

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๕ ฉบับที่ ๓ เดือน พฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๒



คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน

เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นายวรวิทย์ หลายพูนสวัสดิ์

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา สันติปริชาจิตต์

นางอภิวรรณ สวัสดิ์

นางโสมนัส ทรัพย์สินเสริม

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพย์มนตรี

นายวัชร มาลัยมาตร

นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์

นายณัฐฐิติพัฒน์ กุลเพ็ญวิรัชต์

นางสาวนริศรา มาลัยพงษ์

นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ

นายทวีศักดิ์ ทรงอยู่

นางอนุช กาญจนาลัย

นางแมนเขียน เซาวัลศิลป์

นางสมหมาย บุญธรรมชนะรุ่ง

นางสาวญาณารินทร์ แข็งแรง

นายรพีพัทธ์ เหล่าประวัติกุล

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนารัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางสาวอัจฉรา อุ่นใจ

นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์

นางนันทกา หลอดแก้ว

นางสาวชญาธร ปการโรจน์

นางภคินันท์ ภูคังน้ำ

นางสาวประภาพร พิมพ์ปึง

นางสาวพนิดา เต็งทับทิม

นายพนธ์ โต๊ะบุรินทร์

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนสภา ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน
เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ
กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

ปทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๕ ฉบับที่ ๓ เดือนพฤษภาคม-มิถุนายน ๒๕๖๒ ฉบับนี้ ตรงกับพระราชพิธีที่สำคัญยิ่ง โดยที่พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ มหิศรภูมิพลราชวรางกูร กิติสิริสมบูรณอดุลยเดช สยามินทราธิเบศราชวโรดม บรมนาถบพิตร พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบการพระราชพิธีบรมราชาภิเษก เสด็จเถลิงถวัลยราชสมบัติ เป็นพระมหากษัตริย์รัชกาลที่ ๑๐ แห่งราชวงศ์จักรี อย่างสมบูรณ์ ตามโบราณราชประเพณี และทรงประกาศพระองค์เป็นพุทธศาสนูปถัมภก ท่ามกลางสังฆสมาคม เพื่อเป็นการประกาศว่า ได้ร่วมโพธิสมภารของพระองค์ เหล่าพสกนิกรชาวไทยทุกหมู่เหล่า จะอยู่ร่วมกันอย่างสันติสุข ปวงข้าพระพุทธเจ้า ในฐานะผู้อยู่ร่วมพระบรมโพธิสมภาร ขอพระองค์ ทรงพระเจริญ ด้วยเกล้าด้วยกระหม่อม ข้าพระพุทธเจ้าคณะทำงานกองบรรณาธิการวารสารที่ดิน

วารสารฉบับนี้มีสิ่งที่น่าสนใจคือ “การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของศาลเจ้า” ไม่ว่าจะเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนรับโอนที่ดิน เพื่อเป็นที่ตั้งศาล ซึ่งต้องพิจารณาจากการได้มาซึ่งที่ดินของศาลเจ้า ลักษณะการครอบครอง ประกอบกับกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น เพื่อประกอบการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของศาลเจ้าด้วย

“การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒” เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ขายฝากซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย และอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังช่วยลดความเหลื่อมล้ำ และสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน “หลังคาสีเขียว” เป็นโครงการที่สนับสนุนการตัดแยกจัดเก็บขยะรีไซเคิล เป็นแนวทางที่น่าสนใจเกี่ยวกับการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน โดยการรวบรวมกล่องเครื่องดื่มที่บริโภคแล้วนำไปรีไซเคิลเป็นแผ่นหลังคา เพื่อมอบให้กับมูลนิธิอาสาเพื่อนพึ่ง (ภาฯ) ยามยาก สภากาชาดไทย ให้นำไปใช้ประโยชน์ และมอบให้กับชุมชนที่ขาดแคลนต่อไป

นอกจากนี้ยังมีสาระดีๆ อีกมากมายที่ได้คัดสรรนำเสนอในวารสารฉบับนี้ โดยกองบรรณาธิการวารสารที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดินไว้ใช้ประกอบการทำงาน รวมถึงสมาชิกไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

(นายวรฤทธิ หลายพูนสวัสดิ์)
ผู้อำนวยการกองแผนงาน
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๕ ฉบับที่ ๓ เดือนพฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๒



● ปฐมบรมราชโองการ

ประมวลองค์ความรู้ พระราชพิธีบรมราชาภิเษก

๑. พระราชพิธีบรมราชาภิเษก รัชกาลที่ ๑๐

- ตราสัญลักษณ์พระราชพิธีบรมราชาภิเษก รัชกาลที่ ๑๐
- ตราพระปรมาภิไธย ประจำรัชกาลที่ ๑๐
- พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงประกาศพระองค์เป็น “พุทธศาสนูปถัมภก”
- วัดประจำรัชกาลที่ ๑๐ วัดวชิรธรรมสาธิตวรวิหาร (วัดทุ่งสาธิต)
- พรรณไม้ประจำพระองค์ รัชกาลที่ ๑๐ ต้นรวงผึ้ง

๒. พระราชพิธีบรมราชาภิเษก

- ความหมายของพระราชพิธีบรมราชาภิเษก
- พระราชพิธีบรมราชาภิเษกในสมัยต่างๆ

เรื่องน่ารู้...

- ๑๓/ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของศาลเจ้า
- ๒๔ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒
- ๕๙ จะต้องทำอย่างไรเมื่อมีการอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙
- ๖๑ หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติประสิทธิภาพในงานที่หลากหลาย สำหรับตำแหน่งประเภทอำนวยการ
- ๖๘ ถาม-ตอบ เกี่ยวกับการใช้จ่ายงบประมาณ
- ๓/๒ แผนการปฏิรูปประเทศ
- ข้อคิด...
- ๙๑ ปินด้วยปีกของตัวเอง
- หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...
- ๙๒ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง
- คำคม...
- ๙๖ ปัญหาที่เข้ามาในตัวเรา

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๙๓/ พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒
- ๑๐๒ พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒
- ๑๑๑ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒
- ๑๑๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๒๓๓๒ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๖๒ เรื่อง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒
- ๑๑๔ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๒.๓/ว ๘๙๘๖ ลงวันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๖๒ เรื่อง การบริหารงานบุคคลในสำนักงานที่ดินอำเภอ
- ๑๑๕ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๒๓๐๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๖๒ เรื่อง การให้บริการของเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินอำเภอ
- ๑๑๗ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๔๔๒ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

ลานกวี...

- ๑๒๑ ในความทรงจำ
- เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...
- ๑๒๒ เปลี่ยน “กลองนม” ให้กลายเป็นหลังคา

ความรู้คู่สุขภาพ...

- ๑๒๔ ควรรู้...เรื่องกัญชา
- ๑๒๖ ต้นคองดิ่ง
- ได้รู้มธรรมะ...
- ๑๒๗ โลกนี้มีพอ...สำหรับทุกคน

ภาพเล่าเรื่อง...

- ๑๒๘ ภาพผู้บริหารประจำเดือนพฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๒



พระปฐมบรมราชโองการ

พระราชทานแก่ประชาชนชาวไทย
เนื่องในพระราชพิธีบรมราชาภิเษก

“เราจะสืบสาน รักษา และต่อยอด
และครองแผ่นดินโดยธรรม
เพื่อประโยชน์สุขแห่งอาณาราษฎรตลอดไป”

เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๖๒



ประมวลองค์ความรู้ พระราชพิธีบรมราชาภิเษก^๑

๑. พระราชพิธีบรมราชาภิเษก รัชกาลที่ ๑๐

● ตราสัญลักษณ์พระราชพิธีบรมราชาภิเษก รัชกาลที่ ๑๐



ตราสัญลักษณ์พระราชพิธีบรมราชาภิเษก^๒

พุทธศักราช ๒๕๖๒ ประกอบด้วยอักษรพระปรมาภิไธย วปร อยู่ตรงกลางพื้นอักษรสีขาวขอบเงินทอง อันเป็นสีของวันจันทร์ ซึ่งเป็นวันพระบรมราชสมภพ ภายในอักษรประดับเพชร ตามความหมายแห่งพระนามมหาวชิราลงกรณอักษร วปร อยู่บนพื้นสีขาบ (น้ำเงินเข้ม) อันเป็นสีของชาติ ศาสนา และพระมหากษัตริย์ ภายในกรอบพุ่มข้าวบิณฑ์สีทองสอดสีเขียว อันเป็นสีซึ่งเป็นเดชแห่งวันพระบรมราชสมภพ กรอบทรงพุ่มข้าวบิณฑ์ ฉัญเชิญมาจากกรอบที่ประดิษฐานพระมหาอุณาโลม อันเป็นพระราชลัญจกรประจำพระองค์พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ปฐมกษัตริย์แห่งพระบรมราชจักรีวงศ์แวดล้อมด้วยเครื่องเบญจราชกกุธภัณฑ์ อันเป็นเครื่องประกอบพระบรมราชอิสริยยศของพระมหากษัตริย์และเป็นเครื่องหมายแห่งความเป็นสมเด็จพระบรมราชาธิราช ได้แก่ พระมหาพิชัยมงกุฎพร้อมอุณาโลม

ประกอบเลขาหมามงกุฎประจำรัชกาล อยู่เบื้องบนพระแสงขรรค์ชัยศรีกับพระแสงจามรี ทอดไขว้อยู่เบื้องขวา ธารพระกรกับพัดวาลวิชนี ทอดไขว้อยู่เบื้องซ้าย และฉลองพระบาทเชิงงอน อยู่เบื้องล่างพระมหาพิชัยมงกุฎ หมายถึงทรงรับพระราชภาระอันหนักอึ้งของแผ่นดินเพื่อประโยชน์สุขของประชาชนพระแสงขรรค์ชัยศรี หมายถึงทรงรับพระราชภาระปกป้องแผ่นดินให้พ้นจากภัยอันตรายพระกรหมายถึงทรงดำรงราชธรรม เพื่อค้ำจุนบ้านเมืองให้ผาสุกมั่นคงพระแสงจามรีกับพัดวาลวิชนีหมายถึงทรงขจัดปัดเป่าความทุกข์ยากเดือดร้อนของอาณาประชาราษฎร์ฉลองพระบาทเชิงงอน หมายถึง ทรงทำนุบำรุงปวงประชาทั่วรัฐสีมาอาณาจักร เบื้องหลังพระมหาพิชัยมงกุฎประดิษฐานพระมหาเศวตฉัตรอันมีระบายนทิพย์ของ จงกลยอดฉัตรประกอบรูปพรหมพักตร์อันวิเศษสุดระบายนทิพย์ลงสู่พื้นล่างสุดห้อยอุบะจำปาทอง แสดงถึงพระบารมีและพระบรมเดชานุภาพ ที่ปกแผ่ไปทั่วทิศานุทิศเบื้องล่างกรอบอักษรพระปรมาภิไธยมีแถบแพรพื้นสีเขียว ถิ่นมทอง ขอบขลิบทอง มีอักษรสีทองความว่า “พระราชพิธีบรมราชาภิเษก พุทธศักราช ๒๕๖๒” ปลายแถบแพรเบื้องขวามีรูปชัชวาลย์ ภายมวงอ่อนประคองฉัตร ๗ ชั้น หมายถึงข้าราชการฝ่ายทหารเบื้องซ้ายมีรูปราชสีห์กายขาวประคองฉัตร ๗ ชั้น หมายถึงข้าราชการฝ่ายพลเรือน ผู้ปฏิบัติราชการสนองงานแผ่นดินอยู่ด้วยกันข้างคันฉัตรด้านในทั้งสองข้าง มีดอกกลอยกนกนาค แสดงถึงปีมะโรงนักษัตรอันเป็นปีพระบรมราชสมภพ สีทองหมายถึงความเจริญรุ่งเรืองยิ่งของประเทศชาติและประชาชน

^๑ ประมวลองค์ความรู้ พระราชพิธีบรมราชาภิเษก กระทรวงวัฒนธรรม, หน้า ๑๐-๑๑, ค้นเมื่อ ๓ พ.ค. ๒๕๖๒, เว็บไซต์ https://www.m-culture.go.th/mculture_th๖๐/download/pramuan_king.pdf

^๒ ความหมายตราสัญลักษณ์ พระราชพิธีบรมราชาภิเษก, คณะกรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์งานพระราชพิธีบรมราชาภิเษก กรมประชาสัมพันธ์, ค้นเมื่อ ๕ พ.ค. ๒๕๖๒, จากเว็บไซต์ https://phralan.in.th/coronation/images/download/๑๕๕๒๓๓๗๒๘๒๑_d_๓.pdf



● ตราพระปรมาภิไธย ประจำรัชกาลที่ ๑๐

ตราพระปรมาภิไธย สำหรับพระมหากษัตริย์ รัชกาลใหม่ มีการออกแบบเช่นเดียวกับ ตราพระปรมาภิไธยของพระมหากษัตริย์รัชกาลก่อนๆ ประกอบด้วย

๑. พระมหาพิชัยมงกุฎเปล่งรัศมี – พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช รัชกาลที่ ๑ องค์พระปฐมบรมมหากษัตริย์ในพระบรมมหาราชจักรีวงศ์ ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าโปรดกระหม่อม ให้สร้างขึ้นเป็นราชศิราภรณ์ หนึ่งในเครื่องราชกกุธภัณฑ์ สำหรับสมเด็จพระมหากษัตริยาธิราชเจ้า แสดงถึงการเป็นพระมหากษัตริย์โดยสมบูรณ์ที่ได้รับการกราบบังคมทูลถวาย เมื่อเสด็จประทับเหนือพระที่นั่งภัทรบิฐ ภายใต้พระนพปฎลมหาเศวตฉัตร (ฉัตรขาว ๙ ชั้น) ตามแบบอย่างโบราณครั้งกรุงศรีอยุธยา อันแสดงถึงพระบรมเดชานุภาพ แผ่กระจายไปไกลทั่วทุกหนแห่ง เพื่อปกป้องคุ้มครองและช่วยเหลือพสกนิกรของพระองค์ทั่วทั้งแผ่นดิน

๒. เลข ๑๐ ภายใต้พระมหาพิชัยมงกุฎ – หมายถึง พระมหากษัตริย์ รัชกาลที่ ๑๐

๓. ว ป ร – ย่อมาจาก “วรฉราลภรณ์ ปรมราชาธิราช” อักษรพระปรมาภิไธย “สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร”

สีตัวอักษร “ว” สีขาวนวล – วันพระราชสมภพ (วันจันทร์ นับตามคติมหาทักษา)

สีตัวอักษร “ป” สีเหลือง – วันพระบรมราชสมภพ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๙

สีตัวอักษร “ร” สีฟ้า – วันพระราชสมภพ สมเด็จพระนางเจ้าฯ พระบรมราชินีนาถในรัชกาลที่ ๙

ออกแบบโดยนายสุนทร วิไล จากกรมศิลปากร ณ พระที่นั่งอัมพรสถาน พระราชวังดุสิต วันที่ ๕ พ.ย. ๒๕๕๙

- พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงประกาศพระองค์เป็น “พุทธศาสนูปถัมภก”



ภาพพระราชทาน : คณะกรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์งานพระราชพิธีบรมราชาภิเษก กรมประชาสัมพันธ์
เข้าถึงได้จาก : <https://phralan.in.th/coronation/gallerydetail.php?id=724>

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ประกาศพระองค์เป็น "พุทธศาสนูปถัมภก"

คำว่า ..." แต่เดิมมา ข้าพเจ้าได้มีจิตศรัทธาเลื่อมใส และระลึกถึง
พระรัตนตรัยเป็นสรณะด้วยวิธีนั้นๆ อยู่แล้ว

ฉะนั้นบัดนี้ ข้าพเจ้าได้เกลี้ยกล่อมราชสมบัติบรมราชาภิเษกแล้ว
จึงขอมอบตัว แด่ พระพุทธเจ้า พระธรรมเจ้า และพระสงฆ์เจ้า กับได้รับ
การจัดการให้ความคุ้มครองรักษาพระพุทธศาสนาโดยชอบธรรมตลอดไป
ข้าแต่พระสงฆ์ผู้เจริญ ขอพระสงฆ์จงจำไว้ด้วยดีว่า ข้าพเจ้าเป็น
พุทธศาสนูปถัมภกเกิด"

พระราชดำรัสประกาศพระองค์เป็นพุทธศาสนูปถัมภก ท่ามกลางสังฆสมาคม
ภายในพระอุโบสถวัดพระศรีรัตนศาสดาราม
วันเสาร์ ที่ ๔ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๖๒

● วัดประจำรัชกาลที่ ๑๐ วัดวชิรธรรมสาธิตวรวิหาร (วัดทุ่งสาธิต)^๓



วัดวชิรธรรมสาธิตวรวิหาร (วัดทุ่งสาธิต) ตั้งอยู่ย่านพระโขนง เดิมทีมีคหบดี ชาวลาวคนหนึ่ง ที่อพยพมาจากเวียงจันทน์ ชื่อ “นายวันดี” เป็นผู้สร้างขึ้น ราวปี พ.ศ. ๒๓๙๙ หลังจากที่คหบดีถึงแก่กรรม วัดจึงถูกทิ้งร้างไป ไร้ผู้อยู่ปฏิบัติ ประกอบกับเจ้าอาวาสองค์สุดท้ายมรณภาพลง เลยไม่มีใครสืบสาน จึงถูกทิ้งร้าง มากว่า ๕๐ ปี กระทั่ง พระโสภณวชิรธรรม (สาธิต ฐานวโร) ได้มาบูรณะจากวัดร้าง จึงกลายเป็นวัดที่มีพระสงฆ์ ในเดือนตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๖ ต่อมา พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ทรงมีพระมหากรุณาธิคุณ โปรดเกล้าฯ ให้พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว ในขณะทรงพระอิสริยยศเป็นสมเด็จพระเจ้าลูกยาเธอ เจ้าฟ้า วชิราลงกรณ์ รับวัดทุ่งสาธิต ไว้ในพระอุปถัมภ์ และได้พระราชทานนามว่า “วัดวชิรธรรมสาธิตวรวิหาร” เมื่อวันที่ ๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๐๘ จากวัดร้างจึงเป็นวัดราชภัฏ กระทั่งต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ จากวัดราชภัฏ มาเป็น พระอารามหลวง และวัดพัฒนาตัวอย่างในปี พ.ศ. ๒๕๑๙ ในที่สุด ทั้งยังเป็นศูนย์รวมจิตใจของชาวพระโขนงอีกด้วย โดยมีพระราชวชิรโสภณ (ชาย อาคโม) เป็นเจ้าอาวาสปัจจุบัน

โดยทางวัดได้ให้ความหมาย วัดวชิรธรรมสาธิตวรวิหาร ไว้ดังนี้

“วชิร = วชิราลงกรณ์

ธรรม = คำสั่งสอนของพระพุทธเจ้า

สาธิต = นามเดิมพระโสภณวชิรธรรม

วรวิหาร = พระอารามหลวงชั้นตรี ชนิดวรวิหาร”

^๓ วัดประจำรัชกาลที่ ๑๐ วัดวชิรธรรมสาธิตวรวิหาร กรมการศาสนา, ค้นเมื่อ ๖ พ.ค. ๒๕๖๒, เว็บไซต์ <https://www.dra.go.th/th/cmsdetail-๑๗-๑๙-๑-๒๑๙๓๗.html>



● พรรณไม้ประจำพระองค์ รัชกาลที่ ๑๐ ต้นรวงผึ้ง

“ต้นรวงผึ้ง” ถือว่าเป็น พรรณไม้ประจำรัชกาลที่ ๑๐ ด้วยเหตุผลดังนี้

๑. ต้นรวงผึ้ง มีดอกสีเหลือง สีเหลืองเป็นสีที่ตรงกับวันพระราชสมภพ (วันจันทร์ที่ ๒๘ กรกฎาคม พุทธศักราช ๒๔๙๕)

๒. วันผลิดอกอยู่ในช่วงเดือนพระราชสมภพ ดอกรวงผึ้ง ผลิดอก ออกสีเหลืองบานสะพรั่ง ในช่วงเดือน กรกฎาคม – สิงหาคม

๓. ต้นรวงผึ้งเป็นต้นไม้ทรงปลูกพระราชทาน หากคราใดที่พระองค์ท่านเสด็จฯ กอปรพระราชกรณียกิจ ตามสถานที่ต่างๆ จะทรงปลูกต้นรวงผึ้ง พระราชทานไว้เพื่อเป็นตัวแทนแห่งพระองค์ท่าน เพื่อเป็นสิริมงคลแก่ราษฎร

อีกทั้งต้นไม้ยังเป็นสัญลักษณ์แห่งความอุดมสมบูรณ์ และแผ่กิ่งก้านสาขาให้ความร่มเย็น พระบารมีอันแผ่ไพศาลแห่งองค์พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว ที่ทรงปกปักษ์รักษาราชอาณาจักรและพสกนิกรชาวไทย ให้ได้รับความผาสุกร่มเย็นทั่วกัน

๒. พระราชพิธีบรมราชาภิเษก

● ความหมายของพระราชพิธีบรมราชาภิเษก

พระราชพิธีบรมราชาภิเษก เป็นโบราณราชประเพณีที่สืบทอดมายาวนาน เพื่อการเสด็จขึ้นครองราชย์โดยสมบูรณ์ของพระมหากษัตริย์ไทย ดังความในจดหมายเหตุพระราชพิธีบรมราชาภิเษก พระราชนิพนธ์ สมเด็จพระรามาธิบดี ศรีสินทรมหาวชิราวุธ พระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ว่า

“...ตามราชประเพณีในสยามประเทศนี้ ถือเป็นตำรามาแต่โบราณว่า พระมหากษัตริย์ซึ่งเสด็จผ่านพิภพ ต้องทำพระราชพิธีบรมราชาภิเษกก่อน จึงจะเป็นพระราชาธิบดีโดยสมบูรณ์ ถ้ายังมิได้ทำพระราชพิธีบรมราชาภิเษกอยู่ ตราบใด ถึงจะได้ทรงรับรัชทายาทเมื่อเสด็จเข้าไปประทับอยู่ในพระราชวังหลวง ก็เสด็จอยู่เพียง ณ ที่พักแห่งหนึ่ง พระนามที่ชานก็คงใช้พระนามเดิม เปนแต่เพิ่มคำว่า ‘ซึ่งทรงสำเร็จราชการแผ่นดิน’ เข้าข้างท้ายพระนาม แลคำรับสั่งก็ยังไม่ใช่พระราชโองการ จนกว่าจะได้ทรงมุรธาภิเษก ทรงรับพระสุพรรณบัฏจารึกพระบรมราชนามาภิไธยกับทั้งเครื่องราชกกุธภัณฑ์จากพระมหาราชครูพราหมณ์ ผู้ทำพิธีราชาภิเษกแล้ว จึงเสด็จขึ้นเฉลิมพระราชสมณเฑียร ครบครองสิริราชสมบัติสมบูรณ์ด้วยพระเกียรติยศแห่งพระราชมหากษัตริย์แต่นั้นไป...”

ตามตำราปัญจราชาภิเษก กล่าวว่า การราชาภิเษก แบ่งออกเป็น ๕ ลักษณะ คือ

๑. มงคลอินทราชาภิเษก คือ ผู้ที่ปกครองแผ่นดินได้เข้าพิธีราชาภิเษกมีพระอินทร์นำเครื่องปัญจกกุธภัณฑ์มาถวาย โดยมีพระบุษยพระพิชัยราชรถกับฉัตรทิพย์ได้บังเกิดขึ้น การมีสิ่งมงคล ๓ ประการนี้เรียกว่า อินทราชาภิเษก

๒. มงคลโกศราชาภิเษก คือ ผู้ที่จะเข้าพิธีราชาภิเษก มีเชื้อสายเป็นตระกูลพราหมณ์ ที่เป็นมหาเศรษฐี มีสมบัติบริวารมาก รู้จักราชธรรม ตราชูธรรม กับทศกุศล และรู้จักแบ่งปันดีบรอนทุกข์ของราษฎร เรียกว่า โกศราชาภิเษก

๓. มงคลปราบดาภิเษก คือ ผู้ที่เข้าพิธีราชาภิเษก มีเชื้อสายตระกูลกษัตริย์ มีอำนาจกล้าหาญ ในการสงคราม ได้ราชฐานบ้านเมืองและราชสมบัติ มีชัยแก่ศัตรู เรียกว่า ปราบดาภิเษก

๔. มงคลราชาภิเษก คือ ผู้ที่จะเข้าพิธีราชาภิเษกขึ้นเป็นกษัตริย์ ด้วยการได้รับมอบราชสมบัติจากพระราชบิดาให้สืบพระวงศ์ เรียกว่า ราชาภิเษก

๕. มงคลอุภิเษก คือ ผู้ที่เป็นเชื้อสายกษัตริย์ มีพระราชบิดาและพระราชมารดามีชาติตระกูลเสมอกัน ได้อภิเษกสมรสกับผู้มีเชื้อสายกษัตริย์ แม้ว่าจะเป็นกษัตริย์จากแดนไกล แต่มีลักษณะสุขุม ชัดตยชาติจัดเป็นสวัสดิชาติ เรียกว่า อุภิเษก



ภาพจิตรกรรมฝาผนัง พระอุโบสถ วัดอัมพวันเจติการาม จังหวัดสมุทรสงคราม
เป็นภาพในพระราชพิธีบรมราชาภิเษก พระบาทสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัย

● พระราชพิธีบรมราชาภิเษกในสมัยต่างๆ

พระราชพิธีบรมราชาภิเษก เป็นราชประเพณีคู่สังคมไทยมายาวนานโดยได้รับอิทธิพลจากคติอินเดีย ลักษณะการพระราชพิธีแต่เดิมมีแบบแผนรายละเอียดเป็นอย่างไรไม่ปรากฏหลักฐานแน่ชัด แม้แต่การเรียกชื่อพิธีก็แตกต่างกันออกไปในแต่ละสมัย เช่น ในสมัยอยุธยา สมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น เรียกว่า **“พระราชพิธีราชาภิเษก”** หรือ **“พิธีราชาภิเษก”** ในปัจจุบันเรียกว่า **“พระราชพิธีบรมราชาภิเษก”**

สมัยสุโขทัย ปรากฏหลักฐานในศิลาจารึกวัดศรีชุม ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเมื่อราวพุทธศตวรรษที่ ๑๘ กล่าวถึงการอภิเษกของพ่อขุนบางกลางหาว ไว้ว่า

“...พ่อขุนผาเมืองจึงอภิเษกพ่อขุนบางกลางหาว ให้เมืองสุโขทัย ให้ทั้งชื่อตนแก่พระสหายเรียกชื่อ ศรีอินทรวบดิน ทราทิตย...”

ส่วนในศิลาจารึกวัดป่ามะม่วงภาษาไทย และ ภาษาเขมรกล่าวถึงเครื่องราชกกุธภัณฑ์ในพิธีบรมราชาภิเษก พระมหาธรรมราชาที่ ๑ (ลิไทย) ว่ามี มกุฏ พระขรรค์ชัยศรี และเศวตฉัตร

สมัยอยุธยา ปรากฏหลักฐานเกี่ยวกับพระราชพิธีบรมราชาภิเษกในคำให้การชาวกรุงเก่า ข้อความตอนหนึ่งกล่าวถึงขั้นตอนของพระราชพิธีนี้ว่า

“...พระเจ้ากรุงศรีอยุธยาจึงโปรดให้เอาไม้มะเดื่อนั้น มาทำดั่งสำหรับประทับสงพระกระยาसनในการมงคล เช่น พระราชพิธีราชาภิเษก เป็นต้น พระองค์ย่อมประทับเหนือพระที่นั่งดั่งไม้มะเดื่อ สรงพระกระยาसन ก่อนแล้ว (จึงเสด็จไปประทับพระที่นั่งภัทรบิฐ) มุขอำมาตย์ถวายเครื่องเบญจราชกกุธภัณฑ์ คือ มหามงกุฏ ๑ พระแสงขรรค์ ๑ พัดวาลวิชนี ๑ ถารพระกร ๑ ฉลองพระบาทคู่ ๑...”

ศิลาจารึกนครชุม กล่าวถึงการอภิเษกพระยาเลอไทย กษัตริย์อีกพระองค์หนึ่งของอาณาจักรสุโขทัย

สมัยธนบุรี ไม่ปรากฏหลักฐานการประกอบพระราชพิธีบรมราชาภิเษก สันนิษฐานว่าทำตามแบบอย่างเมื่อครั้งสมัยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวบรมโกศ แห่งกรุงศรีอยุธยา แต่ทำอย่างสังเขปเพราะบ้านเมืองยังอยู่ในภาวะสงคราม

สมัยรัตนโกสินทร์ พุทธศักราช ๒๓๒๖ พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช โปรดให้ชำระตำราว่าด้วยการราชาภิเษกในแผ่นดินสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวบรมโกศ แล้วเรียบเรียงขึ้นไว้เป็นตำรา เรียกว่า **“ตำราราชาภิเษกครั้งกรุงศรีอยุธยาสำหรับหอหลวง”** เป็นตำราเกี่ยวกับการราชาภิเษกที่เก่าแก่ที่สุดเท่าที่พบหลักฐานในประเทศไทยและโปรดให้สร้างเครื่องประกอบพระราชพิธีบรมราชาภิเษก แบบแผนการราชาภิเษกดังกล่าวได้ยึดถือปฏิบัติเป็นแบบอย่างสืบมา





พระราชพิธีบรมราชาภิเษก ในสมัยรัตนโกสินทร์

**พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช
๒ ครั้ง**

ครั้งแรก พุทธศักราช ๒๓๒๕ พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ได้ประดิษฐานพระบรมราชจักรีวงศ์ และทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบพิธีการพระราชพิธีปราบดาภิเษกแต่โดยสังเขป

ครั้งที่ ๒ พุทธศักราช ๒๓๒๘ เมื่อพระราชสมณเจียรสถานที่สร้างขึ้นใหม่แล้วเสร็จ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตั้งการพระราชพิธีบรมราชาภิเษกอีกครั้งหนึ่งให้สมบูรณ์ตามแบบแผนอันเคยมีมาแต่เก่าก่อน



พระบาทสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัย
ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบพิธี
พระราชพิธีบรมราชาภิเษก
เมื่อวันที่ ๑๗ กันยายน พุทธศักราช ๒๓๕๒



พระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว
ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบพิธี
พระราชพิธีบรมราชาภิเษก
เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๓๖๗



พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบการพระราชพิธีบรมราชาภิเษก
เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๓๙๔



พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ๒ ครั้ง

ครั้งแรก วันที่ ๑๒ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๔๑๑ เมื่อทรงครองราชสมบัติสืบต่อจาก
สมเด็จพระบรมชนกนาถ ขณะมีพระชนมพรรษาเพียง ๑๕ พรรษา ในระยะเวลา ๕ ปีแรกของรัชกาล
สมเด็จพระเจ้าพระยาบรมมหาศรีสุริยวงศ์ (ช่วง บุนนาค) เป็นผู้สำเร็จราชการแผ่นดิน

ครั้งที่ ๒ วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๔๑๖ เมื่อทรงเจริญพระชนมพรรษาครบ
๒๐ พรรษา ทรงบรรลุนิติภาวะแล้ว



พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ๒ ครั้ง

ครั้งแรก วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๔๕๓ ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบพระราชพิธีบรมราชาภิเษกเฉลิมพระราชสมณเฑียร เนื่องจากยังอยู่ในช่วงไว้วางพระราชหฤทัยพระบรมศพพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว จึงโปรดให้งดการเสด็จเลียบพระนครและการรื่นเริง

ครั้งที่ ๒ วันที่ ๒ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๔๕๔ ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบพระราชพิธีบรมราชาภิเษกสมโภช เพื่อเป็นการเฉลิมฉลอง และให้นานาประเทศที่มีสัมพันธ์ทางพระราชไมตรีมาร่วมในงานพระราชพิธี



พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบพระราชพิธีบรมราชาภิเษก เมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๔๖๘



พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรมหาอานันทมหิดล พระอัฐมรามาธิบดินทร
เสด็จสวรรคตก่อนการพระราชพิธีบรมราชาภิเษก



พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร
ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบพิธีพระราชพิธีบรมราชาภิเษก
เมื่อวันที่ ๕ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๕๙



พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกอบพิธีพระราชพิธีบรมราชาภิเษก
เมื่อวันที่ ๕ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๖๒

ข้อมูล : วัดประจำรัชกาลที่ ๑๐ วัดวชิรธรรมสาธิตารวิหาร กรมการศาสนา, ความหมายตราสัญลักษณ์
พระราชพิธีบรมราชาภิเษก คณะกรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์งานพระราชพิธีบรมราชาภิเษก
กรมประชาสัมพันธ์, ประมวลองค์ความรู้ พระราชพิธีบรมราชาภิเษก กระทรวงวัฒนธรรม

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของศาลเจ้า

นายวัชร มาลัยมาตร

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกหนังสือสำคัญ
สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน

ศาลเจ้า เชื่อว่าหลายๆ คนคงคุ้นชินกับคำนี้ และมีอยู่ในจำนวนที่ไม่น้อยคงเคยเข้าไปกราบไหว้ขอพรสิ่งศักดิ์สิทธิ์ให้กับตัวเอง ครอบครัว และบางคนที่อาจจะมีการเคยพิจารณาเกี่ยวกับที่ดินของศาลเจ้า ทั้งในเรื่องของการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนรับโอนที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งศาล แต่สำหรับบางคนที่ยังไม่เคยก็อาจจะมีความสงสัยว่า แล้วหากจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินที่ดี หรือการจดทะเบียนที่ดี มีกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างไร ที่ดินในลักษณะใดจึงพิจารณาออกให้ได้ และหากออกให้ได้ จะออกตามบทบัญญัติมาตราใดในประมวลกฎหมายที่ดิน



พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๓^๑ บัญญัติให้กรมการอำเภอมีหน้าที่คอยตรวจตราที่วัด ที่กุศลสถาน ซึ่งศาลเจ้าเป็นสถานที่กุศลสถานสำหรับมหาชนอย่างหนึ่ง เสนาบดีเจ้ากระทรวงในยุคนั้นได้เสนอให้มีการออกกฎกระทรวงเพื่อบังคับใช้กับศาลเจ้ามีชื่อว่า กฎเสนาบดี ว่าด้วยที่กุศลสถานชนิดศาลเจ้า พระพุทธศักราช ๒๔๖๓ ปัจจุบันกฎกระทรวงยังมีผลใช้บังคับอยู่ ยังมีได้ถูกยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ควรทราบ ดังนี้

๑. ศาลเจ้า^๒ ตามกฎเสนาบดีความในข้อ ๒ ให้คำนิยามว่า หมายถึง สถานที่ก่อสร้างขึ้นเป็นทรวดทรงสำหรับประดิษฐานรูปเคารพและกระทำตามพิธีกรรมของคนบางจำพวก เช่น ชนจีน และในเสนาบดีฉบับนี้ ข้อ ๑ ให้ใช้บังคับข้อเฉพาะศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรัฐบาลเป็นเจ้าของ หรือปกป้องรักษาเท่านั้น

^๑ มาตรา ๑๒๓ ที่วัด หรือกุศลสถานอย่างอื่น ซึ่งเป็นของกลางสำหรับมหาชน ก็ให้อยู่ในหน้าที่กรมการอำเภอจะต้องคอยตรวจตราอุดหนุนผู้ปกครองอย่าให้ผู้ใดรื้อทำลายเสีย

^๒ ข้อ ๑ กฎนี้ใช้เฉพาะแต่ศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรัฐบาลเป็นเจ้าของหรือเป็นผู้ปกป้องรักษาเท่านั้น

ข้อ ๒ คำบางคำที่ได้มีความหมายให้เข้าใจเป็นอย่างอื่นแล้วให้พึงเข้าใจดังนี้ คือ

ก. คำว่า ศาลเจ้า นั้น หมายความว่า สถานที่ก่อสร้างขึ้นเป็นทรวดทรงสำหรับประดิษฐานรูปเคารพ และกระทำพิธีกรรมตามลัทธิของคนบางจำพวก เช่น ชนจีน เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงสถานที่ถาวร ซึ่งสร้างขึ้นประกอบกับศาลเจ้า เช่น โรงสำหรับกินเจ เป็นต้น

ข. คำว่า ที่ศาลเจ้า นั้น หมายความว่า ที่ดินที่ศาลเจ้าตั้งอยู่และหมายความตลอดเขตบริเวณที่ดินของศาลเจ้าด้วย

ค. คำว่า ใบอนุญาตตั้ง นั้น หมายความว่า หนังสือที่มีอำนาจตามกฎหมายให้ออกให้ไว้แก่ผู้จัดการปกครองศาลเจ้าหรือผู้ตรวจตราสอดส่องกิจการในศาลเจ้า

ฆ. คำว่า ผลประโยชน์ นั้น หมายความว่า ทรัพย์สินสมบัติรายได้อันพึงบังเกิดมีแก่ศาลเจ้านั้นๆ และหมายความตลอดถึงรายจ่ายด้วย



จากคำนิยามเคยมีเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา^๓ ที่หน่วยงานของรัฐถกเถียงกันว่า “ศาลเจ้าพ่อเทพารักษ์หลักเมืองขอนแก่น” ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินของเทศบาลเมืองขอนแก่นเป็นศาลเจ้า ตามกฎหมายดี ว่าด้วยที่กุศลสถานชนิดศาลเจ้า พระพุทธศักราช ๒๔๖๓ จะต้องนำขึ้นทะเบียน^๔ หรือไม่ โดยมีประวัติความเป็นมาว่า

๑. ในปี พ.ศ. ๒๔๙๘ เจ้าอาวาสวัดศรีนวล เจ้าคณะจังหวัดขอนแก่นได้ขออนุญาตผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรธานีเชิญหลักเมืองขอนแก่นจากบ้านภูโนนเมือง อำเภอชุมแพ มาประดิษฐาน ณ ศาลหลักเมืองขอนแก่น ในขณะนั้นใช้ชื่อว่า “ศาลเทพารักษ์หลักเมืองขอนแก่น”

๒. ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๕๐ เป็นปีที่สมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ในขณะที่ทรงพระอิสริยยศสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี เสด็จไปทำพิธีเปิดศาลจึงได้มีการเปลี่ยนชื่อจาก “ศาลเทพารักษ์หลักเมืองขอนแก่น” เป็น “ศาลหลักเมืองขอนแก่น” ตั้งอยู่ในที่ดินมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๐ ออกให้กับเทศบาลเมืองขอนแก่น เมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๙๘ ระบุการได้มาซึ่งที่ดินว่าซื้อมาจากนายลำดวน วันอาจ ตามสัญญาเลขที่ ๑๓/๒๓/๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๔

^๓ บันทึก เรื่อง การเป็นศาลเจ้าตามกฎหมายดี ว่าด้วยที่กุศลสถานชนิดศาลเจ้า กรณีศาลเจ้าพ่อเทพารักษ์หลักเมืองขอนแก่น (เรื่องเสร็จที่ ๑๕๒๔/๒๕๕๔)

^๔ ข้อ ๙ ศาลเจ้าที่ได้ก่อสร้างขึ้นด้วยวัดฐานะอันมั่นคงถาวรนอกจากที่ตั้งอยู่ในที่ดินของเอกชนมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของให้มีทะเบียนบัญชีไว้ให้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๐ ทะเบียนบัญชีศาลเจ้า ให้มีรายการดังนี้ คือ

๑. เลขลำดับจำนวนศาลเจ้า
๒. ชื่อศาลเจ้า
๓. ตำบล อำเภอ และจังหวัด ศาลเจ้าตั้งอยู่
๔. ชื่อ และอายุ ผู้ปกครองศาลเจ้า และผู้ตรวจตราสอดส่อง
๕. ชื่อแลสกุล ขาดิกำเนิด และบังคับสังกัดมูลนาย ของผู้ปกครองศาลเจ้า และผู้ตรวจตราสอดส่อง
๖. อาชีพะ และที่สำนักอาศัย ของผู้ปกครองศาลเจ้า และผู้ตรวจตราสอดส่อง

๓. ศาลเจ้าพ่อเทพารักษ์ มีลักษณะเป็นเสาหินทรายรูปทรง ๘ เหลี่ยม สูง ๓ เมตร มีลายสลักรูปตัวหนังสือขอม เป็นที่เคารพสักการะของประชาชนทั่วไป

คณะกรรมการกฤษฎีกา ได้พิจารณาจากคำนิยามในข้อ ๒ ก. ของกฎเสนาบติแล้วเห็นว่า การเป็น ศาลเจ้าจะต้องพิจารณาจาก

(๑) วัตถุประสงค์ของการสร้างสิ่งก่อสร้างเพื่อใช้สำหรับประดิษฐานสิ่งที่เป็นรูปเคารพ และ

(๒) เพื่อกระทำพิธีกรรมตามลัทธิของคนบางจำพวก เช่น ชนชาวจีน ซึ่งสิ่งก่อสร้างที่จะเป็นศาลเจ้าตามบทนิยามดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยเจตนาที่จะใช้เป็นที่ประดิษฐานรูปเคารพและเพื่อใช้ในการทำพิธีกรรม โดยพิธีกรรมนั้นจะต้องเป็นพิธีกรรมตามลัทธิของคนบางจำพวก สำหรับตัวอย่างในกฎเสนาบติที่กล่าวถึงชนจีนนั้นเป็นเพียงตัวอย่าง แต่ก็มุ่งหมายถึงลักษณะของ คำว่า “คนบางจำพวก” จึงต้องหมายความว่าคนบางจำพวกนั้นต้องอยู่ในลักษณะทำนองเดียวกันกับตัวอย่างที่ยกขึ้นไว้ ส่วน “หลักเมือง” พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๕๒ ได้กำหนดความหมายไว้ว่า หมายถึง “เสาที่ยกตั้งขึ้นเพื่อแสดงว่าจะสร้างเมืองตรงนั้นแน่นอน” ประกอบกับประเพณีการฝังเสาหลักเมืองนั้นเป็นนิมิตหมายว่าพระมหากษัตริย์และอาณาประชาราษฎร์จะต้องร่วมกันสร้างบ้านแปลงเมืองขึ้นอยู่อาศัย ณ ที่อันเป็นมงคล ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโยกย้ายอย่างใดอีก เพื่อให้บังเกิดความร่มเย็นและความเจริญรุ่งเรืองต่อไป อันเป็นประเพณีและวัฒนธรรมของชนชาวไทยมาแต่โบราณ การสร้างอาคารเพื่อครอบ หรือสำหรับประดิษฐานหลักเมืองมิได้มีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อให้เป็นรูปเคารพ หรือเพื่อประกอบพิธีกรรมตามลัทธิใดๆ หรือเพื่อชนบางจำพวกดังเช่นการสร้างศาลเจ้าทั่วไป ส่วนที่ประชาชนทั่วไปเกิดความเคารพหรือศรัทธาไปทำพิธีใดๆ ตามความเชื่อถือของตน ก็เป็นเสรีภาพของประชาชนย่อมกระทำได้ การที่ประชาชนทั่วไปไปเคารพสักการะมิได้ทำให้หลักเมืองมีสภาพเป็นรูปเคารพดังเช่นศาลเจ้าตามกฎเสนาบติแต่อย่างใด

จากความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาจึงมีหลักการพิจารณาศาลเจ้าอยู่ ๒ ประการ คือ ประการที่หนึ่ง จะต้องพิจารณาจากวัตถุประสงค์ของการสร้างสิ่งก่อสร้างสำหรับประดิษฐานสิ่งที่เป็นรูปเคารพ และประการที่สอง จะต้องพิจารณาจากการทำพิธีกรรมตามลัทธิความเชื่อซึ่งจะต้องอยู่ในลักษณะที่มุ่งหมายเช่นเดียวกับชนชาวจีน

มิใช่พิจารณาสภาพทางกายภาพที่มีลักษณะเป็นศาลเจ้าแล้วจะเป็นศาลเจ้าตามคำนิยามนี้ กรณีมีประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อไปกล่าวคือ ศาลเจ้าที่จะถูกควบคุมตามกฎหมายนี้มีเฉพาะที่ตั้งอยู่ในที่ดินของรัฐเป็นเจ้าของ ส่วนศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในที่ดินของเอกชนไม่อยู่ในบังคับตามกฎหมายนี้แต่อย่างใด

สำหรับในประเด็นการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับศาลเจ้าซึ่งอาจออกหลักฐานประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินให้นั้น เนื่องจากศาลเจ้ามิใช่บุคคลหรือนิติบุคคล



ไม่อาจถือครองที่ดินได้ตามกฎเสนาบดีฉบับนี้ข้อ ๔^๕ จึงกำหนดให้ในเขตกรุงเทพมหานครให้ออกโฉนดที่ดินในนามของกรมพระนครบาล (ปัจจุบันคือกรมการปกครอง) ส่วนที่ดินที่อยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครให้ออกในนามกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เท่าที่ตรวจพบการออกโฉนดที่ดินให้กับศาลเจ้ากรมที่ดินได้กำหนดไว้ในระเบียบการเดินสำรวจและปักหลักหมายเขตและสอบสวนที่ดินตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๔๘๑ ข้อ ๒๓ ฉ ให้ออกในนามกรมมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย (ที่ศาลเจ้า...) ถ้าเป็นที่ทำประโยชน์ของศาลเจ้า ให้ออกในนามกรมมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย (ที่ทำประโยชน์ศาลเจ้า.....) โดยในการนำเดินสำรวจหรือรับรองเขตข้างเคียงเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการจังหวัด ต่อมาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงชื่อได้ยกเลิกแล้วกำหนดกันใหม่อีกครั้งตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการลงชื่อเจ้าของที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๔๒๙ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๔๒๙ และที่แก้ไขปรับปรุงต่อเนื่องมาอีกหลายฉบับจนถึงปัจจุบันได้กำหนดในทำนองเดียวกันว่าที่ดินกุศลสถานชนิดศาลเจ้าซึ่งอยู่ในความปกครองของกรมการปกครองให้ออกโฉนดที่ดินในนามกรมการปกครอง (ที่ศาลเจ้า.....) แล้วเติมชื่อศาลเจ้า

ตามหลักฐานที่ปรากฏ ถ้าเป็นที่ดินซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ของศาลเจ้านั้นให้ออกในนามกรมการปกครอง (ที่ทำประโยชน์ศาลเจ้า.....) แล้วเติมชื่อศาลเจ้านั้น ส่วนการระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน เป็นหน้าที่ของอธิบดีกรมการปกครอง

๒. การพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามที่กล่าวมาแล้วว่า ศาลเจ้าที่ตกอยู่ภายในบังคับกฎเสนาบดีฉบับนี้เฉพาะที่ศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในที่ดินของรัฐบาลเป็นเจ้าของ หรือในที่ดินซึ่งรัฐบาลเป็นผู้ปกครองเท่านั้น การพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในที่นี้จึงจะขกกล่าวเฉพาะการออกโฉนดที่ดินส่วนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีหลักการเดียวกัน แยกพิจารณาได้เป็น ๒ กรณี

กรณีที่หนึ่ง การออกโฉนดที่ดินในที่ดินซึ่งรัฐบาลเป็นเจ้าของ และ

กรณีที่สอง การออกโฉนดที่ดินในที่ดินซึ่งรัฐบาลเป็นผู้ปกครอง

ส่วนศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในที่ดินของเอกชนเป็นเจ้าของ ไม่อยู่ในบังคับของกฎเสนาบดีฉบับนี้แต่อย่างใด^๖ เว้นแต่จะมีการอุทิศให้ที่ดินตกเป็นสมบัติของศาลเจ้า

การพิจารณาออกโฉนดที่ดินทั้งสองกรณีจะต้องพิจารณาถึงการได้มาซึ่งที่ดินของศาลเจ้าก่อนว่า ได้ที่ดินนั้นมาอย่างไร การได้มานั้นตกเป็นสิทธิของศาลเจ้าโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วหรือไม่

๒.๑ การออกโฉนดที่ดินในที่ดินซึ่งรัฐบาลเป็นเจ้าของ

การได้มาซึ่งที่ดินของศาลเจ้าที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ หากจะแปลความแล้วที่ดินดังกล่าวก็คือที่ดินของรัฐ และที่ดินของรัฐนั้นพิจารณาได้จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔^๗

^๕ ข้อ ๔ ที่ดินที่ศาลเจ้าตั้งอยู่ในที่ดินของรัฐบาลก็ดี หรือในที่ดินของเอกชนก็ดี แต่ได้อุทิศให้เป็นสมบัติของศาลเจ้าโดยสิทธิเด็ดขาดแล้วก็ดี ในเขตกรุงเทพมหานครให้มีโฉนดไว้ในนามกรมพระนครบาล หัวเมืองนอกจากเขตกรุงเทพมหานครให้มีโฉนดหนังสือสำคัญในนามกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ทั้งสิ้น

^๖ ข้อ ๓ ศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในที่ดินเอกชนมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของนั้นไม่เกี่ยวกับกฎฉบับนี้ เว้นไว้แต่เอกชนผู้มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของได้อุทิศที่ดินของตนให้เป็นสมบัติสำหรับศาลเจ้าโดยสิทธิขาดในขณะใด ที่ดินนั้นย่อมตกมาอยู่ในความปกครองรักษาของรัฐบาลพึงทำนุบำรุงเพื่อประโยชน์มหาชนตามความในกฎนี้

^๗ มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมา เป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า บ่อ และโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์

เพื่อให้เกณฑ์การพิจารณาว่า “สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน” ดังนั้น ที่ดินของรัฐซึ่งรัฐบาลเป็นเจ้าของจึงจัดแบ่งออกได้เป็นที่ดินของรัฐประเภททรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา กับที่ดินของรัฐอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

(๑) ที่ดินของรัฐประเภททรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา

เป็นทรัพย์สินที่แผ่นดินได้ยึดถือไว้ในฐานะเช่นเดียวกับเอกชน ไม่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สามารถโอนให้แก่กันได้ เข้าครอบครองปรปักษ์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒^๙ ทรัพย์สินที่แผ่นดินประเภทนี้มีผลแต่เพียงห้ามไม่ให้ยึดตามมาตรา ๑๓๐๗ เช่น ที่ราชพัสดุ ที่กรมธนารักษ์นำไปให้เช่าแสวงหาประโยชน์ หรือบ้านพักของทางราชการ^๙

(๒) ที่ดินของรัฐประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

สาธารณสมบัติของแผ่นดินจะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ที่สำคัญ ๒ ประการ คือ

ก. เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ

ข. ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ต่างกับทรัพย์สินของแผ่นดินที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน กล่าวคือ ทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หมายถึงทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งทางราชการสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เช่น บ่อม โรงทหาร สำนักงานราชการบ้านเมือง ส่วนทรัพย์สินที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน หมายถึงทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งเป็นประโยชน์แก่พลเมืองโดยตรงประชาชนทั่วไปมีสิทธิใช้สอย เช่น ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ^{๑๐}

สาธารณสมบัติของแผ่นดินเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์จึงห้ามโอน ห้ามยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน และห้ามยึดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕, ๑๓๐๖, ๑๓๐๗ มีแผ่นดินเป็นผู้ทรงสิทธิ และการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นไม่จำเป็นจะต้องได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ร่วมกันจริงๆ ในขณะนั้น จะสงวนเก็บไว้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ในอนาคต

การใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดิน อาจแบ่งออกได้เป็น ๓ ประการ

(๑) ทรัพย์สินของแผ่นดินที่ยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

(๒) ทรัพย์สินของแผ่นดินที่พลเมืองทุกคนมีสิทธิใช้ (ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ)

(๓) ทรัพย์สินของแผ่นดินที่รัฐใช้เฉพาะกิจการใดที่มีกลุ่มบุคคลใช้แทนพลเมืองทั่วประเทศ เช่น ค่ายทหาร สถานที่ราชการ^{๑๑}

เมื่อย้อนกลับไปพิจารณาถึงการได้มาซึ่งที่ดินของศาลเจ้าในที่ดินซึ่งรัฐบาลเป็นเจ้าของทรัพย์สินของแผ่นดินตามธรรมดา และสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันและใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามตัวอย่างในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ ศาลเจ้าไม่อาจได้มาซึ่งที่ดินได้ ยกเว้น ที่ดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่าตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) ที่บุคคลอาจได้มา

^๙ รองศาสตราจารย์ จุฑามาศ นิศารัตน์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (LW 204), พิมพ์ครั้งที่ ๑๐, สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, ๒๕๔๔ หน้า ๙๑

^๙ บันทึกร เรื่อง อำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินสาธารณะในเขตสุขาภิบาลนางรอง (เรื่องเสรีจที่ ๔๔๙/๒๕๒๓)

^{๑๐} บันทึกร เรื่อง การตีความในมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (กรณีที่ดินราชพัสดุ จังหวัดอุดรธานี) (เรื่องเสรีจที่ ๒๓๐/๒๕๑๒)

^{๑๑} รองศาสตราจารย์ จุฑามาศ นิศารัตน์, หน้า ๙๒ - ๙๓

ตามกฎหมายที่ดิน ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๔^{๑๒} กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาต่อไปอีกว่า การได้มาซึ่งที่ดินของศาลเจ้าเป็นการได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (๑ ธันวาคม ๒๕๔๙) กับการได้มาหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๒.๑.๑ การได้มาซึ่งที่ดินของศาลเจ้าเป็นการได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (๑ ธันวาคม ๒๕๔๙)

การได้มาซึ่งที่ดินของศาลเจ้ากรณีศาลเจ้าเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มีบทบัญญัติที่กล่าวถึงการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ครอบครองที่ดินในตำบลที่ข้าหลวงเกษตรจะทำการสำรวจรังวัดที่ดินให้เจ้าของที่ดินนำทำการรังวัดตามมุมเขตที่ปักหลักเขตไว้^{๑๓} เมื่อข้าหลวงเกษตรได้ทำการรังวัดและจัดให้ปักหลักเขตที่ดินเสร็จแล้วจะประกาศกำหนดวันให้เจ้าของที่ดินมารับโฉนดใหม่^{๑๔}

สำหรับที่ดินในท้องที่ที่ข้าหลวงเกษตรทำการรังวัดออกโฉนดแผนที่ให้กับเจ้าของที่ดินที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว มีที่ว่างหากจะได้ที่ดินไว้ในความครอบครองที่ชอบด้วยกฎหมายบุคคลนั้นจะต้องขอจับจองที่ดินโดยยื่นคำขอต่อกรมการอำเภอท้องที่ ต่อจากนั้นจะมีการออกหลักฐานที่เรียกว่าใบเหยียบย่ำให้ยึดถือไว้เป็นหลักฐานมีกำหนดอายุ ๒ ปี หากไม่ได้ออกเป็นโฉนดแผนที่จะครอบครองต่อไปจะต้องมาขอใบเหยียบย่ำใหม่^{๑๕} ต่อมาเมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้ยกเลิก หมวด ๑๑ ว่าด้วยการจองที่ดิน และบัญญัติมาตรา ๕^{๑๖} มาตรา ๗^{๑๗} และมาตรา ๘^{๑๘} มารองรับว่าด้วยการขอจับจองที่ดินให้อำนาจนายอำเภออนุญาตให้มีการจับจองที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ข้าหลวงจังหวัดมีอำนาจอนุญาตให้มีการจับจองที่ดินไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ การขอจับจองที่ดินตามที่กล่าวมานี้ หากได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินยอมเป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ชอบด้วยกฎหมายและอาจนำไปสู่การออกโฉนดแผนที่ หรือโฉนดที่ดินให้กับกรมการปกครอง (ที่ศาลเจ้า.....) ในลำดับถัดไป

^{๑๒} มาตรา ๑๓๓๔ ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินนั้น ท่านว่าบุคคลอาจได้มาตามกฎหมายที่ดิน

^{๑๓} มาตรา ๙ ถ้าผู้เป็นเจ้าของที่ดินในตำบลที่กล่าวนี้ ได้ทราบประกาศว่าข้าหลวงเกษตรจะสำรวจและจัดให้ปักเขตที่ดินในท้องที่ของตนเมื่อใดแล้ว ก็ให้เจ้าของมานำหรือให้มีผู้แทนตัวมานำชี้เขตที่ดินของตน ข้าหลวงเกษตรจะได้รังวัดและให้เจ้าของที่ดินปักเขตของตน

มาตรา ๑๐ ถ้าเจ้าของใดมาชี้ว่าเขตที่ดินของตนอยู่เพียงใดก็ให้ข้าหลวงเกษตรรังวัดและจัดปักหลักเขตไว้ทุกมุมที่ เว้นไว้แต่ที่วิวาทซึ่งจะกล่าวต่อไป

^{๑๔} มาตรา ๑๓ เมื่อข้าหลวงเกษตรได้ทำการรังวัดและจัดให้ปักหลักเขตที่ดินเสร็จแล้ว ข้าหลวงเกษตรจะประกาศกำหนดวันให้เจ้าของที่ดินมารับโฉนดใหม่ แลเมื่อได้โฉนดที่ดินใหม่แล้ว โฉนดเก่าเป็นอันใช้ไม่ได้

^{๑๕} โปรดดูพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๕๙, ๖๐, ๖๒

^{๑๖} มาตรา ๕ การจับจองที่ดินนั้น จะต้องขอและอนุญาตให้จับจองได้ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้

อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการที่จะส่งอนุญาตให้จับจอง และจำนวนที่ดินอย่างสูงที่จะอนุญาตได้ มีกำหนดดังนี้

นายอำเภออนุญาตได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่

ข้าหลวงประจำจังหวัดอนุญาตได้ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่

^{๑๗} มาตรา ๗ การขอจับจองที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

^{๑๘} มาตรา ๘ ใบอนุญาตให้จับจองมี ๒ ชนิด คือ

(ก) ใบเหยียบย่ำ เป็นใบอนุญาตตามแบบพิมพ์หลวง มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ด้วย คือ ลายมือชื่อ และตราประจำตำแหน่งนายอำเภอ ชื่อ ที่อยู่ สัญชาติ เชื้อชาติ ชื่อบิดามารดาของผู้ได้รับอนุญาต ตำแหน่งแห่งที่ดิน ประมาณเนื้อที่ และเขตที่ดิน

(ข) ตราจอง เป็นใบอนุญาตตามแบบพิมพ์หลวง มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ด้วย คือ ลายมือชื่อ ตราตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดิน ชื่อ ที่อยู่ สัญชาติ เชื้อชาติ ชื่อบิดามารดาของผู้ได้รับอนุญาต ตำแหน่งแห่งที่ดิน ประมาณเนื้อที่ เขตตรูปรแผนที่และมีสารบัญสำหรับจดทะเบียน

ส่วนการเข้าครอบครองที่ดินโดยไม่ได้ขออนุญาตให้จับจอง หรือโดยพลการย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิในที่ดินและมีความผิดตามมาตรา ๑๕^{๑๙} แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๙ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งให้ผู้นั้นออกไปจากที่ดิน ถ้ายังขัดคำสั่งจะมีความผิดต้องระวางโทษปรับ หรือจำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ และที่ดินที่มีการครอบครองโดยฝ่าฝืนนี้เมื่อพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ ใช้บังคับ มาตรา ๕ ได้เปิดโอกาสให้มีการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) กรณีมีประเด็นว่าจะต้องแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) หรือไม่ ในประเด็นนี้ตามแนวทางการวินิจฉัยในส่วนของการมรดกที่ดินยังไม่พบ แต่ในความเห็นส่วนตัวเห็นว่า ที่ดินนั้นก็ยังอยู่ในความปกครองของรัฐบาลตามข้อ ๔ แห่งกฎเสนาบดี ว่าด้วยที่กุดเสนาชานชนิดศาลเจ้า พระพุทธศักราช ๒๔๖๓^{๒๐} เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๖/๒๕๑๔^{๒๑} และเมื่อที่ดินอยู่ในความปกครองของรัฐบาลข้อ ๔ แห่งกฎเสนาบดีฉบับเดียวกันกำหนดให้ออกโฉนดที่ดินในนามกรมการปกครอง ที่ดินดังกล่าวจึงไม่อาจนำไปจัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่อยู่ในบังคับต้องแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) เทียบเคียงความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๗/๘/๒๕๔๙^{๒๒} บันทึกเรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ และประมวลกฎหมายที่ดิน การพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้กับที่ดินที่ศาลเจ้าตั้งอยู่ทั้งในกรณีที่ยื่นขออนุญาตจับจองที่ดิน (กำหนดระยะเวลาจับจองสิ้นสุดลงแล้ว) และในกรณีที่ฝ่าฝืนไม่ขออนุญาตให้จับจองการพิจารณาออกโฉนดที่ดินในนามของกรมการปกครองจะต้องพิจารณาไปตามมาตรา ๕^{๒๓} แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน^{๒๒}

๒.๑.๒ การได้มาซึ่งที่ดินของศาลเจ้าภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ มาตรา ๒ บัญญัติให้ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดให้ตกเป็นของรัฐและการได้มาซึ่งที่ดินจะต้องเป็นไปตามช่องทางที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดกรณีจึงอาจเป็นการได้มา

(๑) ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือกฎหมายอื่น^{๒๓}

^{๑๙} มาตรา ๑๕ ภายหลังที่ได้ใช้พระราชบัญญัตินี้แล้ว ผู้ใดเข้าครอบครองที่ดินโดยมิได้รับอนุญาต พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งให้ผู้นั้นออกไปเสียจากที่ดินนั้นได้ ถ้าผู้นั้นยังขัดขืนขัดคำสั่งเจ้าพนักงาน มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๕๐๐ บาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

^{๒๐} ข้อ ๔ ที่ดินที่ยังมีศาลเจ้าตั้งอยู่ ณ บัดนี้ก็ดี หรือปรากฏว่าได้เคยมีศาลเจ้าตั้งอยู่ก็ดี ถ้าแม้พิสูจน์ไม่ได้ความแน่นอนว่ากรรมสิทธิ์ได้ตกเป็นของเอกชนก็ให้ลงสันนิษฐานว่าเป็นที่สำหรับศาลเจ้าอยู่ในความปกครองของรัฐบาล

^{๒๑} คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๖/๒๕๑๔ ระหว่าง นายบุญมา เรื่องอำพัน กับพวก โจทก์ นายจันเคี้ยง แซ่ตัน กับพวก จำเลย

^{๒๒} มาตรา ๕๙ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรียกตามตรา ๕๔ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

^{๒๓} มาตรา ๓ บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามกฎหมายแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือกฎหมายอื่น

(๒) ได้มาซึ่งที่ดินโดยการจัดที่ดินตามมาตรา ๒๓^{๒๔} และมาตรา ๓๓^{๒๕} แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ออกใบจอง)

(๓) ได้มาซึ่งที่ดินโดยการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ และ มาตรา ๕๕ ทวิ วรรคสอง (๒), (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน^{๒๖}

ตามที่กล่าวมาแล้วว่า ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลใดให้ถือว่าเป็นของรัฐ การเข้าครอบครองที่ดินภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙^{๒๗}

^{๒๔} มาตรา ๒๓ นอกจากที่ดินที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐนำไปจัดตามกฎหมายอื่นแล้ว อธิบดีมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐ ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองให้ราษฎรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพได้ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งให้รวมถึงรายการดังต่อไปนี้ด้วย คือ

- (๑) จำนวนที่ดินที่จะแบ่งให้ครอบครอง
 - (๒) หลักเกณฑ์สอบสวนคัดเลือกผู้เข้าครอบครอง
 - (๓) วิธีที่ผู้เข้าครอบครองพึงปฏิบัติ
 - (๔) หลักเกณฑ์การชดใช้ทุนที่ได้ลงไปที่ดินนั้น และการเรียกค่าธรรมเนียมบางอย่าง
 - (๕) กิจการที่จำเป็นสำหรับการจัดแบ่งที่ดิน
- ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการ ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

^{๒๕} มาตรา ๓๓ ในเขตท้องที่ใดที่คณะกรรมการยังมิได้ประกาศเขตสำรวจที่ดินตามความในหมวดนี้ก็ดี หรือในกรณีที่ดินของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยก็ดี ราษฎรจะขออนุญาตจับจองที่ดินได้โดยปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตแล้วก็ให้ออกใบจองให้ต่อไป

^{๒๖} มาตรา ๕๔ ทวิ เมื่อได้สำรวจวัดทำแผนที่ หรือพิสูจน์สวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

ฯลฯ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๓/ ตรี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับและไม่มีใบจอง ใบเสียบบ้าง หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึง ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

^{๒๗} มาตรา ๙ ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการป่าไม้ ที่ดินของรัฐนั้นถ้ามิได้มีสิทธิครอบครอง หรือมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วห้ามมิให้บุคคลใด

(๑) เข้าไปยึดถือ ครอบครอง รวมตลอดถึงการก่อสร้าง หรือเผาป่า

(๒) ทำด้วยประการใด ให้เป็นการทำลาย หรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย ในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา หรือ

(๓) ทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ดิน

จึงบัญญัติกำหนดโทษไว้ตามมาตรา ๑๐๘^{๒๘} และ ๑๐๘ ทวิ^{๒๙} ศาลเจ้าหรือบุคคลที่ครอบครองที่ดินในภายหลัง จึงไม่อาจนำที่ดินที่ตนไม่มีสิทธิครอบครองยกให้ศาลเจ้า การเข้าครอบครองที่ดินของศาลเจ้าจึงไม่ก่อให้เกิด สิทธิโดยการเข้าครอบครอง^{๓๐} ที่จะออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อาจได้รับการ จัดที่ดิน โดยการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มุมมองดังกล่าวเป็นการวิเคราะห์ในหลักการของกฎหมายเป็นความเห็นส่วนตัว ด้วยความเคารพซึ่งจะต่างจากที่กรมที่ดินเคยพิจารณาตอบข้อหารือกรมการปกครองกรณีศาลเจ้าแห่งหนึ่งใน ต่างจังหวัดที่มีการซื้อขายที่ดินระหว่างเอกชนกับคณะกรรมการศาลเจ้าภายหลังประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า “ผู้ครอบครองที่ดินไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดินสามารถโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นได้โดยการส่งมอบ การครอบครองตามนัยมาตรา ๑๓๗/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อศาลเจ้าตั้งอยู่ในที่ดิน ของเอกชน และยังไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน แต่ได้มีการซื้อขายกันระหว่างคณะกรรมการศาลเจ้าเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๑ โดยการส่งมอบการครอบครอง ที่ดินที่ศาลเจ้าตั้งอยู่จึงอยู่ในความปกครองและเป็นสมบัติของ ศาลเจ้าโดยสิทธิเด็ดขาดแล้ว ที่ดินนั้นจึงเป็นที่ดินสำหรับศาลเจ้าที่อยู่ในความปกครองของราชการอันอาจ ออกโฉนดที่ดินได้ในนามกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ตามนัยข้อ ๓, ๔ และ ๘ แห่งกฎเสนาบตี ว่าด้วยกุลสสถานชนิดศาลเจ้า ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๓ อย่างไรก็ดี การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินศาลเจ้า ซึ่งอยู่ในความดูแลของทางราชการในนามของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย จะอยู่ในหลักเกณฑ์ ตามข้อ ๑๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ หรือไม่ นั้น เห็นว่า กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เป็นนิติบุคคลซึ่ง สามารถได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวมาตามกฎหมายอื่นตามมาตรา ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เทียบเคียงหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/๓๐๑๕๗ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๕ เรื่อง องค์การ บริหารส่วนจังหวัดฉะเชิงเทราออกโฉนดที่ดิน ดังนั้น กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย จึงสามารถ ดำเนินการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน”^{๓๑}

^{๒๘} มาตรา ๑๐๘ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๙ อยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับ มอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าผู้ฝ่าฝืน เพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามระเบียบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนออกจากที่ดิน และหรือรื้อถอน สิ่งปลูกสร้างในที่ดินนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน หนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ฯลฯ

^{๒๙} มาตรา ๑๐๘ ทวิ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๙ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน หนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าความผิดตามวรรคหนึ่งได้กระทำแก่ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน หรือที่ใช้เพื่อประโยชน์ ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าความผิดตามวรรคสองได้กระทำเป็นเหตุที่เกินกว่าห้าสิบไร่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกิน สองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในกรณีที่มิคำพิพากษาว่าผู้ใดกระทำความผิดตามมาตรา ๙ ศาลมีอำนาจสั่งในคำพิพากษาให้ผู้กระทำความผิด คนงาน ผู้รับจ้าง ผู้แทน และบริวารของผู้กระทำความผิดออกไปจากที่ดินนั้นด้วย

บรรดาเครื่องมือ เครื่องใช้ สัตว์พาหนะ ยานพาหนะ หรือเครื่องจักรกลใดๆ ซึ่งบุคคลได้ใช้ในการกระทำความผิด หรือได้ใช้เป็นอุปกรณ์ที่ได้รับผลในการกระทำความผิดดังกล่าวให้ริบเสียทั้งสิ้น ไม่ว่าจะมีผู้ถูกลงโทษตามคำพิพากษาหรือไม่

^{๓๐} บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะพิเศษ) เรื่อง ข้อสังเกตเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติบางฉบับ (สิงหาคม ๒๕๕๓)

^{๓๑} บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/๗/๔๑ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๔

๒.๒ การออกโฉนดที่ดินที่ดินซึ่งรัฐบาลเป็นผู้ปกปักรักษา

ที่ดินของเอกชนที่จะตกมาเป็นของรัฐบาลเป็นผู้ปกปักรักษาตามข้อ ๓^{๓๒} แห่งกฎเสนาบติว่าด้วยกฤษฎีกาตราว่า พระพุทธศักราช ๒๔๖๓ จะต้องเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ซึ่งเจ้าของได้อุทิศให้ที่ดินของตนให้เป็นสมบัติสำหรับศาลเจ้าโดยสิทธิเด็ดขาด ซึ่งในห้วงเวลานั้นมีพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ (พ.ศ. ๒๔๕๑) ได้บัญญัติเฉพาะการออกโฉนดแผนที่ซึ่งเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ ในกฎเสนาบติจึงกล่าวเพียงการอุทิศที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ แต่ในปัจจุบันหลักฐานที่ออกให้กับบุคคลเพื่อรับรองการครอบครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมีทั้งโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบจอง และ ส.ค. ๑ กรณีจึงอาจแบ่งการอุทิศที่ดินให้เป็นสมบัติของศาลเจ้าโดยสิทธิเด็ดขาด

กรณีที่ ๑ เป็นทรัพย์สินที่มีทะเบียน เช่น โฉนดที่ดิน, หนังสือรับรองการทำประโยชน์, ใบจอง และ ส.ค. ๑

กรณีที่ ๒ เป็นทรัพย์สินที่ไม่มีทะเบียน เช่น ที่ดินที่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน

การอุทิศที่ดินให้เป็นสมบัติของศาลเจ้าโดยสิทธิเด็ดขาดนั้น กรมการปกครองได้วางแนวทางให้ผู้ประสงค์จะอุทิศที่ดินให้เป็นสมบัติของศาลเจ้า ให้ยื่นคำขอ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือสำนักงานเขตที่ดินตั้งอยู่ พร้อมเอกสารหลักฐานเพื่อให้ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือปลัดกรุงเทพมหานครอนุมัติรับมอบที่ดิน^{๓๓} ส่วนที่ดินประเภทใดจะอุทิศหรือยกให้เป็นสมบัติของศาลเจ้าได้หรือไม่จะต้องพิจารณาประมวลกฎหมายที่ดินประกอบด้วยกล่าวคือ ถ้าที่ดินนั้นประมวลกฎหมายที่ดินควบคุมในทางทะเบียนและบัญญัติให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่^{๓๔} ก็จะต้องปฏิบัติตามด้วย เช่น ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหากจะให้โอนนั้นถูกต้องตามกฎหมายจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนโอนต่อพนักงาน มิฉะนั้นจะไม่มีผลทำให้ที่ดินนั้นตกเป็นสมบัติของศาลเจ้า ที่ดินยังคงเป็นของเจ้าของที่ดินอยู่เช่นเดิม^{๓๕} และโดยที่ศาลเจ้ามิใช่ส่วนราชการ^{๓๖} การจดทะเบียนยกให้จึงมิใช่เป็นการบริจาคให้กับทางราชการ^{๓๗} จึงมิได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน^{๓๘}

สำหรับที่ดินที่มีหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์แม้ตามคำพิพากษากฎีกาหลายฉบับยังยอมรับให้มีการโอนโดยการส่งมอบการครอบครองได้ด้วย^{๓๙} แต่ในทรรศนะของนักกฎหมาย^{๔๐} อาจารย์สมจิตร ทองประดับ ศาสตราจารย์ ศิริ เกวลินสฤษดิ์ เห็นว่า มาตรา ๔ ทวิ เป็น “กฎหมายพิเศษยกเว้นหลักกฎหมายทั่วไป” ตามหลักการส่งมอบการครอบครองในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อย่างไรก็ดี

^{๓๒} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๖ ข้างต้น

^{๓๓} คู่มือสำหรับประชาชน: การจัดตั้งศาลเจ้า/สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๒/จาก http://www.dla.go.th/work/2558/manual_stat/181.doc

^{๓๔} มาตรา ๔ ทวิ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

^{๓๕} คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๖๔๑/๒๕๑๙

^{๓๖} คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๒๕๓/๒๕๐๐

^{๓๗} บันทึกกองทะเบียน ที่ มท ๐๖๑๐.๑/๗๔ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๙ เรื่อง ทหารหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับศาลเจ้า

^{๓๘} มาตรา ๑๐๓ ทวิ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

^{๓๙} คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๒๕/๒๕๑๙, ๒๐๖๙/๒๕๓๗, ๒๔๓๔/๒๕๒๔

^{๔๐} สมจิตร ทองประดับ, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับปรับปรุงใหม่ พ.ศ. ๒๕๓๓), พิมพ์ที่โรงพิมพ์แสงสุทธิการพิมพ์, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, หน้า ๕๒ - ๕๓, คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๙๓๐/๒๕๒๙

แม้คำพิพากษาฎีกาจะยอมรับหลักการส่งมอบการครอบครองแต่หากประสงค์จะยกที่ดินที่มีหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นสมบัติของศาลเจ้าก็ควรจะไปจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทางทะเบียนให้ปรากฏหลักฐานต่อไป ส่วนที่ดินตามใบจอง (น.ส. ๒) เป็นที่ดินของรัฐที่ยอมให้บุคคลเข้าไปครอบครองที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราวไม่อาจจะโอนไปยังบุคคลอื่นได้เว้นแต่เป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนด และที่ดินตามหลักฐานอีกประเภทหนึ่งคือ ส.ค. ๑ ที่มีบุคคลยกให้เป็นสิทธิเด็ดขาดของศาลเจ้าภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หากจะออกโฉนดที่ดินภายหลังวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ก็ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่มีข้อยกเว้นการไม่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติฉบับนี้แต่อย่างใด

จากแนวทางการพิจารณาองค์ประกอบพิจารณาศาลเจ้าก็ดี แนวทางการพิจารณาการได้มาซึ่งที่ดินของศาลเจ้าเพื่อนำไปออกโฉนดที่ดินก็ดี คงจะเป็นประโยชน์ต่อชาวดินที่ได้นำไปเป็นแนวทางการปฏิบัติงานแม้ว่าในบางช่วงบางตอนจะเป็นความเห็นของผู้เขียนและต่างไปจากการพิจารณาของกรมที่ดินบ้าง ก็เป็นการแสดงความเห็นในมุมมองข้อกฎหมายมิได้มีเจตนาจะก้าวล่วง ยังคงเคารพต่อองค์กร ซึ่งในกรณีที่ดินได้วินิจฉัยไว้แล้วในชั้นนี้ก็ยังต้องปฏิบัติตามแนววินิจฉัยต่อไป



การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

โดย นายณัฐฐิติพัฒน์ กุลเพิ่มทวีรัชต์
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒ และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒ เป็นต้นไป เว้นแต่มาตรา ๑๘ ในส่วนที่เกี่ยวกับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือแจ้งเวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบแล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๘๙๙๘ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒ โดยที่พระราชบัญญัตินี้มีหลักการสำคัญ ๒ ประการ ดังนี้

๑. เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ที่เป็นคู่สัญญาซึ่งมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย และเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับประชาชนผู้ขายฝากในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากที่มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากสามารถดำเนินการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน

๒. ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ (โดยมาตรา ๓) โดยให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่นตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินอันเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ โอนไปเป็นของเจ้าพนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ตามความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นนับแต่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับ เพื่อให้สามารถรับการวางทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้ได้

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยต่างไปจากการขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีสาระสำคัญในส่วนที่เป็นภารกิจหน้าที่ของกรมที่ดินและภารกิจหน้าที่ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สรุปได้ดังนี้

● หลักเกณฑ์ (มาตรา ๖)

- (๑) ขายฝากที่ดินประเภทเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
- (๒) เฉพาะกรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา

- กำหนดให้สัญญาขายฝากอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้ (มาตรา ๘)
 - (๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา
 - (๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก
 - (๓) ราคาที่ขายฝาก
 - (๔) จำนวนสินไถ่
 - (๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่
- กรณีที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้มีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๖)
- กำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากไว้ไม่น้อยกว่า ๑ ปี และไม่เกิน ๑๐ ปี (มาตรา ๑๐)
- กำหนดให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากทรัพย์สินนั้นเป็นสถานที่วางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ (มาตรา ๑๔) เฉพาะการกินหนี้ยี่นี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้น ๑๔๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (มาตรา ๒)
- ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ อันมีผลเป็นการยกเลิกหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งปฏิบัติหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินอำเภอยังคงมีอยู่เป็นส่วนราชการต่อไป ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยเป็นผู้ช่วยนายอำเภอและมีอำนาจเกี่ยวกับราชการของกรมที่ดิน รวมทั้งการประสานงาน การดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นต้น (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒)
- มีบทเฉพาะกาลที่มีบทบัญญัติกำหนดให้สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่คู่สัญญาได้ทำกันไว้ก่อนพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ได้ครบกำหนดเวลาไถ่ เมื่อพระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ (วันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๖๒) ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่เกินหกเดือน ผู้ซื้อฝากต้องแจ้งเป็นหนังสือลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อทราบกำหนดเวลาไถ่ พร้อมแนบสัญญาขายฝากไปด้วย หากกำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากมีหรือเหลือระยะเวลาสั้นกว่าสามเดือน ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลาหกเดือน (มาตรา ๒๐ (๓)) **ซึ่งการขยายกำหนดเวลาการไถ่ดังกล่าวนี้ มิใช่เป็นการขยายสัญญาขายฝากเดิมออกไปแต่อย่างใด เป็นแต่เพียงขยายสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากให้แก่ผู้ขายฝากเท่านั้น** และให้กรมที่ดินดำเนินการตามความจำเป็นเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากมีความพร้อมในการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ (มาตรา ๒๒)
- พระราชบัญญัติฉบับนี้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การขายฝากเพื่อคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากเพิ่มขึ้นจากการขายฝากตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ ดังนั้นระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันจึงไม่ครอบคลุมบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ กรมที่ดินจึงได้จัดทำระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อกำหนดแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกันและเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย โดยสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

- ◆ หมวด ๑ การยื่นคำขอและการสอบสวน
- ◆ หมวด ๒ ประเภทการจดทะเบียน
- ◆ หมวด ๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน
- ◆ หมวด ๔ การลงลายมือชื่อ
- ◆ หมวด ๕ การประกาศ
- ◆ หมวด ๖ การขยายกำหนดเวลาได้ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่
- ◆ หมวด ๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ◆ หมวด ๘ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นภายหลังครบกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก
- ◆ หมวด ๙ ค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ ให้ระเบียบนี้ใช้บังคับเมื่อวันที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับเป็นต้นไป

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท “ขาย” ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขาย ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่า ไม่มีเงื่อนไขจะขายคืน หรือมีคำมั่นว่าจะขายคืน หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน แล้วบันทึกข้อความไว้หลังสัญญาขายว่า “คู่สัญญาตกลงซื้อขายที่ดินตามสัญญานี้ โดยไม่มีเงื่อนไขจะขายคืน หรือมีคำมั่นว่าจะขายคืน หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน และได้รับทราบแล้วว่า หากมีเงื่อนไขดังกล่าวจะมีผลให้สัญญาขายตามสัญญานี้ กลายเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว” แล้วให้คู่สัญญาลงชื่อรับทราบและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

สำหรับการวางทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก เนื่องจากเป็นภารกิจหน้าที่ใหม่ของกรมที่ดิน ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการจัดทำระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการวางทรัพย์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๖๓๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๘๓/๓ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. และสรุปสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้า และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เตรียมการล่วงหน้าในการตรวจสอบข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีการขายฝากและสัญญาขายฝากว่าเป็นการขายฝากที่ดินที่มีลักษณะเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย หรือที่อยู่อาศัย และผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากทราบถึงการใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีบทบัญญัติให้มีผลใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาและกำหนดหลักเกณฑ์การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีบทบัญญัติแตกต่างไปจากการขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดยที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันไม่ครอบคลุมบทบัญญัติตามร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ดังนั้น จึงได้วางแนวทางปฏิบัติเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกันและถูกต้องตามกฎหมายตามที่ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) จึงได้ออกระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ปรากฏรายละเอียด

ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นเอกสารชี้แจงแนะนำแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเมื่อร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. การขายฝากที่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท “ขาย” ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขาย ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่า ไม่มีเงื่อนไขจะขายคืน หรือมีคำมั่นว่าจะขายคืน หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน แล้วบันทึกข้อความไว้หลังสัญญาขายว่า “คู่สัญญาตกลงซื้อขายที่ดินตามสัญญานี้ โดยไม่มีเงื่อนไขจะขายคืน หรือมีคำมั่นว่าจะขายคืน หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน และได้รับทราบแล้วว่า หากมีเงื่อนไขดังกล่าวจะมีผลให้สัญญาขายตามสัญญานี้ กลายเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว” แล้วให้คู่สัญญาลงชื่อรับทราบและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๓. กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่รับซื้อฝาก หากปรากฏว่าอยู่ภายในหกเดือนและ/หรือสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายยกกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจยังอยู่ในกำหนดเวลาที่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ ตามมาตรา ๑๓/วรรคสอง และมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐานโดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **ประยูร รัตนเสนีย์**
(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไป ซึ่งมีบทบัญญัติให้ใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และกำหนดหลักเกณฑ์ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งแตกต่างจากการขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกทั้งกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถวางทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้ด้วย จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เพื่อให้การจดทะเบียนเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขายฝาก

“ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” หมายความว่า ที่ดินที่ใช้ทำเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เช่น ที่นา ที่สวน ที่ไร่ ที่นาเกลือ ที่เลี้ยงสัตว์น้ำ เป็นต้น รวมทั้งที่ดินที่ทำเกษตรกรรมและที่เก็บผลผลิตทางการเกษตร หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนั้น

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม เช่น ที่อยู่อาศัยที่ใช้ประกอบกิจการพาณิชยกรรม เป็นต้น

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลธรรมดาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประเภทของทรัพย์สินที่ขายฝาก ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนกำหนดจำนวนสินไถ่ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด

ทั้งนี้ จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาและพยานหลักฐาน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ให้ชี้แจงหลักเกณฑ์สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับ จำนอง หากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝาก ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาไว้หลังสัญญาขายฝากทุกฉบับ ให้ได้ใจความตรงกัน พร้อมทั้งให้คู่สัญญาลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานว่า

“คู่สัญญาได้รับทราบหลักเกณฑ์แล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าผู้ขายฝากต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ให้ผู้ขายฝากทราบก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือน นับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) และหากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับประเภทของทรัพย์สินที่ขายฝาก และกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญา รวมทั้งเพิ่มข้อความว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสัญญาขายฝาก โดยกำหนดเวลาขายฝากไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินสิบปี นับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก รวมทั้งระบุวัน เดือน ปี ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืนไว้ในเอกสารดังกล่าวด้วย

(๒) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจัดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสัญญาขายฝาก ดังนี้

(๒.๑) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และต่อท้ายว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(๒.๒) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีสิ่งปลูกสร้าง โดยสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ขายฝากและผู้ขายฝากประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง

(๒.๓) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีสิ่งปลูกสร้าง แต่สิ่งปลูกสร้างในที่ดินไม่ใช่ของผู้ขายฝาก ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดิน” (เพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย) ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน

(๒.๔) กรณีขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย ถ้าเจ้าของสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกัน ต้องมีหลักฐานการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ขายฝาก และยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใด เลขที่ใด หมู่ที่ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่

(๒.๕) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่าได้ตกลงกันห้ามผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้ซื้อฝากเดิมว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

(๒.๖) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากหรือไม่ หากคู่สัญญาได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการไถ่ผู้ไถ่ย่อมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใดๆ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

(๒.๗) สอบสวนผู้ขายฝากให้ได้ความชัดเจนว่าในวันที่ขายฝาก ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่หรือไม่ หากในวันที่ขายฝาก ผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้ว ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่า การขายฝากไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากดังกล่าว และคำตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก และให้บันทึกไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

(๒.๘) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่าในระหว่างขายฝากได้ตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ ถ้ามีการตกลงให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ได้กำหนดให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก หากไม่มีการตกลงกันดังกล่าว ให้แจ้งให้คู่สัญญาทราบว่า ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ โดยค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก โดยถือว่าค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้วและให้บันทึกข้อตกลงนั้นในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

ข้อ ๙ การคำนวณระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญาขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๒ จะต้องครบกำหนดหนึ่งปีในวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๓ เป็นต้น

หมวด ๒ ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย ทั้งแปลง ไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย มีกำหนด.....ปี” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินนั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย เฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๓) กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่จากขายฝาก” หรือ “ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย รวมกันหลายแปลง ในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินในบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งไถ่จากขายฝาก”

(๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากโดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้ซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก” หรือ “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๖) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาชยาย กำหนดเวลาไถ่จากขายฝากว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก” หรือ “ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ก่อนครบระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากจะกระทำไม่ได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีเจตนารมณ์ให้การขายฝากต้องกำหนดเวลาไถ่ไม่ต่ำกว่าหนึ่งปี

(๗) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาชยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกสิทธิการไถ่” หรือ “โอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๘) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาชยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้ซื้อฝาก) ตกลงเป็นบุคคลเดียวกัน กรณีที่ขายฝากจะระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)” หรือ “ระงับสิทธิการไถ่เฉพาะส่วน (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)” แล้วแต่กรณี

(๙) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันชยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงชยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี กรณีนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ชยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่...(กำหนด...)” หรือชยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน ครั้งที่...(กำหนด...)” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน ทั้งนี้ให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืนในหนังสือสัญญาชยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

(๑๐) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้แล้ว ผู้ซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” แล้วแต่กรณี

เมื่อพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีผลใช้บังคับแล้ว ให้ใส่เลข พ.ศ. ของปีที่ใช้บังคับลงในช่องว่างของเลข พ.ศ. ที่เว้นไว้

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการจดทะเบียน

ข้อ ๑๑ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๐ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ขายฝากในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขายฝากที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ขายฝากที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขายฝากทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ซื้อฝากในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝาก หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วน ให้บรรยาย ณ รีมด้านซ้าย ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายฝากเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. และ ข. เป็นเจ้าของ ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม”

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๒ การจัดทำหนังสือสัญญาขายฝากอย่างน้อยจะต้องมีรายการดังนี้

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา

(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๓) ราคาที่ขายฝาก

(๔) จำนวนสินไถ่

(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ข้อ ๑๓ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ขายฝากหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้ซื้อฝากหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากแล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด. ๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๓) การจดทะเบียนประเภทระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ และใช้ ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๔) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่า ได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า
 “ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....)
 ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมี
 การขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก
 ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

(๕) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากไปแล้ว

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. และขอรับรองว่ามีได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก
 ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า
 “ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....)
 ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....
 ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท
 (.....) และขอรับรองว่ามีได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
 ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก
 ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือระบุให้ใต้ใจความว่า “ผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. ยินยอมให้มีการไถ่ถอนได้ พร้อมทั้งรับรองว่าผู้ซื้อฝากมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.” ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้ มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว ในวันที่.. เดือน....พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากอาจโอนกันได้โดยเสนหา ไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากให้ชัดเจนว่า “โอนให้หรือโอนขาย เป็นจำนวนเงิน.....”

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๖ การจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากลงไว้ แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ซื้อฝาก” กำกับไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญาบันทึกรับรอง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างและแบบท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ – ๑๐)

เมื่อพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีผลใช้บังคับแล้ว ให้ใส่เลข พ.ศ. ของปีที่ใช้บังคับลงในช่องว่างของเลข พ.ศ. ที่เว้นไว้

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) คำขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอ โดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑)

(๒) ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมในประเภทแบ่งแยกต่างๆ ให้บรรยายให้ปรากฏการขายฝากโดยเขียนคำว่า “(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทแบ่งแยกการจดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) นับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๒)

(๓) โฉนดที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) นับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนและชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก เปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

(๔) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๓) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญา ให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นที่การขายฝากมิได้ครอบไปด้วย ไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔)

(๕) การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีที่ยุขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ให้จดทะเบียนประเภท.....“(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๕)

(๖) กรณีที่ดินได้จดทะเบียนขายฝากไว้ และต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในระหว่างขายฝาก ภายหลังคู่สัญญาจะตกลงกันไถ่จากขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ ให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)

การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการนี้ด้วย

หมวด ๔ การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๘ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๙ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือเลือนราง ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕ การประกาศ

ข้อ ๒๐ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก หรือขายฝากสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่อยู่อาศัยในที่ดินดังกล่าวหรือขายฝากสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่อยู่อาศัยในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระเบียบสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖

การขยายกำหนดเวลาไถ่ และการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่

ข้อ ๒๑ หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากตามมาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี

การขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากได้แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดง แต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากได้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าในการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากกันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีตามที่มาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

ในการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากกันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

ข้อ ๒๒ กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน สำนักงานที่ดินจังหวัด ทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาไถ่ หรือภายใน หกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ตามมาตรา ๑๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจ ใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. แล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้แล้ว ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียน ไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจาก ผู้ซื้อฝากมาแสดงว่าได้มีการไถ่แล้วตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด ทั้งนี้ การวางทรัพย์สินให้เป็นไปตามระเบียบและวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์สินโดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้มาแสดงต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่ไม่ได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัด ให้ทราบถึงกรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สิน ตามมาตรา ๑๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝาก ซึ่งมีใจเจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมใดๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากตามวรรคหนึ่ง ในกรณีขอไถ่เกินกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญา ขายฝาก หรือหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก แต่เข้ากรณีมาตรา ๑๓๗ วรรคสอง และ หรือมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขายฝากไว้ด้านหลังสัญญาฉบับ ผู้ซื้อฝาก เว้นแต่ไม่ได้หนังสือสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากมาด้วยให้บันทึกถ้อยคำไว้ด้านหลังสัญญาฉบับผู้ขายฝากแทน ว่า “ข้าพเจ้าผู้ขายฝากขอยืนยันว่า ผู้ซื้อฝากมิได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ ที่อยู่อาศัย พ.ศ.” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ไว้เป็นหลักฐาน แล้ว เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๓

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๓ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึก ข้อตกลง รวมทั้งสารบัญญัติทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนประเภทขายฝาก ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก ตามคำแนะนำ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓) ให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากทราบ โดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสามฉบับ ให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดินมอบให้ผู้ขายฝากฉบับหนึ่งพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก และอีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ซื้อฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนและชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญของที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๔) ตรวจสอบบัญชีอาัยต์ว่ามีการอาัยต์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๕) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

ข้อ ๒๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๕ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้ คู่กรณีอาจสละหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

ข้อ ๒๖ กรณีจดทะเบียนขายฝากได้แล้ว ปรากฏว่าผู้ซื้อฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้ามรดกของผู้ซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดก โดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

(๒) ถ้าผู้ซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสละหลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้ซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น

ข้อ ๒๗ กรณีที่ผู้ซื้อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ข้อ ๒๘ กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้ซื้อฝากหลายคนก่อนจดทะเบียนไถ่ ผู้ซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

หมวด ๘

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ภายหลังครบกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒๙ กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่รับซื้อฝาก หากปรากฏว่าอยู่ภายในหกเดือนและ/หรือสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจยังอยู่ในกำหนดเวลาที่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง และมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอไถ่ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

หมวด ๙

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๐ การจดทะเบียนขายฝาก และการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์

ส่วนการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แบ่งไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โอนมรดกสิทธิการไถ่ เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์

ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

ประกาศ ณ วันที่ ๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓/ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก
ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อทันทีที่จดทะเบียนโดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายฝากอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งปีและไม่เกินสิบปีนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก (มาตรา ๑๐) กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝากมีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอจนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

๒. การใช้ทรัพย์สินที่ขายฝาก ผู้ขายฝากยังคงมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝากและให้ดอกผลที่ออกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝากด้วย (มาตรา ๑๒)

๓. กำหนดเวลาขายฝาก สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี (มาตรา ๑๐) ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้ซื้อฝาก เพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้วจะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๔. สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝาก

๔.๑ การใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลา ถ้าผู้ขายฝากต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โดยชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝากหรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ (มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง)

๔.๒ การใช้สิทธิไถ่กรณีกฎหมายบัญญัติให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปอีก

(๑) กรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ไปยังผู้ขายฝาก ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก (มาตรา ๑๓)

(๒) กรณีผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก แต่ไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก มีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี (มาตรา ๑๔ วรรคสอง)

๕. สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝาก

๕.๑ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่แจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ไปยังผู้ขายฝาก โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝาก ตามที่อยู่ปรากฏในสัญญาขายฝาก กรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิมต้องแจ้งไปด้วยว่าจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่ (มาตรา ๑๓๗ วรรคหนึ่ง)

๕.๒ หากผู้ซื้อฝากไม่ดำเนินการตามข้อ ๕.๑ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก

๖. การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเป็นคุณละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ตามนัยมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้วควรริบมาของจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็วหากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อได้ชำระสินไถ่แล้วกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อหมายเหตุกลัดคดีไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอัยการให้ทราบถึงการวางทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

๗. กรณีมีการไถ่จากขายฝากภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากไปแล้ว เนื่องจากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือน แต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ ตามมาตรา ๑๓๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. โดยผู้ซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ควรระบุให้ได้ใจความว่า

“ผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่...เดือน.....พ.ศ.ยินยอมให้มีการไถ่ถอนได้ พร้อมทั้งรับรองว่าผู้ซื้อฝากมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๓๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.”

๘. การกำหนดจำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้ว จะเกินกว่าร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้ โดยคำนวณนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

๙. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ

การจดทะเบียนขายฝาก ผู้จดทะเบียนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร และในการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่จากขายฝากอีกด้วย

การจดทะเบียนจำนอง ผู้จดทะเบียนจะชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนจำนองที่ดินในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์สินที่จำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณีจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ส่วนการจดทะเบียนจำนองห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์สินที่จำนอง โดยไม่มีเพดานขั้นสูงสุด การจำนองไม่ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามประมวลรัษฎากร ส่วนอากรแสตมป์พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย โดยผู้ให้กู้มีหน้าที่ต้องชำระ

ข้าพเจ้าผู้ขายฝากได้รับทราบคำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. จากพนักงานเจ้าหน้าที่และเข้าใจคำแนะนำตลอดแล้ว ขอยืนยันว่ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนขายฝาก...(ระบุอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายฝาก)...ต่อไป จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่



พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

๑. หลักเกณฑ์	๑.๑ ขายฝากที่ดินประเภทเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ๑.๒ เฉพาะกรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา (มาตรา ๖ วรรคหนึ่ง)
๒. ประเภทการจดทะเบียน	ในการจดทะเบียนขายฝากหรือการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการขายฝาก ให้เพิ่มข้อความว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน เว้นแต่การจดทะเบียนที่ทำให้การขายฝากระงับสิ้นไป ไม่ต้องเพิ่มเติมข้อความดังกล่าว
๓. กำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก	กำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่า ๑ ปี แต่ไม่เกิน ๑๐ ปี (มาตรา ๑๐)
๔. สารสำคัญที่ต้องระบุในสัญญาขายฝาก	รายการที่ต้องระบุ (มาตรา ๘) (๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา (๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก (๓) ราคาที่ขายฝาก (๔) จำนวนเงินได้ (๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดได้
๕. การนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้	การใดที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๖)
๖. การจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก	๖.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าได้ตกลงกันห้ามผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ (มาตรา ๔๙๓ ป.พ.พ.) ๖.๒ หากคู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้ซื้อฝากจะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้บันทึกถ้อยคำผู้ซื้อฝากเดิมว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว
๗. การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก	๗.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าในวันที่ย้ายฝาก หากผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์และค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก (มาตรา ๑๓) ๗.๒ สอบสวนคู่สัญญาว่า ในระหว่างขายฝากคู่สัญญาจะตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรม หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ หากมีค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก
๘. การก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก	๘.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ (มาตรา ๑๖) ๘.๒ หากคู่สัญญาตกลงให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากได้ ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการไถ่ผู้ไถ่ยอมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใดๆ
๙. ค่าธรรมเนียม	เรียกเก็บตามปกติ
๑๐. - ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย - ภาษีธุรกิจเฉพาะ - อากรแสตมป์	เรียกเก็บตามปกติ

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๘๙๙๘

ถึง สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ ได้ส่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. พร้อมสรุปสาระสำคัญ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจไว้เป็นการล่วงหน้า หากร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีผลใช้บังคับเมื่อใดจะแจ้งให้ทราบทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินอีกครั้งหนึ่ง นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๐ ก วันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒ ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๔ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์กรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code)

กรมที่ดิน

๑๓/ เมษายน ๒๕๖๒



สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรม ดังกล่าว ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๔ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดิน ที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

“ผู้ขายฝาก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัยหรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

“เกษตรกรรม” หมายความว่า เกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงาน ด้วยหรือไม่ก็ตาม

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๖ การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ขายฝาก เป็นบุคคลธรรมดา ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การใดที่ได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือ บัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ บังคับโดยอนุโลม

ไม่ว่าในสัญญาขายฝากจะกำหนดไว้เป็นประการใดหรือมีข้อตกลงเป็นประการใด และไม่ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือ การขายฝากที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ถ้าตามข้อเท็จจริงในขณะที่ขายฝากปรากฏว่า ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับ ตามพระราชบัญญัตินี้

ข้อตกลงใดที่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็น ข้อตกลงต่างหาก ให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๗ การขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็น โมฆะ

ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุไว้ในสารบัญสำหรับ จดทะเบียนให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัย

มาตรา ๘ หนังสือสัญญาขายฝาก อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อและที่อยู่ของผู้สัญญา
- (๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก
- (๓) ราคาที่ขายฝาก
- (๔) จำนวนสินไถ่
- (๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วนตาม วรคหนึ่ง แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะเพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วน ตามวรรคหนึ่งมิได้

จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากมิได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้ว ต้องไม่เกิน ร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

ไม่ว่าในสัญญาจะมีข้อความระบุไว้เป็นประการใด หากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก รวมทั้งค่าตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง ให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ หรือค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว

เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและคุ้มครองผู้ขายฝาก กรมที่ดินจะจัดให้มีแบบพิมพ์เพื่อใช้ในการทำสัญญาขายฝากก็ได้

มาตรา ๙ สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขจะขายคืน มีคำมั่นว่าจะขาย หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขอื่นในทำนองเดียวกัน ให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ ในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณี แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ และจำนวนสินไถ่กำหนดไว้สูงกว่าราคาซื้อขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง แต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียหายโอกาสได้ไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาซื้อขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดเวลาไถ่ แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์ ผู้วางทรัพย์ต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิกรณีที่เรียกร้องส่วนลดหรือค่าเสียหายโอกาสคืนในภายหลัง

ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

มาตรา ๑๑ ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค

หมวด ๒

สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

มาตรา ๑๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๓ ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่นอกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก

ในระหว่างการขายฝาก คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ ถ้าไม่ได้มีการตกลงกันดังกล่าว ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็น

ของผู้ซื้อฝาก แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด สิทธิของบุคคลอื่นดังกล่าวให้สิ้นสุดลง เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ และไม่มีการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๑๒ วรรคสอง มาใช้บังคับกับผู้ขายฝากและผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๔ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินอาจโอนกันโดยทางนิติกรรมหรือตกลงแก่ทายาทได้ ผู้รับโอนย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวง

มาตรา ๑๕ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินจะพึงใช้ได้ต่อผู้ซื้อฝากเดิม ทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๖ ก่อนพ้นกำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก อันอาจกระทบสิทธิของผู้ขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๗ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบ กำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่

ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามวรรคหนึ่งหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายใน หกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

มาตรา ๑๘ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือ ภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อ สำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วัน ถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว

ให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่ หรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ได้วางทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สิน หรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝาก ทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๙ เมื่อผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ ให้ผู้ขายฝากส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อฝาก ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น

ทรัพย์สินที่ส่งมอบการครอบครองตามวรรคหนึ่ง ผู้ซื้อฝากย่อมได้รับไปโดยปลอดสิทธิใดๆ ซึ่งผู้ขายฝากก่อให้เกิดขึ้นในระหว่างการขายฝาก

เมื่อจะต้องส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อฝากตามวรรคหนึ่ง ให้ผลิตผลเกษตรกรรมที่มีได้มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายภายในระยะเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาได้ โดยมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวทราบ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ถือว่าสละสิทธิในผลิตผลเกษตรกรรมนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๒๐ สัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบกำหนดเวลาได้ ให้มีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาขายฝาก เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(๑) สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๒ และการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นในการได้กรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมรวมทั้งสิทธิเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายผลิตผลเกษตรกรรมตามมาตรา ๑๙ วรรคสาม ถ้าผู้ขายฝากครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อการดังกล่าวอยู่แล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นดังกล่าว

(๒) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๖ ให้ใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบต่อภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้วโดยชอบในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๓)ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และในกรณีที่กำหนดเวลาได้ในสัญญาขายฝากมีหรือเหลือระยะเวลาน้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลาหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๔) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๘ ให้ใช้บังคับกับการไถ่ทรัพย์สินที่ทำภายหลังวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แม้สัญญาขายฝากจะได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม

มาตรา ๒๑ บรรดาคดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ศาลนั้นมีอำนาจพิจารณาพิพากษาต่อไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจนกว่าคดีนั้นจะถึงที่สุด

มาตรา ๒๒ ให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากมีความพร้อมในการรับการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ตามมาตรา ๑๘ ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญา ซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝาก อันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่อำเภอมีหน้าที่และอำนาจรับการวางทรัพย์ได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๐ ก วันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒)

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. และสรุปสาระสำคัญ จำนวน ๑ ชุด
๒. ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำประชาชน จำนวน ๑ ชุด

ด้วยสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกาวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ได้ตรวจพิจารณาเสร็จแล้ว และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว มีหลักการในการคุ้มครองการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่เป็นคู่สัญญาซึ่งมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากทรัพย์สิน และยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ โดยให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขตนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ มาเป็นของข้าราชการสังกัดกรมที่ดิน เพื่อให้สามารถรับการวางทรัพย์ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ได้ ซึ่งร่างพระราชบัญญัตินี้จะมีผลกระทบกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ดังนั้น จึงขอทำความเข้าใจเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัตินี้ดังต่อไปนี้

๑. การที่ร่างมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. กำหนดให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขตนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งจะมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินอันเป็นหน้าที่และอำนาจของนายอำเภอทั้งหมดโอนไปเป็นหน้าที่และอำนาจของ

เจ้าพนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ที่ประกาศไว้แล้ว นับตั้งแต่ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาซื้อขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีผลใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป แต่ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินอำเภอยังคงมีอยู่เป็นส่วนราชการของอำเภอต่อไป ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยเป็นผู้ช่วยนายอำเภอและมีอำนาจเกี่ยวกับราชการของกรมที่ดิน รวมทั้งการประสานงาน การดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นต้น

๒. เพื่อให้เป็นไปตามข้อ ๑ และทันต่อการให้บริการประชาชนเมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับ จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเตรียมการล่วงหน้าในการมอบหมายงานในอำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และรับ – ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สารบบที่ดิน เรื่องราวคำขอเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การรังวัดที่ดิน และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบ

๓. สำหรับการรับวางทรัพย์ของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินและแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของกรมที่ดินกำหนดแนวทางปฏิบัติและจะได้แจ้งให้ทราบต่อไป

๔. ขอส่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาซื้อขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. พร้อมสรุปสาระสำคัญ มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไว้เป็นการล่วงหน้า หากร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีผลใช้บังคับเมื่อใดจะแจ้งให้ทราบทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

๕. ให้ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบว่า เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว การติดต่อขอรับบริการงานด้านที่ดินสามารถติดต่อขอรับบริการได้ที่สำนักงานที่ดินแห่งใด ทั้งนี้ ตามประกาศกรมที่ดินตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกรุณาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์
(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

จะต้องทำอย่างไรเมื่อมีการอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

นายขวัญชัย อนันต์ทานนท์

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาคอนสวรรค์

สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาจะเป็นหน่วยงานหลักในการให้บริการแก่ประชาชน ซึ่งส่วนใหญ่การให้บริการจะเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกเอกสารสิทธิ การรับรอง ซึ่งการปฏิบัติราชการดังกล่าวจะเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ทั้งสิ้น ดังนั้น ในฐานะที่เป็นเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครอง จะต้องมาศึกษาทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการพิจารณาอุทธรณ์ว่าเมื่อผู้รับคำสั่งทางปกครอง ไม่พอใจในคำสั่งโดยเห็นว่าเป็นการออกคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก่อนอื่นเราต้อง มาทำความเข้าใจขั้นตอนและระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองว่าเจ้าหน้าที่ผู้ทำ คำสั่งทางปกครองต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง

กรณีที่คำสั่งนั้นเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หากผู้รับคำสั่งทางปกครองไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว ก็ต้องใช้สิทธิอุทธรณ์ หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองนั้นภายในกำหนดเวลา ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว ต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน

เมื่อมีการอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองจะต้องปฏิบัติตาม มาตรา ๔๕ โดยมีขั้นตอนและระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง โดยแยกเป็นการพิจารณา สองชั้น ดังนี้

ชั้นแรก พิจารณาอุทธรณ์โดยเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๔๔ พิจารณา โดยไม่ชักช้า แต่ต้องไม่เกิน ๓๐ วัน โดยมีความเห็นได้เพียงสองแนวทางเท่านั้นคือ เห็นด้วย กับไม่เห็นด้วย

ในกรณีเห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ทั้งหมดหรือบางส่วน ก็ให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงคำสั่งทางปกครองตามความเห็นของตนภายในกำหนดตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง

แต่ถ้าหาก**ไม่เห็นด้วยกับอุทธรณ์**ต้องพิจารณาตาม **ชั้นที่สอง**ซึ่งเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ก็ให้เร่งรายงานความเห็นพร้อมเหตุผลไปยัง “ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์” ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ไม่ได้

เมื่อผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ได้รับรายงานต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงาน แต่ถ้ามีเหตุจำเป็นไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าวได้ ให้ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์มีหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบก่อนครบระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ให้ขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปได้อีกไม่เกิน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับกำหนดเวลาดังกล่าวตามมาตรา ๔๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน

กรณีที่คำสั่งทางปกครองไม่ได้กำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ไว้เป็นการเฉพาะ ต้องนำระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์เก้าสิบวัน ซึ่งเป็นระยะเวลาดำเนินการ ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งเป็นกฎหมายกลางมาใช้บังคับ โดยระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๕ ดังกล่าวเป็นระยะเวลาเร่งรัด ที่กฎหมายมีเจตนารมณ์ที่จะเร่งรัดให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการพิจารณาอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นไปโดยเร็วเพื่อประโยชน์ของทางราชการเท่านั้น มิใช่ระยะเวลาบังคับ ที่จะมีผล

เป็นการตัดอำนาจของเจ้าหน้าที่ในการพิจารณาอุทธรณ์หรือทำให้คำวินิจฉัยอุทธรณ์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๒๑๘/๒๕๕๒)

กรณีนี้ไม่ได้หมายความว่าหากพ้นกำหนดเวลาพิจารณาอุทธรณ์ดังกล่าว ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์จะไม่มีอำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ได้ยื่นมาภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายบังคับไว้ ดังนั้น ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ยังคงมีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ต่อไปได้ แม้พ้นกำหนดระยะเวลาตามมาตรา ๔๕ พรบ.เดียวกัน ตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จ ที่ ๔๓๗/๒๕๓๔ และที่ ๖๔/๒๕๓๕

ระยะเวลาชั้นสูงนั้นถือเป็นระยะเวลาอันสมควร หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว มิได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ก็มีผลทำให้คู่กรณีผู้รับคำสั่งทางปกครองสามารถนำคดีไปฟ้องต่อศาลปกครองได้เท่านั้น

“ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์” เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐)

ข้อ ๒ ตัวอย่างเช่น ผู้ทำคำสั่งทางปกครองเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์คือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือกรณีผู้ทำคำสั่งทางปกครองเป็นอธิบดีกรมที่ดินผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์คือ ปลัดกระทรวงมหาดไทย หรือกรณีผู้ทำคำสั่งทางปกครองเป็นผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์คือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

● บทสรุป

การฟ้องคดีเพื่อขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อมีการออกคำสั่งทางปกครองแล้ว ถ้าผู้รับคำสั่งทางปกครองไม่พอใจจะเอาคดีไปฟ้องขอให้เพิกถอนต่อศาลปกครองตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ทันทีไม่ได้ ต้องอุทธรณ์คำสั่งนั้นตามมาตรา ๔๔ ถึง ๔๖ ก่อน

แม้จะมีการยื่นอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วก็ตาม ผู้อุทธรณ์ก็ต้องรอให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองมีคำสั่งไม่เห็นด้วยกับอุทธรณ์หรือพ้นกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันอุทธรณ์ด้วย จึงจะนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองได้ ตามมาตรา ๔๕ หากนำคำสั่งทางปกครองไปฟ้องต่อศาลทันทีโดยไม่ได้อุทธรณ์ ผู้นั้นย่อมไม่มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ ไม่ถือว่าเป็นผู้เสียหาย หรืออาจจะเดือดร้อน หรือเสียหายโดยไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ คดีย่อมต้องห้ามตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ เนื่องจากการอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองเป็นเงื่อนไขการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง

การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองเป็นการทบทวนคำสั่งทางปกครองซึ่งเป็นการควบคุมภายในฝ่ายปกครองแบบแก้ไข เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองและผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำสั่งให้ถูกต้องและเพื่อแก้ไขเยียวยาความเดือดร้อนของคู่กรณี ซึ่งถูกกระทบกระเทือนจากผลของคำสั่งทางปกครอง



หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย สำหรับตำแหน่งประเภทอำนวยการ

โดย นางสาวจินตนา แสงวิมาน
นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานวางแผนอัตรากำลังและพัฒนาระบบงาน
กองการเจ้าหน้าที่

ด้วยพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑^๑ มาตรา ๔๕ บัญญัติให้ตำแหน่งข้าราชการพลเรือนสามัญมี ๔ ประเภท ได้แก่ ตำแหน่งประเภทบริหาร ตำแหน่งประเภทอำนวยการ ตำแหน่งประเภทวิชาการ และตำแหน่งประเภททั่วไป และมาตรา ๔๘ ให้ ก.พ. จัดทำมาตรฐานกำหนดตำแหน่งโดยจำแนกตำแหน่งเป็นประเภทและสายงานตามลักษณะงาน เพื่อให้ยึดถือเป็นหลักในการกำหนดตำแหน่งข้าราชการพลเรือนสามัญทุกตำแหน่งในส่วนราชการ ในมาตรฐานกำหนดตำแหน่งให้ระบุชื่อตำแหน่งในสายงานหน้าที่ความรับผิดชอบหลักและคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งไว้ด้วย

ตามมาตรฐานการกำหนดตำแหน่งดังกล่าวข้างต้น มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรฐานกำหนดตำแหน่งประเภทอำนวยการไว้ ตามหนังสือที่ นร ๑๐๐๘/ว ๑๕ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙^๒ ได้มีการกำหนดคุณสมบัติเฉพาะตำแหน่งประเภทอำนวยการไว้ประการหนึ่งว่า “มีประสบการณ์ในงานที่หลากหลายสำหรับตำแหน่งประเภทอำนวยการ ตามที่ ก.พ. ที่กำหนด” ซึ่งต่อมา สำนักงาน ก.พ. ได้มีหนังสือ ที่ นร ๑๐๐๖/ว ๑๗ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘^๓ กำหนดประสบการณ์ในงานที่หลากหลายตามมาตรฐานกำหนดตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภทอำนวยการ ดังนี้

๑. “ประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย” หมายถึง ประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือต่างลักษณะงาน ไม่น้อยกว่าสามอย่าง โดยมีระยะเวลาปฏิบัติราชการอย่างละไม่น้อยกว่าสองปี โดยอาจเป็นประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือต่างลักษณะงาน รวมกันก็ได้ แต่ถ้านับเป็นกรณีที่มีประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือต่างลักษณะงานในเวลาเดียวกัน ให้นับได้เพียงครั้งเดียว

“ต่างสายงาน” หมายถึง ชื่อของสายงานตามมาตรฐานกำหนดตำแหน่งที่ ก.พ. กำหนดไว้ต่างกัน โดยจะต้องมีหน้าที่ความรับผิดชอบและลักษณะงานที่ปฏิบัติของตำแหน่งต่างกันด้วย ทั้งนี้ ตามที่ อ.ก.พ. กระทรวงกำหนด

“ต่างหน่วยงาน” หมายถึง ชื่อของกระทรวง กรม หรือส่วนราชการ ตามที่ปรากฏในกฎหมายหรือกฎที่แบ่งส่วนราชการนั้น ต่างกัน โดยจะต้องมีหน้าที่ความรับผิดชอบและลักษณะงานที่ปฏิบัติของหน่วยงานต่างกันด้วย ทั้งนี้ ตามที่ อ.ก.พ. กระทรวงกำหนด

“ต่างพื้นที่” หมายถึง ชื่อของอำเภอ หรือเขต จังหวัด หรือประเทศต่างกัน

^๑ พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑

^๒ หนังสือ สำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๘/ว ๑๕ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมมาตรฐานกำหนดตำแหน่งประเภทอำนวยการ

^๓ หนังสือ สำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๖/ว ๑๗ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ เรื่อง ประสบการณ์ในงานที่หลากหลายตามมาตรฐานกำหนดตำแหน่งประเภทอำนวยการ

“ต่างลักษณะงาน” หมายถึง ชื่อของตำแหน่งในสายงาน หน่วยงาน หรือพื้นที่คงเดิม แต่งานที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติเป็นงานที่ต้องใช้ความรู้ ความสามารถ สมรรถนะ หรือทักษะที่แตกต่างกัน อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ตามที่ อ.ก.พ. กระทรวงกำหนด

๒. ในกรณีที่ส่วนราชการจะกำหนดจำนวนหรือระยะเวลาในการมีประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการมากกว่าขั้นต่ำที่กำหนดไว้ตาม ๑ ให้นำเสนอ อ.ก.พ.กระทรวง พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

๓. กรณีที่มีปัญหาในการพิจารณาประสบการณ์ในงานที่หลากหลายให้ อ.ก.พ. กระทรวง มีอำนาจในการพิจารณาวินิจฉัยปัญหาดังกล่าวทุกกรณี

๔. แนวทางการบังคับใช้ ให้นำประสบการณ์ในงานที่หลากหลายมาใช้บังคับตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป ทั้งภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

๔.๑ ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ และปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ คำว่า “ประสบการณ์ ในงานที่หลากหลาย” ให้หมายถึงประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือต่างลักษณะงาน ไม่น้อยกว่าสองอย่าง อย่างละไม่น้อยกว่าหนึ่งปีก็ได้

๔.๒ ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ เป็นต้นไป คำว่า “ประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย” ให้หมายถึงประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือ ต่างลักษณะงาน ไม่น้อยกว่าสามอย่าง โดยมีระยะเวลาปฏิบัติราชการอย่างละไม่น้อยกว่าสองปี โดยอาจเป็นประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือต่างลักษณะงาน รวมกันก็ได้ แต่ถ้าเป็นกรณี ที่มีประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือต่างลักษณะงานในเวลา เดียวกัน ให้นับได้เพียงครั้งเดียว

๕. ข้าราชการพลเรือนสามัญผู้ใดได้รับหรือเคยได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประเภทอำนวยการ มาแล้วก่อนวันที่ประสบการณ์ในงานที่หลากหลายตามหนังสือฉบับนี้ใช้บังคับตามข้อ ๔ ให้ถือว่า ผู้นั้นมี ประสบการณ์ในงานที่หลากหลายตามหนังสือฉบับนี้

จากหลักเกณฑ์ประสบการณ์ในงานที่หลากหลายสำหรับตำแหน่งประเภทอำนวยการ ที่สำนักงาน ก.พ. กำหนด กระทรวงมหาดไทยและส่วนราชการในสังกัดได้ประชุมร่วมกันเพื่อหาข้อสรุป ในการกำหนดแนวทางปฏิบัติให้มีความชัดเจน เช่น การนับระยะเวลาประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย กรณีที่สามารถนับเพิ่มเป็นสายงาน หน่วยงาน พื้นที่ หรือลักษณะงาน เป็นต้น และจัดทำร่างหลักเกณฑ์ ประสบการณ์ในงานที่หลากหลายตามมาตรฐานการกำหนดตำแหน่งประเภทอำนวยการ และได้รับความเห็นชอบ จาก อ.ก.พ. กระทรวงมหาดไทย แยกเป็นประเด็นการพิจารณาใน ๕ หัวข้อ ดังนี้

๑. ประเด็นทั่วไป

๒. ประเด็นสายงาน

๓. ประเด็นหน่วยงาน

๔. ประเด็นพื้นที่

๕. ประเด็นลักษณะงาน

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยได้มีบันทึก ที่ มท ๐๒๐๒.๓/ว ๕๖๘๙ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า อ.ก.พ. กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศ เรื่อง หลักเกณฑ์ประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย ตามมาตรฐานกำหนดตำแหน่งประเภทอำนวยการ กระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๑^๔ เพื่อให้ ส่วนราชการในสังกัดกระทรวงมหาดไทยใช้เป็นหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไปดังนี้

^๔ ประกาศ อ.ก.พ. กระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ประสบการณ์ในงานที่หลากหลายตามมาตรฐานกำหนดตำแหน่งประเภท อำนวยการ กระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๑

ประเด็น	แนวทางการปฏิบัติ
๑. หลักเกณฑ์ทั่วไป ประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย หมายถึง ประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการ ในต่างสายงานต่างหน่วยงานต่างพื้นที่ หรือ ต่างลักษณะงานไม่น้อยกว่า ๓ อย่าง อย่างละ ไม่น้อยกว่า ๒ ปี	๑.๑ การนับประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการ ซึ่งอาจเป็นในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือต่างลักษณะงาน สามารถนับรวมกันได้ ๑.๒ การปฏิบัติราชการในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือ ต่างลักษณะงานให้นับได้เพียงอย่างเดียว ๑.๓ เริ่มนับตั้งแต่บรรจุเข้ารับราชการ ๑.๔ นับเป็นจำนวนปี เดือนและวัน (จำนวนสามสิบวัน ให้นับเป็นหนึ่งเดือน) ๑.๕ การนับประสบการณ์ในการปฏิบัติราชการ ในต่างสายงาน ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ หรือต่างลักษณะงานสามารถนับรวมระยะเวลา แต่ละช่วงเวลาการปฏิบัติราชการได้ ๑.๖ การลาตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการลาของ ข้าราชการ พ.ศ. ๒๕๕๕ ให้นับระยะเวลาปฏิบัติราชการโดยไม่ต้องหักวันลา ๑.๗ ข้าราชการพลเรือนสามัญผู้ได้รับหรือเคยได้รับแต่งตั้งให้ดำรง ตำแหน่งประเภทอำนวยการมาแล้วก่อนวันที่ประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย ตามหนังสือสำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๖/ว ๑๗ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ใช้บังคับ ให้ถือว่าผู้นั้นมีประสบการณ์ในงานที่หลากหลายแล้ว ๑.๘ กรณีที่มีปัญหาในการพิจารณาประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย ให้ อ.ก.พ. กระทรวง เป็นผู้มีความจรรยาบรรณพิจารณาทุกกรณี ๑.๙ มีผลบังคับใช้เฉพาะข้าราชการพลเรือนสามัญ ๑.๑๐ หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติอื่น ตามที่ อ.ก.พ. กระทรวงกำหนด
๒. ต่างสายงาน หมายถึง ชื่อของสายงานตามมาตรฐาน กำหนดตำแหน่งที่ ก.พ. กำหนดไว้ต่างกัน โดยจะต้องมีหน้าที่ความรับผิดชอบและ ลักษณะงานที่ปฏิบัติของตำแหน่งต่างกันด้วย	๒.๑ การปฏิบัติราชการในสายงานตามมาตรฐานกำหนดตำแหน่งที่ ก.พ. กำหนด จะต้องมีความรับผิดชอบและลักษณะงานของแต่ละ ตำแหน่งแตกต่างกันด้วย ๒.๒ การปฏิบัติราชการในสายงานที่มีการเปลี่ยนชื่อหรือยุบรวมตำแหน่ง จากการปรับปรุงสายงานใหม่ตาม พ.ร.บ. ระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ๒.๒.๑ การนับระยะเวลาการปฏิบัติราชการในสายงานตาม มาตรฐานกำหนดตำแหน่งเดิม (ก่อน พ.ร.บ. ระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑) สามารถนับระยะเวลารวมกับการปฏิบัติราชการตามสายงานใหม่ (พ.ร.บ. ระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑) ๒.๒.๒ การนับระยะเวลากรณีที่ตำแหน่งในสายงานก่อนและหลัง การปรับปรุงสายงานใหม่ตาม พ.ร.บ. ระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบต่างกันสามารถนับเพิ่มเป็นต่างสายงานได้ ๒.๓ การรักษาราชการในตำแหน่ง โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออก คำสั่งให้รักษาราชการในตำแหน่ง กรณีดังนี้ ๒.๓.๑ การรักษาราชการในตำแหน่งเพื่อแต่งตั้ง (เลื่อน) ให้ดำรงตำแหน่ง ที่สูงขึ้น (๑) กรณีที่เป็นสายงานเดิม ให้นับระยะเวลาในสายงานเดิม ต่อเนื่อง (๒) กรณีที่เป็นสายงานเปลี่ยนสายงาน สามารถนับเพิ่มเป็น ต่างสายงานได้

ประเด็น	แนวทางการปฏิบัติ
๒. ต่างสายงาน (ต่อ)	๒.๓.๒ การรักษาการในตำแหน่งในประเภทเดียวกันที่มีการจัดกลุ่มตำแหน่ง ซึ่งเป็นการครองตำแหน่งอีกตำแหน่งหนึ่ง เพื่อให้สามารถเปลี่ยนสายงานระหว่างกลุ่มตำแหน่งได้ สามารถนับเพิ่มเป็นต่างสายงานได้ ๒.๓.๓ การรักษาการในตำแหน่งกรณีไม่มีผู้ดำรงตำแหน่ง ให้นับระยะเวลาตามสายงานต้นสังกัดที่ดำรงตำแหน่ง ๒.๔ การปฏิบัติหน้าที่อีกตำแหน่งหนึ่ง โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งให้ปฏิบัติหน้าที่อีกตำแหน่งหนึ่ง ให้นับระยะเวลาตามสายงานต้นสังกัดที่ดำรงตำแหน่ง ๒.๕ การรักษาการแทน โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งให้รักษาการแทน กรณีดังนี้ ๒.๕.๑ การรักษาการแทน กรณีเพื่อแต่งตั้ง (เลื่อน) ให้ดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้นของส่วนราชการที่ปรากฏในกฎหมาย หรือกฎกระทรวง หรือกฎที่แบ่งส่วนราชการ (๑) กรณีที่เป็นสายงานเดิม ให้นับระยะเวลาในสายงานเดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนสายงาน สามารถนับเพิ่มเป็นต่างสายงานได้ ๒.๕.๒ การรักษาการแทนกรณีไม่มีผู้ดำรงตำแหน่ง ให้นับระยะเวลาตามสายงาน ๒.๖ หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติอื่น ตามที่ อ.ก.พ. กระทรวง กำหนด
๓. ต่างหน่วยงาน หมายถึงชื่อของกระทรวง กรม หรือ ส่วนราชการ ตามที่ปรากฏในกฎหมายหรือกฎที่แบ่งส่วนราชการนั้น ต่างกัน โดยจะต้องมีหน้าที่ความรับผิดชอบและลักษณะงานที่ปฏิบัติของหน่วยงานต่างกันด้วย	๓.๑ การปฏิบัติราชการในสังกัดกระทรวง กรม ส่วนราชการ หน่วยงานในระดับสำนัก/กอง ที่มีกฎหมายหรือกฎกระทรวงหรือกฎที่แบ่งส่วนราชการที่ต่างกัน และจะต้องมีหน้าที่ความรับผิดชอบ และลักษณะงานที่ปฏิบัติของหน่วยงานต่างกันด้วย กรณีที่มีการยุบ/แยก หรือรวมส่วนราชการจากการปรับปรุงโครงสร้างส่วนราชการใหม่ ซึ่งปรากฏในกฎหมายหรือ กฎกระทรวงหรือกฎที่แบ่งส่วนราชการ ซึ่งมีหน้าที่ความรับผิดชอบ และลักษณะงานที่ปฏิบัติของหน่วยงานต่างกัน สามารถนับเป็นต่างหน่วยงานได้ ๓.๒ การรักษาการในตำแหน่ง โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งให้รักษาการในตำแหน่ง กรณีดังนี้ ๓.๒.๑ การรักษาการในตำแหน่งเพื่อแต่งตั้ง (เลื่อน) ให้ดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้น (๑) กรณีที่เป็นหน่วยงานเดิม ให้นับระยะเวลาหน่วยงานเดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนหน่วยงาน สามารถนับเพิ่มเป็นต่างหน่วยงานได้ ๓.๒.๒ การรักษาการในตำแหน่งในประเภทเดียวกันที่มีการจัดกลุ่มตำแหน่ง ซึ่งเป็นการครองตำแหน่งอีกตำแหน่งหนึ่งเพื่อให้สามารถเปลี่ยนสายงานระหว่างกลุ่มตำแหน่งได้ สามารถนับเพิ่มเป็นต่างสายงานได้

ประเด็น	แนวทางการปฏิบัติ
๓. ต่างหน่วยงาน (ต่อ)	(๑) กรณีที่เป็นหน่วยงานเดิม ให้นับระยะเวลาหน่วยงานเดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนหน่วยงาน สามารถนับเพิ่มเป็นต่างหน่วยงานได้ ๓.๒.๓ การรักษาราชการในตำแหน่งกรณีไม่มีผู้ดำรงตำแหน่ง (๑) กรณีที่เป็นหน่วยงานเดิม ให้นับระยะเวลาหน่วยงานเดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนหน่วยงาน สามารถนับเพิ่มเป็นต่างหน่วยงานได้ ๓.๓ การช่วยราชการ โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งให้ช่วยราชการ ๓.๓.๑ การช่วยราชการเป็นการประจำ (๑) กรณีช่วยราชการในหน่วยงานเดิม ให้นับระยะเวลาหน่วยงานเดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีช่วยราชการต่างหน่วยงาน สามารถนับเพิ่มเป็นต่างหน่วยงานได้ ๓.๓.๒ การช่วยราชการเป็นครั้งคราว โดยไม่ขาดจากตำแหน่งเดิม ให้นับระยะเวลาดำรงตำแหน่งตามหน่วยงานต้นสังกัดที่ดำรงตำแหน่ง ๓.๔ การปฏิบัติหน้าที่อีกตำแหน่งหนึ่ง โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งให้ปฏิบัติหน้าที่อีกตำแหน่งหนึ่ง ให้นับระยะเวลาดำรงตำแหน่งตามหน่วยงานต้นสังกัดที่ดำรงตำแหน่ง ๓.๕ การรักษาราชการแทน โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้ง ออกคำสั่งให้รักษาราชการแทน กรณีดังนี้ ๓.๕.๑ การรักษาราชการแทน กรณีเพื่อแต่งตั้ง (เลื่อน) ให้ดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้นของส่วนราชการที่ปรากฏในกฎหมาย หรือกฎกระทรวง หรือกฎที่แบ่งส่วนราชการ (๑) กรณีที่เป็นหน่วยงานเดิม ให้นับระยะเวลาหน่วยงานเดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีต่างหน่วยงาน สามารถนับเพิ่มเป็นต่างหน่วยงานได้ ๓.๕.๒ การรักษาราชการแทนกรณีไม่มีผู้ดำรงตำแหน่ง กรณีต่างหน่วยงานสามารถนับเพิ่มเป็นต่างหน่วยงานได้ ๓.๖ หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติอื่น ตามที่ อ.ก.พ. กระทรวงกำหนด
๔. ต่างพื้นที่ หมายถึง ชื่อของอำเภอหรือเขต จังหวัด หรือประเทศต่างกัน	๔.๑ การปฏิบัติราชการในอำเภอหรือเขต จังหวัด หรือประเทศที่ต่างกัน ๔.๒ การรักษาราชการในตำแหน่ง โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งให้รักษาราชการในตำแหน่ง กรณีดังนี้ ๔.๒.๑ การรักษาราชการในตำแหน่งเพื่อแต่งตั้ง (เลื่อน) ให้ดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้น (๑) กรณีที่เป็นพื้นที่เดิม ให้นับระยะเวลาพื้นที่เดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีต่างพื้นที่ สามารถนับเพิ่มเป็นต่างพื้นที่ได้

ประเด็น	แนวทางการปฏิบัติ
๔. ต่างพื้นที่ (ต่อ)	๔.๒.๒ การรักษาการในตำแหน่งในประเภทเดียวกันที่มีการจัดกลุ่มตำแหน่งซึ่งเป็นการครองตำแหน่งอีกตำแหน่งหนึ่ง เพื่อให้สามารถเปลี่ยนสายงานระหว่างกลุ่มตำแหน่งได้ (๑) กรณีที่เป็นพื้นที่เดิม ให้นับระยะเวลาพื้นที่เดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีต่างพื้นที่ สามารถนับเพิ่มเป็นต่างพื้นที่ได้ ๔.๒.๓ การรักษาการในตำแหน่งกรณีไม่มีผู้ดำรงตำแหน่ง (๑) กรณีที่เป็นพื้นที่เดิม ให้นับระยะเวลาพื้นที่เดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีต่างพื้นที่ สามารถนับเพิ่มเป็นต่างพื้นที่ได้ ๔.๓ การช่วยราชการ โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งให้ช่วยราชการ ๔.๓.๑ การช่วยราชการเป็นการประจำ (๑) กรณีที่เป็นพื้นที่เดิม ให้นับระยะเวลาพื้นที่เดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีต่างพื้นที่ สามารถนับเพิ่มเป็นต่างพื้นที่ได้ ๔.๓.๒ การช่วยราชการเป็นครั้งคราว โดยไม่ขาดจากตำแหน่งเดิม ให้นับระยะเวลาตามพื้นที่ต้นสังกัดที่ดำรงตำแหน่ง ๔.๔ การปฏิบัติหน้าที่อีกตำแหน่งหนึ่ง โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งให้ปฏิบัติหน้าที่อีกตำแหน่งหนึ่ง ให้นับระยะเวลาตามพื้นที่ต้นสังกัดที่ดำรงตำแหน่ง ๔.๕ การรักษาการแทน โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งให้รักษาการแทน กรณีดังนี้ ๔.๕.๑ การรักษาการแทนกรณีเพื่อแต่งตั้ง (เลื่อน) ให้ดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้นของส่วนราชการที่ปรากฏในกฎหมาย หรือกฎกระทรวง หรือกฎที่แบ่งส่วนราชการ (๑) กรณีที่เป็นพื้นที่เดิม ให้นับระยะเวลาพื้นที่เดิมต่อเนื่อง (๒) กรณีต่างพื้นที่ สามารถนับเพิ่มเป็นต่างพื้นที่ได้ ๔.๕.๒ การรักษาการแทนกรณีไม่มีผู้ดำรงตำแหน่ง กรณีต่างพื้นที่สามารถนับเพิ่มเป็นต่างพื้นที่ได้
๕. ต่างลักษณะงาน หมายถึง ชื่อของตำแหน่งในสายงาน หน่วยงาน หรือพื้นที่คงเดิม แต่งานที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติเป็นงานที่ต้องใช้ความรู้ ความสามารถ สมรรถนะ หรือทักษะที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน	๕.๑ การปฏิบัติราชการในสายงาน หน่วยงาน หรือพื้นที่ คงเดิม โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้ง ออกคำสั่งมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่ใดหน้าที่หนึ่งโดยเฉพาะเจาะจง ซึ่งแตกต่างจากการปฏิบัติงานตามหน้าที่ ความรับผิดชอบปกติ ที่ต้องใช้ความรู้ ความสามารถ สมรรถนะหรือทักษะที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน ๕.๒ การปฏิบัติราชการในสายงาน หน่วยงาน หรือพื้นที่คงเดิม ซึ่งมีการย้ายหรือเปลี่ยนหน่วยงานระดับกลุ่มงาน/ส่วน/ฝ่าย หรือเทียบเท่า ทั้งที่มีหรือไม่มีกฎกระทรวงหรือกฎที่แบ่งส่วนราชการ หรือกฎหมายอื่นรองรับ โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบและลักษณะงานที่ปฏิบัติที่ต่างกัน ๕.๓ การมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้อำนวยการหรือหัวหน้าหน่วยงาน ระดับกลุ่มงาน/ส่วน/ฝ่าย หรือเทียบเท่า ทั้งที่มีหรือไม่มีกฎกระทรวงหรือกฎที่แบ่งส่วนราชการหรือกฎหมายอื่นรองรับ โดยผู้มีอำนาจสั่งบรรจุและแต่งตั้งออกคำสั่งมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งต้องมีหน้าที่ความรับผิดชอบ และลักษณะงานที่ปฏิบัติ ต่างจากเดิม สำหรับกรณีข้าราชการพลเรือนสามัญ ตำแหน่งวิชาชีพ เฉพาะด้านหรือตำแหน่งอื่นที่ไม่สามารถย้ายไปดำรงตำแหน่งในสายงานอื่นหรือต่างกลุ่มตำแหน่งหรือตำแหน่งที่มีการกำหนดตำแหน่งเฉพาะหน่วยงาน ๕.๔ หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติอื่น ตามที่ อ.ก.พ. กระทรวงกำหนด

ประเด็น	แนวทางการปฏิบัติ
๖. บทเฉพาะกาล	๖.๑ ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ – ๒๕๖๓ มีประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย ไม่น้อยกว่า ๒ อย่าง อย่างละ ไม่น้อยกว่า ๑ ปี ก็ได้ ๖.๒ ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ เป็นต้นไป มีประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย ไม่น้อยกว่า ๓ อย่าง อย่างละ ไม่น้อยกว่า ๒ ปี

ในการนี้ กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติ ซึ่งเป็นการขยายความ ภายใต้ “๑.๑๐ หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติอื่นตามที่ อ.ก.พ. กระทรวงกำหนด ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องประสบการณ์ในงานที่หลากหลายตามมาตรฐานการกำหนดตำแหน่งประเภทอำนวยการ กระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๖๑ ดังนี้^๕

๑) กรณีข้าราชการพลเรือนสามัญซึ่งการปฏิบัติราชการที่ผ่านมาดำรงตำแหน่งที่มีใช้ข้าราชการพลเรือนสามัญ สามารถนับระยะในขณะที่ยังดำรงตำแหน่งที่มีใช้ข้าราชการพลเรือนสามัญ เป็นประสบการณ์ในงานที่หลากหลายของ ต่างหน่วยงาน ต่างพื้นที่ และต่างลักษณะงาน ได้

๒) การนับระยะเวลาวิเศษ กรณีดำรงตำแหน่งหรือเคยดำรงตำแหน่งในพื้นที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ (นราธิวาส ปัตตานี ยะลา สตูล และสงขลา เฉพาะที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่ราชการในพื้นที่อำเภอเทพา สะบ้าย้อย นาทวี และจะนะ) ตั้งแต่วันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๐ เป็นต้นมา ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยบำเหน็จความชอบสำหรับเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานในจังหวัดชายแดนภาคใต้ พ.ศ. ๒๕๕๐ และหนังสือสำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๖/ว ๑ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๑ สามารถนำระยะเวลาการปฏิบัติราชการของข้าราชการที่ปฏิบัติงานในจังหวัดชายแดนภาคใต้มาเป็นระยะเวลาวิเศษสำหรับนับระยะเวลาประสบการณ์ในงานที่หลากหลายได้

๓) การบรรจุผู้เคยเป็นข้าราชการพลเรือนสามัญกลับเข้ารับราชการตามหนังสือสำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๖/ว ๑๑ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๓ และพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๖ สามารถนำระยะเวลาการดำรงตำแหน่งก่อนออกจากราชการมานับรวมกับระยะเวลาที่ได้รับ การบรรจุเข้ารับราชการใหม่ เป็นประสบการณ์ในงานที่หลากหลายได้

บทสรุป กรมที่ดิน ถือเป็นหน่วยงานหนึ่งที่อยู่ภายใต้การกำกับ ดูแลของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งต้องถือปฏิบัติตามประกาศ อ.ก.พ. กระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ประสบการณ์ในงานที่หลากหลาย ตามมาตรฐานการกำหนดตำแหน่งของกระทรวงมหาดไทย ทั้งนี้ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติให้การบริหารงานบุคคลของกรมที่ดินเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และเป็นการเสริมสร้างข้าราชการให้เป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ในการปฏิบัติงานที่มีความหลากหลายทั้งในงาน พื้นที่ สายงาน และหน่วยงาน เพื่อความก้าวหน้าในสายงานในการก้าวสู่ตำแหน่งประเภทอำนวยการ ของข้าราชการกรมที่ดิน



^๕ หนังสือสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๒๐๒.๓/ว ๐๑๔๔ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์ประสบการณ์ในงานที่หลากหลายตามมาตรฐานการกำหนดตำแหน่งประเภทอำนวยการ กระทรวงมหาดไทย (เพิ่มเติม) (ตามมติที่ประชุม อ.ก.พ. กระทรวงมหาดไทย ครั้งที่ ๖/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๑

ถาม – ตอบ เกี่ยวกับการใช้จ่ายงบประมาณ^๑ (Questions & Answers)

● การขออนุมัติเปลี่ยนแปลงรายการครุภัณฑ์สำนักงาน

คำถาม

กรณีหน่วยงาน (ก) โดยเขต (ข) ได้รับจัดสรรงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ ครุภัณฑ์สำนักงาน ๑๒ รายการ ซึ่งเขต (ข) ได้ดำเนินการจัดซื้อครุภัณฑ์สำนักงาน ๙ รายการ โดยจัดซื้อไม่ตรงตามใบจัดสรร ๑ รายการ คือ รายการโต๊ะเอนกประสงค์ จำนวน ๑๐ ตัว จำนวนเงิน ๙๐,๐๐๐ บาท แต่จัดซื้อเป็นโต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ ๑๐ ชุด จำนวน ๙๐,๐๐๐ บาท ซึ่งได้ลงนามสัญญาแล้ว และมีกำหนดตรวจรับในวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๑ กรณีดังกล่าว เขต (ข) จึงได้ขออนุมัติต่อเลขาธิการหน่วยงาน (ก) เพื่อเปลี่ยนแปลงรายการจากโต๊ะเอนกประสงค์ เป็นรายการโต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ทำงาน หน่วยงาน (ก) สามารถเปลี่ยนแปลงรายการดังกล่าวได้หรือไม่ หรือมีแนวทางในการดำเนินการเรื่องนี้อย่างไร

คำตอบ

ระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๔๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๒๔ กำหนดให้หัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้ารัฐวิสาหกิจมีอำนาจโอนและหรือเปลี่ยนแปลงรายการงบประมาณรายจ่ายที่ได้รับการจัดสรรงบประมาณในรายการใดๆ ภายใต้แผนงานเดียวกัน ยกเว้นงบบุคลากร เพื่อจัดทำผลผลิตหรือโครงการตามเป้าหมายที่ระบุในเอกสารประกอบพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี หรือพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติม หรือเพื่อเพิ่มเติมเป้าหมายผลผลิตหรือโครงการเดิมดังกล่าว ให้บรรลุเป้าหมายให้บริการกระทรวง หรือเป้าหมายตามแผนงานในเชิงบูรณาการ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดรายการก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ และต้องไม่เป็นการกำหนดอัตราบุคลากรตั้งใหม่ รายการค่าจัดครุภัณฑ์ ยานพาหนะ รายการค่าที่ดิน หรือเป็นค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปราชการต่างประเทศที่ไม่ได้กำหนดไว้ในแผนการปฏิบัติงานและแผนการใช้จ่ายงบประมาณ และในกรณีที่เป็นการโอนหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อจัดหาครุภัณฑ์หรือสิ่งก่อสร้างจะต้องมีวงเงินต่อหน่วยต่ำกว่าหนึ่งล้านบาทและต่ำกว่าสิบล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับกรณีที่หารือ เป็นการเปลี่ยนแปลงงบประมาณที่ได้รับจัดสรรจากรายการครุภัณฑ์เดิม คือ โต๊ะเอนกประสงค์ จำนวน ๑๐ ตัว วงเงิน ๙๐,๐๐๐ บาท ไปตั้งเป็นครุภัณฑ์รายการใหม่ คือ โต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ทำงาน จำนวน ๑๐ ชุด กรณีดังกล่าวจึงเป็นการเปลี่ยนแปลงรายการเพื่อจัดหาครุภัณฑ์ที่มีวงเงินต่อหน่วยหรือต่อชุดต่ำกว่าหนึ่งล้านบาท จึงเป็นอำนาจของหัวหน้าส่วนราชการที่จะเปลี่ยนแปลงรายการงบประมาณดังกล่าวได้ ทั้งนี้ กรณีที่ เขต (ข) ได้ดำเนินการทำสัญญาจัดซื้อครุภัณฑ์ดังกล่าวไปก่อนแล้ว และมาขออนุมัติเปลี่ยนแปลงงบประมาณภายหลังนั้น เนื่องจากขณะนี้ยังอยู่ในห้วงเวลาของปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ เลขาธิการ เขต (ข) ยังคงบริหารงบประมาณที่ได้รับจัดสรรตามหลักเกณฑ์ของระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณได้ ดังนั้น หากพิจารณาเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อราชการก็สามารถอนุมัติเปลี่ยนแปลงงบประมาณดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม ควรกำชับให้เขต (ข) บริหารงบประมาณโดยระมัดระวังในการดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนและระเบียบด้วย

^๑ กองกฎหมายและระเบียบ, วารสารการงบประมาณ สำนักงานงบประมาณ

● **แนวทางปฏิบัติการขอเพิ่มวงเงินค่าควบคุมโครงการก่อสร้างอาคารโรงพยาบาล
หน่วยงาน (ค) ขนาด ๔๐๐ เตียง ส่วนขยายเพิ่มเติมการให้บริการทางการแพทย์ ระยะที่ ๑**

คำถาม

กรณีหน่วยงาน (ค) ขออนุมัติเพิ่มวงเงินค่าควบคุมงานก่อสร้างอาคารโรงพยาบาล หน่วยงาน (ค) ขนาด ๔๐๐ เตียง ส่วนขยายเพิ่มเติมการให้บริการทางการแพทย์ ระยะที่ ๑ จากเดิม วงเงิน ๑๓๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็นวงเงิน ๒๒๔,๘๕๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากอัตราค่าจ้างควบคุมงานเปลี่ยนแปลงไป ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ โดยวิธีการคัดเลือก ตามมาตรา ๘๐ (๒) และกฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าจ้างผู้ให้บริการงานจ้างเอกออกแบบหรือควบคุมงาน พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งกรณีดังกล่าว คณะรัฐมนตรีมีมติ เมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐ อนุมัติให้หน่วยงาน (ค) เปลี่ยนแปลงรายการและเพิ่มวงเงินกอนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณโครงการก่อสร้างอาคารโรงพยาบาล หน่วยงาน (ค) ขนาด ๔๐๐ เตียง ส่วนขยายเพิ่มเติมการให้บริการทางการแพทย์ ระยะที่ ๑ จากเดิม วงเงิน ๖,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็น ๗,๖๖๕,๙๖๐,๐๐๐ บาท ประกอบด้วย

๑. ค่าก่อสร้างอาคารโรงพยาบาล ขนาด ๔๐๐ เตียง ส่วนขยายเพิ่มเติมการให้บริการทางการแพทย์ ระยะที่ ๑ จำนวน ๗,๕๓๔,๙๖๐,๐๐๐ บาท ระยะเวลา กอนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๔

๒. ค่าควบคุมงานก่อสร้างอาคารโรงพยาบาล ขนาด ๔๐๐ เตียง ส่วนขยายเพิ่มเติมการให้บริการทางการแพทย์ ระยะที่ ๑ จำนวน ๑๓๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ระยะเวลา กอนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๔

โดยค่าควบคุมงานก่อสร้างอาคาร วงเงิน ๑๓๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท คำนวณตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๑๑๙ กำหนดให้ค่าออกแบบหรือควบคุมงานอาคารที่มีงบประมาณค่าก่อสร้างไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ในอัตราร้อยละ ๒ ของวงเงินงบประมาณค่าก่อสร้าง และ ค่าก่อสร้างที่เกิน ๑๐ ล้านบาท ในอัตราร้อยละ ๑.๗๕ ของวงเงินงบประมาณค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ หน่วยงาน (ค) ได้ทำสัญญาจ้างก่อสร้างอาคารโรงพยาบาล ขนาด ๔๐๐ เตียง ส่วนขยายเพิ่มเติมการให้บริการทางการแพทย์ ระยะที่ ๑ วงเงิน ๗,๕๙๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และได้ดำเนินการจัดหาผู้รับจ้างควบคุมงานก่อสร้างอาคารฯ เรียบร้อยแล้ว โดยดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ โดยวิธีการคัดเลือก ตามมาตรา ๘๐ (๒) และกฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าจ้างผู้ให้บริการงานจ้างเอกออกแบบหรือควบคุมงาน พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งกำหนดอัตราค่าจ้างผู้ให้บริการงานจ้างออกแบบหรือควบคุมงานก่อสร้างประเภทงานสถาปัตยกรรม รายการควบคุมงานก่อสร้างขนาดพิเศษ ระดับที่ ๓ (ขนาดโครงการมากกว่า ๕,๐๐๐ ล้านบาท) ในอัตราร้อยละ ๓ ของวงเงินงบประมาณก่อสร้าง เป็นเงิน ๒๒๔,๘๕๐,๐๐๐ บาท สูงกว่าวงเงินที่ได้รับอนุมัติให้ กอนี้ผูกพัน จำนวน ๑๓๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็นจำนวน ๙๓,๘๕๐,๐๐๐ บาท หรือร้อยละ ๗๑.๖๔ จึงขอหารือว่า กรณีหน่วยงาน (ค) เพิ่มวงเงินค่าควบคุมงานก่อสร้างอาคารดังกล่าวจากเดิม วงเงิน ๑๓๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็น ๒๒๔,๘๕๐,๐๐๐ บาท โดยขอทำความตกลงกับสำนักงบประมาณในครั้งนี้ สำนักงบประมาณสามารถพิจารณาความเหมาะสมของค่าใช้จ่าย แล้วแจ้งให้หน่วยงาน (ค) นำเสนอขออนุมัติเพิ่มวงเงิน กอนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณต่อไป ได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ

ระเบียบการ กอนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๗ (๓) กำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงรายการ หรือการเพิ่มวงเงิน กอนี้ผูกพันเกินกว่าวงเงินที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติ ให้ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจเสนอขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี โดยต้องส่งผลการจัดซื้อจัดจ้างหรือรายละเอียดอื่นใด ที่เกี่ยวข้องให้สำนักงบประมาณพิจารณาเพื่อเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีด้วย กรณีที่หาหรือ

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐ อนุมัติตามความเห็นของสำนักงานประมาณ ให้หน่วยงาน (ค) เปลี่ยนแปลงรายการและเพิ่มวงเงินก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ รายการก่อสร้างอาคาร โรงพยาบาลหน่วยงาน (ค) ขนาด ๔๐๐ เตียง ส่วนขยายเพิ่มเติมการให้บริการทางการแพทย์ ระยะที่ ๑ จากเดิม วงเงิน ๖,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็นวงเงิน ๗,๖๖๕,๙๖๐,๐๐๐ บาท เป็นกรณีเฉพาะราย โดยมี รายละเอียดค่าควบคุมงานก่อสร้างโรงพยาบาลหน่วยงาน (ค) ขนาด ๔๐๐ เตียง ส่วนขยายเพิ่มเติมการให้บริการทางการแพทย์ ระยะที่ ๑ วงเงิน ๑๓๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๔ ซึ่งค่าควบคุมงานก่อสร้างอาคารดังกล่าวเป็นการคำนวณตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๑๑๙ ที่กำหนดให้ค่าก่อสร้างที่เกิน ๑๐ ล้านบาท ให้คำนวณในอัตราร้อยละ ๑.๗๕ ของวงเงินงบประมาณค่าก่อสร้าง การที่หน่วยงาน (ค) ได้ดำเนินการจัดหา ผู้รับจ้างควบคุมงานก่อสร้างอาคารฯ โดยวิธีการคัดเลือก ตามมาตรา ๘๐ (๒) ของพระราชบัญญัติ การจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ และทำให้อัตราค่าควบคุมงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากเดิม โดยเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าจ้างผู้ให้บริการจ้างออกแบบหรือควบคุมงาน พ.ศ. ๒๕๖๐ ที่กำหนดให้อัตราค่าควบคุมงานก่อสร้าง ประเภทงานสถาปัตยกรรมรายการควบคุมงานก่อสร้างขนาดพิเศษระดับที่ ๓ (ขนาดโครงการมากกว่า ๕,๐๐๐ ล้านบาท) ต้องคิดในอัตราร้อยละ ๓ ของวงเงินงบประมาณค่าก่อสร้าง โดยวงเงินค่าควบคุมงานก่อสร้างดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิม ๑๓๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็น ๒๒๔,๘๕๐,๐๐๐ บาท โดยเพิ่มขึ้น จำนวน ๙๓,๘๕๐,๐๐๐ บาท (ร้อยละ ๗๑.๖๕) กรณีดังกล่าวจึงเป็นการเพิ่มวงเงินก่อนนี้ผูกพัน เกินกว่าวงเงินที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติหน่วยงาน (ค) จึงต้องเสนอขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี โดยส่งผลการจัดซื้อ จัดจ้างหรือรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานประมาณพิจารณาเพื่อเสนอความเห็นประกอบการ พิจารณาของคณะรัฐมนตรี ตามนัย ข้อ ๗ (๓) ของระเบียบการก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

● การขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ สำหรับรายการก่อสร้าง ปรับปรุงขยายหน่วยงาน (ง) สาขามวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี

คำถาม

กรณีหน่วยงาน (ง) ขอขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๕๘ รายการก่อสร้างปรับปรุงขยายหน่วยงาน (ง) สาขามวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี วงเงิน ๒๙๖,๒๖๑,๗๐๐ บาท โดยได้ทำสัญญาก่อสร้างปรับปรุงขยายหน่วยงาน (ง) สาขามวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี วงเงิน ๒๙๕,๗๙๙,๔๙๔.๓๙ บาท สิ้นสุดสัญญาวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ และได้แก้ไข สัญญาเพิ่มเติมเนื่องจากโครงการดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาเพื่อให้งานก่อสร้างสอดคล้อง กับสภาพพื้นที่จริงตามที่จังหวัดสระบุรีและหน่วยงาน (ง) กำหนด ทำให้วงเงินค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น จำนวน ๑๐,๓๙๑,๔๐๑.๘๗ บาท และขยายระยะเวลาก่อสร้างนับถัดจากวันสิ้นสุดสัญญาจนถึงวันที่หน่วยงาน (ง) มีหนังสือแจ้งให้ผู้รับจ้างเข้าทำงานตามสัญญาและบวกระยะเวลาดำเนินการเพิ่มเติมอีก ๓๓๐ วัน ซึ่งสำนักงาน ประมาณได้พิจารณาเพิ่มวงเงินค่าก่อสร้างดังกล่าว จำนวน ๑๐,๓๙๑,๔๐๑.๘๗ บาท โดยให้เบิกจ่าย จากงบประมาณรายจ่าย จำนวน ๙๐,๕๘๘.๕๕ บาท และเบิกจ่ายจากเงินรายได้ของหน่วยงาน (ง) จำนวน ๑๐,๓๐๐,๘๑๓.๓๒ บาท วงเงินรวมโครงการดังกล่าว เป็นเงิน ๓๐๖,๑๙๐,๘๙๖.๒๖ บาท ซึ่งคณะรัฐมนตรี มีมติให้ก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๖ - ๒๕๕๘ วงเงิน ๓๑๗,๙๐๐,๐๐๐ บาท สำนักงานประมาณ จึงให้หน่วยงาน (ง) นำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อรัฐมนตรีเจ้าสังกัด เพื่อขออนุมัติขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพัน ข้ามปีงบประมาณ ตามนัย ข้อ ๗ (๒) ของระเบียบการก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๕ และ ที่แก้ไขเพิ่มเติม สำหรับครั้งนี้หน่วยงาน (ง) ขอหารือ กรณีหนังสือสำนักงานประมาณที่ นร ๐๗/๐๔/ว ๓๙

ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เรื่อง ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการขยายเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ ข้อ ๒ การขยายระยะเวลาดำเนินการโดยไม่มีผลให้จะต้องโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายหรือตั้งงบประมาณรายจ่ายในปีงบประมาณถัดไปเกินกว่าปีงบประมาณที่ได้รับอนุมัติการก่อนนี้ผูกพัน หรือที่ได้รับการขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ แต่มีการขอใช้เงินจากแหล่งอื่นที่มีใช้งบประมาณแผ่นดินสมทบ เช่น เงินรายได้ของส่วนราชการไปสมทบในการขยายระยะเวลาดำเนินการออกไปที่ไม่มีผลทำให้วงเงินรวมของรายการก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณเกินกว่าวงเงินที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติรวมวงเงินเพื่อเหลือเพื่อขาดไม่ถือเป็นการขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณตามข้อ ๓/ (๒) ของระเบียบฯ แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของรายการก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณที่จะต้องขอทำความตกลงกับสำนักงบประมาณ ตามนัย ข้อ ๓/ (๑) ของระเบียบเดียวกัน หน่วยงาน (ง) จึงขอหารือวิธีปฏิบัติที่ชัดเจนถูกต้อง จะต้องนำเสนอรัฐมนตรีเจ้าสังกัดเพื่อขออนุมัติขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ หรือไม่

คำตอบ

การขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณที่อยู่ในข่ายที่ต้องขออนุมัติต่อรัฐมนตรีเจ้าสังกัดตามข้อ ๓/ (๒) ของระเบียบการก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้น จะต้องเป็นกรณีการขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณอยู่ในวงเงินก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณรวมวงเงินเพื่อเหลือเพื่อขาดที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติไว้เดิม โดยการขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันดังกล่าว มีผลทำให้ต้องโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายหรือตั้งงบประมาณรายจ่ายผูกพันข้ามปีงบประมาณในปีงบประมาณถัดจากปีงบประมาณ ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติการก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณไว้เดิม หรือที่ได้รับการขยายระยะเวลาผูกพันข้ามปีงบประมาณไว้แล้ว แล้วแต่กรณี แต่ไม่รวมถึงการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างหรือการบริหารสัญญาล่าช้าที่จะต้องกันเงินไว้เบิกจ่ายเหลือในปีเพื่อขยายระยะเวลาเบิกจ่ายงบประมาณออกไป ทั้งนี้ ตามหนังสือสำนักงบประมาณที่ นร ๐๓/๐๔/ว ๓๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ กรณีที่หารือ สำนักงบประมาณเห็นชอบให้หน่วยงาน (ง) เพิ่มวงเงินค่าก่อสร้างปรับปรุงขยายหน่วยงาน (ง) สาขามวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี จากวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาจากเดิม จำนวน ๒๙๕,๓/๙๙,๔๙๔.๓๙ บาท เป็นจำนวน ๓๐๖,๑๙๐,๘๙๖.๒๖ บาท โดยค่าก่อสร้างส่วนที่เพิ่มขึ้น จำนวน ๑๐,๓๙๑,๔๐๑.๘๗ บาท ทั้งนี้ ยังก้อยู่ภายในวงเงินตามที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติไว้ จำนวน ๓๑๗,๙๐๐,๐๐๐ บาท โดยให้หน่วยงาน (ง) เบิกจ่ายจากงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ จำนวน ๙๐,๕๘๘.๕๕ บาท สำหรับส่วนที่เหลืออีกจำนวน ๑๐,๓๐๐,๘๑๓.๓๒ บาท ให้เบิกจ่ายจากเงินรายได้ของหน่วยงาน (ง) โดยขยายระยะเวลาก่อสร้างนับถัดจากวันสิ้นสุดสัญญาจนถึงวันที่หน่วยงาน (ง) มีหนังสือแจ้งให้ผู้รับจ้างเข้าทำงานตามสัญญา และบวกระยะเวลาดำเนินการเพิ่มเติมอีก ๓๓๐ วัน กรณีดังกล่าวจึงเป็นการขยายระยะเวลาดำเนินการโดยใช้เงินรายได้ของหน่วยงาน (ง) มาสมทบ

ซึ่งในปีงบประมาณที่ขยายระยะเวลาดำเนินการออกไปนั้น ไม่ต้องโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณจากรายการอื่นหรือต้องตั้งงบประมาณไปสมทบ กรณีนี้จึงไม่ถือว่าเป็นการขยายระยะเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ ตามข้อ ๓/ (๒) ของระเบียบฯ แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของรายการก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณที่จะต้องขอทำความตกลงกับสำนักงบประมาณ ตามนัยข้อ ๓/ (๑) ของระเบียบฯ ทั้งนี้ ตามนัยหนังสือสำนักงบประมาณที่ นร ๐๓/๐๔/ว ๓๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการขยายเวลาก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ

ที่มา : วารสารการงบประมาณ สำนักงบประมาณ ปีที่ ๑๕ ฉบับที่ ๕๒ ประจำเดือน กรกฎาคม-กันยายน ๒๕๖๑

แผนการปฏิรูปประเทศ

โดย นางสาววรพรรณ เกียรตินันท์
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ
กลุ่มแผนงานและยุทธศาสตร์ กองแผนงาน

ด้วยความต้องการที่จะถ่ายทอดแนวทางการดำเนินงานของประเทศในปัจจุบัน หลังจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ มีผลใช้บังคับ ซึ่งมีการวางรากฐานการพัฒนาในระยะยาวของประเทศไว้อย่างที่ไม่เคยมีมาก่อน เช่น ยุทธศาสตร์ชาติ แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ หรือแม้แต่แผนการปฏิรูปประเทศ เป็นต้น ข้าราชการ รวมทั้งบุคลากรทุกคนในหน่วยงานราชการ เป็นกลไกหนึ่งที่สำคัญที่จะทำให้การดำเนินการตามสิ่งต่างๆ นี้ เป็นรูปธรรม และบรรลุผล ดังนั้น จึงเป็นความตั้งใจที่จะให้บุคลากรกรมที่ดินในทุกระดับชั้น สามารถเข้าใจไปด้วยกันได้โดยง่าย ภาษาหรือสำนวนที่ใช้ในบทความนี้จะพบว่าในบางครั้ง ผู้เขียนอาจไม่ได้ใช้ศัพท์ในเชิงวิชาการมากนัก และจะพยายามสรุปเนื้อหาให้ครอบคลุม กระชับ และไม่ซับซ้อน ตามที่ได้หาข้อมูลจากแหล่งความรู้ต่างๆ เพื่อให้ทุกคนสามารถเห็นภาพต่างๆ ไปในทิศทางเดียวกันและพร้อมกันได้ ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าบทความที่ได้เสนอนี้ จะเป็นเครื่องมือหนึ่งในการสร้างการรับรู้ให้บุคลากรกรมที่ดินได้อีกทาง

● รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ กำหนดเรื่อง “การปฏิรูปประเทศ”



หมวด ๑๖ การปฏิรูปประเทศ

มาตรา ๒๕๓/ มาตรา ๒๕๔ มาตรา ๒๕๙/
มาตรา ๒๖๐ มาตรา ๒๖๑ มาตรา ๒๖๖
มาตรา ๒๗๐

โดยสรุปให้เข้าใจง่ายกับการปฏิรูปประเทศ คือ

เป้าหมาย ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีสังคมมีความสุข และประเทศชาติมีความสงบเรียบร้อยและพัฒนาอย่างยั่งยืน

องค์ประกอบ แผน ขั้นตอน วิธีการปฏิรูปประเทศ หน่วยงานที่รับผิดชอบ วงเงิน และผลสัมฤทธิ์
ระยะเวลา ๕ ปี

กฎหมาย (๑) พ.ร.บ. แผนและขั้นตอนการดำเนินการปฏิรูปประเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐

(๒) ประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี เรื่องแต่งตั้งคณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านต่างๆ

ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๖๐

กลไกการขับเคลื่อนคณะกรรมการปฏิรูปประเทศ ๑๑ ด้าน

สภาพบังคับ หน่วยงานของรัฐทุกหน่วยมีหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการปฏิรูปประเทศ และหากการดำเนินการไม่สอดคล้อง คณะกรรมการปฏิรูปประเทศจะแจ้งให้คณะกรรมการยุทธศาสตร์ชาติ ดำเนินการต่อไป

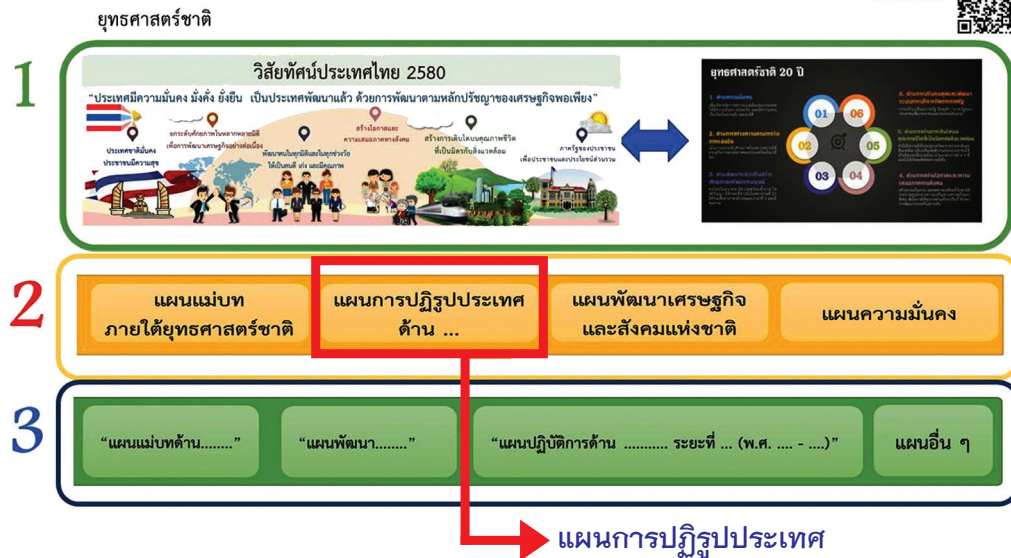
● มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๐

ตามที่ได้เล่าให้ฟังไว้ในฉบับก่อนหน้าแล้วว่า ปัจจุบันตามมติ ครม. เมื่อวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ ได้มีการแบ่งชั้นของแผนระดับชาติไว้ ๓ ระดับ ได้แก่ ระดับที่ ๑ ยุทธศาสตร์ชาติ ระดับที่ ๒ แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ แผนการปฏิรูปประเทศ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และแผนความมั่นคง ระดับที่ ๓ คือ แผนอื่นๆ ซึ่งแผนระดับที่ ๒ และ ๓ นี้ จะเป็นแผนระดับรองที่จะถ่ายทอดเป้าหมาย ประเด็นการพัฒนาต่างๆ และแนวทางการดำเนินการไปสู่การปฏิบัติต่อไป ตามแผนภูมิที่ปรากฏนี้

ระดับของแผน

มติ ครม. 4 ธันวาคม 2560

ระดับของแผน



แผนการปฏิรูปประเทศ ทั้ง ๑๑ ด้าน ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ ๖ เมษายน ๒๕๖๑ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขับเคลื่อนแผนการปฏิรูปประเทศ ทั้ง ๑๑ ด้านและหน่วยงานที่เป็นผู้รับผิดชอบหลักคือ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)



● แผนการปฏิรูปประเทศมีกี่ด้าน

เชื่อว่าหลายคนเคยได้ยินคำว่า “การปฏิรูปประเทศ ๑๑ ด้าน” กันอย่างคุ้นหู ๑๑ ด้านจะประกอบไปด้วย (๑) ด้านการเมือง (๒) ด้านการบริหารราชการแผ่นดิน (๓) ด้านกฎหมาย (๔) ด้านกระบวนการยุติธรรม (๕) ด้านเศรษฐกิจ (๖) ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (๗) ด้านสาธารณสุข (๘) ด้านสื่อสารมวลชน เทคโนโลยีสารสนเทศ (๙) ด้านสังคม (๑๐) ด้านพลังงาน (๑๑) ด้านการป้องกันและปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบ

“แล้วปฏิรูปด้านการศึกษาและ ปฏิรูปด้านตำรวจ มาจากไหน”

ใช้ค่ะ ณ ปัจจุบัน ได้มีการจัดทำแผนปฏิรูปประเทศ โดยคณะกรรมการปฏิรูปประเทศ แล้วเสร็จ ๑๑ ด้าน และประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๖ เมษายน ๒๕๖๑ แผนการปฏิรูปประเทศทั้งหมด ประกอบไปด้วย ๑๑ ด้าน (ดำเนินการแล้วเสร็จตามขั้นตอนของ พ.ร.บ. แผนและขั้นตอนการดำเนินการปฏิรูปประเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐ แล้ว)

สำหรับในประเด็นการปฏิรูปด้านการศึกษา และด้านกระบวนการยุติธรรม (ตำรวจ) ก็เป็นการปฏิรูปที่ถูกกำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ เช่นเดียวกัน ให้เข้าใจง่ายๆ ไม่ซับซ้อนก็อาจพูดได้ว่า ทั้ง ๒ ด้านนี้รัฐธรรมนูญกำหนดให้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการอิสระโดยคณะกรรมการซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นผู้ดำเนินการ (เป็นคณะกรรมการปฏิรูปในด้านนี้) และสามารถดำเนินการได้โดยอิสระตามแนวทางที่เห็นสมควร มีกรอบระยะเวลาการดำเนินการให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญกำหนดไว้เช่นกันซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการ

เมื่อเราหายข้องใจ กับประเด็นการปฏิรูปประเทศว่าตกลงมีกี่ด้านกันแน่ จะ ๑๑ ด้าน หรือ ๑๑ + ๒ เราไปดูกระบวนการจัดทำ เนื้อหา การขับเคลื่อนกันต่อดีกว่าจะซึ่งในที่นี่จะพูดถึงแผนการปฏิรูปประเทศ ๑๑ ด้านนะคะ

● กระบวนการของการจัดทำแผนการปฏิรูปประเทศ ๑๑ ด้าน

ในส่วนของขั้นตอนและกระบวนการจัดทำแผนการปฏิรูปประเทศ ก่อนที่จะมีการประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ได้มีการดำเนินการให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. แผนและขั้นตอนการดำเนินการปฏิรูปประเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐ ดังนี้

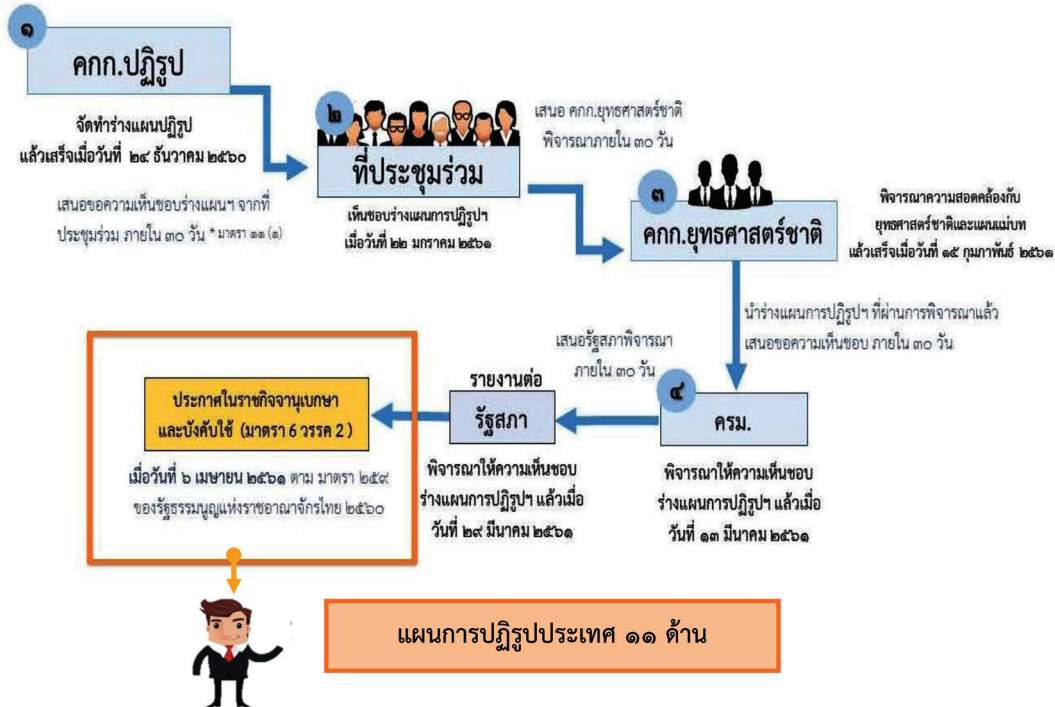
■ สำนักนายกรัฐมนตรีได้มีประกาศแต่งตั้ง คณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านต่างๆ ทั้ง ๑๑ ด้าน เพื่อจัดทำร่างแผนการปฏิรูปประเทศในแต่ละด้าน ซึ่งคณะกรรมการในแต่ละด้าน ได้นำร่างยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๗๙) (ในขณะนั้น) รายงานผลการศึกษาและข้อเสนอแนะที่เกี่ยวกับการปฏิรูปประเทศ ของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ สภาปฏิรูปแห่งชาติ สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ และคณะกรรมการบริหารราชการแผ่นดินตามกรอบการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ และการสร้างความสามัคคีปรองดอง มาประกอบการจัดทำแผนการปฏิรูปประเทศ โดยคณะกรรมการปฏิรูปประเทศแต่ละด้านได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนกลุ่มต่างๆ และนำมาปรับปรุงร่างแผนการปฏิรูปประเทศตามที่ได้ยกร่างไว้

■ ร่างแผนการปฏิรูปประเทศได้ยกร่างแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ และได้มีการนำร่างแผนการปฏิรูปประเทศ ทั้ง ๑๑ ด้าน เข้าที่ประชุมร่วมคณะกรรมการปฏิรูปประเทศ เพื่อเห็นชอบร่างแผนการปฏิรูปประเทศ ทั้ง ๑๑ ด้าน

■ จากนั้นร่างแผนการปฏิรูปประเทศฯ จะถูกเสนอต่อคณะกรรมการยุทธศาสตร์ชาติ เพื่อพิจารณาถึงความสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ ซึ่งจะดำเนินการภายใน ๓๐ วัน จึงเสนอต่อคณะรัฐมนตรี เพื่อให้พิจารณาและให้ความเห็นชอบ ภายใน ๓๐ วันเช่นกัน (๑๓ มีนาคม ๒๕๖๑) ก่อนเสนอไปที่รัฐสภา (สนช.) และเมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๑ รัฐสภา (สนช.) ได้พิจารณาและให้ความเห็นชอบร่างแผนการปฏิรูปประเทศฯ วันที่ ๖ เมษายน ๒๕๖๑ ได้มีการประกาศแผนการปฏิรูปประเทศทั้ง ๑๑ ด้านลงในราชกิจจานุเบกษา และมีผลบังคับใช้ต่อไป



ซึ่งสามารถทำความเข้าใจได้ตามแผนภาพด้านล่างนี้



เกี๊ยะเล็เก็ญน้อย สำหรั้ความเป็นมาของแผนการปฏิรูปประเทศที่อยากรู้

สปช. สปท. คืออะไร

จำกัันได้ใหม่คะ คสช. ได้เข้ามาบริหารประเทศ และได้กำหนดแนวทางการแก้ไขปัญหของประเทศ หรือที่เราได้ยินคำว่า Road Map ไว้ ๓ ระยะ ระยะ ๑ เป็นช่วงที่ คสช. เข้ามาบริหารประเทศ โดยมุ่งระงับ ยับยั้งความแตกแยก ฯลฯ ขับเคลื่อนการบริหารราชการแผ่นดินให้สามารถดำเนินการต่อไปได้ เพื่อมุ่งนำความสุข ความสงบกลับคืนสู่ประเทศ ระยะ ๒ การประกาศใช้รัฐธรรมนูญฉบับชั่วคราว การจัดตั้งคณะรัฐมนตรี (ครม.) เมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๗ เพื่อเป็นกลไกกำหนดนโยบายเพื่อแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม มีสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ทำหน้าที่พิจารณากลับกรอง แก้ไข กฎหมาย สภาปฏิรูปแห่งชาติ (สปช.) และสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.) ที่มุ่งเน้นการทำงานในส่วนที่เป็นการแก้ไขปัญหาในระยะยาว เพื่อวางรากฐานการพัฒนาประเทศและนำไปสู่ ระยะที่ ๓

- สปช. หรือ สภาปฏิรูปแห่งชาติ ตั้งขึ้นตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยมีหน้าที่ศึกษาและเสนอแนะเพื่อให้เกิดการปฏิรูปในด้านต่างๆ รวม ๑๑ ด้าน
- สปท. หรือ สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ตั้งขึ้นตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พ.ศ. ๒๕๕๗ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่ได้กำหนดให้ สปช. เป็นอันสิ้นสุดลงตามมาตรา ๓๘
- คณะกรรมการปฏิรูปประเทศ เป็นไปตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ และ พ.ร.บ. แผนและขั้นตอนการดำเนินการปฏิรูปประเทศ

● รายละเอียดแผนการปฏิรูปประเทศ ๑๑ ด้าน โดยสังเขป

แผนการปฏิรูปประเทศ ต้องดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญ ประกอบด้วย ประเทศชาติมีความสงบเรียบร้อย มีความสามัคคี สังคมมีความสงบสุข เป็นธรรม และมีโอกาสอันดีเหมือนกันเพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำ มีคุณภาพชีวิตที่ดี และมีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศ ทั้งนี้ การปฏิรูปประเทศต้องสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับยุทธศาสตร์ชาติ (สภาพัฒน์, ๒๐๑๙) เราลองไปโฟกัสกันที่เป้าหมายและวิธีดำเนินการของแผนการปฏิรูปประเทศ ที่คณะกรรมการปฏิรูปประเทศ ได้จัดทำขึ้นในแต่ละประเด็นโดยสังเขปกันค่ะ ซึ่งในแต่ละประเด็นจะมีการกำหนดถึงเป้าหมาย ตัวชี้วัด และวิธีดำเนินการตามแผนการปฏิรูปประเทศ (ประเด็นที่ต้องเร่งทำการปฏิรูป) เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ หรือที่เรียกว่าเรื่องและประเด็นการปฏิรูป



ด้านการเมือง

เป้าหมายประการสำคัญของการปฏิรูปประเทศด้านการเมืองของไทยในขณะนี้ ได้แก่ การธำรงไว้ซึ่งการปกครองในระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุขที่มีความมั่นคง มีความชอบธรรม มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ก่อให้เกิดประโยชน์สุขแก่ประเทศชาติ บ้านเมือง และประชาชน ทั้งนี้ประเทศชาติและสังคมต้องมีความสงบเรียบร้อย มีความสามัคคีปรองดอง ประชาชนมีความสุข มีคุณภาพชีวิตที่ดีและมีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศและการปกครองในระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข

ในการปฏิรูปประเทศด้านการเมืองเพื่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ตามที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านการเมืองได้กำหนดประเด็นการปฏิรูปไว้ ๕ ประเด็นสำคัญ ได้แก่ ๑) การเสริมสร้างวัฒนธรรมทางการเมืองและการมีส่วนร่วมของประชาชน ในระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข ๒) กลไกการแก้ไขปัญหาความขัดแย้งโดยสันติวิธีและการรู้รักสามัคคีของสังคมไทย ๓) การกระจายอำนาจการปกครองส่วนท้องถิ่น และการจัดสรรทรัพยากรที่เป็นธรรม ๔) การเลือกตั้งที่สุจริตและเที่ยงธรรมเพื่อการปฏิรูปประเทศ และ ๕) การสร้างรัฐธรรมนูญฉบับใหม่



สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.

<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านการเมือง>



ด้านการบริหารราชการแผ่นดิน

ภาครัฐถือเป็นเสาหลักของแผ่นดิน และการบริหารราชการแผ่นดินถือเป็นหัวใจในการขับเคลื่อนการพัฒนาประเทศให้บรรลุวิสัยทัศน์ “มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน” เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และแผนยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี ที่มุ่งสร้าง “ภาครัฐของประชาชนเพื่อประชาชน” บนหลักธรรมาภิบาล โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ภาครัฐได้รับความเชื่อถือไว้วางใจจากประชาชน (Public Trust)

เป้าหมายรวมอันเป็นผลลัพธ์ที่คาดหวังของการปฏิรูปประเทศด้านการบริหารราชการแผ่นดิน ประกอบด้วย (๑) องค์กรภาครัฐเปิดกว้างและเชื่อมโยงข้อมูลกันด้วยระบบดิจิทัล (๒) โครงสร้างองค์กรภาครัฐเพรียว กะทัดรัด แต่แข็งแรง สามารถบูรณาการความร่วมมือของทุกภาคส่วนในการทำงานเพื่อประชาชนโดยยึดพื้นที่เป็นหลัก (๓) ระบบบริหารและบริการประชาชนเป็นระบบดิจิทัล มีความโปร่งใส ทันสมัย ปรับตัวได้รวดเร็ว และเปิดโอกาสให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมในการดำเนินงานได้อย่างเหมาะสม (๔) ระบบบุคลากรภาครัฐมีมาตรฐาน สามารถสรรหา ฝึกอบรมและรักษาไว้ซึ่งกำลังคนที่มีคุณภาพสูง มีคุณธรรมจริยธรรมในการทำงานอย่างมืออาชีพ และเป็นที่ไว้วางใจของประชาชน และ (๕) ภาครัฐมีวัฒนธรรมต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมีระบบป้องกันการแทรกแซงโดยไม่เป็นธรรมจากผู้มีอำนาจและอิทธิพล



สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.
<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านการบริหารราชการแผ่นดิน>

และการจะขับเคลื่อนให้แผนการปฏิรูปด้านการบริหารราชการแผ่นดินให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในภาครัฐอย่างเป็นรูปธรรมตามเป้าหมายที่ตั้งไว้จึงได้มีการกำหนดเรื่องและประเด็นการปฏิรูปไว้ดังนี้ (๑) บริกรภาครัฐ สะดวก รวดเร็ว และตอบโจทย์ชีวิตประชาชน (๒) ระบบข้อมูลภาครัฐมีมาตรฐาน ทันสมัย และเชื่อมโยงกัน ก้าวสู่รัฐบาลดิจิทัล (๓) โครงสร้างภาครัฐกะทัดรัด ปรับตัวได้เร็วและระบบงานมีผลสัมฤทธิ์สูง (๔) กำลังคนภาครัฐมีขนาดที่เหมาะสมและมีสมรรถนะสูง พร้อมขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติ (๕) ระบบบริหารงานบุคคลที่สามารถดึงดูด สร้าง และรักษาคณติ คนเก่งไว้ในภาครัฐ



ด้านกฎหมาย

ให้กฎหมายเป็นกฎหมายที่ดีและเป็นธรรมสอดคล้องกับหลักนิติธรรม เป็นเครื่องมือส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ไม่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาประเทศ ประชาชนมีส่วนร่วมในกระบวนการการจัดทำและเสนอร่างกฎหมายอย่างเหมาะสม และผู้บังคับใช้กฎหมายมีความรู้ความเข้าใจ บังคับใช้กฎหมายอย่างเป็นธรรม

เป้าหมายอันพึงประสงค์ของแผนการปฏิรูปด้านกฎหมาย ประกอบด้วย (๑) มีกลไกให้การออกกฎหมายเป็นกฎหมายที่ดีและเท่าที่จำเป็นรวมทั้งมีกลไกในการทบทวนกฎหมายที่มีผลใช้บังคับแล้ว เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการตามมาตรา ๓/๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (๒) ยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมายที่ล้าสมัย และเป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตและการประกอบอาชีพของประชาชน (๓) มีกลไกทางกฎหมายเพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม (๔) มีกลไกให้มีการตรากฎหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศ (๕) พัฒนาระบบการจัดทำและตรวจพิจารณาร่างกฎหมายให้รวดเร็ว รอบคอบ และสอดคล้องกับเงื่อนไขเวลาในการตรากฎหมายตามที่กำหนดในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (๖) มีกลไกให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการจัดทำและเสนอร่างกฎหมายหรือกฎหมายที่มีความสำคัญ และจัดให้มีกลไกช่วยเหลือประชาชนในการจัดทำและเสนอร่างกฎหมายรวมทั้งการให้ความช่วยเหลือทางกฎหมายแก่ประชาชน (๗) มีกลไกให้ประชาชนเข้าถึงกฎหมาย กฎ โดยสะดวก และเข้าใจกฎหมายได้ง่ายรวมทั้งการพัฒนาระบบฐานข้อมูลของกฎหมาย คำพิพากษา คำวินิจฉัย หรือการตีความกฎหมาย หรือกฎหมายให้ประชาชนเข้าถึงได้โดยสะดวก (๘) ปฏิรูปการเรียนการสอนและการศึกษาอบรมวิชากฎหมายเพื่อพัฒนานักกฎหมายให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพที่ดี (๙) พัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อสนับสนุนให้ประชาชนติดต่อกับเจ้าหน้าที่ผู้บังคับใช้กฎหมายได้โดยสะดวก เพื่อลดค่าใช้จ่ายและขจัดช่องทางการทุจริตประพฤติมิชอบ (๑๐) มีกลไกส่งเสริมการบังคับใช้กฎหมายให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ซึ่งในแต่ละเป้าหมายได้มีการกำหนดกิจกรรมหรือวิธีการของการปฏิรูปที่สำคัญไว้ ซึ่งสามารถค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก



สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.
<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านกฎหมาย>



ด้านการบริหารยุติธรรม



กระบวนการยุติธรรมเป็นไปอย่างรวดเร็ว โปร่งใส ตรวจสอบได้ ทุกกลุ่มบุคคลมีโอกาสเข้าถึงกระบวนการยุติธรรมโดยเสมอภาค มีการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัด เป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติ สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.

<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านกฎหมาย>

โดยมีเป้าหมายรวมที่ต้องการ คือ (๑) การดำเนินงานในทุกขั้นตอนมีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจน (๒) มีกลไกช่วยเหลือประชาชนผู้มีบรรทัดให้เข้าถึงกระบวนการยุติธรรมโดยเสมอภาค (๓) มีกลไกในการบังคับการตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดโดยเสมอภาคเพื่อลดความเหลื่อมล้ำ (๔) มีการปรับกระบวนการทศน์ในการบริหารงานยุติธรรม เพื่อให้สังคมมีความปลอดภัยอย่างยั่งยืนและมีความเป็นธรรม (๕) ระบบสอบสวนคดีอาญา มีการปรับปรุง (๖) ระบบนิติวิทยาศาสตร์มีมาตรฐาน (๗) มีวัฒนธรรมองค์กรที่มุ่งอำนวยความสะดวกยุติธรรมด้วยความสะดวกรวดเร็ว (๘) กระบวนการยุติธรรมมีประสิทธิภาพเอื้อต่อการแข่งขันทางเศรษฐกิจของประเทศ

เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายดังกล่าว ได้มีการกำหนดเรื่องและประเด็นการปฏิรูปไว้จำนวน ๑๐ เรื่อง และประเด็นการปฏิรูป ดังนี้

(๑) การกำหนดระยะเวลาดำเนินงานในทุกขั้นตอนของกระบวนการยุติธรรมที่ชัดเจนเพื่อให้ประชาชนได้รับความยุติธรรมโดยไม่ล่าช้า

(๒) การพัฒนากลไกช่วยเหลือและเพิ่มศักยภาพเพื่อให้ประชาชนเข้าถึงกระบวนการยุติธรรม

(๓) การพัฒนากลไกการบังคับการตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดเพื่อลดความเหลื่อมล้ำ

(๔) การปรับกระบวนการทศน์ในการบริหารงานยุติธรรมเพื่อสร้างความปลอดภัยและความเป็นธรรมในสังคม

(๕) การปรับปรุงระบบสอบสวนคดีอาญาเพื่อให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างพนักงานสอบสวนกับพนักงานอัยการอย่างเหมาะสม

(๖) การกำหนดระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายให้ชัดเจนเพื่อให้คดีขาดอายุความ

(๗) การพัฒนาระบบการสอบสวนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสอบสวนและพนักงานอัยการ

(๘) การปฏิรูประบบนิติวิทยาศาสตร์เพื่อความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อเท็จจริงแห่งคดี

(๙) การเสริมสร้างและพัฒนาวัฒนธรรมองค์กรขององค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในกระบวนการยุติธรรมเพื่อมุ่งอำนวยความสะดวกยุติธรรมแก่ประชาชนโดยสะดวกและรวดเร็ว

(๑๐) การพัฒนาประสิทธิภาพของกระบวนการยุติธรรมเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของประเทศ



ด้านเศรษฐกิจ

ได้มีการกำหนดเป้าหมายหลักของการปฏิรูปด้านเศรษฐกิจ คือ มุ่งไปข้างหน้าประเทศไทยจะต้องมีการพัฒนาเศรษฐกิจที่แท้จริงมีเป้าหมายรวม ดังนี้ ๑) มีผลิตภาพสูงขึ้น (higher productivity) ๒) มีความสามารถในการแข่งขันในระดับประเทศสูงขึ้น (more competitive) ๓) มีการเติบโตอย่างครอบคลุมทั่วทุกภาคส่วน (more inclusive) ๔) มีการเติบโตอย่างยั่งยืน (more sustainable) ๕) สถาบันทางเศรษฐกิจมีประสิทธิภาพสูง (high performance economic institution)

สำหรับรายละเอียดและวิธีดำเนินการที่ได้กำหนดไว้เพื่อบรรลุเป้าหมายนี้ได้แบ่งออกเป็น ๓ ด้าน คือ ๑) การปฏิรูปด้านความสามารถในการแข่งขัน ๒) การปฏิรูปสถาบันทางเศรษฐกิจ ๓) การปฏิรูปด้านความเท่าเทียมและการเติบโตอย่างมีส่วนร่วม สามารถสืบค้นรายละเอียดของวิธีดำเนินการในแต่ละด้านเพิ่มเติมได้จาก



สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.
<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านเศรษฐกิจ>



ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้รับการรักษาฟื้นฟูให้สมบูรณ์และยั่งยืนเป็นรากฐานในการพัฒนาประเทศ สร้างความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการใช้ประโยชน์ ทั้งทรัพยากรทางบก ทรัพยากรน้ำ ทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ความหลากหลายทางชีวภาพ สิ่งแวดล้อม และระบบการบริหารจัดการ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แผนการปฏิรูปประเทศด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้เสนอประเด็นปฏิรูป ๖ เรื่องหลัก ได้แก่ ๑) ทรัพยากรทางบก ประกอบด้วย ทรัพยากรป่าไม้และสัตว์ป่า ทรัพยากรดิน และทรัพยากรแร่ ๒) ทรัพยากรน้ำ ๓) ทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ๔) ความหลากหลายทาง ๕) สิ่งแวดล้อมและ ๖) ระบบบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รายละเอียดของการดำเนินการในแต่ละเรื่องหลักนี้ ดูได้จาก



สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.
<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านทรัพยากรธรรมชาติ>



ด้านสาธารณสุข

ให้ระบบบริการปฐมภูมิมีความครอบคลุม มีข้อมูลสารสนเทศที่ใช้บริหารจัดการ การเงินการคลัง การบริการในระบบสุขภาพและสาธารณสุขอย่างมีประสิทธิภาพ ระบบสุขภาพของประเทศมีเอกภาพ มีการกระจายอำนาจและความรับผิดชอบให้แก่แต่ละพื้นที่ และประชาชนไทยมีสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดีบนหลักการสร้างนำซ่อม และผู้ที่ไม่ใช่ประชาชนไทยที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยมีโอกาส เท่าเทียมกันในการเข้าถึงบริการสาธารณสุขที่จำเป็นอย่างมีคุณภาพ

มีการกำหนดเป้าหมายในภาพรวมไว้ คือ ประชาชนทุกภาคส่วนมีความรอบรู้ด้านสุขภาพ มีส่วนร่วมในการวางระบบในการดูแลสุขภาพ ได้รับโอกาสที่เท่าเทียมกันในการเข้าถึงบริการสาธารณสุขที่จำเป็น และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการมีสุขภาพะ ตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง ภายใต้ระบบสาธารณสุขที่เป็นเอกภาพและการอภิบาลระบบที่ดี

และได้กำหนดประเด็นการปฏิรูปไว้จำนวน ๑๐ เรื่อง และประเด็นการปฏิรูป ได้แก่ ๑) ระบบบริหารจัดการด้านสุขภาพ ๒) ระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศสุขภาพ ๓) กำลังคนสุขภาพ ๔) ระบบบริการปฐมภูมิ ๕) การแพทย์แผนไทยและสมุนไพรไทยเพื่อเศรษฐกิจ ๖) ระบบการแพทย์ฉุกเฉิน ๗) การสร้างเสริมสุขภาพและการป้องกันโรค ๘) ความรอบรู้ด้านสุขภาพ ๙) การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสุขภาพ ๑๐) ระบบหลักประกันสุขภาพ รายละเอียดวิธีการดำเนินการ สามารถดูได้จาก

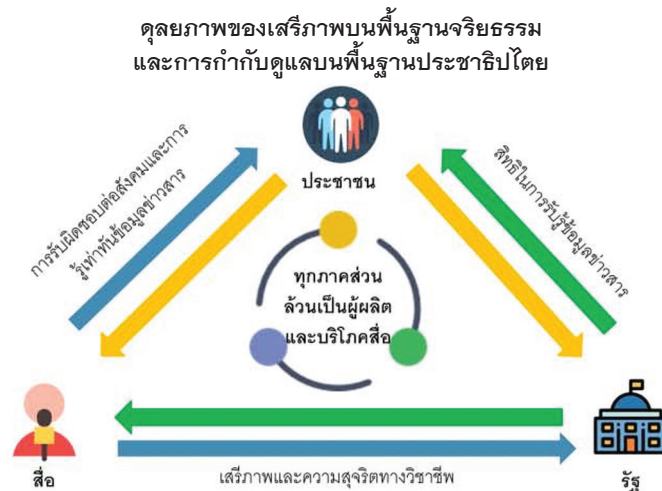


สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.
<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านสาธารณสุข>



ด้านสื่อสารมวลชนเทคโนโลยีสารสนเทศ

คุณภาพระหว่างเสรีภาพของการทำหน้าที่ของสื่อบนความรับผิดชอบกับการกำกับที่มีความชอบธรรมและการใช้พื้นที่ดิจิทัลเพื่อการสื่อสารอย่างมีจรรยาบรรณ ดำรงรักษาเสรีภาพของการแสดงออก การรับรู้ของประชาชนด้วยความเชื่อว่าเสรีภาพของการสื่อสารคือเสรีภาพของประชาชนตามแนวทางของประชาธิปไตย และสื่อเป็นโรงเรียนของสังคม ในการให้ความรู้แก่ประชาชน ปลุกฝังวัฒนธรรมของชาติ และปลูกฝัง ทศนคติที่ดี



โดยมีเรื่องและประเด็นการปฏิรูป ดังนี้

- ๑) การปฏิรูปการรู้เท่าทันสื่อของประชาชน
- ๒) แนวทางการส่งเสริมจริยธรรมและมาตรฐานวิชาชีพสื่อ
- ๓) การปฏิรูปโครงสร้างอุตสาหกรรมสื่อสารมวลชนและเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ๔) การปฏิรูปแนวทางการกำกับดูแลสื่อออนไลน์
- ๕) การปฏิรูปการบริหารจัดการความปลอดภัย ไซเบอร์/กิจการอวกาศ และระบบและเครื่องมือด้านการสื่อสารมวลชนและโทรคมนาคม เพื่อสนับสนุน การกิจการป้องกันบรรเทาสาธารณภัยฯ



สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟิกและเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สคช.

<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านสื่อสารมวลชนเทคโนโลยี/>



ด้านสังคม

ต้องการให้คนไทยมีหลักประกันทางรายได้ในวัยเกษียณที่เพียงพอต่อการดำรงชีวิตอย่างมีคุณภาพและมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมไปสู่การมีจิตสาธารณะเพิ่มขึ้น สังคมไทยเป็นสังคมแห่งโอกาสและไม่แบ่งแยก ภาครัฐมีข้อมูลและสารสนเทศด้านสังคมที่บูรณาการทุกหน่วยงานและเปิดโอกาสให้ประชาชนสามารถเข้าถึงได้และให้ชุมชนท้องถิ่นมีความเข้มแข็งโดยสามารถบริหารจัดการชุมชนได้ด้วยตนเอง มีประเด็นหลักที่ต้องเร่งดำเนินการปฏิรูปใน ๕ เรื่องสำคัญ ได้แก่ ๑) การออม สวัสดิการ และการลงทุนเพื่อสังคม ๒) การช่วยเหลือและเพิ่มขีดความสามารถกลุ่มผู้เสียเปรียบในสังคม ๓) การจัดการข้อมูลและองค์ความรู้ทางสังคม ๔) การพัฒนาระบบสร้างเสริมชุมชนเข้มแข็ง และ ๕) การสร้างการมีส่วนร่วมการเรียนรู้ การรับรู้ และการส่งเสริมกิจกรรมทางสังคม



สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.
<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านสาธารณสุข>



ด้านพลังงาน

ในระยะสั้น (ปี ๒๕๖๑ – ๒๕๖๒) ปรับปรุงโครงสร้างการบริหารจัดการเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และการยอมรับของประชาชน ปรับปรุงกระบวนการจัดทำแผนพัฒนาพลังงานโดยส่งเสริม ด้านเทคโนโลยีและสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนตั้งแต่ขั้นเริ่มต้นจัดทำแผน และปรับ โครงสร้างกิจการไฟฟ้าและก๊าซที่สามารถเพิ่มการแข่งขันและยังคงความมั่นคงในระบบพลังงาน ส่งเสริม พลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานและกำหนดทิศทางการพัฒนาและการลงทุนเทคโนโลยีใหม่ของ ประเทศ และในระยะปานกลาง (ปี ๒๕๖๓ – ๒๕๖๕) ให้การบริหารจัดการด้านพลังงานมีธรรมาภิบาล มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานตามแผนการจัดหาพลังงานที่ปรับปรุงใหม่ และการลงทุนในอุตสาหกรรมที่ เกี่ยวเนื่องกับด้านพลังงาน

โดยมีประเด็นการปฏิรูปหลัก ๖ ด้าน ได้แก่

- (๑) ด้านการบริหารจัดการพลังงานของประเทศ
- (๒) ด้านไฟฟ้า
- (๓) ด้านปิโตรเลียมและปิโตรเคมี
- (๔) ด้านพลังงานทดแทน
- (๕) ด้านการอนุรักษ์และใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- (๖) ด้านเทคโนโลยี นวัตกรรม และโครงสร้างพื้นฐานพลังงาน ซึ่งในแต่ละด้านจะมีประเด็น

การปฏิรูปย่อยลงมา สามารถค้นหารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก



สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.
<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านพลังงาน>



ด้านป้องกันและปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบ

ด้วยความต้องการให้ประเทศไทยมีระดับคะแนนดัชนีการรับรู้การทุจริต (Corruption Perception Index : CPI) อยู่ใน ๒๐ อันดับแรกของโลกในปี ๒๕๖๙ มีมาตรการควบคุมกำกับ ติดตาม การบริหารจัดการของหน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน มีการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารภาครัฐ ให้ประชาชนสามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ ยกกระตักการบังคับใช้มาตรการทางวินัย มาตรการทางปกครอง ปรับปรุงประสิทธิภาพการบังคับใช้กฎหมายในกระบวนการยุติธรรมและให้มีกลไกที่เหมาะสมในการประสาน งานป้องกันและปราบปรามการทุจริตประพฤติมิชอบในระดับนโยบายยุทธศาสตร์และการขับเคลื่อน นโยบายและยุทธศาสตร์ เพื่อให้ประเทศไทยปลอดทุจริต

และได้กำหนดประเด็นการปฏิรูปออกเป็น ๔ ด้าน ได้แก่ ๑) ด้านการป้องกัน และเฝ้าระวัง ๒) ด้านการป้องกัน ๓) ด้านการปราบปราม ๔) ด้านการบริหารจัดการ สำหรับรายละเอียดวิธีการของ แต่ละด้านสามารถเข้าไปดูรายละเอียดได้จาก



สามารถดาวน์โหลดแผ่นภาพอินโฟกราฟฟิค และเอกสารเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สศช.
<http://nscr.nesdb.go.th/แผนการปฏิรูปประเทศ/ด้านการป้องกันและปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบ/>

● การขับเคลื่อนและการดำเนินงานของรัฐบาล

หลังจากที่แผนการปฏิรูปประเทศทั้ง ๑๑ ด้านได้รับการประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ทุกภาคส่วนในสังคมไทยต้องร่วมกันขับเคลื่อนแผนการปฏิรูปสู่การปฏิบัติ สำหรับหน่วยงานภาครัฐก็จะต้องร่วมขับเคลื่อนประเทศผ่านการปฏิรูปประเทศ โดยแผนการปฏิรูปประเทศจะมีระยะเวลาดำเนินการ ๕ ปี ระหว่างปี ๒๕๖๑ – ๒๕๖๕

ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๒๓๗ กำหนดให้หน่วยงานต้องมีการรายงานการดำเนินการตามแผนการปฏิรูปประเทศ และตาม พ.ร.บ. แผนและขั้นตอนการดำเนินการปฏิรูปประเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐ และกำหนดให้คณะรัฐมนตรี ต้องแจ้งความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนปฏิรูปต่อรัฐสภา (สนช.) ทุก ๓ เดือน

ขณะเดียวกัน คณะรัฐมนตรีได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ และมี สศช. เป็นฝ่ายเลขานุการฯ ทำหน้าที่ในการประสานระหว่างรัฐบาลและคณะกรรมการปฏิรูปประเทศ ด้านต่างๆ เพื่อที่จะผลักดันกิจกรรมการปฏิรูปที่มีความสำคัญและเร่งด่วนภายใต้แผนการปฏิรูปประเทศไปสู่การปฏิบัติให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมรัฐบาลได้พิจารณาคัดเลือกกิจกรรม/โครงการที่มีความเร่งด่วนและสามารถเห็นผลได้อย่างเป็นรูปธรรมภายในระยะเวลา ๒ – ๔ เดือน ตอบสนองความต้องการของประชาชน (Quick win) มาจัดกลุ่มเป็น ๖ กลุ่ม ได้แก่ (๑) การแก้จน (๒) การแก้ปัญหาความเหลื่อมล้ำ (๓) การแก้โกง (๔) การสร้างการมีส่วนร่วมในการปกครองเพื่อส่งเสริมสังคมประชาธิปไตย (๕) การปฏิรูประบบราชการเพื่อประชาชน (๖) สร้างอนาคตไทย มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน

● ความเกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการ กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดิน

เมื่อวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๑ คณะรัฐมนตรีนอกจากจะได้พิจารณาและเห็นชอบร่างแผนการปฏิรูปประเทศฯ ตามที่ได้มีการเสนอให้พิจารณา ยังได้มีมติมอบหมายให้ทุกส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับแผนการปฏิรูปประเทศ พิจารณาจัดทำแผนงาน/โครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานของหน่วยงาน และเป็นการดำเนินงานของหน่วยงานในระยะ ๕ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๖๕) ให้สอดคล้องเชื่อมโยงกับแผนการปฏิรูปประเทศทั้ง ๑๑ ด้าน

ประกอบกับข้อสั่งการนายกรัฐมนตรีในคราวประชุมคณะกรรมการยุทธศาสตร์ชาติ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๖๑ ให้ทุกหน่วยงานจัดทำแผนปฏิบัติการที่สอดคล้องกับแผนการปฏิรูปประเทศทุกด้านให้แล้วเสร็จภายใน ๓ เดือน หลังจากการประกาศใช้แผนการปฏิรูปประเทศแล้ว (ภายในเดือนมิถุนายน ๒๕๖๑)

◆ ทำหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทย

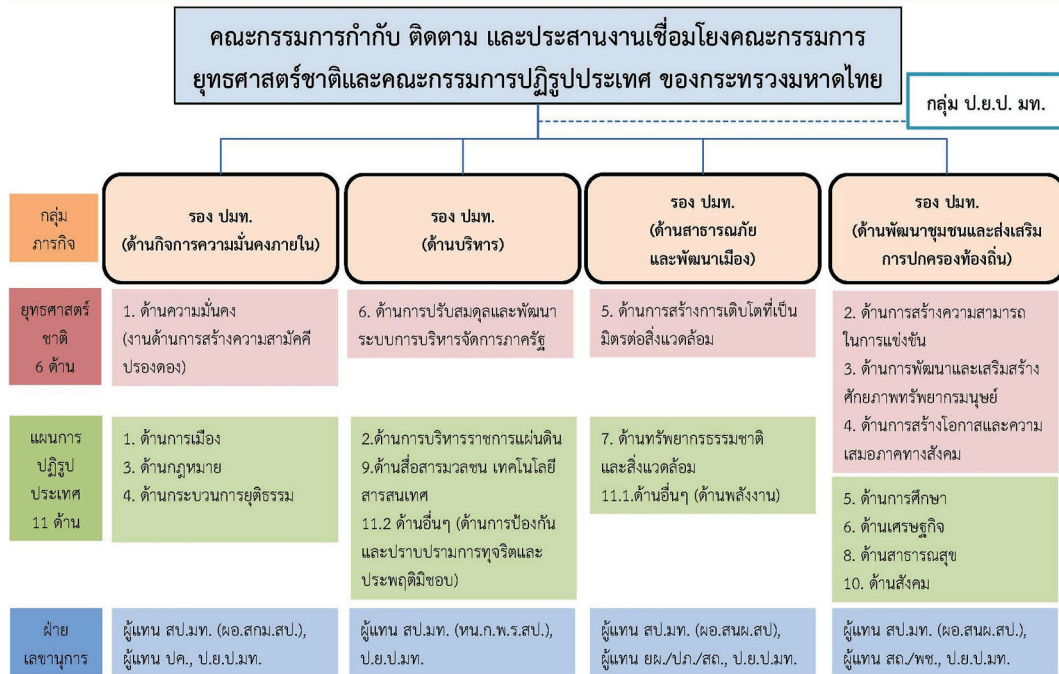
กระทรวงมหาดไทยมีแนวทางการสนับสนุนแผนการปฏิรูปประเทศ โดยใช้กลไกการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติและการสร้างความสามัคคีปรองดอง ของกระทรวงมหาดไทยประกอบด้วย

- คณะกรรมการกำกับ ติดตาม และประสานงานเชื่อมโยง คณะกรรมการยุทธศาสตร์ชาติ และคณะกรรมการปฏิรูปประเทศของกระทรวงมหาดไทย (ป.ย.ป.มท.) ซึ่งมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานและอธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้แทน เป็นกรรมการ

- กลุ่มขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ และการสร้างความสามัคคีปรองดอง กระทรวงมหาดไทย (กลุ่ม ป.ย.ป.มท.)

- คณะทำงานเพื่อขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ และการสร้างความสามัคคีปรองดอง กระทรวงมหาดไทย ๔ ด้านตามกลุ่มภารกิจของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมี รองปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่ละด้านเป็นหัวหน้าคณะทำงาน

กลไกการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ และการสร้างความสามัคคีปรองดอง กระทรวงมหาดไทย (ป.ย.ป. มท.)



กลุ่มขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ และการสร้างความสามัคคีปรองดอง กระทรวงมหาดไทย (ป.ย.ป. มท.)



ในการจัดทำแผนการปฏิรูปประเทศในส่วนของกระทรวงมหาดไทย กลุ่ม ป.ย.ป.มท. (ฝ่ายเลขาฯ คณะกรรมการกำกับฯ) ได้สรุปแผนการปฏิรูปประเทศ ๑๑ ด้าน ที่เกี่ยวข้องกับกระทรวงมหาดไทย รวมทั้งสิ้น ๙๔ ประเด็น ซึ่งแผนงาน/โครงการที่จะถูกบรรจุในแผนปฏิรูปของกระทรวงมหาดไทย จะต้องคำนึงถึงเป้าหมายที่กระทรวงมหาดไทยมุ่งหวัง เน้นสร้างความท้าทายใหม่ๆ รวมทั้งเกิดการเปลี่ยนแปลงขององค์กร (change) เพื่อนำไปสู่การปฏิรูปที่แท้จริง

ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้ให้หน่วยงานภายในสังกัด พิจารณาแผนงาน/โครงการของตนที่สามารถสนับสนุนการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ เพื่อให้เป็นไปตามข้อสั่งการนายกรัฐมนตรีฯ ที่ให้ทุกหน่วยงานจัดทำแผนปฏิบัติการที่สอดคล้องกับแผนการปฏิรูปประเทศทุกด้านให้แล้วเสร็จภายใน ๓ เดือน หลังจากการประกาศใช้แผนการปฏิรูปประเทศแล้ว (ภายในเดือนมิถุนายน ๒๕๖๑)



◆ แผนการปฏิรูปประเทศ ในส่วนของกรมที่ดิน

เมื่อพิจารณาแผนการปฏิรูปประเทศตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้สรุปและคัดประเด็นที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภายในสังกัดแล้ว (๙๔ ประเด็น) กรมที่ดินได้พิจารณาทั้งเรื่องและประเด็นการปฏิรูป พันธกิจ/กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงาน/โครงการที่แผนการปฏิรูปประเทศต้องการดำเนินการ ตัวชี้วัดของทุกแผนการปฏิรูปประเทศแล้ว กรมที่ดินมีแผนงาน/โครงการหลักที่สนับสนุนการดำเนินงานตามแผนการปฏิรูปฯ ให้บรรลุผลสัมฤทธิ์ได้ใน ๔ ด้าน ดังนี้

❖ **ด้านการเมือง** ได้แก่ โครงการรังวัดและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงและความคุ้มครองที่ดินของรัฐ และแผนงานที่ดินของรัฐที่จัดให้แก่ประชาชนที่ยากจน

❖ **ด้านการบริหารราชการแผ่นดิน** ได้แก่ โครงการศูนย์ดำรงธรรมนำสุข คลายทุกข์ด้านที่ดิน (Call Center) โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒ โครงการจัดทำฐานข้อมูลภูมิสารสนเทศในที่ดินของรัฐ โครงการพัฒนาระบบการให้บริการข้อมูลแผนที่ DOL Portal ผ่านระบบคลาวด์ โครงการระบบภูมิสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการของกรมที่ดิน DOL Portal โครงการยกระดับการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) โครงการเพิ่มประสิทธิภาพระบบให้บริการค้นหาตำแหน่งแปลงที่ดินด้วยระบบภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต (LandsMaps)

❖ **ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม** ได้แก่ การปรับปรุง พ.ร.บ. แก๊ซเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อป้องกันการออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดยมิชอบในเขตป่าไม้ของรัฐ โครงการสนับสนุน คทช.จังหวัดในการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชนตามนโยบายรัฐบาล

❖ **ด้านการป้องกันและปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบ** ได้แก่ โครงการข้าราชการกรมที่ดินยุคใหม่ ไม่รับ ไม่โกง โครงการส่งเสริมคุณธรรมจริยธรรมตามหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง

ซึ่งโครงการทั้งหมดที่กล่าวมาของกรมที่ดิน ได้รับความเห็นชอบจากอธิบดีกรมที่ดิน และปลัดกระทรวงมหาดไทย เพื่อที่จะนำไปบรรจุในแผนการปฏิรูปประเทศ ระยะ ๕ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๖๕) และได้มีการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงาน โดยนำข้อมูลทุกโครงการรายงานในระบบการติดตามฯ ของ สคช. ที่เรียกว่าระบบ EMENSCR และระบบนี้จะจัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานให้กับคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องเพื่อรายงาน ครม. ต่อไป รวมถึงให้ประชาชนได้ทราบด้วย (ในอนาคต) โดยทุกหน่วยงานจะต้องมีการรายงานผ่านระบบนี้ ทุก ๓ เดือน

และในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ นี้ อยู่ระหว่างการทบทวนแผนการปฏิรูปประเทศ ระยะ ๕ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๖๕) ซึ่งหากมีความคืบหน้า จะหาโอกาสมาเล่าให้ฟังใหม่ค่ะ



อ้างอิง

ข้อมูล : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สถาบันดำรงราชานุภาพ, สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย

เข้าถึงได้จาก : <http://nscr.nesdb.go.th/>, <http://www.stabundamrong.go.th/web/moireform.html>

แผนการปฏิรูปประเทศของกระทรวงมหาดไทยในส่วนของการ โดยสรุปดังนี้

๑. ด้านการเมือง

แผนการปฏิรูปประเทศ					แผนการปฏิรูปประเทศกระทรวงมหาดไทย ในส่วนของการมที่ดิน	
เรื่องและประเด็นการ ปฏิรูป	พันธกิจ/กลยุทธ์	เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	แผนงาน/โครงการ ทด ที่สนับสนุน		
เรื่องและประเด็นการ ปฏิรูปที่ ๓ การกระจาย อำนาจการปกครอง ท้องถิ่นและการจัดสรร ทรัพยากรที่เป็นธรรม	พันธกิจที่ ๔ การสร้างความเป็นธรรมในการจัดสรรทรัพยากรในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กลยุทธ์ ๑ ส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความเป็นพลเมืองและความรักในถิ่นฐานบ้านเกิดให้แก่ประชาชนไม่เพียงเฉพาะส่งเสริมความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิเสรีภาพเท่านั้นแต่ให้เกิดความรู้ความเข้าใจให้สำนึกในหน้าที่ความรับผิดชอบต่อบ้านเมืองและการเป็นเจ้าของทรัพยากรท้องถิ่นด้วย ๒ ส่งเสริมให้เกิดการถ่ายทอดความรู้ด้านสิทธิในการเข้าถึงทรัพยากรให้แก่ประชาชนเพื่อให้เกิดการตระหนักถึงสิทธิของประชาชน ๓ เปิดโอกาสให้ประชาชนได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรในพื้นที่เพื่อนำไปสู่การกำหนดแนวทางร่วมกันในการจัดทำข้อเสนอเพื่อสร้างความเป็นธรรมในการจัดสรรทรัพยากรในพื้นที่ ๔ สร้างกลไกการปรึกษาหารือในการบริหารจัดการทรัพยากรและลดข้อขัดแย้งในการใช้ทรัพยากรในท้องถิ่นโดยเน้นให้ภาคส่วนมีส่วนร่วมในกระบวนการดังกล่าวเพื่อป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นได้ ๕ ให้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อการจัดสรรทรัพยากรในท้องถิ่นระหว่างรัฐกับประชาชนในท้องถิ่น (สส. ทบ. ปก. ทม. สถาบันพัฒนาชุมชน กท. ทส. ปม. กท.ย. ธกส. สปก. กรมเจ้าท่าอาชญากรรม)	อำเภอ/เขตละ ๒ ตำบล/ชุมชนต่อปี	จำนวนพื้นที่ต้นแบบ การสร้างความเป็น ธรรมในการจัดสรร ทรัพยากร	๑. โครงการรางวัลและตรวจสอบหนังสือสำคัญ สำหรับที่หลวงและควบคุมครองที่ดินของรัฐ ๒. แผนงานที่ดินของรัฐที่จัดให้แก่ประชาชน ที่ยากจน		

๒. ด้านการบริหารราชการแผ่นดิน

แผนการปฏิรูปประเทศไทย					
แผนการปฏิรูปประเทศไทย					
เรื่องและประเด็นการปฏิรูป	พันธกิจ/กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	แผนงาน/โครงการ ทด ที่สนับสนุน
เรื่องและประเด็นการปฏิรูปที่ ๑ บริการภาครัฐ สะดวก รวดเร็ว และตอบโจทย์ชีวิตประชาชน	กลยุทธ์ที่ ๒ ยกระดับการให้ข้อมูลและให้คำปรึกษาจากหน่วยงานของรัฐ	แผนงานที่ ๑ กำหนดช่องทางบริการให้คำปรึกษาแก่ประชาชนที่เหมาะสม เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของประชาชน (ส่วนราชการระดับกรม/ทบกรม)	ให้ประชาชนได้รับข้อมูลคำปรึกษาจากหน่วยงานของรัฐ ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว ผ่านช่องทางที่เหมาะสม	- จำนวนหน่วยงานที่มีช่องทางให้ข้อมูล/คำปรึกษาแก่ประชาชน - ปริมาณการให้ข้อมูล/คำปรึกษาแก่ประชาชน	๓. โครงการศูนย์ดำรงธรรมน้ำสุข คลายทุกข์ด้านที่ดิน (Call Center)
ประเด็นปฏิรูปที่ ๒ ระบบข้อมูลภาครัฐมีมาตรฐานทันสมัย และเชื่อมโยงกัน ก้าวสู่รัฐบาลดิจิทัล	กลยุทธ์ที่ ๒ นำระบบดิจิทัลมาใช้ในการปฏิบัติงานและการบริหารงานราชการ	แผนงานที่ ๑ การพัฒนาหรือการนำระบบดิจิทัลมาใช้ปฏิบัติงานและการบริหารราชการ - พัฒนา หรือนำระบบดิจิทัลเพื่อรองรับการทำงานตามภารกิจเฉพาะของหน่วยงาน (ส่วนราชการระดับกรม/ทบกรม)	-	-	๔. โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินระยะที่ ๒
	กลยุทธ์ที่ ๓ บูรณาการข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐเพื่อการบริหารราชการแผ่นดิน	แผนงานที่ ๑ การปรับปรุงพัฒนา การจัดทำรวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูลดิจิทัลของหน่วยงานภาครัฐ - จัดทำชุดข้อมูลสำคัญของหน่วยงานให้อยู่ในรูปแบบดิจิทัลที่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดโดยเฉพาะข้อมูลต่างๆ ดังนี้ - ข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริการที่กระทบต่อชีวิตและความเป็นอยู่ของประชาชน หรือภารกิจของหน่วยงาน	- หน่วยงานภาครัฐมีการจัดทำข้อมูลสำคัญตามมาตรฐานที่กำหนด และเชื่อมโยงข้อมูลกับหน่วยงานภายนอกได้ - หน่วยงานภาครัฐมีข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจและการจัดอันดับของประเด็นในด้านต่างๆ	- ร้อยละของหน่วยงานภาครัฐที่มีข้อมูลสำคัญ - ร้อยละของความสำเร็จของการจัดทำข้อมูลสำคัญและจำเป็นของประเทศ	๕. โครงการจัดทำฐานข้อมูลภูมิสารสนเทศในที่ดินของรัฐ ๖. โครงการพัฒนาระบบการให้บริการข้อมูลแผนที่ Dol Portalผ่านระบบคลาวด์ ๗. โครงการระบบภูมิสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการของกรมที่ดิน Dol Portal

แผนการปฏิรูปประเทศ					
เรื่องและประเด็นการปฏิรูป	พันธกิจ/กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	แผนการปฏิรูปประเทศกระทรวงมหาดไทยในส่วนของการที่ดิน
เรื่องและประเด็นการปฏิรูปที่ ๓ โครงสร้างภาครัฐจะหดรัด ปรับตัวได้เร็ว และระบบงานมีผลสัมฤทธิ์สูง	กลยุทธ์ ๑ ปรับปรุงและพัฒนาโครงสร้างและระบบบริหารงานของรัฐบาลและลดละสายความเป็นนิติบุคคลของกรม	แผนงานที่ ๒ การปฏิรูประบบราชการ (Government Reform) ๒.๑ การปรับปรุงประสิทธิภาพการบริการภาครัฐ (Service Reform) - การจัดทะเบียนที่ดินของกรมที่ดิน (สำนักงาน ก.พ.ร. กพร.มท. ทด.)	-	-	๘. โครงการยกระดับการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ๙. โครงการเพิ่มประสิทธิภาพระบบให้บริการค้นหาตำแหน่งแปลงที่ดินด้วยระบบภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต (LandsMaps)

๓. ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แผนการปฏิรูปประเทศ					
เรื่องและประเด็นการปฏิรูป	พันธกิจ/กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	แผนการปฏิรูปประเทศกระทรวงมหาดไทยในส่วนของการที่ต้นที่สนับสนุน
ทรัพยากรทางบก เรื่องและประเด็น ปฏิรูปที่ ๑ ทรัพยากรทางบก ประเด็นย่อยที่ ๑ ทรัพยากรป่าไม้และ สัตว์ป่า	๑.๒ พัฒนากฎหมาย เพื่อสนับสนุนการหยุดยั้ง การทำลายทรัพยากร ป่าไม้ การเพิ่มพื้นที่ป่าไม้ การจัดระเบียบและแก้ไข ปัญหาความขัดแย้ง เกี่ยวกับการครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ที่ดิน ป่าไม้	๑.๒.๕ ปรับปรุง พ.ร.บ. แก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อป้องกันการออกเอกสารแสดง สิทธิในที่ดินโดยมิชอบในเขตป่าไม้ ของรัฐ (เช่น ปรับปรุงมาตรา ๘ มาตรา ๙ และมาตราอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) (ทด.หลัก)	กฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้และกฎหมาย อื่นที่เกี่ยวข้องได้รับการปรับปรุงและ พัฒนาให้เป็นเครื่องมือสนับสนุนการ หยุดยั้งการทำลายทรัพยากรป่าไม้ การ เพิ่มพื้นที่ป่าไม้ การจัดระเบียบและแก้ไข ปัญหาความขัดแย้งเกี่ยวกับการ ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ป่าไม้ - พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายที่ดินได้รับการปรับปรุง เพื่อ ป้องกันการออกเอกสารแสดงสิทธิใน ที่ดินโดยมิชอบในเขตป่าไม้ของรัฐ	การประกาศใช้ พ.ร.บ. แก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินที่ ได้มีการปรับปรุง	๑๐. ปรับปรุง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อป้องกันการ ออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดย มิชอบในเขตป่าไม้ของรัฐ
	๑.๖ จัดระเบียบและ แก้ไขปัญหา ความขัดแย้งเกี่ยวกับการ ครอบครองหรือ ใช้ประโยชน์ที่ดินป่าไม้	๑.๖.๒ จัดระเบียบและแก้ไข ปัญหาความขัดแย้งเกี่ยวกับการ ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ที่ดิน ป่าไม้ ทส.หลัก (หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สนพ สบ มท กรมที่ดิน จังหวัด เป็นหน่วยงานสนับสนุน	- พื้นที่ป่าไม้ที่มีราษฎรครอบครองหรือ ใช้ประโยชน์โดยไม่ได้รับอนุญาต ตาม กฎหมาย เกี่ยวกับการป่าไม้ ได้รับการ จัดระเบียบและแก้ไขปัญหาคความขัดแย้ง อย่างเหมาะสม และเป็ธรรมตาม กฎหมาย ตามเป้าหมายดังนี้ - พื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์ ไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๗๐ (ถ้ามีการปรับปรุงกฎหมาย	พื้นที่ป่าไม้ที่มีราษฎรครอบครอง หรือใช้ประโยชน์โดยไม่ได้รับ อนุญาตตามกฎหมายที่ได้รับการ จัดระเบียบ และแก้ไขปัญหาคความ ขัดแย้งอย่างเหมาะสม และเป็น ธรรมตามกฎหมายตามเป้าหมาย ดังนี้ - พื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์ ไม่น้อย กว่า ร้อยละ๗๐ (ถ้ามีการปรับปรุง	๑๑. โครงการสนับสนุน คทช. จังหวัดในการจัดที่ดินทำกินให้ ชุมชนตามนโยบายรัฐบาล

แผนการปฏิรูปประเทศ					แผนการปฏิรูปประเทศ กระทรวงมหาดไทย ในส่วนของการที่ดิน
เรื่องและประเด็นการ ปฏิรูป	พันธกิจ/กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	แผนงาน/โครงการ ทด. ที่สนับสนุน
			หรือมติ ครม. ที่เกี่ยวข้อง) - พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติและป่าไม้ตาม พร.บ.ป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๔๘ ไม่น้อยกว่า ๒ ล้านไร่ - ผลกระทบต่อระบบนิเวศป่าไม้ และ สิ่งแวดล้อมจากการใช้ประโยชน์พื้นที่ป่า ไม้ไม่เหมาะสมลดลง	กฎหมาย หรือมติ ครม. ที่เกี่ยวข้อง) - พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติและป่าไม้ ตาม พร.บ.ป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๔๘ ไม่ น้อยกว่า ๒ ล้านไร่ - ผลกระทบต่อระบบนิเวศป่าไม้ และสิ่งแวดล้อมจากการใช้ ประโยชน์พื้นที่ป่าไม้ไม่เหมาะสม ลดลง	
		๑.๖.๓ เร่งรัดขยายผลการจัดที่ดิน ทำกินให้ชุมชนตามนโยบาย คณะกรรมการนโยบายที่ดิน แห่งชาติ (คทช.) (ทส. สนผ.สป.มท ทด. ผวจ. กษ. หลัก)	พื้นที่ป่าไม้ที่มีการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชน ตามนโยบายคณะกรรมการนโยบาย ที่ดินแห่งชาติ (คทช.) มีการจัดการ ที่เหมาะสม	- ปริมาณผลกระทบจากการใช้ ประโยชน์ที่ดินต่อระบบนิเวศป่าไม้ และสิ่งแวดล้อมลดลง (ไม่บุกรุก พื้นที่ป่าเพิ่มเติม ใช้ประโยชน์ พื้นที่ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม) - มีการควบคุมและดำเนินการให้ เป็นไปตามเงื่อนไขการอนุญาต ปีละ ไม่น้อยกว่า ๒๐๐,๐๐๐ ไร่	

๔. ด้านการป้องกันและปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบ

แผนการปฏิรูปประเทศไทย					แผนการปฏิรูปประเทศไทยในส่วนของการที่สนับสนุน
เรื่องและประเด็นการปฏิรูป	พันธกิจ/กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	แผนงาน/โครงการ ทดสอบ
เรื่องและประเด็นการปฏิรูปที่ ๑ ด้านการป้องกันและปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบ	กลยุทธ์ที่ ๑ สร้างการรับรู้และจิตสำนึกของประชาชนในการต่อต้านการทุจริตประพฤติมิชอบ โดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาสังคม	กิจกรรม ๑.๒ จัดการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานของรัฐ	เพื่ออบรมหลักสูตรการบริหารจัดการต่อต้านการทุจริตระดับสูง หลักสูตรจัดการต่อต้านการทุจริตสำหรับเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานระดับปฏิบัติการและระดับชำนาญการพิเศษ หลักสูตรเจ้าหน้าที่ได้ส่วนวินัย และการมีทุจริตและประพฤติมิชอบและอื่นๆ	มีระบบเกิดขึ้น	๑๒. โครงการข้าราชการกรมที่ดินยุคใหม่ไม่รับ ไม่โกง *
เรื่องและประเด็นการปฏิรูปที่ ๒ ด้านการป้องกันและปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบ	กลยุทธ์ที่ ๑ ให้ส่วนราชการมีการบริหารงานบุคคลที่เป็นไปตามระบบคุณธรรม (Merit System) ได้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เป็น “คนดี คนเก่ง คนกล้า ยืนหยัดในสิ่งที่ถูกต้อง”	กิจกรรม ๑.๑ ให้ทุกส่วนราชการจัดกิจกรรมเพื่อเชิญชวนให้ข้าราชการน้อมนำปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาเป็นหลักในการครองตนจนเป็นวิถีชีวิตซึ่งจะช่วยให้ข้าราชการลดความโลภอันเป็นต้นเหตุของการทุจริต	เพื่อเชิญชวนในข้าราชการน้อมนำหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาเป็นหลักในการครองตนจนเป็นวิถีชีวิตซึ่งจะช่วยให้ข้าราชการลดความโลภอันเป็นต้นเหตุของการทุจริต	มีระบบเกิดขึ้น	๑๓. โครงการส่งเสริมคุณธรรมจริยธรรมตามหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง

บินด้วยปีกของตัวเอง



**"ไม่มีนกตัวไหน"
บินด้วยปีกนกตัวอื่น**

**คนเราก็เช่นกัน
"พึ่งตัวเองดีที่สุด"**

ข้อมูลภาพ : <https://1freewallpapers.com/perfect-flying-bird/th>

ข้อมูล : <https://www.pinterest.com/natrujas4280/>

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

นายขวัญชัย อนันต์พานนท์
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาคอนสวรรค์

โดยปกติการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเป็นกรณีที่อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นผู้ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไข หรือในกรณีการแก้ไขสิ่งคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความ ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ใช้อำนาจในการออกคำสั่งทางปกครองเพื่อเพิกถอนหรือแก้ไข แต่ก็มีบางกรณีที่การเพิกถอนแก้ไข ทำโดยอำนาจศาล และเมื่อศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด ให้เพิกถอนหรือแก้ไขก็อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้รับคำสั่งดังกล่าวได้รับความเสียหายจากการออกคำสั่ง และสามารถฟ้องคดีให้ผู้ออกคำสั่งทางปกครอง ให้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากการกระทำ ละเมิดได้หากการออกคำสั่งนั้นเป็นผลโดยตรงให้ผู้รับคำสั่งทางปกครองได้รับความเสียหายตาม มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) (๓) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครอง และวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังเช่นคำพิพากษาในคดีนี้

ย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๑/๒๕๖๒

- อ้างถึง คำพิพากษาและคำสั่งศาลปกครองสูงสุด พ.ศ. ๒๕๖๒
- ผู้ฟ้องคดี นาย ส.
- ผู้ถูกฟ้องคดี กรมที่ดิน
- เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)
- กฎหมายและกฎที่เกี่ยวข้อง
 - พ.ร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ (มาตรา ๕)
 - พ.ร.บ. จัดตั้งศาลปกครองฯ (มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓))

● คำวินิจฉัยของศาล

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับซื้อผากที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๑๕ และเลขที่ ๑๒๔๔ ตำบลคงเหนือ อำเภอบ้านม่วง จังหวัดสกลนคร เนื้อที่ ๓๘ ไร่ ๘๑ ตารางวา เนื้อที่ ๓๓ ไร่ ๓ งาน ๖๔ ตารางวา และเนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๑ งาน ๔๒ ตารางวา ตามลำดับ จากนาย ว. ในราคา ๑,๑๕๐,๐๐๐ บาท กำหนดเวลาไถ่คืนภายในหกเดือน ตามหนังสือสัญญา ขายผาก ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ แต่เมื่อครบกำหนดนาย ว. ไม่นำเงินมาไถ่ที่ดินแปลงดังกล่าวคืน ที่ดินทั้งสามแปลง จึงตกเป็นของผู้ฟ้องคดี

ต่อมาปี พ.ศ. ๒๕๕๒ นาย ว. ได้ยื่นฟ้อง ผู้ฟ้องคดีกับพวกรวม ๖ คน ต่อศาลจังหวัด สว่างแดนดิน เป็นคดีหมายเลขดำที่ ๑๔๖/๒๕๕๒ โดยอ้างว่า น.ส. ๓ ก. ออกทับที่ดินที่นาย ว. ครอบครอง ขอให้ศาลจังหวัดสว่างแดนดินมีคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอน การออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว ในส่วนที่ทับที่ดินของ นาย ว. เนื้อที่ประมาณ ๑๙ ไร่ ๒ งาน ๓/๑ ตารางวา รวมทั้งขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนนิติกรรมระหว่าง จำเลยทั้งหกและบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งศาลจังหวัดสว่างแดนดินพิจารณาแล้วเห็นว่า นาย ว. เป็นผู้ครอบครอง

ทำประโยชน์ในที่ดินส่วนที่พิพาทตลอดมานับตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๑๙ ซึ่งเป็นการครอบครองโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของและเปิดเผยแก่บุคคลทั่วไป ถือเป็นการยึดถือเพื่อตน นาย ว. จึงได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินส่วนที่พิพาทการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๔๔ เพื่อแสดงว่านาย ส. เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งแปลง ซึ่งรวมถึงที่ดินส่วนที่พิพาทด้วยจึงไม่ถูกต้อง พิกษาให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๔๔ เฉพาะส่วนที่พิพาทเนื้อที่ ๑๙ ไร่ ๒ งาน ๓/๑ ตารางวา และการเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินดังกล่าวเฉพาะในส่วนที่ดินพิพาทผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าวและศาลอุทธรณ์ภาค ๔ ได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๔ ชอบด้วยเหตุผลแล้ว จึงไม่ฎีกา คดีจึงถึงที่สุด

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการที่ศาลยุติธรรมมีคำพิพากษาเพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๔๔ บางส่วนรวมทั้งเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว สืบเนื่องมาจากการที่นาย ว. และนาย ส. ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ที่อยู่ในสังกัดของผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๔๔ โดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงหรือจงใจปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหายในที่ดินทั้งแปลง เพราะไม่อาจนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปทำนิติกรรมใดๆ กับบุคคลอื่นได้ จึงต้องนำคดีมาฟ้องต่อศาลให้ผู้ถูกฟ้องคดีรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงิน ๑,๓๗๐,๓๙๑.๑๗ บาท พร้อมดอกเบี้ย

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๑๓๐,๔๐๓.๐๑ บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวน ๑๓๐,๔๐๓.๑๕ บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระให้แก่ผู้ฟ้องคดีแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด และให้คืนค่าธรรมเนียมศาลให้แก่ผู้ฟ้องคดีบางส่วนตามส่วนของการชนะคดี โดยเห็นว่าข้อเท็จจริงในคดีนี้รับฟังเป็นที่ยึดตามคำพิพากษาศาลว่าการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๔๔ ตำบลดงเหนือ อำเภอบ้านม่วง จังหวัดสกลนคร เนื้อที่ ๑๙ ไร่ ๒ งาน ๓/๑ ตารางวา ได้ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการกระทำโดยเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีในการดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. ซึ่งต้องใช้ความระมัดระวังตามวิสัย และพฤติการณ์ของผู้มีหน้าที่ในการออกเอกสารสิทธิ

ผู้ถูกฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าคำพิพากษาของศาลจังหวัดสว่างแดนดินและศาลอุทธรณ์ภาค ๔ ไม่ผูกพันผู้ถูกฟ้องคดีและเจ้าหน้าที่ในสังกัดผู้ถูกฟ้องคดี และการที่ผู้ฟ้องคดีไม่ใช้สิทธิฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ภาค ๔ เพื่อให้ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาวินิจฉัยชี้ขาดในประเด็นข้อพิพาทเกี่ยวกับสิทธิครอบครองในที่ดิน ทำให้คดีถึงที่สุด แต่ผู้ฟ้องคดีกลับมายื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีต่อศาลปกครองเป็นคดีนี้ จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต และผู้ฟ้องคดีรับซื้อผากที่ดินโดยประมาทเลินเล่อและในชั้นสืบพยานผู้ฟ้องคดีบกพร่องในการสืบพยาน เป็นเหตุให้ศาลจังหวัดสว่างแดนดินและศาลอุทธรณ์ ภาค ๔ เพิกถอน น.ส. ๓ ก. บางส่วน และยกฟ้องแย้งของผู้ฟ้องคดี และผู้ฟ้องคดีชอบที่เรียกค่าเสียหายจากผู้นำที่ดินมาขายผากแก่ผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วได้กำหนดประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในชั้นอุทธรณ์ว่าการที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๔๔ ตำบลดงเหนือ อำเภอบ้านม่วง จังหวัดสกลนคร ให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่สิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าว เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีหรือไม่ หากเป็นการกระทำละเมิดผู้ถูกฟ้องคดีจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีหรือไม่ เพียงใด โดยศาลต้องพิจารณาในเบื้องต้นก่อนว่า คำพิพากษาในคดีแพ่งเกี่ยวกับสิทธิครอบครองในที่ดินที่พิพาทผูกพันผู้ถูกฟ้องคดีในอันที่จะต้องรับผิดชอบจากการที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่สิทธิครอบครองหรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คดีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่าศาลจังหวัดสว่างแดนดินและศาลอุทธรณ์ภาค ๔ ได้ฟังข้อเท็จจริงในคดีแพ่ง ระหว่าง นาย ว. โจทก์ กับ นาย ส. กับพวก รวม ๖ คน จำเลย โดยมีผู้ฟ้องคดีเป็นจำเลยที่ ๖ ในคดีดังกล่าว ตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดสว่างแดนดิน ในคดีหมายเลขดำ ที่ ๑๔๖/๒๕๕๒ หมายเลขแดงที่ ๑๑๓/๒๕๕๔ และคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ภาค ๔ ในคดีหมายเลขดำ ที่ ๔๐๕/๒๕๕๔ หมายเลขแดงที่ ๓๙๕๓/๒๕๕๔ ซึ่งในการพิจารณาคดีดังกล่าวนั้น ศาลจังหวัดสว่างแดนดินและศาลอุทธรณ์ภาค ๔ ได้รับฟังข้อเท็จจริงได้ว่า นาย ว. โจทก์ เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท เมื่อวันที่ ๑๙ ไร่ ๒ งาน ๓/๑ ตารางวา ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๙ ซึ่งแม้จะมีผู้ไปขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินดังกล่าวในภายหลัง ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๔๔ ตำบลงเหนือ อำเภอบ้านม่วง จังหวัดสกลนคร แต่เมื่อการดำเนินการออกเอกสารสิทธิดังกล่าวไม่ถูกต้อง จึงไม่กระทบกระเทือนสิทธิของนาย ว. โจทก์ ดังนั้น นาย ส. ผู้ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และผู้รับโอนต่อจากนาย ส. รวมทั้งผู้ฟ้องคดีซึ่งรับซื้อฝากที่ดินดังกล่าวในลำดับสุดท้าย จึงไม่มีสิทธิในที่ดินด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงไม่ถูกต้องและอาจจะถูกเพิกถอนได้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือศาล จึงพิพากษาให้นาย ว. มีสิทธิครอบครองในที่ดินส่วนพิพาทตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๔๔ ตำบลงเหนือ อำเภอบ้านม่วง จังหวัดสกลนคร ของผู้ฟ้องคดี เฉพาะในส่วนที่รुकล้ำ และออกทับที่ดินที่นายวิชัยครอบครองทำประโยชน์เนื้อที่จำนวน ๑๙ ไร่ ๒ งาน ๓/๑ ตารางวา และให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ดังกล่าวเฉพาะในส่วนที่ดินพิพาท กับให้เพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินดังกล่าว เฉพาะในส่วนที่ดินพิพาทกันระหว่างจำเลยทั้งหกทั้งหมด โดยคู่ความไม่ได้ฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๔ คดีจึงถึงที่สุด กรณีจึงเห็นได้ว่าคำพิพากษาของศาลจังหวัดสว่างแดนดินและศาลอุทธรณ์ภาค ๔ ได้วินิจฉัยถึงสิทธิครอบครองในที่ดินเป็นคุณแก่นาย ว. รวมทั้งได้วินิจฉัยแล้วว่าการออก น.ส. ๓ ก. ในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ยื่นคำขอ รวมทั้งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินดังกล่าวในลำดับต่อมา จนถึงผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวในลำดับสุดท้ายตามที่ปรากฏในสารบัญจดทะเบียนท้ายหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นการรुकล้ำที่ดินบางส่วนของนาย ว. กระบวนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตลอดจนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินพิพาทในส่วนที่รुकล้ำที่ดินที่นาย ว. ครอบครองอยู่ก่อนแล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและจำต้องถูกเพิกถอน โดยคำพิพากษาของศาลจังหวัดสว่างแดนดินและศาลอุทธรณ์ภาค ๔ ได้วินิจฉัยในประเด็นเกี่ยวกับสิทธิครอบครองของจำเลยทั้งหกรวมทั้งผู้ฟ้องคดี อันสืบเนื่องจากผลของความไม่ชอบด้วยกฎหมายในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเป็นหลักฐานที่ทางราชการออกให้แก่ผู้มีสิทธิไว้โดยชัดแจ้งแล้ว คำพิพากษาเกี่ยวกับสิทธิครอบครองที่ดินในส่วนนี้ นาย ว. ย่อมยืนยันกับเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีและผู้ถูกฟ้องคดีได้ว่าการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้ถูกฟ้องคดีไม่อาจปฏิเสธสิทธิของนาย ว. ได้ แม้ผู้ถูกฟ้องคดีจะเป็นบุคคลภายนอกคดีของศาลยุติธรรมดังกล่าวก็ตาม ตามนัย มาตรา ๑๔๕ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และเมื่อผู้ถูกฟ้องคดีไม่อาจปฏิเสธสิทธิครอบครองที่ดินที่พิพาทของนาย ว. ตามที่ศาลจังหวัดสว่างแดนดินและศาลอุทธรณ์ภาค ๔ พิพากษาได้เสียแล้ว การที่ผู้ถูกฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า คำพิพากษาของศาลจังหวัดสว่างแดนดินและศาลอุทธรณ์ภาค ๔ ไม่ผูกพันผู้ถูกฟ้องคดีและเจ้าหน้าที่ในสังกัดผู้ถูกฟ้องคดี จึงไม่สามารถรับฟังได้

ศาลปกครองสูงสุดได้พิพากษาในประเด็นที่ผู้ถูกฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า การที่ผู้ฟ้องคดีใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีในมูลละเมิดต่อศาลปกครองเป็นคดีนี้ ไม่ถือว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โดยให้เหตุผลว่าเมื่อศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาแล้ว หากคู่ความฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายไม่พอใจ คู่ความฝ่ายนั้นย่อมมีสิทธิฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาได้ จึงถือเป็นสิทธิของคู่ความที่จะยื่นฎีกา

หรือไม่ก็ได้ และไม่ได้เกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของผู้ฟ้องคดีในการนำพยานเข้าสืบ ในคดีของศาลยุติธรรม แต่เกิดจากการกระทำของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่กระทำโดยประมาทเลินเล่อ ในการปฏิบัติหน้าที่

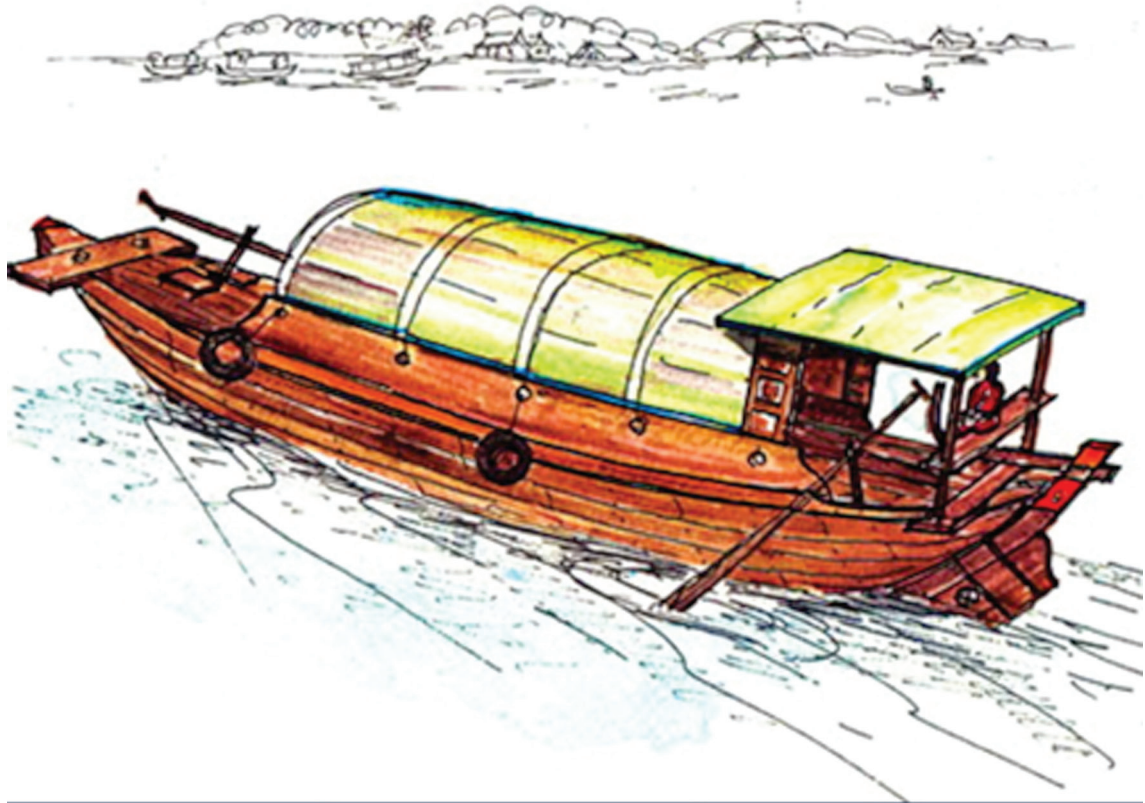
ส่วนการที่ผู้ฟ้องคดีจะใช้สิทธิเรียกร้องจากผู้ขายฝากหรือไม่หาได้มีผลทำให้ผู้ถูกฟ้องคดี พ้นจากความรับผิดชอบมูลละเมิดดังกล่าว อีกทั้งมิได้ตัดสิทธิผู้ฟ้องคดีในการใช้สิทธิเรียกร้องจากผู้ถูกฟ้องคดี แต่อย่างใด

ศาลปกครองสูงสุดจึงพิพากษาโดยเห็นฟ้องด้วยบางส่วนกับศาลปกครองชั้นต้น และพิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดเชยค่าสินไหมทดแทน ให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นเงินจำนวน ๑๓๒,๓๙๓.๕๙ บาท นอกจากนี้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของ ศาลปกครองชั้นต้น และคืนค่าธรรมเนียมศาลในชั้นอุทธรณ์ตามส่วนของการชนะคดีให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดี

● บทสรุป

คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้วางหลักไว้ว่าเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า น.ส. ๓ ก. ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและให้เพิกถอน ผู้ฟ้องคดีก็ต้องยอมรับข้อเท็จจริงดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงได้รับความเสียหายเป็นที่ดินทั้งแปลง เพราะไม่อาจนำที่ดินไปทำนิติกรรมใดๆ กับบุคคลอื่นได้อีก การเพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ดังกล่าว ได้ก่อให้เกิดผลเสียหายโดยตรงต่อผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ดำเนินการเดินสำรวจ และพิสูจน์สอบสวนสิทธิ ได้ให้ผู้ปกครองท้องที่ลงลายมือชื่อ ณ ที่ทำการซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้ออกเดินสำรวจ ได้เข้าไว้ โดยผู้ปกครองท้องที่ที่ไม่ได้ออกไปทำการระวางแนวเขตที่ดินในที่ดินที่ทำการรังวัดตามอำนาจ หน้าที่ จึงเป็นการกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของเจ้าหน้าที่ เป็นเหตุให้การออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ดังกล่าวไม่ตรงตามเนื้อที่ที่แท้จริงและบางส่วนได้ถูกเพิกถอนโดยผลของคำพิพากษานั้นถึงที่สุดของ ศาลยุติธรรม ทำให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากที่ดินโดยสุจริต และเข้าใจว่าเอกสารสิทธิดังกล่าว เป็นเอกสารมหาชนที่รัฐออกให้โดยมีการรับรองความถูกต้องแท้จริงของสิทธิครอบครองได้รับความเสียหาย ผู้ฟ้องคดีจึงสามารถนำคดีขึ้นฟ้องต่อศาลปกครองได้ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) (๓) ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้ และศาลมีอำนาจ ที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปดดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดิน ไม่ต้องรอคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดี ตามวรรคหนึ่ง และไม่ต้องมีการตั้งคณะกรรมการ ตามวรรคสอง สำหรับคำพิพากษาของศาลยุติธรรมนั้นอาจจะถึงที่สุดในศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์ หรือศาลฎีกาก็ได้





ปัญหา ที่เข้ามาในตัวเรา

เปรียบได้กับ
เรือ...ที่ไม่ได้จมเพราะน้ำที่อยู่รอบตัวมัน
แต่เรือจม...เพราะน้ำที่เข้าไปต่างหาก

อย่าให้ปัญหา

ที่อยู่รอบตัวเรา...เข้ามาอยู่ในตัวเรา
และทำให้เราจมลง

ที่มา : พระนพดล สิริวิโส

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

ทรัพย์สินสิทธิต

พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิต

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิต พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์สินสิทธิต” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มี
โฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และ
พนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิต ให้ยื่นคำขอต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์สินสิทธิตมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกัน
ตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใดๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์
ห้องชุดให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกันหรือผู้มีสิทธินั้น
แล้วแต่กรณี

มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน
การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือ
รับรองทรัพย์สินสิทธิต

หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิตให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์
ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖ การขอก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์ตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์ตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์ตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์นั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อได้มีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์แล้ว ให้หนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก

มาตรา ๘ ทรัพย์สินลิขสิทธิ์จะแบ่งแยกมิได้

ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์จะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

มาตรา ๙ เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน การชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ

มาตรา ๑๐ ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินลิขสิทธิ์ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์เสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์สินลิขสิทธิ์ระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์จะตกลงเป็นอย่างอื่น

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๑๒ ทรัพย์สินลิขสิทธิ์สามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ทรัพย์สินลิขสิทธิ์สามารถตกทอดทางมรดกได้

การทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินลิขสิทธิ์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินลิขสิทธิ์และการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์สินลิขสิทธิ์และผู้รับโอนทรัพย์สินลิขสิทธิ์อันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์อาจยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์ก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์นั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๕ เมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๖ การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสองเป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือ ใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน (ก) มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒ ของราคาทุนทรัพย์ ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ ครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่จำหน่าย ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนการจำหน่าย	
(๕) ค่าจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน	
(๖) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด (ก) ค่าคำขอ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่างๆ รวมทั้งค่าคัด หรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ ๒๐๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนทรัพย์สิน	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุทรัพย์สิน	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๕๐๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนหรือข้อมูลอื่น	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ ๕๐๐ บาท
(ณ) ค่าประกาศ	เรื่องละ ๒๐๐ บาท
(๗) ค่าใช้จ่าย (ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	คนละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ ๒๐๐ บาท

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินถึงสิทธิเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๖ ก วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๒)

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
พ.ศ. ๒๕๖๒

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ

พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล
ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๓/๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้
กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้
เพื่อให้การประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
อันจะเป็นประโยชน์ในการนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียม
ตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับ
เงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์
แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคล
อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม
แต่ไม่หมายความรวมถึงห้องชุด และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหา
ผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

“คณะกรรมการประจำจังหวัด” หมายความว่า คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน
เพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้
มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ กับออกกฎกระทรวงและประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงและประกาศนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๕ การประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้นำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ

มาตรา ๖ การประเมินราคาทรัพย์สินต้องยึดหลักการ ดังต่อไปนี้

- (๑) วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินต้องเหมาะสมกับประเภทและลักษณะของทรัพย์สิน
- (๒) การกำหนดราคาทรัพย์สินต้องเป็นไปตามหลักการพื้นฐานทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สินและหลักเศรษฐศาสตร์
- (๓) กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินต้องมีความชัดเจนและโปร่งใส

หมวด ๒

คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

มาตรา ๗ ให้คณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมบังคับคดี อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมสรรพากร ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนสี่คน เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมธนารักษ์ เป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้อธิบดีกรมธนารักษ์แต่งตั้งข้าราชการของกรมธนารักษ์ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการประเมินราคาทรัพย์สินคนหนึ่ง เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๘ ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งตามมาตรา ๗ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) มีสัญชาติไทย
- (๒) มีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบห้าปี
- (๓) ไม่เป็นบุคคลล้มละลายหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลายทุจริต
- (๔) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๕) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (๖) ไม่เป็นผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง สมาชิกสภาท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่น กรรมการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งที่รับผิดชอบการบริหารพรรคการเมือง ที่ปรึกษาพรรคการเมือง หรือเจ้าหน้าที่พรรคการเมือง

(๓) ไม่เคยต้องคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลให้ทรัพย์สินตกเป็นของแผ่นดินเพราะรื้อขาย ผิดปกติหรือมีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นผิดปกติ

(๔) ไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากงาน เพราะทุจริตต่อหน้าที่

มาตรา ๙ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสามปี

กรรมการตามวรรคหนึ่งซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกินสองวาระไม่ได้

เมื่อครบกำหนดตามวาระในวรรคหนึ่ง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอยู่ในตำแหน่งเพื่อปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่ เข้ารับหน้าที่

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง พ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะบกพร่องต่อหน้าที่ มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือหย่อนความสามารถ

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๘

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้ดำเนินการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่าง เว้นแต่วาระของกรรมการเหลืออยู่ไม่ถึงหนึ่งร้อยยี่สิบวันจะไม่แต่งตั้งก็ได้ ให้ผู้ได้รับการแต่งตั้งแทนตำแหน่งที่ว่างอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตน ดำรงตำแหน่งแทน

ในระหว่างที่กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระไม่ว่าด้วยเหตุใดและ ยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการเท่าที่เหลืออยู่ โดยจะต้องมี กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ปฏิบัติหน้าที่อย่างน้อยหนึ่งคน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการประชุม ถ้ามีการพิจารณาเรื่องที่กรรมการผู้ใดมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม ให้กรรมการผู้นั้นแจ้งให้คณะกรรมการทราบ และไม่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและลงมติในเรื่องนั้น

มาตรา ๑๓ ให้คณะกรรมการมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตาม

มาตรา ๕

(๒) เสนอแนะรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) ออกระเบียบที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ให้สอดคล้องกับหลักการตามมาตรา ๖

(๔) ให้ความเห็นและคำปรึกษาแก่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

(๕) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่พระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นบัญญัติให้เป็นหน้าที่หรืออำนาจของคณะกรรมการ หรือตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการจะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการตามที่คณะกรรมการมอบหมายก็ได้

ให้นำความในมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับกับการประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

หมวด ๓

คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด

มาตรา ๑๕ ให้มีคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมบังคับคดี ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้แทนกรมสรรพากร และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกินสามคน เป็นกรรมการ และให้อธิบดีกรมธนารักษ์แต่งตั้งข้าราชการของกรมธนารักษ์ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการประเมินราคาทรัพย์สินคนหนึ่ง เป็นกรรมการและเลขานุการ และอีกคนหนึ่งเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ท้องถิ่นจังหวัด บังคับคดีประจำจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกินสามคน เป็นกรรมการ และธนารักษ์พื้นที่ เป็นกรรมการและเลขานุการ และให้ประธานกรรมการแต่งตั้งข้าราชการของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่คนหนึ่ง เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

ในกรณีที่จังหวัดใดมีสรรพากรพื้นที่มากกว่าหนึ่งคน ให้ประธานกรรมการตาม (๒) แต่งตั้งให้สรรพากรพื้นที่คนหนึ่งเป็นกรรมการ

มาตรา ๑๖ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินในเขตจังหวัด จัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน และแผนที่ประกอบในการประเมินราคาทรัพย์สิน

(๒) พิจารณาคำคัดค้านการประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรา ๒๒

(๓) เสนอแนะต่อคณะกรรมการในการดำเนินการตามหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

(๔) ให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินในการปฏิบัติงานของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ หรือตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

มาตรา ๑๗ ให้นำความในมาตรา ๘ มาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับกับคุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม การดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการประจำจังหวัด โดยอนุโลม เว้นแต่อำนาจของรัฐมนตรีตามมาตรา ๑๐ (๓) ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ

หมวด ๔
การประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ ๑
ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๑๘ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว

การกำหนดราคาประเมิน การจัดทำบัญชีราคาประเมิน และแผนที่ประกอบตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๙ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดทำตามมาตรา ๑๘ ทุกรอบสี่ปี โดยต้องประกาศล่วงหน้าก่อนวันเริ่มใช้บัญชีเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน
บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่ง ให้เริ่มใช้ ณ วันที่ ๑ มกราคม ของปี
ที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่มีความจำเป็น คณะกรรมการประจำจังหวัดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการอาจประกาศขยายเวลาให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อยู่แล้วต่อไปได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปี
นับแต่วันที่ยังบัญชีดังกล่าวมีผลใช้บังคับครบสี่ปี ในกรณีเช่นนี้ บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะประกาศสำหรับรอบสี่ปีต่อไป ให้คงใช้ได้ไม่เกินระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบบัญชีนั้น

ประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้ปิด ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือสถานที่อื่นใดที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเห็นสมควรให้มีการปิดประกาศเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ให้ปิดประกาศไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่ง

มาตรา ๒๐ ในระหว่างที่ยังใช้ตามตรา ๑๙ วรรคหนึ่ง มีผลใช้บังคับ ในกรณีที่มีความจำเป็นตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม อันเป็นเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดดำเนินการตามมาตรา ๑๘ และขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการเพื่อประกาศเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขรอบบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๙ วรรคหนึ่ง ได้

บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขตามวรรคหนึ่ง ให้คงมีผลใช้บังคับได้ไม่เกินระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบบัญชีตามมาตรา ๑๙

มาตรา ๒๑ เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๙ หรือมาตรา ๒๐ แล้ว ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดจัดส่งบัญชีดังกล่าวแก่หน่วยงาน ดังต่อไปนี้

- (๑) กรมธนารักษ์และกรมที่ดิน แห่งละหนึ่งชุด
 - (๒) สำนักงานที่ดิน แห่งละสองชุด ทั้งนี้ ให้จัดส่งบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะท้องที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานดังกล่าวเท่านั้น
 - (๓) หน่วยงานตามที่คณะกรรมการประจำจังหวัดให้จัดส่ง
- ให้หน่วยงานตาม (๑) และ (๒) เปิดเผยบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่งให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้

มาตรา ๒๒ เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๙ หรือ มาตรา ๒๐ แล้ว และปรากฏเหตุแห่งการคัดค้านตามมาตรา ๒๓ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดใด อาจคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะของตนเองในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของจังหวัดนั้นได้

การคัดค้านราคาประเมินตามวรรคหนึ่ง เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องคัดค้านต่อคณะกรรมการประจำจังหวัด โดยต้องยื่นคำคัดค้านตามแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๒๓ การคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๒๒ ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) พื้นที่ ลักษณะ สภาพ และทำเลที่ตั้งของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้กำหนดราคาประเมินไม่ถูกต้อง หรือมีความผิดพลาดหรือคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริง หรือ

(๒) การประเมินราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไม่เป็นไปตามระเบียบตามมาตรา ๑๓ (๓) หรือกฎกระทรวงตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง

การคัดค้านด้วยเหตุตาม (๑) ให้กระทำภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการคัดค้าน แต่ต้องดำเนินการก่อนวันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะครบรอบบัญชี และการคัดค้านด้วยเหตุตาม (๒) ให้กระทำภายในเก้าสิบวันนับแต่วันเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๒๔ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาคำคัดค้านตามมาตรา ๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำคัดค้าน

ในการพิจารณาคำคัดค้าน ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดมีอำนาจเรียกผู้คัดค้านมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามที่จำเป็น หากผู้คัดค้านไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสาร คณะกรรมการประจำจังหวัดมีอำนาจสั่งยกคำคัดค้าน

หากคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาคำคัดค้านไม่เสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเห็นด้วยกับคำคัดค้าน

มาตรา ๒๕ เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาคำคัดค้านตามมาตรา ๒๒ แล้ว เห็นด้วยกับคำคัดค้าน หรือกรณีถือว่าเห็นด้วยกับคำคัดค้านตามมาตรา ๒๔ ให้แก้ไขราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการคัดค้านนั้นในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้องโดยเร็ว โดยให้ราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการคัดค้านมีผลนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างยื่นคำคัดค้าน และให้คณะกรรมการประจำจังหวัดจัดส่งบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่มีการแก้ไขให้แก่หน่วยงานตามมาตรา ๒๑ ด้วย

ในกรณีที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเห็นว่าคำคัดค้านฟังไม่ขึ้น ให้มีคำสั่งยกคำคัดค้าน

ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้คัดค้านทราบโดยเร็ว

คำสั่งของคณะกรรมการประจำจังหวัดให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๖ การคัดค้านหรือการฟ้องคดีต่อศาลไม่เป็นเหตุให้หยุดการบังคับตามบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ผลการพิจารณาคำคัดค้านของคณะกรรมการประจำจังหวัด และผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไม่กระทบถึงการดำเนินการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย หรือการกระทำอื่นใดที่ได้ดำเนินการตามบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้กระทำไปก่อน คณะกรรมการประจำจังหวัดมีคำวินิจฉัยหรือศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง แต่หากปรากฏในภายหลังว่าเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ชำระภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกินกว่า

ที่ต้องชำระตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการประจำจังหวัดหรือคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ให้คืนเฉพาะภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระเกินให้แก่เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างด้วย

มาตรา ๒๙ เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๙ หรือมาตรา ๒๐ แล้ว หากปรากฏข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้ คณะกรรมการประจำจังหวัดอาจพิจารณากำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ และแก้ไขราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้

(๑) ราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในท้องที่หนึ่งท้องที่ใด แตกต่างจากราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๒) มีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่เกิดขึ้นและยังมิได้มีการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นไว้

ให้นำความในมาตรา ๑๙ วรรคสี่ มาตรา ๒๑ และมาตรา ๒๒ มาใช้บังคับกับการปิดประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การส่งบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และการคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๑ โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

ห้องชุด

มาตรา ๒๔ เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดใดแล้ว ให้สำนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนอาคารชุดส่งเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ เพื่อกำหนดราคาประเมินห้องชุด และจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าว

การกำหนดราคาประเมินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๙ บัญชีราคาประเมินห้องชุดตามมาตรา ๒๔ ให้ใช้ได้ไม่เกินสี่ปีนับแต่วันที่ประกาศ ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่งแล้ว ยังไม่มีการประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุดขึ้นใหม่ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินห้องชุดที่ใช้อยู่เดิมไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุดขึ้นใหม่

มาตรา ๓๐ ให้นำความในมาตรา ๑๙ วรรคสี่ มาตรา ๒๐ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ มาตรา ๒๔ มาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ และมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับกับการปิดประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุด การเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบัญชีราคาประเมินห้องชุด การจัดส่งบัญชีราคาประเมินห้องชุด และการคัดค้านบัญชีราคาประเมินห้องชุด โดยอนุโลม

หมวด ๕

หน้าที่และอำนาจของผู้ปฏิบัติงาน

มาตรา ๓๑ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ กรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ มีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) สอบถามหรือมีหนังสือเรียกให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง หรือขอให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน

(๒) เข้าไปในที่ดินของบุคคลใดเพื่อทำการสำรวจและตรวจสอบที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุด ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้าเป็นเวลานานไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเข้าไปตรวจสอบในสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุด ไม่ว่าจะมิได้อยู่อาศัยอยู่ในสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดดังกล่าวหรือไม่ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุด ดังกล่าวก่อนด้วย

ในการปฏิบัติหน้าที่ของกรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ กรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๓๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๓๓ ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ กรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด และพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๓๔ ในการเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นครั้งแรก ให้คณะกรรมการสั่งการให้คณะกรรมการประจำจังหวัดทุกจังหวัดกำหนดวันเริ่มใช้เป็นวันเดียวกัน ทั้งนี้ ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ในระหว่างที่ยังไม่เริ่มใช้บัญชีตามวรรคหนึ่งให้นำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งใช้อยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มาใช้เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อน จนกว่าจะมีบัญชีตามวรรคหนึ่งใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ให้นำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งใช้อยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มาใช้เป็นบัญชีราคาประเมินห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อน จนกว่าจะมีการประกาศใช้บัญชีตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๖ บรรดากฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศ เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งยังคงใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ใช้บังคับต่อไป จนกว่าจะมีการประกาศใช้บัญชีตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๗ ในระหว่างที่ยังไม่มีคณะกรรมการหรือคณะกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะกรรมการประจำจังหวัดซึ่งจัดตั้งขึ้นตามมาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๕ ฉ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีหน้าที่และอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการและคณะกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการและคณะกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๘ บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีใดที่อ้างถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึง ราคาประเมินทรัพย์สิน คณะกรรมการและคณะกรรมการประจำจังหวัด ตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๖๔ ก วันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศในปัจจุบันยังขาดความชัดเจน ทำให้ไม่มีกรอบแนวทางเพื่อใช้ในการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้การควบคุมดูแลและการบริหารจัดการเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศยังไม่มีประสิทธิภาพและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ประกอบกับพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้บัญญัติให้กระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินสมควรให้มีคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐและคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เพื่อทำหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งจะทำให้ราคาประเมินทรัพย์สินของประเทศเป็นไปตามหลักการพื้นฐานทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สินและหลักเศรษฐศาสตร์ เหมาะสมกับประเภทและลักษณะของทรัพย์สิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕)

พ.ศ. ๒๕๖๒

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ

พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน
(ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๐๔ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามกฎหมายว่าด้วยการ
ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ซึ่งใช้อยู่ในวันที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้
ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณ
ตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๐๕ มาตรา ๑๐๕ ทวิ มาตรา ๑๐๕ ตริ มาตรา ๑๐๕ จัตวา
มาตรา ๑๐๕ เบญจ มาตรา ๑๐๕ ฉ มาตรา ๑๐๕ สัตต และมาตรา ๑๐๕ อัฐแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๕ ในระหว่างที่ยังไม่เริ่มใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามกฎหมายว่าด้วยการประเมิน
ราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม ซึ่งใช้อยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับไปพลางก่อน จนกว่าจะมีบัญชีราคาประเมิน
ทรัพย์สินตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐใช้บังคับ

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๖๘ ก วันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐกำหนดให้มีคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐและคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เพื่อทำหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน และการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของหน่วยงานของรัฐ สมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๒๓๓/๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๖ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๓/๑ ก เมื่อวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๒ แล้ว และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งพระราชบัญญัตินี้ มีผลยกเลิกพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๔ และได้มีการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใหม่ เพื่อให้รัฐได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น รวมตลอดทั้งเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของที่ถูกเวนคืนและให้เจ้าหน้าที่เข้าไปในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการสำรวจและรังวัด และกรณีที่ดินหน่วยงานที่เวนคืนไม่ใช่ประโยชน์เจ้าของเดิมหรือทายาทสามารถขอคืนได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีส่วนเกี่ยวข้องกับภารกิจของกรมที่ดินให้ต้องปฏิบัติ เช่น การให้เจ้าพนักงานที่ดินอำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมือเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการรังวัดที่ดิน การส่งสำเนาแผนที่ระวางที่ดิน การให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินต้องแจ้งผู้ประสงค์ทำนิติกรรมในที่ดินเวนคืนทราบ การให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดินกำหนดวิธีการในการหมายเหตุในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกเวนคืน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การใช้ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่อยู่ในแนวเขตการเวนคืน เป็นต้น จึงขอส่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และสรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติฯ มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือ เว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code) ท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ประยูร รัตนเสนีย์**

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓/

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มา
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

สรุปสาระสำคัญ

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๒.๓/ว ๘๙๘๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓/ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง การบริหารงานบุคคลในสำนักงานที่ดินอำเภอ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

ตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓/ เมษายน ๒๕๖๒ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วขอเรียนว่า เพื่อความเหมาะสมในการปฏิบัติราชการให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินฯ ข้างต้น ตลอดจนเพื่อป้องกันมิให้ผู้ปฏิบัติงานทางสำนักงานที่ดินอำเภอเกิดความสับสนในการปฏิบัติราชการ จึงขอชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารงานบุคคลในสำนักงานที่ดินอำเภอ ดังนี้

๑. ผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ (รวมทั้งผู้ที่รักษาราชการแทน) ยังคงปฏิบัติหน้าที่ในฐานะหัวหน้าส่วนราชการระดับอำเภอ โดยปฏิบัติงานในส่วนของการช่วยเหลือนายอำเภอในฐานะผู้ใต้บังคับบัญชา และเร่งรัด ติดตาม สนับสนุน ประชาสัมพันธ์ภารกิจของกรมที่ดิน ทั้งนี้ การให้ปฏิบัติหน้าที่อื่นนอกเหนือจากหน้าที่เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอให้เป็นดุลยพินิจของจังหวัด โดยต้องประสานงานอำเภอที่เป็นต้นสังกัดก่อน เพื่อสร้างความเข้าใจอันดีระหว่างส่วนราชการในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลง

๒. ผู้ดำรงตำแหน่งอื่นๆ ที่มีกรอบอัตรากำลังอยู่ในสำนักงานที่ดินอำเภอ และขณะนี้อยู่ระหว่างช่วยราชการทางส่วนราชการอื่นที่มีใช้สำนักงานที่ดินอำเภอยังคงช่วยราชการต่อไปตามเดิม สำหรับรายอื่นๆ ที่ไม่มีคำสั่งช่วยราชการทางส่วนราชการอื่นที่มีใช้สำนักงานที่ดินอำเภอ กรมที่ดินจะมีคำสั่งให้ไปช่วยราชการทางสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ที่อำเภอนั้นๆ อยู่ในความรับผิดชอบ โดยกรมที่ดินจะได้ปรับกรอบอัตรากำลังของสำนักงานที่ดินอำเภอในโอกาสต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้ข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองการเจ้าหน้าที่ โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๙๒๘ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๘๐

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๒๓๐๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๖ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง การให้บริการของเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินอำเภอ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๒.๓/ว ๘๙๘๖ ลงวันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. แจ้งให้จังหวัดเตรียมการล่วงหน้ามอบหมายงาน ในการโอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ ใช้บังคับไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตามร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. พร้อมส่งประกาศกรมที่ดินให้ประชาสัมพันธ์ให้ทราบทั่วกันเกี่ยวกับพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด พร้อมสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หลังจากที่ได้รับโอนหน้าที่และอำนาจมาเป็นของข้าราชการสังกัดกรมที่ดิน เมื่อพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๖๒ กรมที่ดินได้มีหนังสือตามที่อ้างถึง ๒. แจ้งแนวทางปฏิบัติงานในส่วนของผู้ว่าราชการจังหวัด (รวมทั้งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ให้ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าส่วนราชการระดับอำเภอตามเดิม โดยปฏิบัติงานในส่วนของการช่วยเหลือนายอำเภอในฐานะผู้ใต้บังคับบัญชา หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่จังหวัดเห็นสมควร นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ในระยะเริ่มแรกของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ในบางพื้นที่ประชาชนผู้ขอรับบริการอาจเกิดความไม่สะดวก ไม่ทราบว่าต้องติดต่อทำธุรกรรมที่สำนักงานที่ดินแห่งใด การเดินทางไปติดต่อสำนักงานที่ดินที่อยู่ต่างอำเภอ หากไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเอกสารหลักฐานที่จำเป็นต้องใช้ประกอบเรื่องไม่ครบถ้วน ทำให้ต้องเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้น เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนยังไปติดต่อขอรับบริการเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่สำนักงานที่ดินอำเภอ จึงให้เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีประชาชนผู้ขอรับบริการไปที่สำนักงานที่ดินอำเภอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอให้บริการโดยตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการพิจารณาดำเนินการในเรื่องนั้นๆ ตามระเบียบปฏิบัติ หากเอกสารหลักฐานยังไม่ครบถ้วนให้ชี้แจงแนะนำแก่ประชาชนให้ชัดเจน

๒. เรื่องที่พร้อมรับคำขอดำเนินการ

๒.๑ เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอประสานกับสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อกำหนดวันทำการที่ผู้กรณีประสงค์ขอให้จดทะเบียนล่วงหน้า และแจ้งให้ประชาชนผู้ขอรับบริการทราบวัน เวลา ที่ตั้งของสำนักงานที่ดินและชื่อเจ้าหน้าที่ที่จะให้บริการ

๒.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่ได้รับการประสานงาน จัดเตรียมเรื่องราวคำขอ สัญญา รวมถึงบันทึกข้อตกลงต่างๆ ไว้เป็นการล่วงหน้า ตามนัยประกาศกรมที่ดิน เรื่อง โครงการทางเลือกใหม่ให้บริการนัดจดทะเบียนล่วงหน้าในสำนักงานที่ดิน ลงวันที่ ๑๓/ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

๓. กรณีประชาชนผู้ขอรับบริการในเรื่องการขอคัดถ่ายเอกสาร การขอหนังสือรับรอง ราคาประเมินทุนทรัพย์ และการทำธุรกรรมอื่น ให้เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอชี้แจงแนะนำระเบียบปฏิบัติ รวมทั้งชื่อและที่ตั้งของสำนักงานที่ดินที่ประชาชนต้องไปติดต่อขอรับบริการให้ชัดเจน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **ประยูร รัตนเสนีย์**
(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๔๔๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง มาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งเป็นที่ยุอาคัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๔๓๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ยุอาคัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๒ ฉบับ กำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ (๑) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว โดยราคาซื้อขายไม่เกินหนึ่งล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินหนึ่งล้านบาท และ (๒) กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดในอาคารชุด โดยราคาซื้อขายไม่เกินหนึ่งล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินหนึ่งล้านบาท โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒ จนถึงวันที่ ๒๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ว่า ต้องเป็นการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเป็นที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรือห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ซื้อนั้นเพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าว ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยใหม่หรือเก่าก็ได้ ราคาซื้อขายและจำนองไม่เกิน ๑ ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งหากราคาซื้อขายเกินกว่า ๑ ล้านบาท จะไม่ได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียม หากเป็นการขายและจำนองที่ดินเปล่าจะไม่ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และกำหนดเงื่อนไขว่า (๑) มูลค่าจำนองเฉพาะวงเงินค่าที่ดินพร้อมอาคาร อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑ ล้านบาทต่อหน่วย โดยผู้รับจำนอง (ผู้ให้กู้) ต้องเป็นสถาบันการเงินเท่านั้น และ (๒) การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าวต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและการจำนอง

๑๑๘ หนังสือเวียน

ตามมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓/ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุงบข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓/ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **ประยูร รัตนเสนีย์**
(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒
(ประกาศกระทรวงมหาดไทย จำนวน ๒ ฉบับ)

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่เกิน ๑ ล้านบาทต่อหน่วย โดยลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำไปสู่การบรรลุวิสัยทัศน์ “คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่ว และมีคุณภาพชีวิตที่ดี ในปี พ.ศ. ๒๕๓๙ (Housing for all)”

๒. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒ จนถึงวันที่ ๒๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

๓. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ ต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยเท่านั้น

๔. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๔.๑ ราคาซื้อขาย และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย

(๒) มูลค่าจำนองไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย กรณีซื้อและจำนองในคราวเดียวกัน

กรณีซื้อขายและจำนองเกินกว่า ๑ ล้านบาทต่อหน่วย ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด

๔.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัย ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นที่ดินและอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ๒. กรณีขายและจำนองอาคารพร้อมที่ดิน ได้รับลดทั้งอาคารและที่ดินทั้งแปลง ๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๔. ลดให้ทั้งกรณีผู้ประกอบการเป็นผู้โอนและผู้รับโอน รายต่อๆ ไปเป็นผู้โอน ๕. ได้ทั้งกรณีอาคารที่อยู่อาศัยใหม่และเก่า
(๒) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (การขายห้องชุดเป็นห้องๆ) ๒. ได้ทั้งกรณีห้องชุดใหม่และเก่า

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๓) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน	๑. กรณีขายและจำนองเฉพาะรายอาคารได้รับลดตาม มาตรการนี้ ๒. กรณีขายอาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๓. ได้ทั้งกรณีอาคารที่อยู่อาศัยใหม่และเก่า

๕. การลดค่าธรรมเนียม

๕.๑ ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด) โดยราคาซื้อขายไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หากราคาซื้อขายเกินกว่า ๑ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๕.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ซึ่งได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการนี้ และต้องจดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกัน เท่านั้น) วงเงินจำนองไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง (หากวงเงินจำนองเกินกว่า ๑ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๕.๓ ผู้โอนเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลก็ได้ ผู้รับโอนต้องเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น

๕.๔ ผู้รับจำนองต้องเป็นสถาบันการเงินเท่านั้น

๕.๕ การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

๕.๖ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๖. การเก็บภาษีอากร เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

๗. ประเภทการจดทะเบียน

๗.๑ การจดทะเบียนประเภทขาย ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๗.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

(๑) การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการนี้ ซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วย กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

(๒) ต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนอง (ซึ่งเป็นผู้ซื้อเท่านั้น) และเฉพาะมูลหนี้ซื้อขายอาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ตามมาตรการนี้เท่านั้น

๘. การหมายเหตุตามมาตรการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒”

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๒

ในความทรงจำ

ต้องกำหนด เป้าหมายฯ ให้ได้ก่อน
อาจารย์สอน เมื่อวันวาน การเขียนแบบฯ
“SWOT” ต้องรู้ อย่างถ่องแท้
ต้องรู้แบบ การศึกษา วิชาการ

คิด/วิเคราะห์ วางแนวทาง อย่างลึกซึ้ง
โดยคำนึง ทั่วทุกด้าน หลักพื้นฐาน

Outside-in / Inside-out เข้าใจจาก
มองรอบด้าน รอบตัว ที่องค์กร...

เพื่อเป็น “วิทยุศาสตร์” ดังวาดหวัง
จึงจริงจัง จดจำ คำสั่งสอน
จด Lecture ฝึก-ฝึกบ้าง บางบทตอน
บทสวดท่อง ถึงพลัง ความตั้งใจ

คือภาพ คั่นวัน ที่ผ่านมา
ภาพของบ้าน ที่เรารู้ อยู่อาศัย
ภาพของบ้าน ที่มีเพื่อน เขม้น้อยวัยวัย
ภาพของบ้าน ที่จากไป ในวันวาน

“พจน.๓๓๓” ความเปี่ยมมิตร
เคยใกล้ชิด สนิทใจ อยู่ในบ้าน
ต่างแยกย้าย จากไกล ไปตามกาล
ตามหน้าที่ การงาน การผูกพัน

ต่างมีโลก ของตน คบหาที่
และต่างมี เส้นทาง อย่างที่ฝัน

เราจึงมี วิธีทาง แตกต่างกัน
จุดหมายอยู่ อยู่ที่เรา เลือกก้าวเอง

อัจฉรา สันติปริชาจิตต์

นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงบประมาณ กองแผนงาน

*(หลักฐานการปฏิบัติงานพัฒนาชุมชนระดับสูง รุ่นที่ ๓๓)

เปลี่ยน “กล่องนม” ให้กลายเป็นหลังคา



● ที่มาโครงการหลังคาเขียว

Greenroof หรือ หลังคาเขียว คือโครงการที่สนับสนุนการตัดแยกจัดเก็บขยะรีไซเคิลกล่องเครื่องดื่มที่ใช้แล้วอย่างยั่งยืน โดยการรวบรวมกล่องเครื่องดื่มที่บริโภคแล้วไปรีไซเคิลเป็นแผ่นหลังคาเพื่อมอบให้กับมูลนิธิอาสาเพื่อนพึ่ง (ภาฯ) ยามยาก สภากาชาดไทย ให้นำไปใช้ประโยชน์ และมอบให้กับชุมชนที่ขาดแคลนต่อไป โครงการหลังคาเขียว

● ขั้นตอนการผลิตหลังคาเขียว

๑. นำกล่องเครื่องดื่มที่บริโภคแล้วเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลโดยเข้าเครื่องแยกเยื่อกระดาษ
๒. นำพลาสติกและอะลูมิเนียม (Poly-AL) ที่เหลือจากการแยกเยื่อกระดาษมาทำให้แห้งโดยการตากแดดหรือใช้ลมร้อนเป่า แล้วนำไปตัดย่อยให้เล็ก
๓. นำพลาสติกและอะลูมิเนียม (Poly-AL) ที่แห้งแล้วมาเทลงแผ่นเหล็กแม่แบบ ให้น้ำหนักและขนาดตามที่ต้องการ ขนาดของ-แผ่นหลังคาโดยประมาณ ๒๔๐ ซม. x ๙๐ ซม. น้ำหนักโดยประมาณ ๑๕-๒๐ กก.
๔. ประกอบแผ่นเหล็กทับด้านบน นำเข้าเครื่องอัดร้อนที่อุณหภูมิ ๑๖๐ องศาเซลเซียส นานประมาณ ๒๕-๓๐ นาที
๕. นำออกมาขึ้นรูปลอนหลังคา ปล่อยให้เย็นจนแผ่นหลังคาแข็งตัว
๖. ตัดขอบทั้ง ๔ ด้านให้เรียบ เสร็จกระบวนการสามารถนำไปใช้ได้เลย



● กล่องเครื่องดื่มกลายมาเป็นหลังคาได้จริง

กล่องเครื่องดื่ม ยูเอชที นอกจากจะสามารถปกป้องอาหารและเครื่องดื่มที่อยู่ภายในเพื่อคงคุณค่าของสารอาหารจนกว่าจะถึงมือผู้บริโภค และเมื่อบริโภคหมดแล้วยังสามารถนำมาสร้างแผ่นหลังคาได้อีกด้วย โดยหลังคาขนาด ๑ x ๒.๔๐ เมตรจะใช้กล่องเครื่องดื่มประมาณ ๒,๐๐๐ กล่องในการผลิต และจะได้หลังคาที่มีคุณสมบัติทนทานไม่แตกง่าย ทนไฟ ไม่ต้องใช้โครงสร้างหนัก ไม่ดูดซับแดดและความร้อน ประหยัดพลังงานปลอดจากเชื้อรา และสามารถซ่อมแซมได้ง่าย



โดยขั้นตอนการจัดเก็บกล่องเครื่องดื่ม UHT เพื่อนำมารีไซเคิลหลังจากที่เราดื่มเครื่องดื่มหมดแล้ว ก็เข้าสู่วิธีการจัดเก็บกล่องเครื่องดื่มทั้งหมด ๓ วิธี ดังนี้



วิธีที่ ๑ แกะ ล้าง เก็บ แกะกล่องเครื่องดื่มทางออกเป็นแผ่น นำไปล้างให้สะอาดเพื่อไม่ให้เกิดกลิ่นรบกวน จากนั้นเก็บซ้อนกันให้เรียบร้อย

วิธีที่ ๒ พับเล็ก ดึงมุมบน ใส่หลอดในช่องเจาะหลอดแล้วรีดให้แบน พับด้านล่างขึ้นมาแล้วพับด้านข้างกล่องไปด้านหลังทั้งสองข้าง แล้วพับบนครึ่งหนึ่งมาสอดด้านล่าง

วิธีที่ ๓ พับแบน ดึงมุมบน ใส่หลอดในช่องเจาะหลอด ดึงมุมล่าง แล้วพับให้แบน

สำหรับใครที่อยากเป็นส่วนหนึ่งในการร่วมสร้างแผ่นหลังคาเขียว สามารถนำส่งกล่องเครื่องดื่มยูเอชที ประเภทต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นกล่องนม นมถั่วเหลือง น้ำผลไม้ ชา กาแฟ และ กล่องน้ำดื่ม ได้ที่จุดรับกล่องเครื่องดื่มที่ตั้งอยู่ในปั๊กรู ซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ทั้ง ๑๐๗ สาขาทั่วประเทศ หรือ จัดส่งทางไปรษณีย์มาที่ ศูนย์รีไซเคิลกล่องเครื่องดื่ม โดย บริษัท ไฟเบอร์แพค จำกัด (เขียนที่หน้ากล่องว่า ร่วมโครงการหลังคาเขียว) เลขที่ ๓๐/๑๑ หมู่ ๑๑ ถ.บางนา - ตราด กม. ๒๓ ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ ๑๐๕๓๐



ที่มา : โครงการหลังคาเขียว (Greenroof)

เข้าถึงได้จาก : <https://www.tetrapak.com/th/thaigreenroof>

ความรู้...เรื่องกัญชา



● กัญชา ยังเป็นยาเสพติดผิดกฎหมายหรือไม่

เนื่องจากองค์การสหประชาชาติกำหนดให้กัญชาเป็นยาเสพติด ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันและมีการควบคุมให้เป็นไปตามข้อกำหนด โดยมีข้อยกเว้น “ให้สามารถใช้เพื่อประโยชน์ทางการแพทย์หรือวิทยาศาสตร์ได้



● กัญชา ใช้ประโยชน์ในทางการแพทย์ได้จริงหรือไม่ ?

กัญชาใช้ประโยชน์ในทางการแพทย์ได้เนื่องจากมีการศึกษาพบว่าสารสกัดจากกัญชาสามารถรักษาหรือบรรเทาอาการเจ็บป่วยได้ในบางโรค เช่น ลมชัก กล้ามเนื้อแข็ง ปวดเรื้อรัง และลดการคลื่นไส้อาเจียนของผู้ป่วยโรคมะเร็งจากการทำคีโม แต่จำเป็นต้องพัฒนาสายพันธุ์ให้มีความเหมาะสมกับการใช้ในการบำบัดรักษาโรค



● ใครขออนุญาตปลูกกัญชาได้

๑. หน่วยงานรัฐที่มีหน้าที่ศึกษาวิจัย หรือจัดการเรียนการสอนทางการแพทย์ เภสัชกรรม วิทยาศาสตร์ เกษตรศาสตร์ หน่วยงานรัฐที่มีหน้าที่ป้องกันปราบปรามและแก้ไขปัญหายาเสพติด สภากาชาดไทย

๒. ผู้ประกอบวิชาชีพเวชกรรม เภสัชกรรม ทันตกรรม สัตวแพทย์หรือแพทย์แผนไทย หมอพื้นบ้าน ตามเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงสาธารณสุขกำหนด

๓. สถาบันอุดมศึกษาเอกชน ที่มีหน้าที่ศึกษาวิจัยและจัดการเรียนการสอนด้านการแพทย์ หรือเภสัชศาสตร์

๔. เกษตรกรที่รวมกลุ่มเป็นวิสาหกิจชุมชน หรือสหกรณ์การเกษตรซึ่งจดทะเบียนตามกฎหมาย และร่วมดำเนินการกับหน่วยงานรัฐ หรือสถาบันอุดมศึกษา

๕. ผู้ขออนุญาตที่ไม่ใช่หน่วยงานรัฐ

- เป็นบุคคลธรรมดา ต้องมีสัญชาติไทยและมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย
- เป็นนิติบุคคล ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทยและกรรมการ หุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้น อย่างน้อย ๒ ใน ๓ ต้องมีสัญชาติไทย และมีสำนักงานในประเทศไทย

● หลังจากกฎหมายมีผลบังคับใช้ ประชาชนทั่วไปปลูกกัญชาได้หรือไม่ ?

ประชาชนทั่วไปจะได้รับอนุญาตให้ปลูกกัญชาได้ ต่อเมื่อเป็นเกษตรกรที่รวมกลุ่มเป็นวิสาหกิจชุมชน หรือสหกรณ์การเกษตรที่จดทะเบียน และร่วมดำเนินการกับหน่วยงานรัฐหรือสถาบันการศึกษา จึงสามารถขออนุญาตปลูกกัญชาได้



ที่มา : ไขปัญหา “กัญชา” ถูกหรือผิด สำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด
เข้าถึงได้จาก : <https://www.oncb.go.th/>

ต้นคองดิง



ชื่อสามัญ

Climbing lily, Turk's cap, Superb lily, Flame lily, Gloriosa lily

ชื่อวิทยาศาสตร์

Gloriosa superba L. จัดอยู่ในวงศ์คองดิง (COLCHICACEAE)

สรรพคุณ

ช่วยแก้อาการจุกเสียดแน่นท้อง ช่วยขับลมในกระเพาะ ช่วยรักษาโรคเรื้อน ช่วยขับพยาธิ ช่วยรักษากามโรค ช่วยแก้โรคหนองใน ใช้ทาแก้โรคผิวหนัง

คำแนะนำ

: ไม่แนะนำให้ประชาชนทั่วไปนำมาใช้เอง ควรอยู่ภายใต้การควบคุมของแพทย์

โทษ

แม้สารโคลิซิซิน (Colchicine) จะมีประโยชน์ แต่ก็ยังมีผลเสียต่อการแบ่งตัวของเซลล์ และยังเป็นพิษต่อทางเดินอาหาร เมื่อได้รับสารชนิดนี้เข้าไปในร่างกายในปริมาณมาก หรือประมาณ ๓ มิลลิกรัม หากไม่ได้รับการรักษาอย่างเร่งด่วน อาจเสียชีวิตได้ภายใน ๓-๒๐ ชั่วโมง โดยอุณหภูมิของร่างกายก็จะต่ำลงและเสียชีวิตในที่สุด

ที่มา : หมอไทย

เข้าถึงได้จาก : <https://medthai.com/>

โลกนี้
“มีพอ” สำหรับทุกคน
แต่...ยังคงขัดสน
สำหรับ... ผู้ไม่พอ

ว.วชิรเมธี

❄️ ที่มา...หนังสือ "มองไม่เห็นฝั่ง"

อธิบดีกรมที่ดิน นำคณะผู้บริหารระดับสูงกรมที่ดิน ร่วมพิธีทำบุญตักบาตรถวายพระราชกุศล เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี



นายประยูร รัตนเสนีย์ อธิบดีกรมที่ดิน นำคณะผู้บริหารระดับสูงกรมที่ดิน ร่วมพิธีทำบุญตักบาตรถวายพระราชกุศล เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี ประจำปีพุทธศักราช ๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๖๒ ณ ท้องสนามหลวง

ปลัดกระทรวงมหาดไทย นำคณะผู้บริหารระดับสูงกระทรวงมหาดไทย
ลงนามถวายพระพรเนื่องในวันเฉลิมพระชนมพรรษา
สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี



นายฉัตรชัย พรหมเลิศ ปลัดกระทรวงมหาดไทย นำคณะผู้บริหารระดับสูงกระทรวงมหาดไทย
ลงนามถวายพระพรเนื่องในวันเฉลิมพระชนมพรรษา
สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี
เมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๖๒ ณ ศาลาสหทัยสมาคม ในพระบรมมหาราชวัง

๑๓๐ ภาพเล่าเรื่อง

นายกรัฐมนตรี เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ ๖/๒๕๖๒



พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ ๖/๒๕๖๒
โดยมี นายประยูร รัตนเสนีย์ อธิบดีกรมที่ดิน เข้าร่วมประชุม
ณ ตึกภักดีบดินทร์ ทำเนียบรัฐบาล วันจันทร์ที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๒

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการบริหารศูนย์อำนวยการและขับเคลื่อนจิตอาสากระทรวงมหาดไทย
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๒



นายพรพจน์ เพ็ญพาส รองปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการบริหารศูนย์อำนวยการและขับเคลื่อนจิตอาสากระทรวงมหาดไทย
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๒ โดยมีนายเปิย์น แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน
เข้าร่วมประชุม ณ ห้องประชุมดำรงธรรม อาคารศาลาว่าการกระทรวงมหาดไทย
ในวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๒

อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธาน
การประชุมกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๖๒



นายประยูร รัตนเสนีย์ อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธาน
การประชุมกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๖๒
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน วันศุกร์ที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๒

ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน
เป็นประธานประชุมคณะกรรมการกำกับ ควบคุม และแก้ไขปัญหาการดำเนินงานโครงการ
พัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) ครั้งที่ ๖/๒๕๖๒



นายวรพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน
เป็นประธาน ประชุมคณะกรรมการกำกับ ควบคุม และแก้ไขปัญหาการดำเนินงาน
โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) ครั้งที่ ๖/๒๕๖๒
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน วันอังคารที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๒

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณา
การใช้จ่ายเงินสนับสนุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๒



นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการใช้จ่ายเงินสนับสนุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์
ครั้งที่ ๓/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๒
ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน มอบแนวทางในการปฏิบัติราชการให้กับผู้เข้ารับการศึกษอบรม
หลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง (นทส.) รุ่นที่ ๓๓/



นายณรงค์ สิบตระกูล รองอธิบดีกรมที่ดิน มอบแนวทางในการปฏิบัติราชการ
ให้กับผู้เข้ารับการศึกษอบรมหลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง (นทส.) รุ่นที่ ๓๓/
ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน บางขุนเทียน วันพุธที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๒

รองอธิบดีกรมที่ดิน พร้อมคณะตรวจเยี่ยม
แนะนำการปฏิบัติงานตามหลักคุณธรรมจริยธรรมของบุคลากรกรมที่ดิน
ให้กับเจ้าหน้าที่ในสังกัดสำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี



นายเปเลี่ยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน พร้อมคณะตรวจเยี่ยม
แนะนำการปฏิบัติงานตามหลักคุณธรรมจริยธรรมของบุคลากรกรมที่ดิน
ให้กับเจ้าหน้าที่ในสังกัดสำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี
ณ ห้องประชุมสำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี วันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒

รองอธิบดีกรมที่ดิน พร้อมคณะ ตรวจเยี่ยมและมอบนโยบายในการปฏิบัติ
ให้แก่เจ้าหน้าที่ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน
จังหวัดนราธิวาส (๑) – ปัตตานี – ยะลา



นายสุรพล ศรีวิโรจน์ รองอธิบดีกรมที่ดิน
พร้อมด้วยนายราชันย์ ชื่นหั่ว ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขต ๖, ๗ พร้อมคณะ
ตรวจเยี่ยมและมอบนโยบายในการปฏิบัติให้แก่เจ้าหน้าที่ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน
จังหวัดนราธิวาส (๑) – ปัตตานี – ยะลา ระหว่างวันที่ ๑๘ – ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๒

