



วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๐ ฉบับที่ ๒ เดือน มีนาคม-เมษายน ๒๕๕๗

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางดวงใจ ศรัทธาสุข
ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวพุดไทย พักเหลียง
นางสาวสุภาพิมพ์ สิงห์พันธุ์ นางสาวอัจฉรา สันติปรีชาจิตต์
นางสาวสมถวิล ช่างอาวุธ
กองบรรณาธิการ : นางปภาวดี ธรรมสนอง
นายประภัสสร สืบเหล่านาย นายชวัลย์ สมจิตต์
นางสุพินดา นาคบัว นายพินัย คงคาเขตร
นางวันทนา ภวากันท์ นายสุยมภู สุระเกียรติ
นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์ นายสงวน มณีรัตนศักดิ์
นายวิวรรธน์ สันะพิสิทธิ์ นายวิภาส โอวาทจรูญจิตต์
นายวัชร มาลัยมาตร นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ
นางสาวอัจฉรา อุ่นใจ
ฝ่ายศิลป์ : นายวีระชัย ลังกุลจินดา
นายนิพนธ์ บรรจงอนุรีย์ นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร

ฝ่ายจัดการ

นางฐิติ เพชรชะเอม นางสาวรุ่งลวัลย์ ก่อเกื้อ
นางสาวปัทมา เหลืองเพชรงาม นายกรกช ชีระปัญญา
นางภคนันท์ ภูคองน้ำ นางสาวพนิดา เต็งทับทิม
นายพีรเชษฐ์ คำชมภู

คุยกับ บ.ก.

วารสารที่ดินฉบับที่ ๒ ปีที่ ๖๐ ประจำเดือน มีนาคม-เมษายน ๒๕๕๗ ขออวยพรถึงห้วงระยะเวลา เมื่อครั้งที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ถนนแจ้งวัฒนะ ได้ถูกปิดเนื่องจากวิกฤติทางการเมือง นับแต่วันที่ ๑๓ มกราคม - ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๗ นานถึง ๒ เดือนเต็ม ที่พวกเราชาวดินที่ปฏิบัติงาน ณ ศูนย์ราชการฯ ต้องไปปฏิบัติงานที่สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน หรือศูนย์ฝึกอบรมข้าราชการกรมที่ดินเดิม ตั้งอยู่ที่ถนน บางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ประทับใจ ในความเป็น น้ำหนึ่งใจเดียวกัน ความสามัคคีกลมเกลียว โดยการ ทำงานร่วมกันหลายหน่วยงาน รับประทานอาหาร กลางวันร่วมกัน โดยความอนุเคราะห์จากพี่น้องชาวดิน กรุงเทพฯและปริมณฑล การเดินทางกลับบ้านพร้อมกัน ด้วยรถบริการฟรี หรือร่วมทางกับพี่น้องที่มีรถยนต์ มาทำงาน และอีกหนึ่งของความประทับใจและความ ภาคภูมิใจ นั่นคือเรามีศูนย์ฝึกอบรมที่กว้างขวาง อาคารสถานที่หลายอาคาร ที่จัดสรรเป็นระเบียบ กองฝึกอบรมเจ้าของพื้นที่ดูแลอำนวยความสะดวกเป็นอย่างดี นอกจากนั้น ยังมีหน่วยงานจากภายนอก เข้ามาเยือนถึงที่ ได้แก่ สำนักงานประมาณ เข้ามาประชุม ชี้แจงซักซ้อมแนวทางการจัดทำคำขอของประมาณ รายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๘ ร่วมกับ เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ บรรยากาศต่างๆ เหล่านี้ เป็นความทรงจำไม่รู้ลืม ในฉบับนี้จึงได้ประมวลภาพมาฝากแก่พี่น้องชาวดิน

นอกจากภาพความประทับใจแล้ว เนื้อหาสาระ ภายในเล่มยังคงหนาแน่นด้วยเรื่องน่ารู้เกี่ยวกับ หลักกฎหมายจากคดีปกครอง และสาระน่ารู้อื่นๆ อีกมากที่วารสารที่ดิน ได้คัดสรรนำมาเสนอแก่เพื่อน สมาชิกและผู้สนใจทั่วไป

พบกันใหม่ฉบับหน้า

บ.ก.

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๐ ฉบับที่ ๒ เดือน มีนาคม – เมษายน ๒๕๕๗



เรื่องน่ารู้...

- ๓ ประเด็นที่น่าสนใจเกี่ยวกับการตรวจ
หลักฐานทะเบียนที่ดิน และการตรวจสอบ
หลักทรัพย์

ข้อคิด...

- ๑๖ “คนที่แพ้...ไม่ใช่คนที่ล้มเหลว

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

- ๑๗ เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน

คำคม...

- ๒๓ “นกกระจอก”

วันสำคัญที่ควรรู้...

- ๒๔ วันสตรีสากล ๘ มีนาคม
๒๖ วันข้าราชการพลเรือน ๑ เมษายน

เล่าสู่กันฟัง...

- ๒๘ รายงานการศึกษาดูงาน
ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ณ ประเทศออสเตรเลีย

๕๖ Good Morning Asean

- แนะนำประเทศสมาชิกอาเซียน
ประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตย
ประชาชนลาว (สปป.ลาว)
(The Lao People’s Democratic
Republic : Lao PDR)
- กฎระเบียบการลงทุน/นโยบาย
ส่งเสริมการลงทุน (สปป.ลาว)

ลานกวี...

- ๖๙ “เงาะป่า”

สรรหาสาระ...

- ๓/๐ จดหมายเดินทางข้ามโลกได้อย่างไร
๓/๓ สิ่งมหัศจรรย์ของโลก...ในประเทศ
อาเซียน

ได้รู้มธรรมะ...

- ๓/๓ “มองแต่แง่ดีเถิด”

๓/๘ ภาพเล่าเรื่อง...

ประเด็นที่น่าสนใจเกี่ยวกับ การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และการตรวจสอบหลักทรัพย์*

การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และการตรวจสอบหลักทรัพย์ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ แล้ว แต่ก็ยังมีผู้ที่สงสัยหรือยังเข้าใจไม่ถูกต้องเกี่ยวกับทั้งสองเรื่องดังกล่าว ซึ่งมีประเด็นที่มีผู้สอบถามอยู่บ่อยๆ โดยจะได้อธิบายขยายความในประเด็นต่างๆ เพื่อความเข้าใจที่ถูกต้อง และชัดเจนยิ่งขึ้น ดังต่อไปนี้

๑. การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและการตรวจสอบหลักทรัพย์แตกต่างกันอย่างไร

การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และการตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นการขอทราบข้อมูลข่าวสารของราชการตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ เหมือนกัน แต่มีความแตกต่างกัน โดยแยกพิจารณาได้ ดังนี้

๑.๑ การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน เป็นกรณีที่ผู้ขอต้องการขอตรวจดูเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้แก่ เอกสารที่เจ้าหน้าที่ของรัฐได้จัดทำขึ้นไว้เป็นหลักฐาน และเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดินที่เก็บไว้เป็นหลักฐาน รวมถึงเอกสารต่างๆ ของอาคารชุดและห้องชุดด้วย หากอธิบายให้เข้าใจง่ายๆ หลักฐานทะเบียนที่ดิน คือ เอกสารทุกชนิดเกี่ยวกับการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งส่วนใหญ่ก็คือเอกสารในสารบบที่ดิน หรือเอกสารที่จัดเก็บอยู่ในฝ่ายทะเบียนหรือฝ่ายรังวัด โดยการขอตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน จะต้องเป็นกรณีที่ผู้ขอทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เครื่องหมายที่ดิน หรือแม้ไม่ทราบแต่หากผู้ขอสามารถระบุที่ตั้งของที่ดินได้ชัดเจนว่าอยู่ที่ใดก็สามารถขอตรวจดูได้ ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และผู้ขอต้องการทราบว่าที่ดินดังกล่าวปัจจุบันมีชื่อบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ได้ที่ดินมาอย่างไร เมื่อใด มีภาระผูกพันหรือไม่มีการยึดหรืออายัดตามกฎหมายใดหรือไม่ และได้มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด รวมทั้งขอทราบเกี่ยวกับเอกสารหลักฐานทะเบียนที่ดินที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ทั้งนี้ รวมถึงเอกสารเกี่ยวกับอาคารชุดและห้องชุดด้วย

๑.๒ การตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินอย่างหนึ่ง เนื่องจากตามคำจำกัดความของหลักฐานทะเบียนที่ดิน คือ เอกสารเกี่ยวกับที่ดินซึ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐได้จัดทำขึ้นไว้เป็นหลักฐาน และเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดินที่เก็บไว้เป็นหลักฐาน ตลอดจนให้หมายความรวมถึงเอกสารต่างๆ ของอาคารชุดและห้องชุดด้วย แต่ต่างกับการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน คือ การตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นกรณีที่ผู้ขอทราบเฉพาะชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล แต่ไม่ทราบรายละเอียดหรือเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยผู้ขอต้องการทราบว่าบุคคลหรือนิติบุคคลใด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใด รวมถึงห้องชุดด้วย

* กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

สรุปได้ว่า การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินเป็นกรณีที่ผู้ขอทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ส่วนการตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นกรณีที่ผู้ขอไม่ทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่ทราบชื่อผู้ที่ต้องการขอตรวจสอบและต้องการทราบว่าผู้มีชื่อดังกล่าวเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใดหรือไม่

๒. ผู้ที่มีสิทธิขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและขอตรวจสอบหลักทรัพย์คือบุคคลใด แตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร เพราะเหตุใด

ผู้ที่มีสิทธิขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและตรวจสอบหลักทรัพย์ แตกต่างกัน ดังนี้

๒.๑ กรณีขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ผู้ที่มีสิทธิขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ได้แก่ บุคคลหรือนิติบุคคลทั่วไปไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ก็สามารถขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินได้ โดยยื่นคำขอแสดงความประสงค์และเหตุผลไว้เป็นหลักฐานว่าขอไปเพื่ออะไร อย่างไร เพื่อประกอบการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าสมควรให้ตรวจดูได้หรือไม่ เนื่องจากการขอตรวจหลักฐานดังกล่าวเป็นการขอตรวจดูเอกสารซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการ โดยหลักการแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาเปิดเผยตามนัยพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ตามหลักการที่ว่า เปิดเผยเป็นหลัก ปกปิดเป็นข้อยกเว้น

๒.๒ กรณีขอตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นกรณีการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในที่ดินของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ว่าเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใดบ้าง ซึ่งการตรวจสอบข้อมูลของบุคคลดังกล่าวถือเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลซึ่งการเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร ตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยหน่วยงานของรัฐจะเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลที่อยู่ในความควบคุมดูแลของตนต่อหน่วยงานของรัฐแห่งอื่นหรือผู้อื่น โดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ได้รับล่วงหน้าหรือในขณะนั้นมิได้ ดังนั้น โดยหลักการแล้วบุคคลหรือนิติบุคคลทั่วไป ไม่ว่าเป็นหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน จึงไม่สามารถขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลอื่นได้ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยต่อศาล และเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐหรือบุคคลที่มีอำนาจตามกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ (๘) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งได้แก่

(๑) หน่วยงานของรัฐหรือเอกชนที่เป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาถึงที่สุด หรือทนายความผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่ดังกล่าว แต่ในกรณีที่เป็นเพียงคู่ความในคดีที่อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลหรือคดีที่ยังไม่มีคำพิพากษาถึงที่สุดไม่สามารถขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้เนื่องจากยังไม่ถือว่าเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารศาลาขึ้นคมการบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย ได้มีคำวินิจฉัย ที่ สค ๑๘/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๔๓ ไว้แล้ว

(๒) หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่ให้อำนาจแก่คณะกรรมการ ป.ป.ช. มีคำสั่งให้ข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้างของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจหรือราชการส่วนท้องถิ่น ปฏิบัติการทั้งหลายอันจำเป็นแก่การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ป.ป.ช. หรือเรียกเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องจากบุคคลใด หรือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำหรือให้ถ้อยคำเพื่อประโยชน์แห่งการไต่สวนข้อเท็จจริงได้ เป็นต้น

ผู้มีสิทธิขอตรวจสอบทั้งสองกรณีดังกล่าวสามารถขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ โดยผู้ขอจะต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขอตรวจสอบหรือที่ดิน

ของบุคคลที่ขอตรวจสอบ ไปยื่นคำขอตรวจสอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินด้วยตนเอง หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดำเนินการแทนก็ได้ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ทำการตรวจสอบและสอบสวนให้ทราบว่าผู้ขอเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมายจริงหรือไม่ เอกสารหลักฐานที่นำไปแสดงเชื่อถือได้หรือไม่ขอไปเพื่ออะไร และจะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของข้อมูลหรือจะกระทบสิทธิของบุคคลใดหรือขัดกับกฎหมายว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของราชการหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ รวมถึงการตรวจสอบหลักทรัพย์เกี่ยวกับห้องชุดด้วย

สรุปได้ว่า บุคคลหรือนิติบุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินได้ แต่บุคคลดังกล่าวจะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้จะต้องเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมายด้วย ซึ่งได้แก่ ๑. ต้องเป็นเจ้าของที่ดินตามคำพิพากษาถึงที่สุด หรือทนายความผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าหนึ่ดังกล่าวขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนึ่ตามคำพิพากษา และ ๒. เป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งมีกฎหมายให้อำนาจไว้ ทั้งนี้ เนื่องจากการตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นการขอตรวจดูข้อมูลส่วนบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของราชการ

๓. กรณีหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินหรือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ จะดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

ก่อนอื่นต้องทำความเข้าใจก่อนว่า การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และขอตรวจสอบหลักทรัพย์ สามารถดำเนินการได้กี่วิธี อะไรบ้าง และหน่วยงานของรัฐหมายถึงอะไร โดยพิจารณาได้ ดังนี้ การยื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ (๑) การยื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และ (๒) การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ดังนี้

(๑) การยื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ซึ่งโดยปกติแล้วสามารถขอตรวจเอกสารเกี่ยวกับที่ดินได้ทุกประเภท ทั้งนี้ ตามกฎหมายว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของราชการ โดยผู้ขอจะต้องแสดงความประสงค์และเหตุผลในการขอตรวจสอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐานว่าขอไปเพื่ออะไร อย่างไร

(๒) การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ จะขอตรวจได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และกรณีที่เป็นอาคารชุดจะขอตรวจได้เฉพาะหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น ไม่รวมเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด และไม่รวมการขอตรวจสอบหลักทรัพย์หรือขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยผู้ขอจะต้องส่งเงินค่าธรรมเนียมมาให้ถูกต้องครบถ้วนด้วยจึงจะดำเนินการให้ได้ และจะขอตรวจได้เฉพาะ ๓ กรณี คือ

- ที่ดินมีชื่อบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินหรือห้องชุด ได้มาอย่างไร เมื่อใด มีการะบุผูกพันหรือไม่อย่างไร
- ที่ดินมีการยึดหรืออายัดตามกฎหมาย หรือไม่
- ได้มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด

การยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ สามารถดำเนินการได้วิธีเดียว คือ ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่เท่านั้น ไม่สามารถยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์ได้ เนื่องจากผู้ขอจะต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลที่ขอตรวจสอบไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินด้วยตนเอง หรือจะมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดำเนินการแทนก็ได้ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ทำการตรวจสอบและสอบสวนให้ทราบว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายจริงหรือไม่ เอกสารหลักฐานที่นำไปแสดงเชื่อถือได้หรือไม่

เพื่อประโยชน์อะไร และจะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของข้อมูลหรือจะกระทบสิทธิของผู้ใดหรือขัดกับกฎหมายว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของราชการหรือไม่ อย่างไร ดังนั้น การตรวจสอบหลักทรัพย์จึงต้องมา ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ไม่สามารถยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์ได้

ส่วน **หน่วยงานของรัฐ** ตามความหมายในระเบียบนี้ หมายถึง กระทรวง ทบวง กรม หรือ ส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และ รัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา และให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐ ที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ เห็นได้ว่า ตามคำจำกัดความ ยังมีหน่วยงานของรัฐอื่นอีกที่ไม่ได้ระบุไว้ เนื่องจากอาจมีหน่วยงานของรัฐอื่นอีกที่มีกฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ ซึ่งจะต้องพิจารณาจากกฎหมายที่จัดตั้งหน่วยงานนั้นๆ เป็นกรณีไป กรณีที่เป็นรัฐวิสาหกิจก็ได้กำหนดยกเว้น รัฐวิสาหกิจประเภทธนาคารไว้ เนื่องจากบางธนาคารแม้จะเป็นรัฐวิสาหกิจ แต่ก็ประกอบธุรกิจหรือ ทำธุรกรรมที่มีลักษณะเป็นการค้าแสวงหากำไรเช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นของเอกชนทั่วๆ ไป ดังนั้น ตามระเบียบนี้จึงได้กำหนดยกเว้นธนาคารไว้ไม่อยู่ในความหมายของหน่วยงานของรัฐ สำหรับบางธนาคาร เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และตามระเบียบนี้ไม่ถือเป็นหน่วยงานของรัฐ แม้ว่าธนาคาร อาคารสงเคราะห์มีข้อตกลงกับกรมที่ดินโดยเฉพาะ และอาจได้รับประโยชน์ในบางประการก็ตาม แต่ก็อยู่ ภายใต้เงื่อนไขของข้อตกลงระหว่างกันเท่านั้น ซึ่งในกรณีที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขอตรวจสอบ หลักทรัพย์ไม่ได้รับยกเว้นให้ ตรวจสอบได้โดยไม่ต้องยื่นคำขอแต่อย่างใด ดังนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงต้องมายื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ของระเบียบนี้เช่นเดียวกับหน่วยงานของรัฐ ธนาคาร หรือเอกชนทั่วไป โดยไม่ได้รับยกเว้นให้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์หรือส่งหนังสือขอตรวจสอบ หลักทรัพย์ได้แต่อย่างใด^๑

หน่วยงานของรัฐตามระเบียบนี้แยกได้เป็น ๒ ประเภท คือ

(๑) หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) ได้แก่ กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่อ อย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดย พระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา และให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่กฎหมายกำหนดให้ เป็นหน่วยงานของรัฐ

(๒) หน่วยงานของรัฐที่อาศัยอำนาจตามกฎหมาย คือ หน่วยงานของรัฐตามระเบียบนี้ แต่เป็นหน่วยงานของรัฐที่มีกฎหมายให้อำนาจขอตรวจได้ เช่น มาตรา ๑๒ ตริ แห่งประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ มาตรา ๒๕ แห่งพระราช บัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติ ประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการ สอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการ ป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้น

^๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว๒๔๕๒๙ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๕

ดังนั้น กรณีหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ จึงพิจารณาได้ดังต่อไปนี้

กรณีหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

โดยปกติแล้ว ไม่ว่าหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนสามารถขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ได้ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ตามระเบียบกรมที่ดินนี้ กรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามระเบียบพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการให้แก่ผู้ขอได้ แต่ในกรณีที่มีข้อขัดข้องเนื่องจากเอกสารหรือค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วน หรืออื่นๆ ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ขอดำเนินการเพิ่มเติมให้ครบถ้วนเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการให้แก่ผู้ขอ ในกรณีที่ตรวจสอบแล้วไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้แก่ผู้ขอได้ ก็ต้องแจ้งผู้ขอทราบถึงข้อขัดข้องนั้นพร้อมส่งเงินคืนให้แก่ผู้ขอ ภายใน ๗ วันทำการนับแต่วันที่ได้รับคำขอ

แต่ในกรณีหน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน โดยไม่ใช่เป็นกรณีขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ตามหลักเกณฑ์ของระเบียบกรมที่ดินนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการให้ได้ แม้ว่าการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินจะเป็นการขอข้อมูลข่าวสารของราชการตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งผู้ขอจะมีสิทธิขอตรวจดู ขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารนั้นได้ตามมาตรา ๙ และหน่วยงานของรัฐผู้รับผิดชอบจะต้องจัดหาข้อมูลข่าวสารนั้นให้แก่ผู้ขอภายในเวลาอันสมควรตามมาตรา ๑๑ ก็ตาม แต่กฎหมายก็ไม่ได้กำหนดให้หน่วยงานของรัฐมีหน้าที่ที่จะต้องจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ขอแต่อย่างใด ตามที่คณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการได้วินิจฉัยไว้แล้ว^๒ ดังนั้น กรณีหน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน รวมทั้งให้จัดส่งข้อมูลข่าวสารที่ต้องการตรวจดูไปด้วย จึงไม่สามารถดำเนินการได้ ต้องแจ้งให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ หรือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ พร้อมทั้งเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมายและระเบียบต่อไป

กรณีหน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) หรือเอกชน ส่งหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ หรือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ทางไปรษณีย์ ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากการตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นการขอตรวจสอบข้อมูลข่าวสารซึ่งเป็นข้อมูลส่วนบุคคลตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งผู้ขอจะต้องเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมายและจะต้องมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่เท่านั้น

กรณีหน่วยงานของรัฐที่อาศัยอำนาจตามกฎหมาย ส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใด สามารถดำเนินการได้ โดยถือว่า เป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และกรณีหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมายดังกล่าว แจ้งให้ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและให้จัดส่งเอกสารไปด้วย กรณีตรวจพบให้จัดส่งแต่สำเนาเอกสาร ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรองสำเนาว่าถูกต้องตรงกับต้นฉบับเท่านั้น เว้นแต่เรื่องใดที่ระบุดความจำเป็นชัดแจ้งว่าต้องการต้นฉบับ จึงให้ส่งต้นฉบับได้ และในการส่งเอกสารต้นฉบับต้องกำหนดเวลาการส่งคืน และจะต้องถ่ายสำเนาเอกสารหรือสารบบนั้นไว้ พร้อมทั้งทำบัญชีไว้เป็นหลักฐาน และให้ถือเป็นเรื่องสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเอาใจใส่และคอยระมัดระวังเรียกเอกสารกลับคืนด้วย

^๒ หนังสือสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ นร ๑๓๑๑/๔๐๒ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

๔. กรณีศาลมีคำสั่งเรียกพยานเอกสารจะดำเนินการอย่างไร และจะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือไม่ อย่างไร

กรณีศาลมีคำสั่งเรียกพยานเอกสารประกอบคดีตามที่คู่ความร้องขอ ซึ่งไม่ใช่กรณีที่ศาลใช้อำนาจตามกฎหมายเรียกพยานเอกสารเองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา โดยคู่ความไม่มายื่นขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสารด้วยตนเอง แต่ขอให้ศาลมีหมายเรียกสำเนาเอกสารมายังสำนักงานที่ดินโดยตรง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจัดส่งสำเนาเอกสารให้แก่ศาลตามหมายเรียก โดยต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินนี้ทุกประเภท แล้วให้แจ้งศาลขอให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากคู่ความผู้อ้างเอกสารนั้น แล้วจัดส่งให้สำนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีเป็นคดีที่มีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม ส่วนคำคำขอไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะคำสั่งเรียกพยานเอกสารของศาลมีใช้คำขอ

๕. กรณีหน่วยงานของรัฐว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลให้ดำเนินการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ต้องดำเนินการอย่างไร และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้หรือไม่ อย่างไร

กรณีหน่วยงานของรัฐว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลให้ดำเนินการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยผู้รับจ้างนั้นมายื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ซึ่งมีใช้กรณีหน่วยงานของรัฐขอความร่วมมือและส่งเจ้าหน้าที่มาดำเนินการเอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องให้ยื่นคำขอ สอบสวนและบันทึกเหตุผลในคำขอว่าขอไปเพื่อเหตุใด พร้อมทั้งระบุเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขอให้ชัดเจน และต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามระเบียบเช่นเดียวกับกรณีปกติทั่วไป

๖. กรณีกรมที่ดินขอให้สำนักงานที่ดินตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือตรวจสอบหลักทรัพย์ และแจ้งหรือส่งให้กรมที่ดิน จะต้องปฏิบัติตามระเบียบนี้ด้วยหรือไม่

กรณีกรมที่ดินขอให้สำนักงานที่ดินตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นกรณีการประสานงานภายในหน่วยงานของกรมที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของข้อมูลเองมิใช่การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินหรือตรวจสอบหลักทรัพย์ตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

๗. กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสารและขอตรวจสอบหลักทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอย่างไร กรณีใดเรียกเก็บได้หรือไม่ อย่างไร

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑/ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓ ซึ่งมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ต้องเรียกเก็บอยู่ ๕ ประเภท ดังนี้

ค่าธรรมเนียม ได้แก่

(๑) ค่าคำขอ

(๒) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินหรือค่าตรวจสอบข้อมูล

(๓) ค่ารับรองเอกสาร

ค่าใช้จ่าย ได้แก่

(๔) ค่าถ่ายเอกสาร หรือค่าสำเนาเอกสาร (กรณีเป็นสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น)

(๕) ค่าพยาน (กรณีผู้ขอประสงค์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นพยานให้)

กรณีหน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

โดยปกติการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทุกประเภท ทุกกรณี ยกเว้นกรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้ยกเว้น หรือกรณีหน่วยงานของรัฐขอความร่วมมือตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินบางกรณี ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม โดยขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่กรมที่ดินจัดเก็บและการดำเนินการตรวจสอบด้วยวิธีการที่แตกต่างกัน คือ การตรวจด้วยมือ และการตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ซึ่งตามกฎหมายได้กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมไว้แตกต่างกัน ดังนี้

(๑) หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แยกเป็น ๒ กรณี**กรณีตรวจด้วยมือ**

- หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) มีหนังสือขอความร่วมมือและส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาดำเนินการ เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น ถือเป็นการประสานงานระหว่างหน่วยงานไม่ใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

- หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) มีหนังสือขอความร่วมมือ โดยไม่ส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาดำเนินการ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ค) (ง) และตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินนี้

- หน่วยงานของรัฐ (ทั่วไป) ยื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการให้ ไม่อาจส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาดำเนินการเองได้ ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ค) (ง) และตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินนี้

กรณีตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เช่น ข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS โดยที่การตรวจสอบข้อมูลและหรือสำเนาข้อมูลตามวิธีนี้ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการให้หน่วยงานหรือบุคคลภายนอกไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลเองได้ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล ในการตรวจสอบและสำเนาข้อมูล จึงต้องเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ญ) (ฎ) และตามหมวด ๔ ของระเบียบนี้ ไม่ว่าจะเป็นกรณีหน่วยงานของรัฐขอความร่วมมือหรือยื่นคำขอก็ตาม

ทั้งนี้ ตามระเบียบกำหนดให้กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นเป็นหลัก แต่หากหลักฐานทะเบียนที่ดินที่ขอตรวจสอบยังสามารถตรวจสอบได้ด้วยมือและหน่วยงานดังกล่าวมีความประสงค์ที่จะดำเนินการตรวจสอบด้วยมือ โดยได้ส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นมาเป็นผู้ดำเนินการ ก็ให้ดำเนินการได้

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหน่วยงานของรัฐอาจขอความร่วมมือกับกรมที่ดินขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบด้วยมือก็ตาม แต่ก็ต้องส่งเจ้าหน้าที่มาดำเนินการเอง ในกรณีที่หน่วยงานของรัฐ ขอความร่วมมือตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และให้จัดส่งเอกสารให้ด้วย โดยมีได้ส่งเจ้าหน้าที่มาดำเนินการเอง จึงไม่อาจดำเนินการและยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้ได้ ดังนั้น กรณีดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้หน่วยงานของรัฐนั้นทราบว่าการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินขอถ่ายสำเนาเอกสารนั้นมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการถ่ายสำเนาเอกสารเท่าใด และให้แนะนำหน่วยงานของรัฐนั้น มอบหมายเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และถ่ายสำเนาเอกสารจากสำนักงานที่ดินโดยตรง

(๒) กรณีหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคล สามารถขอตรวจได้ทั้ง ๒ กรณี โดยถือว่า เป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบ การคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือคำรับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนด แม้จะเป็นการตรวจสอบ การคัดหรือสำเนาเอกสารจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นก็ตาม

๘. การเรียกเก็บค่าถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่าสำเนาเอกสารจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เรียกเก็บอย่างไร ตามกฎหมายหรือระเบียบใด

การเรียกเก็บค่าถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่าสำเนาเอกสารจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น มีกฎหมายและระเบียบกำหนดไว้แตกต่างกัน ดังนี้

(๑) การจัดทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓ ให้คิดตามขนาดกระดาษ ดังนี้

- ขนาดกระดาษ เอ ๔	หน้าละไม่เกิน	๑	บาท
- ขนาดกระดาษ เอพ ๑๔	หน้าละไม่เกิน	๑.๕๐	บาท
- ขนาดกระดาษ บี ๔	หน้าละไม่เกิน	๒	บาท
- ขนาดกระดาษ เอ ๓	หน้าละไม่เกิน	๓	บาท
- ขนาดกระดาษพิมพ์เขียว เอ ๒	หน้าละไม่เกิน	๘	บาท
- ขนาดกระดาษพิมพ์เขียว เอ ๑	หน้าละไม่เกิน	๑๕	บาท
- ขนาดกระดาษพิมพ์เขียว เอ ๐	หน้าละไม่เกิน	๓๐	บาท

(๒) คำสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสิทธิในข้อมูลข่าวสาร พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสิทธิในข้อมูลข่าวสาร พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒ (๑๐) (ฎ) ในอัตราแผ่นละ ๕๐ บาท

ทั้งนี้ กรณีขอจัดทำสำเนาในรูปแบบอื่น เช่น CD-ROM/Diskette ยังไม่มีการกำหนดไว้

(๓) การทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารกรณีเช่าเครื่องถ่ายเอกสารไว้ใช้อำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่มาติดต่อราชการ กำหนดไว้ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๓/๐๑/ว ๓๓๙๙๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๐ ให้คิดตามขนาดกระดาษ เช่น กระดาษขนาด A๔ อัตราแผ่นละ ๒ บาท เป็นต้น

(๔) ค่าทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของเอกชน กรณีที่สำนักงานที่ดินไม่มีเครื่องถ่ายเอกสารให้บริการประชาชน เป็นไปตามที่เอกชนกำหนด

๙. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจหลักฐานทะเบียนและการตรวจสอบหลักฐานเกี่ยวกับอาคารชุดและห้องชุด

เรียกเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสิทธิในข้อมูลข่าวสาร พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๘) และห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าพยานในคำขอ เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในคำขอนั้นๆ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะลงนามเป็นพยานและให้เรียกเก็บค่าพยานคนละ ๒๐ บาท ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสิทธิในข้อมูลข่าวสาร พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒ (๒)

ทั้งนี้ เพื่อให้เข้าใจได้ง่ายและสะดวกต่อการปฏิบัติงานจึงได้จัดทำตารางสรุปความแตกต่าง และตารางสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานไว้ตามเอกสารแนบท้ายนี้

หมายเหตุ กรมที่ดินได้มีประกาศ เรื่อง การเรียกค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๓ กำหนดค่าธรรมเนียม คำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารราชการ^๓ ไว้ ดังนี้

๑. การรับรองเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกค่าธรรมเนียมการรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ค) แห่งกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสิทธิในข้อมูลข่าวสาร พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

^๓ หนังสือกรมที่ดิน (กองคลัง) ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๔๙๓/๑ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๓

๒. การรับรองเอกสารอื่นนอกจาก ๑. เรียกค่าธรรมเนียมในอัตราค่าธรรมเนียม ๕ บาท และกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้ดำเนินการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมที่ได้เรียกเก็บตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ แยกเป็น ๒ กรณี^๔ คือ

๑. กรณีเป็นเอกสารที่เกี่ยวกับการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามกฎหมายกระทรวงโดยถือเป็นเงินค่าธรรมเนียมที่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙

๒. กรณีเป็นเอกสารอื่นที่ไม่เกี่ยวกับเอกสารตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น หนังสือเวียนแนวทางปฏิบัติ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยไม่ต้องนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดินตามข้อบังคับกระทรวงการคลังว่าด้วยเงินค่าธรรมเนียมข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๘

ดังนั้น การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ จึงเป็นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และขอตรวจหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ จึงต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน



^๔ หนังสือกรมที่ดิน (กองคลัง) ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๘๙๓/๑ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๓

ความแตกต่างระหว่างการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินกับการตรวจสอบหลักทรัพย์

ประเด็น	การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ข้อคิด ข้อถ้อยคำเอกสาร	การตรวจสอบหลักทรัพย์	หมายเหตุ
ความหมาย	กรณีทราบเลขที่/เครื่องหมายหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือระบุที่ดินได้ชัดเจน	ทราบชื่อบุคคล/นิติบุคคล	-หลักฐานทะเบียนที่ดิน รวม อาคารชุดและห้องชุดด้วย
การยื่นคำขอ	- ๒ วิธี ยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ (ข้อ๑) และขอตรวจทางไปรษณีย์ (ข้อ ๒๒) - ระบุเครื่องหมายหนังสือแสดงสิทธิหรือข้อความที่ทำให้ทราบที่ดิน - แจ้งความประสงค์ขอตรวจเอกสารใด/เพื่ออะไร/รับรองหรือไม่	-ยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่เท่านั้น (ข้อ ๒๕) -ขอตรวจว่าบุคคล/นิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์/เจ้าของที่ดิน/ห้องชุดใด -แจ้งความประสงค์ขอเพื่ออะไร -พร้อมหลักฐานเป็นผู้มีสิทธิตรวจ	-หน่วยงานของรัฐ ยกเว้น รัฐวิสาหกิจประเภทธนาคาร
ผู้สิทธิขอ	-บุคคล/นิติบุคคลทั่วไป (หน่วยงานของรัฐและเอกชน) (ข้อ ๑)	- บุคคล/นิติบุคคล (หน่วยงานของรัฐ/เอกชน) ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาถึงที่สุด/ทนายความผู้รับมอบอำนาจ (คดีที่ยังไม่ถึงที่สุดขอไม่ได้) (ข้อ ๒๕/ข้อ ๒๖) - หน่วยงานของรัฐที่อาศัยอำนาจตามกฎหมาย (ข้อ๓๐)	
ขอตรวจทางไปรษณีย์ (ข้อ ๒๒)	-ขอได้เฉพาะ โฉนด/น.ส.๓/น.ส.๓ก./ห้องชุด (ไม่รวมอาคารชุด/ตรวจหลักทรัพย์/ขอคัด/ขอถ่ายสำเนา) (ข้อ ๒๒) -ตรวจได้เฉพาะมีชื่อบุคคลใดเป็นเจ้าของ/ได้มาอย่างไร/เมื่อใดมีการผูกพัน/ยึด/อายัด/ออกใบแทนหรือไม่ เมื่อใด (ข้อ ๒๒) -กรณีไม่ส่ง/ส่งค่าธรรมเนียมไม่ถูกต้อง แจ้งให้ส่งให้ครบถ้วนก่อน ตามแบบ(ข้อ ๒๓ (๑) ว.๒) -ถือหนังสือเป็นคำขอ/เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามระเบียบ (ข้อ ๒๓(๒)) -แจ้งผล/ข้อขัดข้อง ภายใน ๗ วันทำการนับรับคำขอ ตามแบบ (ข้อ๒๓(๓)(๔)) -ส่งชี้ชัด ไปรษณีย์/ณคดี/วิธีอื่นที่กรมกำหนด (ข้อ๒๔)	-ขอไม่ได้ (พรบ.ข้อมูลข่าวสาร ๒๕๔๐ และข้อ ๒๒)	

^๑ กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอลายเอกสาร และขอตรวจสอบหลักฐานหลักฐาน

(กลุ่มพัฒนาระบบบริหารจดทะเบียนที่ดินและนิติกรรม สทท.)

ประเภทคำขอ	ค่าธรรมเนียม		คำคำขอ	คำตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน/คำตรวจสอบ	คำถ่ายเอกสาร/คำส่งมาจากเลียบบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	คำรับรองเอกสาร	คำพยาน	หมายเหตุ
	๑.๑ ตรวจด้วยมือ	๑.๒ ตรวจด้วยเครื่อง	๑.๑ ตรวจด้วยมือ	๑.๒ ตรวจด้วยเครื่อง	๑.๑ ตรวจด้วยมือ	๑.๒ ตรวจด้วยเครื่อง	๑.๑ ตรวจด้วยมือ	๑.๒ ตรวจด้วยเครื่อง
การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน (ทราบเลขที่โฉนด)	เปลี่ยนละ ๕ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	เปลี่ยนละ ๑๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	เปลี่ยนละ ๕ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	เปลี่ยนละ ๑๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	๑. เครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ คิดตาม ขมาตรวจตาม (ตามประกาศคณะกรรมการ ข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือของสำเนาที่มี ราชการ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๒ และ ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือของสำเนาที่มีค่า รับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๑) ^๑ ๒. เครื่องถ่ายเอกสารประชาชน ^๒ ๓. เครื่องเอกซเรย์ ตามเอกสารกำหนด	ฉบับละ ๑๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ค) (เอกสาร เกี่ยวกับ ทะเบียน ที่ดิน) ^๔ -เรียกเก็บทุก	คนละ ๑๐ บาท (ถ้ามี) (กฎ กระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๔ (๖)	๑. กรณีหน่วยงานของรัฐ ขอตรวจหลักฐานตรวจสอบข้อมูล ขอคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร ๑.๑ กรณีตรวจด้วยมือ หน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอความร่วมมือ และ -ส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง เจ้าหน้าที่ของ สำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น (เป็นการประสานงานระหว่างหน่วยงานไม่ใช้การติดตามมาตรา ๑๐๑ ป.ที่ดิน) ไม่เสียค่าธรรมเนียม หรือ - ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ เสียค่าธรรมเนียม หน่วยงานยื่นคำขอ ส่งเจ้าหน้าที่ดำเนินการเองไม่ได้ -เสียค่าธรรมเนียม ๑.๒ กรณีตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เช่น การขอข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS หรือหน่วยงานเลือกที่จะดำเนินการตามวิธีนี้ โดยที่การตรวจสอบข้อมูลและหรือสำเนาข้อมูลตามวิธีนี้ เจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดินเป็นผู้ดำเนินการให้ หน่วยงานหรือ บุคคลภายนอกไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล ในการตรวจสอบและสำเนาข้อมูลจึงต้องเสีย ค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) (ช) (ฎ) (ฏ) (ฎ)
การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน (ทราบเลขที่โฉนด)	เปลี่ยนละ ๕ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	เปลี่ยนละ ๑๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	เปลี่ยนละ ๕ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	เปลี่ยนละ ๑๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)	๑. เครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ คิดตาม ขมาตรวจตาม (ตามประกาศคณะกรรมการ ข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือของสำเนาที่มี ราชการ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๒ และ ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือของสำเนาที่มีค่า รับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๑) ^๑ ๒. เครื่องถ่ายเอกสารประชาชน ^๒ ๓. เครื่องเอกซเรย์ ตามเอกสารกำหนด	ฉบับละ ๑๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ค) (เอกสาร เกี่ยวกับ ทะเบียน ที่ดิน) ^๔ -เรียกเก็บทุก	คนละ ๑๐ บาท (ถ้ามี) (กฎ กระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๔ (๖)	๑. กรณีหน่วยงานของรัฐ ขอตรวจหลักฐานตรวจสอบข้อมูล ขอคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร ๑.๑ กรณีตรวจด้วยมือ หน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอความร่วมมือ และ -ส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง เจ้าหน้าที่ของ สำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น (เป็นการประสานงานระหว่างหน่วยงานไม่ใช้การติดตามมาตรา ๑๐๑ ป.ที่ดิน) ไม่เสียค่าธรรมเนียม หรือ - ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ เสียค่าธรรมเนียม หน่วยงานยื่นคำขอ ส่งเจ้าหน้าที่ดำเนินการเองไม่ได้ -เสียค่าธรรมเนียม ๑.๒ กรณีตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เช่น การขอข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS หรือหน่วยงานเลือกที่จะดำเนินการตามวิธีนี้ โดยที่การตรวจสอบข้อมูลและหรือสำเนาข้อมูลตามวิธีนี้ เจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดินเป็นผู้ดำเนินการให้ หน่วยงานหรือ บุคคลภายนอกไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล ในการตรวจสอบและสำเนาข้อมูลจึงต้องเสีย ค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) (ช) (ฎ) (ฏ) (ฎ)

^๑ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐาน พ.ศ. ๒๕๕๑

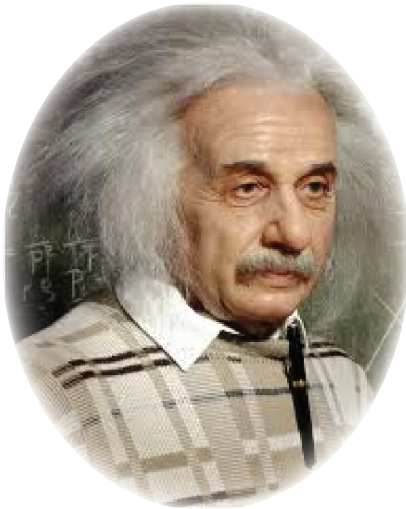
^๒ มท ๐๑๑๐/๖ ๒๕๕๑๒๗ ลว. ๑๕ ก.ย. ๒๕๕๑ (ส่งประกาศ)

^๓ มท ๐๑๑๐/๖ ๓๓๓๙๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๐

^๔ เอกสารอื่นๆ ฉบับละ ๕ บาท (ประกาศกรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๑)

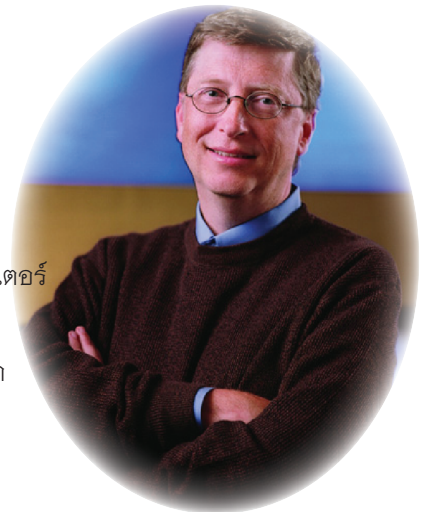
^๕ บันทึก สทท. ที่ มท ๐๕๑๑/๔๒๑๐ ลว. ๑๑ ต.ก. ๒๕๕๕

คนที่แพ้...ไม่ใช่คนที่ล้มเหลว
 เชื่อว่าทุกคนเคยแพ้...เชื่อว่าทุกคนเคยล้มเหลว
 แต่คนแพ้...ไม่ใช่คนที่ล้มเหลว
 คนที่ล้มเหลว...คือคนที่ล้มเลิกต่างหาก



ชายคนหนึ่งเพิ่งมาพูดได้ตอน ๔ ขวบ
 ชายคนนั้น...เพิ่งมาอ่านหนังสือออกตอนอายุ ๘ ขวบ
 ชายคนนั้น...เคยถูกไล่ออกจากโรงเรียน
 ชายคนนั้น...เคยถูกปฏิเสธจากโรงเรียนอาชีวะแห่ง “ซูริค”
 ชายคนนั้น...เคยถูกอาจารย์ระบุว่า “สมองช้าไม่ชอบสังคม และล่องลอย
 อยู่ในความฝันอันโง่เขลาของตัวเองตลอดเวลา”
 ชายคนนั้น...ชื่อ “อัลเบิร์ต ไอน์สไตน์” บิดาแห่งปรมาณู

ชายคนหนึ่ง หลงใหลในคอมพิวเตอร์อย่างมาก
 ชายคนนั้น...ชอบหมกตัวอยู่กับคอมพิวเตอร์เป็นเวลานานๆ
 และถูกเพื่อนมองว่า “สกปรก – บ้าคอมพิวเตอร์”
 ชายคนนั้น...เคยเสนอซอฟต์แวร์ระบบให้กับ “แอปเปิลคอมพิวเตอร์”
 และถูกปฏิเสธอย่างไม่มีเยื่อ
 ชายคนนั้น...ปัจจุบันคือผู้ให้การช่วยเหลือด้านเงินทุนกับแอปเปิลคอมพิวเตอร์
 ชายคนนั้น...เคยถูก ไอปีเอ็ม มองว่า “แค่เด็ก”
 ชายคนนั้น...ปัจจุบันเป็นผู้นำบริษัทซอฟต์แวร์ที่ทรงอิทธิพลมากที่สุดในโลก
 ชายคนนั้น...ชื่อวิลเลียม เฮอร์ เกตส์ หรือที่รู้จักกันในนาม “บิลล์ เกตส์”
 ผู้ก่อตั้งไมโครซอฟต์ มหาเศรษฐีอันดับหนึ่งของโลก



ข้อมูล : ใครที่เคยล้มเหลว เข้าถึงได้จาก <http://board.postjung.com/560800.html>

คดีพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน*

การที่เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินออก น.ส. ๓ ก. ในที่ดินที่มีลักษณะต้องห้ามเนื่องจากเป็นที่เขา และที่ภูเขาอยู่ในเขตที่ทางราชการได้จำแนกไว้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามข้อ ๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ประกอบกับข้อ ๘ (๒) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ และบุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ จึงมิใช่เป็นบุคคลที่ได้รับความคุ้มครองสิทธิตามมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นการกระทำโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำสั่งอธิบดีกรมที่ดินให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. จึงชอบด้วยกฎหมาย และการออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวเป็นการกระทำโดยจงใจ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมเล็งเห็นได้ว่าบุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. อาจจะนำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกย่อมมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า น.ส. ๓ ก. เป็นเอกสารมหาชนที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อต่อมากรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. เป็นเหตุให้บุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินได้รับความเสียหาย ความเสียหายที่เกิดขึ้น จึงเป็นผลโดยตรงจากการที่เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินออก น.ส. ๓ ก. ให้แก่บุคคลผู้มีชื่อโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ซื้อที่ดินตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเป็นการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ซึ่งกรมที่ดินที่เป็นหน่วยงานต้นสังกัดต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อที่ดินตามนโยบายมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่เมื่อผู้ซื้อที่ดินมิได้ตรวจสอบการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินให้แน่นอนชัดเจนก่อนซื้อ ทั้งที่ดินมีลักษณะเป็นที่เขาและที่ภูเขา มีเนื้อที่จำนวนมากและใช้ทุนทรัพย์สูง กรณีจึงถือว่ามีส่วนประมาทเลินเล่อในการซื้อที่ดินด้วย ทั้งการยึดถือและทำประโยชน์ในที่ดินส่งผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติที่มีสำคัญและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม จึงกำหนดค่าเสียหายให้ตามราคาที่ดินที่ซื้อ

ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ตนเป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จำนวน ๑๑ แปลง โดยได้ซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากเจ้าของเดิมผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. และจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้องตามกฎหมาย และได้ทำประโยชน์โดยปลูกป่าส้มเต็มพื้นที่ตลอดมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งก่อนจะซื้อที่ดินตนได้ตรวจสอบกับเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอแล้วเห็นว่าเป็นที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ที่ออกโดยถูกต้องจากทางราชการทุกแปลง โดยที่ดินทั้ง ๑๑ แปลงนี้ทางราชการได้ออกให้แก่เจ้าของเดิมตามโครงการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. และเจ้าของเดิมได้ครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่มิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ไว้ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ และต่อมาได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๓ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นกรณีที่น่าจะออก น.ส. ๓ ก. ให้ได้ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายเดียวกัน แต่ปรากฏว่าผู้ถูกฟ้องคดี (กรมที่ดิน) ได้มีคำสั่งลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖ และลงวันที่ ๓๗ สิงหาคม ๒๕๔๖ เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลง โดยให้เหตุผลว่าออกทับที่เขาและที่ภูเขาซึ่งเป็นที่หวงห้าม ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าคำสั่งดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงยื่นอุทธรณ์แต่ปลัดกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดี

* ที่มา : วารสารวิชาการศาลปกครอง ปีที่ ๑๓ ฉบับที่ ๔ (ตุลาคม - ธันวาคม ๒๕๕๖)

จึงนำคดีมาฟ้องเพื่อขอให้ศาลปกครองมีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดเชยค่าเสียหายในมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ค่าขาดรายได้จากการทำสวนปาล์ม และเงินลงทุนที่ใช้ไปในการทำสวนปาล์มรวมเป็นเงิน ๑๕,๐๔๓,๐๐๐ บาท

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า มาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้บุคคลที่ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ มีสิทธิครอบครองสืบไปและคุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย มาตรา ๕๔ วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ กำหนดว่าเมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์โดยเขตจังหวัดนั้นไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร มาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่าบุคคลซึ่งอาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้นั้น ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยยบยา หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ และข้อ ๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ประกอบข้อ ๘(๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดว่าที่ดินที่จะพึงออกโฉนดต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เขา ที่ภูเขา หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีการเดินสำรวจจึงมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ๒ ประการ คือ ประการที่หนึ่ง ผู้ขอเป็นบุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ ประการที่สอง ที่ดินมีลักษณะต้องห้ามหรือไม่เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าก่อนที่ผู้ถูกฟ้องคดีจะมีคำสั่งให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลงนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการฯ ตรวจสอบแล้วพบว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวมีสภาพเป็นที่เขาและที่ภูเขา นอกจากนี้ ยังปรากฏข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกาว่าที่ดินที่ออก น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลงเป็นที่ภูเขา ประกอบกับตามสำนวนคดีปรากฏว่าที่พิพาทอยู่ในเขตที่ทางราชการได้จำแนกไว้เป็นเขตป่าถาวร กรณีจึงรับฟังได้ว่าบริเวณที่พิพาทมิใช่ท้องที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจทำการสำรวจรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยวิธีการเดินสำรวจให้แก่บุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ตามมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่พิพาทเป็นที่เขาและที่ภูเขา อยู่ในเขตที่ทางราชการได้จำแนกไว้เป็นเขตป่าไม้ถาวรซึ่งมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามข้อ ๓ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ประกอบกับข้อ ๘ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นเมื่อบุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จึงมิใช่บุคคลที่จะได้รับการคุ้มครองสิทธิตามมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับไม่ปรากฏว่าบุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย

บุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. จึงมิใช่บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ เมื่อบุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. มิใช่บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีออก น.ส. ๓ ก. ให้จึงเป็นการกระทำโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ส่วนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้ง ๑๑ แปลงออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และผู้ถูกฟ้องคดีได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินพร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีและธนาคารผู้รับจำนองที่ดินในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวแล้ว จากนั้นจึงมีมติเห็นควรให้เพิกถอน และได้เสนอรายงานการสอบสวนให้รองอธิบดีกรมที่ดินผู้ได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีพิจารณาแล้วจึงมีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลง จึงถือได้ว่าการดำเนินการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ แล้ว ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖ และลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๖ ให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลง จึงชอบด้วยกฎหมาย

เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าที่ดินทั้ง ๑๑ แปลงที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีออก น.ส. ๓ ก. เป็นที่ดินที่มีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากเป็นที่เขาและที่ภูเขาอยู่ในเขตที่ทางราชการได้จำแนกไว้เป็นเขตป่าไม้ถาวร การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีออก น.ส. ๓ ก. ให้แก่บุคคลผู้มีชื่อ จึงเป็นการกระทำด้วยความจงใจ และโดยที่ น.ส. ๓ ก. เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่รับรองว่าบุคคลผู้มีชื่อเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีย่อมสังเกตเห็นได้ตั้งแต่เวลาที่ได้ดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลง ว่าบุคคลดังกล่าวอาจจะนำที่ดินไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกย่อมมีเหตุผลอันควรเชื่อได้ว่า น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลง ซึ่งเป็นเอกสารมหาชนเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อบุคคลผู้มีชื่อนำที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลงดังกล่าว ไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายให้แก่ผู้ฟ้องคดี แล้วต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งให้เพิกถอน เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลง และถูกเพิกถอนในเวลาต่อมา ได้รับความเสียหายโดยไม่อาจอ้างการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยทางนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วได้ ความเสียหายที่เกิดขึ้นจึงเป็นผลโดยตรงจากการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีกระทำด้วยความจงใจในการออก น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลง ให้แก่บุคคลผู้มีชื่อโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเป็นการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ ผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นหน่วยงานต้นสังกัดจึงต้องรับผิดชอบในผลแห่งละเมิดตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

ส่วนผู้ถูกฟ้องคดีต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเพียงใดนั้น เห็นว่า เมื่อที่พิพาทเป็นที่เช่าและที่ภูเขา มีเนื้อที่จำนวนมาก และต้องใช้ทุนทรัพย์จำนวนมากในการชำระราคาที่ดินจึงต้องใช้ความระมัดระวังยิ่งกว่าการซื้อที่ดินที่มีสภาพเป็นพื้นที่ดินทั่วไป โดยผู้ฟ้องคดีควรตรวจสอบการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของบุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ก่อนตกลงทำสัญญาซื้อขายว่าเป็นบุคคลที่พนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ให้ได้หรือไม่ และที่ดินมีลักษณะต้องห้ามหรือไม่ เมื่อผู้ฟ้องคดีมิได้ตรวจสอบการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินพิพาทให้แน่นอนชัดเจนก่อนที่จะซื้อ กรณีจึงถือได้ว่ามีส่วนประมาทเลินเล่อในการซื้อที่ดินดังกล่าวด้วย อีกทั้งการที่ผู้ฟ้องคดีเข้าไปยึดถือครอบครอง รวมตลอดถึงกันสร้างทำประโยชน์ในที่พิพาทจนเต็มพื้นที่ย่อมส่งผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติที่มีความสำคัญและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม จึงเห็นควรกำหนดค่าเสียหายให้ตามราคาที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีได้ซื้อมาจากบุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๙๑๗,๕๐๐ บาท แต่ที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าได้รับความเสียหายจากการขาดรายได้ในการเก็บเกี่ยวและจากการที่ต้องใช้เงินในการทำสวนปาล์มโดยเป็นเงินลงทุนค่าทำถนน ค่าทำสะพาน ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานและบ้านพักคนงานนั้นไม่สามารถรับฟังได้ เนื่องจากหลังจากผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๑๑ แปลงแล้ว ทางราชการยังไม่เคยมีหนังสือแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีออกจากที่ดินและผู้ฟ้องคดีก็ยังคงเก็บเกี่ยวผลปาล์มอยู่ จึงเห็นว่าเมื่อผู้ฟ้องคดียังคงทำประโยชน์และได้เก็บเกี่ยวผลปาล์มในที่ดินที่ถูกเพิกถอน น.ส. ๓ ก. อยู่ตลอดมา และคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีก็มิได้มีผลทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินและเก็บเกี่ยวผลปาล์มในที่ดินได้แต่อย่างใด กรณีจึงถือไม่ได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายจากการขาดรายได้และจากการเสียเงินลงทุนในการทำสวนปาล์มตามที่กล่าวอ้างแต่อย่างใด จึงพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีใช้ค่าเสียหายตามราคาที่ดินที่ซื้อมา

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๒๕๔/๒๕๕๖)

การที่ผู้ซื้อที่ดินได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่มีเนื้อที่จำนวนมากหลายพันไร่และต้องใช้ทุนทรัพย์จำนวนมากในการชำระราคาที่ดินกับผู้ที่มีได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยตรง ทั้งที่ดินยังไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินผู้ซื้อที่ดินย่อมต้องใช้ความระมัดระวังยิ่งกว่าการซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยต้องติดต่อซื้อขายโดยตรงกับผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเพื่อตรวจสอบบุคคลที่เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินและลักษณะต้องห้ามของที่ดินในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามกฎหมาย พฤติการณ์ดังกล่าวถ้ามิใช่ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ซื้อที่ดิน ก็เป็นการตั้งใจเข้าเสี่ยงภัยอันถือเป็นการยอมรับความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ตน และเมื่อพยานต่างให้ถ้อยคำสอดคล้องและรับกันว่า ผู้ซื้อที่ดินมีส่วนร่วมรู้เห็นกับเจ้าหน้าที่ที่ดินซึ่งประพฤติมิชอบในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยเป็นผู้ชำระเงินค่าใช้จ่ายและนำชื่อบุคคลต่างๆ อ้างว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเพื่อนำไปใช้ขอออก น.ส. ๓ ก. และรับโอนโดยทำสัญญาซื้อขายเพื่อยืนยันว่าได้ที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทนจริงโดยไม่ปรากฏว่าผู้ซื้อตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้รับค่าตอบแทน ผู้ซื้อที่ดินจึงไม่อาจอ้างหลักความสุจริตตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ การที่อธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ซื้อที่ดินตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๗ ได้ซื้อที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จำนวนหลายสิบแปลงจากเจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิครอบครองหลายรายโดยได้ทำนิติกรรมการซื้อขายและจดทะเบียนโอนสิทธิต่อเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินแล้ว โดยในจำนวนนี้มีที่ดินพิพาทจำนวน ๕๕ แปลงรวมอยู่ด้วย ซึ่งก่อนทำการจดทะเบียนนิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทได้ร้องขอให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องร่วมกับเจ้าของที่ดินเดิมชี้และสำรวจแนวเขตที่ดินแต่ละแปลงจนครบถ้วน และได้รับการยืนยันจากเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตสงวนหวงห้าม อันเป็นการซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตและมีการจดทะเบียนนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองโดยเจ้าหน้าที่ที่ดินซึ่งได้ตรวจสอบหลักฐานทางทะเบียนที่เกี่ยวข้องทั้ง น.ส. ๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินถูกต้องตรงกันแล้ว แต่ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (อธิบดีกรมที่ดิน) ได้มีคำสั่งลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จำนวน ๕๕ แปลงดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่าออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ผู้ฟ้องคดีจึงอุทธรณ์คำสั่ง แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ (ปลัดกระทรวงมหาดไทย) ยกอุทธรณ์ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าตนได้ซื้อที่ดินโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน พร้อมทั้งได้ชำระค่าธรรมเนียมภาษีในการจดทะเบียนนิติกรรมครบถ้วน จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และให้ชดเชยค่าเสียหาย

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เมื่อคำให้การต่อคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงของ นาย ว. และนาง ก. สรุปว่าบุคคลทั้งสองได้รับการติดต่อจากนายหน้าและนาย บ. เจ้าหน้าที่ที่ดินให้มาติดต่อซื้อที่ดินที่มีหลักฐานและที่ดินไม่มีหลักฐานในท้องที่พิพาท โดยหากเป็นที่ดินไม่มีหลักฐานการครอบครอง นาย บ. แนะนำให้ไปติดต่อซื้อ ส.ค. ๑ ในท้องที่ไว้จำนวนหนึ่ง จากนั้นนาย บ. จะร่วมกับเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอดำเนินการออกเป็น น.ส. ๓ ก. ซึ่งนาย บ. คิดค่าออก น.ส. ๓ ก. ในราคาไร่ละ ๒,๐๐๐ บาท โดยผู้ฟ้องคดีมอบหมายให้นาย ว. และนาง ก. เป็นผู้ดำเนินการแทนและมอบเงินให้ไว้จำนวนหนึ่งเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อที่ดินและดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. ประกอบกับเมื่อพิจารณาจากคำให้การของผู้มีชื่อครอบครองที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทรวม ๔ ฉบับ ซึ่งให้ไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าก่อนโอนขายให้แก่ผู้ฟ้องคดีตนเป็นลูกจ้างของนาย ว. และนาง ก. และไม่เคยครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าว แต่ได้มีหัวหน้าคนงานนำเอกสารมาให้ลงชื่อโดยไม่ทราบว่าเป็นเอกสารอะไร และจากคำให้การของผู้มีชื่อครอบครองที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทอีก ๑๔ ฉบับ ซึ่งให้การต่อคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่าก่อนโอนขายให้แก่ผู้ฟ้องคดี ไม่เคยมีที่ดินในท้องที่ที่นำไปออก น.ส. ๓ ก. ที่พิพาท ทั้งยังไม่ทราบเรื่องการออก น.ส. ๓ ก. ให้เป็นชื่อของตน โดยผู้มีชื่อครอบครองบางคนได้นำเอกสารไปให้นาง ก. เพื่อสมัครงานในบริษัทผู้ฟ้องคดี และผู้ฟ้องคดีเป็นผู้นำเอกสารต่างๆ มาให้ลงชื่อโดยไม่ทราบว่าเป็นเอกสารอะไร ส่วนบางคนก็เป็นลูกจ้างของผู้ฟ้องคดีซึ่งได้ลงชื่อในเอกสารที่ผู้ฟ้องคดีนำมาให้โดยไม่ทราบว่าเป็นเอกสารอะไรเช่นเดียวกันและบางคนก็ให้ถ้อยคำว่ามีตัวแทนของผู้ฟ้องคดีติดต่อขอสำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ทราบว่าจะนำไปทำอะไร ประกอบกับปรากฏข้อเท็จจริงตามคำชี้แจงของผู้ฟ้องคดีต่อศาลว่า ก่อนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพิพาททั้ง ๕๕ แปลง ผู้ฟ้องคดีได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับนาย ว. และนาง ก. ในขณะที่ที่ดินดังกล่าวยังไม่มีความเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงเห็นว่าการซื้อขายที่ดินพิพาทซึ่งไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีเนื้อที่จำนวนพันไร่ และต้องใช้ทุนทรัพย์จำนวนมากในการชำระราคาที่ดิน ผู้ฟ้องคดีย่อมต้องใช้ความระมัดระวังยิ่งกว่าการซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว โดยต้องติดต่อซื้อขายโดยตรงกับผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ทั้งนี้เพื่อตรวจสอบว่าบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินและเป็นบุคคลที่พนักงาน เจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

หรือไม่ และที่ดินมีลักษณะต้องห้าม มิให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามกฎหมายหรือไม่

แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีไปทำความตกลงจะซื้อขายที่ดินกับนาย ว. และนาง ก. ทั้งที่รู้ว่าคุณทั้งสองมิได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพฤติการณ์ดังกล่าวถ้ามิใช่ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ฟ้องคดี ก็เป็นการตั้งใจเข้าเสี่ยงภัยอันถือเป็นการยอมรับความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ตน และตามที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่าได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องร่วมกับเจ้าของที่ดินเดิมชี้และสำรวจแนวเขตที่ดินจนครบทุกแปลงและได้รับการยืนยันว่าไม่อยู่ในเขตสงวนหวงห้ามนั้น เมื่อศาลมีคำสั่งให้แสดงพยานหลักฐานตามที่กล่าวอ้าง แต่ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถแสดงได้ทั้งที่หลักฐานดังกล่าวเป็นการยืนยันโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐอันสามารถยืนยันถึงความสุจริตของผู้ฟ้องคดีได้ ดังนั้นจึงต้องรับฟังพยานหลักฐานตามรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงข้างต้น ซึ่งพยานต่างให้ถ้อยคำสอดคล้องและรับกัน เมื่อไม่ปรากฏว่าพยานเคยมีเหตุโกรธเคืองหรือขัดแย้งกับผู้ฟ้องคดีมาก่อน จึงไม่มีเหตุจูงใจที่จะให้ถ้อยคำเป็นปฏิกิริยาต่อผู้ฟ้องคดี ทั้งการที่ผู้ฟ้องคดีรับในคำคัดค้านคำให้การว่าได้สนับสนุนเงินค่าใช้จ่ายในการออก น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทให้แก่ราษฎรที่ขัดสน อันแสดงให้เห็นว่ามีส่วนรับรู้ตั้งแต่ขณะมีการออก น.ส. ๓ ก. ที่พิพาท จึงเชื่อได้ว่าผู้ฟ้องคดีมีส่วนร่วมรู้เห็นกับเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ประพฤติมิชอบในการออก น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๕๕ แปลง โดยเป็นผู้ชำระเงินค่าใช้จ่ายและนำชื่อบุคคลต่างๆ อำพรางว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเพื่อขอออก น.ส. ๓ ก. แล้วรับโอนโดยทำสัญญาขายที่ดินเพื่อเป็นการยืนยันว่าผู้ฟ้องคดีได้เสียค่าตอบแทนให้แก่บุคคลดังกล่าวจริง โดยไม่ปรากฏว่าผู้ซื้อตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ได้รับเงินค่าที่ดินแต่อย่างใด ผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจอ้างหลักความสุจริตตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และฟังไม่ได้ว่าผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนั้นการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. รวม ๕๕ ฉบับให้แก่ผู้มีชื่อและบุคคลดังกล่าวได้ขายให้แก่ผู้ฟ้องคดี แต่ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ทั้ง ๕๕ ฉบับ ดังกล่าว จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ (กระทรวงมหาดไทย) จึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดี

ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่าได้ยื่นคำร้องเพื่อขอให้มีการสืบพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินพิพาททั้งหมด แต่ศาลปกครองชั้นต้นไม่อนุญาต จึงเป็นการขัดกับหลักการพิจารณาคดีที่จะต้องให้โอกาสแก่คู่ความในการนำสืบพยานเพื่อสนับสนุนข้ออ้างของตนนั้นก็ไม่าจรับฟังได้ เนื่องจากบทบัญญัติมาตรา ๕๕ วรรคสาม และมาตรา ๕๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ประกอบข้อ ๕๐ แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุดว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ให้อำนาจศาลใช้ดุลพินิจในการแสวงหาข้อเท็จจริงได้ตามความเหมาะสม และเมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงในสำนวนคดีแล้วปรากฏว่าศาลปกครองชั้นต้นได้ดำเนินการแสวงหาข้อเท็จจริงทั้งจากพยานบุคคล พยานเอกสาร ตลอดจนให้มีการให้โอกาสผู้ฟ้องคดีทราบถึงข้ออ้างหรือข้อแย้ง และให้แสดงพยานหลักฐานเพื่อยืนยันหรือหักล้างข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสิ้นโดยมีคำสั่งให้ชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติมตามคำกล่าวอ้างเพื่อนำมาประกอบการพิจารณาวินิจฉัยคดี อันเป็นการพิจารณาคดีตามหลักการฟังความทุกฝ่ายแล้ว เมื่อเห็นว่าข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะวินิจฉัยได้โดยไม่ต้องสืบพยานบุคคลต่อไป ศาลย่อมมีอำนาจสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีนำพยานบุคคลมาสืบเพิ่มเติมได้

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๔๔๕/๒๕๕๖)

นกกระจอก



ถึงจะเป็นได้แค่ “นกกระจอก”
แต่มันก็บินได้ ... ด้วยปีกของตัวเอง

วันสตรีสากล*

๘ มีนาคม

ณ เมืองชิคาโก สหรัฐอเมริกา กรรมกรสตรีในโรงงานทอผ้าได้ลุกฮือขึ้นเดินขบวนประท้วงการเอาเปรียบ กดขี่ ชูดรีด ทารุณ จากนายจ้างที่เห็นผลผลิตสำคัญกว่าชีวิตคน ความเป็นอยู่ของแรงงานสตรีในเมืองชิคาโก ว่ากันว่าไม่ต่างอะไรจากทาสนิโกรในเงื้อมมือคนผิวขาว เพราะต้องทำงานวันละ ๑๒ - ๑๕ ชั่วโมง แต่ได้รับค่าแรงงานเพียงน้อยนิดส่วนสตรีตั้งครรภ์มักถูกไล่ออก ในที่สุดภายใต้การนำของ คลารา เซทคิน ผู้นำกรรมกรสตรีโรงงานทอผ้าชาวเยอรมันลุกฮือขึ้นสู้ด้วยการเดินขบวนนัดหยุดงานในวันที่ ๘ มีนาคม ค.ศ. ๑๙๐๗ โดยเรียกร้องให้นายจ้างลดเวลาการทำงานจากวันละ ๑๒ - ๑๕ ชั่วโมง ให้เหลือวันละ ๘ ชั่วโมงพร้อมทั้งให้ปรับปรุงสวัสดิการภายในโรงงาน และให้สตรีมีสิทธิออกเสียงเลือกตั้งด้วยในการเรียกร้องครั้งนี้ แม้จะมีหลายร้อยคนถูกจับกุม แต่ก็ได้รับการสนับสนุนจากสตรีทั่วโลก และส่งผลให้วิธีการผลิตแบบทุนนิยมเริ่มสั่นคลอน



คลารา เซทคิน

ภาพจาก แผ่นพับประชาสัมพันธ์วันสตรีสากล ๘ มีนาคม สำนักงานกิจการสตรีและสถาบันครอบครัว
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

<http://www.women-family.go.th>

แต่อย่างไรก็ตามอีก ๓ ปีต่อมา คือ ในวันที่ ๘ มีนาคม ค.ศ.๑๙๑๐ ข้อเรียกร้องของเหล่าบรรดากรรมกรสตรีก็ประสบความสำเร็จ เมื่อตัวแทนสตรีจาก ๑๔ ประเทศ เข้าร่วม**ประชุมสมัชชาสตรีสังคมนิยม ครั้งที่ ๒ ณ เมืองโคเปนเฮเกน ประเทศเดนมาร์ก** ที่ประชุมได้ประกาศรับรองข้อเรียกร้องของบรรดากรรมกรสตรี โดยให้ลดเวลาทำงานให้เหลือเพียงวันละ ๘ ชั่วโมง ศึกษาหาความรู้ ๘ ชั่วโมงพักผ่อน ๘ ชั่วโมง และกำหนดให้ค่าแรงงานสตรีเท่าเทียมกับค่าแรงงานชาย อีกทั้งยัง**มีการคุ้มครองสวัสดิการสตรีและแรงงานเด็กอีกด้วย** นอกจากนั้นในการประชุมครั้งนั้น ยังได้มีการรับรอง**ข้อเสนอของคลารา เซพติน ด้วยการประกาศให้วันที่ ๘ มีนาคม เป็นวันสตรีสากล**

วันสตรีสากลไม่ได้เป็นเพียงวันที่กลุ่มสตรีทั่วโลกพร้อมใจกันเท่านั้น แต่เป็นวันที่องค์กรสหประชาชาติได้ร่วมเฉลิมฉลองด้วย และอีกหลายประเทศได้กำหนดให้วันดังกล่าวเป็นวันหยุดประจำชาติของตน กลุ่มสตรีจากทุกทวีปไม่ว่าจะแตกต่างกันโดยเชื้อชาติ ภาษา วัฒนธรรม เศรษฐกิจ หรือ การเมืองก็ตาม ได้รวมตัวกันเพื่อฉลองวันสำคัญนี้ เพื่อรำลึกถึงความเป็นมาแห่งการต่อสู้อันยาวนาน เพื่อให้ได้มาซึ่งความเสมอภาคความยุติธรรม สันติภาพ และการพัฒนา

ผลจากการตัดสินใจของที่ประชุม ณ กรุงโคเปนเฮเกน ทำให้มีการจัดกิจกรรมวันสตรีสากลขึ้นเป็นครั้งแรกในเดือนมีนาคม ค.ศ. ๑๙๑๑ ในประเทศออสเตรเลีย เดนมาร์ก เยอรมนี และสวีเดนและแลนด์ มีประชาชนทั้งหญิงชายมากกว่า ๑ ล้านคน เข้าร่วมการชุมนุมเรียกร้องสิทธิในการทำงาน การเข้ารับการอบรมในวิชาชีพ และให้ยุติการแบ่งแยกในการทำงานในปีถัดมาได้มีการจัดกิจกรรมวันสตรีสากลเพิ่มขึ้นในประเทศฝรั่งเศส เนเธอร์แลนด์ และสวีเดน และในปี ค.ศ. ๑๙๑๓ มีการจัดชุมนุมวันสตรีสากลในรัสเซียเป็นครั้งแรก ที่นครเซนต์ปีเตอส์เบิร์ก แม้ว่าจะถูกเจ้าหน้าที่ตำรวจขัดขวางก็ตาม วันสตรีสากลได้จัดขึ้นโดยเชิดชูคำขวัญของขบวนการสันติภาพ ทั้งนี้เพื่อต่อต้านสงครามที่กำลังคุกรุ่นอยู่ในยุโรปนับตั้งแต่ปีแรกๆ เป็นต้นมา ความสำคัญของการฉลองวันสตรีสากลได้ทวีมากขึ้น โดยมีสตรีในทวีปแอฟริกา เอเชียและละตินอเมริกา เริ่มร่วมมือกันเพื่อทบทวนความก้าวหน้าของการต่อสู้เพื่อสิทธิที่เท่าเทียมกัน และเพื่อความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งพยายามผลักดันให้มีการตระหนักในเรื่องสิทธิมนุษยชนของสตรีอย่างสมบูรณ์

ประเทศไทยในฐานะประเทศสมาชิกองค์การสหประชาชาติได้แสดงเจตนารมณ์ที่จะปฏิบัติตามพันธสัญญาต่อเวทีโลกที่มุ่งเน้นให้ความสำคัญกับบทบาทและสถานภาพสตรีโดยได้มีการดำเนินการทั้งในแง่กฎหมาย นโยบาย มาตรการและกิจกรรมต่างๆ ในการส่งเสริมความเสมอภาคหญิงชาย คือเจตนารมณ์ให้มีความเป็นธรรมเกิดขึ้นในความสัมพันธ์ระหว่างหญิงชายในทุกรูปแบบ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการใช้ การควบคุมทรัพยากร เพื่อให้หลุดจากการกีดกันต่างๆ ให้สตรีได้มีโอกาสรับประโยชน์จากการพัฒนาอย่างเท่าเทียม



ข้อมูล : สำนักหอสมุดกลาง มหาวิทยาลัยรามคำแหง <http://www.lib.ru.ac.th/journal/mar/mar0๘-WomanDay.html>

สำนักงานกิจการสตรีและสถาบันครอบครัว <http://www.women-family.go.th/home.htm>

ภาพประกอบ : <http://www.misu.ait.ac.th/> แผ่นพับประชาสัมพันธ์วันสตรีสากล สำนักงานกิจการสตรีและสถาบันครอบครัว กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

สำนักงานกิจการสตรีและสถาบันครอบครัว <http://www.women-family.go.th/home.htm>

วันข้าราชการพลเรือน*

๑ เมษายน

ในปี พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นโอกาสครบรอบ ๕๐ ปี แห่งการใช้กฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการการพลเรือนฉบับแรก คือพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๔๗๑ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๔๗๒ สำนักงาน ก.พ. ส่วนข้าราชการต่างๆ และสมาคมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานบุคคลของข้าราชการได้ร่วมกันจัดงาน “สัปดาห์การบริหารงานบุคคล” ขึ้นในระหว่างวันที่ ๑ - ๗ เมษายน ๒๕๒๒ ซึ่งได้รับความสนใจจากผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก

ต่อมาหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดงานทั้งหลายได้เห็นพ้องต้องกันว่า ควรมีการกำหนดวันขึ้นมาวันหนึ่ง เป็นวันของข้าราชการพลเรือน เพื่อที่ทางราชการจะได้มีโอกาสเผยแพร่ผลงานของข้าราชการพลเรือนที่ได้ปฏิบัติมาให้ประชาชนได้รับทราบและเข้าใจบทบาทหน้าที่ของข้าราชการ และเพื่อให้ข้าราชการพลเรือนทุกคนได้มีโอกาสทบทวนบทบาทหน้าที่ที่ผ่านมา เพื่อจะได้ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงบทบาทหน้าที่ให้เหมาะสมและสอดคล้องกับการพัฒนาประเทศต่อไป

สำนักงาน ก.พ. จึงได้นำเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี ขอให้กำหนดวันที่ ๑ เมษายนของทุกปี เป็นวันข้าราชการพลเรือน เนื่องจากเป็นวันที่ตรงกับวันประกาศใช้พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือนฉบับแรก คือวันที่ ๑ เมษายน ๒๔๗๒ และเพื่อเป็นการน้อมรำลึกถึงพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว ผู้ทรงวางรากฐานระเบียบข้าราชการพลเรือนทุกกระทรวง ทบวง กรม ให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน เมื่อคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบ สำนักงาน ก.พ. จึงได้จัดงานวันข้าราชการพลเรือนขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๒๓ เป็นต้นมา

วัตถุประสงค์ของการจัดงานวันข้าราชการพลเรือน

๑. เพื่อให้ประชาชนได้เข้าใจถึงบทบาทและหน้าที่ของข้าราชการในการเป็นผู้ให้บริการเสียสละ และอุทิศเวลาเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม
๒. เพื่อให้ข้าราชการได้ตระหนักถึงเกียรติ หน้าที่ สามัคคี ซื่อสัตย์ ซึ่งเป็นคุณสมบัติของข้าราชการ อันจะเปลี่ยนภาพลักษณ์ ทศนคติ ของประชาชนที่มีต่อข้าราชการให้เป็นไปในทางที่ดีขึ้น
๓. เพื่อเผยแพร่ผลงานใหม่ๆ ของส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการประชาชน
๔. เพื่อยกย่องส่งเสริมข้าราชการที่มีความประพฤติและผลปฏิบัติงานดีเด่น รวมถึงการเผยแพร่เกียรติคุณข้าราชการดีเด่นให้ปรากฏ อันจะช่วยสร้างขวัญและกำลังใจให้ข้าราชการกระทำความดีตลอดไป

๕. เพื่อให้วันข้าราชการพลเรือน (๑ เมษายน) เป็นวันที่มีความหมายอยู่ในความทรงจำ และเป็นที่ยอมรับของข้าราชการและประชาชน โดยทั่วไป

ในการจัดงานวันข้าราชการพลเรือนในแต่ละปี จะมีการกำหนดหัวข้ออันเป็นจุดเน้นของงาน เพื่อเป็นการแสดงออกถึงความสำคัญของ ภารกิจนั้นๆ ในแต่ละปีด้วย เช่น

- ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ เน้นบทบาทหน้าที่ขององค์การกลางบริหารงานบุคคลในราชการพลเรือน
- ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ เน้นการเสริมสร้างวินัยของข้าราชการพลเรือน

- ปี พ.ศ. ๒๕๒๔ เน้น “เกียรติ หน้าที่ สามัคคี ซื่อสัตย์ เป็นคุณสมบัติของข้าราชการ”
- ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ เน้นการเสริมสร้างจริยธรรมโดยแสดงให้เห็นถึงรูปแบบ และแนวในการดำเนินการที่จะช่วยเสริมสร้างจริยธรรมให้แก่ข้าราชการพลเรือน และร่วมสมโภชกรุงรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี
- ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ เน้นข้าราชการกับการพัฒนาชนบท
- ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ เน้นข้าราชการกับการพัฒนาอุตสาหกรรมวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและการพลังงาน
- ปี พ.ศ. ๒๕๒๘ เน้นข้าราชการกับการให้บริการสาธารณสุขและการส่งเสริมค่านิยมไทย
- ปี พ.ศ. ๒๕๒๙ เน้นข้าราชการกับการให้บริการประชาชน
- ปี พ.ศ. ๒๕๓๐ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวกับข้าราชการพลเรือน
- ปี พ.ศ. ๒๕๓๑ ข้าราชการกับโครงการพระราชดำริ
- ปี พ.ศ. ๒๕๓๒ ทศวรรษหน้าของข้าราชการพลเรือน
- ปี พ.ศ. ๒๕๓๓ การพัฒนาคนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- ปี พ.ศ. ๒๕๓๔ การส่งเสริมสินค้าส่งออก
- ปี พ.ศ. ๒๕๓๕ คุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม
- ปี พ.ศ. ๒๕๓๖ การคมนาคมกับการพัฒนาประเทศ

ในการจัดงานวันข้าราชการพลเรือนมีการแสดงนิทรรศการผลงานของส่วนราชการต่างๆ และมีการยกย่องเชิดชูข้าราชการพลเรือนที่มีผลการปฏิบัติงานดีเด่น โดยในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ได้จัดให้มี “โครงการคัดเลือกข้าราชการตัวอย่างที่ทำงานให้ประชาชนชื่นใจ” ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น “โครงการคัดเลือกข้าราชการพลเรือนดีเด่น” โดยคัดเลือกข้าราชการพลเรือนดีเด่นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ เป็นต้นมา และได้จัดพิธีมอบเกียรติบัตร แก่ข้าราชการดีเด่นในงานวันข้าราชการพลเรือนของทุกๆ ปีจนถึงปัจจุบัน



รายงานการศึกษาดูงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ณ ประเทศออสเตรเลีย

ระหว่างวันที่ ๑๑-๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๕*

กระทรวงมหาดไทยได้อนุมัติให้อธิบดีกรมที่ดิน (นายบุญเชิด คิดเห็น) และคณะรวม ๑๙ คน เดินทางไปศึกษาดูงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ ประเทศออสเตรเลีย ระหว่างวันที่ ๑๑-๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ โดยมีกำหนดการศึกษาดูงาน ณ Land and Property Information Management Authority เมืองซิดนีย์ (Sydney) ในวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ และ Registry of Titles, Department of Natural Resources and Mines เมืองบริสเบน (Brisbane) ในวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อนำความรู้ที่ได้จากการศึกษาดูงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว มาพัฒนาการวางระบบ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงเทคโนโลยีสารสนเทศ ระเบียบกฎหมาย และระบบข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Information) ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้บริหารของกรมที่ดิน และเจ้าหน้าที่ ผู้ปฏิบัติงาน อีกทั้ง สามารถยกระดับการให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนด้วยวิธีการที่ทันสมัย และมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยการเดินทางไปศึกษาดูงานครั้งนี้ได้รับข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนา การวางระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน สมตามวัตถุประสงค์ในการศึกษาดูงานฯ และได้นำผลสรุปรายงานการศึกษาดูงานเสนอกระทรวงมหาดไทยทราบแล้ว จึงขอนำเนื้อหาบางส่วนของรายงานการเดินทางไปราชการต่างประเทศดังกล่าว มาเผยแพร่เพื่อเป็นประโยชน์แก่ ราชการกรมที่ดินต่อไป

* ศุภศิริ เวศาขวรินทร์ นิติกรชำนาญการพิเศษ กลุ่มงานให้คำปรึกษาและร่างกฎหมาย สำนักกฎหมาย

การศึกษาดูงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
Land & Property Information
Department of Finance & Services
 เมืองซิดนีย์ รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย



คณะผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ Land & Property Information ประกอบด้วย

Paul Mitchell	Deputy General Manager, Land and Property Information
Susan Madden	Administration Officer, Development Program Support Unit
Tony Swallow	Manager, Titling Data Services, Land and Property Products and Services
Tony Walsh	Manager Titling and Plan Services, Titling & Registry Services
Cliff Wally	Manager Document Registration Services, Titling & Registry Services
Eamon Mooney	A/Principal Lawyer (Litigation), Legal Services
Darren Peters	Deputy Manager Titling and Plan Services, Titling & Registry Services
Chris Harapa	A/Team Leader Offline & Senior Officer Practice, Titling & Registry Services



การใช้ตราประทับ และมีการใช้ช่างรังวัดเอกชนเกือบทั้งหมดเพื่อความคล่องตัว สาเหตุที่มีการเปลี่ยนแปลงในหลายด้านนั้น เนื่องจาก มีการเปลี่ยนแปลงระบบการทำงาน และจัดตั้งองค์กรใหม่ในช่วง ๒๐-๓๐ ปีที่ผ่านมา รวมทั้งการเปลี่ยนรัฐบาลใหม่ อีกด้วย

Land & Property Information เป็นหน่วยงานภายใต้สังกัดของ Department of Finance & Services แต่การบริหารจัดการที่ดินของรัฐบาลในรัฐนิวเซาท์เวลส์นั้นมีความเป็นมายาวนาน ตั้งแต่ปี ค.ศ. ๑๗๘๘ โดยได้นำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้กับระบบทะเบียนที่ดินแบบทอร์เร็นส์เป็นครั้งแรกของโลก (The World's First Computerised Torrens System) ในปี ค.ศ. ๑๙๘๓ เป็นระบบ Automat Computer System เต็มรูปแบบ มีการพัฒนาระบบการจัดเก็บฐานข้อมูล การพิมพ์เอกสารสิทธิด้วยกระดาษชนิดพิเศษ



ในภาพรวม การทำธุรกิจภายใน (Inside Business) ของ Land & Property Information สร้างรายได้ประมาณ ๒๐๐ ล้านเหรียญ / ปี โดยทำกำไรประมาณ ๒๕ ล้านเหรียญ / ปี มีพื้นที่ประมาณ ๘ พันตารางไมล์ คิดเป็นจำนวน ๓.๕ ล้านแปลง และมีการทำธุรกรรมประมาณ ๓,๐๐๐ ราย / วัน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศไทย กรมที่ดินได้นำระบบทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์ของออสเตรเลียบางส่วนมาปรับใช้กับการปฏิบัติงาน โดยในปัจจุบัน กรมที่ดินรับผิดชอบที่ดิน ๓๓ ล้านแปลง แต่เนื่องจากจำนวนเจ้าหน้าที่มีน้อย จึงต้องพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อช่วยให้การดำเนินการมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งในแต่ละปีสามารถให้บริการประชาชนได้ประมาณ ๕ ล้านราย ในปีที่ผ่านมา กรมที่ดินสามารถจัดเก็บรายได้ให้รัฐประมาณ ๗๐,๐๐๐ ล้านบาท อัตรากำลังในส่วนของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการประชาชนมีประมาณ ๑๐,๐๐๐ คน ส่วนระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดินดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐ ไม่ได้ผ่านสำนักงานทนายความ ขณะเดียวกันระบบงานรังวัด ดำเนินการใน ๒ ระบบ ทั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชน และเจ้าหน้าที่ของรัฐ สาเหตุที่ยังมี ๒ ระบบนั้นเนื่องจากช่างรังวัดเอกชนของประเทศไทยยังไม่ได้ได้รับความนิยม





Cadastral Records Viewer (CRV) Demonstration

ระบบฐานข้อมูลการจัดทำทะเบียนรูปแปลงที่ดิน

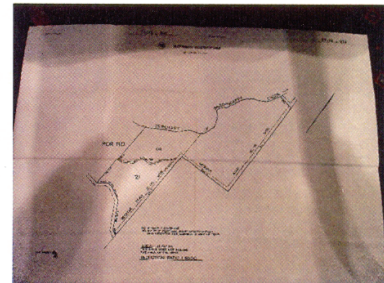
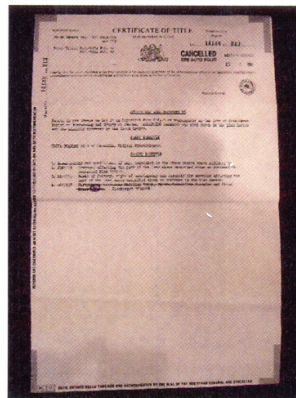
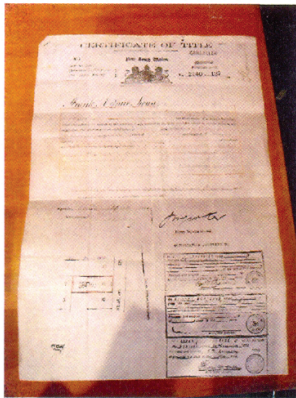
ระบบฐานข้อมูลการจัดทำทะเบียนรูปแปลงที่ดินดังกล่าวนี้เปลี่ยนรูปแบบแผนที่จากระบบ Hard Copy รวมถึงราคาประเมิน ให้เข้าสู่ระบบ เพื่อให้ประชาชน และช่างรังวัดเอกชนต่าง ๆ สามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ ดังนั้น จึงเป็นระบบการรังวัดและทำแผนที่เชิงอิเล็กทรอนิกส์ โดยระบบดังกล่าวมีการพัฒนาปรับปรุง และเปลี่ยนแปลง โดยพื้นฐานของระบบนี้อยู่ในรูปแบบฐานข้อมูลของรูปแปลงที่ดินดิจิทัล ซึ่งในเชิงตำแหน่งแล้ว อาจจะไม่ถูกต้องมากนักเมื่อเทียบกับการรังวัดที่ดิน (Cadastral Survey) ในระบบธรรมดา แต่ก็ยังเป็นระบบที่กำลังจะปรับให้เข้ากับฐานข้อมูลเพื่อสามารถดึงข้อมูลมาใช้และปรับปรุงแก้ไขได้

ในการค้นหาข้อมูลในฐานข้อมูลนั้นสามารถทำได้หลายกรณีด้วยกัน ตัวอย่างเช่น ค้นหาข้อมูลจาก number, section, document title ซึ่งช่างรังวัดเอกชนจะส่งต้นร่างแผนที่ซึ่งรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้วมาเก็บไว้ โดยรูปแผนที่ในฐานข้อมูลนี้สามารถเก็บเป็นมาตราส่วนได้ ย่อ และขยายเพื่อให้เห็นอย่างชัดเจน ระบบนี้จึงเป็นระบบฐานข้อมูลการรังวัด สามารถเข้าถึงรูปแปลง หมดหลักฐานการรังวัด ต้นร่างแผนที่และข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งช่างรังวัดสามารถนำไปใช้ทำประโยชน์ในการรังวัดต่อเนื่องได้

ในการค้นหาข้อมูลต้องค้นหาให้ถูกวิธี โดยดำเนินการค้นตามลำดับชั้นข้อมูล (Layer) เนื่องจากข้อมูลในฐานข้อมูลมีจำนวนมาก และไม่สามารถจะแสดงผลจำนวนมากได้ภายในครั้งเดียว เพราะจะทำให้ระบบทำงานช้า ในระบบนี้ ถ้าที่ดินแปลงใดยังไม่มีการจัดทะเบียนแต่มีการรังวัดและแบ่งแยกเรียบร้อยแล้ว ก็จะมีรายละเอียดแสดงให้ทราบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีรายละเอียดอะไรบ้าง เพื่อประโยชน์ในการนำไปใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำสาธารณูปโภคของประเทศ และนอกจากรูปแปลงที่ดินแล้ว ก็สามารถเรียกดูข้อมูลอื่นๆ เช่น เนื้อที่ หรือภาพลักษณะของโฉนดที่ดินได้

ในฐานข้อมูลนี้มีทั้งหมดหลักฐานแผนที่ หมดโครงข่ายสามเหลี่ยม รวมถึงเอกสารเกี่ยวกับห้องชุด และสามารถแสดง layer พื้นที่ต่างๆ บนแผนที่ได้ เช่น อำเภอ เมืองแร่ เขตป่า เขตสงวนต่างๆ ส่วนพื้นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งยังไม่มีภาระบุขอบเขตให้ชัดเจน ก็จะต้องไปทำการรังวัดและจัดทำรูปแผนที่เพื่อให้มีความชัดเจน

ในส่วนของระบบประเมินราคา รัฐบาลกลางของนิวเซาท์เวลส์จะมีรัฐบาลท้องถิ่นที่คอยดูแลที่สาธารณะต่าง ๆ ในเรื่องราคาประเมินซึ่งใช้ในการจัดหาผลประโยชน์และจัดทำระบบงานโครงการต่างๆ ดังนั้น layer เหล่านี้ก็จะเกี่ยวข้องกับการประเมินราคา



ที่ดินทุกแปลงในรัฐนิวเซาท์เวลส์จะต้องเชื่อมโยงกับโครงข่ายหมุดหลักฐานแผนที่ทั้งหมด โดยมีตารางข้อมูลแสดงว่าหมุดหลักฐานแผนที่อยู่ที่ใด เพื่อให้สามารถดึงข้อมูลค่าพิกัดต่าง ๆ เข้ามาใช้งานได้ และมีตารางข้อมูลแสดงราคาที่ดิน ราคาประเมิน ราคาซื้อขาย ตลอดจนการจัดเก็บภาษีต่างๆ

การจัดเก็บหลักฐานการรังวัดที่ดินแต่ละแปลงทั้งหมดมีการดำเนินการมาตั้งแต่อดีตเพื่อใช้ในการวิจัยว่าในแต่ละครั้งมีวัตถุประสงค์เพื่ออะไร แต่ระบบการจัดเก็บข้อมูลนี้ไม่ได้เก็บข้อมูลของสิ่งปลูกสร้าง แต่จะจัดเก็บข้อมูลการใช้ประโยชน์บนที่ดินแต่ละแปลงแทน โดยจัดเก็บทั้งข้อมูลของโซนพื้นที่และการใช้ประโยชน์ของที่ดินแปลงที่สืบค้น (Zoning and Land Use)

การเข้าถึงข้อมูลนั้นมีทั้งกรณีที่มีค่าใช้จ่ายและไม่มีค่าใช้จ่าย แต่ถ้าเป็นข้อมูลที่เมื่อครั้งที่ยังไม่ได้เก็บข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์ ประชาชนสามารถเข้าไปขอข้อมูลที่สำนักงานได้ ก็ยังสามารถเข้าไปดูในระบบได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

ขณะนี้อยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนระบบโดยนำแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเข้ามาประกอบ โดยสามารถปรับคุณภาพของภาพให้มีความชัดเจนตามที่ต้องการได้ และในอนาคตจะมีการทำการซื้อขายออนไลน์ คือสามารถเข้ามาซื้อข้อมูลภาพถ่ายต่าง ๆ ในรูปแบบออนไลน์เซอร์วิส และภาพถ่ายที่ใช้นั้นขึ้นอยู่กับสถานที่ ในบางพื้นที่อาจเป็นภาพถ่ายดาวเทียมที่มีคุณภาพสูง เช่น ในซิดนีย์

ในการรังวัดนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการอนุมัติจะต้องรู้จักพื้นที่เป็นอย่างดี โดยรู้ตำแหน่งของหมุดหลักฐานต่างๆ ซึ่งจะต้องมีการรับรองแนวเขต และต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรู้ แต่รูปแบบของการแจ้งนั้นอาจทำได้หลายรูปแบบ เช่น แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หรือแจ้งทางอีเมล





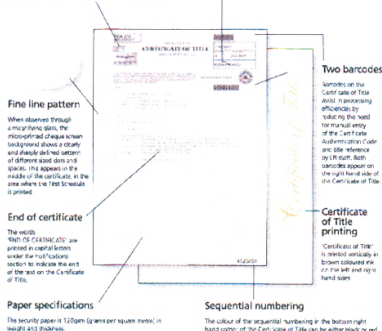
Certificate of Title security features from February 2011

Security Trustseal

The security Trustseal has a number of result features below which only the 100% Trustseal can provide a high level of protection against the risk of counterfeiting. In addition, the Trustseal cannot be removed from the security paper without damaging the paper. The security Trustseal appears at the top left of the Certificate of Title.

Certificate Authentication Code

This randomly generated number acts as a unique document identifier. It can be verified on-line through the e-Certification system or through the 24-hour toll-free helpline.



Watermark

When an authentic Certificate of Title is held up to the light, a watermark is visible under the other printing. The watermark depicts a scene of a New Zealand landscape, the words 'New Zealand' and the words 'Certificate of Title'.

Round the Table Discussion

Titling & Registry Services and Legal Services

การอภิปรายร่วมกันในประเด็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกเอกสารสิทธิ และการให้บริการทางด้านกฎหมาย

ระบบยื่นคำขอในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของ Land & Property Information นี้ยังไม่ได้ดำเนินการในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ แต่ในปีหน้าจะพัฒนาให้เป็นรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินจะถูกจัดเก็บลงในระบบคอมพิวเตอร์ทั้งหมด ทั้งชื่อคน และเลขโฉนด ที่ถูกสร้างขึ้น ซึ่งสามารถส่งพิมพ์ออกมาได้ โดยมีวิธีการสำหรับรักษาความปลอดภัยในเอกสารสิทธิซึ่งพิมพ์ขึ้นหลายประการ ตัวอย่างเช่น Security Trustseal หรือตราประทับ ซึ่งมีเลขหมายที่สร้างขึ้นเป็นการเฉพาะสำหรับ Land & Property Information เป็นมาตรการรักษาความปลอดภัยระดับสูง และไม่สามารถเคลื่อนย้ายออกจากกระดาษชนิดพิเศษซึ่งใช้พิมพ์เอกสารสิทธิได้ เว้นแต่จะทำลายเอกสารสิทธิดังกล่าว โดยจะประทับไว้ที่มุมบนด้านซ้ายของเอกสารสิทธิ, Fine Line Pattern เป็นการพิมพ์ภาพด้านหลังที่มีความเฉพาะตัวและมีความละเอียดสูง (Micro-Printed Cheque Screen Background) ไม่สามารถสังเกตได้ด้วยตาเปล่า ปรากฏอยู่ในช่วงกลางของเอกสารสิทธิ, Certificate Authentication Code เป็นรหัสเฉพาะซึ่งจัดทำขึ้นโดยการสุ่มตัวเลข, Watermark หรือลายน้ำ ซึ่งสังเกตเห็นได้เมื่อมีแสงมากระทบแม้จะถูกพิมพ์ทับด้วยข้อความต่างๆ, Two Barcodes หรือบาร์โค้ดซึ่งใช้สำหรับอ้างอิงและพิสูจน์ความแท้จริงของเอกสารสิทธิ ปรากฏอยู่บริเวณด้านขวาของเอกสารสิทธิ, Paper Specifications เป็นกระดาษชนิดพิเศษซึ่งจัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะที่ Land & Property Information เท่านั้น ซึ่งมีน้ำหนักและความหนาประมาณ ๑๒๐ gsm (grams per square metre), Certificate of Title Printing คือ การพิมพ์คำว่า "Certificate of Title" ด้วยหมึกสีน้ำตาลไว้ทั้งด้านซ้ายและด้านขวาของเอกสารสิทธิ, Sequential Numbering เป็นตัวเลขแสดงลำดับของเอกสารสิทธิซึ่งจะถูกพิมพ์ด้วยหมึกสีดำหรือสีแดงที่มุมล่างด้านขวาของเอกสารสิทธิ นอกจากนี้ มีการพิมพ์คำว่า "END OF CERTIFICATE" ด้วยตัวอักษรพิมพ์ใหญ่ เพื่อเป็นการปิดท้ายข้อความในเอกสารสิทธิ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาความปลอดภัยและป้องกันการปลอมแปลง ในส่วนของเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนนั้น ในสมัยก่อนมีเจ้าหน้าที่ลงนามจดทะเบียนเพียงคนเดียว แต่ในปัจจุบันไม่ต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามในเอกสารสิทธิอีกแล้ว

Land & Property Information มีเอกสารสิทธิจำนวนมาก ซึ่งมีความสำคัญสำหรับหน่วยงานที่จะใช้เป็นหลักฐานเมื่อมีผู้มาติดต่อทำธุรกรรมประเภทต่างๆ เช่น การจำนอง การเก็บประวัติการทำธุรกรรมดังกล่าวจะถูกจัดเก็บไว้ในระบบข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์ และสแกนเอกสารเข้าระบบทั้งหมด โดยมีการสำรองข้อมูลไว้หากมีกรณีที่เกิดปัญหา เช่น เกิดภัยพิบัติ หากมีการเปลี่ยนมือ ก็จะมีการพิมพ์เอกสารสิทธิใหม่ทุกครั้ง โดยฉบับเดิมจะถูกยกเลิก (cancel) ในกรณีที่เอกสารสิทธิสูญหาย เจ้าของสามารถยื่นคำขอเพื่อออกใบแทน (Application for Replacement Certificate of Title) โดยสามารถศึกษาขั้นตอน จากเว็บไซต์ของ Land & Property Information (www.lpi.nsw.gov.au) ยกตัวอย่าง ถ้ามีผู้มาขอออกใบแทนก็ต้องกรอกข้อมูลในเอกสารทั้งหมด เช่น เลขบัตรประจำตัวประชาชน (ID) และจะมีการพิสูจน์ตัวบุคคล ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อ-สกุล หรือสมรส ต้องยื่นเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบด้วย ส่วนสัญญานั้นไม่ได้เก็บไว้ในระบบ เพราะเป็นเรื่องของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายที่ต้องตกลงกัน

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในรัฐนิวเซาท์เวลส์นั้น ผู้มาติดต่อสามารถดำเนินการได้ด้วยตนเอง หรืออีกทางหนึ่งคือผ่านตัวแทน (conveyancing) ซึ่งตัวแทนดังกล่าวนี้จะต้องได้รับใบรับรอง (Certificate) จึงจะสามารถดำเนินการได้

ระยะเวลาในการดำเนินการนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินมายื่นคำขอ ไม่ว่าจะมายื่นที่สำนักงาน หรือผ่านตัวแทน หลังจากยื่นคำขอแล้วก็ต้องมีการตรวจสอบเอกสารทั้งหมดว่าถูกต้องหรือไม่ ถ้าถูกต้องทั้งหมดก็จะดำเนินการจดทะเบียนให้แล้วเสร็จได้ภายใน ๑ วัน แต่ในกรณีที่ต้องมีการแก้ไขนั้นจะมีระยะเวลา ๓ เดือน เพื่อที่จะทำการแก้ไขคำขอและเอกสารต่างๆ ให้สมบูรณ์ ซึ่งหากครบ ๓ เดือนแล้วยังไม่แล้วเสร็จก็จะดำเนินการยกเลิกเรื่องต่อไป ส่วนค่าธรรมเนียมทั้งหมดกำหนดโดยรัฐสภา โดยธุรกรรมทั่วไปมีอัตราค่าธรรมเนียมประมาณ ๒ เหรียญ ส่วนในกรณีการขอออกใบแทนมีค่าธรรมเนียมประมาณ ๔ เหรียญ

ในเบื้องต้น การทำธุรกรรมของ Land & Property Information มีประมาณ ๔๒ ประเภท ในกรณีที่เจ้าของที่ดินเสียชีวิตนั้นต้องมีใบมรณบัตรด้วย จึงจะออกเอกสารสิทธิใหม่ให้สำหรับทายาทที่มารับมรดก ถ้าไม่มีพินัยกรรม ทายาทจะต้องยื่นคำร้องต่อศาล (Supreme Court) เพื่อให้ศาลมีคำสั่งต่อไป โดยมีการกำหนดประเภทของเอกสารที่ต้องนำมาแสดงต่อสำนักงานไว้ เช่น ใบมรณบัตร เอกสารสิทธิเดิม กรณีมีการจำนองแล้วไถ่ถอนจำนอง ต้องให้ธนาคารรับรองว่าปลอดจำนอง แล้วจึงมาจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่สำนักงานที่ดิน และออกเอกสารสิทธิใหม่อีกครั้ง กรณีของการเช่านั้นมีหลายประเภท ในเอกสารจะมีชื่อเจ้าของเอกสารสิทธิอยู่ด้านบน และชื่อผู้เช่าอยู่ด้านล่าง โดยสามารถโอนสิทธิการเช่าได้ ส่วนกรณีของการอายัดนั้น ผู้ที่จะอายัดได้ต้องยื่นคำขอก่อนที่จะทำการอายัดที่ดินแปลงนั้น ๆ และสำนักงานจะทำหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบว่าที่ดินของตนจะถูกอายัด ซึ่งมีแบบฟอร์มและขั้นตอนที่ค่อนข้างซับซ้อน ในปัจจุบัน เอกสารสิทธิฉบับสำนักงานจะถูกจัดเก็บอยู่ในระบบฐานข้อมูล (Database) ส่วนเอกสารสิทธิที่พิมพ์ขึ้นด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์นี้จะให้กับผู้มาติดต่อเท่านั้น แต่ในปึกหน้าเอกสารสิทธิจะเป็นระบบอิเล็กทรอนิกส์เต็มรูปแบบ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับการจำนองจะสามารถส่งมาจากธนาคารโดยตรง

การลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์จะเริ่มดำเนินการในปีหน้า แต่ประชาชนทั่วไปไม่สามารถดำเนินการได้ ยกเว้นดำเนินการโดยทนายความ ถ้าประชาชนผู้ใดจะดำเนินการก็ให้ไปติดต่อทนายความ (Solicitor) ให้ดำเนินการแทน และทนายความดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนดเสียก่อนจึงจะสามารถใช้ลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ในปัจจุบัน ในรัฐนิวเซาท์เวลส์นั้นถ้าต้องการยื่นคำขอในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินต้องมาที่ซินีเยทาวน์ แต่ต่อไปจะสามารถส่งข้อมูลผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ได้ ส่วนค่าบริการทนายความนั้น มีค่าใช้จ่ายประมาณ ๑,๕๐๐ เหรียญ หรือประมาณ ๔๕,๐๐๐ บาทต่อเรื่อง

รัฐบาลนิวเซาท์เวลส์รับประกันตัวเอกสารสิทธิ ถ้ามีปัญหาเกิดขึ้น เช่น ถูกฟ้องร้อง ก็ให้เขียนคำร้องและฝ่ายกฎหมายจะเป็นคนสอบสวนว่าเป็นความผิดพลาด หรือการหลอกลวงจริงหรือไม่ ถ้าตรวจแล้วพบว่ามีความผิดพลาดเกิดขึ้นจริงก็จะมีค่าชดเชยให้ ซึ่งค่าชดเชยดังกล่าวก็จะจัดตั้งเป็นกองทุน โดยกองทุนนั้นเกิดขึ้นจากค่าธรรมเนียมที่ชำระในการจดทะเบียน จำนวน ๒ - ๔ เหรียญ โดยจะนำเงินจากส่วนนี้ไปเป็นค่าชดเชยกรณีเกิดความเสียหายเล็กน้อยก็จะให้ฝ่ายกฎหมายดูแล แต่ถ้าความเสียหายมีทุนทรัพย์สูงจะให้นเรื่องต่อศาลเป็นผู้ตัดสินว่าผู้ใดสมควรได้รับค่าชดเชย ส่วนใหญ่ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นจะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจำนอง



Demonstration of the Plan Registration Operation Workflow (PROW)

การสาธิตขั้นตอนของระบบ PROW

ระบบ PROW ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น มีการพัฒนากระบวนการโดยเปลี่ยนระบบเอกสารให้อยู่ในระบบคอมพิวเตอร์ทั้งหมด ซึ่งเริ่มใช้ระบบนี้มาประมาณ ๑๑ เดือนแล้ว แต่ในขณะนี้ยังจัดเก็บข้อมูลในรูปแบบเอกสารอยู่ เริ่มต้นโดยการสแกนเอกสารทั้งหมด ทั้งต้นร่างแผนที่ สารบบที่ดิน โดยยังเก็บข้อมูลเดิมซึ่งเป็นเอกสารไว้เป็นหลักฐาน เช่น หลักฐานแผนที่ และเอกสารทางกฎหมาย เนื่องจากเป็นช่วงเริ่มต้นของการเปลี่ยนระบบ โดยมีกรวางแผนล่วงหน้ามา ๓-๕ ปี ซึ่งระบบอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวนี้ได้รับการยอมรับตามกฎหมาย และมีการออกกฎหมายเกี่ยวกับการทำธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ขึ้นใช้บังคับในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงการตรวจสอบที่ดินในอนาคตด้วย

ระบบ PROW นี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเปลี่ยนเอกสารทั้งหมดให้เป็นดิจิทัลเพื่อสร้างฐานข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ ใช้เวลาประมาณครึ่งวันในการสแกนเอกสารแต่ละเรื่องเข้าสู่ระบบ โดยกำหนดความละเอียดไว้ประมาณ ๒๐๐ dpi และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารที่สแกนในแต่ละเรื่องให้ครบถ้วน ถูกต้อง ถ้าดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็จะเริ่มต้นสร้างโฉนดที่ดินในระบบ ถ้าสร้างโฉนดที่ดินเสร็จแล้วแต่มีปัญหาด้านกฎหมายหรือด้านแผนที่ ก็จะขอคำแนะนำจากฝ่ายกฎหมายหรือฝ่ายรังวัด ในระหว่างการใช้งาน หากยังมีปัญหาเกิดขึ้นก็จะทำการตรวจสอบโดยผู้เชี่ยวชาญเป็นขั้นตอนสุดท้าย ในเบื้องต้น ประเภทของคำขอมีประมาณ ๙-๑๐ ประเภทหลัก เช่น แบ่งแยกรวมโฉนด และมี plan อีกประมาณ ๑,๐๐๐ รายการ ซึ่งอยู่ระหว่างการหารือกับฝ่ายกฎหมาย ฝ่ายรังวัด และผู้เชี่ยวชาญ โดยทั่วไปแล้วการดำเนินการในแต่ละ Plan ใช้ระยะเวลาประมาณ ๑๒ วันทำการ

ขั้นตอนการดำเนินการ ๓ ขั้นตอนนั้นใช้เจ้าหน้าที่ดังนี้

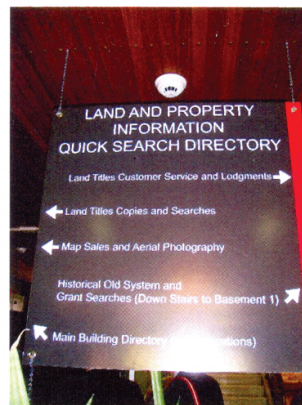
ขั้นตอนที่ ๑ Digital Plan Creation ประมาณ ๕ - ๖ คน

ขั้นตอนที่ ๒ Plan Examination ประมาณ ๒๕ คน

ขั้นตอนที่ ๓ Title Creation ประมาณ ๘ - ๑๐ คน

หัวหน้างาน หรือเจ้าหน้าที่ที่สามารถเลือกหรือโอนงานให้กับคนอื่น ๆ ได้ ในกรณีที่คนที่เรามอบหมายงานให้ นั้น ไม่อยู่ก็สามารถโอนให้คนอื่นได้ และยังสามารถของานเพื่อดำเนินการเองได้ เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเป็นเจ้าหน้าที่ประจำ ซึ่งมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานหลายด้านด้วยกัน

ระบบงานหลักที่ใช้งานร่วมกับระบบ PROW คือระบบจดทะเบียน เนื่องจากระบบ PROW เป็นระบบซึ่ง จัดเก็บเอกสารในรูปแบบดิจิทัลทั้งหมด โดยมีได้เข้ามาแทนที่ระบบจดทะเบียน แต่เจ้าหน้าที่ที่ใช้ระบบจดทะเบียน ต้องตรวจสอบข้อมูลที่ได้มาจากระบบ PROW ว่าถูกต้องหรือไม่ โดยแจ้งไปที่ระบบ PROW ว่าข้อมูลถูกต้องหรือไม่ หลังจากตรวจสอบทั้งหมดแล้วก็จะส่งงานเข้าไปแล้วสร้างโฉนดที่ดินขึ้นมาในระบบจดทะเบียน

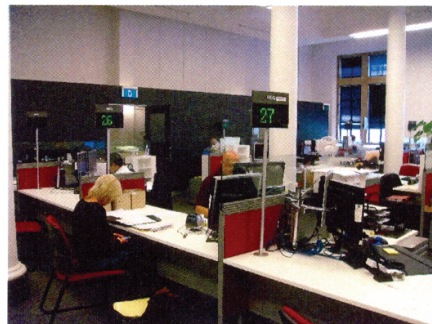


Tour of Ground Floor Registration Area

การเยี่ยมชมสำนักงานที่ดิน

ในการมาติดต่อสำนักงานที่ดิน ประชาชนผู้มาติดต่อจะจัดเตรียมและลงนามในเอกสารทั้งหมดแล้ว ถ้าผู้ใดยังไม่ได้เตรียมเอกสารมาสามารถสอบถามจากเจ้าหน้าที่ได้ จากนั้นให้ยื่นคำขอเพื่อรอเจ้าหน้าที่สอบสวน ตรวจสอบเอกสารก่อนว่าถูกต้องทั้งหมดหรือไม่ แต่ถ้าเป็นการส่งเอกสารมาล่วงหน้าก็จะส่งกลับไปที่บ้าน ถ้ามีกรณี ต้องแก้ไข

เอกสารทั้งหมดซึ่งถูกส่งมาจากธนาคาร เจ้าหน้าที่ที่ต้องหยิบเอกสารตามคิว ซึ่งมีวัน เวลา ที่ส่งเรื่องระบุไว้ แล้วลงชื่อให้เรียบร้อย ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาภายใน ๑ วัน ขึ้นอยู่กับปริมาณงาน เจ้าหน้าที่ในห้องมีประมาณ ๑๒ – ๒๐ คน ถ้าปริมาณงานมีมากจะนำเจ้าหน้าที่จากด้านหน้าห้องมาช่วยดำเนินการ และภายหลังจากจดทะเบียน เสร็จเรียบร้อยแล้วจึงจะนำมาสแกนให้เป็นดิจิทัล





เจ้าหน้าที่บางคนจะทำธุรกรรมถึง ๓ ธุรกรรม ใน ๑ เรื่อง เช่น โฉ่ถอน, ขาย และจำนอง โดยจะต้องตรวจสอบเอกสารว่าพยานลงนามครบหรือไม่ แล้วทำการบันทึกข้อมูลการโฉ่ถอนจำนองเข้าในระบบ ซึ่งระบบจะคำนวณค่าธรรมเนียมให้ติดบาร์โค้ด แล้วส่งไปที่ธนาคาร จากนั้นทำเรื่องขาย โดยบันทึกข้อมูลของคนซื้อเข้าในระบบ และทำเรื่องจำนอง ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล แล้วสร้างโฉนดที่ดินใหม่ หลังจากดำเนินการเสร็จแล้ว เอกสารเก่าที่ยกเลิกไปก็จะถูกจัดเก็บในรูปแบบของกระดาษ โดยจะเก็บไว้ประมาณ ๗ ปี ส่วนโฉนดที่ดินฉบับใหม่ จะทำการพิมพ์ในเวลากลางคืน เพื่อให้ผู้มาติดต่อมารับกลับไปในช่วงเช้า ถ้าเป็นกรณีของการจำนอง ธนาคารจะเป็นผู้มารับเอกสาร



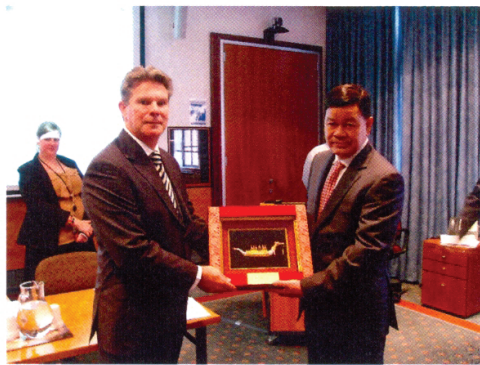
ค่าธรรมเนียมจะส่งเป็นใบ Invoice ในกรณีที่บริษัทเป็นตัวแทนสำนักงานก็จะส่งกลับไปให้กับตัวแทนเป็นผู้ชำระเงิน แต่ลูกค้าส่วนใหญ่จะมีบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานอยู่แล้วก็สามารถที่จะโอนผ่านระบบแบบออนไลน์ได้ ภายหลังจากที่ได้ใบ Invoice ดังกล่าว แต่สำหรับประชาชนแล้วจะให้สลิปไปเพื่อนำไปชำระเงินด้วยตนเอง

งานที่ยุ่งยากหรือซับซ้อนจะถูกส่งไปที่ห้องด้านหลัง ซึ่งอาจจะใช้เวลา ๓ วัน - ๓ เดือน หรือบางงานอาจจะต้องส่งไปให้ฝ่ายกฎหมาย หรือฝ่ายรังวัดพิจารณาอีกชั้นหนึ่ง ห้องด้านหลังนี้จะทำหน้าที่เป็น Call Center และแก้ไขเอกสารซึ่งมีข้อผิดพลาด ถ้าเจ้าหน้าที่ดำเนินการผิดก็จะแก้ไขให้โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย ถ้าลูกค้าหรือทนายความดำเนินการผิดจะคิดค่าใช้จ่าย

โดยสรุปแล้ว ระยะเวลาในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนี้ ขึ้นอยู่กับปริมาณผู้มาติดต่อในแต่ละวัน ซึ่งอาจใช้เวลาตั้งแต่ ๕ นาที ถึงครึ่งชั่วโมง แต่หากคำขอและเอกสารทั้งหมดได้ผ่านการตรวจสอบตามลำดับแล้ว การจดทะเบียนอาจใช้เวลาเพียง ๒-๓ นาที ส่วนโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธินั้น สามารถมาติดต่อขอรับได้ในเช้าวันรุ่งขึ้น เนื่องจากการพิมพ์จะดำเนินการในเวลากลางคืน ในส่วนของประชาชนสามารถให้ส่งทางไปรษณีย์ได้

๓๘ เล่าสู่กันฟัง

ข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตลอดจนการให้บริการด้านต่างๆ ของ Land & Property Information สามารถสืบค้นได้จากเว็บไซต์ www.lpi.nsw.gov.au



การศึกษาดูงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
Registry of Titles
Department of Natural Resources & Mines
 เมืองบริสเบน รัฐควีนส์แลนด์ ประเทศออสเตรเลีย



คณะผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ Registry of Titles, Department of Natural Resources & Mines ประกอบด้วย

Elizabeth Dann	General Manager Titles Registry, Registrar of Titles and Registrar of Water Allocations
Brad Warneke	Director Operations
Tania Shipp	Team Co - ordinator
Michael Droder	Manager Titles Automation
Peter Lennon	Director Data Management

Titles Registration Overview

ภาพรวมของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในรัฐควีนส์แลนด์

ในประเทศออสเตรเลีย ใช้ระบบทะเบียนที่ดินแบบทอร์เร็นส์ (Torrens System) โดยมีพัฒนาการตั้งแต่การดำเนินการในระบบกระดาษไปสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งกฎหมายของแต่ละรัฐอาจมีความแตกต่างกัน

การซื้อขายที่ดินเป็นเรื่องสำคัญซึ่งต้องมีกระบวนการที่ทำให้ประชาชนผู้เชื่อมั่นใจว่าได้รับสิทธิในที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ในขณะที่สถาบันการเงินก็สามารถมั่นใจได้ว่าได้อนุมัติเงินกู้ให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่แท้จริง ซึ่งการถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นมีหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการถือกรรมสิทธิ์หรือการเช่าที่ดิน หรืออาคารชุด โดยการจดทะเบียนนี้จะรวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ที่สร้างขึ้นด้วย เช่น ทางเชื่อมระหว่างถนน (Corridor) ในการทำธุรกรรมนั้น เพื่อให้เกิดความมั่นใจ และปลอดภัย การออกเอกสารสิทธินั้นจะต้องทำการรังวัด โดยรู้ตำแหน่ง ขนาด เนื้อที่ อย่างถูกต้อง

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จำเ็นที่จะต้องซื้อพิสูจน์บางประการว่าเป็นเป็นการได้มาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ในประเทศอังกฤษ เดิมไม่มีการรังวัด ไม่มีเอกสารสิทธิ ในการที่จะซื้อขายกันนั้นทำได้ด้วยการส่งมอบการครอบครอง โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมาพบกัน ชี้แนวเขตของที่ดินที่จะส่งมอบซึ่งเป็นพื้นฐานของการรังวัด การเปลี่ยนมือก็ทำโดยการส่งมอบเช่นเดียวกัน

ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของรัฐควีนส์แลนด์ มีพื้นฐานจากระบบทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์ (Torrens System) บนหลักการสำคัญ ได้แก่

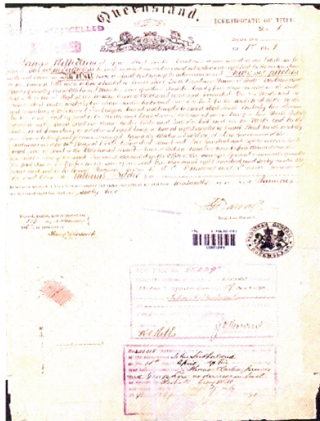
๑. รัฐมีหน้าที่รับผิดชอบระบบทะเบียนที่ดิน
๒. ระบบทะเบียนที่ดินแสดงข้อมูลปัจจุบันของผู้ถือกรรมสิทธิ์ และการทำประโยชน์บนที่ดิน
๓. รัฐรับประกันเอกสารสิทธิที่ออก
๔. เมื่อมีการทำธุรกรรมเกิดขึ้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ต้องนำเอกสารสิทธิมาดำเนินการทางทะเบียนให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน ณ สำนักงานที่ดิน
๕. การได้มาซึ่งสิทธิเป็นไปตามลำดับ หรือผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

หลักการพื้นฐานดังกล่าวจึงมีความสำคัญในการทำธุรกรรมทางการเงินโดยใช้เอกสารสิทธิเป็นประกัน

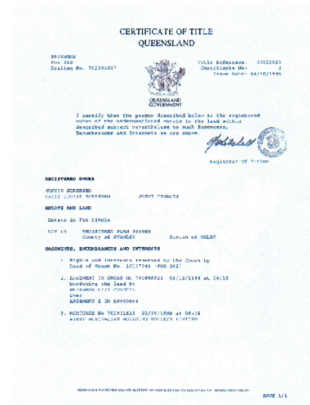


ความเป็นมาของสำนักงาน (The Titles Office) เริ่มขึ้นตั้งแต่ปี ค.ศ.๑๘๕๙ โดยมีการตราพระราชบัญญัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเอกสารสิทธิ (Deeds Registration Act) ขึ้นใช้บังคับ ต่อมาในปี ค.ศ.๑๘๖๑ ได้ตราพระราชบัญญัติว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์ (Real Property Act) ขึ้นซึ่งถือได้ว่าเป็นการเริ่มต้นของรัฐควีนส์แลนด์ในการเข้าสู่ระบบทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์ ในปี ค.ศ.๑๘๘๔ มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กร และเริ่มดำเนินการระบบทะเบียนกึ่งอัตโนมัติ ที่เมือง Townsville และ Rockhampton ในปี ค.ศ.๑๘๘๗

ในปี ค.ศ.๑๙๙๔ มีการตราพระราชบัญญัติว่าด้วยเอกสารสิทธิที่ดิน (Land Titles Act) ฉบับใหม่ขึ้น โดยมีการนำคอมพิวเตอร์มาใช้กับระบบทะเบียนที่ดิน กล่าวคือ มีการบันทึกข้อมูลเอกสารสิทธิซึ่งเป็นกระดาษลงในฐานข้อมูล และมีการก่อตั้งศูนย์ข้อมูลทะเบียนที่ดินขึ้นที่เมือง Gold Coast และ Nambour ต่อมาในปี ค.ศ.๑๙๙๘ มีการพัฒนาการทำงานภายในองค์กรให้มีลักษณะเป็นอัติเล็ททรอนิกส์มากยิ่งขึ้น (Workflow Automation) โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารจากภาพลักษณ์ที่นำเข้ามาในระบบด้วยการสแกน และปี ค.ศ.๒๐๐๐ เริ่มใช้ระบบ OCR (Optical Character Recognition) คือ ระบบที่สามารถจดจำลายมือชื่อ ซึ่งจะสแกนคำขอและเอกสารทั้งหมด แล้วระบบจะทำการแปลงภาพเป็นตัวอักษร โดยในปี ค.ศ.๒๐๐๒ มีการยื่นคำขอในระบบอัติเล็ททรอนิกส์ผ่านทางสำนักงานทนายความซึ่งได้เชื่อมระบบกันแล้ว และตั้งแต่ปี ค.ศ.๒๐๐๖ เป็นต้นไป จะมีการทำธุรกรรมอัติเล็ททรอนิกส์แบบออนไลน์ขยายไปทั่วประเทศ



โฉนดที่ดินฉบับแรกของรัฐควีนส์แลนด์



โฉนดที่ดินในปัจจุบัน

Indefeasible Title[†] เป็นหลักการในระบบทอร์เรนส์ที่กำหนดให้สิทธิหรือนิติกรรมที่ได้มีการจดทะเบียนแล้ว เป็นสิทธิหรือนิติกรรมที่ไม่อาจลบล้างเพิกถอนได้ หรือทำให้เสียเปล่าหรือเป็นโมฆะได้ คือจะต้องคงไว้ให้มีอยู่ในทะเบียนที่ดินต่อไป (เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามกฎหมายว่าให้เพิกถอนได้) หลักการนี้มีนักกฎหมายหลายคนกล่าวว่าไม่เป็นจริงตามตัวอักษร เพราะการจะเป็น Indefeasible ได้ จำกัดไว้เฉพาะตลอดเวลาที่ตนยังมีชื่อเป็นเจ้าของคนสุดท้าย (มีชื่อในรายการสุดท้าย) แต่ถ้าหากมีรายการจดทะเบียนรายอื่นต่อไปอีกโดยที่เขาเป็นผู้สุจริตและเสียค่าตอบแทน คนที่จดทะเบียนภายหลังนั้นก็จะได้สิทธิที่เพิกถอนไม่ได้ (Indefeasible) เช่นกัน ดังนั้น จึงไม่อาจกล่าวได้เต็มที่ว่าเมื่อจดทะเบียนแล้ว เจ้าของจะต้องได้สิทธิตลอดไปไม่มีทางเสียสิทธิเลย หลักการข้างต้นนี้ประเทศที่ใช้ระบบทอร์เรนส์มักเลือกใช้แบบใดแบบหนึ่งในสองแบบต่อไปนี้

(๑) แบบ Immediate Indefeasibility (การห้ามลบล้างสิทธิที่ได้จดทะเบียนแล้วทันทีที่จดทะเบียน) การห้ามลบล้างสิทธิที่จดทะเบียนแล้วตามหลักการนี้หมายความว่า เมื่อผู้ใดจดทะเบียนสิทธิของตนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ผู้นั้นจะได้สิทธิตามที่จดทะเบียนทันทีโดยไม่คำนึงว่าสัญญาที่นำมาจดทะเบียนนั้นจะเป็นโมฆะหรือโมฆียะ และไม่คำนึงว่าในการจดทะเบียนนั้นผู้รับโอนได้เข้าทำสัญญากับเจ้าของที่แท้จริงหรือเป็นดัวปลอม ขอให้ผู้จดทะเบียนสุจริตและเสียค่าตอบแทนเป็นสำคัญ

(๒) แบบ Deferred Indefeasibility (การห้ามลบล้างสิทธิที่จดทะเบียนแล้วภายหลังที่จดทะเบียนผิดพลาด) ตามหลักการนี้หมายความว่า เมื่อผู้ใดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแล้ว จะได้สิทธิที่ลบล้างไม่ได้ทันทีก็ต่อเมื่อสัญญาและนิติกรรมนั้นได้ทำการโอนโดยถูกต้องด้วย (คือไม่มีการปลอมแปลงหรือทำฉ้อฉลใดๆ) แต่อย่างไรก็ตาม หากมีกรณีที่ทำให้การจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะ ซึ่งทำให้สิทธิของผู้ที่จดทะเบียนไว้นั้นจะถูกลบล้างได้ก็ตาม แต่ถ้าผู้รับโอนนั้นโอนที่ดินไปยังผู้อื่นอีก (ก่อนที่จะมีการเพิกถอนรายการที่ผิดพลาด) และผู้รับโอนคนหลังเป็นผู้สุจริตและเสียค่าตอบแทน ผู้รับโอนคนหลังสุดก็จะกลายเป็นผู้ได้สิทธิที่มีอาจจะลบล้างได้ โดยที่เจ้าของที่แท้จริงเดิมก็ไม่สามารถฟ้องเอาคืนที่ดินจากผู้รับโอนภายหลังได้

[†] วสันต์ กิจบำรุง, <morteedin@yahoo.com>, <<http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=9>>, สืบค้นเมื่อ กันยายน ๒๕๕๖

ระบบทะเบียนที่ดินของรัฐควีนส์แลนด์แตกต่างจากรัฐนิวเซาท์เวลส์ คือ เจ้าของที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินฉบับของผู้ถือ และมีเพียงร้อยละ ๑๖ ที่มาขอให้ทำการพิมพ์โฉนดที่ดิน กล่าวคือจะมีการทำซ้ำ (duplicate exists) ให้กับประชาชนไปโดยโฉนดที่ดินฉบับหลวงจะอยู่ในระบบคอมพิวเตอร์ทั้งหมด

ตามกฎหมายของรัฐควีนส์แลนด์ หากต้องการให้มีการรับรองทรัพย์สินเหนือพื้นดิน จะต้องทำการจดทะเบียนต่อนายทะเบียนที่สำนักงานที่ดินให้ถูกต้อง เพื่อให้สิทธิที่ได้มานั้นชอบด้วยกฎหมาย

การถือครองที่ดินในลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ถูกกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยเอกสารสิทธิที่ดิน ซึ่งตราขึ้นในปี ค.ศ. ๑๙๙๔ (Land Titles Act 1994) และมีการกำหนดตำแหน่งและอำนาจหน้าที่ของนายทะเบียน (Registrar of Titles) ซึ่งอยู่ภายใต้การบังคับบัญชาของ Chief Executive of the Department

ศูนย์ในการรับคำขอและทำการจดทะเบียน (Lodgement and Registration Centres) มี ๕ ศูนย์ และมีอีก ๑๖ ศูนย์ ที่สามารถรับคำขอต่าง ๆ เพื่อเข้าสู่กระบวนการจดทะเบียน

ระบบคอมพิวเตอร์ซึ่งใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในรัฐควีนส์แลนด์เรียกว่า ระบบ Automated Titles (Automated Titles System หรือ ATS) ระบบนี้จะเชื่อมโยงทุกสาขาเข้าด้วยกันแบบออนไลน์ทั้งหมด และทำงานแบบ Realtime โดยจัดลำดับความสำคัญตามลำดับการยื่นคำขอ คือคำขอใดยื่นก่อนก็จะดำเนินการก่อนและมีตัวเลขระบุไว้ ในส่วนของระบบรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ในระบบ ATS นี้ฐานข้อมูลจะถูกเก็บแบบแยกฐานข้อมูล และยังมีระบบสำรองข้อมูล (Backup) ในแต่ละวัน รวมไปถึงการจัดเก็บข้อมูลในรูปแบบภาพลักษณ์ (Image) ก็มีระบบสำรองข้อมูล (Backup) เช่นเดียวกัน ส่วนข้อมูลซึ่งเป็นกระดาษนั้นก็ยังไม่ได้สแกนและจัดเก็บในระบบทั้งหมด โดยจะสแกนงานที่เห็นว่ามีความสำคัญก่อน เว้นแต่เมื่อใดที่มีผู้ร้องขอจึงจะดำเนินการสแกนให้

ศูนย์บริการ (Service Centre) มีบริการสืบค้นข้อมูล เช่น ระบายแผนที่ ราคาประเมิน การซื้อขายที่ดิน เอกสารสิทธิทั้งในปัจจุบันและอดีต ต้นร่างแผนที่ สารบบ (สำเนาเอกสาร และเอกสารที่รับรองแล้ว) กฎข้อบังคับการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว และหนังสือมอบอำนาจ

การจดทะเบียนมีจำนวนประมาณ ๒๒๖ ประเภท โดยจะมีรหัส ๓ หลักเพื่อจำแนกรูปแบบของการจดทะเบียนประเภทต่างๆ เช่น การโอน การจำนอง การเช่า การแบ่งแยก การมอบอำนาจ การอายัด ภาระจำยอม ซึ่งมีแบบฟอร์มในการยื่นคำขอประมาณ ๓๐ แบบด้วยกัน

คำขอทั้งหลายนี้รวมถึงเอกสารทั้งหมดจะถูกส่งเข้าสู่ระบบโดยอัตโนมัติ เนื่องจากระบบ ATS นี้รับข้อมูลทุกอย่างผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ จึงไม่มีกระดาษมาแสดงให้เห็นว่าข้อมูลที่ได้รับมาเป็นอย่างไร ภายในระบบยังมีการบันทึกข้อมูลคำอธิบาย (Dealing Notes) เกี่ยวกับเอกสารทั้งหมดด้วย

BINDING
One staple in Top left corner

PAPER
Single sided A4

FONT
Arial 10 point UPPERCASE

EXECUTIONS
Separate executions by each Transferor/Transferee

TRANSFER
714344563
714344563
714344563

PAGE NUMBERING
All pages must be numbered

DUTY NOTATION
Legible, adequate sized, and black ink used

COMPLETE LODGER DETAILS
Name, address, email address and phone number. Lodger code (if applicable)

TITLE REFERENCE MUST ALWAYS BE SHOWN

EXECUTIONS
Solicitor must show full name
Execution date for each signature



เลขคำขออนั้นระบบจะทำการสร้างขึ้นใหม่ทั้งหมด และเป็นเลขที่ถูกใช้ในการอ้างอิง ส่วนด้านล่างจะเป็นลายมือชื่อของพยาน หรือลายมือชื่อของทนายความ ในกรณีที่ให้ทนายความตรวจสอบมาก่อนแล้วจึงจะส่งมาให้สำนักงานที่ดิน ซึ่งมีทั้งในรูปแบบที่ทำการสแกนมาจากสำนักงานทนายความ หรือจะไปยื่นคำขอที่เคาท์เตอร์ก็ได้เช่นกัน ก่อนจะนำเอกสารมายื่นที่ศูนย์รับคำขอ เอกสารต้องลงนามและประทับตราทุกอย่างเรียบร้อยแล้วทั้งหมด ในขั้นตอนการนำเอกสารมายื่นที่ศูนย์นั้นจะต้องชำระค่าธรรมเนียมจึงจะได้รับเลขคำขอ โดยเมื่อทำการสแกนแล้วก็จะได้รับเลขคำขอนั้น ๆ ขึ้นอยู่กับทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน หรือราคาทำการซื้อขายด้วย กล่าวคือ ถ้าทุนทรัพย์มีจำนวนสูงค่าธรรมเนียมก็จะสูงตามไปด้วย ในเว็บไซต์ก็สามารถคำนวณภาษีที่ต้องชำระในการจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

เอกสารที่ทำการสแกนแล้วทั้งหมดจะถูกส่งให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อตรวจสอบก่อนที่จะทำการจดทะเบียน ถ้าหากเอกสารที่สแกนแล้วนั้นมีปัญหาจะติดต่อกับผู้ยื่นคำขอเพื่อให้นำกลับไปสแกนเอกสารใหม่ให้สมบูรณ์

ขั้นตอนในการทำธุรกรรมของ มี ๖ ขั้นตอน ดังนี้

๑. ผู้มาติดต่อยื่นคำขอพร้อมทั้งเอกสารที่เป็นกระดาษ และได้รับหมายเลขคำขอซึ่งระบุเวลาที่ไดยื่นคำขอ (Unique Number & Lodgement Time)
๒. รวบรวมเอกสาร จัดลำดับ และสแกนเอกสารที่เป็นกระดาษเข้าสู่ระบบ
๓. จ่ายงานซึ่งได้สแกนเอกสารแล้วนั้นให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อทำการตรวจสอบความถูกต้อง โดยพิจารณาจากความซับซ้อนของงาน
๔. ตรวจสอบและเปรียบเทียบเอกสารให้ถูกต้องก่อนทำการจดทะเบียน
๕. หากพบว่ามีข้อผิดพลาดจะส่งกลับไปให้กับผู้ยื่นคำขอเพื่อทำการแก้ไข หากถูกต้องแล้วก็จะทำการจดทะเบียนให้
๖. แจ้งยืนยันผลการดำเนินการให้ผู้ยื่นคำขอทราบผ่านทางอีเมล (Registration Confirmation Statement : RCS)

ระบบ ATS จะทำการกระจายงานเมื่อได้คำขอ ให้กับเจ้าหน้าที่ทุกคนผ่านระบบอัตโนมัติได้ทุกสาขา ส่วนลักษณะของงาน ระบบจะทำการแยกงานง่ายกับงานยาก และจ่ายงานให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการตามความง่ายตามลำดับ สำนักงานจึงมีกระบวนการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีความสลับซับซ้อนโดยฝึกตามหลักเกณฑ์ เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ และมีคู่มือสำหรับงานที่มีความซับซ้อน เจ้าหน้าที่ก็จะได้รับงานตามระดับความสามารถที่ได้รับฝึกอบรมมา

การจัดเก็บภาษีนั้นมีเพียงภาษีที่ดิน (Land Tax) เท่านั้น โดยจะเรียกเก็บจากราคาประเมินโดยการแจ้งไปยังเจ้าของที่ดิน ในกรณีที่ราคาทำการซื้อขายกันต่ำกว่าราคาประเมินนั้น ไม่มีการตรวจสอบแต่อย่างใด แต่ในกรณีที่ทำการซื้อขายกันนั้นจะยึดตามราคาซื้อขายที่แจ้งไว้ในคำขอตามแบบฟอร์มที่กำหนด แต่ต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน หน้าที่ในการตรวจสอบนี้เป็นหน้าที่ของหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดเก็บรายได้

ระบบทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์เป็นระบบที่รัฐบาลรับประกัน ฉะนั้นถ้าขั้นตอนทุกอย่างครบถ้วน ถูกต้องแล้ว หากมีข้อผิดพลาดเกิดขึ้นก็จะได้รับเงินค่าทดแทนคืนจากรัฐบาล กรณีพิพาทแนวเขตแทบไม่เกิดขึ้นเลยเพราะการรังวัดและทำแผนที่มีความถูกต้อง และความละเอียดสูงมาก



Automated Titles System (ATS)



ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

Automated Land Titles System[†] เป็นระบบการจัดทำทะเบียนที่ดินโดยนำข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินเข้าระบบคอมพิวเตอร์แทนการทำทะเบียนในกระดาษตามปกติ ขณะนี้มีหลายประเทศที่ได้จัดทำทะเบียนที่ดินด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยสมบูรณ์แบบ และมีการให้บริการตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินทางอินเทอร์เน็ต และเริ่มให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยทางคอมพิวเตอร์แบบออนไลน์ โดยไม่จำเป็นต้องไปติดต่อที่สำนักงานที่ดิน

วิวัฒนาการของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของรัฐควีนส์แลนด์เริ่มจากการใช้ระบบกระดาษในระบบทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์ ในระหว่างปี ค.ศ.๑๘๖๑ ถึงปี ค.ศ.๑๙๙๔ สำหรับกระดาษนั้นจะจัดเก็บไว้ ๓ แห่ง คือ ทางเหนือ ได้ และตะวันออก ของรัฐควีนส์แลนด์ เสร็จแล้วใช้วิธีการค้นหา จัดเก็บข้อมูล และจดทะเบียนด้วยมือ โดยสามารถดำเนินการในพื้นที่ที่กำหนด แต่เมื่อเกิดปัญหาภัยพิบัติ ได้แก่ ไฟไหม้ น้ำท่วม หรืออุทกภัยกรรม เป็นสาเหตุให้ในปี ค.ศ. ๑๙๘๖ – ๑๙๙๗ เปลี่ยนรูปแบบการจดทะเบียนเป็นแบบไมโครฟิล์ม และต่อจากนั้น ในปี ค.ศ.๑๙๙๒ ได้เปลี่ยนมาสู่ระบบ Automation

การจัดทำทะเบียนที่ดินด้วยระบบคอมพิวเตอร์ (Automation) มีข้อตกลง ๓ ด้าน ได้แก่

๑. ฮาร์ดแวร์ (Hardware)
๒. การพัฒนาซอฟต์แวร์ (Software Development)
๓. การนำเข้าข้อมูล (Data Capture)

[†] วสันต์ กิจบำรุง, <morteedin@yahoo.com>, <<http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=9>>, สืบค้นเมื่อ กันยายน ๒๕๕๖

โดยใช้ระยะเวลาในการพัฒนาซอฟต์แวร์ไม่ต่ำกว่า ๑๘ เดือน โดยพัฒนาซอฟต์แวร์ด้านการนำเข้าข้อมูลเป็นลำดับแรก ส่วนฐานข้อมูลภาพลักษณ์ ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน สารบบตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้อง และต้นร่างแผนที่



ระบบ ATS สามารถใช้งานได้ตั้งแต่ปี ค.ศ. ๑๙๙๔ โดยจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ทั้งกรณีที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ ที่ดินที่มีสิทธิการเช่า การเช่าที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์และที่ดินของรัฐ ที่สงวนหวงห้าม หนังสือมอบอำนาจ การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว และภายหลังได้ให้อำนาจในการออกใบอนุญาตให้น้ำ (Water Licenses) การจัดสรรการใช้น้ำ (Water Allocations) เนื่องจากต้องมีการจดทะเบียนว่าจะใช้น้ำในปริมาณเท่าใด และได้รับอนุญาตจากกรมที่ดิน เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องการใช้น้ำให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย นอกจากนี้ ยังมีอำนาจในการยกเลิกการจัดสรรที่ดินของรัฐอีกด้วย

ประโยชน์ของการจัดทำทะเบียนที่ดินด้วยระบบคอมพิวเตอร์ (Automation) คือ สามารถควบคุมการบริหารจัดการที่ดินได้ทั่วทั้งรัฐควินส์แลนด์ เข้าถึงระบบฐานข้อมูลได้อย่างทั่วถึง มีการจัดเก็บข้อมูลอย่างปลอดภัยและมีระบบสำรองข้อมูล สามารถตรวจสอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ และยังสามารถแสดงข้อมูลสถิติ แนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ได้ และสิ่งที่สำคัญที่สุดคือ ในกรณีเกิดภัยพิบัติสามารถป้องกันความเสียหายโดยกู้ระบบกลับคืนมาได้

การพัฒนา ระบบ ATS สิ่งที่สำคัญอันดับแรกคือ กระบวนการทำงาน (Work Flow) เริ่มตั้งแต่การนำเข้าข้อมูลจากเอกสาร โดยการสแกนเอกสารและแปลงข้อมูลเข้ามาเก็บไว้ในระบบทั้งหมด ลำดับต่อมาคือระบบสถาปัตยกรรมทางคอมพิวเตอร์ (3 Tier) โดยมีการเชื่อมโยงระบบฐานข้อมูลด้วยเครื่องแม่ข่ายและลูกข่าย หรือที่เรียกว่า Client Server โดยแบ่งเป็น ๓ ชั้น

ชั้นที่ ๑ คือ ส่วนของเจ้าหน้าที่ และผู้ใช้ (User)

ชั้นที่ ๒ คือ ส่วนของระบบคอมพิวเตอร์ที่เก็บโปรแกรม และงานที่เชื่อมโยงกับเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน

ชั้นที่ ๓ คือ ส่วนที่เก็บข้อมูลทั้งหมด (Database)

ข้อดีของเทคโนโลยี 3 tier คือ ถ้ามีการเปลี่ยนระบบหรือฮาร์ดแวร์ส่วนใดส่วนหนึ่ง ก็สามารถเปลี่ยนเฉพาะบางส่วนได้ ไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด

ลำดับที่สามเป็นเรื่องของการพัฒนาซอฟต์แวร์ด้าน OCR (Optical Character Recognition) เริ่มต้นตั้งแต่การสแกนเอกสารให้เป็น Image แปลงเป็นตัวอักษร แล้วนำเข้าสู่ระบบ Data Capture โดยที่ไม่ต้องนำข้อมูลเข้าสู่ระบบซ้ำอีก โดยจะสกรีนออกมาให้เห็นเป็นรูปแบบของตัวอักษร และมีระบบ Web Browser สำหรับใช้ค้นหาข้อมูลผ่านอินเทอร์เน็ต

ต่อมาเป็นการยื่นคำขอในระบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่าน Web Browser โดยมีระบบ Web Services ในการค้นหาและรับคำขอ ซึ่งระบบ Web Services จะทำการเชื่อมโยงระบบสำนักงานทนายความ กับระบบของสำนักงานที่ดิน ในปัจจุบันเอกสารทั้งหมดที่ผ่านสำนักงานทนายความที่ทำการส่งข้อมูลเข้ามามีประมาณร้อยละ ๕๐ ของคำขอที่มีอยู่ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ ๕๐ อาจจะไปส่งที่ศูนย์ (Centre)

Web Page บนหน้า Web Site มีจำนวนประมาณ ๒.๕ ล้าน Web Page ลูกค้าหรือประชาชนทั่วไปสามารถค้นหาสถานะงานของตนเองได้ว่าดำเนินการถึงขั้นตอนใด โดยการตรวจสอบผ่านระบบนี้สามารถลดอัตราการโทรศัพท์มาสอบถามได้มาก และมีการให้บริการที่สำคัญอยู่ ๒ ส่วนคือ

๑. การค้นหาข้อมูล โดยค้นหาผ่านสาขา หรือศูนย์บริการต่างๆ และร้อยละ ๙๖ ค้นหาผ่านตัวแทน และข้อมูลที่ค้นหาจะถูกส่งผ่านระบบในรูปแบบของ PDF หรือ XML ซึ่งเป็นรูปแบบของการส่งข้อมูลในคอมพิวเตอร์ นอกจากนี้ ยังสามารถค้นหาข้อมูลผ่านระบบอินเทอร์เน็ตให้กับหน่วยงานภาครัฐอื่นได้อีกด้วย

๒. การยื่นคำขอ สามารถดำเนินการได้ที่ศูนย์รับคำขอ โดยระบบจะยืนยันการจดทะเบียน ทั้งในกรณีที่มีการจดทะเบียนแล้วเสร็จ หรือรายงานข้อผิดพลาดว่าต้องส่งเอกสารใดคืนเจ้าของบ้าง โดยผ่านทางระบบทั้งหมด หรือผ่านทางอีเมล ซึ่งประมาณร้อยละ ๕๐ เป็นคำขอที่ยื่นผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งจะได้รับผ่านทางระบบ

ระบบมีการสำรองข้อมูลทุกสัปดาห์ หรือทุกวันเฉพาะที่มีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละวัน ศูนย์กลางการเก็บข้อมูลทั้ง ๒ ที่ นั้นจะอยู่ห่างกัน ๓ กิโลเมตร และอีกที่หนึ่งนั้นจะเก็บข้อมูลทางด้าน Image สำรองไว้ในพื้นที่ที่ห่างจาก ๒ ที่แรกเพื่อป้องกันเหตุภัยพิบัติต่าง ๆ โดยทุก ๆ ๖ เดือน จะทำการทดสอบระบบ Recovery อยู่เสมอว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้

แผนงานที่จะดำเนินการในปี ค.ศ.๒๐๑๓ - ๒๐๑๔ คือการเชื่อมโยงระบบเข้าด้วยกันทั้งประเทศ โดยเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ธนาคาร โดยระยะแรกจะดำเนินการเพียง ๔ รัฐ ได้แก่ นิวเซาท์เวลส์, ควีนส์แลนด์, วิกตอเรีย และเวสต์เทิร์น ออสเตรเลีย ในระยะแรกจะเป็นการดำเนินการแบบ Single Party ต่อมาจะเป็นการดำเนินการแบบ Multi Party คือมีการเชื่อมต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงาน ขณะนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งจะแล้วเสร็จในช่วง ปี ค.ศ.๒๐๑๔ โดยมีการเชื่อมโยงประมาณ ๙ เว็บไซต์ที่มีมาตรฐานระดับเดียวกัน ซึ่งจะมีการตั้งคณะกรรมการเพื่อมาดำเนินการเรื่องนี้โดยเฉพาะ เพราะระบบต่าง ๆ ค่าธรรมเนียม และภาษี ในแต่ละรัฐมีความแตกต่างกัน

การให้บริการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ระดับชาติในการเชื่อมโยงระบบที่กล่าวถึงข้างต้นนี้มีหลายประเภทด้วยกัน เช่น การแก้ไขข้อมูลของผู้ใช้บริการ (account update) การตรวจสอบข้อมูลเอกสารสิทธิ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเอกสารสิทธิแปลงดังกล่าว การตรวจสอบการยื่นคำขอโดยส่งเอกสารผ่านทางระบบทั้งหมด การให้คำแนะนำเกี่ยวกับความถูกต้องของเอกสารที่ยื่นว่าถูกต้องหรือไม่ รวมถึงการแก้ไข และการยื่นเอกสารผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์โดยใช้ลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ การตรวจสอบสถานะของคำขอ และการคำนวณค่าธรรมเนียม

เมื่อระบบมีความพร้อมแล้ว การใช้งานขึ้นอยู่กับส่วนประกอบต่างๆ ที่สำคัญ ดังนี้

๑. การตรวจสอบเงื่อนไข คือการตรวจสอบเอกสารที่ถูกส่งเข้ามาในระบบ แต่เป็นการตรวจสอบแบบอัตโนมัติโดยระบบเป็นผู้ดำเนินการ

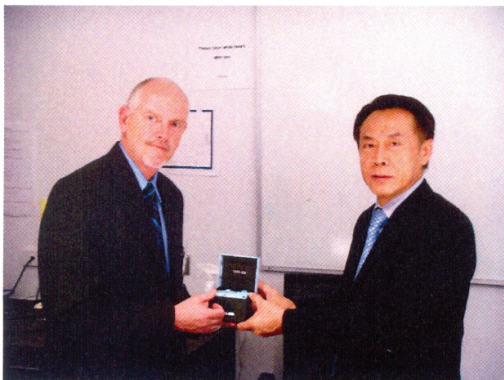
๒. ระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือระบบ ATS

๓. การเชื่อมโยง Application ระหว่างหน่วยงานต่าง ๆ

๔. ระบบ Network ทั้งหมด และคอมพิวเตอร์ที่มีระบบเครือข่ายเชื่อมโยงถึงกัน

ภาพรวมของระบบ ATS ทั้งหมดในการให้บริการ การให้บริการผ่านเคาท์เตอร์ก็สามารถค้นหาข้อมูลและยื่นคำขอได้ การให้บริการผ่าน Web Browser ก็จะเป็นการค้นหาข้อมูล และยื่นคำขอผ่านแบบอัตโนมัติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ ส่วนการให้บริการผ่าน Web Services ที่มีการแลกเปลี่ยนข้อมูลกันระหว่างหน่วยงาน ก็จะมีการค้นหาข้อมูลระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแบบออนไลน์ และสามารถทำธุรกรรมแบบอัตโนมัติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ได้

ในเรื่องอัตรากำลังของเจ้าหน้าที่นั้น ในรัฐควีนส์แลนด์มีสำนักงานที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวม ๕ สาขา โดยมีนายทะเบียน ๑ คน และทีมงาน (Staff) ประมาณ ๑๔๐ คน ซึ่งสามารถมอบอำนาจให้กับเจ้าหน้าที่ในสาขาใดสาขาหนึ่งก็ได้ โดยดำเนินการเฉพาะเรื่องที่สามารถกระทำได้ และไม่มีการแบ่งเขตพื้นที่รับผิดชอบ ประชาชนจึงสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไปติดต่อที่สาขาใดก็ได้ เพราะทุกสาขาสามารถโอนงานให้แก่กันได้ทั้งหมด



Spatial Information Session

รูปแบบข้อมูลเชิงพื้นที่ และการบริหารจัดการเชิงพื้นที่

ในรัฐควีนส์แลนด์มีการใช้งานข้อมูลเชิงพื้นที่ในรูปแบบหลากหลาย ทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน การจัดทำข้อมูลให้มีความถูกต้องและเป็นปัจจุบัน จึงเป็นภารกิจสำคัญที่ต้องดำเนินการ

Department of Natural Resources and Mines
รับผิดชอบ ๗ ภารกิจหลัก ได้แก่ การประสานความร่วมมือ

กรณีพิเศษ (Special Coordination) เช่น ANZLIC, PSMA ซึ่งเป็นองค์กรหลักผู้รับผิดชอบในการดูแลข้อมูลเชิงพื้นที่

ภารกิจที่ ๒ การจัดทำโครงข่ายอ้างอิง การทำหมุดหลักฐานแผนที่ การจัดการข้อมูลเกี่ยวกับการรังวัดและทำแผนที่ (Geodesy & Positioning Framework)

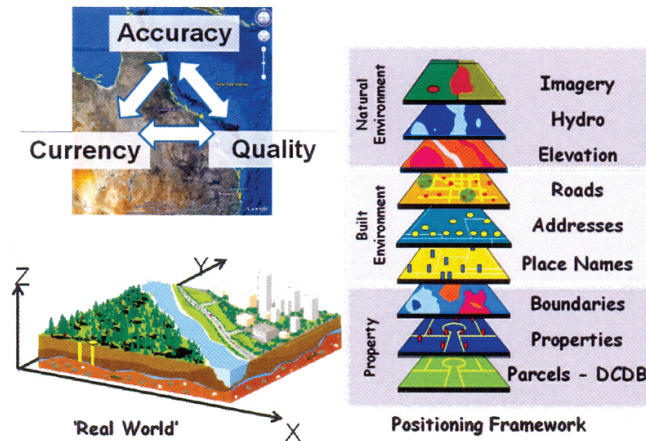
ภารกิจที่ ๓ การรังวัดและทำแผนที่ที่ดิน ข้อมูลเชิงตำแหน่งในการบริหาร ขอบเขตการบริหาร ขอบเขตของรัฐบาลท้องถิ่น (Property Framework Data)

ภารกิจที่ ๔ การจัดเก็บข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง (Built Environment Data) เช่น ถนน ชื่อสถานที่ต่างๆ

ภารกิจที่ ๕ การจัดเก็บข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ (Natural Environment Data) เช่น ภาพถ่ายทางอากาศ ดาวเทียม ข้อมูลชั้นระดับความสูง และข้อมูลการไหลของน้ำ

ภารกิจที่ ๖ การเข้าถึงข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Access) เช่น ระบบฐานข้อมูล และกระบวนการ ซึ่งรัฐควีนส์แลนด์ มีขนาดใหญ่กว่าประเทศไทย ถึง ๓.๕ เท่า ข้อมูลต่างๆ ที่จะเข้าถึงและนำมาใช้จะเป็นข้อมูล GIS (Geographic Information System) หรือระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

ภารกิจที่ ๗ การให้บริการหน่วยงานภาครัฐอื่นๆ (Client Services) ซึ่งจะมีการให้บริการข้อมูล GIS แก่หน่วยงานอื่น



การจัดเก็บข้อมูลเป็นลักษณะของภาพถ่ายจากดาวเทียม โมเดลจำลองของ Real World ซึ่งสามารถแบ่งข้อมูลออกเป็น ๓ กลุ่ม คือ

กลุ่ม ๑ Property เป็นข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน เช่น ขอบเขต และข้อมูลเชิงรูปแปลงที่ดิน

กลุ่ม ๒ Built Environment เป็นข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่ เช่น ถนน และที่อยู่

กลุ่ม ๓ Natural Environment เป็นข้อมูลเกี่ยวกับธรรมชาติ เช่น ภาพถ่ายทางอากาศ ภาพถ่ายจากดาวเทียม และระบบน้ำ

สิ่งที่ต้องควบคุมดูแลคือ ความถูกต้อง ครบถ้วน ในเชิงตำแหน่ง

มีการใช้ Geospatial Reference Frame ซึ่งเป็นกรอบโครงข่ายอ้างอิงทางด้านภูมิศาสตร์ ครอบคลุมทั้งรัฐควีนส์แลนด์ และสถานีรังวัดโครงข่ายอ้างอิงจะขยายจาก ๑๖ สถานีหลัก ให้ครอบคลุมมากขึ้น

ในฐานข้อมูลรูปแปลงที่ดิน (Cadastral Database) นี้มีข้อมูลแปลงที่ดินมากกว่า ๓,๕๕๐,๐๐๐ แปลง ข้อมูลที่จัดเก็บไว้ในระบบนั้นประกอบด้วย ต้นร่างแผนที่ ๙๘๒,๙๖๑ ฉบับ หมดหลักฐานแผนที่ ๒๐๐,๘๑๘ หมด และสถานที่ต่าง ๆ ๔๐,๙๕๗ แห่ง มีการเพิ่มเติมชื่อถนนใหม่ให้เป็นปัจจุบันวันละประมาณ ๑๗ ชื่อ ตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นข้อมูลหลัก ๆ ที่อยู่ในความรับผิดชอบ

ระบบทางไหลของน้ำทั้งหมดก็มีการจัดเก็บข้อมูลเชิงภาพ ตั้งแต่ปี ค.ศ.๑๙๓๐ ข้อมูลที่จัดเก็บมาทั้งหมดมี ๒๔๑ เทอร์ราไบต์ และมีฟิล์มถ่ายรูปสมัยก่อนกว่า ๖,๐๐๐ รูป ขณะนี้จัดเก็บแล้วประมาณร้อยละ ๕๐ ข้อมูลที่จัดเก็บด้วยระบบเรดาร์หรือเลเซอร์สแกน ข้อมูลรูปภาพ มี ๓๒ เทอร์ราไบต์ ของเรดาร์ที่มี ๒๐ เทอร์ราไบต์ และข้อมูลเหล่านี้จะเข้าไปสู่ฐานข้อมูล Oracle เป็นฐานข้อมูลที่สามารถจัดเก็บข้อมูลเชิงพื้นที่ และพัฒนาไปสู่ระบบการให้บริการแบบ Web Service ได้



QTopo
1:50,000 Scale

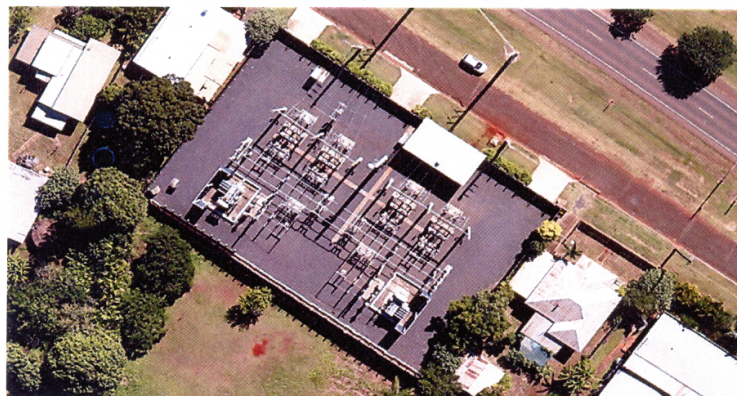
การปรับปรุงข้อมูลที่มีอยู่ให้ถูกต้อง สมบูรณ์ และเป็นปัจจุบัน มากยิ่งขึ้นสามารถกระทำได้ ตัวอย่างเช่น ในส่วนของข้อมูลชื่อ ความถูกต้องของสถานที่ การเข้าถึง ภาพถ่ายแผนที่ และการประยุกต์ใช้ Google และการบริการข้อมูลผ่าน Web Service โดยจัดเก็บข้อมูลจาก องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งข้อมูลสถานที่ ตำแหน่งที่ตั้งของ แปลงที่ดิน มีทั้งหมดประมาณ ๗๔ พื้นที่ ซึ่งหน่วยงานจะเป็นผู้ไปติดต่อ รับมาเชื่อมข้อมูล

ในรัฐควีนส์แลนด์นี้ การเชื่อมโยงเครือข่ายออนไลน์ทั้งรัฐนั้น ต้องมีระบบโครงข่ายข้อมูล หรือ Framework Data Set ที่มี ประสิทธิภาพสูงมาก จึงจะสามารถให้บริการข้อมูลแผนที่ในอัตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ได้ทั่วทั้งรัฐ ต่อไปจะมีการประยุกต์ใช้คุณสมบัติของ Google โดยจะนำข้อมูลต่าง ๆ เหล่านี้วางไว้บนระบบ Google และ ประชาชน สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ และอีกไม่กี่เดือนข้างหน้า สิ่งที่กำลัง มาทั้งหมดจะเริ่มเป็นผลในทางปฏิบัติ

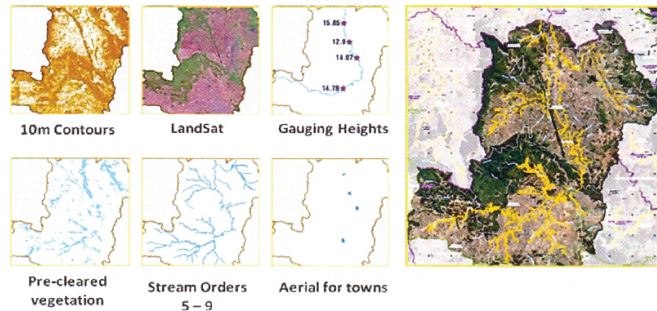
การให้บริการผ่าน Web Service นี้ หลังจากมีการจัดเก็บข้อมูลโครงสร้างเรียบร้อยแล้วก็สามารถให้บริการ ผ่านระบบออนไลน์ได้ เพราะข้อมูลถูกจัดเก็บไว้หมดแล้ว ซึ่งในการ Digitize รูปแปลงที่ดินจำนวนประมาณ ๓ ล้านแปลงนี้ ใช้ระยะเวลาประมาณ ๕ - ๖ ปี

บริษัท Ergon ต้องพื้นที่ร้อยละ ๘๐ ในการกระจายไฟฟ้า โดยใช้ระบบเรดาร์ หรือระบบถ่ายภาพเข้ามาช่วย ให้การปฏิบัติงาน มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น และช่วยลดค่าใช้จ่ายลง ซึ่งข้อมูลจากระบบเรดาร์สามารถดูว่าพื้นที่บริเวณใดบ้าง ต้องทำการซ่อมบำรุงสายส่ง หรือต้องตัดต้นไม้

ดังนั้น เพื่อให้ข้อมูลเชิงตำแหน่งมีความถูกต้องเป็นปัจจุบัน ต้องมีการ setup สถานีโครงข่ายหรือ สถานีอวกาศครอบคลุมทั้งพื้นที่ แต่ละสถานีจะห่างกันประมาณ ๗๐ กิโลเมตร



Developed a new floodplain mapping technique



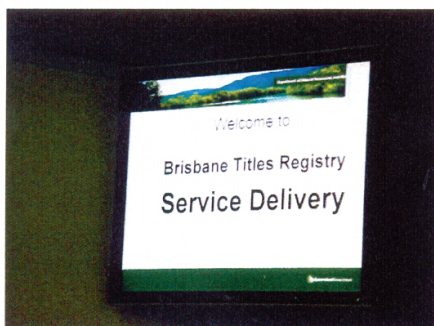
Flood Plain Mapping

การจัดทำแผนที่แสดงเขตอุทกภัย

การจัดทำแผนที่ภัยพิบัติในปี ค.ศ. ๒๐๑๐ - ๒๐๑๑ นั้น เนื่องจากในรัฐควีนส์แลนด์เกิดน้ำท่วมฉับพลัน เพราะพายุไซโคลน โดยพื้นที่ที่มีความเสียหายจำนวนมาก ในการจัดทำแผนที่น้ำท่วมนี้ได้นำข้อมูลต่างๆ มาประกอบกัน โดยใช้เส้นชั้นความสูงระดับ ๑๐ เมตร โดยได้ข้อมูลจากสถานีวัดระดับน้ำ พื้นที่เพาะปลูก ทิศทางการน้ำ ภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการพิจารณาในอนาคต จะทำการปลูกสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในบริเวณใด อย่างไร โดยจัดทำเป็น ๓ ลำดับชั้น กล่าวคือ

๑. ทำทั้งพื้นที่ในควีนส์แลนด์
๒. ทำในตัวเมือง
๓. ทำในชุมชนหลัก ๆ ที่เป็นศูนย์กลางตัวเมือง

มีการจัดตั้งองค์กรขึ้นใหม่เป็นศูนย์ข้อมูลกลาง เพื่อทำการศึกษาและจัดเก็บข้อมูลเพื่อใช้ค้นหาข้อมูลว่าพื้นที่ใด เป็นพื้นที่เสี่ยงภัยน้ำท่วม โดยหน่วยงานต่าง ๆ และประชาชนสามารถเข้าไปตรวจสอบพื้นที่ได้ ซึ่งโครงการดังกล่าวนี้ ได้รับรางวัลถึง ๓ รางวัล ในปี ค.ศ. ๒๐๑๒





Office Tour

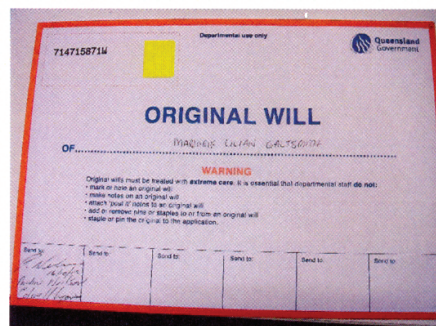
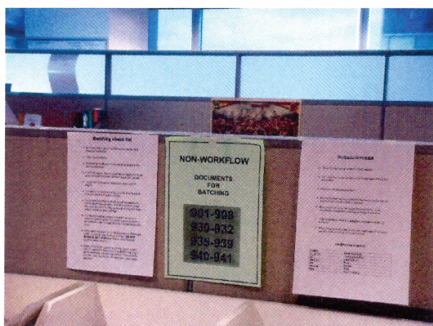
การเยี่ยมชมสำนักงาน

คณะผู้ศึกษาดูงานได้เยี่ยมชมสำนักงานของ Registry of Titles เพื่อศึกษาแนวทางในการปฏิบัติงาน ใน ๒ บริเวณ คือ

๑. บริเวณเคาท์เตอร์รับคำขอจากประชาชนผู้มาติดต่อ
๒. บริเวณภายในสำนักงาน เพื่อศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติงาน เบื้องหลัง ซึ่งเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการภายหลังจากที่ได้รับเอกสารทั้งหมด

ในขั้นแรก เมื่อมีประชาชนมาติดต่อที่ฝ่ายประชาสัมพันธ์ เพื่อยื่นคำขอและรับบัตรคิว ถ้าผู้มาติดต่อคนใดไม่มี Mail Box ก็จำเป็นต้องใส่ที่อยู่แบบฟอร์มเพื่อเป็นข้อมูลในการส่งจดหมายแจ้ง

รวมถึงอีเมล เจ้าหน้าที่ผู้รับเรื่องจะตรวจสอบคำขอ แบบฟอร์ม และค่าธรรมเนียมในเบื้องต้น ว่าเป็นธุรกรรมประเภทใด เอกสารครบถ้วน ถูกต้องหรือไม่ ต่อมาเจ้าหน้าที่จะใส่หมายเลขอ้างอิงในระบบเพื่อแสดงข้อมูลของเรื่องนั้นๆ เช่น ประเภทธุรกรรม วัน เวลา ที่ยื่นคำขอ โดยมีการพิมพ์เอกสารที่มีหมายเลขอ้างอิงดังกล่าวให้กับผู้มาติดต่อเพื่อใช้ติดตามการดำเนินงาน



ในขั้นตอนต่อมา ภายหลังจากยื่นเอกสารและรับบัตรคิวแล้ว เอกสารก็จะถูกส่งมายังแผนกคัดแยกเอกสาร ซึ่งแต่ละฉบับจะถูกจัดลำดับชั้นอยู่กับความยากง่ายของงาน โดยงานด่วนต้องดำเนินการก่อน เอกสารธรรมดาจะเป็นสีเหลือง งานด้านเอกสารสิทธิจะทำเป็นลำดับสุดท้าย งานเร่งด่วนส่วนใหญ่จะเป็นงานเกี่ยวกับพินัยกรรม และงานต้นร่างแผนที่ ซึ่งในส่วนของเอกสารพินัยกรรมนั้น ทางสำนักงานจะเก็บไว้ตลอดไปในช่องที่จัดทำขึ้นเป็นพิเศษ โดยให้ส่งพินัยกรรมต้นฉบับเป็นลำดับสุดท้ายหลังจากจัดการทรัพย์สินทั้งหมดเสร็จเรียบร้อยแล้ว นอกจากพินัยกรรมแล้ว ต้นร่างแผนที่และหนังสือมอบอำนาจก็เป็นเอกสารที่ต้องเก็บไว้โดยไม่ทำลายเช่นกัน



หลังจากแยกเอกสารเสร็จแล้วจะทำการสแกนเอกสารทั้งหมด ซึ่งผ่านการนับและระบุจำนวนหน้าที่ต้องการสแกนไว้แล้ว ต่อจากนั้น จะส่งไปให้หัวหน้าซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบความครบถ้วน ถูกต้อง ของภาพลักษณ์ ที่ได้จากการสแกนอีกครั้ง หลังจากนั้นระบบจะคัดเลือกผู้ที่ทำหน้าที่สอบสวน ตามที่ได้รับการอบรมมาเป็นผู้ตรวจสอบให้ ถ้าเจ้าหน้าที่สอบสวนตรวจสอบ แล้วเห็นว่าครบถ้วน ถูกต้องทั้งหมด ก็สามารถที่จะทำการจดทะเบียนให้ โดยวัน เวลา ในการดำเนินการจะถูกจัดเก็บไว้ในระบบเช่นเดียวกัน

หัวหน้างานนั้นจะทำหน้าที่ควบคุมอยู่ที่หน้าจอ คอมพิวเตอร์ เมื่อมีเอกสารถูกสแกนส่งเข้าระบบมา หัวหน้าก็จะ ตรวจสอบในเบื้องต้นก่อนส่งเข้าระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจะดูว่าวัน เวลา ตรงกับที่บันทึกไว้หรือไม่ หลังจากนั้นระบบ จะให้สติ๊กเกอร์บาร์โค้ด ซึ่งตัวเลขจะไม่ซ้ำกัน เพื่อปิดบนตัวเรื่อง ช่วยให้ค้นหาเอกสารได้สะดวกและเป็นระเบียบ จากนั้น ให้สแกนบาร์โค้ดชำระค่าธรรมเนียม โดยระบบจะคำนวณให้อัตโนมัติ ก่อนทำการส่งไปให้ผู้ยื่นคำขอเก็บไว้ ในรูปแบบของ กระดาษซึ่งพิมพ์ออกโดยมีข้อมูลระบุว่า เป็นเรื่องอะไร หมายเลขอะไร เพื่อที่จะสามารถค้นหาได้จากระบบอินเทอร์เน็ต



ข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตลอดจนการให้บริการด้านต่างๆ ของ Registry of Titles, Department of Natural Resources & Mines สามารถสืบค้นได้จากเว็บไซต์ www.dnrm.qld.gov.au



ข้อคิดและประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษาดูงาน

ข้อคิด

๑. ประเทศออสเตรเลีย เคยเป็นอาณานิคมของประเทศอังกฤษ โดยเริ่มต้นเป็นอาณานิคมนักโทษในนิวเซาท์เวลส์ ภูมิประเทศมีความหลากหลาย แต่พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นทะเลทรายที่แห้งแล้งและทุรกันดาร ประชากรส่วนใหญ่เกิดในต่างประเทศ มีประชากรพื้นเมือง ได้แก่ ชาวอะบอริจิน ออสเตรเลียจึงเป็นประเทศสมัยใหม่ที่มีความหลากหลายทางเชื้อชาติเป็นอันมาก โดยมาจากกว่า ๒๐๐ ประเทศ เป็นเป้าหมายของวัฒนธรรมอันหลากหลาย หรือเรียกว่าพหุวัฒนธรรมนิยม แต่สามารถพัฒนาประเทศให้มีความเจริญก้าวหน้า ทัดเทียมนานาชาติอารยประเทศ โดยมีการสร้างความสมานฉันท์ระหว่างกลุ่มชนพื้นเมือง และประชาชนเชื้อสายอื่นๆ ในประเทศ ในปัจจุบัน ถือเป็นประเทศที่มีความมั่นคงทั้งทางด้านเศรษฐกิจ การเมือง สังคม การศึกษา และวัฒนธรรมที่จะเจริญก้าวหน้าต่อไป

๒. กลยุทธ์ทางการศึกษา ในช่วงที่ผ่านมา ประเทศออสเตรเลียมีการเจริญเติบโตของนักเรียนต่างชาติที่มีกำลังเงินทุนมหาศาลที่เข้ามาศึกษาต่อเป็นจำนวนมากในระดับอุดมศึกษา อันจะทำให้มหาวิทยาลัยมีรายได้เพิ่มขึ้น และลดเงินอุดหนุนจากรัฐบาลกลางได้ค่อนข้างมาก ซึ่งนักเรียนต่างชาตินี้จะสร้างรายได้ให้กับเศรษฐกิจท้องถิ่นของประเทศเป็นจำนวนถึง ๙๐๐,๐๐๐ บาท ต่อคน และเป็นการเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย ออสเตรเลียจึงมีการวางกลยุทธ์ในการดึงดูดนักเรียนต่างชาติ ไม่ว่าจะเป็นการให้สิทธิในการทำงาน และให้ความสำคัญกับสื่อสังคมออนไลน์ในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับมหาวิทยาลัย

ประโยชน์จากการศึกษาดูงาน

๑. ด้านกฎหมาย : สามารถนำข้อมูลที่ได้รับจากการบรรยายสรุปและการนำเสนอเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในระบบอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการบริหารจัดการ เช่น การเชื่อมโยงระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบบออนไลน์ การวางระบบรักษาความปลอดภัยและการป้องกันการปลอมแปลงเอกสารสิทธิ ตลอดจนการจัดเก็บค่าธรรมเนียม มาวิเคราะห์ เปรียบเทียบ และประยุกต์ใช้ในการปรับปรุงระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกเอกสารสิทธิ การรังวัดทำแผนที่ ให้ทันต่อสภาวการณ์ และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เป็นที่ยอมรับในต่างประเทศ ตลอดจนปรับปรุงแก้ไขระเบียบ กฎหมาย เกี่ยวกับการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ของกรมที่ดิน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้มีความเหมาะสมกับบริบทของกฎหมายไทยยิ่งขึ้นต่อไป

๒. ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ : สามารถนำข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) จากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในระบบอิเล็กทรอนิกส์ การออกเอกสารสิทธิ การรังวัดทำแผนที่ การรักษาความปลอดภัย และการอำนวยความสะดวกในสำนักงานที่ดิน ซึ่งมีความทันสมัยและมีประสิทธิภาพ มาบูรณาการและเป็นตัวอย่างในการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน และระบบการบริการของกรมที่ดิน ที่กำลังดำเนินการอยู่อย่างต่อเนื่อง

๓. ด้านสิ่งแวดล้อม : ได้เรียนรู้เกี่ยวกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมของประเทศออสเตรเลียซึ่งเป็นชาติที่รักสิ่งแวดล้อมและหวงแหนทรัพยากรธรรมชาติเป็นอย่างมาก เนื่องจากภูมิประเทศมีความหลากหลายในด้านนิเวศวิทยา ทั้งแนวปะการัง และสัตว์นานาชนิด โดยรัฐบาลออสเตรเลียเล็งเห็นความสำคัญและประกาศการจัดตั้งเครือข่ายเขตอนุรักษ์ทางทะเลที่ใหญ่ที่สุดในโลกเมื่อเดือนมิถุนายน ๒๕๕๕ และมีผลใช้บังคับอย่างเป็นทางการแล้ว ถือเป็นเป้าหมายในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในระยะยาว การประกาศในครั้งนี้ ทำให้ออสเตรเลียก้าวขึ้นเป็นผู้นำโลกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

๔. ด้านประวัติศาสตร์ : ได้เรียนรู้ประวัติศาสตร์ของประเทศออสเตรเลีย ซึ่งได้ชื่อว่าเป็นดินแดนแห่งความขัดแย้ง ออสเตรเลียเป็นประเทศที่เป็นเกาะใหญ่ที่สุดในโลก แต่ในขณะเดียวกันก็เป็นทวีปที่เล็กที่สุด นอกเหนือจากนี้ ออสเตรเลียยังเป็นทวีปที่ถูกค้นพบหลังสุดในโลก แต่กลับเป็นดินแดนที่เก่าแก่ที่สุดในโลก จึงมีผู้เรียกขานประเทศออสเตรเลียว่าเป็น “ประเทศใหม่บนดินแดนเก่าแก่” เนื่องจากนักประวัติศาสตร์เชื่อกันว่า เกาะออสเตรเลียเป็นดินแดนที่เกิดขึ้นมาแล้วเมื่อ ๔ พันล้านปีก่อน และในปี ค.ศ.๑๖๐๖ ชาวยุโรปพวกแรกที่ได้พิสูจน์ว่าได้ล่องเรือมาถึงเกาะออสเตรเลียคือชาวดัทช์

๕. ด้านศิลปวัฒนธรรม : ได้เรียนรู้ศิลปวัฒนธรรมของประเทศออสเตรเลีย ซึ่งมีความหลากหลายทางเชื้อชาติ เป็นแหล่งหลอมของวัฒนธรรม โดยวัฒนธรรมของออสเตรเลียมีพื้นฐานอยู่บนเรื่องราวของนักต่อสู้ เจ้าหน้าที่ดูแลป่า และทหารผู้กล้า เรื่องราวของวีรบุรุษนักกีฬา วีรบุรุษนักทำงาน และนักอพยพผู้กล้า ทั้งหมดล้วนเป็นเรื่องของความเสมอภาค ชีวิตกลางแจ้งอันวิเศษ และการมีน้ำใจต่อผู้ถูกเหยียดหยัน ปัจจุบัน ออสเตรเลียยังนิยมตัวเองว่าเป็นมรดกของชาวอะบอริจิน การผสมผสานทางวัฒนธรรมอันมีสีสัน นวัตกรรมทางความคิด และแหล่งศิลปะอันรุ่งเรือง

๖. ด้านผังเมืองและสาธารณูปโภค : ได้เรียนรู้การวางผังเมืองและสาธารณูปโภคของประเทศออสเตรเลีย ซึ่งมีการออกแบบเป็นอย่างดี ตัวอย่างเช่น ผังเมืองแคนเบอร์ราประกอบด้วยรูปเรขาคณิตทรงต่างๆ จัดวางออกมาเป็นรูปสมมาตร ให้ตึกกรมบ้านช่องรายล้อมไปด้วยแมกไม้ขนาดพันธุ์ จนได้สมญาว่า Bush Capital หรือเมืองในสวน นับว่าเป็นการออกแบบผังเมืองที่สวยงามที่สุดแห่งหนึ่งของโลก นอกจากนี้ มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในด้านต่างๆ โดยมีโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดีและทันสมัย ก่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน

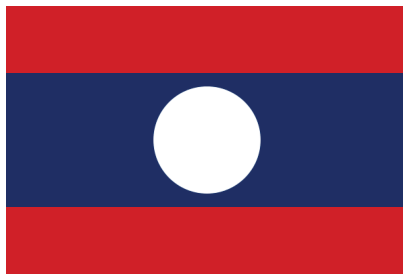
๗. ด้านการประสานงาน : ได้มีการปฏิสัมพันธ์กับหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์อันดีระหว่างหน่วยงานและระดับประเทศ เป็นการสร้างเครือข่ายการติดต่อและการปรึกษาหารือด้านอื่นๆ ต่อไปในอนาคต

Good Morning Asean

ต่อเนื่องจากฉบับที่แล้ว ซึ่งได้แนะนำประเทศมาเลเซีย (Malaysia) เป็นประเทศที่ห้า ในกลุ่มประเทศอาเซียน ในฉบับนี้ขอแนะนำประเทศสมาชิกอาเซียนประเทศต่อไป คือประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป.ลาว) รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ซึ่งชาวลาวได้ชื่อว่าเป็นประเทศที่ไม่มีทางออกสู่ทะเลในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีพื้นที่ 236,800 ตารางกิโลเมตร มีพรมแดนติดต่อกับจีน ทางทิศเหนือ ติดต่อกับพม่าทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ติดต่อกับเวียดนามทางทิศตะวันออก ติดต่อกับกัมพูชาทางทิศใต้ และติดต่อกับประเทศไทยทางทิศตะวันตก กันด้วยแม่น้ำโขงเป็นบางช่วง ในส่วนที่สองจะกล่าวถึงกฎระเบียบการลงทุนและนโยบายส่งเสริมการลงทุน (สปป.ลาว) เพื่อมาให้ความรู้เพิ่มเติมในการศึกษาค้นคว้า และอ้างอิง

1. แนะนำประเทศสมาชิกอาเซียน

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป.ลาว)
(The Lao People's Democratic Republic : Lao PDR)



1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์

ที่ตั้ง	: อยู่ระหว่างละติจูดที่ 14–23 องศาเหนือ และลองจิจูดที่ 100–108 องศาตะวันออก : เป็นประเทศที่ไม่มีทางออกทะเล (Land Lock) : ทิศเหนือ ติดกับสาธารณรัฐประชาชนจีน แนวเขตแดนยาว 505 กม. : ทิศใต้ ติดกับราชอาณาจักรกัมพูชา แนวเขตแดนยาว 435 กม. : ทิศตะวันออก ติดกับสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม แนวเขตแดนยาว 2,069 กม. : ทิศตะวันตก ติดกับราชอาณาจักรไทย แนวเขตแดนยาว 1,810 กม. และสาธารณรัฐแห่งสหภาพพม่า แนวเขตแดนยาว 236 กม.
พื้นที่	: 236,800 ตร.กม. หรือประมาณครึ่งหนึ่งของประเทศไทย
ภูมิประเทศ	: พื้นที่ส่วนใหญ่ ร้อยละ 90 เป็นเขาและที่ราบสูง ยอดเขาที่สูงที่สุดคือ ภูเบี้ย อยู่ในแขวงเชียงขวาง สูง 2,820 เมตร สปป.ลาวมีพื้นที่เพาะปลูกเพียง 50,000 ตร.กม. หรือร้อยละ 21.11 ของพื้นที่ทั้งหมด
ภูมิอากาศ	: สปป.ลาว มีสภาพภูมิอากาศแบบเขตร้อน มีฝนตกชุกระหว่าง พ.ค.–ก.ย. อุณหภูมิเฉลี่ยที่นครหลวงเวียงจันทน์ 25 องศาเซลเซียส (ม.ค.) และ 36–37 องศาเซลเซียส (เม.ย.) ปริมาณฝนเฉลี่ย 1,715 มม. ต่อปี
เมืองหลวง	: นครหลวงเวียงจันทน์ เป็นเมืองหลวงของประเทศ และเป็นเขตการปกครองพิเศษ อยู่ตรงข้าม จ.หนองคาย มีประชากร 730,000 คน
แขวงที่สำคัญ	: แขวงสะหวันนะเขต มีประชากรมากที่สุดในประเทศ อยู่ตรงข้าม จ.มุกดาหาร ประชากร 900,000 คน : แขวงจำปาสัก มีประชากรมากเป็นอันดับสาม มีพื้นที่ติดต่อกับ จ.อุบลราชธานี ประชากร 500,000 คน : แขวงคำม่วน มีประชากร 280,000 คน และมีป่าไม้และแร่ธาตุอุดมสมบูรณ์อยู่ตรงข้าม จ.นครพนม : แขวงหลวงพระบาง เป็นเมืองหลวงเก่า เป็นเมืองมรดกโลก และเป็นเมืองท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงของ สปป.ลาว
ทรัพยากรสำคัญ	: ไม้ ข้าว ข้าวโพด เหล็ก ถ่านหิน ทองคำ ทองแดง และแหล่งน้ำผลิตไฟฟ้า
เวลา	: เท่ากับประเทศไทย

1.2 ประชากร

ประชากร	: 6.4 ล้านคน (2554) รวมประมาณ 68 ชนเผ่า ประกอบด้วย – ลาวลุ่ม (กลุ่มคนเชื้อชาติลาว ใช้ภาษาลาวเป็นภาษาหลัก) ร้อยละ 68 – ลาวเทิง (เช่น ชนเผ่าขมุ) ร้อยละ 22 – ลาวสูง (เช่น ชนเผ่าม้ง) ร้อยละ 9
โครงสร้างประชากร	: อายุ 0 – 14 ปี จำนวน 2.8 ล้านคน : อายุ 15 – 64 ปี จำนวน 4.0 ล้านคน : อายุ 65 ปีขึ้นไป จำนวน 0.2 ล้านคน
กำลังแรงงาน	: 3.7 ล้านคน (2552) (อยู่ในภาคเกษตร 76.5% อุตสาหกรรม 7.5% ภาคบริการ 16%)
อัตราการรู้หนังสือ	: ร้อยละ 73.0

- ศาสนา** : ร้อยละ 75 นับถือศาสนาพุทธ ร้อยละ 16-17 นับถือผี ศาสนาคริสต์ ประมาณ 100,000 คน และอิสลาม ประมาณ 300 คน
- ภาษา** : ภาษาราชการคือ ภาษาลาว
 : ภาษาที่ใช้ในการติดต่อธุรกิจ ได้แก่ ภาษาไทย อังกฤษและฝรั่งเศส
 : ภาษาท้องถิ่นอื่นๆ ได้แก่ ภาษาไทย ภาษาม้ง

1.3 การปกครอง

- ระบบการปกครอง** : สังคมนิยม โดยพรรคการเมืองเดียวคือ พรรคประชาชนปฏิวัติลาว มีอำนาจสูงสุด ตั้งแต่ สปป.ลาวเริ่มปกครองในระบอบสังคมนิยม เมื่อวันที่ 2 ธ.ค.18
- สถาบันการเมืองที่สำคัญ** : พรรคประชาชนปฏิวัติลาว
 : สภารัฐมนตรี (พรรคฯ แต่งตั้งคณะรัฐมนตรี)
 : สภาแห่งชาติ (ประชาชนเลือกสมาชิกสภาแห่งชาติจากผู้ที่พรรคฯ เสนอ)
- วันชาติ** : 2 ธันวาคม
- การแบ่งเขตปกครอง** : แบ่งเป็น 16 แขวง และ 1 เขตปกครองพิเศษ (นครหลวงเวียงจันทน์) คือ
 เซกอง อุดบือ สาละวัน จำปาสัก สะหวันนะเขต คำม่วน บอลิคาไซ เวียงจันทน์
 ไชยะบูลี หลวงพระบาง เขียวขวาง หัวพัน พงสาลี อุดมไซ หลวงน้ำทา และ
 ป่อแก้ว
- รัฐธรรมนูญและกฎหมาย** : สปป.ลาวได้ประกาศใช้รัฐธรรมนูญฉบับแรกเมื่อวันที่ 14 ส.ค. 34
 เดิมกฎหมาย อยู่ในรูปของคำสั่งฝ่ายบริหาร คือ ระเบียบคำสั่งของพรรค
 และสภารัฐมนตรี

2. ข้อมูลเศรษฐกิจ

2.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

สปป.ลาวได้ใช้ระบบเศรษฐกิจสังคมนิยม ตั้งแต่ปี 2518 และเริ่มปฏิรูประบบเศรษฐกิจเสรี เมื่อปี 2529 โดยการใช้ “นโยบายจินตนาการใหม่” (NEM : New Economic Mechanism) โดยการส่งเสริมความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจกับต่างประเทศมากขึ้น ในปี 2554-2558 สปป.ลาว จะอยู่ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 และได้ตั้งเป้าไว้ว่าจะพาตนเองออกมาจากบัญชีรายชื่อประเทศที่พัฒนาน้อยที่สุด (Least Developed Countries : LDCs) ให้ได้ภายในปี 2563

รัฐบาลลาวทบทวนนโยบายการลงทุนภาครัฐ หลังจากถูกวิพากษ์วิจารณ์จากสมาชิกสภาแห่งชาติที่ต้องการให้รัฐบาลปรับปรุงด้านการศึกษา สาธารณสุข และสวัสดิการสังคม เนื่องจากประชาชนจำนวนมาก ยังไม่สามารถเข้าถึงการบริการของรัฐ โดยเฉพาะในที่ชนบทห่างไกล เพราะงบประมาณส่วนใหญ่ถูกนำไปใช้พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ด้านการลงทุนจากต่างประเทศ นครหลวงเวียงจันทน์กำลังสำรวจที่ดินทุกเมือง เพื่อจัดสรรให้นักลงทุนต่างชาติใช้ในการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ ตามแนวทางของกฎหมายส่งเสริมการลงทุนฉบับใหม่ที่ใช้สิทธิการใช้ที่ดิน เป็นแรงจูงใจดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ

ปัจจุบัน จีนแซงหน้าไทยเป็นประเทศที่ลงทุนสะสมสูงสุดในลาวเป็นครั้งแรกในรอบ 10 ปี โดยมีมูลค่า 2,900 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (2543-มิ.ย.53) ขณะที่ไทยอยู่ที่ 2,600 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เนื่องจากในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2553 จีนลงทุนในลาวถึง 16 โครงการ มูลค่ารวม 344 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ขณะที่ไทยมีเพียง 4 โครงการ มูลค่า 3.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

สปป.ลาว ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากประเทศต่างๆ ผ่านองค์การและสถาบันระหว่างประเทศ 20 แห่ง องค์การรัฐบาลและสถานเอกอัครราชทูตประเทศต่างๆ 43 แห่ง องค์การเอกชนระหว่างประเทศ 88 แห่ง เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค นำไปสู่การขยายตัวรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจ เนื่องจากรายรับของรัฐบาลของ สปป.ลาวมีค่อนข้างจำกัด

2.2 ดัชนีเศรษฐกิจ (2554)

อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP Growth) : ร้อยละ 8.3

GDP : 7.9 พันล้านเหรียญสหรัฐ
 : มาจากภาคเกษตรกรรมร้อยละ 29.9 ภาคอุตสาหกรรม ร้อยละ 33.1 ภาคบริการ ร้อยละ 37

GDP per Capita : 1,204 เหรียญสหรัฐ ต่อปี

อัตราเงินเฟ้อ : ร้อยละ 7.78 (ต.ค. 53) เงินเฟ้อเคยเป็นอัตราติดลบในปี 2552 ได้เพิ่มขึ้นเป็น 4.20% ในเดือน ม.ค.2553 และเพิ่มขึ้นเป็น 8.14% ในเดือน ก.ย.ก่อนจะลดลง สู่ระดับ 7.78% ในเดือน ต.ค. 53

อัตราการแลกเปลี่ยน : 246.30 กีบ/บาท หรือ 7,325.12 กีบ/เหรียญสหรัฐ (1 ก.พ. 2012)

3. ข้อมูลด้านการค้า

3.1 กฎ ระเบียบทางการค้า

การทำธุรกิจใน สปป.ลาว นั้น จำเป็นที่นักธุรกิจต้องให้ความสำคัญต่อ กฎ ระเบียบการค้าต่างๆ กรมการนำเข้าและส่งออก กระทรวงอุตสาหกรรมและการค้าได้กำหนดกฎระเบียบและมาตรการด้านการนำเข้า-ส่งออกสินค้าของ สปป.ลาว ตามประกาศของกระทรวงการค้า เลขที่ 2151/อค.กขอ. ลงวันที่ 30 ต.ค. 52 เกี่ยวกับสินค้าควบคุมที่ต้องขออนุญาตนำเข้า และส่งออกแบบไม้อัตโนมัติของ สปป.ลาว ดังนี้

สินค้าที่ห้ามนำเข้าและส่งออก

เป็นประเภทสินค้าที่มีผลกระทบร้ายแรง เป็นอันตรายต่อความมั่นคง ความสงบและความปลอดภัยของชาติ เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสังคม มาตรฐานการดำรงชีวิตที่ดีของประชาชน รักษาประเพณีและวัฒนธรรมอันดีของชาติ การปกป้องชีวิตและสุขภาพของมนุษย์ สัตว์ หรือพืชพันธุ์ การปกป้องมรดกแห่งชาติทางด้านศิลปะหรือคุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรมการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ การปฏิบัติพันธะภายใต้กฎบัตรสหประชาชาติ การปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายใดกฎหมายหนึ่งของ สปป.ลาว ที่มีผลบังคับใช้ รายการสินค้าที่ห้ามนำเข้าและห้ามส่งออก มีดังนี้

ก. สินค้าที่ห้ามนำเข้า มี 8 รายการ ประกอบด้วย

1. ปืน ลูกปืน และอาวุธสงครามทุกชนิด (นอกจากส่วนผสมที่ใช้ทำระเบิดเพื่อใช้ในอุตสาหกรรม) และพาหนะเพื่อใช้ในสงคราม
2. เมล็ดฝิ่น ดอกฝิ่น กัญชา โคเคน และส่วนประกอบ
3. เครื่องมือหาปลาแบบดับคูญ
4. เครื่องจักรดีเซลใช้แล้ว
5. ตู้เย็น ตู้ทำน้ำเย็น ตู้แช่ หรือตู้แช่แข็งที่ใช้ CFC

6. สินค้าที่ใช้แล้ว (สินค้ามือสอง) ได้แก่

- เครื่องตัดเย็บรองเท้า เครื่องนุ่งห่ม
- เครื่องอิเล็กทรอนิกส์
- เครื่องใช้ไฟฟ้า
- อุปกรณ์ตกแต่งภายในบ้าน
- เครื่องใช้ที่ทำด้วยเซรามิก โลหะเคลือบ แก้ว โลหะ ยาง พลาสติก ยางพารา

ธาตุเหลว และธาตุอื่นๆ

7. ผลิตภัณฑ์การแพทย์ และอุปกรณ์การแพทย์ที่ใช้แล้ว

8. สารเคมีที่มีอันตรายสูง

ข. สินค้าที่ห้ามส่งออก มี 4 รายการ ประกอบด้วย

1. เมล็ดฝิ่น ดอกฝิ่น กัญชา โคเคน และส่วนประกอบ
2. ปืน ลูกปืน และอาวุธสงครามทุกชนิด (นอกจากส่วนผสมที่ใช้ทำระเบิดเพื่อใช้ในอุตสาหกรรม) และพาหนะเพื่อใช้ในสงคราม
3. ไม้ซุง และไม้แปรรูปทุกชนิดที่ตัดมาจากธรรมชาติ
4. วัตถุโบราณที่เก่าแก่ รวมทั้งพระพุทธรูป เทวรูป และสิ่งสักการบูชา วัตถุมรดกแห่งชาติที่มีคุณค่าสูงทางด้านประวัติศาสตร์ โบราณคดีและวัฒนธรรม ซึ่งมีอายุตั้งแต่ 50 ปี ขึ้นไป

สินค้าที่ต้องขออนุญาต หรือต้องมีใบแสดงเวลานำเข้าและส่งออก

สินค้าที่ต้องขออนุญาตนำเข้าและส่งออก หมายถึง ต้องมีใบอนุญาต หรือต้องมีใบแสดงจากแผนกที่เกี่ยวข้องก่อนการนำเข้า ส่งออก เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายใดกฎหมายหนึ่งของ สปป.ลาว ที่มีผลบังคับใช้ ปฏิบัติตามสนธิสัญญาใดสัญญาหนึ่ง เพื่อปฏิบัติตามระเบียบขององค์การที่ สปป.ลาว เป็นสมาชิก เพื่อคุ้มครองความปลอดภัยของการนำมาใช้ เพื่อตรวจตราคุณภาพมาตรฐาน เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค

ก. สินค้าที่ต้องขออนุญาตนำเข้ามี 18 รายการ ประกอบด้วย

1. ข้าวเปลือก ข้าวกล้อง ปลายข้าว ข้าวที่สีกึ่งหนึ่งแล้ว หรือสีทั้งหมด จะขัด หรือไม่ก็ตาม

2. ซีเมนต์ มอทาร์ (Mortar) คอนกรีต
3. น้ำมันเชื้อเพลิง
4. ก๊าซหุงต้ม
5. เชื้อประทุสำหรับจุดลูกระเบิด (Detonator)
 - เชื้อประทุ (Plaan Detonator)
 - เชื้อประทุไฟฟ้า (Electric Detonator)
 - เชื้อประทุที่ไม่ได้ใช้ไฟฟ้า (Nonelectric Detonator)
 - ท่อแตก (Nonel Tube)
 - Detonating Line
 - Fuse for Explosive Device
6. เศษ เศษตัด และสิ่งแตกหักของพลาสติก
7. ยางรถยนต์ที่ใช้แล้ว ไม่ว่าจะเป็นเศษแตกหัก หรือเศษตัด หรือไม่ก็ตาม
8. ผลิตภัณฑ์พิมพ์จำหน่าย (หนังสือ สิ่งพิมพ์อิเล็กทรอนิกส์ หรือสิ่งพิมพ์อื่นเพื่อจำหน่าย)
9. ทองแท่ง (เฉพาะที่นานาชาติใช้ชำระหนี้)

10. เหล็กเส้น และเหล็กรูปภัณฑ์ต่างๆ
11. เครื่องจักรพิมพ์เงิน กระดาษพิมพ์ หมึกสำหรับพิมพ์เงิน และเครื่องจักรถลุงเงินเหรียญ
12. อุปกรณ์โทรคมนาคม เครื่องรับส่งคลื่นวิทยุที่สามารถรับคลื่นความถี่ได้ ตั้งแต่ 3 KHz. ถึง 300 GHz. และสามารถกระจายคลื่นความถี่วิทยุที่มีความแรงตั้งแต่ 50 mW ขึ้นไป เครื่องเรดาร์ เครื่องควบคุมคลื่นวิทยุระยะไกล และเครื่องวิทยุส่งการระยะไกล
13. เครื่องจักรตัดไม้ เลื่อยโซ่ รวมทั้งส่วนประกอบและอุปกรณ์
14. รถยนต์ที่ใช้แล้ว
15. ปืน และลูกปืนสำหรับใช้ในการฝึกซ้อม และแข่งขันกีฬา
16. เครื่องเล่นเกม
17. สารประกอบระเบิด (ที่มีเป้าหมายใช้ในกิจการพลเรือน) และสารประกอบระเบิดแอมโมเนียมไนเตรด

18. ไม้ซุง และไม้แปรรูปทุกชนิดที่ตัดมาจากธรรมชาติ

ข. สินค้าที่ต้องขออนุญาตส่งออก มี 9 รายการ ประกอบด้วย

1. ข้าวเปลือก ข้าวกล้อง ปลายข้าว ข้าวที่สีกึ่งหนึ่งแล้ว หรือสีทั้งหมด จะขัด หรือไม่ก็ตาม
2. เมล็ดพันธุ์ข้าว
3. เชื้อประทุสำหรับจุดลูกระเบิด (Detonator)
 - เชื้อประทุ (Plaan Detonator)
 - เชื้อประทุไฟฟ้า (Electric Detonator)
 - เชื้อประทุที่ไม่ได้ใช้ไฟฟ้า (Nonelectric Detonator)
 - ท่อแตก (Nonel Tube)
 - Detonating Line
 - Fuse for Explosive Device
4. สารประกอบระเบิด และสารประกอบระเบิดแอมโมเนียมไนเตรด
5. ผลิตภัณฑ์ไม้สำเร็จรูป
6. ทองแท่ง
7. แร่ธาตุ และผลิตภัณฑ์แร่ธาตุ
8. ไม้ซุง และไม้แปรรูปที่ได้มาจากสวนปลูก
9. ขี้ค้างคาว

3.2 ระเบียบขั้นตอนด้านเอกสารการส่งออก-นำเข้า และขนส่งสินค้าใน สปป.ลาว

3.2.1 สำหรับสินค้าขาเข้า

3.2.1.1 สินค้าทั่วไปตามแผนการนำเข้า ผู้ดำเนินธุรกิจต้องเสนอแผนการนำเข้าของตนเองใน 6 เดือน หรือ 1 ปี แจ้งให้แผนกอุตสาหกรรมและการค้าแขวง หรือนครหลวงเวียงจันทน์ รับทราบ และนำแผนดังกล่าวไปแจ้งไว้กับหน่วยงานบริการผ่านประตูเดียว (One Stop Service) ในการนำเข้าสินค้าแต่ละครั้ง

3.2.1.2 รถและส่วนประกอบของรถ ยื่นเอกสารต่อกระทรวงโยธาธิการ และขนส่งเพื่อขออนุญาตด้านเทคนิค ส่วนอะไหล่และส่วนประกอบของรถต้องยื่นเอกสารขออนุญาตผ่านกรมการนำเข้าและส่งออก กระทรวงอุตสาหกรรมและการค้า แล้วนำเอกสารดังกล่าวไปยื่นกรมภาษีเพื่อเสียภาษี-อากรตามระเบียบการ และหลังจากนั้นนำเอกสารทั้งหมดกลับคืนมากรมการนำเข้าและส่งออก เพื่อขอใบอนุญาตนำเข้าและไปแจ้งต่อหน่วยงานบริการผ่านประตูเดียว

3.2.1.3 สินค้าหวงห้าม เอกสารที่ต้องใช้ในการอนุญาต ได้แก่

- 1) ใบเสนอ
- 2) ใบแจ้งราคาสินค้า (Invoice)
- 3) เอกสารแสดงรายการบรรจุหีบห่อ (Packing List)

ยื่นต่อกระทรวงที่เกี่ยวข้อง กระทรวงที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอต่อห้องว่าการสำนักงานนายกรัฐมนตรีเพื่อขออนุญาต เมื่อได้รับการอนุญาตแล้ว ผู้นำเข้าต้องนำเอกสารดังกล่าวไปแจ้งต่อหน่วยงานบริการผ่านประตูเดียว

3.2.1.4 สินค้าแขนงการคุ้มครอง เอกสารที่ต้องใช้ในการขออนุญาต ได้แก่

- 1) ใบเสนอ
- 2) ใบแจ้งราคาสินค้า (Invoice)
- 3) เอกสารแสดงรายการบรรจุหีบห่อ (Packing List)

ยื่นต่อแขนงการที่เกี่ยวข้อง (กระทรวง หรือ แผนกการของแขวง หรือ นครหลวง เวียงจันทน์) เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว นำเอกสารดังกล่าวไปแจ้งต่อหน่วยงานบริการผ่านประตูเดียวประจำด่าน เพื่อขอนำเข้าสินค้า

3.2.2 สำหรับสินค้าขาออก

3.2.2.1 สินค้าทั่วไป ยื่นเอกสารต่อหน่วยงานบริการผ่านประตูเดียวประจำด่าน เพื่อตรวจตราและปล่อยสินค้า

3.2.2.2 สินค้าที่กระทรวงอุตสาหกรรมและการค้าคุ้มครอง (เพชรหายาบ และเพชรที่เจียระไนแล้ว) ยื่นเอกสารต่อกระทรวงอุตสาหกรรมและการค้า เพื่อขอใบอนุญาตส่งออก จากนั้นจึงนำเอกสารดังกล่าวไปยื่นต่อหน่วยงานบริการผ่านประตูเดียวประจำด่าน เพื่อตรวจตราและปล่อยสินค้า

3.2.2.3 สินค้าหวงห้าม เอกสารที่ต้องใช้ในการขออนุญาต ได้แก่

- 1) ใบเสนอ
- 2) ใบแจ้งราคาสินค้า (Invoice)
- 3) เอกสารแสดงรายการบรรจุหีบห่อ (Packing List)

ยื่นต่อกระทรวงที่เกี่ยวข้อง กระทรวงที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอต่อห้องว่าการสำนักงานนายกรัฐมนตรีเพื่อขออนุญาต เมื่อได้รับการอนุญาตแล้ว ผู้นำเข้าต้องนำเอกสารดังกล่าวไปแจ้งต่อหน่วยงานบริการผ่านประตูเดียว เพื่อตรวจตราและปล่อยสินค้าออก

3.2.2.4 สินค้าแขนงการคุ้มครอง : เอกสารที่ต้องใช้ในการขออนุญาต ได้แก่

- 1) ใบเสนอ
- 2) ใบแจ้งราคาสินค้า (Invoice)
- 3) เอกสารแสดงรายการบรรจุหีบห่อ (Packing List)

ยื่นต่อแขนงการที่เกี่ยวข้อง (กระทรวง หรือ แผนกการของแขวง หรือ นครหลวง เวียงจันทน์) เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว นำเอกสารดังกล่าวไปแจ้งต่อหน่วยงานบริการผ่านประตูเดียวประจำด่าน เพื่อตรวจตราและปล่อยสินค้าออก การตรวจตราการขนส่งสินค้าตามเส้นทางสายต่างๆ ภายในประเทศนั้น ทาง สปป.ลาว ให้ปฏิบัติตามประกาศของนายกรัฐมนตรี ฉบับเลขที่ 12/นย. ว่าด้วยการยุติการตรวจตราการเก็บค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ นอกกรอบ ในการเคลื่อนย้ายสินค้าตามเส้นทางสายต่างๆ อยู่ภายในประเทศอย่างเข้มงวด

3.3 สิทธิพิเศษทางการค้าที่ สปป.ลาว ได้รับ

สิทธิพิเศษทางการค้า เกิดจากประเทศที่พัฒนาแล้วให้กับประเทศกำลังพัฒนาและด้อยพัฒนาในปัจจุบันนี้สหประชาชาติกำหนดว่า มีประเทศด้อยพัฒนาจำนวน 48 ประเทศ ซึ่ง สปป.ลาว จัดอยู่กลุ่มประเทศด้อยพัฒนา สปป.ลาวได้รับสิทธิพิเศษทางการค้าจากประเทศที่พัฒนาแล้ว และกำลังพัฒนาทั้งหมด 48 ประเทศ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- 1) ระบบสิทธิพิเศษทั่วไปทางการค้า หรือให้แบบฝ่ายเดียว (GSP) จาก 35 ประเทศ
- 2) ระบบสิทธิพิเศษทางการค้าให้แบบเฉพาะ ซึ่งได้รับในกรอบต่างๆ เช่น
 - จีนให้ในกรอบ ASEAN – China 202 รายการ และในกรอบ Early Harvest Program
 - ในกรอบความร่วมมือ 2 ฝ่าย สปป.ลาว-เวียดนาม สปป.ลาว-จีน และสัญญา

กรุงเทพฯ ศรีลังกา 2 รายการ อินเดีย 4 รายการ และสาธารณรัฐเกาหลี 9 รายการ

นักธุรกิจที่สนใจจะส่งออกสินค้าจาก สปป.ลาว สามารถสอบถามข้อมูลรายการสินค้าได้ที่สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ เวียงจันทน์ ประจำ สปป.ลาว หรือที่กระทรวงอุตสาหกรรมและการค้า สปป.ลาว

แหล่งข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิพิเศษทางการค้า

1. www.boi.go.th/thai/clmv/2008_Lao/Intertrade_10_print.htm.
2. UNCTAD/TTCD/T/SB/Misc.25/Rev.
3. Europe.eu.int/comm./taxation_customs/database/database.html
4. <http://export-help.cec.eu.int>

ข้อมูล : สำนักอาเซียน กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์

http://www.dtn.go.th/index.php?option=com_sectionex&view=category&id=34&Itemid=796&lang=th

2. กฎระเบียบการลงทุน/นโยบายส่งเสริมการลงทุน (สปป.ลาว)

สปป.ลาว มีหน่วยงานที่รับผิดชอบต่อการลงทุนดำเนินการธุรกิจตามที่ระบุไว้ในกฎหมายการลงทุนดังนี้

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Committee for Promotion and Management of Investment: CPMI) ทั้งในส่วนกลาง และภูมิภาค หรือแขวง ทำหน้าที่ดูแลนักลงทุนต่างประเทศ อนุญาตการลงทุน พิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ พิจารณาเงินกู้และเงินช่วยเหลือต่างประเทศ และอนุมัติโครงการด้วย นอกจากนี้แล้วรัฐบาล สปป.ลาว อนุญาตให้เจ้าแขวงทุกแขวงมีอำนาจอนุมัติโครงการลงทุนที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และอนุญาตให้เจ้าแขวงใหญ่ 4 แขวง ได้แก่ นครหลวงเวียงจันทน์ หลวงพระบาง จำปาสัก และสะหวันนะเขต สามารถอนุมัติโครงการลงทุนที่มีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพื่อให้แขวงสามารถสร้างบรรยากาศให้เอื้ออำนวยต่อการลงทุนได้อิสระมากขึ้น

กรมส่งเสริมการลงทุน (Investment Promotion Department: IPD) ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการ และปฏิบัติงานในรูปแบบครบวงจร (One Stop Service Unit : OSU) ส่วนภูมิภาคหรือแขวงมีเจ้าแขวง (The Provincial Governor) หรือเจ้าแขวงนครหลวงเวียงจันทน์เป็นประธาน และมีแผนกแผนการและการลงทุนแขวง ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการในรูปแบบครบวงจร มีสำนักงานที่ตั้งอยู่ในทุกแขวงของประเทศ อย่างไรก็ตามรูปแบบการลงทุนใน สปป.ลาว จะมีการแบ่งการลงทุนเป็น 2 ประเภท หลักคือ เขตส่งเสริมการลงทุน และ เขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งจะมีสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีต่อผู้ลงทุนแตกต่างกันออกไป

ประเภทการลงทุนที่มีศักยภาพและควรส่งเสริมให้มีการลงทุน

- 1) ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน หรือโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่
- 2) ธุรกิจด้านการโรงแรม การท่องเที่ยว และสปา
- 3) ธุรกิจประกอบรถบรรทุก เพื่อขนส่งสินค้าทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ
- 4) การเพาะปลูกสินค้าเกษตรกรรมเพื่อเป็นวัตถุดิบผลิตอาหารสัตว์ เช่น ข้าวโพด ถั่วเหลือง ข้าว และที่ไม่ใช่อาหารสัตว์ เช่น ยางพารา ปาล์มน้ำมัน และละหุ่ง
- 5) อุตสาหกรรมแปรรูปสินค้าเกษตรเพื่อการส่งออก เช่น ผักและผลไม้ดอง หรือบรรจุกระป๋อง
- 6) สินค้าหัตถกรรมที่ผลิตจากไม้ ไม้ไผ่และหวาย เพื่อการส่งออก
- 7) อุตสาหกรรมอื่นๆ ที่สปป.ลาวได้รับสิทธิพิเศษทางศุลกากร (GSP) จากประเทศที่พัฒนาแล้ว เช่น เสื้อผ้าสำเร็จรูป รองเท้า อัญมณี และเครื่องประดับ

เขตส่งเสริมการลงทุน

ระดับการส่งเสริม โดยพิจารณาจากการเป็นกิจการที่รัฐบาลให้ความสำคัญ เกี่ยวกับการแก้ไขความทุกข์ยาก และการยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชน การสร้างโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ การสร้างงานและอื่นๆ มี 3 ระดับ คือ

- ระดับที่ 1 : กิจการที่ได้รับการส่งเสริมสูงสุด
- ระดับที่ 2 : กิจการที่ได้รับการส่งเสริมปานกลาง
- ระดับที่ 3 : กิจการที่ได้รับการส่งเสริมต่ำ

สปป.ลาว พิจารณาเขตส่งเสริมการลงทุนภายใต้พื้นฐานของสภาพของลักษณะทางภูมิศาสตร์และเศรษฐกิจสังคม ซึ่งมี 3 เขต โดยแต่ละเขตจะมีผลต่อการจัดเก็บภาษีรายได้แตกต่างกันดังนี้

เขต 1 : เป็นเขตที่มีโครงสร้างพื้นฐานเศรษฐกิจ - สังคม ที่ยังไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนและภูมิภาคส่วนใหญ่ยังเป็นเขตภูคอย ห่างไกลทุรกันดาร เขตดังกล่าวจะได้รับการส่งเสริมการลงทุนในระดับสูงสุด (ระดับ 1) ซึ่งมีประมาณ 52 อำเภอ

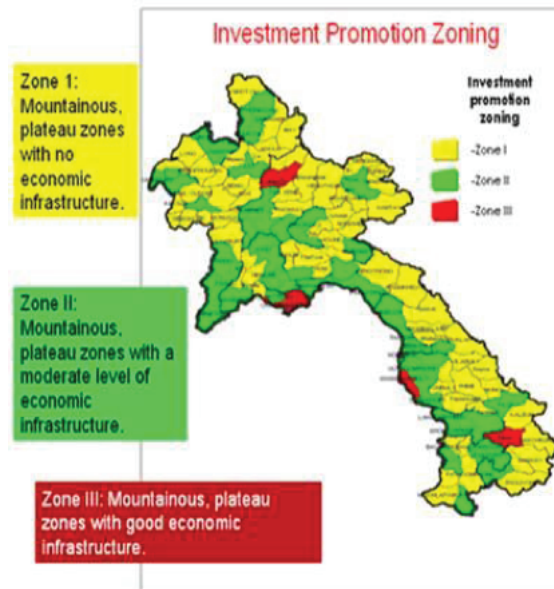
เขต 2 : เป็นเขตที่มีโครงสร้างพื้นฐานเศรษฐกิจ - สังคม ที่สามารถอำนวยความสะดวกแก่การลงทุนและภูมิภาคไม่ทุรกันดารเท่ากับเขตที่ 1 เขตดังกล่าวจะได้รับการส่งเสริมการลงทุนในระดับปานกลาง (ระดับ 2) ซึ่งมีประมาณ 26 อำเภอ

เขต 3 : เป็นเขตที่มีโครงสร้างพื้นฐานเศรษฐกิจ - สังคม ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมแก่การลงทุน เขตดังกล่าวจะได้รับการส่งเสริมการลงทุนในระดับต่ำ (ระดับ 3)

ตารางแสดงชื่อเมืองและแขวง ในเขตส่งเสริมการลงทุน ของสปป.ลาว

แขวง	เขตที่ 1	เขตที่ 2	เขตที่ 3
พงสาลี	พงสาลี หัวพัน ขวใหม่	พงสาลี บุนใต้	
หลวงน้ำทา	ลอง เวียงภูคา นาหม้อ	สิง น้ำทา	
อุดมไซ	เมืองแบ่ง ลา งา		
หัวพัน	เวียงทอง เวียงคำ สิบเบา หัวเมือง ซำใต้ แอด	ซำเหนือ	
บ่อแก้ว	นาอุดม ปากทา	ตันผึ่ง	
หลวงพระบาง	เวียงคำ ปากแบ่ง โพนไซ	จอมเพ็ด พุกุด	หลวงพระบาง
ไซยะบุรี	เวียงฮ้อม หงสา ไซยะบุรี	เพียง ปากสวาย ท่งมีไซ	
เชียงขวาง	คำ หนองแรด แปลก คูณ	หมอกใหม่	
เวียงจันทร์	แม็ด หินเห็บ ห่ม	สารคาม ทาสี	
นครหลวงเวียงจันทร์		เมืองนาทรายทอง	จันทะบุลี
บอลิคำไซ	เวียงทอง คำแสด	ท่าพระบาด ปากกะดิง	
คำม่วน	นากลาง ยมมะลาด มหาไซ มั่ง ละพา	หินปูน ท่าแขก เซบั้งไฟ	
สะหวันนะเขต	วีละบุรี เซโปน พัน ท่าปาง ทอง ชนบูลี มอง	อุดมพอน สองคอน	
สาละวัน	ดຸ່ມລານ	นครเพ็ง ดงเซโดน ตะไ้	
เซกอง	กะลน คั่วจิง		
จำปาสัก	บาเจียง เจริญสุข ปทุมพอน มุนละ ปะโมก	ปากซอง	ปากเซ
อัตตะปือ	เชียนไซ พูงวง		

แผนภาพแสดงการแบ่งพื้นที่การลงทุน



● สิทธิประโยชน์ด้านการลงทุน

ทุกๆ การลงทุนของวิสาหกิจลงทุนต่างประเทศจะได้รับการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

1. กำไรที่นำไปขยายกิจการที่ได้รับอนุญาต จะได้รับการยกเว้นอากรกำไรในปีการบัญชี
2. ส่งผลกำไร ทุน และรายรับอื่นๆ (ภายหลังที่ได้ปฏิบัติพันธะทางด้านภาษีอากร และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามระเบียบกฎหมายแล้ว) กลับประเทศของตน หรือประเทศที่สาม โดยผ่านธนาคารที่ตั้งอยู่ใน สปป.ลาว
3. ได้รับการยกเว้นภาษีนำเข้า และอากรที่เก็บจากการนำเข้าอุปกรณ์ เครื่องอะไหล่ พาหนะ การผลิตโดยตรง วัตถุดิบที่ไม่มีอยู่ภายในประเทศ หรือมีแต่ไม่เพียงพอ ผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปที่นำเข้ามาเพื่อแปรรูปหรือประกอบเป็นผลิตภัณฑ์เพื่อส่งออก

นอกจากนี้ กระทรวงแผนการและลงทุน ประกาศใช้กฎหมายส่งเสริมและบริหารการลงทุนจากต่างประเทศใน สปป.ลาว ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2547 กิจการลงทุนใน 7 รายการ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จะได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษี ดังนี้

- 1) ยกเว้นภาษีนำเข้ายานพาหนะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิต รวมทั้งวัตถุดิบ
- 2) ยกเว้นภาษีส่งออกสำหรับสินค้าส่งออก หรือสินค้าส่งออกต่อ (Re-export)
- 3) ลดอัตราภาษีกำไรให้กับธุรกิจที่ตั้งอยู่ห่างไกล โดยพิจารณาตามเขตพื้นที่การลงทุน

ตารางสิทธิประโยชน์ทางภาษีในแต่ละเขตส่งเสริมการลงทุนใน สปป.ลาว

ลำดับของกิจการ	เขตที่ 1 พื้นที่ท่าอากาศยาน โครงสร้างพื้นฐานไม่สะดวก	เขตที่ 2 พื้นที่ที่มีสาธารณูปโภค พื้นฐานทางเศรษฐกิจบางส่วน	เขตที่ 3 เขตเมืองใหญ่ มีสาธารณูปโภคพื้นฐานพร้อม
กิจการที่ได้รับการส่งเสริม การลงทุนระดับ 1	ยกเว้นภาษีกำไร 10 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 6 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 4 ปี
กิจการที่ได้รับการส่งเสริม การลงทุนระดับ 2	ยกเว้นภาษีกำไร 6 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 4 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 2 ปี
กิจการที่ได้รับการส่งเสริม การลงทุนระดับ 3	ยกเว้นภาษีกำไร 4 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 2 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 1 ปี
นโยบายส่งเสริม การลงทุนเฉพาะ			
การสร้างโรงพยาบาล โรงเรียนอนุบาล โรงเรียนวิชาชีพ วิทยาลัย มหาวิทยาลัย	ยกเว้นค่าเช่าหรือ ค่าสัมปทาน 15 ปี และ ได้รับการยกเว้นภาษี กำไรเพิ่มอีก 5 ปี	ยกเว้นค่าเช่าหรือ ค่าสัมปทาน 10 ปี และ ได้รับการยกเว้นภาษี กำไรเพิ่มอีก 5 ปี	ยกเว้นค่าเช่าหรือ ค่าสัมปทาน 3 ปี และ ได้รับการยกเว้นภาษี กำไรเพิ่มอีก 5 ปี

เขต 1	
ปีที่	อัตราอากรกำไร
0-7 ปี	0% (ยกเว้นอากรกำไร)
ปีที่ 8 เป็นต้นไป	10 %
เขต 1	
0-5 ปี	0% (ยกเว้นอากรกำไร)
6-8 ปี	7.5%
ปีที่ 8 เป็นต้นไป	15%
เขต 1	
0-2 ปี	0% (ยกเว้นอากรกำไร)
3-4 ปี	10%
ปีที่ 8 เป็นต้นไป	20%

● สิทธิการเช่าที่ดิน

1. ระยะเวลาที่อนุญาตให้เช่าเท่ากับระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ลงทุนแต่ไม่เกิน 75 ปี แต่อย่างไรก็ดี ผู้ลงทุนสามารถขอเช่าที่ดินต่อได้
2. หากระยะเวลาการเช่ามากกว่า 30 ปีขึ้นไปจะได้รับการยกเว้นค่าเช่าเป็นระยะเวลา 12 ปี
3. การโอนสิทธิการใช้ที่ดินให้บุคคลอื่นจะทำได้ก็ต่อเมื่อผู้เช่ารายแรกจ่ายค่าเช่าที่ดินครบแล้ว

ข้อมูล : กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ เข้าถึงได้จาก http://aec.ditp.go.th/index.php?option=com_content&view=category&id=213&Itemid=98



ลูกรัก
ถึงร้ายกาจอาจหาญปานใด
บุญเหลือ
รักตัวผู้ดูลูกเฝ้ากกลีลา

จงดูเยี่ยงพยับใคร่ใหญ่
ก็มีได้ทำร้ายแก่ลูกเมีย
จงดูเยี่ยงแม่เลื้อยอย่าอ่อนแอ
มีศัตรูสู้เสียชีวิตแทน

“เงาะป่า”

พระราชนิพนธ์ในพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว

จดหมายเดินทางข้ามโลกได้อย่างไร*



บริการไปรษณีย์ในที่ต่างๆ ทั่วโลกนั้นประกอบกันเป็นเครือข่ายซับซ้อนนำพิศวงราวเส้นประสาทในสมองที่มีขนาดยักษ์ใหญ่เท่าดาวเคราะห์ ช่างน่าอัศจรรย์ว่าประชากรทั่วโลก 4,000 ล้านคนสามารถติดต่อถึงกันได้ทางไปรษณีย์ในเวลาไม่กี่วัน

ที่ทำการไปรษณีย์ 654,000 แห่งทั่วโลกมีจดหมายและพัสดุภัณฑ์ที่ต้องจัดการรวมกันแล้วเป็นจำนวนมหาศาล เฉพาะที่ส่งผ่านระบบไปรษณีย์ระหว่างประเทศก็มีเกือบ 1,000 ล้านชิ้น/วัน

การนำส่งจดหมายถึงยังที่หมายนั้นเป็นงานที่สิ้นเปลืองทั้งเวลาและแรงงาน แต่ก็เป็งานที่ท้าทายสำหรับพนักงานไปรษณีย์นับล้านคนใน 169 ประเทศ ที่เป็นสมาชิกสหพันธ์ไปรษณีย์สากล

● จากแคนาดาถึงฝรั่งเศส

จากทุกสิ่งที่ส่งมาทางไปรษณีย์ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของกิจการอันใหญ่โตนี้ สมมติว่า ปีแอร์ นักรถจักรยานยนต์ชาวฝรั่งเศสถูกส่งไปทำงานที่เมืองฟิซริเวอร์ในมณฑลอัลเบอร์ตาประเทศแคนาดา เขาเขียนจดหมายถึงคุณยายที่บ้านใกล้ๆ เมืองนีซทางตอนใต้ของประเทศฝรั่งเศส จากฟิซริเวอร์ เมืองซึ่งอุดมด้วยน้ำมันและแก๊สธรรมชาติ ตั้งอยู่ทางเหนือสุดของที่ราบกลางหุบเขา และมีประชาชนเพียง 6,300 คนแห่งนี้ ปีแอร์ส่งจดหมายไปหาคุณยายในเช้าวันจันทร์ แจ้งข่าวว่าได้เดินทางมาถึงแล้วโดยปลอดภัย



หลังช่วงเก็บจดหมายจากตู้ไปรษณีย์เที่ยวบ่ายวันนั้นเอง จดหมายของปีแอร์ก็ไปสมทบกับจดหมายอีก 2,000 – 3,000 ฉบับ ในที่ทำการไปรษณีย์ท้องถิ่น พนักงานไปรษณีย์จะคัดแยกออกเป็นจดหมายท้องถิ่นนั้น จดหมายที่ส่งถึงที่อื่นๆ ในแคนาดาและจดหมายที่ส่งไปต่างประเทศอีก 2 กอง กองหนึ่งจะส่งข้ามมหาสมุทรแปซิฟิกไปทางตะวันตก และอีกกองหนึ่งส่งไปทางตะวันออกของประเทศซึ่งรวมถึงยุโรปด้วย ภายในค่ำวันนั้น กองจดหมายทั้งหมดยกเว้นที่ส่งถึงผู้รับในเมืองฟิซริเวอร์ ก็จะถูกขนขึ้นรถบรรทุกออกไปยังเมืองกรองด์ แพรวี ซึ่งอยู่ห่างออกไป 160 กม. ทางตะวันออกเฉียงใต้



ที่เมืองนี้จดหมายต่างประเทศทั้งสองกองจะถูกนำไปรวมกับกองอื่นๆ จากเมืองในละแวกนั้น เข้ารุ่งขึ้นซึ่งเป็นวันอังคาร รถบรรทุกอีกคันหนึ่งก็จะขนจดหมายต่อไปทางตะวันออกเฉียงใต้ 480 กม. สู่นคร เอ็ดมันตัน เมืองหลวงของสกอตแลนด์ แล้วกองจดหมายจากพีชรีเวอร์ก็โตขึ้นอีก เมื่อรวมอยู่กับกองจดหมาย ต่างประเทศ ณ ที่ทำการไปรษณีย์เอ็ดมันตัน ก่อนขนไปยังสนามบินท้ายสุด

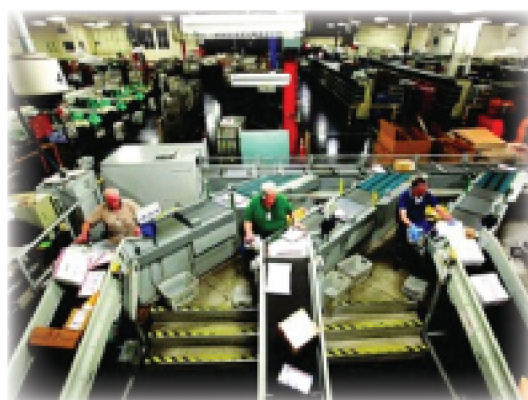


จากจุดนี้ จดหมายทั้งสองกองจะแยกไป คนละทางถึงไปรษณีย์ของกองที่ส่งข้ามแปซิฟิก จะขนทางเครื่องบินไปเมืองแวนคูเวอร์ทางตะวันตก อีกกองจะไปทางตะวันออก และถึงเมืองโทรอนโต ในสายวันอังคารที่เมืองโทรอนโตทั้งวันพุธและ พฤหัสบดีจดหมายจะแยกไปตามประเทศ และตาม เขตของประเทศนั้นในบางกรณี ในที่สุดจดหมายของ ปีแอร์ก็ไปรวมอยู่ในตังจดหมายหนักถึง 330 กก. ที่จะส่งไปฝรั่งเศส

ค่ำวันพฤหัสบดีเครื่องบินระหว่างประเทศนำจดหมายจากโทรอนโตไปถึงสนามบินเดอโกลใน ปารีสในเช้าตรู่วันศุกร์ จดหมายของปีแอร์เดินทางมาเป็นวันที่ 5 แล้ว

จากนั้น เขาก็ขนจดหมายเหล่านี้จาก สนามบินไปรวมกับไปรษณีย์ภัณฑ์ที่ปารีสอีก 50 ล้าน ชิ้นทั้งหมดนี้จะผ่านระบบจัดการซึ่งเป็นเครื่องกลไก เครื่องอ่านรหัสไปรษณีย์บ้านคุณยายของปีแอร์แล้ว ประทับรหัสแท่ง (bar code) ระบุให้จ่ายไปที่จุดใด เครื่องมือนี้จัดการกับจดหมายได้ 40000 ฉบับ/ชม.

จากนั้น เขาก็ใช้อุปกรณ์แยกจดหมาย ออกไปตามแต่ละมณฑลของฝรั่งเศส ใช้ระบบ สายพานขนลงถึงไปรษณีย์ และนำไปยังรถบรรทุก และรถไฟ รวมทั้งเครื่องบินซึ่งขนจดหมายวันละ 3000 ตัน แยกกันไปทั่วประเทศ จดหมายไปเมืองมาร์เซย์และนีซนั้นขนไปทางเครื่องบินแอร์บัส จดหมายของ ปีแอร์ก็อยู่ในเที่ยวบินที่ออกเดินทางบ่ายวันศุกร์นั้น



ที่เมืองนี้ซในคืนนั่นเอง เขาจะคัดแยกจดหมายที่มาถึงแบ่งไปตามเขตต่างๆ ในเช้าวันรุ่งขึ้น รถตู้ก็ขนจดหมายไปยังที่ทำการไปรษณีย์แต่ละเขต เมื่อถึงที่ทำการไปรษณีย์แต่ละเขต

เมื่อถึงที่ทำการไปรษณีย์เขต จดหมายของปีแอร์จะถูกจัดลงสายส่งสายหนึ่งในจำนวน 70,000 สายทั่วประเทศ คุณยายได้รับจดหมายของปีแอร์ในเช้าวันที่ 6 นับตั้งแต่เดินทางจากฟิชีเวอร์



ทั้งหมดนี้คือภาพในอุดมคติของงานไปรษณีย์ แต่ในทางปฏิบัติย่อมมีอุปสรรคเกิดขึ้นได้ เช่น ตรงกับวันสุดสัปดาห์หรือวันหยุด มีห่อพัสดุขนาดใหญ่เกินกำหนดเป็นจำนวนมาก อ่านเจ้าหน้าที่ของไม่ออก เกิดการหยุดงานประท้วง อุปกรณ์ขัดข้อง หรือมีจดหมายเข้ามามหาศาลในช่วงคริสต์มาส แม้จะมีอุปสรรคมาทำให้การนำส่งจดหมายล่าช้าได้ แต่จดหมายแต่ละฉบับที่มาถึงผู้รับ ก็สื่อถึงคุณค่าความคิดสร้างสรรค์และความร่วมมือกันของชาวโลก

สิ่งมหัศจรรย์ของโลก...ในประเทศไทย**

● ประเทศไทย

เจดีย์ที่ใหญ่ที่สุดในโลก....พระปฐมเจดีย์ จ.นครปฐม ประเทศไทย
และเป็นเจดีย์ที่สูงที่สุดในโลก....พระปฐมเจดีย์ ประเทศไทย สูง ๑๑๕ เมตร



เป็นปูชนียสถานอันสำคัญของประเทศไทยอยู่ภายในวัดพระปฐมเจดีย์ราชวรมหาวิหารมีประวัติ ความเป็นมายาวนานในแผ่นดินสุวรรณภูมิ เป็นที่ประดิษฐานพระบรมสารีริกธาตุขององค์พระสัมมาสัมพุทธเจ้า องค์พระปฐมเจดีย์ เป็นพระเจดีย์ใหญ่รูประฆังคว่ำ ปากผายมหึมา โครงสร้างเป็นไม้ซุง รัดด้วยโซ่เส้นมหึมาก่ออิฐ ถือปูน ประดับด้วยกระเบื้องปูทับ ประกอบด้วยวิหาร ๔ ทิศ กำแพงแก้ว ๒ ชั้น เป็นที่ประดิษฐานพระบรมสารีริกธาตุ ของพระพุทธเจ้า เป็นที่เคารพสักการบูชาของบรรดาพุทธศาสนิกชนทั่วโลก ทางวัดกำหนดให้มีงานเทศกาลนมัสการองค์พระปฐมเจดีย์ ในวันขึ้น ๑๒ ค่ำ เดือน ๑๒ ถึง วันแรม ๕ ค่ำ เดือน ๑๒ รวม ๙ วัน ๙ คืน เป็นประจำทุกปี

พระพุทธรูปที่มีค่ามากที่สุด.....หล่อด้วยทองคำแท้

สูง ๓.๐๔ เมตรหนักถึง ๕.๕ ตัน ประดิษฐานอยู่ที่วัดไตรมิตร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

“พระพุทธรมหาสุวรรณปฏิมากร” หรือเป็นที่รู้จักกันดีในนาม “หลวงพ่ทองคำวัดไตรมิตรวิทยาราม” เป็นพระพุทธรูปทองคำบริสุทธิ์ เรียกว่า ทองเนื้อเจ็ด น้ำสองขา (มาตราทองคำของไทยโบราณตั้งไว้ ตั้งแต่ทองเนื้อสี่ คือทองหนัก ๑ บาท จะมีค่า ๔ บาท ทองเนื้อเจ็ด คือทองหนัก ๑ บาท จะมีค่า ๗ บาท ซึ่งเป็นทองที่มีค่าของเนื้อทองรองจากทองนพคุณหรือทองเนื้อเก้า) องค์พระพุทธรูปมีน้ำหนักกว่า ๕ ตัน คิดเป็นน้ำหนักทองคำ ๒๕,๐๐๐ ปอนด์ หรือคิดเป็นมูลค่าเฉพาะเนื้อทองคำในขณะนั้น (พ.ศ. ๒๕๔๘) ๑๔ ล้านบาทสหรัฐ หรือประมาณ ๒๕๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านบาท) อันเป็นราคาทองคำที่ถูกประเมินในครั้งแรก



ต่อมาได้รับการบันทึกไว้ใน The Guinness Book of World Record ๑๙๙๑ ว่าเป็น “พระพุทธรูปทองคำขนาดใหญ่ที่สุดในโลก” ด้วยขนาดหน้าตักกว้างถึง ๖ ศอก ๕ นิ้ว หรือมากกว่า ๒.๕๐ เมตร ความสูงจากพระเศียรถึงฐานทับเกษตร (ฐานที่รองรับพระพุทธรูป) ๗ ศอก ๑ คืบ ๙ นิ้ว หรือประมาณ ๓.๐๔ เมตร ๑๐ ฟุต มีน้ำหนักประมาณ ๕.๕ ตัน หรือ ๕,๕๐๐ กิโลกรัม มีมูลค่าเฉพาะเนื้อทองคำสูงถึง ๒๑.๑ ล้านบาท

● อาคารที่สร้างด้วยไม้สักทั้งหลังที่ใหญ่ที่สุด....พระที่นั่งวิมานเมฆ กรุงเทพฯ ประเทศไทย



พระที่นั่งวิมานเมฆเป็นพระที่นั่งที่สร้างด้วยไม้สักทองที่ใหญ่ที่สุดในโลก และเป็นพระที่นั่งถาวรองค์แรกในพระราชวังดุสิต พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวโปรดเกล้าฯ ให้สร้างขึ้นในพระราชวังดุสิต (ซึ่งในรัชสมัยของพระองค์เรียกว่า พระราชวังสวันดุสิต) ใน พ.ศ. ๒๔๔๔ โดยโปรดเกล้าฯ ให้รื้อพระที่นั่งมณฑาตุรตันโรจน์ ที่โปรดเกล้าฯ ให้สร้างขึ้นที่เกาะสีชังเมื่อ พ.ศ. ๒๔๓๕ พระที่นั่งวิมานเมฆสร้างด้วยไม้สักทองทั้งหลัง

มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่งดงามประณีตและได้รับอิทธิพลการก่อสร้างแบบตะวันตก การก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๔ และได้เสด็จมาประทับที่พระที่นั่งวิมานเมฆ จนกระทั่งพระที่นั่งอัมพรสถาน ซึ่งโปรดเกล้าฯ ให้สร้างขึ้นใน พ.ศ. ๒๔๔๕ สร้างเสร็จเรียบร้อยใน พ.ศ. ๒๔๔๙ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงได้เสด็จแปรพระราชฐานมาประทับที่พระที่นั่งอัมพรสถานเป็นการถาวร จนกระทั่งเสด็จสวรรคตเมื่อวันที่ ๒๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๔๕๓ และพระที่นั่งวิมานเมฆยังคงเป็นสถานที่ประทับของเจ้านายจนกระทั่งสิ้นรัชกาล เจ้านายฝ่ายในและข้าราชการบริพารจึงได้กลับมาประทับที่พระบรมมหาราชวัง

● ประเทศเมียนมา

เจดีย์ที่เก่าแก่ที่สุด....เจดีย์ชเวดากอง เมืองย่างกุ้ง



ที่ตั้งตระหง่านส่องแสงเหลืองอร่าม ณ กรุงย่างกุ้ง เป็นมหาเจดีย์ที่บรรจุพระเกศาธาตุ รวม ๘ เส้น ของพระพุทธเจ้า มีประวัติตำนานเก่าแก่กว่า ๒,๐๐๐ ปี หนังสือ Guinness Book of Records ได้จัดให้พระเจดีย์ชเวดากองเป็นเจดีย์ที่สูงที่สุดและเก่าแก่ที่สุดในโลก นอกเหนือจากความสวยงาม และความอลังการแห่งความศรัทธาของชาวพุทธแล้วนั้น ร่ายรอบของพระมหาธาตุเจดีย์ชเวดากอง ยังประกอบไปด้วยสิ่งศักดิ์สิทธิ์ต่างๆ ที่ควรแก่การไปนมัสการขอพร อาทิ ลานอธิษฐานซึ่งเชื่อกันว่าศักดิ์สิทธิ์มาก และเท่าที่ทราบก็เคยมีคนใหญ่คนโตของไทยไปตั้งจิตอธิษฐานจนประสบความสำเร็จมาแล้วหลายท่าน

● ประเทศมาเลเซีย

ตึกแฝดที่สูงที่สุดในโลก....เปโตรนาส (petronas twin tower)



ตึกสูง ๔๕๑.๙ เมตรจากระดับเหนือถนน เป็นที่รู้จักกันดีว่าเป็นตึกแฝดที่สูงที่สุดในโลก และเป็นตึกระฟ้าที่สูงเป็นอันดับ ๕ ของโลก อีกทั้งยังมี Skybridge ที่สูงที่สุดในโลกเป็นสะพานเชื่อมสองตึกเข้าด้วยกัน เป็นจุดในการชมวิวทิวทัศน์ที่ยอดเยี่ยม ตึกสูง ๘๘ ชั้น โครงสร้างภายนอกอาคารประกอบด้วยกระจกและเหล็ก และการตกแต่งภายใน ที่ได้รับแรงบันดาลใจจากการให้มาเลเซียมุ่งไปสู่อนาคต แต่ยังคงไว้ซึ่งอัตลักษณ์ของชาติ

● ประเทศอินโดนีเซีย

พุทธศาสนสถานที่ใหญ่ที่สุด....บุโรพุทโธ สูง ๓๑.๕ เมตร บนพื้นที่ ๑๒๓ ตารางเมตร

‘บุโรพุทโธ’ หรือ ‘โบโรบูดูร์’ (borobudur)

พุทธสถานอันงามสง่า หนึ่งในสิ่งมหัศจรรย์ของโลก ตั้งอยู่ใจกลางเกาะชวา อยู่ห่างจากเมืองยอกยาคาร์ตา (Yogyakarta) หรือยอกยา ของอินโดนีเซีย ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือประมาณ ๔๐ กิโลเมตร สร้างขึ้นราวพุทธศตวรรษที่ ๑๔ ในสมัยของ กษัตริย์ราชวงศ์ ไศเลนทร์ แห่งอาณาจักรศรีวิชัย ซึ่งสมัยนั้นหมู่เกาะต่างๆ ของอินโดนีเซียมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับอินเดีย ทั้งด้านการค้าและวัฒนธรรม ทำให้ได้รับอิทธิพลทางด้านความเชื่อของฮินดูและพุทธเป็นอย่างมาก แต่กษัตริย์ของศรีวิชัยซึ่งเป็นชาวฮินดู เกิดความเลื่อมใสในพระพุทธศาสนา และชนชาวศรีวิชัยส่วนใหญ่นับถือพุทธศาสนาเถรวาทนิกายมหายาน ทำให้เกาะชวาเป็นศูนย์กลางพุทธศาสนาอันยิ่งใหญ่ของอาณาจักรศรีวิชัยนี้



แหล่งรูปภาพ http://www.biz.co.th/index.php?lay=cat_show_pro_detail&pid=๒๑๐๔๔๓

● ประเทศกัมพูชา

สิ่งก่อสร้างที่ใหญ่ที่สุดของศาสนาฮินดู....นครวัด บนพื้นที่ ๔๐๒ เอเคอร์



แหล่งรูปภาพ <http://www.panoramio.com/photo/๒๑๒๑๖๐๓๔>

ดินแดนกัมพูชาหรืออาณาจักรขอมโบราณนั้น ได้รับอิทธิพลทางศาสนาและวัฒนธรรมจากอินเดียเต็มตัวโดยเฉพาะความเชื่อตามคติในศาสนาพราหมณ์หรือฮินดู ซึ่งเข้ามามีอิทธิพลก่อนพุทธศาสนาเนิ่นนานนักศาสนานี้ยกย่องกษัตริย์เสมอองค์เทพเจ้าเรียกว่า“ลัทธิเทวราชา” นั้นหมายถึงว่า กษัตริย์คือตัวแทนของเทพเจ้าบนโลกมนุษย์ และวิธีการยกย่องก็กระทำโดยการสร้างเทวสถานหรือเทวาลัยถวายให้ พระราชภารกิจของกษัตริย์

ขอมทุกพระองค์ ที่จะต้องสร้างปราสาทหินเป็นเทวสถานแต่บรรพบุรุษหรือถวายแต่พระองค์เอง ฉะนั้นคำว่า“ปราสาท” ในที่นี้จึงมิได้หมายถึงปราสาทราชวังอันเป็นที่ประทับของพระมหากษัตริย์ แต่ปราสาทคือศาสนสถานอันถือเป็นประทับของเทพเจ้าบนโลกมนุษย์ รูปแบบทางสถาปัตยกรรมก็จะต้องเป็นแบบ “ศาสนสถานบนฐานที่เป็นขั้น” และชุดสระหรือคูน้ำที่เขมรเรียกว่า “บาราย” ล้อมรอบมีลวดลายสลักหินเป็นรูปพญานาคซึ่งเป็นสัญลักษณ์น้ำและความอุดมสมบูรณ์ เปรียบเทียบได้กับเขาพระสุเมรุที่ล้อมรอบด้วยมหาสมุทร อันเป็นสัญลักษณ์ของระบบสุริยจักรวาลตามคติฮินดูนั่นหมายความว่า ปราสาทหินที่กษัตริย์ขอมสร้างขึ้นก็คือศูนย์กลางของโลกและจักรวาลอันยิ่งใหญ่ตนเอง

ชาวขอมโบราณเชื่อว่า ทิศตะวันออกเป็นทิศของการเกิด ความรุ่งเรือง มงคล ส่วนทิศตะวันตกเป็นทิศแห่งความตายนครวัดหันหน้าไปทางทิศตะวันตกด้วยเพื่อจุดมุ่งหมายเพื่อจะใช้เป็นที่ฝังพระศพของพระเจ้าชัยวรมันที่๒ และสร้างในสมัยที่พระองค์ยังทรงพระชนม์อยู่ นครวัดจึงเป็นเทวาลัยคือที่บูชาและประดิษฐานเทวรูปและเป็นที่บรรจศพ-อัฐิ รวมความแล้วต้องจัดให้มหาปราสาทนครวัดเป็นมฤตคเทวาลัยคือเป็นที่บูชาและประดิษฐานเทวรูปและเป็นสุสานไปในตัว

นครวัดไม่ใช่เป็นเพียงสิ่งทีก่อสร้างที่มีขนาดใหญ่ที่สุดและสูงส่งเลิศเลอในบรรดาปราสาทขอมทั้งหมดเท่านั้น มันยังเป็นเมืองในตัวของมันเองด้วยนั่นคือมีฐานะเป็นทั้งเมืองหลวงและศาสนสถานประจำรัชกาลของพระเจ้าสุริยวรมันที่ ๒ ที่สร้างอุทิศถวายแก่พระวิษณุ

ข้อมูล <http://www.beehappytravel.net/index.php?lay=show&ac=article&Id=๕๓๙๑๔๐๔๓๒&Ntype=๑>

● สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

น้ำตกคอนพะเพ็ง Khon Phapheng เป็นน้ำตกที่กว้างที่สุด มีความสูงเพียง ๒๑ เมตร แต่กว้าง ๑๐.๘ กิโลเมตร เกิดจากแม่น้ำโขง



อยู่ห่างจากบ้านนากะสังลงมาราว ๑๐ กิโลเมตร และห่างจากบ้านท่าม่วงลงมาราว ๘ กิโลเมตร **คอนพะเพ็ง** เป็นน้ำตกที่ขนาดใหญ่ที่สุดในเขตแม่น้ำโขงตอนล่าง ตั้งอยู่บนแก่งหินขนาดใหญ่ ขวางกั้นเส้นทางการไหลของแม่น้ำโขงทั้งสาย มีลักษณะต่างระดับกันสูงประมาณ ๑๐ เมตร ซึ่งแม้จะมีชั้นของหินไม่สูงมากนัก แต่กระแสน้ำที่ไหลลงมามีความรุนแรงมาก ด้วยแม่น้ำโขงทั้งสายไหลลงมาจากนั้นจะแยกออกเป็นหลายสาย สาเหตุเพราะแรงดันของน้ำจำนวนมากที่ไหลบ่าจากภูมิลำเนาของน้ำ

ราวกับจะถล่มทลายแก่งหินอย่างดุเดือดและเกรี้ยวกราด สร้างความตื่นตาที่น่าประทับใจให้กับนักท่องเที่ยว สัมกับคำร่ำลือและยกย่องให้เป็น ไนแองการ่า แห่งเอเชีย ความยิ่งใหญ่ของสายน้ำที่กระโจนปิดตัวปะทะแก่งหินน้อยใหญ่ กระจายเป็นละอองไอน้ำแทรกตัวอยู่ตามแก่งหิน

ข้อมูล : ที่สุดของโลก เข้าถึงได้จาก http://www.wonder๓th.com/wonder_top/know๓.htm

อ้างอิง : วารสารเที่ยวรอบโลก ปีที่ ๑๙ ฉบับที่ ๒๐๐ เมษายน ๒๕๔๒

รพีพรรณ ลวัญยจรโยธิน. ความรู้รอบตัว. กรุงเทพฯ: รุ่งเรืองสาส์นการพิมพ์, มปป.

<http://www.dailynews.co.th/>



มองแต่ แง่ ดีเถิด .

เขา มี สัณห์ เลวบ้าง ช่างหัวเขา
 คง เลวๆ เอง สัณห์ ที่ ดี เขา มี อยู่
 เป็น ประโยชน์ โลก บ้าง ยัง หมด
 สัณห์ ที่ ชั่ว คง ไป รั้ว ขอบ เขา เผลอ ,

ละ เขา คน มี ดี ได้ ไป สัณห์ เดี๋ยว
 คง มี ให้ เผลอ คั่น หา สหาย เดี๋ยว
 เหมือน เห็น วนา นวด เต่า ตบ เปลว เผลอ
 ฝึก ฝึก เผลอ มอง แต่ ดี มี คุณ เผลอ ๕



พุทธทาส โอภาส

นายพินิจ หาญพาณิชย์ อธิบดีกรมที่ดิน ร่วมบันทึกเทปรายการวไรตี้ ทุเดย์ บาย สายสวรรค์ ขยันยิ่ง



นายพินิจ หาญพาณิชย์ อธิบดีกรมที่ดิน ร่วมบันทึกเทปรายการวไรตี้ ทุเดย์ บาย สายสวรรค์ ขยันยิ่ง
ออกอากาศทางสถานีโทรทัศน์โมเดิร์นไนน์ทีวี ทุกวันพุธสุดท้ายของเดือน
ธ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน บางขุนเทียน กรุงเทพฯ
วันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

พิธีมอบรถยนต์ให้กับสำนักงานที่ดินทั่วประเทศตามโครงการทดแทนรถยนต์เช่า



นายพินิจ หาญพาณิชย์ อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธาน
ในพิธีมอบรถยนต์ให้กับสำนักงานที่ดินทั่วประเทศตามโครงการทดแทนรถยนต์เช่า
ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

พิธีมอบวุฒิบัตรการฝึกอบรม หลักสูตรการสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษ รุ่นที่ ๓



นายสมคิด ศรี ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ เป็นประธาน
พิธีมอบวุฒิบัตรการฝึกอบรมหลักสูตร การสื่อสารภาษาอังกฤษสำหรับการปฏิบัติงาน
ในสำนักงานที่ดิน (Verbal English Land Office) รุ่นที่ ๓
เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๗

นายณรงค์ศักดิ์ โอสถธนากร ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ
เป็นวิทยากรสัมมนาโครงการจ้างนำเข้าข้อมูลที่ดินฯ



นายณรงค์ศักดิ์ โอสถธนากร ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจเป็นวิทยากรสัมมนาผู้บริหารกรมที่ดิน
และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ในกรุงเทพมหานคร โครงการจ้างนำเข้าข้อมูลที่ดินพร้อมติดตั้ง
ระบบคอมพิวเตอร์ จำนวน ๔ ระบบ ตามโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ กรมที่ดิน
ณ ศูนย์ประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ห้องฟินิกซ์ ๑-๒
วันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๓

ประชุมคณะกรรมการวางแผนและพัฒนาระบบสารสนเทศ ครั้งที่ ๑/๒๕๕๓



นายธรรมศักดิ์ ชนะ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานประชุม
คณะกรรมการวางแผนและพัฒนาระบบสารสนเทศ ครั้งที่ ๑/๒๕๕๓/
เมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓/
ณ ห้องประชุมสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ ชั้น ๔ อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดินตรวจเยี่ยมการปฏิบัติงานฝ่ายรังวัด



นายวานิตย์ อินทรักษ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน
ตรวจติดตามการปฏิบัติงานฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายและสาขา
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย
เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๓

รองอธิบดีกรมที่ดินเปิดมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ ๓๐



นายปราโมทย์ ยามาสี รองอธิบดีกรมที่ดิน ได้รับเกียรติเป็นประธานเปิดงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ ๓๐ จัดโดย สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๗

รองอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานการประชุม
ระหว่างสำนักงานประมาณและกรมที่ดิน



นายปราโมทย์ ยามาลี รองอธิบดีกรมที่ดิน
ได้เป็นประธานในการประชุมเพื่อซักซ้อมแนวทางการจัดทำคำของบประมาณรายจ่าย
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ ระหว่างสำนักงานประมาณกับกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗/
ณ ห้องประชุมสถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ เวลา ๑๓.๓๐ น.

รองอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน
ประชุมคณะกรรมการการศึกษาและฝึกอบรมกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗



ดร.สุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธาน
ประชุมคณะกรรมการการศึกษาและฝึกอบรมกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗
ณ ห้องประชุมสถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน
เมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๗

หัวหน้าผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน มอบนโยบายและให้การต้อนรับผู้ตรวจใหม่



นายอรรถพร พันธุ์โกวิท หัวหน้าผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
เป็นประธานมอบนโยบายและให้การต้อนรับผู้ตรวจราชการกรมที่ดินที่ได้รับตำแหน่งใหม่
ณ ห้องประชุมผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ชั้น ๖ กรมที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๗

ในระหว่าง

วันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๕๗ – ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๗

ปิดศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ เนื่องจากเกิดวิกฤติทางการเมือง

ทำให้ข้าราชการและเจ้าหน้าที่ทุกคนของกรมที่ดิน

ต้องไปปฏิบัติงานเป็นการชั่วคราว

ที่สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน

(ศูนย์ฝึกอบรมเดิม) แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน

ระยะหนึ่ง ทีมงานวารสารที่ดิน จึงได้นำภาพกิจกรรม

ระหว่างการปฏิบัติงานที่สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน

มาฝากพี่น้องชาวดิน และเพื่อนสมาชิก เพื่อเป็นการระลึกถึง

ณ...ครั้งหนึ่ง ที่พวกเราเคยร่วมทุกข์ ร่วมสุข ไปด้วยกัน

บรรยากาศสถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย
เมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม - ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๗





เจ้าหน้าที่สังกัดสำนัก/กองที่ปฏิบัติงาน

สำนักงานเลขานุการกรม



สำนักงานตรวจราชการ



สำนักจัดการที่ดินของรัฐ



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน



สำนักกฎหมาย



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด



กองคลัง



กองพัสดุ



กองการเจ้าหน้าที่



กล่องแผนงาน



กลุ่มพัฒนาระบบบริหาร



กลุ่มตรวจสอบภายใน



กลุ่มงานคุ้มครองจริยธรรมที่ดิน



กองฝึกอบรมและเลขานุการอธิบดี



บรรยายภาคโดยรวม



ห้องคอมพิวเตอร์กลาง



ห้องประชุม



ตารางเวลารถบริการ รับ-ส่ง



รับประทานอาหารกลางวัน

