

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๔ ฉบับที่ ๓ เดือน พฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๑



คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน

เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวผ่องพรรณ นาเอก

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวพุดไทย พักเหลียง

นางสาวอัจฉรา สันติปริชาจิตต์

นางอภิวรรณ สวัสดิ์

นางโสมนัส ทรัพย์สินเสริม

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพยมนตรี

นายวัชร มาลัยมาตร

นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์

นายณัฐฐิติพัฒน์ กุลเพิ่มทวีรัชต์

นางสาวนริศรา มาลัยพงษ์

นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ

นายทวีศักดิ์ ทรงอยู่

นางอนุช กาญจนาลัย

นางแม่นเขียน เซาต์ศิลป์

นางสมหมาย บุญธรรมชนะรุ่ง

นางสาวญาณารินทร์ แข็งแรง

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร

นางสาวธนารัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางสาวอัจฉรา อุ่นใจ นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์

นางสาวชญาธร ปการโรจน์ นางกตันทิ ภูดงน้ำ

นางสาวพนิดา เต็งทับทิม นายชูเกียรติ พวงเงิน

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน

เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ

กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

ปทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๔ ฉบับที่ ๓ ประจำเดือนพฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๑ ฉบับนี้จัดทำขึ้นตรงกับช่วงวันพืชมงคล ซึ่งเป็นพระราชพิธีเก่าแก่มาแต่สมัยโบราณ ในวันดังกล่าวจะมี ๒ พระราชพิธี คือ **พระราชพิธีพืชมงคล** เป็นพิธีของสงฆ์จะประกอบพระราชพิธีในพระอุโบสถวัดพระศรีรัตนศาสดาราม ส่วน **พระราชพิธีจรดพระนังคัลแรกนาขวัญ** เป็นพิธีของพราหมณ์ โดยจัดขึ้น ณ ลานพระราชพิธีท้องสนามหลวง เนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรม โดยจะจัดพระราชพิธีประมาณต้นเดือนพฤษภาคม ซึ่งถือว่าเป็นต้นฤดูของการทำนา และเพาะปลูกพืชพันธุ์ต่างๆ เพื่อเป็นการเสริมสร้างขวัญและกำลังใจให้กับเกษตรกรของชาติ พระมหากษัตริย์จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้จัดพระราชพิธีนี้ขึ้น

วารสารที่ดินฉบับนี้มีคอลัมน์ที่น่าสนใจหลายคอลัมน์ โดยเฉพาะเรื่องการออกโฉนดที่ดินในท้องถิ่นที่เป็นปัญหาในหลายจังหวัดที่มีพื้นที่ที่ติดกับแม่น้ำ ทะเล การออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว ต้องมีความรอบคอบอย่างยิ่ง เนื่องจากเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับไม่ว่าจะเป็นประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น ตามด้วยบทความเกี่ยวกับการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นผู้หย่อนความสามารถในการใช้สิทธิทำนิติกรรม ไม่สามารถทำนิติกรรมได้โดยลำพัง หรือบางนิติกรรมจะได้รับความยินยอมจากผู้อนุบาลก็ไม่สามารถทำนิติกรรมได้ รวมถึงบทความเรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง เป็นกรณีศาลปกครองสูงสุด มีคำพิพากษาให้กรมที่ดินชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดี อันสืบเนื่องมาจากการที่เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้กระทำการละเมิดเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นการกระทำโดยละเมิดของเจ้าหน้าที่ของรัฐ อันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ส่วนคอลัมน์เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดนในครั้งนี้ ได้นำเรื่องราวของเที่ยวป่า ๓๖๐ องศาสามารถชมวิวดูได้อย่างกว้างไกล ซึ่งเป็นการเดินป่าในรูปแบบใหม่ และสาระดีๆ อีกมากมายที่ได้คัดสรรนำเสนอในวารสารฉบับนี้ โดยคณะทำงานวารสารที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดินไว้ใช้ประกอบการทำงาน และสมาชิกวารสารที่ดินไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

ผ. —

(นางสาวฟ่องพรรณ นาเอก)
ผู้อำนวยการกองแผนงาน
บรรณาธิการวารสารที่ดิน



CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๔ ฉบับที่ ๓ เดือน พฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๑



เรื่องน่ารู้...

- ๔ การออกโฉนดที่ดินในท้อง
- ๑๒ การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- ๒๑ จดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์กรณีต้องประกาศ
- ๓๑ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี)

ข้อคิด...

- ๓๕ ขอมรับความจริง โดยไม่ปิดบังหรือบิดเบือน

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

- ๓๖ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

- ๔๒ ปลายทางแห่งความสำเร็จ

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๔๓ หนังสือ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓/๘๕ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๑ เรื่อง ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน

- ๔๓/ หนังสือ กองคลัง ส่วนที่ ๓๓ ที่ มท ๐๕๐๓.๓/ว ๒๓๙๐ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑ เรื่อง ระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑

- ๕๐ หนังสือ กองคลัง ที่ มท ๐๕๐๓.๔/ว ๒๔๑๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๑ เรื่อง การใช้ใบเสร็จรับเงินจากช่องทางการให้บริการด้านอิเล็กทรอนิกส์เป็นหลักฐานในการประกอบการเบิกค่าเช่าบ้านข้าราชการ

ลานกวี...

- ๕๒ “ความรัก” กับ “ความพยายาม”

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

- ๕๓ “ผ้าไหมแพรวา” ราชนิแห่งใหม่
- ๕๖ เทียวป่า ๓๖๐ องศา

ความรู้คู่สุขภาพ...

- ๖๑ “เห็ดพิษ” อันตรายถึงชีวิต

ได้รู้ธรรมะ...

- ๖๓ ทศพิธราชธรรม

ภาพเล่าเรื่อง...

- ๖๖ ภาพผู้บริหาร

การออกโฉนดที่ดินในท้องนอก

โดย นายวัชร มาลัยมาตร
นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

การออกโฉนดที่ดินในท้องนอกเป็นหัวข้อหนึ่งที่ผู้รวบรวมปฏิบัติหน้าที่ในสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน ได้พิจารณาในปัญหาเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินในท้องนอกพบว่า มีหลาย



จังหวัด เช่น จังหวัดอ่างทอง เพชรบุรี ระยอง นครสวรรค์ นนทบุรี ซึ่งแนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินที่ผ่านมา ผู้รวบรวมเห็นว่ามีความสำคัญ จึงได้รวบรวมและประมวลออกมาเพื่อให้ผู้ที่ปฏิบัติงานด้านนี้มีความรู้ความเข้าใจ รวมทั้งนำแนวทาง ซึ่งกรมที่ดินเคยพิจารณาไปปรับใช้กับปัญหาที่เกิดขึ้นในสำนักงานที่ดินที่ตนปฏิบัติหน้าที่ ก่อนที่จะพิจารณาถึงการออกโฉนดที่ดินในท้องนอก ควรที่จะพิจารณาก่อนว่า ท้องนอกดังกล่าว มีลักษณะอย่างไร

๑. หลักการพิจารณาเกี่ยวกับท้องนอก

“ท้องนอก”^๑ ในประมวลกฎหมายที่ดินมิได้ให้ความหมายหรือคำนิยามว่าอย่างไร การพิจารณาจึงต้องพิจารณาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ ประกอบกับคำพิพากษาฎีกาที่วางแนวทางการพิจารณาไว้ กล่าวคือที่ดินท้องนอกมาจากที่ดินแปลงใด เจ้าของที่ดินนั้นก็เป็นเจ้าของที่ดินท้องนอกนั้น ซึ่งเป็นหลักการของส่วนควบ จึงถือได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย และเมื่อเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายจึงไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะฉะนั้นแม้ส่วนที่เป็นท้องนอกจะยังไม่มีการออกโฉนดที่ดินก็มีกรรมสิทธิ์ในท้องนอกนั้นอย่างสมบูรณ์^๒ นอกจากนี้จะต้องดูลักษณะของที่ดินด้วยว่า เป็นที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ถ้าเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง ท้องนอกที่เกิดขึ้นนั้นผู้นั้นก็มีเพียงสิทธิครอบครอง

๒. ลักษณะของท้องนอกริมตลิ่ง มีลักษณะดังนี้^๓

๒.๑ ท้องนอกริมตลิ่งต้องเป็นที่ซึ่งในฤดูน้ำตามปกติน้ำท่วมไม่ถึงหมายความว่า ที่ดินนั้นจะต้องพ้นสภาพของการเป็นที่ชายตลิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒)

ส่วนที่ชายตลิ่งหรือที่ริมตลิ่ง จะมีลักษณะ (๑) ที่ดินที่อยู่ติดกับแม่น้ำ ลำคลอง หรือทะเล ซึ่งในฤดูน้ำตามปกติน้ำท่วมถึงทุกปี (ฎ. ๔๕๑/๒๔๙๖, ๒๑๙๙/๒๕๒๔) และ (๒) จะต้องมีสภาพเป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันด้วย ทั้งนี้คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๓ - ๓๖๐/๒๕๐๓ ที่ว่า “ถ้าที่ใดเป็น

^๑ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดท้องนอกริมตลิ่ง ท้องนอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

^๒ คำบรรยายอาจารย์ กนก อินทร์มรรย ครั้งที่ ๑๒ ทรัพย์สิน – ที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๒

^๓ อ้างแล้ว ๒

ที่ขายตลิ่งแล้วย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเสมอไปย่อมไม่ถูกต้อง เพราะจะต้องมีสภาพเป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันด้วย การที่จำเลยปลูกอาคารแม้ต่อมาจะถูกน้ำกัดเซาะจนกลายเป็นที่ขายตลิ่ง แต่จำเลยยังคงใช้สิทธิความเป็นเจ้าของครอบครองอาคารและที่ดินนั้นอยู่มิได้ทอดทิ้งปล่อยให้เป็นที่ขายตลิ่งสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่พิพาทหาใช้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่”

สำหรับที่ดินส่วนที่เป็นขายตลิ่งมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดูแลรักษา ๒ หน่วยงาน คือ กรมเจ้าท่าและนายอำเภอ โดยกรมเจ้าท่ามีหน้าที่ดูแลรักษา “ที่ขายตลิ่ง” ตั้งแต่จุดที่น้ำขึ้นสูงสุดในปัจจุบันออกไปสู่แหล่งน้ำสาธารณะ ส่วนแหล่งน้ำที่ตื้นเขินเกิดที่ดินริมแหล่งน้ำที่น้ำท่วมไม่ถึงอีกต่อไป ที่ดินดังกล่าวจะพ้นสภาพจากการเป็นที่ขายตลิ่งและไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาของกรมเจ้าท่า และแม้ว่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถือเป็น “ที่ขายตลิ่ง” ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ตราบใดที่ยังไม่มีการถอนสภาพที่ดินนั้นจากการเป็น “สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน” ตามมาตรา ๘ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินนั้นก็ยังคงมีสภาพเป็น “สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน” อยู่ตราบนั้น และอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนายอำเภอแห่งท้องที่ตาม พ.ร.บ. ลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ ประกอบกับประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔^๔

๒.๒ ที่งอกริมตลิ่งนั้นจะต้องเป็นสิ่งที่ออกจากที่ดินที่เป็นทรัพย์สินประธานออกไปในน้ำ

การงอกต้องงอกออกไปสู่แหล่งน้ำ ในทางกลับกันถ้างอกจากพื้นน้ำเข้ามาหาพื้นดิน เช่น ตะกอนพัดพาทับถมเรื่อยมาจนมาถึงพื้นดินอย่างนี้ไม่ถือว่าเป็นที่งอก

๒.๓ ลักษณะการงอกต้องเป็นการงอกตามธรรมชาติ มิใช่เป็นการงอกที่เกิดจากเราไปทำให้ผิดปกติ เช่น การนำที่ดินไปถม หรือการทำให้เกิดที่งอกโดยผิดธรรมชาติ เช่น ไปขุดร่องน้ำให้กระแสน้ำเปลี่ยนทางเดิน ตะกอนตกหน้าที่ดินของเรา หรือไปทำเขื่อนแล้วทำให้ดินเขื่อนออกมาอย่างนี้เป็นการกระทำของคน ไม่ถือว่าเป็นการกระทำโดยธรรมชาติ

แต่ที่งอกลักษณะหนึ่งเป็นที่งอกที่มีผลมาจากสร้างเขื่อนที่อยู่ใกล้กับที่ดินดังกล่าว แต่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินทรัพย์สินประธานมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการสร้างเขื่อนดังกล่าว ศาลฎีกาได้พิจารณาและวินิจฉัย ไว้ว่า “จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๙๔ และ ๔๔๙๕ ต่อมา มีการก่อสร้างท่าเทียบเรือและเขื่อนหินยื่นลงไป ในทะเลและอยู่ใกล้กับพื้นที่พิพาท ทำให้มีผลกับการเคลื่อนย้ายของดิน ตะกอนทรายชายฝั่งทะเลทำให้สะสมตัวในบริเวณที่ดินพิพาทกลายเป็นหาดสันทรายซึ่งมีดินถมปิดทับบนทรายปรากฏตามหนังสือกรมทรัพยากรธรณี

การก่อตัวดังกล่าวจนกลายเป็นพื้นดินแม้จะมีส่วนมาจากท่าเทียบเรือและเขื่อนหินที่มีผู้อื่นสร้างขึ้นแต่จำเลยที่ ๑ ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการสร้างท่าเทียบเรือและเขื่อนหินดังกล่าว การสะสมตัวของตะกอนเกิดขึ้นเองจากกระแสน้ำทะเล มิได้เกิดจากฝีมือมนุษย์และก่อให้เกิดที่ดินงอกต่อไปจากที่ดินของจำเลยที่ ๑ ที่ดินที่พิพาทจึงเป็นที่งอกจากที่ดินที่มีโฉนดของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ จึงเป็นเจ้าของที่งอกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๘ ที่ดินที่พิพาทมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๖๖๒/๒๕๕๑, ๓/๓/๙/๒๕๕๕)

^๔ ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๒๖๐/๒๕๓๔ บันทึกเรื่อง อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินริมแหล่งน้ำสาธารณะ

๒.๔ ระหว่างที่ดินของทรัพย์สินรพช.กับที่งอกจะต้องไม่มีทางสาธารณประโยชน์หรือคลอง หรือที่สาธารณประโยชน์ขวางกั้นอยู่ หากมีที่งอกออกไป ที่งอกนั้นเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน^๕ แต่ถ้าที่ดินนั้นเกิดที่งอกแล้ว จึงยกทางเดินของเอกชนที่คั่นให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ในภายหลัง จะถือว่า เป็นที่งอกจากทางสาธารณะนั้นไม่ได้ ที่งอกนั้นยังคงเป็นของเจ้าของที่งอกอยู่^๖

ข้อสังเกต

(๑) ที่ดินที่ถูกน้ำกัดเซาะพังไปหมดแล้วจนกลายเป็นทางน้ำ แต่ต่อมาที่ดินดังกล่าวเกิดที่งอกขึ้นมาใหม่ กรณีนี้ที่ดินที่เกิดมามีใช้ที่ดินของเจ้าของที่ดินเดิม แต่ต้องไปดูว่าที่ดินที่เกิดมาใหม่นั้นติดกับที่ดินของบุคคลใด ถ้าเข้าหลักที่งอก เจ้าของที่ดินนั้นก็จะเป็นเจ้าของที่งอกนั้น^๗

สำหรับการหลักการแบ่งว่าเมื่อที่ดินเกิดที่งอก เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดแหล่งน้ำมีหลายราย หลักการแบ่งจะต้องดูจุดสุดท้ายของที่ดินที่เป็นประธานที่ติดต่อกับที่งอก แล้วลากเส้นตั้งฉากออกไป บริเวณที่งอกริมตลิ่งที่อยู่ในเส้นตั้งฉากของบุคคลใด บุคคลนั้นก็จะเป็นเจ้าของที่งอกนั้น

(๒) ผู้ที่ซื้อที่ดินที่มีที่งอกริมตลิ่ง ย่อมเป็นเจ้าของที่งอกนั้นโดยผลของมาตรา ๑๓๐๘ แม้ที่ดินนั้นจะออกโฉนดที่ดินในชื่อของผู้ขายก็ตาม ผู้ขายไม่มีอำนาจนำที่งอกนั้นขายต่อให้กับผู้อื่น^๘ โฉนดที่ดินในส่วนที่งอกให้กับผู้ซื้อออกเดิม จึงเป็นการออกให้กับบุคคลซึ่งไม่มีสิทธิในที่ดิน กรณีดังกล่าวนี้ กรมที่ดินจะเพิกถอนโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

(๓) ที่ดินที่งอกจากที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ถือว่าที่งอกนั้นเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดินด้วย จึงเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ การซื้อขายที่ดินแม้จะซื้อขายเฉพาะส่วนที่งอกอย่างเดียว ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง^๙ เมื่อที่งอกจากโฉนดที่ดินเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ การครอบครองปรปักษ์ จึงต้องครอบครอง ๑๐ ปี และเริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่ที่ดินนั้น มีสภาพเป็นที่งอก จะนำระยะเวลาครอบครองขณะเป็นที่ขายตลิ่งมารวมไม่ได้^{๑๐}

^๕ ฎีกาที่ ๒๓๙๓/๒๕๒๓ ที่งอกริมตลิ่งซึ่งงอกออกไปจากทางสาธารณประโยชน์ จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน , ฎีกาที่ ๑๓๖๙/๒๕๓๒, ๑๕๓๒/๒๕๐๙, ๕๒๔/๒๕๔๓/

^๖ ฎีกาที่ ๑๒๔๙/๒๕๒๓ ที่พิพาทเดิมเป็นที่ขายตลิ่ง น้ำท่วมถึง แล้วค่อยๆ งอกไปทางแม่น้ำจนน้ำท่วมมาไม่ถึง ที่พิพาทจึงเป็นที่งอกริมตลิ่งซึ่งงอกจากที่ดินของโจทก์ ทางเดินเรียบริมแม่น้ำระหว่างที่ดินของโจทก์กับที่พิพาท เป็นทางที่ชาวบ้านอาศัยให้เป็นทางสัญจรไปมา แม้เมื่อ ๔ ปี มาแล้ว โจทก์ได้อุทิศให้เป็นถนนสาธารณะ ก็หาทำให้ที่งอกซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๘ เปลี่ยนแปลงไปไม่ และจะถือว่าเป็นที่งอกซึ่งงอกจากถนนสาธารณะมิได้

^๗ ฎีกาที่ ๖๓๓/๒๕๙๐ (ที่ประชุมใหญ่) ที่ดินของเอกชนที่ถูกน้ำกัดเซาะพังจนกลายเป็นทางน้ำแล้วย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้ต่อมาที่ดินจะกลับมามีโฉนดที่ดินใหม่จะให้ได้กรรมสิทธิ์ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการได้กรรมสิทธิ์ เจ้าของเดิมจะอ้างเอาเลยๆ ไม่ได้

^๘ ฎีกาที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ ส. ขายที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้กับ ก. ขณะโฉนดนั้นมีที่งอกเกิดขึ้นแล้วแต่อยู่ระหว่างที่ ส. ขอลอกโฉนดที่ดินในที่งอก ยังไม่มีการบันทึกไว้ในโฉนดที่ดินให้ปรากฏการเกิดที่งอก ย่อมจะต้องเป็นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๘ ที่ดินที่งอกย่อมตกเป็นของ ก. ผู้ซื้อโดยบทกฎหมายดังกล่าว ส. พ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมด แม้ ส. จะเคยออกโฉนดที่ดินในส่วนที่คั่นไว้ และออกโฉนดที่ดินเสร็จบริบูรณ์เป็นชื่อ ส. ภายหลังโอนที่ดินให้กับ ก. แล้ว ก็ไม่ทำให้ ส. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนที่งอกนั้น

^๙ ฎีกาที่ ๑๘๖๐/๒๕๓๙

^{๑๐} ฎีกาที่ ๑๒๖/๒๕๐๓, ๑๔๙/๒๕๔๓

๓. หลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินในท้องนอก

เมื่อทราบถึงหลักการพิจารณาว่าที่ดินเป็นท้องนอกแล้ว ขั้นตอนต่อไป เมื่อผู้มายื่นคำขออออกโฉนดที่ดินในท้องนอก จะมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการดำเนินการอย่างไร เกี่ยวกับข้อนี้จะต้องไปพิจารณาประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖ ที่บัญญัติว่า ภายในบังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน หรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง มาตรา ๕๙ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนดประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินไว้ในข้อ ๑๖ ว่า ให้ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมแบบหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอมีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายประกอบคำขอมตามนัยข้อ ๓/ (๒) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอแล้ว ให้ผู้ขอนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของตนและให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. ๕ ทำกฎกระทรวงตามนัยข้อ ๑๕ (๑), (๒) โดยที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกโฉนดที่ดินให้ได้จะต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้วแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินตามข้อ ๑๔

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเทียบย่อ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

จากหลักเกณฑ์ที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นว่า การออกโฉนดที่ดินจะประกอบไปด้วยองค์ประกอบดังต่อไปนี้

๓.๑ ที่ดิน

ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินประเภทท้องนอกจะต้องมีใช้ที่ดินอันเป็นที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๔ (๑) - (๕) หลักเกณฑ์ข้อนี้สำคัญ เพราะฉะนั้นก่อนที่จะพิจารณาออกโฉนดที่ดินจึงต้องสอบสวนให้เป็นที่ยุติก่อนว่าที่ดินที่ผู้ขอมาอ้างว่าได้ออกโฉนดที่ดินเป็นท้องนอกตามความหลักเกณฑ์การพิจารณาดังกล่าวข้างต้นหรือไม่ เพราะหากมิใช่ท้องนอก ที่ดินดังกล่าวก็จะเป็นที่ริมตลิ่งซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ไม่สามารถนำมาออกโฉนดที่ดินได้

๓.๒ บุคคล

บุคคลผู้ขอออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายนั้นจะเกิดต่อเมื่อที่ดินนั้นเป็นที่ออกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ ทั้งนี้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ข้อ ๑๔ ดังนั้น การออกโฉนดที่ดินประเภทนี้จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓.๓ การครอบครองและทำประโยชน์

เป็นหลักเกณฑ์อีกประการหนึ่ง ที่ดินจะออกโฉนดที่ดินได้จะต้องมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินในขณะที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินว่าที่ดินจะต้องมีการทำประโยชน์แล้วตามสภาพของท้องถิ่นตลอดจนกิจการที่ทำประโยชน์

๓.๔ วิธีการ

ประการสุดท้ายคือวิธีการ ถ้าจะกล่าวให้เข้าใจง่ายก็คือ ขั้นตอนของการออกโฉนดที่ดิน ซึ่งในการออกโฉนดที่ดินประเภทนี้

ขั้นตอนแรก ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอพร้อมแนบหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอมีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายประกอบคำขอ ในกรณีนี้ก็คือ ผู้ขอจะต้องแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อันเป็นทรัพย์สินประจักษ์เพื่อให้รู้ว่ามิใช่ที่ออกจากรั้วประจักษ์แปลงใด

ขั้นตอนที่สอง เมื่อได้รับคำขอแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกไปทำการรังวัดเพื่อพิสูจน์การครอบครองที่ดินของผู้ขอว่ามีขอบเขตเพียงใด ผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่ออกหรือไม่ การทำประโยชน์เหมาะสมแก่สภาพของท้องถิ่นและกิจการที่ผู้ขออ้างว่าได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ อย่างไร ตามนัย ข้อ ๗ (๒)

ขั้นตอนที่สาม ก่อนการพิจารณาออกโฉนดที่ดินจะต้องมีการตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ นาย ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงนั้นว่าเป็นที่ดินขึ้นตามธรรมชาติจนมีสภาพเป็นที่ออกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วหรือไม่ประการใด เมื่อคณะกรรมการออกไปตรวจสอบแล้วให้รายงานต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อประกอบการพิจารณาว่าเป็นที่ออกตามธรรมชาติหรือไม่^{๑๑} ซึ่งการตรวจสอบในขั้นตอนนี้ จังหวัดสามารถขอความร่วมมือจากกรมทรัพยากรธรณีเพื่อพิสูจน์ชั้นดินได้^{๑๒} และในกรณีที่ออกนั้นเป็นแนวyardติดต่อกันให้จังหวัดส่งเจ้าหน้าที่วางแผนเขตที่ดินนั้น^{๑๓} ต่อไปโดยใช้งบประมาณของจังหวัดนั้น^{๑๔}

ขั้นตอนที่สี่ เมื่อพิจารณาได้แล้วว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ออก ให้ประกาศแจกโฉนดที่ดิน แล้วพิจารณาดำเนินการต่อไป หากมีบุคคลได้แย้งคัดค้าน ก็ให้ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากไม่มีบุคคลได้แย้งคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะต้องพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอตามระเบียบและกฎหมายต่อไป

^{๑๑} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๕๐๑๕ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

^{๑๒} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/๒๕๓๐๘ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

^{๑๓} หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๔๓/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๐๐

^{๑๔} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๐๑๔๑๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๓๐

๔. แนวทางการวินิจฉัย

(๑) ที่งอกริมตลิ่งที่เกิดจากที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ ที่งอกนั้นเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) และยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติ จนกว่าจะได้ดำเนินการออกกฎกระทรวงตามความในมาตรา ๖ และปฏิบัติการอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติ ป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๐๓ ที่กำหนดไว้^{๑๕}

(๒) โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๒๑ ออกเมื่อ ร.ศ.๑๒๓ (๒๔๕๒) มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วยกัน ๓ คน ประกอบด้วย นาย ส. นาง ย. และนาง อ. ที่ดินด้านทิศตะวันออกจดแม่น้ำเจ้าพระยา ต่อมา พ.ศ.๒๔๖๔ มีการรังวัดสอบเขตด้านทิศตะวันออกได้รูปแผนที่ใหม่ยังคงจดแม่น้ำเจ้าพระยาตามเดิม แต่มีเส้นประเป็นแนวที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มขึ้น ปี พ.ศ.๒๔๙๔ ได้มีการขอรังวัดแบ่งแยกออกไป ๒ แปลง โดยแปลง แยก ๑ เป็นของ นาง ย. ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๕ แยก ๒ เป็นของ นาย ส. ออกเป็นโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๒๓๔๖ ส่วนแปลงคงเหลือเป็นของ นาง อ. ผลการรังวัดครั้งนี้ปรากฏว่า แนวที่ดินตามรอยเส้นประ ริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศตะวันออกเปลี่ยนเป็นจุด “ที่มีการครอบครอง” ของ นาย ส.

ปัญหามีว่า บริษัท ป. ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๖ มาจากนาง ม. มิใช่ นาย ส. เมื่อ พ.ศ.๒๕๑๙ และที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกได้ซื้อมาจาก นาย ส. เมื่อ พ.ศ.๒๕๒๓ บริษัท ป. จะขอลอก โฉนดที่ดิน (ที่งอก) ได้หรือไม่ ซึ่งอดีตรองอธิบดีได้มีบันทึกเสนออธิบดีกรมที่ดินว่า เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๒๑ ออกเมื่อ ร.ศ.๑๒๓ (๒๔๕๒) เขตที่ดินด้านทิศตะวันออกจดแม่น้ำเจ้าพระยา ต่อมาเมื่อ พ.ศ.๒๔๖๔ มีการรังวัดสอบเขตด้านทิศตะวันออกยังจดแม่น้ำเจ้าพระยา แต่มีเส้นประเป็นแนวเขตแสดงว่ายังไม่เป็นที่งอกริมตลิ่ง (รอยเส้นประแสดงว่าแนวเขตยังไม่แน่นอน) เพราะถ้าเป็นที่งอกข้างเคียงจะต้องเปลี่ยนแปลง เป็นจุดที่ดินที่มีผู้ครอบครองหรือที่ว่าง เมื่อมีการรังวัดแบ่งแยกระหว่างเจ้าของเดิมเมื่อปี พ.ศ.๒๔๙๔ จึงปรากฏว่ารอยเส้นประริมแม่น้ำเจ้าพระยาเปลี่ยนเป็นจุด “รังวัดใหม่ปรากฏติดที่มีการครอบครอง” ซึ่งเป็นที่ดินของนาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๕๒๑ จึงเห็นว่าที่ดินแปลงที่ขอลอก โฉนดที่ดิน เป็นที่งอกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๒๑

ปัญหามีต่อไปว่าที่งอกก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่งอกริมตลิ่งย่อมเป็นของ เจ้าของที่งอก เห็นว่า ก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ใช้บังคับไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ แต่เมื่อศึกษา จากคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔/๒๔๖๔ ซึ่ง ได้วินิจฉัยไว้ว่า “เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า เขตที่ดินของวัดจดแม่น้ำ ปากพม่ามาแต่เดิม ภายหลังที่นั้นงอกออกมาที่ละเล็กที่ละน้อย ที่งอกออกนั้นก็ควรรวมเข้าเป็นส่วนใหญ่ ด้วยธรรมชาติ” ส่วนประเด็นปัญหาที่ว่า บริษัท ป. ได้มาคนละทาง กล่าวคือ บริษัท ป. ซื้อที่ดินมาจาก นาง ม. เมื่อ พ.ศ.๒๕๑๙ และซื้อที่งอกมาเมื่อ พ.ศ.๒๕๒๓ การซื้อที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกมานั้น จะได้กรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๖/๒๔๙๔, ๙๐๕/๒๕๐๘) แต่เมื่อปรากฏว่า นาย ส. ได้ครอบครองที่งอกมาตั้งแต่ พ.ศ.๒๔๗๔ และต่อมาขายให้บริษัท ป. เมื่อ พ.ศ.๒๕๒๓ บริษัท ป. ครอบครองมาจนถึงปัจจุบันเกินกว่า ๑๐ ปี แล้ว บริษัท ป. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่งอกริมตลิ่งนั้น ปัญหามีต่อไปว่า บริษัท ป. จะต้องไปร้องต่อศาลให้ศาลสั่งให้ได้กรรมสิทธิ์ที่งอกตามมาตรา ๑๓๘๒ หรือไม่ เห็นว่า ไม่ต้องไปร้องต่อศาล เพราะการขอลอกโฉนดที่ดินที่งอก มิใช่การจดทะเบียนได้มาตามมาตรา ๑๓๘๒ ที่จะต้องนำคำพิพากษามาแสดง ประกอบกับขณะนี้ บริษัท ป. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๖ จึงเห็นว่าออกโฉนดที่ดิน (ที่งอก) ได้ ซึ่งอธิบดีพิจารณาแล้ว เห็นชอบ^{๑๖}

^{๑๕} ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๙๙/๒๕๒๖ บันทึกเรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ เกิดที่งอกริมตลิ่ง

^{๑๖} บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๓/๑๙/๑๕๓/๓ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ เรื่อง การขอลอกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

(๓) โฉนดที่ดินแปลงที่เป็นทรัพย์สินสาธารณะออกไม่ชอบด้วยกฎหมาย ที่งอกริมตลิ่งจะกลายเป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่อเป็นที่รกร้างว่างเปล่าจะออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่งไม่ได้^{๑๗}

(๔) พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตนิคมสหกรณ์โดยหลักแล้วจะไม่ครอบคลุมที่ชายตลิ่งที่งอกจากแนวเขตพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจะต้องเป็นที่รกร้างว่างเปล่า^{๑๘} (เทียบเคียงความเห็นกฤษฎีกาที่งอกริมตลิ่งที่งอกจากป่าสงวนแห่งชาติ ที่งอกนั้นเป็นที่รกร้างว่างเปล่า)

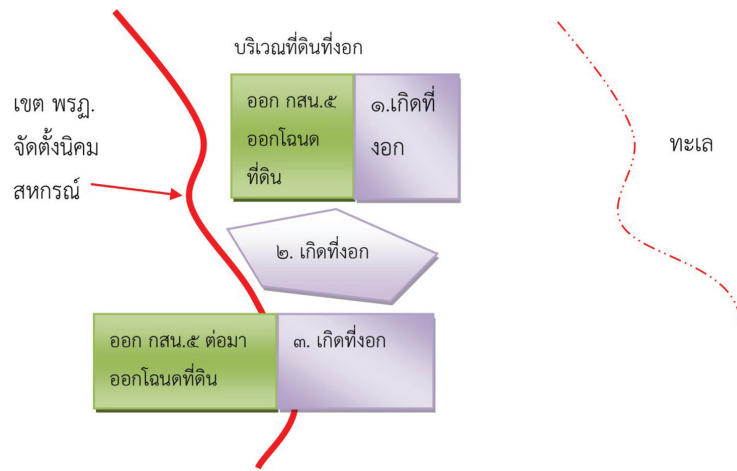
(๕) โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๓/๙ ออกเมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๗/๓ ในเขตประกาศหวงห้ามของสมุหเทศาภิบาล พ.ศ. ๒๕๓๒ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินจากโฉนดที่ดินดังกล่าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การสงวนหวงห้ามที่ดินย่อมมีวิธีการแตกต่างกันตามกาลสมัยตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการสงวนหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๕๓๗ (ประกาศบังคับเมื่อวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๓๗ และถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓) กำหนดให้การหวงห้ามดำเนินการโดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและประกาศในราชกิจจานุเบกษา ก่อนหน้านั้นหาได้มีกฎหมายกำหนดไว้ไม่ สมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการมณฑล จึงออกประกาศสงวนหวงห้ามที่รกร้างว่างเปล่ามิให้ผู้ใดเข้าก่นสร้าง เหยียบย่ำ จับจอง หรือถือกรรมสิทธิ์โดยพลการได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๐/๒๖๑๖) และเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเป็นผู้มีอำนาจในการสงวนหวงห้ามที่ดิน ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๐ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการประกาศหวงห้ามที่ดินเมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๒ เป็นการดำเนินการก่อนพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า พ.ศ. ๒๕๓๗ ใช้บังคับ จึงเป็นการหวงห้ามที่ชอบด้วยกฎหมาย มีผลให้บรรดาที่ดินซึ่งไม่มีผู้ใดเข้าครอบครองทำประโยชน์ภายในบริเวณที่ประกาศกำหนดตามประกาศมีสถานะเป็นที่สงวนหวงห้ามตามกฎหมายส่วนที่ดินที่มีผู้ครอบครองทำประโยชน์โดยชอบอยู่ก่อน การสงวนหวงห้ามตามประกาศก็ไม่มีผลให้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่หวงห้ามแต่อย่างใด ดังนั้น ภายในบริเวณสงวนหวงห้ามตามประกาศของสมุหเทศาภิบาล จึงมีทั้งที่ดินซึ่งมีสถานะเป็นที่หวงห้าม และที่ดินซึ่งไม่มีสถานะเป็นที่หวงห้าม กรณีที่ดินตามประกาศสงวนหวงห้ามเกิดที่งอก ที่งอกจะมีสถานะเป็นอย่างไร จึงต้องพิจารณาร่างออกออกจากที่ดินส่วนใด หากเป็นการออกจากที่ดินซึ่งมีสถานะเป็นที่หวงห้าม ที่งอกย่อมเป็นที่รกร้างว่างเปล่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) แต่หากเป็นการออกจากที่ดินที่มีเจ้าของครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ที่งอกย่อมเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔^{๑๙}

^{๑๗} บันทึกกองหนังสือสำคัญ(เดิม) ที่ มท ๐๓/๑๙/๖๖๔ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๒ เรื่อง การถือการออกโฉนดที่ดิน (ที่งอกชายทะเล) ในเขตนิคมสหกรณ์ (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๒๔๓ ตำบลหนองศาลา , ๒๑๔๓๑ ตำบลบางเก่า อำเภอยะอำ)

^{๑๘} อ้างแล้ว ๑๓

^{๑๙} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/๓๑๑๕๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การถือการออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่งแม่น้ำปิงในเขตประกาศหวงห้าม



จากตัวอย่างในภาพที่งอกซึ่งงอกจากโฉนดที่ดิน โดยออกจาก กสน. ๕ ที่ออกนอกเขตพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคม (ภาพที่ ๑) กรณีเป็นการออก กสน. ๕ ที่ไม่ชอบเพราะไม่มีสิทธิที่จะไปจัดที่ดินนอกเขตพระราชกฤษฎีกา โฉนดที่ดินที่ออกสืบเนื่องจาก กสน. ๕ ดังกล่าวจึงงอกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายที่งอกซึ่งงอกจากโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงมีสถานะเป็นที่รกร้างว่างเปล่า

ภาพที่งอก ๒ เป็นที่งอกจากเขตพระราชกฤษฎีกา ที่งอกซึ่งงอกจากพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจึงมีสถานะเป็นที่รกร้างว่างเปล่า

ภาพที่งอก ๓ เป็นกรณี กสน. ๕ ออกในเขตพระราชกฤษฎีกาถูกต้อง ต่อมาเมื่อนำมาออกโฉนดที่ดิน และโฉนดที่ดินเกิดที่งอก ที่งอกจึงตกเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

(๖) ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินอยู่เหนือพื้นชายหาดมาอยู่ในระดับเดียวกับโฉนดที่ดิน กรมทรัพยากรธรณีตรวจพิสูจน์ชั้นดินแล้วปรากฏว่า ที่งอกมีลักษณะเป็นสันทรายชายฝั่งที่เกิดจากคลื่นและกระแสน้ำ ดังนั้น การกักตุนและการสะสมตัวของตะกอนชายฝั่งจึงไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับอำนาจของคลื่นในฤดูกาลต่างๆ ซึ่งทางธรณีวิทยาถือว่า พื้นดินสภาพเช่นนี้เป็นที่งอกไม่ถาวร จากการตรวจสอบระวางรูปถ่ายทางอากาศ พ.ศ. ๒๕๑๙ หมายเลข ๕๒๓๔ II แผ่นที่ ๔๓ ชายฝั่งที่อ้างว่าเกิดที่งอกริมตลิ่งมีลักษณะเป็นหาดทรายทอดยาวตลอดแนว ประกอบกับที่อ้างว่าเป็นที่งอกเกิดภายหลังโฉนดที่ดินแปลงที่อ้างว่าเกิดที่งอกเพียง ๑๒ ปี แต่ที่งอกกลับมีเนื้อที่ ๒ ไร่ ๒ งาน – ตารางวา ดังนั้น หากที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่งเป็นเพียงสันทรายชายฝั่งที่เกิดจากคลื่นและกระแสน้ำชายฝั่ง ซึ่งอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาตามอำนาจของคลื่นและกระแสน้ำชายฝั่ง ในฤดูกาลต่างๆ ตามผลการตรวจสอบของกรมทรัพยากรธรณีวิทยาที่ดินนั้นก็ถือว่าเป็นที่งอก^{๒๐}

(๗) ที่ดินที่งอกจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑ ตำบลเกาะเกร็ด ศาลได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำแผนที่วัดและแบ่งที่งอกออกเป็น ๗ ส่วน เท่าๆ กันให้แก่ทายาทแต่ละคน เมื่อทายาทแต่ละคนได้ครอบครองที่งอกดังกล่าว ก็ชอบที่จะขอออกโฉนดที่งอกได้ตามที่ครอบครองโดยไม่จำเป็นต้องออกโฉนดที่งอกเป็นแปลงเดียวกันก่อนแต่อย่างใด และแม้ว่าปัจจุบันโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑ ได้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างทายาทของเจ้าของที่ดินไปแล้ว ทำให้โฉนดที่ดินแปลงที่ติดกับที่งอกเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๐๐ ตำบลเกาะเกร็ด ก็ไม่ทำให้เจ้าของที่งอกดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด^{๒๑} (กล่าวโดยสรุปเมื่อเกิดที่งอกและมีการครอบครองกันเป็นสัดส่วนแล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกออกไป ที่งอกติดต่อกับโฉนดที่ดินอีกแปลงซึ่งผู้ขอใช้เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินแบ่งแยก ผู้ครอบครองที่งอกก็ขอออกโฉนดที่งอกดังกล่าวได้)

^{๒๐} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่ง

^{๒๑} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/๔๖๒๓๑ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (การออกโฉนดที่งอก)

การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ

โดย นายณัฏฐ์ชีพพัฒน์ กุลเพิ่มทวีรัชต์
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

สืบเนื่องจากฉบับที่แล้วได้นำเสนอการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นผู้หย่อนความสามารถในการใช้สิทธิทำนิติกรรม โดยผู้หย่อนความสามารถในการใช้สิทธิทำนิติกรรมประกอบด้วยบุคคล ๓ ประเภท คือ ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ และคนเสมือนไร้ความสามารถ ฉบับนี้ขอแนะนำเสนอการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ เพื่อเผยแพร่เป็นความรู้และเป็นแนวทางปฏิบัติงานแก่พนักงานเจ้าหน้าที่

คนไร้ความสามารถ ได้แก่ บุคคลวิกลจริตที่ศาลได้มีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและต้องอยู่ในความอุปการะของผู้อุปการ (บุคคลวิกลจริตมิได้หมายถึงเฉพาะถึงบุคคลผู้มีจิตผิดปกติเท่านั้น แต่หมายถึงรวมถึงบุคคลที่มีกิริยาอาการผิดปกติเพราะสติวิปลาส คือขาดความรู้สึก ขาดความรู้สึกลึก และขาดความรู้สึกรับผิดชอบด้วย เพราะบุคคลดังกล่าวไม่สามารถประกอบกิจการของตนหรือประกอบกิจส่วนตัวได้ทีเดียว)

● การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ

- คนไร้ความสามารถไม่สามารถทำนิติกรรมได้โดยลำพัง หรือแม้จะได้รับความยินยอมจากผู้อุปการให้ทำนิติกรรม ก็ไม่สามารถทำนิติกรรมได้ หากฝ่าฝืนกระทำไปย่อมตกเป็นโมฆะ การทำนิติกรรมต้องให้ผู้อุปการเป็นผู้ทำแทน

- ผู้อุปการที่ศาลจะมีคำสั่งแต่งตั้งมี ๔ ประเภท คือ

๑. ผู้ใช้อำนาจปกครอง ในกรณีที่คนไร้ความสามารถยังเป็นผู้เยาว์อยู่
๒. บิดามารดา ในกรณีที่คนไร้ความสามารถได้บรรลุนิติภาวะแล้วแต่ไม่มีคู่สมรส
๓. สามีหรือภริยา ในกรณีที่คนไร้ความสามารถได้ทำการสมรสโดยมีสามีหรือภริยาโดยชอบ

ด้วยกฎหมายอยู่

๔. บุคคลอื่น นอกจาก ๓ กรณีแรก

● อำนาจในการทำนิติกรรมของผู้อุปการเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถ

๑. กรณีศาลตั้งบิดามารดาเป็นผู้อุปการ (บุตรยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๘ วรรคหนึ่ง ป.พ.พ.

๒. กรณีศาลตั้งบิดามารดาเป็นผู้อุปการ (บุตรบรรลุนิติภาวะแล้ว) ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๘ วรรคหนึ่ง ประกอบ ม. ๑๕๙๘/๓ ป.พ.พ.

๓. กรณีศาลตั้งบุคคลอื่น (ไม่ใช่บิดามารดาหรือคู่สมรส) เป็นผู้อุปการ ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๘ วรรคสอง ประกอบ ม. ๑๕๙๘/๓ ป.พ.พ.

กรณี ๑. - ๓. กฎหมายให้นำบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองแล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลมจึงนำ ม. ๑๕๓/๔ ป.พ.พ. มาใช้บังคับ ดังนั้น นิติกรรมต่อไปนี้ผู้อุปการต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนเช่นเดียวกับผู้เยาว์ ได้แก่

(๑) ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนอง ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

- (๒) กระทำให้สูญสิ้นลงทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทรัพย์สินของผู้เยาว์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (๓) ก่อตั้งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพัน ในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์
- (๔) จำหน่ายไปทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งสิทธิเรียกร้องที่จะให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้ หรือสิทธิเรียกร้องที่จะให้ทรัพย์สินเช่นนั้นของผู้เยาว์ปลอดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้น
- (๕) ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี
- (๖) ก่อซื้อผูกพันใดๆ ที่มุ่งให้เกิดผลตาม (๑) (๒) หรือ (๓)
- (๗) ให้กู้ยืมเงิน
- (๘) ให้โดยเสน่หา เว้นแต่จะเอาเงินได้ของผู้เยาว์ให้แทนผู้เยาว์เพื่อการกุศลสาธารณะ เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา ทั้งนี้พอสมควรแก่ฐานานุรูปของผู้เยาว์
- (๙) รับการให้โดยเสน่หาที่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน หรือไม่รับการให้โดยเสน่หา
- (๑๐) ประกันโดยประการใดๆ อันอาจมีผลให้ผู้เยาว์ ต้องถูกบังคับชำระหนี้ หรือทำนิติกรรมอื่นที่มีผลให้ผู้เยาว์ต้องรับเป็นผู้รับชำระหนี้ของบุคคลอื่นหรือแทนบุคคลอื่น
- (๑๑) นำทรัพย์สินไปแสวงหาผลประโยชน์นอกจากในกรณีที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕๙๘/๔ (๑) (๒) หรือ (๓)
- (๑๒) ประนีประนอมยอมความ
- (๑๓) มอบข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการวินิจฉัย
๔. กรณีศาลตั้งสามีหรือภรรยาเป็นผู้อนุบาล ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.
- กฎหมายให้นำบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ใช้อำนาจปกครองมาใช้บังคับโดยอนุโลม และ ม. ๑๕๙๘/๑๖ ป.พ.พ. ให้คู่สมรสที่เป็นผู้อนุบาลมีอำนาจจัดการสินส่วนตัวของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งและอำนาจจัดการสินสมรสแต่ผู้เดียว แต่การจัดการสินส่วนตัวของผู้ไร้ความสามารถและสินสมรสต่อไปนี้ คู่สมรสนั้นจะจัดการไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากศาลก่อน รวม ๘ ประการ ตาม ม. ๑๕๓๖ ป.พ.พ. คือ
- ๔.๑ ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนอง ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้
- ๔.๒ ก่อตั้งหรือกระทำให้สูญสิ้นลงทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์
- ๔.๓ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี
- ๔.๔ ให้กู้ยืมเงิน
- ๔.๕ ให้โดยเสน่หา เว้นแต่การให้ที่พอควรแก่ฐานานุรูปของครอบครัวเพื่อการกุศล เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา
- ๔.๖ ประนีประนอมยอมความ
- ๔.๗ มอบข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการวินิจฉัย
- ๔.๘ นำทรัพย์สินไปเป็นประกันหรือหลักประกันต่อเจ้าพนักงานหรือศาล

● สรุปการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ

ประเภทของบุคคล	ความสามารถในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
คนไร้ความสามารถ คนไร้ความสามารถ ได้แก่ บุคคลวิกลจริตที่ศาลได้มีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและต้องอยู่ในความอนุบาลของผู้อุปการ (บุคคลวิกลจริตมิได้หมายความว่าบุคคลผู้มีจิตผิดปกติเท่านั้น แต่หมายรวมถึงบุคคลที่มีกิริยาอาการผิดปกติเพราะสติวิปลาส คือขาดความรู้สึกขาดความรู้สึกรับผิดชอบด้วย เพราะบุคคลดังกล่าวไม่สามารถประกอบกิจการของตนหรือประกอบกิจส่วนตัวได้ทีเดียว)	- คนไร้ความสามารถไม่สามารถทำนิติกรรมได้โดยลำพัง หรือแม้จะได้รับความยินยอมจากผู้อุปการให้ทำนิติกรรมก็ไม่สามารถทำนิติกรรมได้ การทำนิติกรรมต้องให้ผู้อุปการเป็นผู้ทำแทน มีดังนี้ ๑. ชาย (คนไร้ความสามารถซื้อ) ๒. ชายผกา (คนไร้ความสามารถรับซื้อผกา) ๓. ให้ (คนไร้ความสามารถ รับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน หรือกรณีรับให้ที่มีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน) ๔. กรรมสิทธิ์รวม (คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีเงื่อนไข หรือค่าภาระติดพัน หรือขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)) ๕. มรดก (คนไร้ความสามารถรับมรดก) ๖. ลงชื่อคู่สมรส ๗. โอนตามคำสั่งศาล ๘. เวนคืน (กรณีมีการรังวัดแบ่งเวนคืน) ๙. จำนอง (คนไร้ความสามารถไถ่ถอนจากจำนอง) ๑๐. เช่า (คนไร้ความสามารถเช่า) ๑๑. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีคนไร้ความสามารถเป็นผู้ได้รับสิทธิ) ๑๒. ห้ามโอน (คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อุปการ)) ๑๓. สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด (กรณีไม่มีการคัดค้านหรือการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม)	๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้อุปการและผู้อุปการต้องมาดำเนินการแทนคนไร้ความสามารถ ๒. กรณีไม่มีคำสั่งศาลและผู้อุปการมาดำเนินการแทนคนไร้ความสามารถ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้ (หากมีการจดทะเบียนไป นิติกรรมนั้นไม่ผูกพันผู้เยาว์)

ประเภทของบุคคล	ความสามารถในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	- นิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของคนไร้ความสามารถบางประการ ที่ผู้อนุบาลไม่อาจทำได้โดยลำพัง ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน มีดังนี้ ๑. ขาย (คนไร้ความสามารถขาย) ๒. ขายฝาก (คนไร้ความสามารถขายฝาก) ๓. ให้ (คนไร้ความสามารถให้ หรือรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น) ๔. กรรณสิทธิรวม (คนไร้ความสามารถให้ถือกรรณสิทธิรวม หรือขอถือกรรณสิทธิรวม ไม่มีค่าตอบแทนแต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรณสิทธิรวม (รับให้) โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, ขอถือกรรณสิทธิรวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น) ๕. มรดก (คนไร้ความสามารถ สละมรดก) ๖. แลกเปลี่ยน ๗. โอนชำระค่าหุ้น ๘. แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ๙. โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ๑๐. จำนอง (คนไร้ความสามารถจำนอง) ๑๑. เช่า (คนไร้ความสามารถให้เช่า) ๑๒. บรรยายส่วน ๑๓. การระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีคนไร้ความสามารถ เป็นผู้ให้สิทธิบุคคลอื่น หรือจดทะเบียนยกเลิกสิทธิ) ๑๔. ห้ามโอน (คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (กรณีบุคคลอื่นนอกจากสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาล) หรือรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน) ๑๕. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีมีการตัดด้านรังวัด) ๑๖. แบ่งกรรณสิทธิรวม แบ่งให้ แบ่งขาย	๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้อนุบาล พร้อมทั้งมีคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้นมาประกอบการจดทะเบียนและผู้อนุบาลต้องมาดำเนินการแทนคนไร้ความสามารถ ๒. กรณีไม่มีคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้อนุบาลและคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้นมา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนได้

● การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถแต่ละประเภทจดทะเบียน

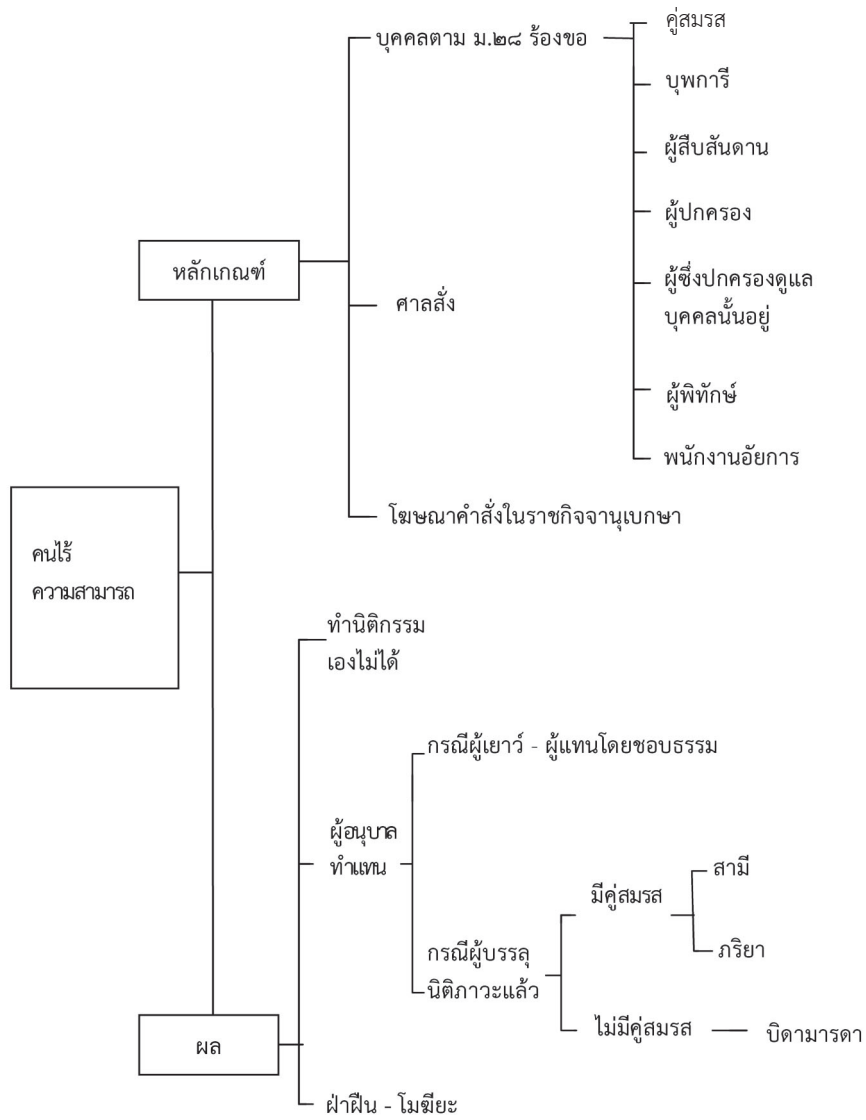
ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๑. ขาย - คนไร้ความสามารถขาย - คนไร้ความสามารถซื้อ	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๒. ขายฝาก - คนไร้ความสามารถขายฝาก - คนไร้ความสามารถรับซื้อฝาก	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	- กรณีผู้อนุบาลเป็นคู่สมรส ทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีผู้อนุบาลเป็นบุคคลอื่นรับซื้อฝากจำนวนเงินที่รับซื้อฝากต้องไม่เกินครึ่งราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้น (ม. ๑๕๙๘/๔ (๒) ป.พ.พ.) ทำได้โดยไม่ต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้น ต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๓/๔ (๑๑) และมาตรา ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๓. ให้ - คนไร้ความสามารถให้ - คนไร้ความสามารถรับให้โดยไม่มีเงื่อนไข หรือค่าภาระติดพัน - คนไร้ความสามารถรับให้ กรณีที่มีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน เป็นต้น - คนไร้ความสามารถรับให้โดยมีเงื่อนไข หรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้ว จดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๕) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๘) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	- กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๓/๔ (๙) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๔. กรรมสิทธิ์รวม - คนไร้ความสามารถให้ถือกรรมสิทธิ์รวม - คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน - คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีข้อกำหนดห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น - คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๓๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๓๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๓๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๓๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	- กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อุปการะทำได้โดยให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๓๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อุปการะ ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๓/๔ (๙) และ ม. ๑๕๓๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๓๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๓๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๕. มรดก - คนไร้ความสามารถรับมรดก - คนไร้ความสามารถสละมรดก - คนไร้ความสามารถทำพินัยกรรม - คนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดก	ทำได้โดยไม่ต้องให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๓๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๓๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๖๑๑ ป.พ.พ.)
	คนไร้ความสามารถทำพินัยกรรมไม่ได้ เนื่องจากเป็นบุคคลที่ไม่สามารถประกอบกิจการส่วนตัวได้ (ม. ๑๓๐๔ ป.พ.พ.)
	คนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดกไม่ได้ เนื่องจากขาดความสามารถในการเป็นผู้จัดการมรดก (ม. ๑๓๑๘ ป.พ.พ.)
๖. แลกเปลี่ยน	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๓๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๓๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๗. โอนชำระค่าหุ้น	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๓๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๓๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๘. ลงชื่อคู่สมรส/แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส - ลงชื่อคู่สมรส - แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๙. โอนตามคำสั่งศาล	กรณีเป็นผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดทำได้ โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๐. โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๕) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๘) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๑. เวนคืน - กรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน แล้วคนไร้ความสามารถตกลงขายที่ดิน - กรณีมีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของคนไร้ความสามารถ	ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำสัญญาซื้อขายมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน มีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น (ม. ๑๑ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.) เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืนตกเป็นของผู้เวนคืนแล้ว ตาม ม. ๑๖ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๒. จำนอง - คนไร้ความสามารถจำนอง - คนไร้ความสามารถรับจำนอง - คนไร้ความสามารถไถ่ถอนจำนอง	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.) - กรณีผู้อนุบาลเป็นคู่สมรสทำได้โดย ให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาล สามารถรับจำนองลำดับแรกจำนวนเงินที่รับจำนองต้องไม่เกินถึงราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้น (ม. ๑๕๙๘/๔ (๒) ป.พ.พ.) ทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้นต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๓/๔ (๑๑) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.) ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๑๓. เช่า - คนไร้ความสามารถให้เช่า เกินกว่า ๓ ปี - คนไร้ความสามารถเช่า	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๓) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๕) ป.พ.พ.) และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๔. บรรยายส่วน	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๖) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๑๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๕. การจะจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ - คนไร้ความสามารถเป็นผู้ให้สิทธิบุคคลอื่น - คนไร้ความสามารถเป็นผู้ได้รับสิทธิ - คนไร้ความสามารถจดทะเบียนยกเลิกสิทธิ	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๒) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๒) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๖. ห้ามโอน - คนไร้ความสามารถรับให้ มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (ม. ๑๓/๐๐ ป.พ.พ.) - คนไร้ความสามารถรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	- กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อุปการะทำได้โดยให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อุปการะทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๓/๔ (๙) ป.พ.พ.)
	ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ (๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๗. สอบเขต แบ่งแยก ในนามเดิม และรวมโอน	ทำได้โดยให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.) แต่หากรังวัดแล้วมีการคัดค้าน ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๖) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๑๒) ป.พ.พ.)
๑๘. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย	ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๓๖ (๑), (๕), (๖) หรือ ม. ๑๕๓/๔ (๑), (๘), (๑๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อุปการะทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

แผนภูมิการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ



จดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีต้องประกาศ



● หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต

๑. กรณีไม่แล้วเสร็จในวันยื่นคำขอเนื่องจากต้องมีการประกาศตามกฎหมายสำหรับการโอนที่ดิน มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข) หรือโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างซึ่งกฎหมายกำหนดให้ต้องประกาศ ๓๐ วัน (กรณีที่ต้องมีการประกาศหรือไม่ได้รับยกเว้นไม่ต้องประกาศเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙)

๒. การขอจดทะเบียนประเภทการโอนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างกรณีต้องมีการประกาศตามกฎหมาย เช่น ขาย ขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน โอนชำระค่าหุ้น โอนชำระหนี้ การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ การลงชื่อคู่สมรสแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส เป็นต้น

๓. ผู้โอนจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินที่มีชื่อตนเองปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และผู้รับโอนต้องเป็นบุคคลที่มีสัญชาติไทย (เว้นแต่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะให้บุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทยรับโอนได้) กรณีผู้รับโอนเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยแต่มีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๓ และ ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่สามารถรับโอนได้ (เว้นแต่มีกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลสัญชาติไทยแต่มีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินเสมือนคนต่างด้าวรับโอนได้)

๔. หากเป็นการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างเจ้าของสิ่งปลูกสร้างจะต้องมีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

๕. ผู้ขอต้องยื่นเอกสารหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่รับผิดชอบซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่โดยต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

๕.๑ ครั้งแรกในวันยื่นคำขอเพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่างๆเบื้องต้นก่อนและรับบัตรคิว เพื่อรอยื่นคำขอและสอบสวนตามลำดับก่อนหลังในขั้นตอนต่อไป (ไม่นับรวมอยู่ในระยะเวลาให้บริการ)

๕.๒ ครั้งที่สองในวันจดทะเบียนผู้ขอต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เพื่อรับบัตรคิวและรอเจ้าหน้าที่จดทะเบียนตามลำดับก่อนหลังในขั้นตอนต่อไป (ไม่นับรวมอยู่ในระยะเวลาให้บริการ)

๖. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถรวมถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๓/. ระยะเวลาดำเนินการ

๓/.๑ วันยื่นคำขอ (๑ วัน) ใช้ระยะเวลาประมาณ ๙๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาการยื่นคำขอและสอบสวน ทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มสอบสวนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคู่กรณีและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ข) หรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น กรณีมีคู่กรณีฝ่ายละหลายรายหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ข) หลายฉบับหรือขอจดทะเบียนหลายประเภทในคราวเดียวกันเป็นต้น และในบางกรณีอาจต้องใช้เวลาเพิ่มตามข้อเท็จจริง เช่น หลักฐานไม่ชัดเจนต้องสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อให้ข้อเท็จจริงยุติขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ขนาดสิ่งปลูกสร้างตามหลักฐานเดิมกับข้อเท็จจริงที่ขอจดทะเบียนไม่ตรงกัน เป็นต้น

๓/.๒ การนับระยะเวลาปิดประกาศครบ ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศฉบับสุดท้ายนำส่งประกาศและปิดประกาศรวม ๑๐ วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินลงนามและทำหนังสือแจ้งผู้ขอภายใน ๕ วัน นับแต่วันประกาศครบกำหนด ทั้งนี้ระยะเวลาอาจเพิ่มขึ้นได้ตามข้อเท็จจริงเป็นกรณีไปเช่นกรณีได้รับหลักฐานการปิดประกาศจากไปรษณีย์หรือผู้ขอล่าช้าหรือหลักฐานการปิดประกาศสูญหายต้องปิดประกาศใหม่ เป็นต้น

๓/.๓ วันจดทะเบียน (๑ วัน) ใช้ระยะเวลาประมาณ ๑๒๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลารอเจ้าหน้าที่จดทะเบียนทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มรับเรื่องเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคู่กรณีหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ข) หรือสิ่งปลูกสร้างเช่นกรณีมีคู่กรณีฝ่ายละหลายรายหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ข) หลายฉบับหรือขอจดทะเบียนหลายประเภทในคราวเดียวกันเป็นต้น

● ช่องทางการให้บริการ

สถานที่ให้บริการ (หมายเหตุ: -) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสาขาหรือส่วนแยก สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนแยกสำนักงานที่ดิน อำเภอหรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่/ติดต่อกับตนเอง ณ หน่วยงาน	ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘:๓๐ – ๑๖:๓๐ น.
--	---

● **ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ**

ระยะเวลาในการดำเนินการรวม : ๔๗ วัน

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา	ส่วนที่รับผิดชอบ
๑)	การพิจารณา วันยื่นคำขอ - ยื่นคำขอ - ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน/สารบบที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข) หรือหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง - รับคำขอและสอบสวนคู่กรณีตรวจอายัด - ทำคำขอและคู่กรณีลงนามในคำขอ - เจ้าหน้าที่ส่งรับคำขอ - ชำระค่าธรรมเนียมคำขอและค่าประกาศ - จัดทำประกาศหนังสือนำส่งประกาศ - เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามประกาศ (หมายเหตุ: -)	๑ วัน	-
๒)	การพิจารณา การประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน - ส่งประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดตามสถานที่ที่กฎหมายกำหนด (ระยะเวลานำส่งประกาศและปิดประกาศรวม ๑๐ วันนับแต่วันที่ เจ้าพนักงานที่ดินลงนาม) - ประกาศครบกำหนด ๓๐ วันไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน (การนับระยะเวลา ประกาศ ๓๐ วันให้เริ่มนับวันปิดประกาศฉบับสุดท้าย) - ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน (ภายใน ๕ วันนับแต่วันประกาศครบกำหนด) (หมายเหตุ: -)	๔๕ วัน	-
๓)	การพิจารณา วันจดทะเบียน - ยื่นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน - ตรวจสอบเรื่อง/ตรวจอายัด - เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งจดทะเบียน - ทำสัญญา/บันทึกข้อตกลง/คู่กรณีลงนาม/แก้ทะเบียน - ประเมินราคาทุนทรัพย์คำนวณค่าใช้จ่าย/ผู้ขอชำระเงิน - เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่อง/ลงนามจดทะเบียน/ประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้อง (หมายเหตุ: -)	๑ วัน	-

● รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
๑)	หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข) (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ –	กรมที่ดิน
๒)	บัตรประจำตัวประชาชน (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมการปกครอง
๓)	สำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมการปกครอง
๔)	หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างกรณีไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้าง มาพร้อมกับที่ดินต้องมีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่น หลักฐานที่ผู้โอนขออนุญาตปลูกสร้างหรือถ้าไม่มีให้ใช้หลักฐาน การออกหมายเลขประจำบ้านให้แก่ผู้โอนหรือหลักฐานของทางราชการ ที่เป็นหลักฐานเชื่อได้ว่าเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างจริง เป็นต้น (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ –	–
๕)	หลักฐานของทางราชการแสดงว่าได้มีการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อตัวชื่อสกุลในหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดิน) (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมการปกครอง
๖)	ทะเบียนสมรสทะเบียนหย่าพร้อมบันทึกหลังการหย่าของผู้โอน (ถ้ามีการจดทะเบียนสมรสหรือจดทะเบียนหย่า) (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมการปกครอง

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
๓๗)	หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ต้นฉบับซึ่งผู้ขอจัดทำ) พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรสและทะเบียนสมรส (สำเนารับรองความถูกต้อง) กรณีที่ต้องให้ความยินยอม เช่น เป็นสินสมรสที่ใส่ชื่อไว้เพียงผู้เดียวเป็นต้น (ถ้ามีคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นสินสมรส) ยกเว้นกรณีคู่สมรสแสดงตัวยินยอมให้ทำนิติกรรมด้วยตนเอง ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา)	—
๓๘)	ใบมรณบัตรคู่สมรส (ถ้าคู่สมรสถึงแก่กรรม) (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมการปกครอง
๓๙)	ทะเบียนหย่าพร้อมทั้งบันทึกหลังการหย่าของผู้โอน (ต้นฉบับ) หรือต้นฉบับและสำเนาคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดมาแสดงด้วย (กรณีแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส) (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา)	—
๑๐)	หนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งสาระสำคัญต่างๆในหนังสือรับรองที่นำมาแสดงยังเป็นปัจจุบัน (ต้นฉบับ) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นและสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล (ไม่ใช่ผู้รับมอบอำนาจ) รับรองความถูกต้องพร้อมประทับตราของนิติบุคคลกรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นนิติบุคคล)	กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
๑๑)	บัตรประจำตัวประชาชนสำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลและตราประทับของนิติบุคคล (กรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา) พร้อมทั้งตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ชุด สำเนา ๐ ชุด หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นนิติบุคคล)	กรมการปกครอง

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
๑๒)	รายงานการประชุมของนิติบุคคลที่มีมติให้โอนหรือรับโอนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง (กรณีนิติบุคคลมีกรรมการเพียงคนเดียวไม่ต้องใช้รายงานการประชุมเว้นแต่ข้อบังคับของนิติบุคคลต้องประชุมผู้ถือหุ้นทั้งหมดให้แสดงรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น) ต้นฉบับและสำเนารับรองความถูกต้องพร้อมประทับตราของนิติบุคคลกรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตราฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นนิติบุคคลซึ่งผู้ขอเป็นผู้จัดทำ)	—
๑๓)	– บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นกรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดเป็นผู้ถือหุ้นอยู่ด้วยให้แสดงรายชื่อผู้ถือหุ้นโดยแสดงสัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นนั้นด้วยต้นฉบับและสำเนารับรองความถูกต้องพร้อมประทับตราของนิติบุคคลกรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา – รายชื่อและสัญชาติของสมาชิกกรณีสมาคมหรือสหกรณ์ขอรับโอนที่ดิน ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้รับโอนเป็นนิติบุคคล)	กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
๑๔)	ข้อบังคับของนิติบุคคลหนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์ (ต้นฉบับและสำเนารับรองความถูกต้อง) พร้อมประทับตราของนิติบุคคลกรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้รับโอนเป็นนิติบุคคล)	กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
๑๕)	บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) และถ้านิติบุคคล (ไทย) นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) อื่นถือหุ้นอยู่ก็ต้องแสดงหลักฐานบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) อื่นด้วย (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
๑๖)	หนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนของบริษัทว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้นไม่เกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียน (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ/สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีบริษัทมหาชนจำกัดไม่ได้เป็นผู้รับโอนที่ดินแต่เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่ขอรับโอนที่ดิน)	—
๑๗)	กรณีรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจสงฆ์หรือมีเหตุเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวใช้หลักฐานตามข้อหมายเหตุ ฉบับจริง ๑ ฉบับ/สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ ๑. ที่มาของเงินที่ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น เช่น ๑.๑ หนังสือรับรองจากสถานประกอบการว่าผู้ถือหุ้นปฏิบัติงานในตำแหน่งใดตั้งแต่เมื่อใดมีรายได้เดือนละเท่าไรหรือหลักฐานที่เชื่อถือได้ ๑.๒ หลักฐานที่แสดงที่มาของเงินที่ซื้อหุ้น เช่น บัญชีเงินฝากสัญญากู้ยืมเป็นต้น ๑.๓ กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยให้แสดงหลักฐานตาม ๑.๒ พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลที่มีมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ๒. กรณีซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียนโดยไม่มีการจำนวนที่ดินให้แสดงหลักฐานที่มาของเงินเช่นสัญญากู้ยืมหลักฐานการโอนเงินจากต่างประเทศการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้กู้และผู้ให้กู้และงบดุลบริษัท)	—
๑๘)	กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อเป็นสินส่วนตัวใช้หลักฐานตามข้อหมายเหตุ ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ ๑. คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวต้องมาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย ๒. กรณีคนต่างด้าวไม่สามารถไปให้ถ้อยคำตาม ๑. ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำตาม ๑. ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสาขาหรือส่วนแยกสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนแยกแห่งใดก็ได้แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองนั้นไปมอบให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๓. ถ้าคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศให้บันทึกถ้อยคำตาม ๑. ที่สถานทูตสถานกงสุลหรือโนตารีப்பublicในประเทศนั้นแล้วนำหนังสือรับรองมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)	—

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
๑๙)	หนังสือมอบอำนาจ (ผู้ขอจัดทำ) และบัตรประจำตัวประชาชนผู้มอบอำนาจหรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน (ถ่ายเอกสาร) ที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องพร้อมบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของผู้รับมอบอำนาจ ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีไม่ไปดำเนินการด้วยตนเอง)	—
๒๐)	กรณีที่สิ่งปลูกสร้างที่โอนไม่ใช่ของเจ้าของที่ดินต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ทำนิติกรรมและยืนยันว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นของผู้โอนไม่ใช่ของเจ้าของที่ดิน (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ -	—
๒๑)	กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องมีหลักฐานคำยินยอมหรือต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานใดหรือบุคคลใดก่อนต้องนำหลักฐานนั้นมาแสดงด้วยเช่นกรณีผู้เช่าที่ดินซึ่งต้องขออนุญาตศาลก่อนตามกฎหมายเป็นต้น (ต้นฉบับ) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ -	—
๒๒)	คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๐ ฉบับ หมายเหตุ (กรณีการโอนตามคำสั่งศาลหรือโอนโดยมีคำพิพากษา)	กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

● ค่าธรรมเนียม

ลำดับ	รายละเอียดค่าธรรมเนียม	ค่าธรรมเนียม (บาท/ร้อยละ)
๑)	ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท	ค่าธรรมเนียม ๕ บาท
๒)	ค่าธรรมเนียม ๒% ของราคาประเมิน	ค่าธรรมเนียม ๒ %
๓)	ค่าธรรมเนียม ๐.๕% ของราคาประเมิน (กรณีเป็นการโอนโดยเสน่หาไม่มีคำตอบแทนระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส)	ค่าธรรมเนียม ๐.๕ %

ลำดับ	รายละเอียดค่าธรรมเนียม	ค่าธรรมเนียม (บาท/ร้อยละ)
๔)	ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายกรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย ๑% ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (สำหรับค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายกรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร (อัตราก้าวหน้า) (หมายเหตุ : -)	ค่าธรรมเนียม ๑%
๕)	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย ๓.๓% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร) (หมายเหตุ : -)	ค่าธรรมเนียม ๓.๓%
๖)	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย ๓.๓% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (หมายเหตุ : -)	ค่าธรรมเนียม ๓.๓%
๗)	ค่าอากรแสตมป์กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย ๐.๕% ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์) (สำหรับกรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคลไม่ต้องเสียเพราะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว) (หมายเหตุ : -)	ค่าธรรมเนียม ๐.๕%
๘)	ค่าอากรคู่มือฉบับกรณีมีการจัดทำตราสารซึ่งมีข้อความอย่างเดียวกันกับต้นฉบับและผู้กระทำตราสารได้ลงลายมือชื่อไว้อย่างเดียวกันกับต้นฉบับเสียค่าอากรคู่มือ ๕ บาท (หมายเหตุ : -)	ค่าธรรมเนียม ๕ บาท
๙)	ค่ามอบอำนาจเรื่องละ ๒๐ บาท (หมายเหตุ : -)	ค่าธรรมเนียม ๒๐ บาท
๑๐)	ค่าประกาศเรื่องละ ๑๐ บาท (หมายเหตุ : -)	ค่าธรรมเนียม ๑๐ บาท
๑๑)	ค่าพยานให้แก่พยานคนละ ๑๐ บาท (หมายเหตุ : -)	ค่าธรรมเนียม ๑๐ บาท

● ช่องทางการร้องเรียน แนะนำบริการ

ลำดับ	ช่องทางการร้องเรียน / แนะนำบริการ
๑)	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอพื้นที่ที่ใช้บริการ
๒)	ผู้รับเรื่องร้องเรียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอ
๓)	ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดิน โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๓/๘ – ๙
๔)	ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์สำนักงานเลขานุการกรม โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๐ – ๕ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ชั้น ๖ อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐
๕)	ศูนย์บริการประชาชนสำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี (หมายเหตุ : (เลขที่ ๑ ถ.พิษณุโลกเขตดุสิตกทม. ๑๐๓๐๐/สายด่วน ๑๑๑๑/www.1111.go.th/ ตู้ ปณ. ๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐))
๖)	ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ (หมายเหตุ : (สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท.) – ๙๙ หมู่ ๔ อาคารซอฟต์แวร์ปาร์คชั้น ๒ ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐ – สายด่วน ๑๒๐๖/โทรศัพท์ ๐ ๒๕๐๒ ๖๖๓/๐ – ๘๐ ต่อ ๑๙๐๐ , ๑๙๐๔- ๓/โทรสาร ๐ ๒๕๐๒ ๖๑๓๒ – www.pacc.go.th/www.facebook.com/PACC.GO.TH ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center) Tel : +66 92 668 0777/Line : Fad.pacc /Facebook : The Anti-Corruption Operation Center / Email : Fad.pacc@gmail.com))

หมายเหตุ

- เอกสารที่นำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นภาษาต่างประเทศต้องแปลเป็นภาษาไทยที่รับรองความถูกต้องโดยคนไทยที่จบการศึกษาในระดับไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีในหลักสูตรที่ใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาในการเรียนการสอนหรือ
- อาจารย์ในสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและเป็นผู้สอนภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นในสถาบันการศึกษาหรือ
- สถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยโดยประเทศนั้นใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาราชการหรือ
- สถานทูตหรือสถานกงสุลไทยในต่างประเทศ (ทั้งนี้ตามกฎหมายกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙)

ข้อมูล : คู่มือประชาชน, จดทะเบียนอินวอลังการิมทรัพย์ กรณีต้องประกาศ

เข้าถึงได้จาก : <http://www.dol.go.th/Pages/manual.aspx>

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี)

ภูมิภาคเอเชีย เป็นผู้นำในการขับเคลื่อนโลก ทั้งด้านการลงทุนและการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยมีประเทศจีน อินเดีย ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ รวมทั้ง อาเซียน เป็นหัวใจหลักของการขับเคลื่อน ด้วยประชากร รวมกว่า 3.5 พันล้านคน และ GDP คิดเป็น 32% ของ GDP โลก ประเทศไทยเป็นจุดศูนย์กลางในการเชื่อมต่อกับกลุ่มเศรษฐกิจในทวีปเอเชีย จากเหนือสู่ใต้ ตั้งแต่ จีนลงสู่อินโดนีเซีย จากตะวันออกมายังตะวันตก ตั้งแต่เวียดนามข้ามไปจนถึงเมียนมา และเป็นจุดยุทธศาสตร์ของกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ในด้านการผลิต การค้า การส่งออกและการขนส่ง ทั้งยังอยู่กึ่งกลางระหว่างประเทศกัมพูชา ลาว เมียนมา และเวียดนาม ที่กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว ประเทศไทยจึงเป็นตำแหน่งที่ดีที่สุดของการลงทุนในอาเซียน เพื่อเชื่อมเอเชียและเชื่อมโลก



โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) เป็นแผนยุทธศาสตร์ภายใต้ไทยแลนด์ 4.0 ด้วยการพัฒนาเชิงพื้นที่ที่ต่อยอดความสำเร็จมาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือ Eastern Seaboard ซึ่งดำเนินมาตลอดกว่า 30 ปีที่ผ่านมา โดยในครั้งนี้สำนักงานเพื่อการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (สกรศ) มีเป้าหมายหลักในการเติมเต็มภาพรวมในการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งจะเป็นการยกระดับอุตสาหกรรมของประเทศเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและทำให้เศรษฐกิจของไทยเติบโตได้ในระยะยาว โดยในระยะแรกจะเป็นการยกระดับพื้นที่ในเขต 3 จังหวัด คือ ชลบุรี ระยอง และ ฉะเชิงเทรา ให้เป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเพื่อรองรับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพผ่านกลไกการบริหารจัดการภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการนโยบายพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกโดยมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน

● เป้าหมายการพัฒนา

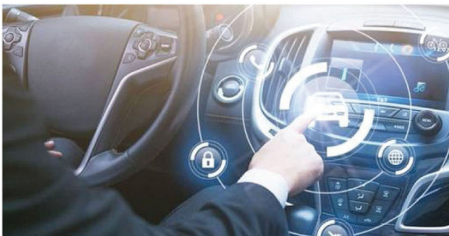
เศรษฐกิจเป็นรากฐานสำคัญในการพัฒนาประเทศ เพราะฉะนั้นการเติบโตภายใต้โครงสร้างการพัฒนาที่เข้มแข็งเปรียบเสมือนเป็นต้นทุนของประเทศ ซึ่งในช่วงหลายสิบปีที่ผ่านมา ประเทศไทยห่างหายจากการลงทุนโครงการใหญ่ๆ ไปนาน นับตั้งแต่การลงทุนในยุค “อีสเทิร์นซีบอร์ด” ที่เปลี่ยนโฉมจากสังคมเกษตรกรรมมาสู่อุตสาหกรรม

ทว่า วันนี้แนวโน้มอุตสาหกรรมทั่วโลกเริ่มเปลี่ยนทิศทางอีกครั้ง จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้ประเทศไทยต้องลุกขึ้นมายกระดับประเทศใหม่เพื่อความอยู่รอด และเพื่อเป็นการสร้างฐานความเจริญครั้งใหม่ของประเทศ ซึ่งวันนี้โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ได้กลายเป็นการลงทุนขนาดใหญ่ เพื่อยกระดับการพัฒนาประเทศไปสู่ยุค “ไทยแลนด์ 4.0”

เพื่อให้ไปถึงจุดมุ่งหมายนั้น จึงต้องมีการกำหนดพื้นที่เป้าหมายนำร่องใน 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง อีกทั้งยังได้กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับการส่งเสริมเพื่อให้เกิดการลงทุนอย่างเป็นรูปธรรม โดยมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เพื่อเพิ่มศักยภาพรองรับการลงทุน และการพัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจและการอำนวยความสะดวกต่างๆ ในพื้นที่ รวมทั้งการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และการจัดระบบการสะสมเทคโนโลยีเพื่ออนาคตที่ยั่งยืนของประเทศไทย

ในปัจจุบันมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยมีเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ภาคตะวันออกเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจสูง หากมีการพัฒนาพื้นที่อย่างต่อเนื่องเป็นระบบและโดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืนแล้ว จะทำให้การใช้ที่ดินในภาคตะวันออกเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่ได้อย่างแท้จริง ทั้งยังจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการส่งเสริมให้มีการประกอบพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง ทันสมัย สร้างนวัตกรรมและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและการเกษตรกรรมดั้งเดิม ตลอดจนวิถีชีวิตของชุมชนในพื้นที่ดังกล่าว แต่กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันไม่เอื้อต่อการพัฒนาพื้นที่ตามแนวทางดังกล่าว ไม่มีการวางแผนการบริหารพื้นที่แบบองค์รวม การพัฒนาด้านต่างๆ จึงเป็นไปอย่างแยกส่วนและกระจัดกระจาย ผลของการขาดการบูรณาการดังกล่าว ทำให้ไม่สามารถพัฒนาพื้นที่ภาคตะวันออกได้อย่างเต็มศักยภาพ ทั้งการจัดทำระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานของหน่วยงานของรัฐต่างๆ ยังขาดความต่อเนื่องและเชื่อมโยงกัน กรณีจึงสมควรกำหนดให้ภาคตะวันออกเป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกมีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชัดเจนแน่นอนโดยเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่ สอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีการบูรณาการการจัดทำโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคให้ต่อเนื่องและเชื่อมโยงกันทั้งในและนอกเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พัฒนาเมืองให้มีความทันสมัยระดับนานาชาติที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยและการประกอบกิจการ มีการให้บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จครบวงจร รวมทั้ง ให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเป็นการเฉพาะ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

● อุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม



1. อุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต



2. อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ



3. อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ



4. อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหาร



5. อุตสาหกรรมท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดี และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ



6. อุตสาหกรรมหุ่นยนต์



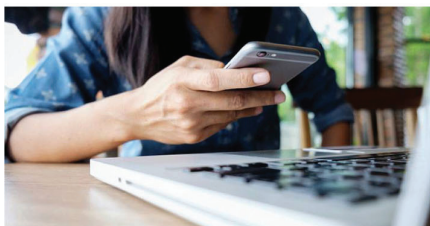
7. อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์



8. อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร

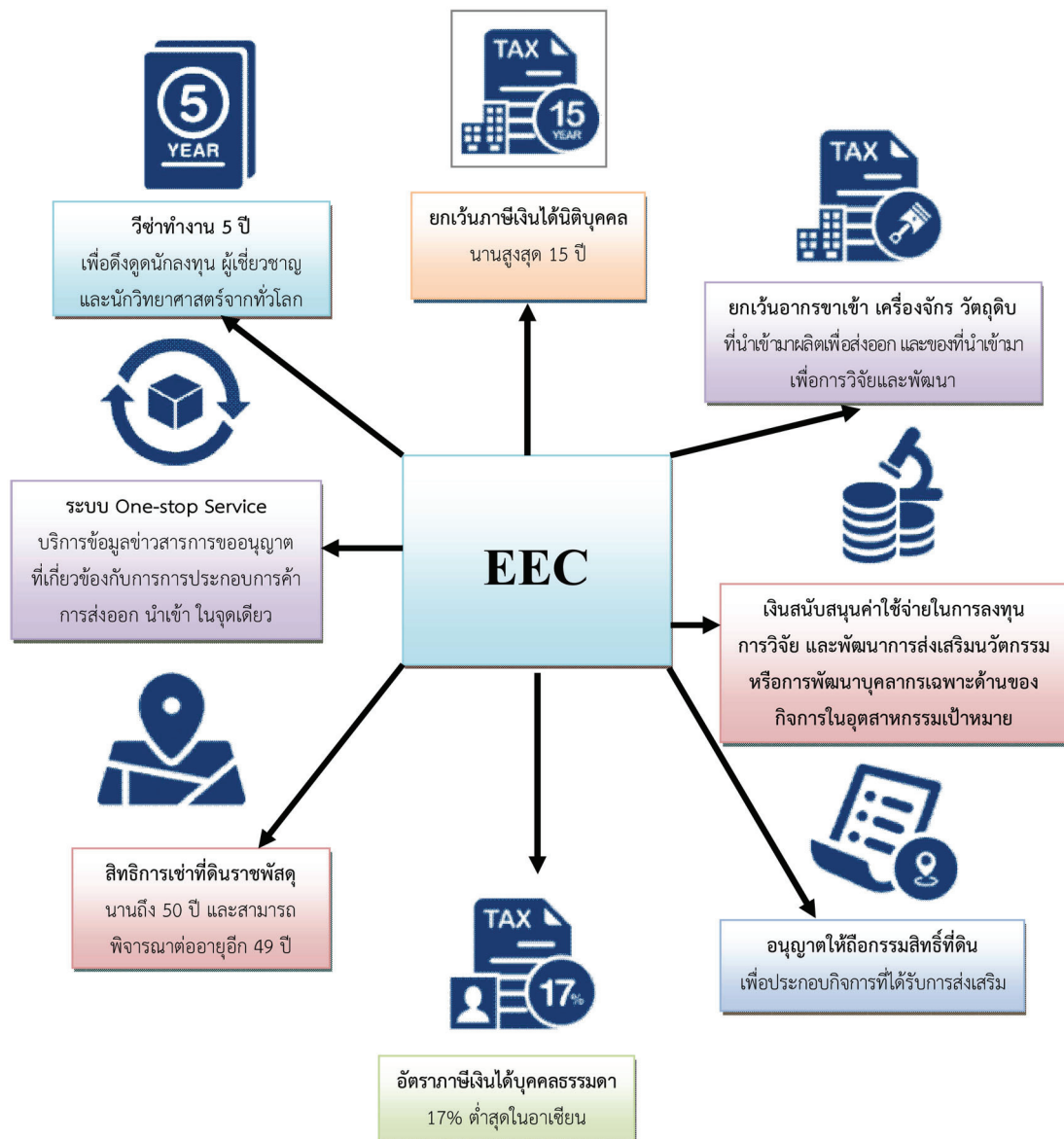


9. อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ



10. อุตสาหกรรมดิจิทัล

สิทธิประโยชน์การลงทุนใน EEC





ยอมรับความจริง โดยไม่ปิดบังหรือบิดเบือน

งานที่ทำหลังจากที่ได้คิดพิจารณาอย่างรอบคอบ
และวางแผนปฏิบัติทุกขั้นตอนอย่างถูกต้องตามหลักวิชาแล้ว
ก็ไม่ว่าจะได้ผลเลิศตามเป้าหมายที่ตั้งไว้เสมอไป
ดังนั้น ไม่ว่าจะงานที่ทำจะได้ผลมากน้อยประการใด
สำเร็จหรือล้มเหลวก็ตาม
นักปฏิบัติงานผู้ยึดมั่นในความจริง จะต้องยอมรับความจริง
และต้องกล้าที่จะบอกกล่าวให้ทราบทั่วกัน
โดยไม่ปิดบังหรือบิดเบือน
ถ้าไม่ได้ผลคนอื่นจะได้ถือเป็นบทเรียน
ไม่เสียแรง เสียเวลาไปปฏิบัติโดยเปล่าประโยชน์อีก

พระบรมราชาบาทในพิธีพระราชทานปริญญาบัตรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ณ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
วันศุกร์ ที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๔๐

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

นายขวัญชัย อนันต์พานนท์

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาคอนสวรรค์

ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้กรมที่ดินชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีอันสืบเนื่องมาจากการที่เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้กระทำการละเมิดเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการกระทำการละเมิดของเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินจะต้องนำเงินค่าเสียหายตามที่ศาลมีคำพิพากษาไปวางต่อศาลเพื่อให้ผู้ฟ้องคดีมารับไปจากศาลแต่เนื่องจากคดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้เคยมีคำพิพากษาให้กรมที่ดินชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีในคดีที่มีมูลเหตุแห่งคดีในลักษณะเดียวกัน ต่างกันที่ผู้เสียหายคนละรายกันเท่านั้น และเป็นกรณีที่ศาลพิพากษาให้กรมที่ดินชดเชยค่าเสียหายซึ่งมีค่าเสียหายเป็นจำนวนสูงมาก ดังนั้นเมื่อกรมที่ดินได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีแล้วกรมที่ดินก็มีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าหน้าที่ซึ่งได้กระทำการละเมิดต่อบุคคลภายนอกไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงชดเชยค่าเสียหายที่กรมที่ดินได้ชดเชยตามคำพิพากษาให้ผู้ฟ้องคดีไป ฉบับนี้จึงขอเสนอคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและทำให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น

ย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๓๑/๒๕๖๑

- อ้างถึง คำพิพากษาและคำสั่งศาลปกครองสูงสุด พ.ศ. ๒๕๖๑
- ผู้ฟ้องคดี นางสาว น.
- ผู้ถูกฟ้องคดี กรมที่ดิน
- ผู้ถูกฟ้องคดีร่วม นาย ส.
- เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำการละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)
- กฎหมายและกฎที่เกี่ยวข้อง
 - พ.ร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ (มาตรา ๕)
 - พ.ร.บ. จัดตั้งศาลปกครองฯ (มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓))
- คำวินิจฉัยของศาล

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า เมื่อประมาณกลางปี พ.ศ. ๒๕๔๙ นาย ส. นาย ป. และนาย บ. ได้ร่วมกันปลอมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๕๔๒ เล่ม ๑๖ ข. หน้า ๓๒ เลขที่ดิน ๑ ตำบลวัฒนานคร อำเภอวัฒนานคร จังหวัดปราจีนบุรี เนื้อที่ ๔๐ ไร่ ๓ งาน ๙๔ ตารางวา มีนาย ป. เป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครอง และได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับนาย บ. ในการจดทะเบียนดังกล่าว มีนาย ส. ซึ่งดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๓ สำนักงานที่ดินอำเภอวัฒนานคร สังกัดผู้ถูกฟ้องคดีเป็นผู้ดำเนินการจดทะเบียนการขายฝาก ผู้ฟ้องคดีทราบในภายหลังว่า ที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่เพียง ๕๐ ไร่ เท่านั้น

มีบริษัท อ. จำกัด เป็นผู้ซื้อถือสิทธิครอบครองตั้งแต่วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๓๗ จนถึงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๐ และจดทะเบียนจำนองไว้กับบริษัท บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ต่อมา ที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ ดังกล่าวได้มีการนำไปรวมกับที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๔ เลขที่ ๑๕๘๕ และเลขที่ ๑๙๑๖ มีเนื้อที่รวม ๒๑๖ ไร่ ๓ งาน ๒๒ ตารางวา และเมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ได้รังวัดแบ่งแยกคงเหลือเนื้อที่ ๖๔ ไร่ ๓ งาน ๗/๗ ตารางวา หลังจากได้มีการปลอม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ แล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ นาย ส. นาย ป. และนาย บ. ได้ร่วมกันทุจริตหลอกลวงผู้ฟ้องคดีด้วยการแสดงข้อความอันเป็นเท็จ โดยนาย ป. นำ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ ดังกล่าวมาจดทะเบียนขายฝากไว้กับผู้ฟ้องคดี มีกำหนดระยะเวลา ๑ ปี เป็นจำนวน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยจดทะเบียนขายฝากที่อำเภอวัฒนานคร มีนาย ส. เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอวัฒนานคร ทำหน้าที่ในการจดทะเบียนการขายฝาก และนาย ป. ได้รับเงินจากผู้ฟ้องคดี จำนวน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท ไปถูกต้องครบถ้วนแล้ว ตามตัวแลกเงินธนาคารนครหลวงไทย สาขาชลบุรี เลขที่ ๒๐๓๑๔๑๐ จำนวน ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท และเอกสารใบรับเงินฉบับลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ จำนวน ๗,๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยก่อนการจดทะเบียนขายฝาก ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการตรวจสอบเอกสารคู่ฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน ปรากฏว่า มีเอกสารสิทธิถูกต้องและมีข้อความตรงกันในวันเดียวกันนั้นได้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินระหว่างนาย ป. กับนาย บ. โดยมีนาย ส. ทำหน้าที่จดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ทำให้ผู้ฟ้องคดีหลงเชื่อ ครั้นเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการขายฝาก นาย ป. มิได้ดำเนินการไถ่ถอนการขายฝาก แต่อย่างใด จนกระทั่งประมาณต้นเดือนตุลาคม ๒๕๕๐ พันตำรวจโท อ. เจ้าพนักงานตำรวจกองบังคับการปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบในวงราชการ มาพบผู้ฟ้องคดีเพื่อขอตรวจสอบ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ ดังกล่าว หลังจากนั้นวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๐ พันตำรวจโท อ. แจ้งผู้ฟ้องคดีว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ ดังกล่าว เป็นเอกสารปลอม ซึ่งได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินอำเภอวัฒนานครแล้ว ยืนยันว่าเป็นเอกสารปลอมตามหนังสือ ที่ สก ๐๔๒๒/๙๑๐ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๐ ผู้ฟ้องคดีจึงได้ทราบว่ายกนาย ส. นาย ป. กับนาย บ. ร่วมกันหลอกลวงฉ้อโกงเงิน จำนวน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท ผู้ฟ้องคดีติดตามทวงถามให้บุคคลทั้งสามชดใช้เงินดังกล่าวคืน แต่บุคคลทั้งสามเพิกเฉย ผู้ฟ้องคดีได้ร้องทุกข์ให้ดำเนินคดีกับบุคคลทั้งสาม ต่อพนักงานสอบสวนกองบังคับการปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบในวงราชการ กองบัญชาการกองปราบปราม สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การกระทำของนาย ส. ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีในฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐและเป็นหน่วยงานที่นาย ส. สังกัดอยู่ จึงต้องรับผิดชอบในผลแห่งการกระทำละเมิดของนาย ส. ที่ทำให้ผู้ฟ้องคดีเสียหายเป็นเงิน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ จนถึงวันฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๒,๓๑๓,๙๕๔ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๒๑,๘๑๓,๙๕๔ บาท ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้นขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดใช้เงินจำนวน ๒๑,๘๑๓,๙๕๔ บาท ให้แก่ผู้ฟ้องคดีให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี จากต้นเงินจำนวน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จให้แก่ผู้ฟ้องคดี ให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความแทนผู้ฟ้องคดี

ผู้ถูกฟ้องคดีให้การว่า จากการตรวจสอบหลักฐานทางทะเบียนปรากฏว่า ไม่มีคู่ฉบับเก็บรักษาอยู่ที่สำนักงานที่ดินอำเภอวัฒนานครแต่อย่างใด และในวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ ไม่มีการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายฝากที่ดินดังกล่าวในบัญชีรับทำการประจำวันและคุมเรื่อง (ท.อ. ๑๔) ซึ่งเป็นหลักฐานในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินอำเภอวัฒนานครและไม่มีการเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมในจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างผู้ฟ้องคดีกับนาย ป. แต่อย่างใด หากศาลพิพากษา ให้ผู้ถูกฟ้องคดีรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดี

ย่อมมีสิทธิไล่เบี้ยเรียกให้นาย ส. ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ถูกฟ้องคดีได้ อีกทั้งประเด็นแห่งคดีเกี่ยวข้องกับ นาย ส. โดยตรง จึงขอให้ศาลหมายเรียกให้นาย ส. เข้ามาในคดีนี้ด้วย ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเรียกให้นาย ส. เข้ามาเป็นคู่กรณีในฐานะเป็นผู้ถูกฟ้องคดีร่วม

ในระหว่างพิจารณาของศาลผู้ฟ้องคดีได้ถึงแก่ความตาย นาย ด. ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ฟ้องคดีตามคำสั่งศาลจังหวัดชลบุรี ได้ขอเข้ามาแทนที่ผู้ฟ้องคดีผู้ถึงแก่ความตาย และศาลมีคำสั่งให้ผู้จัดการมรดกเข้ามาแทนที่ และต่อมา นาย ร. ทายาทโดยธรรมของผู้ฟ้องคดีได้ร้องขอเข้ามาแทนที่ผู้ฟ้องคดีผู้ถึงแก่ความตาย ซึ่งศาลปกครองชั้นต้นเห็นว่าศาลจังหวัดชลบุรีได้มีคำสั่งตั้งนาย ด. เป็นผู้จัดการมรดกของผู้ฟ้องคดีแล้วจึงมีคำสั่งไม่อนุญาต

ศาลปกครองชั้นต้นได้พิจารณารับฟังได้ว่า การจดทะเบียนขายฝากที่ดินดังกล่าว มิได้ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการสำหรับการจดทะเบียนขายฝากที่ดินแต่อย่างใด และไม่มีเจ้าพนักงานที่ดินอื่นในสำนักงานที่ดินรับรู้ พิกษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ จนถึงวันฟ้อง (๑๗ มีนาคม ๒๕๕๑) คิดเป็นเงินจำนวน ๒,๓๑๓,๙๕๔ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๒๑,๘๑๓,๙๕๔ บาท ให้แก่ผู้ฟ้องคดี และชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี จากต้นเงินจำนวน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จให้แก่ผู้ฟ้องคดี และให้คืนค่าธรรมเนียมศาลทั้งหมดให้แก่ผู้ฟ้องคดี ค่าขออื่นนอกจากนี้ ให้ยก โดยศาลเห็นว่า การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีร่วมมิใช่การกระทำการในปฏิบัตินิติหน้าที่ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมจึงต้องรับผิดชอบในการนั้นเป็นการเฉพาะตัว ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่ต้องรับผิดชอบในผลแห่งการกระทำละเมิดดังกล่าวของผู้ถูกฟ้องคดีร่วมแต่อย่างใด

ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า นิติกรรมและขั้นตอนการขายฝากตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) ดังกล่าวได้กระทำขึ้น ณ ที่ว่าการอำเภอวัฒนานคร รวมทั้งการใช้แบบหนังสือสัญญาขายฝากของทางราชการโดยมีผู้ถูกฟ้องคดีร่วมลงชื่อเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งเจ้าพนักงานบริหารที่ดินอำเภอ ปฏิบัติราชการแทนนายอำเภอวัฒนานคร จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยอาศัยอำนาจหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี ทำให้ผู้ฟ้องคดีเชื่อโดยสุจริตใจว่าได้มีการทำนิติกรรมไถ่ถอนการขายฝาก ซึ่งการกระทำดังกล่าวได้ปรากฏตามสารบัญชีจดทะเบียนตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก เลขที่ ๑๕๘๒ อันเป็นการยืนยันความน่าเชื่อถือ และขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมร่วมกับผู้ถูกฟ้องคดีรับผิดชอบในผลละเมิด

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยว่า ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีจากการปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ หากกระทำละเมิดผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นหน่วยงานที่ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมสังกัดต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนหรือไม่ เพียงใด

คดีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ ผู้ฟ้องคดีรับซื้อฝากที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ เล่ม ๑๖ ข. หน้า ๓๒ เลขที่ดิน ๑ หมายเลข ๕๔๕๒ แผ่นที่ ๕๐ ตำบลวัฒนานคร จังหวัดปราจีนบุรี เนื้อที่ ๔๐๙ ไร่ ๓ งาน ๙๔ ตารางวา มีนาย ป. เป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครอง และได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าวไว้กับนาย บ. โดยขณะนั้นมีผู้ถูกฟ้องคดีร่วมดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗ ปฏิบัติราชการที่สำนักงานที่ดินอำเภอวัฒนานคร จังหวัดสระแก้ว เป็นผู้รับจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินระหว่างนาย ป. และนาย บ. จากนั้นผู้ถูกฟ้องคดีร่วมได้จดทะเบียนการรับซื้อฝากที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท ผู้ฟ้องคดีได้จ่ายเงินให้กับนาย ป. เป็นตัวแลกเงิน ธนาคารนครหลวงไทย สาขาชลบุรี เลขที่ ๒๐๓๑๔๑๐ จำนวน ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท และเงินสดจำนวน

๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยกำหนดระยะเวลาการขายฝากเป็นเวลา ๑ ปี แต่เมื่อครบกำหนด นาย ป. มิได้ทำการไถ่ถอนการขายฝากดังกล่าว และต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ทราบจากพันตำรวจโท อ. เจ้าพนักงานตำรวจกองปราบปรามทุจริตและประพฤติมิชอบในวงราชการว่า น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ ดังกล่าวเป็นเอกสารปลอม เห็นว่า แม้ผู้ฟ้องคดีมิได้ยื่นเรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการขายฝากตามขั้นตอนและระเบียบปฏิบัติของทางราชการที่กำหนดไว้ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมซึ่งดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๓/สำนักงานที่ดินอำเภอวัฒนานคร มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๓/๑ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓/๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๗ ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ ระหว่างนาย ป. และนาย บ. และดำเนินการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการขายฝากที่ดิน (แบบ ท.อ.๖) ตามหนังสือขายฝากที่ดินมีกำหนดหนึ่งปี ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีหลงเชื่อว่าได้มีการจดทะเบียนการไถ่ถอนการขายฝากและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายฝากที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ จริง และผู้ฟ้องคดีเชื่อว่า เอกสาร น.ส.๓ ก. ฉบับดังกล่าวเป็นเอกสารที่แท้จริงด้วยการลงลายมือชื่อและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญาดังกล่าว และ น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ ฉบับดังกล่าวด้วย พฤติการณ์การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีร่วมเป็นการอาศัยอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖๑๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง ให้ข้าราชการปฏิบัติหน้าที่และแต่งตั้งข้าราชการให้เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงสารบัญชจดทะเบียน น.ส.๓ ก. เป็นช่องทางในการปลอมเอกสารดังกล่าว ณ ที่ทำการสำนักงานที่ดินอำเภอวัฒนานคร ทำให้ผู้ฟ้องคดีหลงเชื่อและได้รับความเสียหาย ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมจึงกระทำการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีร่วมได้กระทำการดังกล่าวโดยไม่สุจริต แต่ถือได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีในการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งยังถือได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีในการปฏิบัติหน้าที่โดยจงใจตามมาตรา ๕ ประกอบมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.๒๕๓๙ อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ว่ากระทำการละเมิดเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายของผู้ถูกฟ้องคดีร่วมและก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีฟังขึ้น

คดีนี้ศาลปกครองชั้นต้นได้วินิจฉัยแล้วว่า ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงิน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย และผู้ถูกฟ้องคดีร่วมไม่ได้อุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น ศาลปกครองสูงสุดจึงไม่ต้องวินิจฉัยในส่วนความรับผิดของผู้ถูกฟ้องคดีร่วม แต่ในส่วนความรับผิดของผู้ฟ้องคดีนั้น เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีร่วมซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีกระทำการละเมิดจากการปฏิบัติหน้าที่ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นร่วมกับผู้ถูกฟ้องคดีร่วมตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.๒๕๓๙ อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ว่าผู้ถูกฟ้องคดีร่วมต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนร่วมกับผู้ถูกฟ้องคดีนั้น ฟังขึ้น ส่วนที่ผู้ถูกฟ้องคดีอ้างในคำแก้อุทธรณ์ว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีอาชีพทำธุรกิจเกี่ยวกับที่ดิน ย่อมจะต้องทราบถึงขั้นตอนการและวิธีการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินเป็นอย่างดี ไม่ควรจะเป็นการตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ราคาประเมินที่ดิน ราคาซื้อขายที่ดิน ตลอดจนการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะต้องมีความละเอียดถี่ถ้วนและมีความระมัดระวังมากเป็นพิเศษ แต่ผู้ฟ้องคดีหาปฏิบัติเช่นนั้นไม่ กรณีจึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีสมควรใจเข้าดำเนินการดังกล่าวกับผู้ถูกฟ้องคดีร่วมและกลุ่มบุคคลดังกล่าวเอง ประกอบกับไม่ปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีได้โอนสลักหลังตัวแลกเงินส่งจ่ายให้นาย ป. แต่อย่างใด และข้อความดังกล่าวก็ไม่น่าเชื่อถือ เพราะเป็นบันทึกที่เขียนขึ้นเองว่าได้รับเงินสดจำนวนมากถึง ๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท จากผู้ใดก็ไม่ปรากฏและไม่ปรากฏชัดเจนว่าเป็นการชำระเงินกันเมื่อวันที่เท่าใด จึงไม่น่าเชื่อว่ามีเงินดังกล่าวจริง เหตุที่เกิดขึ้นเกิดจากการที่ผู้ฟ้องคดีกระทำการโดยประมาทเลินเล่อในการทำนิติกรรมนั้น ซึ่งศาลปกครองสูงสุดเห็นว่า ผู้ฟ้องคดีไม่เคยรู้จักกับผู้ถูกฟ้องคดีร่วม

และนาย ป. มาก่อน การที่ผู้ฟ้องคดีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรับซื้อฝากที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ แปลงพิพาท เพราะเชื่อว่า น.ส.๓ ก. ดังกล่าว เป็นเอกสารจริง โดยมีผู้ถูกฟ้องคดีร่วมซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่สังกัดผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายทำหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการรับซื้อฝาก ย่อมสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ฟ้องคดี ดังนั้น พฤติการณ์ของผู้ฟ้องคดีตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีกล่าวอ้าง จึงยังไม่เป็นน้ำหนักเพียงพอที่จะทำให้เชื่อได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รู้ว่ามีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ฉบับดังกล่าวเป็นเอกสารสิทธิปลอมและสมควรใจเข้าดำเนินการกับผู้ถูกฟ้องคดีร่วม ส่วนหลักฐานการจ่ายเงินนั้นเห็นว่า เมื่อนาย ป. ได้เขียนข้อความรับว่าได้รับเงินจำนวน ๗,๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมลงลายมือชื่อไว้ จึงน่าจะเชื่อว่าการชำระเงินดังกล่าวจริง ประกอบกับผู้ถูกฟ้องคดีให้การว่าที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ เนื้อที่ ๒๑๖ ไร่ ๓ งาน ๒๒ ตารางวา ฉบับที่แท้จริง มีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นเงินจำนวน ๗,๕๒๐,๘๕๐ บาท เมื่อที่ดินพิพาท (ฉบับปลอม) มีเนื้อที่ ๔๐๙ ไร่ ๓ งาน ๙๔ ตารางวา ผู้ฟ้องคดีรับซื้อฝากที่ดินพิพาทดังกล่าวในราคา ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าว

ศาลปกครองสูงสุดได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ จนถึงวันฟ้อง (๑๗ มีนาคม ๒๕๕๑) คิดเป็นเงินจำนวน ๒,๓๑๓,๔๕๔ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๒๑,๘๑๓,๙๕๔ บาท ให้แก่ผู้ฟ้องคดี และชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีจากต้นเงินจำนวน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จให้แก่ผู้ฟ้องคดี และให้คืนค่าธรรมเนียมศาลทั้งหมดให้แก่ผู้ฟ้องคดี ค่าขออื่นนอกจากนี้ ให้ยก นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วยบางส่วน พิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีและผู้ถูกฟ้องคดีร่วมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๑๙,๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าว โดยผู้ถูกฟ้องคดีและผู้ถูกฟ้องคดีร่วมร่วมกันชำระให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คำพิพากษาและให้คืนค่าธรรมเนียมศาลในชั้นอุทธรณ์ทั้งหมดแก่ผู้ฟ้องคดี นอกจากที่แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

● บทสรุป

๑. คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้วางหลักในการพิจารณาว่า เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีร่วมซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีได้กระทำการดังกล่าวโดยไม่สุจริต แต่ถือได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความจงใจตามมาตรา ๕ ประกอบมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นร่วมกับผู้ถูกฟ้องคดีร่วม

กรณีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้เคยมีคำพิพากษาให้กรมที่ดินชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีมาแล้วในคดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๓๒/๒๕๕๗ โดยกรมที่ดินได้นำเงินจำนวน ๒๗,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ ซึ่งเป็นเงินตามคำพิพากษาจำนวน ๑๙,๒๙๔,๖๕๔ บาท พร้อมดอกเบี้ยประมาณ ๘,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ ไปวางต่อศาลเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่ผู้ฟ้องคดีแล้วขณะนี้กรมที่ดินได้ใช้สิทธิไล่เบี้ยให้ผู้ถูกฟ้องคดีร่วมในคดีนี้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนมาแล้ว

๒. ในส่วนค่าเสียหายศาลวินิจฉัยว่า ฝ่ายผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้รับซื้อฝากที่ดินพิพาทที่มีส่วนในการกระทำความผิดอันเป็นการประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงเนื่องจากผู้ฟ้องคดีเป็นนักธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แต่ได้รับซื้อฝากที่ดินแปลงพิพาทในราคาสูง โดยมีได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจากทางราชการก่อน จึงเป็นการผิดวิสัยนักธุรกิจที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จะกระทำ ศาลจึงให้ชนะคดีไม่เต็มตามฟ้อง

๓. คดีนี้ศาลได้ใช้ข้อกฎหมายในการวินิจฉัย โดยอาศัยหลักกฎหมาย ดังนี้

๓.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน

● มาตรา ๗/๑ วรรคหนึ่ง

“ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น”

● มาตรา ๗/๔ วรรคหนึ่ง

“ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗/๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ สอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นแล้วให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี”

๓.๒ พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

● มาตรา ๕ หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำการปฏิบัติหน้าที่ ในกรณีนี้ผู้เสียหายอาจฟ้องหน่วยงานของรัฐดังกล่าวได้โดยตรง แต่จะฟ้องเจ้าหน้าที่ไม่ได้

ถ้าการละเมิดเกิดจากเจ้าหน้าที่ซึ่งไม่ได้สังกัดหน่วยงานของรัฐแห่งใดให้ถือว่ากระทรวงการคลังเป็นหน่วยงานของรัฐที่ต้องรับผิดตามวรรคหนึ่ง

● มาตรา ๘ ในกรณีที่หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เสียหายเพื่อการละเมิดของเจ้าหน้าที่ ให้หน่วยงานของรัฐมีสิทธิเรียกให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐได้ถ้าเจ้าหน้าที่ได้กระทำการนั้นไปด้วยความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

สิทธิเรียกให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามวรรคหนึ่งจะมีได้เพียงใดให้คำนึงถึงระดับความร้ายแรงแห่งการกระทำและความเป็นธรรมในแต่ละกรณีเป็นเกณฑ์โดยมิต้องให้ใช้เต็มจำนวนของความเสียหายก็ได้

ถ้าการละเมิดเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของหน่วยงานของรัฐหรือระบบการดำเนินงานส่วนรวม ให้หักส่วนแห่งความรับผิดดังกล่าวออกด้วย

ในกรณีที่การละเมิดเกิดจากเจ้าหน้าที่หลายคน มิให้นำหลักเรื่องลูกหนี้ร่วมมาใช้บังคับและเจ้าหน้าที่แต่ละคนต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น

ส่วนประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่าเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีต้องรับผิดชอบต่อผู้ฟ้องคดีในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำการปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ เพียงใด ศาลได้พิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ และกรณีความเสียหายได้เกิดขึ้นเพราะความผิดอย่างใดอย่างหนึ่งของผู้ต้องเสียหายประกอบด้วย ซึ่งศาลได้วินิจฉัยตามมาตรา ๔๔๒ และมาตรา ๒๒๓



ปลายทางแห่งความสำเร็จ



ร่ม... ไม่ได้ถูกสร้างขึ้นมา เพื่อให้ฝนหยุดตก
แต่มันถูกสร้างขึ้นมา
เพื่อให้เราเดินต่อไปได้ท่ามกลางสายฝน
กำลังใจ... ก็คงไม่ต่างจากร่ม
เพราะมันไม่สามารถหยุดปัญหา หรืออุปสรรคที่เข้ามาได้
แต่มันเป็นสิ่งที่จะพาเราก้าวผ่านสิ่งต่างๆ
เพื่อนำเราไปสู่จุดหมายปลายทางแห่งความสำเร็จ



ข้อมูล : คิดเป็นชีวิตเปลี่ยน

เข้าถึงได้จาก : <https://www.facebook.com/ThinkingChangeMyLife/posts/1736066299773416>

(สำเนา)

ส่วนราชการ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓/๕๔

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓/๔๕

วันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอส่งหนังสือเวียน

เรียน หัวหน้ากลุ่มงานคุ้มครองจริยธรรมกรมที่ดิน ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก ผู้อำนวยการกอง
เลขานุการกรม ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้อำนวยการกลุ่ม และผู้อำนวยการศูนย์

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓/๑๙
ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๑ เรื่อง ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
ด้วยคุณภาพที่รับซื้อ หรือรับโอนจากสถาบันการเงิน มาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ) โสภณมิตร บุญนาค

(นายโสภณมิตร บุญนาค)

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๙๗/๑๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๐/ว ๐๔๕๔๙ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๕๖ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๕๗

๓. หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๔๑๕๓ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณี ธนาคาร กรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) จะโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศกำหนดให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ตั้งขึ้นตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ย่อมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ในการโอนสินทรัพย์จากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ ต่อมาหนังสือที่อ้างถึง ๒. แจ้งทางปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗/๐๖/๒๙๐๔ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๗ ว่า กรณี บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) ขายสินทรัพย์ ด้วยคุณภาพที่รับโอนหรือรับซื้อมาจากสถาบันการเงิน โดย บสภ. มีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงไม่น้อยกว่าร้อยละ ๙๙ ของหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บสภ. ย่อมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๒) พ.ศ. ๒๕๕๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย และหนังสือที่อ้างถึง ๓. แจ้งทางปฏิบัติในการตรวจสอบหลักฐานของนิติบุคคลจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการ นั้น

กรมที่ดินได้รับแจ้งจากบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด (บสส.) ว่า บสส. ได้จดทะเบียนกับธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยมีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ ๙๙.๙๙๙ ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง จึงเข้าลักษณะที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. แต่มีสำนักงานที่ดินบางแห่งปฏิเสธยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล กรมที่ดินจึงขอแสดงความเข้าใจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗/๐๖/๒๙๐๔ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๗ เว้นตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. มีหลักเกณฑ์ว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จดทะเบียนกับธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ และ

มีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรง หรือโดยอ้อมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๙๕ ของหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง ย่อมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการบริหารสินทรัพย์ ด้วยคุณภาพที่รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๒) พ.ศ. ๒๕๕๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบประเมินสิทธิและนิติกรรมไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ ขายสินทรัพย์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดให้เป็นสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับซื้อหรือรับโอนมาจากสถาบันการเงิน ดังนั้น กรณี บสส. และบริษัทบริหารสินทรัพย์อื่นที่มีลักษณะตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ย่อมได้รับสิทธิประโยชน์ตามพระราชกฤษฎีกาฯ และหนังสือกรมสรรพากรดังกล่าวเช่นเดียวกัน

๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานรายการหนังสือรับรองนิติบุคคลและ วัตถุที่ประสงค์ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (เพื่อพิจารณาว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ตาม ๑. หรือไม่) หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัทบริหารสินทรัพย์ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณายกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย โดยถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. ดังนี้

๒.๑ สำนักงานที่ดินที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่ออำนวยความสะดวก ในการขออนุญาตของทางราชการแล้ว ให้ตรวจสอบจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยให้บันทึก ยืนยันการตรวจสอบและการถือหุ้นของกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินไว้เป็นหลักฐาน ในหนังสือสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) แล้วแต่กรณี

๒.๒ สำนักงานที่ดินที่ยังไม่มีการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และกรณีสำนักงานที่มี การเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์แล้วแต่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถเรียกดูข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่แจ้งกรมพัฒนาธุรกิจการค้า หรือสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด เพื่อจัดส่งเอกสารหลักฐาน ดังกล่าวมาเพื่อใช้ประกอบคำขอ เว้นแต่ผู้ขอมีความประสงค์จะนำเอกสารหลักฐานดังกล่าวมานั้นมาแสดงต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง

๓. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นได้ถูกต้องมีความ สะดวกและรวดเร็ว กรมที่ดินจึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร กรณี บริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ประทีป กิริติเรขา**
(นายประทีป กิริติเรขา)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย

**สรุปหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

๑. กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน (กรณีรับโอนตัวทรัพย์สิน และกรณีรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่มีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้)^๑

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	- ยกเว้น ^๑
๒. ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	- ยกเว้น ^๑
๓. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	- ยกเว้น ^๑
๔. ค่าอากรแสตมป์	- ยกเว้น ^๑

๒. กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์โอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน (กรณีโอนตัวทรัพย์สิน และกรณีโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่มีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	- เสียตามปกติ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (ก) และ (ฉ) และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๓) (ก) และ (ง)
๒. ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	- ยกเว้น (เฉพาะกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือโดยอ้อม <u>ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๙๕</u> ของหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง) ^๒ - เสียตามปกติ (เฉพาะกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือโดยอ้อม <u>น้อยกว่าร้อยละ ๙๕</u> ของหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง) ^๒
๓. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	- เสียตามปกติ
๔. ค่าอากรแสตมป์	- ไม่เสีย (เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว)

หมายเหตุ

๑. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการโอนสินทรัพย์จากสถาบันการเงิน ไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๕๘๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีโอนกิจการของธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทบริหารสินทรัพย์
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๕๖ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๕๗ เรื่อง ภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เมษายน ๒๕๖๑

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ส่วนราชการ กองคลัง ฝ่ายการเงิน โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๙๓/๒

ที่ มท ๐๕๐๓.๓/ว ๒๓๙๐ วันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๖๑

เรียน หัวหน้าศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตกรมที่ดิน ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก เจ้าพนักงาน
ที่ดินกรุงเทพมหานคร เลขาธิการกรม ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้อำนวยการกลุ่ม และ
ผู้อำนวยการศูนย์

กองคลัง ขอส่งสำเนาหนังสือกรมบัญชีกลาง ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๔๐๒.๒/ว ๑๙๕ ลงวันที่ ๒๕
เมษายน ๒๕๖๑ เรื่อง ระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๖๑ มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

(ลงชื่อ) ศิริเพชร ยอดอุดม

(นางศิริเพชร ยอดอุดม)

ผู้อำนวยการกองคลัง

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๔๐๒.๒/ว ๑๙๕

กรมบัญชีกลาง

ถนนพระราม ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๒๕ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๖๑

ด้วยกระทรวงการคลังโดยกรมบัญชีกลางได้แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยแก้ไขเพิ่มเติมเป็นระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้ประกาศระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๓๕ ตอนพิเศษ ๔๙ ง วันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

กรมบัญชีกลางเห็นสมควรแจ้งเวียนส่วนราชการเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย พร้อมนี้ได้นำลงเว็บไซต์ www.cgd.go.th เรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิภา ลำเจียกเทศ**

(นางสาวนิภา ลำเจียกเทศ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมบัญชีกลาง

กองกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๒๓/ ๓๒๕๖

โทรสาร ๐ ๒๑๒๓/ ๓๒๕๐

(สำเนา)

ระเบียบ

การเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๖๑

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๕๑ เพื่อให้การใช้จ่ายงบประมาณของส่วนราชการที่ก่อหนี้ผูกพันเป็นเงินตราต่างประเทศ มีประสิทธิภาพและมีความเหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๑ (๒) แห่งพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี จึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลัง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๕ แห่งระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๕ การเบิกเงินทุกกรณีให้ระบุวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินนั้นไปจ่ายและห้ามมิให้ขอเบิกเงินจนกว่าจะถึงกำหนด หรือใกล้จะถึงกำหนดจ่ายเงิน

เงินที่ขอเบิกจากคลังเพื่อการใดให้นำไปจ่ายได้เฉพาะเพื่อการนั้นเท่านั้น จะนำไปจ่ายเพื่อการอื่นไม่ได้

ในกรณีที่มีความจำเป็น กระทรวงการคลังอาจปรับแผนการเบิกจ่ายเงินของหน่วยงานผู้เบิกได้ตามความเหมาะสมและสอดคล้องกับฐานะการคลังของประเทศ โดยแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบล่วงหน้า

ส่วนราชการที่ก่อหนี้ผูกพันเป็นเงินตราต่างประเทศ อาจเบิกเงินไปซื้อเงินตราต่างประเทศในสกุลเงินตราที่จะต้องชำระหนี้โดยทยอยซื้อหรือซื้อทั้งจำนวนก็ได้ และให้นำเงินไปฝากไว้กับธนาคารที่เป็นรัฐวิสาหกิจหรือธนาคารที่กระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบ และเมื่อหนี้ถึงกำหนดหรือใกล้ถึงกำหนดชำระให้นำเงินตราต่างประเทศที่ฝากธนาคารไปชำระหนี้ดังกล่าว สำหรับดอกเบี้ยที่ได้รับจากการนำเงินฝากธนาคารให้นำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน ทั้งนี้ ให้รายงานการซื้อเงินตราต่างประเทศและการชำระหนี้ต่อกระทรวงการคลังด้วย”

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๑

อภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๕ ตอนพิเศษ ๔๙ ง ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๖๑)

(สำเนา)

ส่วนราชการ กองคลัง ฝ่ายตรวจสอบใบสำคัญและวางฎีกา โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๙๘๕ ภายใน ๑๕๙๘๕

ที่ มท ๐๕๐๓.๔/ว ๒๔๑๕

วันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ส่งหนังสือเวียน

เรียน หัวหน้าศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตกรมที่ดิน ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบภายใน ผู้อำนวยการกอง
เลขานุการกรม ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้อำนวยการกลุ่ม และผู้อำนวยการศูนย์

กองคลัง ขอส่งสำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๔๐๘.๕/ว ๓๔ ลงวันที่
๑๐ เมษายน ๒๕๖๑ เรื่อง การใช้ใบเสร็จรับเงินจากช่องทางการให้บริการด้านอิเล็กทรอนิกส์เป็นหลักฐาน
ในการประกอบการเบิกค่าเช่าบ้านข้าราชการ มาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดทราบและ
ถือปฏิบัติต่อไป

(ลงชื่อ) ศิริเพชร ยอดอุดม

(นางศิริเพชร ยอดอุดม)

ผู้อำนวยการกองคลัง

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๔๐๘.๕/ว ๓๔

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กทม. ๑๐๕๐๐

๑๐ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง การใช้ใบเสร็จรับเงินจากช่องทางการให้บริการด้านอิเล็กทรอนิกส์เป็นหลักฐานในการประกอบ
การเบิกค่าเช่าบ้านข้าราชการ

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

ด้วยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเบิกจ่ายเงิน
ค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ. ๒๕๔๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๑๑ กำหนดให้ข้าราชการซึ่งได้รับอนุมัติให้เบิก
ค่าเช่าบ้านตามสิทธิยื่นขอเบิกเงินค่าเช่าบ้านพร้อมหลักฐานการชำระเงิน แต่เนื่องจากส่วนราชการและ
ผู้มีสิทธิได้เกิดปัญหาในการเบิกจ่ายเงินค่าเช่าบ้านข้าราชการ กรณีผู้มีสิทธิชำระค่าเช่าบ้านโดยใช้ช่องทาง
การให้บริการด้านอิเล็กทรอนิกส์ของธนาคารและไม่สามารถนำใบเสร็จรับเงินจากช่องทางดังกล่าวมาใช้
เป็นหลักฐานในการเบิกค่าเช่าบ้านจากทางราชการได้

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว ขอเรียนดังนี้

๑. กรณีใบเสร็จรับเงินจากช่องทางการให้บริการด้านอิเล็กทรอนิกส์ของธนาคาร
แสดงรายละเอียดได้ว่า ผู้ใดเป็นผู้จ่าย ผู้ใดเป็นผู้รับเงิน เป็นการจ่ายเงินค่าอะไร ประจำเดือนใด และเป็น
จำนวนเงินเท่าใด ย่อมถือได้ว่าใบเสร็จรับเงินดังกล่าว ใช้เป็นหลักฐานในการเบิกจ่ายเงินค่าเช่าบ้านข้าราชการได้
ตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเบิกจ่ายเงิน ค่าเช่าบ้านข้าราชการ
พ.ศ. ๒๕๔๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๑๑

๒. การนำหลักฐานใบเสร็จรับเงินจากช่องทางการให้บริการด้านอิเล็กทรอนิกส์ของ
ธนาคารมายื่นเบิกค่าเช่าบ้านจากทางราชการ ซึ่งใบเสร็จรับเงินดังกล่าวมีลักษณะเป็นกระดาษความร้อน
(Thermot Slip) เมื่อระยะเวลาผ่านไปข้อความจะเลือนหาย หากมีการตรวจสอบข้อมูลย้อนหลังอาจเกิด
ปัญหาได้ ดังนั้น ข้าราชการผู้ใช้สิทธิจะต้องถ่ายสำเนาใบเสร็จรับเงินดังกล่าวประกอบการยื่นขอเบิกจ่ายเงิน
ค่าเช่าบ้านจากทางราชการด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **จุมพล รีมสาคร**

(นายจุมพล รีมสาคร)

รองปลัดกระทรวงการคลัง

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านรายจ่ายและหนี้สิน

กรมบัญชีกลาง

กองคำตอบแทนและประโยชน์เกื้อกูล

กลุ่มงานสวัสดิการและประโยชน์เกื้อกูล

โทร. ๐ ๒๑๒๓/ ๓/๐๐๐ ต่อ ๔๙๒๔

“ความรัก” กับ “ความพยายาม”



“ในลักษณะนั้นว่าน่าประหลาด
เหตุไฉนย่อท้อรอร่า

เห็นแก้วแวววับที่จับจิต
เมื่อไม่เชื่อมจะได้อย่างไรมี

อันของสูงแม้ปองต้องจิต
มิใช่ของตลาดที่อาจซื้อ

ไม่คิดสอยมัวคอยดอกไม้วาง
ดูแต่ภูมรินเทียวบินดอม

เป็นเชื้อชาตินักรบกลั่นกล้า
ฤจะกล้าแต่เพียงวาที

โยไม่คิดอาจเชื่อมให้ถึงที่
อันมณีฤจะไล่ไปถึงมือ

ถ้าไม่คิดป็นไปจะได้ฤ
ฤแย่งยื้อถือได้โดยไม่ยอม

คงชวดดวงบุปผชาติสะอาดหอม
จึงได้ออมอบกลิ่นสุมาลี”

ส่วนหนึ่งจากบทละครเรื่องท้าวแสนปม
พระราชนิพนธ์ในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว

ข้อมูล : หนังสือประวัติสำนักงานพระคลังข้างที่ และบทละครเรื่องท้าวแสนปม, พิมพ์ที่ สำนักพิมพ์
กรมยุทธศึกษาทหารบก, ๒๕๑๐

“ผ้าไหมแพรวา” ราชนิแห่งใหม่



ประวัติ แพรวา หรือไหมแพรวาเป็นผ้าทอมืออันเป็นเอกลักษณ์ของชาวผู้ไทยหรือภูไท การทอผ้าแพรวามีมาพร้อมกับวัฒนธรรมของชาวภูไท ซึ่งเป็นชนกลุ่มหนึ่งมีถิ่นกำเนิดในบริเวณแคว้นสิบสองจุไทย (ดินแดนส่วนเหนือของลาว และเวียดนาม ซึ่งติดต่อกับดินแดนภาคใต้ของจีน) อพยพเคลื่อนย้ายจากเวียดนาม ลาว แล้วข้ามฝั่งแม่น้ำโขงเข้ามาตั้งหลักแหล่ง อยู่แถบเทือกเขาภูพานทางภาคอีสานของไทย ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดกาฬสินธุ์ นครพนม มุกดาหาร สกลนคร โดยยังคงรักษาวัฒนธรรมประเพณี ความเชื่อการแต่งกาย และการทอผ้าไหม ที่มีภูมิปัญญาในการทอด้วยการเก็บลายจากการเก็บขีด และการจกที่มีลวดลายโดดเด่น ที่มีภูมิปัญญาที่ได้รับการถ่ายทอดมาจากบรรพบุรุษและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ผ้าแพรวาจึงเปรียบเสมือนเป็นสัญลักษณ์ของกลุ่มชนที่สืบเชื้อสายมาจากกลุ่มภูไท

ผ้าแพรวามีความหมายรวมกันว่า ผ้าทอเป็นผืนที่มีความยาว ๑ วา หรือ ๑ ช่วงแขน ใช้สำหรับคลุมไหล่หรือห่มสไบเฉียงที่เรียกว่าผ้าเปี่ยงของชาวผู้ไทย ซึ่งใช้ในโอกาสที่มีงานเทศกาลบุญประเพณีหรืองานสำคัญอื่นๆ โดยประเพณีทางวัฒนธรรมของหญิงชาวภูไทจะต้องยึดถือปฏิบัติ คือ จะต้องตัดเย็บผ้าทอ ๓ อย่างคือ เสื้อดำ ตำแพรว (หมายถึงการทอผ้าแพรวา) ชิ้นไหม

ผ้าแพรวานิยมทอด้วยไหมทั้งผืน มีสีสัน ลวดลาย ที่หลากหลายนับเป็นผ้าไทยอีกรูปแบบหนึ่งที่นับได้ว่าได้รับความนิยมในหมู่ผู้ที่นิยมผ้าไทยทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะที่บ้านโพน อำเภอดำม่วง จังหวัดกาฬสินธุ์ เป็นจังหวัดที่มีการทอผ้าไหมแพรวาทั้งดงามและมีชื่อเสียง

ผ้าแพรวาได้รับการสนับสนุนและส่งเสริมจากโครงการศูนย์ศิลปาชีพพิเศษในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ เมื่อครั้งเสด็จเยี่ยมพสกนิกรชาวอำเภอดำม่วง เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ได้ทอดพระเนตรเห็นชาวภูไท บ้านโพน แต่งตัวโดยผ้าแพรวาห่มตามแบบสไบเฉียง หรือเรียกว่าผ้าเปี่ยง ทรงสนพระทัยมากจึงโปรดให้มีการสนับสนุน และได้มีพระราชดำริให้ขยายหน้าผ้าให้กว้างขึ้น เพื่อที่จะได้นำไปใช้เป็นผ้าผืนสำหรับตัดเสื้อผ้าได้ อีกทั้งพัฒนาลวดลายให้เหมาะสมตามความต้องการของตลาด การพัฒนาการทอผ้าแพรวาเกิดขึ้นเพราะพระบารมีของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถที่ทรงทอดพระเนตรเห็นความงามและคุณค่าแห่งศิลปะชิ้นนี้ในครั้งนั้น





ลักษณะการแต่งกายของชาวภูไท จะแต่งกายด้วยเสื้อดำแถบแดง ห่มผ้าเปี่ยง (แพรวา) นุ่งผ้าไหมมัดหมี่สีค่อนข้างเข้มโทนดำ ต่อดินจีน

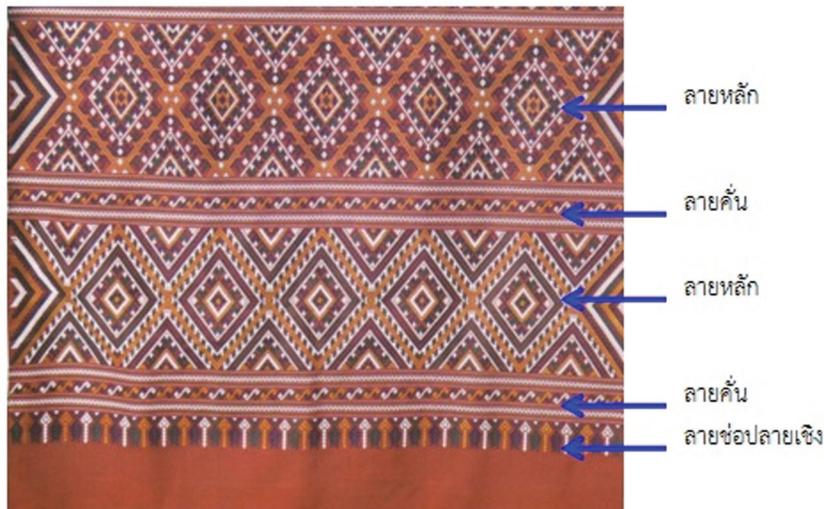
● ลวดลายและกรรมวิธีการทอ

ลวดลายผ้าแพรวา นับเป็นผ้ามรดกของครอบครัว โดยในแต่ละครัวเรือน จะมีผ้าแซว ซึ่งเป็นผ้าไหมส่วนใหญ่ทอพื้นสีขาว ขนาดประมาณ ๒๕ x ๓๐ เซนติเมตร มีลวดลายต่างๆ เป็นต้นแบบลายดั้งเดิมแต่โบราณ ที่ทอไว้เป็นผืนผ้าเป็นแม่แบบดั้งเดิมที่สืบต่อมาจากบรรพบุรุษบนผ้าแซวผืนหนึ่งๆ เกิดเป็นเอกลักษณ์ของผ้าแพรวา



ผ้าแซว

ลายของแพรวา มีลักษณะคล้ายคลึงกับลายขิดอีสาน แตกต่างกันอยู่บ้างที่ความหลากหลายของสีล้นแต่ละลวดลาย แต่มีลักษณะรวมกันคือ ลายหลักมักเป็นรูปสี่เหลี่ยมขนมเปียกปูน ซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานของลายผ้า ส่วนสีล้นบนผ้าแพรวาแต่เดิมนิยมพื้นสีแดงคล้ายอมด้วยครั่ง มีลายจกสีเหลือง สีน้ำเงิน สีขาว และสีเขียวเข้มกระจายทั้งผืนผ้าสลับในแต่ละลายแต่ละแถว



ส่วนประกอบของผ้าแพรวา

ผ้าแพรวา เป็นผ้าทอจากเส้นไหม ที่มีลักษณะลวดลายผสมกันระหว่างลายขีดและจกบนผืนผ้า ในกระบวนการทอ จะใช้วิธีเก็บลายขีดบนผ้าพื้นเรียบโดยใช้ไม้เก็บขีด คัดเก็บขีดยกลายโดยตอมนับจำนวน เส้นไหมแล้วใช้ไม้ลายขีดสานเป็นลายเก็บไว้ ในการทอเก็บลายจะแบ่งเป็นช่วง แต่ละช่วงเก็บลายไม่เหมือนกัน ส่วนที่อยู่ตรงปลายต่อกับผ้าเรียบเป็นการเก็บขีดดอกเล็ก ส่วนต่อไปเป็นการเก็บขีดดอกใหญ่ เรียกว่า “ดอกลายผ้า” ใช้ไม้ในการเก็บลายต่างกัน



กรรมวิธีการเก็บลายขีด



กรรมวิธีใช้นิ้วก้อยจกยกเส้นด้ายยืน

ส่วนกรรมวิธีการจก คือกรรมวิธียกเส้นด้ายยืน แล้วสอดเส้นไหมสีซึ่งเป็นเส้นพุ่งพิเศษเข้าไปในผืนผ้า ทำให้เกิดลวดลายที่ต้องการ การทอแพรวาแบบผู้ไทจะไม่ใช้อุปกรณ์อื่นช่วย แต่จะใช้นิ้วก้อยจกเกาะเกี่ยวและสอดเส้นไหม สีซึ่งเป็นเส้นพุ่งพิเศษ และผูกเก็บปมเส้นด้ายด้านบนเพื่อให้เกิดลวดลาย



ข้อมูล : ระบบสารสนเทศศูนย์อนุรักษ์ผ้าไหม สำนักอนุรักษ์และตรวจสอบมาตรฐานหม่อนไหม กรมหม่อนไหม กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ **เข้าถึงได้จาก :** https://www.qsds.go.th/silkcotton/k_19.php

เที่ยวป่า ๓๖๐ องศา

๑. Treetop walkway ของราชอาณาจักรเดนมาร์ก (Kingdom of Denmark)



“Treetop walkway” ทางเดินชมธรรมชาติ และหอคอยชมวิวแห่งใหม่ ทางตอนใต้ของกรุงโคเปนเฮเกน ราชอาณาจักรเดนมาร์ก เป็นส่วนหนึ่งของ Camp Adventure Park สถานที่ท่องเที่ยวแนวผจญภัยของคนชอบความตื่นเต้นท้าทาย เช่น การปีนเขา หรือเล่นซิปไลน์ เป็นต้น

treetop walkway ทางเดินไม้ขนาดยาว ๖๐๐ เมตร เชื่อมทางเดินเป็นหนึ่งเดียวกับหอคอยชมวิวบนความสูง ๔๕ เมตร โดยทางเดินจะลาดเอียงขึ้นโค้งไต่ระดับหมุนรอบเป็นเกลียวขึ้นไปจนถึงจุดสูงสุด มอบทัศนวิสัยให้ผู้ชมได้เห็นวิวโดยรอบ ๓๖๐ องศา ของผืนป่าธรรมชาติในดินแดนตอนใต้ราชอาณาจักรเดนมาร์ก

การออกแบบผลงานของ EFFEKT จะมีลักษณะโดดเด่นที่การสร้างทางลาดไม้ทอดยาวนำพาผู้ชมให้เดินสูงขึ้นไปจนถึงปลายสุดของหอคอยชมวิวเหมือนกับได้ผจญภัยแบบ Camp Adventure โดยหอคอยทางเดินดังกล่าวนี้ตั้งอยู่ที่ริมชายป่าใกล้กับเมือง Haslev ทางตอนใต้ของราชอาณาจักรเดนมาร์ก ห่างจากเมืองหลวงโคเปนเฮเกนเล็กน้อย ตัวหอคอยมีความสูงรวมทั้งสิ้น ๔๕ เมตร บนรูปลักษณะที่ดูคล้ายกับนาฬิกาทราย ห่อคลุมโครงสร้างด้วยเหล็ก Corten steel ที่ถูกออกแบบมาให้มีความสวยงามและสามารถรองรับน้ำหนักทางเดินได้อย่างแข็งแรง มีช่องว่างให้ผู้ชมได้มองเห็นทิวทัศน์ได้ในมุมกว้างขณะเดินขึ้นไต่ระดับไปยังจุดสูงสุด



ฐานของหอคอยได้รับการออกแบบมาให้มีขนาดกว้างเพื่อรองรับน้ำหนักได้ดียิ่งขึ้น ก่อนที่คอคดขนาดลงบริเวณส่วนกลางหอคอยและขยายออกอีกบริเวณส่วนบนสุดเพื่อรูปลักษณะที่สวยงามและเพิ่มพื้นที่ให้ผู้ชมได้สัมผัสกับวิวธรรมชาติของผืนป่า เริ่มต้นจากทางขึ้น ทางลาดไม้จะทอดยาวนำพาผู้ชมเดินวนรอบหอคอยสูงขึ้นเรื่อยๆ จากแรกชั้นสู่ชั้นบนสุดที่ ๑๓ สำหรับชมทิวทัศน์ ๓๖๐ องศา



Glissfeldt Klosters Skove สถานที่ตั้งของหอคอยแห่งนี้มีทำเลที่เป็นเนินเขา ประกอบไปด้วยผืนป่า ลำธาร และทะเลสาบ เหมาะต่อการสร้างจุดชมวิวเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งนอกจากการสร้างหอคอยแล้ว ยังมีการสร้างทางเดินไม้ยกระดับจากฐานหอคอยแยกออกเป็นสองเส้นทาง โดยเส้นทางแรกจะพาผู้ชมไปยังพื้นที่สูงผ่านสวนป่าไม้อันเก่าแก่อายุหลายร้อยปี

๒. The Bavarian Forest National Park) สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี (Federal Republic of Germany)



อุทยานแห่งชาติป่าบาวาเรีย (The Bavarian Forest National Park) สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ตั้งอยู่นอกเมือง เป็นพื้นที่ต่ำที่ติดกับภูเขา และแน่นอนว่าต้องมีป่ากับธรรมชาติอันสมบูรณ์ ซึ่งทางอุทยานเสริมสร้างความน่าดึงดูดใจให้ผู้เข้าชมหันมาเยี่ยมชมมากขึ้น ด้วยการสร้างจุดชมวิวขนาดใหญ่ยักษ์ในดีไซน์แปลกตา และสามารถชมวิวได้อย่างกว้างไกล

จุดชมวิวบาวาเรียมีความโดดเด่นคือเป็นหนึ่งในทางเดินชมวิวที่งดงามที่สุดในโลก มีดีไซน์ไม่เหมือนใคร และมีทางเดินที่มีความยาวมากถึง ๑,๓๐๐ เมตร จากด้านล่างสู่ด้านบนสุด คุณสมบัติหลักของจุดชมวิวสุดสวยงามนี้คือรูปร่างที่คล้ายกับลูกกรอกในแนวตั้ง และทางเดินจะมีลักษณะเป็นเกลียว นักท่องเที่ยวจะสามารถเพลิดเพลินไปกับการเดินเท้าตั้งแต่ชั้นล่างของทางเดินไปยังจุดสูงสุดคล้ายบันไดวน ผู้สมัครใจขึ้นบันไดก็ควรที่จะแข็งแรงสักนิดหรือถ้าใครไม่ไหวก็มีลิฟท์สำหรับให้บริการเช่นกัน

ขณะเดินเท้าบนทางเดิน นักท่องเที่ยวจะสามารถชมวิวไปด้วยได้ในหลายมุมมอง เพราะโดยรอบของจุดชมวิวนั้นถูกล้อมรอบไปด้วยธรรมชาติ ซึ่งนอกจากจะได้เห็นวิวป่าไม้ในอุทยานแล้วยังสามารถมองเห็นวิวของเทือกเขาแอลป์และวิวเมืองเล็กๆ ในสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีได้อย่างดี และเมื่อขึ้นไปจุดสูงสุด คุณจะพบว่าอยู่ในระดับความสูงกว่า ๔๔ เมตร เป็นการเปิดประสบการณ์ชมวิวใหม่ๆ ที่น่าประทับใจแน่นอน



๓. DoiTung Tree Top Walk สวนแม่ฟ้าหลวง จ.เชียงราย



DoiTung Tree Top Walk (ดอยตุง ทรี ท็อป วอล์ค) หรือทางเดินเส้นทางศึกษาธรรมชาติบนเรือนยอดไม้ ซึ่งอยู่ในบริเวณพื้นที่ของสวนแม่ฟ้าหลวง มีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๑๐-๓๐ เมตร ลดหลั่นไปตามจังหวะของต้นไม้และความลาดชัน แบ่งทางเดินออกเป็น ๖ ช่วง ระยะทางเดินรวม ๓๐๐ เมตร มีอุปกรณ์ป้องกันความปลอดภัยระดับมาตรฐาน ก่อนขึ้นไปจะมีการแนะนำการใช้อุปกรณ์ให้ถูกวิธี เดินรอบละ ๑๓ คน ออกทุก ๑๕ นาที มีเจ้าหน้าที่ผู้ชำนาญการคอยแนะนำเส้นทางเดินและให้ความรู้เกี่ยวกับพันธุ์ไม้ต่างๆ ด้านล่าง ซึ่งมีความเขียวชอุ่มชุ่มชื้น ลำต้นเล็กบ้างใหญ่บ้างสลบสับเปลี่ยนตลอดเส้นทางเดิน ในแต่ละช่วงทางเดินจะเป็นเหมือนสะพานแขวนทอดยาว มีบันไดบ้าง ลอดบันไดบ้าง ถือเป็นสถานที่ท่องเที่ยววัดใจสำหรับคนกลัวความสูง ที่ให้ความเพลิดเพลิน และความสนุกสนานกับบรรยากาศของธรรมชาติรอบๆ ตัว

๔. สวนพฤกษศาสตร์ภาคใต้ (ทุ่งค่าย)



สวนพฤกษศาสตร์ภาคใต้ (ทุ่งค่าย) นี้ อยู่บน ถ.ตรัง-ปะเหลียน ต.ทุ่งค่าย อ.ย่านตาขาว ห่างจาก ตัวจังหวัดตรังแค่ประมาณ ๑๓ กิโลเมตร ที่นี้เคยเป็น บริเวณตั้งค่ายพักแรมของกองพล ในปกครองของ เจ้าพระยานครน้อย ซึ่งยกทัพปราบกบฏวันหมาดหลิ ในต้นกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งเมื่อกบฏรู้ว่าใครจะมาปราบ ก็เผ่นหนีเพราะเกรงในฝีมือตั้งแต่ยังไม่ได้รับกันจนมาถึงปี พ.ศ. ๒๔๓๖

สวนพฤกษศาสตร์ภาคใต้ (ทุ่งค่าย) นี้ ยังจัดให้มีเส้นทางเพื่อเดินศึกษาธรรมชาติบริเวณโดยรอบ และมีเส้นทางศึกษาธรรมชาติที่สำคัญ คือ เส้นทางสะพานศึกษาเรือนยอดไม้ แห่งแรกและแห่งเดียวของประเทศไทย ในขณะนี้ โดยสะพานมีความยาว ๑๓/๕ เมตร ความสูง ๓ ระดับ ตั้งแต่ ๑๐ – ๑๔ เมตร ประกอบด้วย ๕ ช่วงสะพาน และ ๖ หอคอย เส้นทางนี้สามารถมองเห็นป่าไม้ในระยะใกล้ชัดอีกมุมมองหนึ่ง และได้สัมผัสกับธรรมชาติของสังคมพืชระดับเรือนยอดไม้ ของต้นไม้สูงๆ ได้อย่างชัดเจนในระดับสายตา ไม่ว่าจะเป็น ใบ ดอก และผล รวมถึงเห็นสัตว์ป่า จำพวกนก กระรอก กระแต ลิง ค่าง โดยไม่ต้องแหงนหน้าขึ้นฟ้าแล้วใช้กล้องส่อง



ข้อมูล : treetop walkway ทางเดินสู่จุดชมวิว ๓๖๐ องศา, ทางเดินชมวิวดิโนไมเคิร์นที่อุทยานป่าบาบาเรียน, สำนักงานท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดตรัง

เข้าถึงได้จาก : <http://www.buildernews.in.th/archdesign/architecture/๑๔๔๖๐>,
<https://www.instyletravels.com>,
http://www.mots.go.th/trang/ewt_news.php?nid=๑๐๔&filename=index

“เห็ดพิษ” อันตรายถึงชีวิต



ในช่วงฤดูฝนของทุกปี จะมีเห็ดออกมามากมายหลากหลายชนิดด้วยกัน และมีชาวบ้านเข้าป่าหาเห็ดแล้วนำมาปรุงอาหารรับประทานกัน บางรายเกิดอาการปวดท้องอาเจียน บางรายถึงกับเสียชีวิต เพราะบริโภคเห็ดที่มีพิษเข้าไป ในกรณีที่เราไปซื้อเห็ดมาจากท้องตลาดที่ชาวบ้านหามาจากป่า ถ้าเราต้องการรู้ว่าเห็ดนั้นมีพิษหรือไม่ วิธีทดสอบอย่างง่ายๆ เมื่อเราต้มเห็ดให้น้ำขาวเหนียวที่เราทิ้งเสร็จแล้วจำนวนนิดหน่อยใส่ลงไป ในหม้อต้มเห็ดด้วย แล้วให้สังเกตดูว่าน้ำขาวเหนียวที่เราใส่ไปเปลี่ยนเป็นสีดำหรือไม่ หากน้ำเปลี่ยนเป็นสีดำแสดงว่าเห็ดมีพิษ หากน้ำมีสีตามปกติแสดงว่าเห็ดไม่มีพิษรับประทานได้ หรือทดสอบ โดยใช้ช้อนเงินคนต้มเห็ด ถ้าช้อนเงินกลายเป็นสีดำ จะเป็นเห็ดพิษ ถ้าช้อนมีสีปกติเห็ดนั้นไม่มีพิษรับประทานได้ด้วยความปลอดภัย หรือทดสอบอีกวิธีหนึ่งให้ใส่หัวหอมต้มกับเห็ด ถ้าเป็นเห็ดพิษจะเป็นสีดำ

หากพบผู้ป่วยรับประทานเห็ดพิษและเกิดอาการป่วยขึ้น **อาการของพิษ จะมีหลายอาการตามชนิดของเห็ดที่นำมารับประทาน เริ่มตั้งแต่มีอาการเมา ร่าเริง ประสาทหลอน เอะอะไว้วาย ชักหมดสติ หรือ อาเจียนง ปวดศีรษะ อาเจียน ท้องเสีย เป็นตะคริว เจ็บที่ท้อง บางรายรุนแรงจะพบดับถูกทำลาย คนป่วยจะมีไข้สูง ชัก ไม่รู้สึกตัว และอาจถึงตายภายใน ๒ – ๔ วันเลยทีเดียว** อีกทั้งอาการหลังจากที่ได้ทำการรับประทานเห็ดพิษ บางรายมีอาการหน้าแดง ตัวแดง ใจสั่น หายใจหอบเหนื่อยแตก เจ็บหน้าอก ชาตามตัว คลื่นเหียนอาเจียน ความดันสูง หรืออาจพบความดันต่ำก็ได้ ไม่ว่าจะมีอาการอย่างไร การปฐมพยาบาลที่สำคัญที่สุด คือ หากผู้ป่วยไม่หมดสติ การทำให้ผู้ป่วยอาเจียนเอาเศษอาหารที่ตกค้างออกมาให้มากที่สุดและทำการดูดพิษโดยใช้น้ำอุ่นผสมผงถ่าน (activated Charcoal) โดยดื่มแก้วแรกให้ล้วงคอให้อาเจียนออกมาก่อน แล้วดื่มแก้วที่ ๒ แล้วล้วงคอให้อาเจียนอีกครั้ง การนำส่งพบแพทย์ต้องนำตัวอย่างเห็ดมาด้วย หรืออาหารที่เหลือ หากผู้ป่วยอาเจียนยากให้ใช้เกลือแกง ๓ ช้อนชา ผสมน้ำอุ่นดื่ม จะทำให้อาเจียนง่ายขึ้น แต่วิธีนี้ห้ามใช้กับเด็กต่ำกว่า ๕ ขวบ และหากไม่รู้จักเห็ดที่นำมารับประทานห้ามนำมารับประทานเด็ดขาด



ผู้ป่วยที่กินเห็ดพิษส่วนใหญ่ เกิดจากความมั่นใจว่าเป็นเห็ดไม่มีพิษ เพราะมีลักษณะคล้ายคลึงกับเห็ดกินได้ โดยเฉพาะขณะเห็ดยังดอกตูม วิธีสังเกตเห็ดที่ควรหลีกเลี่ยงไม่เก็บมากินคือ เห็ดที่มีสีน้ำตาล เห็ดที่ปลอกหุ้มโคน เห็ดที่มีวงแหวนใต้หมวก เห็ดที่มีโคนอวบใหญ่ เห็ดที่มีปุ่มปม เห็ดที่มีหมวกสีขาว เห็ดที่มีหมวกเห็ดเป็นรูปๆ แทนที่จะเป็นช่องๆ คล้ายครีบลำเห็ด เห็ดตูมที่มีเนื้อในสีขาว เห็ดที่ขึ้นที่มูลสัตว์หรือใกล้มูลสัตว์ ที่สำคัญคือไม่ควรเก็บหรือซื้อหาเห็ดป่าที่ไม่รู้จักมาปรุงอาหารกินเพื่อความปลอดภัย

เห็ดที่มีพิษรุนแรงที่สุดและเป็นเหตุให้เสียชีวิตบ่อยที่สุดคือ เห็ดระโงกหินหรือเห็ดไข่ตายซาก จะมีสารพิษ ๒ ชนิดคือ อะมาโทกซินส์ และฟาโลโทกซินส์ ทำลายระบบทางเดินอาหาร ตับ ไต สมอง ระบบเลือด ระบบหายใจ ทำให้เสียชีวิตได้ใน ๔ – ๑๐ ชั่วโมง สารพิษในเห็ดจะทนความร้อนได้ดี ดังนั้นถึงแม้เห็ดจะสุกแล้ว แต่ความเป็นพิษก็ยังมีสูง



ข้อมูล : กรมควบคุมโรค สำนักสื่อสารความเสี่ยงและพัฒนาพฤติกรรมสุขภาพ

เข้าถึงได้จาก : <http://www.riskcomthai.org/>

ข้อมูลภาพ : กรมควบคุมโรค, Internet

ทศพิชราชธรรม



ทศพิชราชธรรมนี้มีที่มาจากนิทานชาดกเรื่องมหาหงส์ชาดก ในชาดกเรื่องนี้ พญาหงส์ซึ่งเป็นพระโพธิสัตว์ได้สนทนารธรรมกับพระเจ้ากรุงพาราณสีเรื่องทศพิชราชธรรมหรือธรรมของพระราชา ๑๐ ประการ โดยพระเจ้ากรุงพาราณสีตรัสเล่าให้พญาหงส์ฟังว่า

“เราพิจารณาเห็นธรรม ๑๐ ประการที่มีอยู่ในตัวเราเหล่านี้ คือ (๑) ทาน (๒) ศีล (๓) บริจาค (๔) อาชวาระ (๕) มัททวะ (๖) ตบะ (๗) อักโกธะ (๘) อวิหิงสา (๙) ขันติ (๑๐) อวิโรธนะ เมื่อนั้นปิติและโสมนัส มีใช้น้อย ย่อมเกิดแก่เรา”

เหตุที่ทศพิชราชธรรมในมหาหงส์ชาดกมีอิทธิพลต่อสถาบันพระมหากษัตริย์มากมายขนาดนั้น ก็เนื่องมาจากคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ซึ่งเป็นกฎหมายหลักคู่บ้านคู่เมืองของไทยมาตั้งแต่สมัยสุโขทัย คัมภีร์พระธรรมศาสตร์ได้ถูกใช้เป็นกฎหมายแม่บทมาก่อนที่จะมีรัฐธรรมนูญในประเทศไทยเมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๕ จนกระทั่งคำว่า “ธรรมศาสตร์” ในสมัยก่อนถูกใช้ในความหมายเดียวกับคำว่า “นิติศาสตร์” ในสมัยนี้ ดังนั้น คัมภีร์พระธรรมศาสตร์ก็คือคัมภีร์นิติศาสตร์นั่นเอง

พระมหากษัตริย์ไทยในอดีตต้องถือปฏิบัติตามคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ซึ่งมีต้นกำเนิดมาจากประเทศอินเดีย คัมภีร์พระธรรมศาสตร์ดั้งเดิมของอินเดียมีชื่อว่าพระมนูธรรมศาสตร์ ซึ่งว่าด้วยวิธีการปกครองของคนในวรรณะกษัตริย์ตามหลักวรรณะธรรมคือหน้าที่ประจำวรรณะในศาสนาพราหมณ์

มอญและพม่าซึ่งอยู่ใกล้กับประเทศอินเดียได้รับการถ่ายทอดแบบแผนการปกครองบ้านเมืองมาจากคัมภีร์พระมนูธรรมศาสตร์ของอินเดีย แต่เนื่องจากมอญและพม่านับถือพระพุทธศาสนาจึงได้มีการปรับเปลี่ยนวรรณะธรรมในศาสนาพราหมณ์ให้เป็นทศพิชราชธรรมในพระพุทธศาสนา นั่นคือแทนที่กษัตริย์จะต้องปฏิบัติตามวรรณะธรรมในศาสนาพราหมณ์ก็เปลี่ยนเป็นว่ากษัตริย์จะต้องปฏิบัติตามทศพิชราชธรรมในพระพุทธศาสนา

ผู้เรียบเรียงคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ฉบับมอญคนหนึ่งมีชื่อว่าพระเจ้าฟ้ารั่วหรือที่เรารู้จักกันในนามว่ามะกะโท สมัยที่ยังเป็นหนุ่ม มะกะโทเป็นพ่อค้าได้เดินทางมาอาศัยอยู่ที่กรุงสุโขทัยกับนายช่างของสมเด็จพระร่วงเจ้า

วันหนึ่งสมเด็จพระร่วงเจ้าเสด็จมาที่โรงช้างได้พบมอญหนุ่มคนหนึ่ง ขณะที่ทรงมีพระราชปฏิสันถารกับนายช้างได้บ้วนน้ำหมากลงบนพื้นและทอดพระเนตรเห็นเบี้ยหนึ่งตกอยู่ ทรงหยิบขึ้นมาแล้วพระราชทานให้มะกะโท มอญหนุ่มดีใจมากที่พระเจ้าแผ่นดินพระราชทานเบี้ยหนึ่งให้ ก็คิดว่าจะทำอย่างไรกับเงินพระราชทานนี้ดี เขาตัดสินใจนำเบี้ยนี้ไปซื้อเมล็ดพันธุ์ผักกาดในตลาด แม้ค้าไม่รู้ว่าจะดวงชาอย่างไรเพราะเงินน้อยมาก มะกะโทบอกว่าเราเอาแค่นี้พอติดนึ่งเดียว แม้ค้าก็บอกว่าตามใจ มะกะโทจึงเอานิ้วใส่ปากให้นิ้วเปียกน้ำลาย แล้วจุ่มเข้าไปที่ถังเมล็ดพันธุ์ผักกาด ปรากฏว่าเมล็ดพันธุ์ผักกาดติดนิ้วขึ้นมาจำนวนมาก แม้ค้านึกชมว่าหนุ่มคนนี้น่าฉลาดจริง

พระเจ้าฟ้ารั่วนี้ได้เรียบเรียงคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ของมอญเป็นภาษาบาลีและภาษามอญ ประเทศไทยได้นำคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ฉบับมอญมาปรับเป็นของไทยเพื่อให้พระมหากษัตริย์ทรงใช้เป็นกฎหมายแม่บทในการปกครองบ้านเมืองตั้งแต่สมัยสุโขทัยเรื่อยมาจนกระทั่ง พ.ศ. ๒๓๔๔ สมัยรัชกาลที่ ๑ จึงได้มีการชำระและแปลคัมภีร์พระธรรมศาสตร์เป็นภาษาไทย เรียกชื่อใหม่ว่า กฎหมายตราสามดวง เพราะเมื่อชำระแล้วได้ประทับตรา ๓ ดวง คือ ตราพระราชสีห์ ตราพระคชสีห์ และตราบัวแก้ว

ความสำคัญของคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ในสังคมไทยเริ่มลดลงไปเมื่อประเทศไทยเริ่มปฏิรูประบบกฎหมายบ้านเมืองตามแบบฝรั่งตะวันตก และเมื่อมีการประกาศใช้รัฐธรรมนูญในปีเปลี่ยนแปลงการปกครอง ๒๔๗๕ คัมภีร์พระธรรมศาสตร์ก็แทบจะถูกลืมไปเลย

ความสำคัญคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ถูกรื้อฟื้นกลับมาในเดือนมีนาคม พ.ศ. ๒๔๘๙ ปลายสมัยรัชกาลที่ ๘ เมื่อกรมหมื่นพิทยลาภพฤฒิยากรได้แสดงปาฐกถาหน้าพระที่นั่งรัชกาลที่ ๘ โดยมีพระอนุชาคือรัชกาลที่ ๙ ประทับร่วมฟังอยู่ด้วย

ในการแสดงปาฐกถาครั้งนี้กรมหมื่นพิทยลาภพฤฒิยากรได้กล่าวถึงคัมภีร์พระธรรมศาสตร์กับสถานภาพของพระมหากษัตริย์ไทยในอดีต นับว่าเป็นปาฐกถาที่มีอิทธิพลทางความคิดมากในสมัยนั้น เพราะต่อมากองค์ปาฐกได้เป็นผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์ในช่วงต้นรัชกาลที่ ๙ เมื่อ พ.ศ. ๒๔๙๔

พระมหากษัตริย์สยามได้ปกครองบ้านเมืองมาด้วยคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ กฎหมายพระธรรมศาสตร์นี้แหละเป็นรัฐธรรมนูญของสยาม พระมหากษัตริย์ไทยในอดีตไม่ได้ใช้อำนาจตามอำเภอใจ แต่ทรงใช้พระราชอำนาจตามกฎหมายบ้านเมืองที่เรียกว่าคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ซึ่งบัญญัติว่า พระมหากษัตริย์ต้องเป็นธรรมิกราช คือ เป็นพระราชผู้ทรงธรรม “ทรงตั้งอยู่ในราชธรรม ๑๐ ประการ ทรงเบญจางคิกศีล เป็นปรกติศีลและอษฎางคิกศีลเป็นอุโบสถศีล” หมายความว่าพระมหากษัตริย์ต้องตั้งอยู่ในทศพิธราชธรรม ๑๐ ประการ และรักษากุโบสถศีลในวันพระ ๘ ค่ำ และ ๑๕ ค่ำ

คัมภีร์พระธรรมศาสตร์ช่วยกำกับการใช้อำนาจของพระมหากษัตริย์ให้อยู่ในขอบเขตแห่งทศพิธราชธรรม ซึ่งเป็นหลักประกันว่าบ้านเมืองมีความสงบสุขยุติธรรม แม้พระมหากษัตริย์จะมีอำนาจล้นฟ้าสั่งประหารชีวิตคนได้ แต่จะไม่ใช้ทรงพระราชอำนาจล้นฟ้านั้นตามใจชอบ พระมหากษัตริย์ทรงปฏิบัติตามกรอบแห่งกฎหมายแม่บทของบ้านเมืองสมัยนั้นคือคัมภีร์พระธรรมศาสตร์ซึ่งกำหนดให้ต้องทรงปฏิบัติตามทศพิธราชธรรมหรือราชธรรม ๑๐ ประการ มี ทาน ศีล บริจาค เป็นต้น

	ราชานเรศวรทรง ถึงแม่ศรีพระประจัญ	ทศพิธมหาธรรม ก็ประลาศประลัยลาน
๑. ทานัม (ทาน)	หนึ่งทำวประกอบมนสะเอื้อ เพื่อชนนิกรสุขะสราญ	อนุเคราะห์หะวยทาน ฤดีเพื่อบ่ยากจน
๒. ศีลัม (ศีล)	หนึ่งคือประพฤติศุภะสำรวม ทรงศีละสังวรระวิมล	จิตะมุ่งมณูญผล ธะมุ่งเสวยสวรค์
๓. ประติธยาคัม (ปรีชาจำ)	หนึ่งเอื้ออำรุงสมณพราหมณ์ โรงเรียนสะพานและคฤหะอัน	และประดิษฐ์หิตานันท์ ชนใช้จะพึงประสงค์
๔. อารัชะวัม (อาชวั)	หนึ่งมีกลมวิมลละไล เป็นนิธย์นิรันดระธำรง	หญัทยั ธ ชื้อตรง สุจริต ฌ ไตรทวาร
๕. มาร์ทะวัม (มทวั)	หนึ่งคือหญัทยัปมิกระด้าง บ่ถือนองศ์สมสมาน	บ่มีพึงจะรุนราญ มนะน้อมนียมขม
๖. ตะบัม (ตบ)	หนึ่งเภาภิเสสอฤศล ด้วยการบำเพ็ญพิระอุตม	มละกลัว ฌ อารมณ วรศาสในบาย
๗. อะกรัธัม (อกรั)	หนึ่งแม่จะมีมนุษย์ปอง เมตตาทิธธรรมะวิธีหมาย	ประติบักษะมุ่งร้าย ชนะด้วยอเวรา
๘. อวิหีสะนัม (อวิหี)	หนึ่งทำวบ่ปองมะนะจะเปียน บ่องปกพสกนิกรนา	นรพึงพระเดชา คระแม่นปีโยรส
๙. กัษานติม (ขันติ)	หนึ่งแม่จะมีธะระราคาญ ยามควรก็ทรงกรุณะงด	หญัทยัก็อ้อมอด คุรุทัณทะอาญา
๑๐. อะวิโรธะนัม (อวิโร)	หนึ่งคงธำรงนิธิประวัติ ทรงจำพิภพติลกะพา	วรฤกติธรรมา ศุภะแม่นมนูเดิม

คัดจาก “พระนลคำหลวง”

พระราชนิพนธ์ พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว

ข้อมูล : ทศพิธราชธรรม, จากหนังสือดุสิตสมิต เล่ม ๑ ฉบับที่ ๑ - ๑๐ (๓/ ธันวาคม ๒๔๖๑ - ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๖๑)

: ๕ ทรงครองแผ่นดินโดย ทศพิธราชธรรม มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

เข้าถึงได้จาก : http://www.mcu.ac.th/site/articlecontent_desc.php?article_id=629&articlegroup_id=21

นายกรัฐมนตรีและคณะลงพื้นที่เพื่อพบปะประชาชนจังหวัดนครสวรรค์
โดยมี นายประทีป กীরติเรขา อธิบดีกรมที่ดิน ร่วมคณะ ณ จังหวัดนครสวรรค์



พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรีและคณะ
ลงพื้นที่เพื่อพบปะประชาชนจังหวัดนครสวรรค์
โดยมี นายประทีป กীরติเรขา อธิบดีกรมที่ดิน ร่วมคณะ ณ จังหวัดนครสวรรค์
วันจันทร์ที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๖๑

อธิบดีกรมที่ดิน ตรวจสอบและให้กำลังใจการปฏิบัติหน้าที่ราชการ
ของสำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี



นายประทีป กิรติเรขา อธิบดีกรมที่ดิน
ตรวจสอบและให้กำลังใจการปฏิบัติหน้าที่ราชการของสำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี
เมื่อวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๑

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ร่วมการเสวนา
การปฏิรูปงานบริการภาครัฐ เพื่อการอำนวยความสะดวกทางธุรกิจ



นายมานัส นั้วสวัสดิ์ ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ
ร่วมการเสวนา การปฏิรูปงานบริการภาครัฐ เพื่อการอำนวยความสะดวกทางธุรกิจ
ณ ห้องนภาลัย บอลรูม โรงแรมดุสิต
เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๑

ผู้ตรวจราชการกรม รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ
ร่วมลงนามข้อตกลงคุณธรรมและสัญญาจ้าง โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒



นายวรพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง ผู้ตรวจราชการกรม รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ
ร่วมลงนามข้อตกลงคุณธรรมและสัญญาจ้าง โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒
ระหว่าง กรมที่ดิน และ บริษัท สามารถคอมเทค จำกัด
ณ ห้องประชุม ชั้น ๖ อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน
เมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๑

อธิบดีกรมที่ดิน รับมอบโล่ผู้ที่มีผลงานระดับดีเด่น ด้านการส่งเสริมการแก้ไขปัญหายาเสพติด
ในงานพิธีมอบโล่ประกาศเกียรติคุณบุคคลและองค์กรที่มีผลงานยอดเยี่ยม
และดีเด่นในการป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติด ประจำปี ๒๕๖๑



นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม รองอธิบดีกรมที่ดิน รับมอบโล่ผู้ที่มีผลงานระดับดีเด่น
ด้านการส่งเสริมการแก้ไขปัญหายาเสพติด โดยมีพลอากาศเอก ประจิน จั่นตอง รองนายกรัฐมนตรี
เป็นประธานมอบโล่ประกาศเกียรติคุณ ในงานพิธีมอบโล่ประกาศเกียรติคุณบุคคลและองค์กรที่มีผลงานยอดเยี่ยม
และดีเด่นในการป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติด ประจำปี ๒๕๖๑
ณ ดิกลั่นไผ่ตรี (หลังนอก) ทำเนียบรัฐบาล กรุงเทพมหานคร

รองอธิบดีกรมที่ดิน ร่วมประชุม Kick off งานขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ
และการสร้างความสามัคคีปรองดอง กระทรวงมหาดไทย



นายณรงค์ สืบตระกูล รองอธิบดีกรมที่ดิน
ร่วมประชุม Kick off งานขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ
และการสร้างความสามัคคีปรองดอง กระทรวงมหาดไทย
โดยนายนิสิต จันทร์สมวงศ์ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานการประชุม
ณ ห้องประชุมดำรงธรรม อาคารศาลาว่าการกระทรวงมหาดไทย
วันพุธที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑

รองอธิบดีกรมที่ดิน มอบนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติราชการ
ให้กับผู้เข้ารับการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาสมรรถนะ ผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา)
มุ่งสู่ความเป็นเลิศ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ รุ่นที่ ๒



นายเปศลย์ แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน
มอบนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติราชการให้กับผู้เข้ารับการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาสมรรถนะ
ผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) มุ่งสู่ความเป็นเลิศ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ รุ่นที่ ๒
ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ
เมื่อวันอังคารที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๑

พิธีทำบุญครบรอบ ๒๙ ปี อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน





พิธีทำบุญครบรอบ ๒๙ ปี อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน
ณ อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
วันศุกร์ที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๖๑