลง
ผู้ขอ
(.....) ...../...../.....

ให้เลขที่ดิน ๑๐๔๒ ในระวาง 5136 III 7604-08
หน้าสำรวจ ๕๓๖๙๔ ตำบล บางเมือง
อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ ๑ แปลง
ผู้ให้
(.....) ...../...../.....

ได้ตรวจแผนที่ถูกต้องตามรายการรังวัดแล้ว

ลงนาม .....ผู้ลงที่หมาย (.....) ...../...../.....

ลงนาม .....ผู้ตรวจ (.....) ...../...../.....

ลงนาม ..... ผู้รังวัด (.....) ...../...../.....

กรมที่ดิน ** เอกสารฉบับนี้ได้จัดทำและลงลายมือชื่อด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ **

ผู้ลงที่หมาย 15 มิ.ย. 66 ผู้ตรวจ 15 มิ.ย. 66

ผู้รังวัด 15 มิ.ย. 66 ผู้อนุมัติจัดเก็บ 30 ม.ค. 67

พิมพ์เมื่อวันที่ ๓๐/๑/๒๕๖๗ เวลา ๑๐.๕๗ น.

DOLCAD Version 2.2.1.0

สำเนา กรมที่ดิน DEPARTMENT OF LAND
ใช้ได้ถึงวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2567

(ร.ว. ๒๕ ง)

แบบคำนวณพิกัดฉาก

หน้า ๑/๑

ประเภทการ หมุด On-Line อักษรประจำเส้น -- จำนวนหมุด --

ตำบล บางเมือง อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ โซน 47

ชื่อผู้รังวัด [illegible] ตำแหน่ง นายช่างรังวัดชำนาญงาน

ทำการรังวัด วันที่ ๑๒ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๑๒ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖

ค่าระดับเฉลี่ย (H) 1.055 เมตร รายการคำนวณเลขที่ 22/05/2566-14009

DOLCAD Version 2.2.1.0 ระวาง 5136 III 7604-8 มาตราส่วน 1/1000

รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น 1 (RTK GNSS NETWORK)

หมุดที่	มุมที่รังวัด				ภาคของทิศ			ระยะที่วัดได้	ระยะที่ปรับแก้แล้ว	ระยะตั้ง (+/ -)		ระยะราบ (+/ -)		พิกัดฉาก ยู ที เอ็ม	
														เหนือ	ออก
	o	/	//	ค่าแก้	o	/	//	เมตร	เมตร	เมตร	ค่าแก้	เมตร	ค่าแก้	เมตร	เมตร
On-Line											+		-		
เก่า-2ฉ-2160														1 505 141.730	677 940.701
ม6-1297					296	18	36	6.547	6.546	2.901		-5.868		1 505 144.632	677 934.832
เก่า-1ฉ-1878					296	18	36	1.373	1.372	0.608		-1.230		1 505 145.240	677 933.602
								(7.920)	(7.919)		0		0		
											+		-		
เก่า-1ฉ-2527														1 505 098.404	677 920.683
8จ-5916					325	37	20	9.703	9.702	8.008		-5.478		1 505 106.412	677 915.204
เก่า-1ฉ-3735					325	37	20	11.687	11.686	9.645		-6.598		1 505 116.057	677 908.605
								(21.390)	(21.389)		0		0		

ค่าแก้มุมทั้งหมด = --

ค่าความคลาดเคลื่อนทางมุม = 45"$\sqrt{N}$ = -- ค่าความละเอียดถูกต้อง = --

ผู้เขียนมุมและระยะ ผู้ตรวจมุมและระยะ ผู้คำนวณ ผู้ตรวจ หัวหน้าฝ่าย

( ) ( ) ( ) ( ) ( )

/ / / / /

กรมที่ดิน ** เอกสารฉบับนี้ได้จัดทำและลงลายมือชื่อด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ ** พิมพ์เมื่อวันที่ ๓๐/๑/๒๕๖๗ เวลา ๑๐.๕๘ น.

ผู้สั่งทำหมาย 15 มิ.ย. 66 ผู้ตรวจ 15 มิ.ย. 66

ผู้รังวัด 15 มิ.ย. 66 ผู้อนุมัติจัดเก็บ 30 ม.ค. 67

(ร.ว. ๒๕ จ)

แบบคำนวณเนื้อที่

หน้า ๑/๓

รายการ [illegible] เลขที่ดิน ๑๐๓๙ ระวาง 5136 III 7604-8 (1/1000) โซน 47

ตำบล บางเมือง อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ

รายการคำนวณเลขที่ 22/05/2566-14009 ร.ว.12 :767/2566

DOLCAD Version 2.2.1.0 รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น 1 (RTK GNSS NETWORK)

หลักเขตที่ดิน	ผลต่างพิกัดฉากเหนือ น.(+)ต.(-)	พิกัดฉาก ยู ที เอ็ม		เนื้อที่	
		เหนือ	ออก	ผลบวกพิกัดฉากออกเป็นคู่ ๆ	ผลบวก x น. (+) ผลบวก x ต. (-)
	เมตร	เมตร	เมตร	เมตร	ตารางเมตร
เก่า-1ฉ-3735		1 505 116.057	677 908.605		
เก่า-1ฉ-2582	1.767	1 505 117.825	677 909.540	1 355 818.144	2 396 950.545
เก่า-1ฉ-1322	19.517	1 505 137.343	677 919.864	1 355 829.404	26 462 554.945
เก่า-1ฉ-2159	10.890	1 505 148.233	677 925.625	1 355 845.488	14 765 514.161
เก่า-1ฉ-1878	-2.992	1 505 145.240	677 933.602	1 355 859.226	- 4 057 903.867
ม6-1297	-0.608	1 505 144.632	677 934.832	1 355 868.434	- 825 125.450
เก่า-2ฉ-2160	-2.901	1 505 141.730	677 940.701	1 355 875.533	- 3 934 540.868
เก่า-1ฉ-3928	-1.121	1 505 140.608	677 942.970	1 355 883.671	- 1 520 916.435
เก่า-1ฉ-2527	-42.204	1 505 098.404	677 920.683	1 355 863.652	- 57 223 871.376
8จ-5916	8.008	1 505 106.412	677 915.204	1 355 835.886	10 857 858.963
เก่า-1ฉ-3735	9.645	1 505 116.057	677 908.605	1 355 823.808	13 077 879.393
					1 599.987
					799.993

เนื้อที่บนพื้นที่จริง =

$$\frac{\text{เนื้อที่ในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม}}{C^2 \times K^2}$$

ค่าสัมประสิทธิ์ ฯ(C) = 0.99999

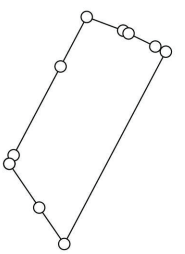
ค่าตัวคูณมาตราส่วน(K) = 0.99999

เนื้อที่ 0 - 2 - 00.0 ไร่

เนื้อที่คำนวณ 0 - 2 - 00.00 ไร่

เกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อนของเนื้อที่ 0 - 0 - 0.7 ไร่

แปลงรวม



.....ผู้คำนวณ ..... ผู้ตรวจ .....หัวหน้าฝ่าย

(.....) (.....) (.....)

...../...../..... ...../...../..... ...../...../.....

** เอกสารฉบับนี้ได้จัดทำและลงลายมือชื่อด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ **

กรมที่ดิน พิมพ์เมื่อวันที่ ๓๐/๑/๒๕๖๗ เวลา ๑๐.๕๘ น.

ผู้ลงทะเบียน [illegible] 15 มิ.ย. 66 ผู้ตรวจ [illegible] 15 มิ.ย. 66

ผู้รังวัด [illegible] 15 มิ.ย. 66 ผู้อนุมัติจัดเก็บ [illegible] 30 ม.ค. 67

กรมที่ดิน DEPARTMENT OF LAND วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2567 นายเจ้าหน้าที่ บริบัติงาน

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๙๗๓

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๐ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๖๙๓๕ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนากฎกระทรวงยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด และเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ พ.ศ. ๒๕๖๗ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ และการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวมจำนวน ๔ ฉบับ ซึ่งมีสาระสำคัญยกเลิกมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๗ เดิม และกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกันในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท สำหรับผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทย มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไปถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินจึงขอแจ้งจังหวัดว่า การลดค่าธรรมเนียมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ว่า ต้องเป็นการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว และห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยผู้ที่ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทย และการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด

อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน เพื่อประกันหนี้เงินกู้ยืมเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดข้างต้น ซึ่งเป็นอาคารหรือห้องชุดมือหนึ่งหรือมือสองก็ได้ โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๓ ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาทต่อสัญญา ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการซื้อขายและการจำนอง ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ทั้ง ๒ ฉบับ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงาน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และเพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พรพจน์ เพ็ญพาส**

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปหลักเกณฑ์แนวทางปฏิบัติฯ

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)

---

๑. <u>เจตนารมณ์</u>

เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนสามารถเข้าร่วมมาตรการเพิ่มขึ้น อันจะเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

๒. <u>การบังคับใช้</u>

มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗

๓. <u>หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ</u> ต้องเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทยเท่านั้น

๔. <u>หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์</u>

๔.๑ ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา

(๒) วงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา กรณีการจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองที่สืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด อันได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการฯ และจดทะเบียนจำนองในคราวเดียวกันเท่านั้น

(๓) กรณีซื้อขายโดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์เกินกว่า ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด และกรณีจำนองอันเนื่องมาจากการซื้อขาย โดยมีวงเงินจำนองเกินกว่า ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา ต้องเสียค่าธรรมเนียมจำนองตามปกติทั้งหมด

๔.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคาร ได้รับลดตามมาตรการนี้ ๓. ได้ลดทั้งกรณีอาคารมือหนึ่งและมือสอง
(๒) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลดทั้งที่ดินและอาคาร ๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าวในสัญญาฉบับเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่าแม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
	๔. กรณีขายที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว โดยขายรวมกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นนอกจากประเภทที่กำหนดไว้ในประกาศฯ ในสัญญาฉบับเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินพร้อมอาคารตามประเภทที่กำหนดไว้ในประกาศฯ เท่านั้น ส่วนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๕. ลดให้ทั้งกรณีที่ซื้อจากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีซื้อจากบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มิใช่ผู้จัดสรรที่ดินฯ ๖. ได้ลดทั้งกรณีอาคารมือหนึ่งและมือสอง ๗.ที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม
(๓) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒. ลดให้ทั้งกรณีที่ซื้อจากผู้ประกอบการอาคารชุดและกรณีซื้อจากบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มิใช่ผู้ประกอบการอาคารชุด ๓. ได้ลดทั้งกรณีห้องชุดมือหนึ่งและมือสอง

๕. <u>การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม</u>

๕.๑ ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนโอนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท **ต่อสัญญา** ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ **เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์** ตัวอย่างเช่น

– นาย ก ขายที่ดินพร้อมบ้านแฝดให้แก่นาย ข โดยมีราคาซื้อขาย ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

– นางสาว ค ขายอาคารพาณิชย์ให้แก่นางสาว ง โดยมีราคาซื้อขาย ๖,๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๗๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

– นาง จ ขายห้องชุดให้แก่นาง ฉ โดยมีราคาซื้อขาย ๖,๘๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๙๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

– นาย ช ขายตึกแถวให้แก่นางสาว ญ โดยมีราคาซื้อขาย ๗,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๙๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

– นาง ท ขายที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวให้แก่นาย ด โดยมีราคาซื้อขาย ๖,๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๗,๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๕.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนองการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จะได้รับลดค่าธรรมเนียม จะต้องเป็นการจำนองที่สืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการนี้ในคราวเดียวกันเท่านั้น โดยวงเงินจำนองต้องไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญาได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนอง **เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง** ตัวอย่างเช่น

– นาย ต ขายที่ดินสองแปลงพร้อมบ้านเดี่ยวหนึ่งหลังซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินดังกล่าว (บ้านเดี่ยวหนึ่งหลังปลูกคร่อมอยู่บนที่ดินสองแปลง) ให้แก่นาย ถ ซึ่งทำสัญญาขายรวมในฉบับเดียวกัน โดยที่ดินพร้อม

สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจำนอง

– นาง ธ ขายที่ดินหนึ่งแปลงพร้อมบ้านเดี่ยวสองหลัง หรือขายที่ดินหนึ่งแปลงพร้อมบ้านเดี่ยวสามหลัง ให้แก่นาง น ซึ่งแต่ละกรณีดังกล่าวข้างต้นได้ทำสัญญาขายรวมในฉบับเดียวกัน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๘๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๖,๙๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจำนอง

– นางสาว บ ขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ โดยขายรวมกับสิ่งปลูกสร้างอื่นนอกจากประเภทที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ เช่น โรงเลี้ยงสัตว์ โรงเพาะเห็ด โกดังเก็บสินค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงงาน หรือกรณีขายรวมกับที่ดินเปล่าหลายแปลง ให้แก่นางสาว ผ ซึ่งแต่ละกรณีดังกล่าวได้ทำสัญญาขายรวมในฉบับเดียวกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๖,๗๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมซื้อขายและจำนองเฉพาะที่ดินและอาคารพาณิชย์เท่านั้น ส่วนโรงเลี้ยงสัตว์ โรงเพาะเห็ด โกดังเก็บสินค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงงาน หรือที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

– นาย พ ขายที่ดินพร้อมบ้านแถวให้แก่นาง ม โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๗,๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะกรณีซื้อขาย ส่วนกรณีจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

– นางสาว ย ขายอาคารพาณิชย์ให้แก่นาย ร โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๗,๑๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๗,๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจำนอง

ทั้งนี้ **กรณีซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในสัญญา** โดยมีส่วนที่ไม่ได้อยู่ในหลักเกณฑ์ตามประกาศฯ รวมอยู่ด้วย และมีการจำนองที่สืบเนื่องจากการซื้อขายตามมาตรการดังกล่าวในคราวเดียวกัน ให้คำนวณวงเงินจำนองในส่วนที่ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมโดยวิธีเทียบบัญญัติไตรยางค์ ตามอัตราส่วนของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่อยู่ในหลักเกณฑ์

๖. **<u>การเก็บภาษีอากร</u>** เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

๗. <u>ประเภทการจดทะเบียน</u>

๗.๑ การจดทะเบียนประเภท**ขาย ขายทอดตลาด และขายตามคำสั่งศาล** ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนการจดทะเบียนประเภทขายเฉพาะส่วน ขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๗.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการนี้ **กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม**

๘. <u>การหมายเหตุตามมาตรการ</u>

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ในการจดทะเบียนซื้อขาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนองและใบเสร็จรับเงินว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด”

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เมษายน ๒๕๖๗

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)

หลักเกณฑ์และเงื่อนไข

ราคาซื้อขาย
และราคาประเมินทุนทรัพย์
ไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา

วงเงินจำนอง
ไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา

กรณีการจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองที่สืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขาย อันได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการฯ และจดทะเบียนจำนองในคราวเดียวกัน

ผู้ซื้อเป็นบุคคลสัญชาติไทย

ที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัย

ห้องชุดในอาคารชุด

บ้านเดียว

บ้านแฝด

บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

ทั้งอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด มือหนึ่งและมือสอง

ซื้อขายเฉพาะส่วน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม

1. ลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01
2. ลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01

ค่าภาษีและอากร

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย, ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ เสียตามอัตราปกติ

ระยะเวลาการลดหย่อน

ตั้งแต่วันที่ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา
(ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๐๕๕

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๗

๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๗

๓. สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

๔. สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ โดยให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล โดยเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

กรมที่ดินขอเรียนว่า ได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด และการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงาน สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ถูกต้องเป็นมาตรฐาน

เดียวกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓. และ ๔. สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ขณะนี้พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ตามมาตรการดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการของกรมสรรพากร ยังไม่มีผลใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราปกติไปก่อน เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดอัตราหรือยกเว้นตามมาตรการอื่น เมื่อพระราชกฤษฎีกามีผลใช้บังคับแล้วจะแจ้งให้ทราบต่อไป ส่วนการขอคืนภาษีอากรให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้ขอให้นำหลักฐานไปยื่นขอคืนภาษีอากรที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ อนึ่ง กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปก่อนมาตรการดังกล่าวมีผลใช้บังคับ ขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ได้เสียไปในอัตราปกติ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณา หากเห็นว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมก็ชอบที่จะดำเนินการเพื่อให้มีการคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บไว้เกินคืนให้แก่ผู้ขอได้ โดยการถอนคืนค่าธรรมเนียมที่ได้มีการนำส่งเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วให้ส่งเรื่องขอคืนค่าธรรมเนียมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเจ้าของเงินรายได้ เพื่อถอนคืนค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอตามกฎหมายและระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พรพจน์ เพ็ญพาส**

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ – ๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่เป็นการสมควรให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุนและการประกอบกิจการและกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ อันจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๓) (ฎ) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๖๗ กำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๙

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ เมษายน พ.ศ.๒๕๖๗
อนุทิน ชาญวีรกุล
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๔๑ ตอนพิเศษ ๑๑๐ ง ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่เป็นการสมควรให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุนและการประกอบกิจการและกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ อันจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ (๗) (ช) แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๗ กำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนองห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนห้องชุดโดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท หรือการจำนองห้องชุดที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๗
อนุทิน ชาญวีรกุล
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๔๑ ตอนพิเศษ ๑๑๐ ง ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๖๗)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	– ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๗ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙)
๒. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย	– เรียกเก็บตามปกติ
๓. ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย	– เรียกเก็บตามปกติ (จะได้รับลดหย่อนก็ต่อเมื่อพระราชกฤษฎีกาฯ ของกรมสรรพากรมีผลใช้บังคับแล้ว และถ้าผู้ขอจดทะเบียนได้เสียภาษีเงินได้ไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกาฯ จะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้ขอจดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามได้ที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑)
๔. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	– เรียกเก็บตามปกติ (จะได้รับลดหย่อนก็ต่อเมื่อพระราชกฤษฎีกาฯ ของกรมสรรพากรมีผลใช้บังคับแล้ว และถ้าผู้ขอจดทะเบียนได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกาฯ จะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้ขอจดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามได้ที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑)
๕. ค่าอากรแสตมป์	– เรียกเก็บตามปกติ (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘ ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายประมวลรัษฎากร)

<u>หมายเหตุ</u>

๑. โอน หมายถึง ขาย, แลกเปลี่ยน, ให้, โอนมรดกให้แก่ทายาท และขายฝาก (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๒๒๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๖) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้จำนอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)

๒. เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เมษายน ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	– ร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๗ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙) (–<u>กรณีจำนองอสังหาริมทรัพย์</u> กรณีค่าธรรมเนียมจำนองเกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ให้เรียกเก็บ ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ฉ) หากเป็นกรณีการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ให้เรียกเก็บ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ช) – <u>กรณีห้องชุด</u> เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทั้งหมด เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ไม่ได้กำหนดเพดานชั้นสูงสุดการเรียกเก็บไว้)
๒. ค่าอากรแสตมป์	เรียกเก็บตามปกติ หากถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

<u>หมายเหตุ</u>

๑. การจดทะเบียนจำนองกรณีนี้หมายความรวมถึงการขึ้นเงินจำนอง, จำนองลำดับที่ .... รวมถึงการโอนสิทธิการรับจำนอง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๓๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๐) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้หรือโอนชำระหนี้จำนอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)

๒. เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
เมษายน ๒๕๖๗

กรมที่ดิน
Department of Lands

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

สรุปสาระสำคัญมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

•ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 •

หลักเกณฑ์และเงื่อนไข

1. อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล
2. โอน หมายถึง ขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนมรดกให้แก่ทายาท และขายฝาก
3. จำนองหมายความรวมถึง การขึ้นเงินจำนอง จำนองลำดับที่... และโอนสิทธิการรับจำนอง
4. การโอนชำระหนี้และการโอนชำระหนี้จำนอง เรียกเก็บตามปกติ

ค่าธรรมเนียม

- เก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ร้อยละ 0.01
- เก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ร้อยละ 0.01

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

- เรียกเก็บตามปกติ (ได้รับลดหย่อนก็ต่อเมื่อพระราชกฤษฎีกาฯ ของกรมสรรพากรมีผลบังคับใช้แล้ว)

ค่าอากรแสตมป์

- เรียกเก็บตามปกติ

ระยะเวลาของมาตราการ

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 17 เมษายน 2567

2.ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 17 เมษายน 2567

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๓๙๙

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๗

เรื่อง กำชับการตรวจสอบเอกสารหลักฐานของนิติบุคคลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๔๑๕๓ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๕๙๗๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๑
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

ตามที่ได้วางแนวทางปฏิบัติกรณีนิติบุคคลยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐานจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการอนุญาตของทางราชการ แล้วให้บันทึกยืนยันการตรวจสอบไว้หลังหนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือคำขอ แล้วแต่กรณี ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และกรณีมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน ให้ใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. พร้อมทั้งดำเนินการถ่ายรูปผู้รับมอบอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในทุกกรณีและทุกครั้งมีการมอบอำนาจมาดำเนินการแทน ตามระเบียบที่อ้างถึง ๓. นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า สำนักงาน ก.พ.ร. กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ได้ร่วมกับกรมที่ดินและหน่วยงานของรัฐอื่นอีก ๙ หน่วยงาน เพื่อลดการใช้เอกสารและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ประกอบการในการพัฒนาระบบเทคโนโลยีเชื่อมโยงข้อมูลนิติบุคคลผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยหน่วยงานรัฐที่ได้เชื่อมโยงข้อมูลจะไม่เรียกรับเอกสารนิติบุคคล ไม่ต้องเซ็นสำเนา ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อน ลดการใช้เอกสารกระดาษ ลดค่าใช้จ่ายให้ภาคธุรกิจและประชาชน และสนับสนุนนโยบายการเป็นรัฐบาลดิจิทัล หรือ e-Government ของประเทศให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น จึงขอให้กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด ดังนี้

๑. ห้ามเรียกสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แล้วให้บันทึกยืนยันการตรวจสอบไว้หลังหนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือคำขอ แล้วแต่กรณี

๒. กรณีมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน ให้ใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งกรณีบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล โดยให้ตรวจสอบหลักฐานจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

๓. ดำเนินการถ่ายรูปผู้รับมอบอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในทุกกรณีและทุกครั้งที่มีการมอบอำนาจมาดำเนินการแทน ยกเว้น การมอบอำนาจของหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ องค์กรของรัฐบาล และสถาบันการเงิน เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนและการให้บริการของกรมที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์แก่ประชาชนผู้สุจริต ตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ๓.

อนึ่ง หากสำนักงานที่ดินตรวจสอบแล้วพบว่า เครื่องมือและอุปกรณ์ รวมทั้งระบบสำหรับใช้ถ่ายรูปรับมอบอำนาจไม่สามารถใช้งานได้ขอให้ประสานงานกับสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศโดยตรงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พรพจน์ เพ็ญพาส**

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๒๒๑๗

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๗

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขสิ่งสำคัญที่เกี่ยวกับข้อมูลบุคคล และแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๔๘๐
๒. คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๐/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๔๘๒
๓. คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตราธิการ ที่ ๙/๒๔๖๕ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๔๖๕
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๙๘๔ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขสิ่งสำคัญที่เกี่ยวกับข้อมูลบุคคล และแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๗

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ กรณีการแก้ไขสิ่งสำคัญเกี่ยวกับข้อมูลบุคคล ได้แก่ คำนำหน้านาม ชื่อตัว ชื่อสกุล ของผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิในที่ดิน และแนวทางปฏิบัติการแก้ไขจำนวนเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ตามคำสั่งและหนังสือที่อ้างถึง ๑. – ๔. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแนวทางเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า เพื่อให้แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรณีการแก้ไขสิ่งสำคัญที่เกี่ยวกับข้อมูลบุคคล และแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ไม่สามารถดำเนินการได้ตามคำสั่งและแนวทางปฏิบัติที่มีอยู่เดิม ตลอดจนมีการถือปฏิบัติมานานมาก ไม่เป็นปัจจุบัน และไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ขึ้นใหม่ เพื่อแก้ไขข้อขัดข้องและให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการบริการประชาชนของสำนักงานที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. – ๓. และยกเลิกความในข้อ ๒ และข้อ ๓ ของหนังสือที่อ้างถึง ๔. แล้วให้ถือปฏิบัติใหม่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขสิ่งสำคัญที่เกี่ยวกับข้อมูลบุคคลและแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๗ แทน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติแนวทางเดียวกันต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พรพจน์ เพ็ญพาส**
(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขสิ่งสำคัญที่เกี่ยวกับข้อมูลบุคคล และแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๗

สิงคโปร์ เมืองเนรมิต เที่ยวเองได้จริง ตามทริปเรามาเลย

นางสาววรพรรณ เกียรตินันทน์
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ กองแผนงาน

ฉบับนี้ ขอเปลี่ยนบรรยากาศจาก Amazing Thailand เป็น Easy Trip in Singapore บ้างค่ะ การไปสิงคโปร์ครั้งนี้ ไม่ได้ตั้งตัวเลยค่ะ เหตุเกิดจากวันหนึ่งอยู่ดีดี ยัยเพื่อนตัวดีก็โทรมาว่า “เฮลโหล เธอ ช้านกดบัตรคอนเสิร์ต Sued and Manic Street preachers live in Singapore ให้เธอแล้วนะ” ตบท้ายด้วยเสียงหัวเราะแห้ง ๆ “แหะ ๆ มือมันลั่นอ่ะ” นั้นแระค่ะ ทริปเฉพาะกิจเที่ยวสิงคโปร์เลยเกิดขึ้น

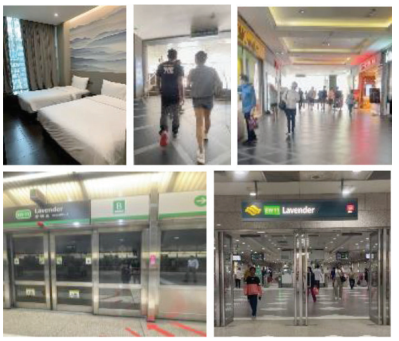
ทริปสิงคโปร์ครั้งนี้ เราจึงได้วางแผนการท่องเที่ยวไปด้วยเลย โดยเน้นเดินทางด้วยรถไฟใต้ดินของสิงคโปร์เป็นหลัก เพราะเราว่ามันสะดวก และง่าย ใช้เวลาศึกษาเส้นทางเดินรถไฟใต้ดินก่อนเดินทางได้เพียงไม่กี่นาทีก็พอจะคลำทางได้ สิงคโปร์เป็นประเทศเล็ก ๆ ใช้เวลาไม่นาน สามารถเดินทางไปจุดต่าง ๆ ได้รอบเมือง

วางแผนการบิน และที่พัก

Passport ก่อนอื่นให้ตรวจสอบ passport ของตัวเองก่อนเลยว่าหมดอายุหรือไม่ การไปทำ passport หรือไปต่ออายุ สามารถไปได้ที่กรมการกงสุล ถนนแจ้งวัฒนะ แนะนำให้ไปช่วงบ่าย ๆ หน่อยค่ะ คนจะไม่ค่อยมี เราไปตอนบ่ายสามโมง ใช้เวลาดำเนินการไม่ถึง ๑๐ นาทีก็เสร็จค่ะ สิ่งที่จะต้องเตรียมไป คือ บัตรประชาชนตัวจริงเท่านั้นเลยค่ะ (หากมีการเปลี่ยนชื่อ นำเอกสารที่เกี่ยวข้องไปด้วยค่ะ)
เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบข้อมูล และไปกดบัตรคิว วัดส่วนสูง เข้าช่องบริการตามบัตรคิว เก็บลายนิ้วมือ ถ่ายรูป และชำระค่าธรรมเนียม (ซึ่งหากเลือก passport อายุไม่เกิน ๕ ปี ค่าธรรมเนียม ๑,๐๐๐ บาท ไม่เกิน ๑๐ ปี ค่าธรรมเนียม ๑,๕๐๐ บาท) การรับเล่มสามารถมารับได้ด้วยตนเอง หรือให้จัดส่งทางไปรษณีย์ได้ (ใช้เวลารอเพียง ๓ วัน)

Visa passport ของประเทศไทย สามารถเดินทางไปท่องเที่ยวยังประเทศสิงคโปร์ได้โดยไม่ต้องขอวีซ่า เป็นเวลา ๓๐ วัน

สายการบินไปสิงคโปร์ มีหลายสายการบินมาก จะเลือกแบบ Lowcost ราคาประหยัด ก็มีทั้ง AirAsia ThaiLion Tiger หรือ Jetstar หรือมีระดับมาหน่อย เช่น การบินไทย Singapore airline เป็นต้น เลือกตามราคาที่ตัวเรารับได้กันเลยค่ะ โดยจะเลือกขึ้นที่ดอนเมือง หรือสุวรรณภูมิ ไปสนามบินชางงี จะเลือกเที่ยวบินขาไปตั้งแต่ไฟล์ทเช้าสุดประมาณ ๐๗.๐๐ น. หรือดึกสุด ๑๘.๕๕ น. ส่วนขากลับมีไฟล์ทดึกสุด ๒๒.๔๕ น. มาถึงเมืองไทย ๐๐.๑๐ น. ก็วางแผนกันได้เลย ใช้เวลาเดินทางประมาณ ๒.๓๐ ชั่วโมง และเราสามารถกรอกใบเข้าเมือง ICA:Immigration & Checkpoints Authority ล่วงหน้าได้เลยทางเว็บไซต์ออนไลน์ เมื่อเข้าสิงคโปร์จะมีข้อความเข้ามาใน e-mail “Welcome to Singapore”



ที่พักที่สิงคโปร์ แนะนำให้หาข้อมูลและกดจองผ่านอินเทอร์เน็ตไปก่อนเลยค่ะ ซึ่งมีให้เลือกหลายแห่ง และหลายย่านแตกต่างกันไปตามราคา เราจะคุ้นเคยกับที่ V Hotel Lavender ราคากลาง ๆ แต่ชอบตรงที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟใต้ดินสายสีเขียว Lavender ออกสถานีก็เจอเลย เดินทางไปไหนมาไหนได้สะดวก ชั้นล่างโรงแรมก็มีร้านอาหารเยอะมาก และทุกประเภท มีร้านดัง ๆ ที่ review ด้วย ใครยังไม่คุ้นเคยอาหารที่นี่ก็มี Burger King McDonald Subway ร้านชาไทยและเบเกอรี่และ 7-11

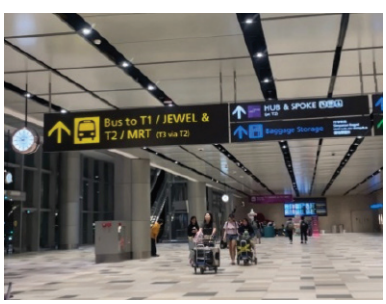
ข้อควรรู้
- อย่าลืม Universal Adapter สิงคโปร์ใช้ปลั๊กหัวแบน ๆ ไม่เหมือนกับไทยนะคะ แค่บางโรงแรมมีปลั๊กอำนวยความสะดวกให้
- ค่าเงิน ณ วันที่เดินทาง (พ.ย. ๖๖) ๑ Singapore Dollar (SGD) เท่ากับ ๒๖.๑๙ Thai Baht
- บันไดเลื่อนที่สิงคโปร์ ให้ยืนชิดซ้าย เพื่อเลนส์ด้านขวา เป็นช่องทางด่วนใครรีบจะได้เดินขึ้นแซงไปได้เลย

ตม.ที่สิงคโปร์ : ผ่านง่ายมาก สะดวกมาก

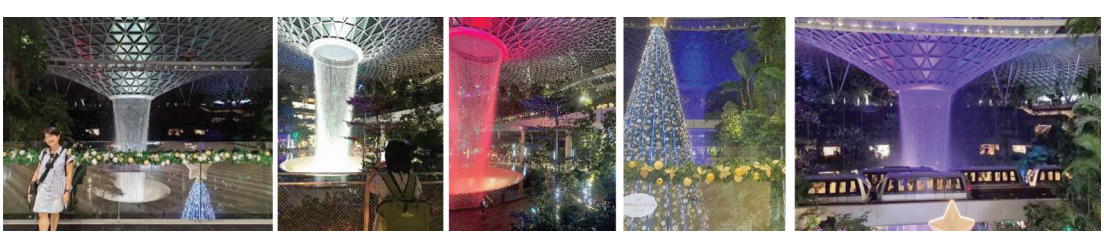
ที่สนามบินชางงี Changi Airport ด่าน ตม. โดยมากจะเป็นช่อง “Automated Immigration Lanes” ให้มอง Eligible Visitors ไว้แล้วไปต่อแถวเลยค่ะ เพียงแค่ไปสแกน passport ยืนให้ตรงจุด ถอดหมวกและแว่น และรอประตูกั้นเปิดก็ผ่านเข้าประเทศได้เลย

สนามบินชางงี Singapore Changi Airport สนามบินที่ดีที่สุดในโลก ที่นี่กลายเป็น LandMark เมื่อมาถึงสิงคโปร์ต้องเดินเที่ยวแวะชมกันก่อนค่ะ

- มีอาคารผู้โดยสาร ๔ อาคาร (T:Terminal) รองรับผู้โดยสารได้กว่า ๖๕.๕ ล้านคนต่อปี Hightlight ของสนามบินนี้คือ JEWEL CHANGI AIRPORT ตั้งอยู่ระหว่างอาคาร T๑- T๓ วันที่ไปเราอยู่ที่ T๔ เป็นส่วนที่อยู่ไกลจาก T๑-T๓ ต้องนั่ง Bus ของ airport ไป



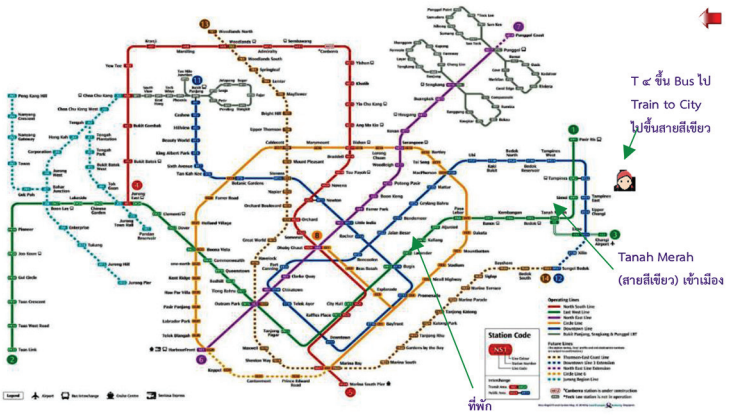
อ่านป้ายอย่างเดียวค่ะ การเดินทางง่ายมาก



ระหว่าง T๑-T๓ นั่ง sky train ของสนามบินได้ ซึ่งก็จะผ่านน้ำตกแบบนี้เลย การเดินทางระหว่างอาคารผู้โดยสาร มีทั้ง Bus และ Sky Train ให้บริการฟรี!

JEWEL CHANGI AIRPORT เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่โดยเฉพาะแบรนด์เนม และร้านอาหาร ด้านในตกแต่งให้มีความเป็นธรรมชาติ (ซึ่งนับว่าเป็นจุดแข็งของสิงคโปร์ในเรื่องพื้นที่สีเขียว) มีน้ำตกในร่มที่สูงที่สุดในโลก สูง ๔๐ เมตร พร้อมด้วยการแสดงแสงสีเสียงเป็นรอบตลอดวัน (ชมฟรี) นอกจากนี้ที่อาคารผู้โดยสาร ๑ ยังมี Cactus Garden อาคารผู้โดยสาร ๓ มี Butterfly Garden และอาคารผู้โดยสาร ๒ มี Sunflower Garden (มีค่าเข้าชมนิดหน่อย)

รถไฟใต้ดินของสิงคโปร์ (MRT) ออกจากสนามบินเข้าสู่เมืองสิงคโปร์ จุดแรกของการเดินทางในสิงคโปร์ คือ สถานที่จัด Concert จาก T๔ (Jewel) นั่ง Bus ฟรีไปขึ้น MRT (Train to City) ที่สถานี Changi Airport นั่งไปสถานี Tahnah Merah (MRT สายสีเขียว) เพื่อเข้าเมือง ไปลงที่สถานี Buona Vista



จุดเด่นที่นี่ คือป้าย และแผนที่ บอกตลอดทาง และค้นหาได้จาก Google ก็ให้ข้อมูลละเอียดว่าจากที่นี่นั่ง MRT อะไร หรือนั่ง Bus อะไร แทบจะไม่ต้องถาม information เลย แต่แม้จะถามเราว่าคนที่นี่ น่ารัก ทุกคนยินดี สนใจ และตั้งใจอธิบาย ชาวต่างชาติ งง ๆ อย่างดี แบบ เฮ้ย นี่ Service Mind ทั้งประเทศเลย คนที่นี่อัธยาศัยดีค่ะ ถ้าเราเข้าหานะ ถ้าไม่เข้าหาเขาก็เฉย ๆ

สถานีจะมีแผนที่ อัตราค่าธรรมเนียม เป็น QR code ให้ดาวน์โหลดด้วย

MRT ๖ สาย ประกอบด้วย
สายสีเขียว หรือ East-west Line
สายสีแดง หรือ North-South Line
สายสีม่วง หรือ North-East Line
สายสีส้ม หรือ Circle Line
สายสีน้ำเงิน หรือ Downtown Line
สายสีน้ำตาล หรือ Thomson-East Coast Line

– สังเกตสีของสายที่เราจะไป และปลายสายว่า สถานีที่เราจะไปสายสุดท้ายคือสถานีอะไร เวลาขึ้น MRT จะไม่หลงขบวนแน่นอน

– ขนส่งสาธารณะที่นี่ คือดี คนส่วนใหญ่ใช้ขนส่งสาธารณะ และรัฐบาลเขา Support เรื่องนี้อย่างดี ค่าขนส่งสาธารณะที่นี่ไม่แพงเลยค่ะ เมื่อเทียบกับค่าครองชีพของที่นี่ที่จัดว่าสูงเลยทีเดียว

ข้อควรรู้

การเดินทาง (๑) บัตร Singapore Tourist Pass มีทั้งหมด ๓ ราคา โดยเป็นแบบ ๑ วัน ๒ วัน และ ๓ วันเหมาขึ้นลงได้ไม่จำกัด
(๒) บัตร easy link เป็นบัตรเติมเงิน มีมัดจำค่าบัตร ๕ SDG เราเลือกแบบ (๒) ราคาต่างกันไม่มากตลอดเวลาที่เราเดินทาง ถ้าเงินในบัตรหมด อาจเติมเงินหรือสามารถใช้ บัตรเดบิต หรือเครดิต แตะก็ได้ค่ะ สะดวก
ทั้งสองแบบ สามารถใช้เดินทางกับระบบรถไฟ MRT และรถโดยสารประจำทาง (ไม่รวม Sentosa Express) ได้

DAY 2 อาหารเช้าคนสิงคโปร์ กินอะไรกันนะ

วันที่ ๒ เราวางแผนไว้ว่าจะไปเที่ยว Universal Singapore (USS) ซึ่งตั้งอยู่ที่ “เกาะ Sentosa” ก่อนออกเดินทางเราไปหาอาหารเช้าย่านที่พักกันก่อน มื้อเช้าคนที่นี่กินอะไรกันนะ...
ร้านที่เรากินอยู่อาคารข้าง ๆ โรงแรมแค่เดินข้ามถนนไป และใกล้ ๆ ก็มีร้านอาหารชื่อดังที่เขา Review กันหลายร้านเลย แต่คนเยอะจริง

Kaya Toast คือขนมปังที่ทาด้วยแยมที่เหมือนสังขยาบ้านเรานะแระค่ะ กินกับกาแฟ ชา โอวัลติน ร้อนหรือเย็น อร่อยดีค่ะ

Universal Singapore (USS)

การเดินทางไป USS อยู่บนเกาะ Sentosa เรานั่งรถไฟใต้ดินสายสีเขียวจากที่พัก Lavender st (EW๑๑) ไปลงที่ Outram park st เพื่อไปต่อสายสีม่วง ไป Harbourfront st จากนั้น เราตั้งใจไปขึ้นกระเช้า (Cable Car) ข้ามไปเกาะ Sentosa แต่โชคไม่ดีเลยเจ้าหน้าที่บอกว่า วันนี้กระเช้าปรับปรุง พวกคุณต้องไปด้วย sentosa Express นะ เราเลยต้องเดิน ไปที่ห้าง Vivo ซึ่งเป็นสถานีขึ้นรถไฟ Sentosa express ไปเกาะ Sentosa (ราคาค่าเดินทางเป็นแบบ ไป-กลับ)

บัตรเข้า USS สามารถซื้อตั๋วผ่านเว็บไซต์จากที่เมืองไทยมาได้เลยจะได้เป็น Code นำไปแสดง แต่เรามาซื้อที่นี่เลย เพราะเราอยากได้ตั๋วแบบกระดาษเก็บเป็นที่ระลึก บัตรเข้าก็มีให้เลือกหลายแบบ ทั้งแบบตั๋วผ่านประตูแบบระบุวัน หรือตั๋วแบบช่องทางพิเศษ (ไม่ต้องรอคิวเล่นเครื่องเล่น) เป็นต้น ตามกำลังทรัพย์และเวลาเลยค่ะ

LandMark

ซื้อตั๋วผ่านตู้แล้ว ลุยกันเลย ผ่านทางเข้าออก ใจต้องแข็ง Souvenir น่าซื้อมาก และนี่คือสภาพ คนโดนตก

วันที่ไปช่วงเช้า เครื่องเล่นฮิต ใช้เวลารออย่างละ ๔๐ นาที ช่วงบ่ายประมาณ ๔-๕ โมงเย็น รอไม่ถึง ๕ นาที หรือไม่ต้องรอ สำหรับ Jurassic park ไม่ต้องลังเล เปียกทุกคน เปียกแบบ Soak เลยนะคะ แต่มีเครื่องเป่าแห้ง กับเสื้อกันฝน (๕ sdg) เราเลย ใช้วิธีไปเล่นประเภทรถไฟเหาะ ให้ตัวมันแห้งแทน ค่าอาหาร แพงค่ะ ๕๕ สมราคาที่อยู่ USS จานละ จานละนะคะ ตก ๔๕๐-๕๐๐ บาท

ที่เกาะ Sentosa ไม่ได้มีแค่ USS นะคะ มีสถานที่ท่องเที่ยวอีกหลายที่มาก สามารถนั่ง Express นั่นแระค่ะ นั่งกี่ครั้งก็ได้ถ้าซื้อบัตรเข้ามาแล้ว แต่ด้วยความที่อยู่ USS นานมากเลยไม่ได้ไปดูอย่างอื่นเลย ต้องรีบกลับเข้าเมืองค่ะ หิวข้าว

Garden by the bay และ Marina Bay sand

กลับจาก USS ก็พุ่งตรงมาที่ Garden by the bay ตั้งอยู่ที่อ่าว Marina Bay ซึ่งภายในจะมีทั้งส่วนที่เสียค่าเข้าชม และไม่เสียค่าเข้าชม แต่ตอนที่เรามาถึง ก็เกือบจะ ๒ ทุ่ม ทุกอย่างก็ปิดหมดแล้วเหลือแต่รอชมการแสดงแสงสี (ฟรี) พอใกล้ ๓ ทุ่ม พากันเดินมาชมแสงสีจาก **Garden by the by** ในระยะไกลที่ **Marina Bay sand** ระหว่างทางจะเป็นทางเดินผ่านสวนและสะพานข้าม จากสะพานเป็นอีกจุดที่ถ่ายรูปเห็นวิว **Marina Bay sand และ Singapore Flyer** อย่างสวยอ่ะค่ะ ครั้งนี้ไม่ได้ขึ้นไปบนยอดตึกของ **Marina Bay sand** หิวข้าว ขอแวะที่ food court เจ็บตัวเบา ๆ ที่ตึกแทนค่ะ แล้วพรุ่งนี้เราวางแผนกันจะไปขึ้น **Singapore Flyer** คืนนี้ขอศึกษาเส้นทางไปก่อนนะคะ

DAY 3

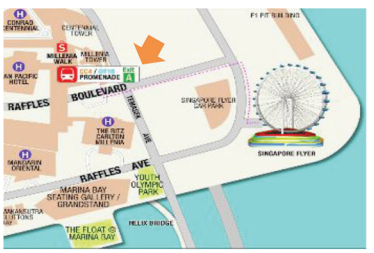
ข้อดีของสิงคโปร์อย่างหนึ่งคือ ใช้เวลาเดินทางกลับเมืองไทยได้ไม่นาน และมีเที่ยวบินกลับเยอะมาก แน่นอนว่า วันที่ ๓ เราต้องใช้เวลาทั้งวันอย่างคุ้มค่า เราเลยเลือกกลับไฟล์ทดึกสุดเลย ถึงไทยก็วันใหม่จร้า

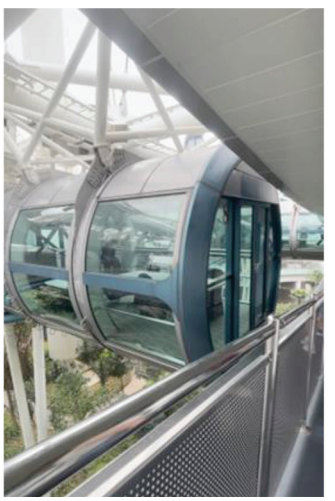
Chaina Town นั่ง MRT มาที่สถานี Maxwel ขึ้นจากสถานีก็เจอวัดพระเขี้ยวแก้วเลยอยู่ฝั่งตรงข้าม ย่านนี้มีร้านอาหารเยอะเช่นกัน โดยเฉพาะ Food Court ที่ศูนย์อาหาร Maxwel เลือกกินได้หลากหลาย แต่เราขอเดินเรียบวัดพระเขี้ยวแก้ว ไปอีกประมาณ ๒ ล็อค (ไม่ถึง ๕๐ เมตร) ก็เจอร้านอาหารที่เขารีวิวกันอีกเช่นเคย “Nanyang Old Coffee” ร้านตกแต่งด้วยสีแดงสไตล์จีนเลยค่ะ ของตกแต่ง ในร้านจะแนว Retro หน่อย สิ่งแรกที่มองหาเลยคือ กาแฟ Kopi ชอบมาก อาหารร้านนี้รสชาติเราชอบนะ แล้วแต่ความชอบของแต่ละคน แต่ร้านนี้รับ Cash (เงินสดเท่านั้นคร้า) กินอิ่มก็เดินไปไหว้พระ ไปวัดแขก และเดินไปย่านขายของฝากซื้อของกรุบกริบ ย่านนี้จะมีภาพวาดฝาผนังอาร์ต ๆ ให้เราได้ถ่ายรูปเยอะมาก เสียดายครั้งนี้ไม่ได้วางแผนเวลาไว้ เลยไม่ได้แวะไปถ่ายรูปที่ little India ถ้าใครมีโอกาสอย่าลืมแวะไปนะ จะได้ถ่ายรูปกับตึกที่มีสีสันสดใส เก๋ ๆ เลยค่ะ

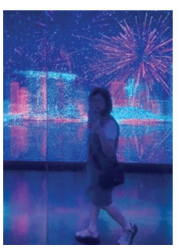
Singapore Flyer การเดินทางมาที่นี่ ถ้ามาด้วย MRT (สายสีเขียว) ต้องลงที่สถานี Promenade จากนั้นก็เดินไปประมาณ ๘ นาที ตามเส้นสีชมพูในแผนที่

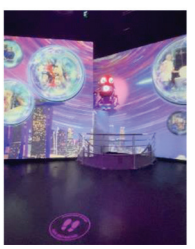
บัตร Singapore Flyer เราก็ไปซื้อหน้างานเลย จะมีตู้ขายบัตรตั้งอยู่ ราคาคนละ ๔๐ SGD (ประมาณ ๑,๐๐๐ กว่าบาท) ก่อนจะได้ขึ้นชิงช้าสวรรค์ เขาจะให้เราไปศึกษาประวัติศาสตร์ของเมืองสิงคโปร์ก่อน ที่นี่ทำนิทรรศการออกมาได้น่าสนใจมาก เรากับเพื่อนชอบประวัติศาสตร์อยู่แล้ว เราใช้เวลากับนิทรรศการ ๑ ชั่วโมงใช่ค่ะ ๑ ชั่วโมง จนนักท่องเที่ยวที่มาขึ้นชิงช้าสวรรค์ผ่านไปหลายชุดแล้ว แต่เราก็อยู่ที่เดิม....ก็เราเดินทางมากับเพื่อนที่เรียนโบราณคดี เป็นเรื่องปกติของการฝังตัวอยู่กับงานอาร์ต และงานประวัติศาสตร์ต่าง ๆ เรียกได้ว่าลืมไปเลยว่าจะมานั่งชิงช้าสวรรค์

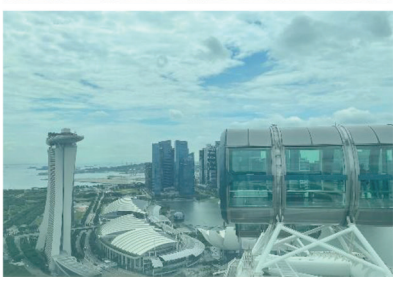
ภายในแคปซูลของชิงช้าสวรรค์ พนักงานจะถามก่อนว่ามากันกี่คน และเขาจะจัดให้นั่งตามจำนวนคนที่มาของเราไป ๓ คน แคปซูลนั้น ก็มีแค่เรากับเพื่อน ๓ คน ซึ่งในแคปซูลกว้างมากกกก และแน่นหนา ไม่มีโคลงเคลงเลย ใช้เวลาชมวิว ๑ รอบ ประมาณ ๓๐ นาที แต่ถ้าใครซื้อบัตรแบบมีอาหารด้วย ก็จะได้ชมวิว ๒ รอบ ๑ ชั่วโมง





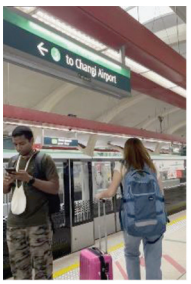


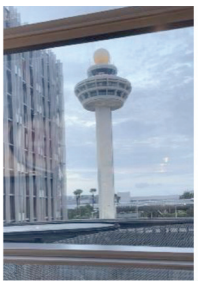


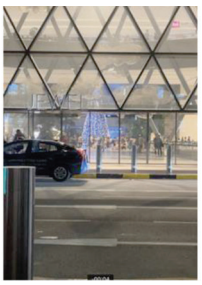


Ion Orchard (ไอออน ออร์ชาร์ด) เป็นที่สุดท้ายที่เราขอแวะก่อนกลับบ้าน ใครที่มาสิงคโปร์แล้วอยากมาช้อปปิ้ง ต้องมาที่ย่านนี้ ไอออน ออร์ชาร์ด เป็นห้างสรรพสินค้าแห่งหนึ่งที่เป็นที่นิยม ตั้งอยู่ที่ย่านถนน Orchard การเดินทางก็มาง่ายมาก ใช้บริการรถไฟฟ้าเช่นเคยมาลงที่สถานี Orchard ที่นี่จุดเด่น คือ มีร้านแบรนด์เนมเต็มไปหมด ตั้งแต่ราคากลาง ๆ ไปจนถึงไฮเอนด์สุดหรู แต่ของเราจุดประสงค์หลักคือ เราอยากได้กระเป๋ายี่ห้อ Beyond the vines เป็นกระเป๋าผ้าแบรนด์ของสิงคโปร์ราคาไม่แรง อยู่ที่ ๘๙ เหรียญสิงคโปร์

และแล้วก็ถึงเวลาที่ต้องกลับเมืองไทยแล้ว เรากลับไปรับกระเป๋าที่ฝากโรงแรมไว้ จากนั้นก็เดินทางไปสนามบิน ซึ่งเราต้องขึ้นรถไฟฟ้า (เที่ยวสุดท้ายของทริป) มุ่งหน้าไปสถานี Changi Airport และนั่ง Bus ของ airport จาก Jewel (T๑) ไป Terminal ๔ ไปขึ้น Air Asia กลับถึงเมืองไทยโดยสวัสดิภาพ เวลาที่ไทย ๐๐.๔๐ น. (ดีเลย์นิดหน่อย)







ตลอดทริป เดินทางรถไฟฟ้า รถเมล์สาธารณะ ด้วยบัตรใบนี้ใบเดียว (ezlink) สะดวกมาก

สรุปค่าใช้จ่าย

ค่าตั๋วเครื่องบิน ไป-กลับ (Air Asia) ๖,๕๐๐ บาท

ค่าที่พัก ๓ วัน ๒ คืน (หาร ๒) ๕๐๐.๖๙ SGD (๑๓,๒๓๗๑ บาท)

ค่า MRT รวม ๓ วัน ใช้ไป ๑๕ SGD (๓๙๕.๒๕ บาท)

วันที่ ๑ (วันนี้เที่ยวในสนามบินซ่าเวลารอดูคอนเสิร์ต)

วันที่ ๒ (ไป USS และเที่ยวในเมือง)

ค่า Sentosa express ๔ SGD (๑๐๕.๔๐ บาท)

ค่าเข้า USS ๘๐ SGD (๒,๑๐๘ บาท)

วันที่ ๓

ค่า Singapore Flyer ๔๐ SGD (๑,๐๕๔ บาท)

สรุปรวมค่าอาหารและของฝาก (ราคาอาหารสำหรับ ๒ คน)

วันที่ ๑ มื้อเย็น เบอร์เกอร์คิงส์ ๑๑ SGD (๒๘๘ บาท)

วันที่ ๒ มื้อเช้า ร้าน COPEE ๑๑ SGD (๒๘๘ บาท)

มื้อกลางวัน ที่ USS ๓๕ SGD (๙๒๐ บาท)

มื้อเย็น FoodCort ๑๕ SGD (๓๙๒ บาท)

Marina Bay sand

วันที่ ๓ มื้อเช้า Nonyang Old Coffe ๑๘ SGD (๔๗๒ บาท)

มื้อกลางวันควบบ่ายแก่ ๆ

FoodCort ๑๕ SGD (๓๙๒ บาท)

Marina Bay sand

ค่าของฝาก (หนังปลา Irvin) ๗๕.๙๐ SGD (๑,๙๘๗ บาท)

เช็คปริมาณน้ำตาลในเครื่องดื่ม

ในปัจจุบันมีเครื่องดื่มวางขายตามท้องตลาดมากมาย ผู้บริโภคอย่างเราสามารถเลือกดื่มได้ตามใจชอบ โดยเฉพาะในเวลาที่อากาศร้อน ๆ ก็อยากดื่มเครื่องดื่มที่ทำให้ร่างกายสดชื่น แต่เครื่องดื่มต่าง ๆ เหล่านั้น แฝงไปด้วยน้ำตาลเป็นจำนวนมาก อาจทำให้ร่างกายได้รับน้ำตาลเกินความต้องการโดยที่ไม่รู้ตัว และหากเราบริโภคน้ำตาลเป็นจำนวนมาก จะส่งผลให้เราเสพติดรสหวานและส่งผลเสียต่อสุขภาพได้ เช่น เพิ่มความเสี่ยงต่อการเกิดโรคอ้วน โรคฟันผุ โรคเบาหวาน โรคไขมันในเลือดสูง โรคหัวใจ และโรคความดันโลหิตสูง โดยปริมาณน้ำตาลที่เหมาะสมในเครื่องดื่ม กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข แนะนำให้กินหวานอย่างพอดีที่ ๔ กรัม (๑ ช้อนชา) ต่อ ๑๐๐ มิลลิลิตร ซึ่งปริมาณน้ำตาลต่อวันทั้งหมดที่แนะนำให้บริโภคไม่ควรเกินวันละ ๖ ช้อนชา หรือ ๒๔ กรัม

● ปริมาณน้ำตาลในเครื่องดื่มชนิดต่าง ๆ

เครื่องดื่ม	ปริมาตร (มิลลิลิตร)	ปริมาณน้ำตาล (ช้อนชา)
ชาเขียว สูตรเติมน้ำตาล	๔๒๐–๕๐๐	๕–๑๘
น้ำอัดลม	๓๒๕–๓๔๕	๘–๙
นมถั่วเหลือง	๑๘๐–๓๐๐	๒–๗
นมช็อกโกแลตปรุงแต่ง	๑๘๐–๒๒๕	๒–๗
น้ำผลไม้ บรรจุกล่อง	๒๐๐	๖
กาแฟกระป๋อง	๑๘๐	๔
นมสด ยูเอชที	๒๒๕–๒๕๐	๒–๔
กาแฟซอง ๓ in ๑	๑ ซอง	๒.๕
ชานมไข่มุก	๑๗๓–๔๕๑	๔–๑๘.๕

จะเห็นได้ว่าแค่ดื่มเครื่องดื่มเหล่านี้เพียง ๑ แก้ว บางชนิดก็ได้รับปริมาณน้ำตาลเกินแล้ว หรือเกือบเกิน ซึ่งปริมาณน้ำตาลนี้ยังไม่ได้นับรวมมื้ออาหารของเราที่มีการเติมน้ำตาลลงไปด้วย แนะนำว่าให้แบ่งดื่มเครื่องดื่มเหล่านี้ หรือดื่มไม่เกิน ๑ แก้วจะดีที่สุดค่ะ

● เลือกเครื่องดื่มอย่างไร ให้ดีต่อสุขภาพ

เครื่องดื่มที่ดีและมีประโยชน์ต่อร่างกายที่สุด คือ น้ำเปล่า เราควรดื่มน้ำเปล่าให้ได้วันละ ๒ ลิตร หรือประมาณ ๖ – ๘ แก้ว แต่หากรู้สึกอยากดื่มเครื่องดื่มเพิ่มความสดชื่นและอร่อย เรามีวิธีในการเลือกเครื่องดื่มมาฝากกันค่ะ

๑. เลือกเครื่องดื่มที่ไม่หวาน เครื่องดื่มหวานน้อย หรือเครื่องดื่มที่ไม่ใส่น้ำตาลเพิ่ม เมื่อไปสั่งเครื่องดื่มตามร้านต่าง ๆ เราสามารถเลือกสั่งระดับความหวานตามใจชอบได้ เช่น หวาน ๐% หวาน ๒๕% หรือหวาน ๕๐%

๒. เลือกเครื่องดื่มที่ใช้สารให้ความหวานทดแทนน้ำตาล ปัจจุบันมีเครื่องดื่มมากมายที่ใช้สารให้ความหวานทดแทนน้ำตาล เช่น น้ำตาลเทียม หญ้าหวาน ซึ่งเป็นเครื่องดื่มที่ทำให้เรารู้สึกถึงรสหวานแต่ไม่ได้รับน้ำตาลและพลังงาน เช่น เครื่องดื่มสมุนไพรใส่หญ้าหวาน

๓. อ่านฉลากโภชนาการ เลือกผลิตภัณฑ์ที่มีน้ำตาลน้อย การอ่านฉลากโภชนาการช่วยให้เราทราบได้ว่า เครื่องดื่มแต่ละชนิดมีน้ำตาลมากน้อยเพียงใด ลองเปรียบเทียบผลิตภัณฑ์ชนิดเดียวกันหลาย ๆ ยี่ห้อ เลือกผลิตภัณฑ์ที่มีน้ำตาลน้อยที่สุด

● เทคนิคการลดน้ำตาล

- ชิมก่อนปรุงทุกครั้ง
- ไม่เติมน้ำตาลหรือปรุงรสหวานในอาหารที่บริโภค
- หลีกเลี่ยงการรับประทานขนมหวาน เลือกรับประทานผลไม้ที่มีรสหวานน้อย
- ควรเลือกบริโภคเครื่องดื่มที่มีปริมาณน้ำตาลต่ำ หรือบริโภคแต่น้อย
- สังเกตฉลากผลิตภัณฑ์ที่ให้ข้อมูลปริมาณน้ำตาล
- เลือกรับประทานอาหารที่มีประโยชน์ และหลากหลาย

●○●○●○●

ที่มา :

กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข (๒๕๖๗.) หวานพอดี ๔ กรัม https://multimedia.anamai.moph.go.th/infographics/info635_sweet_4/ สืบค้นเมื่อ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗

รศ.(พิเศษ) พญ.ปนัดดา ศรีจอมขวัญ (๒๕๖๗.) น้ำตาลในเครื่องดื่มชนิดต่าง ๆ https://chulalongkornhospital.go.th/kcmh/line/less_sugar/ สืบค้นเมื่อ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗

ชฎาพร หนองขุ่นสาร (๒๕๖๗.) เลือกเครื่องดื่มอย่างไร ให้ได้รับน้ำตาลไม่เกินพอดี https://www.theptarin.com/th/ article/detail/67 สืบค้นเมื่อ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗

ทุกข์ทั้งหลาย...แก้ที่ใจ
อย่าไปยึดมั่น ถือมั่น
เหมือนเรายกก้อนหิน...ถ้ามันหนัก
เราไม่วาง...มันก็หนักตลอด
ทุกข์ใจก็ ปล่อยวาง
สุขใจก็ ไม่ยึดถือ
หลวงพ่อสมบูรณ์ กนฺตสีโล

อธิบดีกรมที่ดินนำคณะผู้บริหารกรมที่ดิน ลงนามถวายพระพรและถวายแจกันดอกไม้ เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี ๓ มิถุนายน ๒๕๖๗

นายพรพจน์ เพ็ญพาส อธิบดีกรมที่ดินนำคณะผู้บริหารกรมที่ดิน
ลงนามถวายพระพรและถวายแจกันดอกไม้ เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา
สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี ๓ มิถุนายน ๒๕๖๗
เมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๓๗๖๗ ณ ศาลาสหทัยสมาคม พระบรมมหาราชวัง

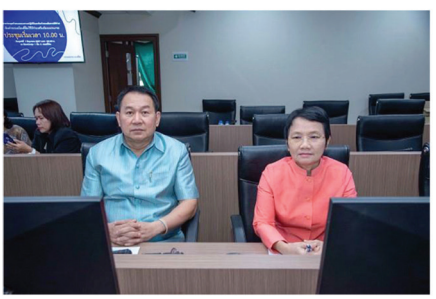
นายช่างใหญ่ กรมที่ดิน มอบนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติราชการแก่ผู้เข้าอบรม ในโครงการฝึกอบรมหลักสูตรพัฒนาสมรรถนะช่างรังวัดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน สำหรับนายช่างรังวัดบรรจุใหม่และนายช่างรังวัดที่รับโอนจากส่วนราชการอื่น ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗ รุ่นที่ ๑

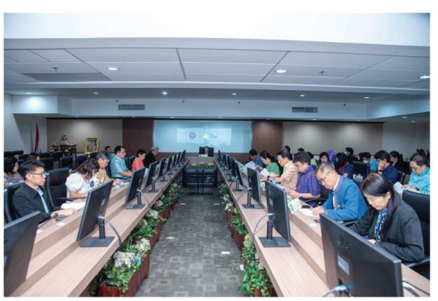
นายวราพงษ์ เกียรตินิยมรุ่ง นายช่างใหญ่ กรมที่ดิน มอบนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติราชการ แก่ผู้เข้าอบรมในโครงการฝึกอบรมหลักสูตรพัฒนาสมรรถนะช่างรังวัดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน สำหรับนายช่างรังวัดบรรจุใหม่และนายช่างรังวัดที่รับโอนจากส่วนราชการอื่น ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗ รุ่นที่ ๑ เมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๗ ณ อาคารเกวลินสฤษดิ์ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน ให้เกียรติเป็นประธานในพิธีปิด และมอบวุฒิบัตรโครงการฝึกอบรมหลักสูตรพัฒนาสมรรถนะช่างรังวัด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ในการปฏิบัติงานสำหรับนายช่างรังวัดบรรจุใหม่และนายช่างรังวัดที่รับโอนจากส่วนราชการอื่น ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗ รุ่นที่ ๒

นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน ให้เกียรติเป็นประธานในพิธีปิด และมอบวุฒิบัตรโครงการฝึกอบรมหลักสูตรพัฒนาสมรรถนะช่างรังวัด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน สำหรับนายช่างรังวัดบรรจุใหม่และนายช่างรังวัดที่รับโอนจากส่วนราชการอื่น ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗ รุ่นที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๖๗ ณ อาคารเกวลินสฤษดิ์ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

รองอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานการประชุมกำหนดแนวทางปฏิบัติและจัดทำแผนการใช้จ่าย เงินค่าธรรมเนียมที่ดินไว้ใช้จ่ายเสริมเงินงบประมาณ



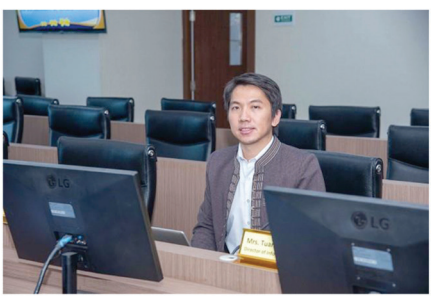


นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร รองอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานการประชุมกำหนดแนวทางปฏิบัติ
และจัดทำแผนการใช้จ่ายเงินค่าธรรมเนียมที่ดินไว้ใช้จ่ายเสริมเงินงบประมาณ
เมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๗ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๗/๒๕๖๗

นายบุญธรรม หอไพบูลย์สกุล รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๗/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๖๗ ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานต้อนรับคณะข้าราชการกระทรวงที่ดิน รัฐบาลบังกลาเทศ ศึกษาดูงานจากกรมที่ดิน



นายวสันต์ สุภาภา รองอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานต้อนรับคณะข้าราชการกระทรวงที่ดิน รัฐบาลบังกลาเทศ ศึกษาดูงานจากกรมที่ดิน วันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๗ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

พิธีเปิดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ จดทะเบียนที่ดินต่างสำนักงานแบบออนไลน์

พิธีเปิดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ จดทะเบียนที่ดินต่างสำนักงานแบบออนไลน์ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ระยอง จันทบุรี ตราด และนครราชสีมา ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๗

มอบโฉนดที่ดินทั่วไทย นำสุขคลายทุกข์ให้ประชาชน

มอบโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรตำบลบึงงาม อำเภอทุ่งเขาหลวง จังหวัดร้อยเอ็ด
เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗ ณ หอประชุมที่ว่าการอำเภอทุ่งเขาหลวง จังหวัดร้อยเอ็ด

มหาดไทย มอบความสุข คืนชายหาดเลพัง ให้ชาวภูเก็ต

นายอนุทิน ชาญวีรกูล รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
เปิดกิจกรรม “มหาดไทย มอบความสุข คืนชายหาดเลพัง ให้ชาวภูเก็ต”
ประกาศสงวนหวงห้ามที่ดินเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน
เมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๗ ณ บริเวณชายหาดเลพัง ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

ที่ดิน ภ.บ.ท.5 คืออะไร

กรมที่ดิน
Department of Lands

๑๒๓ กรมที่ดิน

ภ.บ.ท.5 ย่อมาจาก ภาษีบำรุงท้องที่ หรือเรียกกันว่า?

"ภาษีดอกหญ้า"

ใบ ภ.บ.ท.5 คือ

เป็นเพียงเอกสารการรับเงินภาษีท้องถิ่นโดยเสียภาษีบำรุงท้องที่ให้กับ อบต. ซึ่งไม่แตกต่างจากใบเสร็จรับเงิน ไม่ใช่เอกสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน แต่กระทรวงมหาดไทยสั่งงดเก็บภาษีบำรุงท้องถิ่น มาตั้งแต่ปี 2551 เพื่อไม่ให้อ้างสิทธิ์ครองที่ดิน

ที่ดิน ภ.บ.ท.5 ซื้อขายได้หรือไม่

ที่ดินในลักษณะซื้อ - ขายกันไม่ได้ เพราะเป็นพื้นที่รัฐบาลอนุมัติให้ครอบครองเพื่อที่ดินทำกิน (ไม่ใช่ยกให้) โดยมีข้อแม้ ห้ามขาย ห้ามโอน แต่ตกทอดถึงทายาทได้

การซื้อ - ขายกันเองสามารถทำได้หรือไม่

การซื้อ - ขายกันเอง เป็นเพียง การโอนสิทธิการครอบครองจากบุคคลหนึ่งไปยังอีกบุคคลหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้ทำให้บุคคลใดมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้นขึ้นมาแต่อย่างใด

การซื้อ - ขายใช้ยืนยันกับทางราชการได้หรือไม่

ใช้ยืนยันกับทางราชการไม่ได้

ใช้ยืนยันกันได้ระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายเท่านั้น ไม่ว่าจะครอบครองมากี่สิบปีก็ตาม

ค่าใช้จ่าย ในการโอนที่ดิน

1 บิดามารดาให้บุตร ที่ชอบด้วยกฎหมาย

- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน : **0.5% ของราคาประเมิน**
- ค่าอากรแสตมป์ : **0.5% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แจ้ง
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา : **5% เฉพาะส่วนที่เกิน 20 ล้านบาท** คำนวนจากราคาประเมิน

2 บิดาให้ลูกที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือ ปู่ ย่า ตา ยาย ให้หลาน

- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน : **0.5% ของราคาประเมิน**
- ค่าอากรแสตมป์ : **0.5% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แจ้ง
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ : **3.3% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แจ้ง
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา : คำนวณจากราคาประเมินตามประมวลรัษฎากร

3 ให้กรณีอื่น ๆ

- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน : **2% ของราคาประเมิน**
- ค่าอากรแสตมป์ : **0.5% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แจ้ง
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ : **3.3% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แจ้ง
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา : คำนวณจากราคาประเมินตามประมวลรัษฎากร

4 ให้ระหว่างสามีภรรยา

- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน : **0.5% ของราคาประเมิน**
- ค่าอากรแสตมป์ : **0.5% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แจ้ง
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ : **3.3% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แจ้ง
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา : คำนวณจากราคาประเมินตามประมวลรัษฎากร

5 การโอนมรดก

- กรณีที่ฝ่ายรับมรดกเป็นผู้สืบสายเลือด (ลูก หลาน เหลน) หรือคู่สมรส มีค่าใช้จ่าย คือ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน : **0.5% ของราคาประเมิน**
- กรณีที่ฝ่ายรับมรดกเป็นญาติพี่น้องที่ไม่ได้สืบสายเลือด หรือลูกบุญธรรม มีค่าใช้จ่าย คือ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน : **2% ของราคาประเมิน**

6 โอนซื้อขายปกติ

- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน : **2% ของราคาประเมิน**
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา : คำนวณจากราคาประเมินตามประมวลรัษฎากร
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล : **1% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาขาย
- ค่าอากรแสตมป์ : **0.5% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาขาย
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ : **3.3% ของราคาที่สูงกว่า** ระหว่างราคาประเมินกับราคาขาย

การขอรังวัดที่ดิน

๑๒๓ ปี กรมที่ดิน
๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

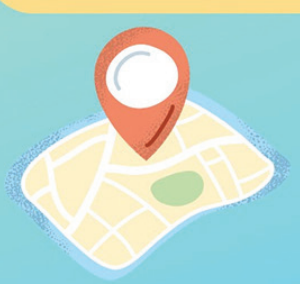
จะต้องทำอย่างไรบ้าง ?

1

เจ้าของที่ดิน หรือผู้มีชื่อ
ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น น.ส. 3
น.ส. 3 ก. หรือโฉนดที่ดิน
นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว
พร้อมบัตรประชาชน ไปยื่นคำขอรังวัด
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก
ในท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

2

พนักงานเจ้าหน้าที่
จะทำการรับคำขอ พร้อมทั้งนัดวัน
ทำการรังวัด กำหนดช่าง
ผู้ทำการรังวัด และแจ้งยอดค่าใช้จ่าย
ในการรังวัด



สิ่งที่เจ้าของที่ดินควรทราบ

- ที่ดินที่ครอบครองอยู่มีหลักฐานอะไร ให้นำหลักฐานที่มีไปประกอบการยื่นขอรังวัดที่ดิน
- ที่ดินตั้งอยู่ หมู่ที่เท่าใด ตำบล อำเภอ อะไร
- เจ้าของที่ดินข้างเคียงเป็นผู้ใดบ้าง ติดที่สาธารณประโยชน์หรือไม่
- สภาพที่ดินเป็นอย่างไร เช่น ที่นา ที่สวน ที่ไร่ ที่อยู่อาศัย

การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

กรมที่ดิน
Department of Lands

เอกสารหลักฐานที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

1

บุคคลธรรมดา
: บัตรประจำตัวประชาชน, ทะเบียนบ้าน, ทะเบียนสมรส ฯลฯ หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)

นิติบุคคล
: หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล, ข้อบังคับ, หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์, บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น, บัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติฯ รายงานการประชุมของบริษัทฯ ฯลฯ หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)

2 โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่จะทำการจัดสรรที่ดิน

3 โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พร้อมทั้งแสดงบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม (กรณีทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินบรรจบถนนภาระจำยอม)

4 สัญญาจำนอง บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง โดยต้องระบุด้วยว่าที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและ หรือที่ดินแปลงบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระการจำนอง (กรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมีภาระการจำนอง)

5 หนังสือรับรองวงเงินค้ำประกัน

6 แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

7 โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

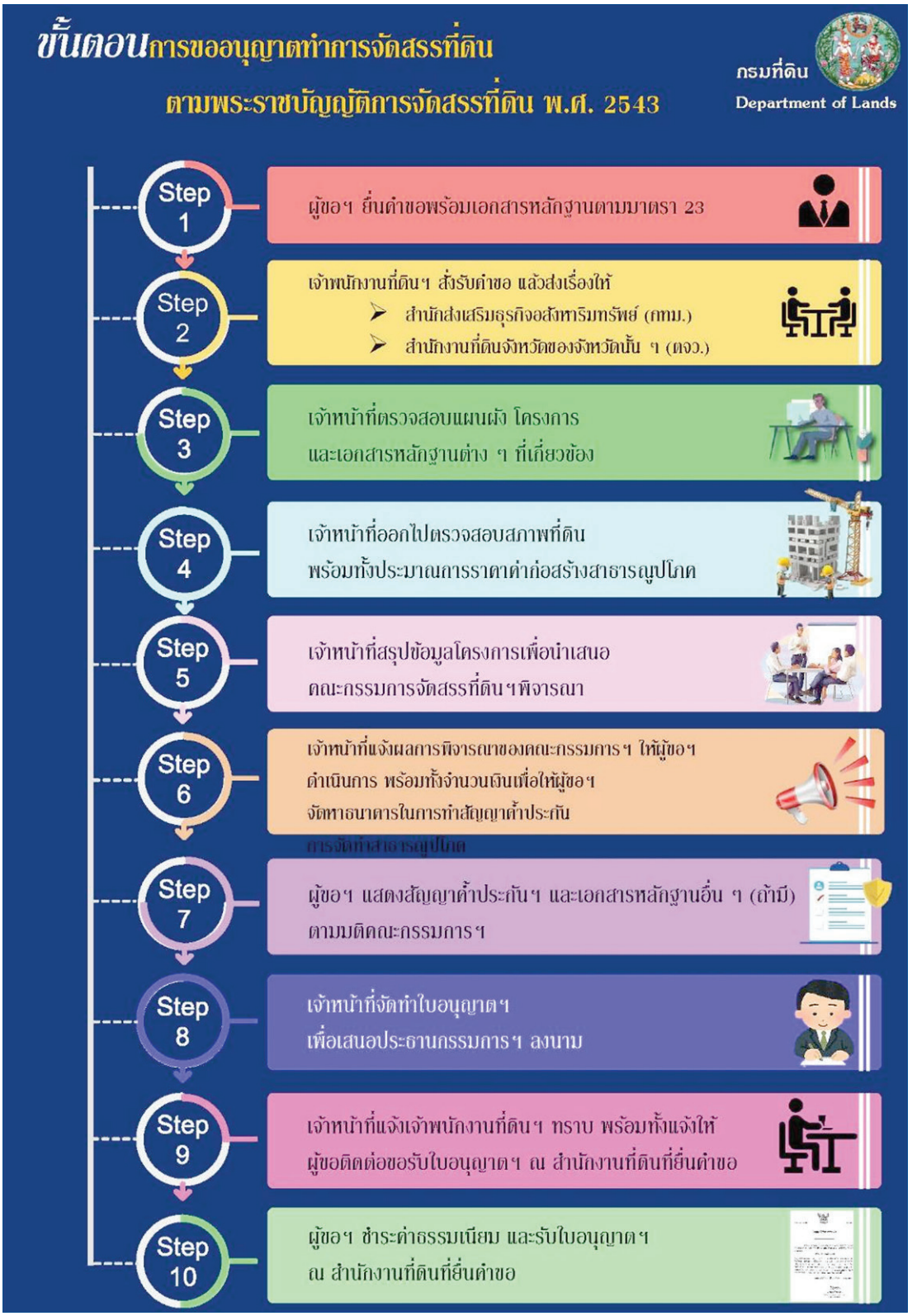
8 หลักฐานการอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐที่ดูแลรับผิดชอบ ได้แก่ หนังสือรับรองพื้นที่ผังเมืองรวม, หนังสืออนุญาตเชื่อมทาง, หนังสืออนุญาตระบายน้ำ, หนังสือรับรองการให้บริการจัดเก็บขยะมูลฝอย, หนังสือรับรองการให้บริการไฟฟ้า, หนังสือรับรองการให้บริการประปา, รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ (กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องจัดทำ) และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

9 สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค/สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

หมายเหตุ ลำดับที่ 1 ถึง 8 จัดทำสำเนาเอกสาร จำนวน 13 ชุด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องให้ครบถ้วน

ช่องทางการติดต่อ
: www.dol.go.th/estate
: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

จัดทำโดย : ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 0 2141 5810, 0 2141 5814


ขั้นตอนการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
กรมที่ดิน
Department of Lands
Step 1
ผู้ขอฯ ยื่นคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานตามมาตรา 23
Step 2
เจ้าพนักงานที่ดินฯ สั่งรับคำขอ แล้วส่งเรื่องให้
➢ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กทม.)
➢ สำนักงานที่ดินจังหวัดของจังหวัดนั้น ฯ (ตจว.)
Step 3
เจ้าหน้าที่ตรวจสอบแผนผัง โครงการ
และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
Step 4
เจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดิน
พร้อมทั้งประมาณการราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค
Step 5
เจ้าหน้าที่สรุปข้อมูลโครงการเพื่อนำเสนอ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯพิจารณา
Step 6
เจ้าหน้าที่แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการฯ ให้ผู้ขอฯ
ดำเนินการ พร้อมทั้งจำนวนเงินเพื่อให้ผู้ขอฯ
จัดหาธนาคารในการทำสัญญาค้ำประกัน
การจัดทำสาธารณูปโภค
Step 7
ผู้ขอฯ แสดงสัญญาค้ำประกันฯ และเอกสารหลักฐานอื่น ฯ (ถ้ามี)
ตามมติคณะกรรมการฯ
Step 8
เจ้าหน้าที่จัดทำใบอนุญาตฯ
เพื่อเสนอประธานกรรมการฯ ลงนาม
Step 9
เจ้าหน้าที่แจ้งเจ้าพนักงานที่ดินฯ ทราบ พร้อมทั้งแจ้งให้
ผู้ขอติดต่อขอรับใบอนุญาตฯ ณ สำนักงานที่ดินที่ยื่นคำขอ
Step 10
ผู้ขอฯ ชำระค่าธรรมเนียม และรับใบอนุญาตฯ
ณ สำนักงานที่ดินที่ยื่นคำขอ

๑๒๓ ปี

กรมที่ดิน

๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗