

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖ ฉบับที่ ๓ เดือน พฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๓



ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน



ใบสมัครสมาชิกรวมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน
เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ
กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

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 : นางสาวนริศรา มาลัยพงษ์

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา สันติปริชาจิตต์

นางอภิวรรณ สวัสดิ์

นางสาวอัจฉรา อุ๋นใจ

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพยมนตรี

นายวัชร มาลัยมาตร

นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์

นายขวัญชัย อรัญเวช

นายประภัสร์ รื่นภาคเพชร

นายณัฐฐิติพัฒน์ กุลเพิ่มทวีรัตน์

นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ

นางอนุช กาญจนาลัย

นางแม่นิยา เซาวัลย์

นางสมหมาย บุญธรรมชนะรุ่ง

นางสาวญาณารินทร์ แข็งแรง

นายรพีพัทธ์ เหล่าประเสริฐกุล

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมต

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนรัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์ นางกณันท์ ภูคังน้ำ

นางสาวปิยะนุช เพ็ญแก้ว นางสาวประภาพร พิมพ์ปิง

นางสาวพนิดา เต็งทับทิม นายนนท์ ไต่บุรินทร์

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

ปทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๖ ฉบับที่ ๓ ประจำเดือนพฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๓ ฉบับนี้เป็นช่วงเวลาหลังจากผ่านสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งทำให้เราเรียนรู้ได้ว่าเทคโนโลยีมีความสำคัญมากในการบริหารจัดการไม่ว่าจะเป็นภาครัฐหรือภาคเอกชน กรมที่ดินเป็นหน่วยงานหนึ่งที่ให้บริการประชาชนในสถานการณ์ดังกล่าว จึงได้นำ Application Line มาใช้ในการให้บริการของกรมที่ดิน เพื่อเพิ่มช่องทางในการประสานงานระหว่างเจ้าหน้าที่ของรัฐกับประชาชนได้สะดวกมากขึ้น โดยผ่านช่องทาง Line ID : @teedin ซึ่งครอบคลุม ๔๖๑ สำนักงานที่ดินทั่วประเทศ และภายใต้โครงการดังกล่าว สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ เป็นสำนักงานที่ดินที่ได้พัฒนางานบริการดังกล่าวมาตั้งแต่ปี ๒๕๖๒ จนได้รับรางวัลส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ในการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ ภายใต้บทความ “โครงการอยากรู้อะไร ทักไลน์ บางใหญ่” ซึ่งสามารถสอบถามข้อมูลก่อนที่จะเข้ารับบริการที่สำนักงานที่ดิน เป็นการบริการที่มุ่งเน้นให้บริการประชาชนเป็นศูนย์กลาง ลดปัญหา ลดการร้องเรียน ร้องทุกข์ ตามนโยบาย Smart Land Change

วารสารฉบับนี้ นอกจากจะมีการนำคำพิพากษาเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรร ในเรื่องการก่อการผูกพันในที่ดินแปลงสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในส่วนคำพิพากษาที่เกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด ได้นำเรื่องอำนาจหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงอำนาจฟ้องเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดว่าสามารถดำเนินการได้มากน้อยเพียงใด นอกจากบทความข้างต้น ยังมีบทความเกี่ยวกับ “พันธุ์ไม้มงคล ๙ ชนิด” ไม้มงคลที่ตามประเพณีโบราณใช้ประกอบในพิธีวางศิลาฤกษ์ เป็นพันธุ์ไม้ที่ทำให้เกิดสิริมงคลแก่เจ้าของหรือผู้ปลูก เช่น ต้นราชพฤกษ์ ต้นไม้ประจำชาติไทย นอกจากส่วนลำต้นที่ใช้ในการทำพิธีวางศิลาฤกษ์แล้ว คนไทยโบราณเชื่อว่า “ใบ” ของต้นราชพฤกษ์เป็นสิ่งศักดิ์สิทธิ์ใช้ทำน้ำพุทธมนต์ในพิธีอันเป็นมงคล และต้นขนุน เป็นไม้ที่คนไทย เชื่อว่าหนูนารมี เงินทองให้ดีขึ้น เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังมีคอลัมน์ที่น่าสนใจอีกหลายคอลัมน์ เช่น “เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน” เป็นการแนะนำรัฐโมโนโก ประเทศที่เล็กเป็นอันดับสองของโลก และมีประชากรหนาแน่นที่สุดในโลก แต่ก็ไม่มีการจัดเก็บภาษีรายได้ และภาษีมรดก ภูมิประเทศที่ติดทะเลเมดิเตอร์เรเนียน ทำให้มีทัศนียภาพที่สวยงาม รวมทั้งยังมีสาระดีๆ อีกมากมาย ที่ได้คัดสรรนำเสนอในวารสารฉบับนี้ โดยกองบรรณาธิการวารสารที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดินได้ใช้ประกอบการทำงาน รวมถึงสมาชิกได้ใช้ประโยชน์ต่อไป

นางสาวนริสรา มาลัยพงษ์
ผู้อำนวยการกองแผนงาน
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๖ ฉบับที่ ๓ เดือนพฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๓



เรื่องน่ารู้...

- ๔ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด
- ๖ บางใหญ่ มี Line จะบอก
- ๑๓ พันธุ์ไม้มงคล ๙ ชนิด

ข้อคิด...

- ๑๔ ปัญญา

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

- ๑๙ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

- ๒๕ ปมเชือก

หนังสือเรียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๒๖ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๕๔๓ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง มาตรการต่อเติมเสริมทุน SMEs สร้างไทย และมาตรการดูแลและเยียวยาผลกระทบจากไวรัสโคโรนา (COVID-19) ต่อเศรษฐกิจไทยทั้งทางตรงและทางอ้อม ระยะที่ ๒
- ๓๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๕๔๔ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
- ๓๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๓๐๔ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดอันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการแห่งพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓
- ๔๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๖๓/๔ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๓ เรื่อง แจ้งแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติม

กรณีจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดอันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการแห่งพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓

- ๔๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๒/ว ๑๒๓๓๐ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ การกำหนดผลงาน การระบุคุณสมบัติเฉพาะของพัสดุหรือยี่ห้อของพัสดุ และการพิจารณาคุณสมบัติผู้ยื่นข้อเสนอของหน่วยงานของรัฐ กรณีการกำหนดสิ่งที่ไม่ใช่สาระสำคัญ
- ๔๔ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๒๓๐๔ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดการผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๓
- ๕๐ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๔.๒/ว ๑๕๐๒๖ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดที่ดินที่จะเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๓
- ๖๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๔๓๔๙ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓

ลานกวี...

- ๓/๒ แสงแห่งธรรม

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

- ๓/๓ ราชรัฐโมนาโก (Principality of Monaco)

ความรู้คู่สุขภาพ...

- ๓/๔ อันตรายจาก "น้ำตาล"

ได้รู้ธรรมะ...

- ๔/๒ ถึงเขาไม่รู้เรารู้

ภาพเล่าเรื่อง...

- ๔/๓ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนพฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๓

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- การก่อภาระผูกพันในที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อน จึงจะดำเนินการได้ เช่น การนำที่ดินแปลงสาธารณูปโภคประเภทถนนไปจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินนอกโครงการ

◆ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๔๒/๒๕๖๑

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน สามารถกระทำได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ตามนัยมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และ ตามข้อ ๑ (๘) ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๔ ที่กำหนดให้การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น ที่กลับรถเป็นสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ในการบริการสาธารณะ โดยมีวัตถุประสงค์และลักษณะการใช้งานแตกต่างกับสาธารณูปโภคประเภทถนนและทางเท้า ดังนั้น การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีมติไม่อนุญาตให้จดทะเบียน ภาระจำยอมตามคำขอเนื่องจากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๖๙๒๓ ถูกระบุไว้ในแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินว่าเป็นที่กลับรถ ซึ่งขัดต่อข้อ ๑ (๘) ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๔ จึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

● พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

● ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑ (๘) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค โดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น



● กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ ดังนั้น หากมีกรณีเป็นการกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางจะถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด อันเป็นเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจฟ้องหรือไม่ อย่างไร

♦ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๐๑๘/๒๕๕๙

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ วรรคสอง และมาตรา ๓๙ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้สิทธิของเจ้าของร่วมในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้อีกด้วย เมื่อโจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่าทางพิพาทตกเป็นทางภาระจำยอมโดยอายุความแก่ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดแล้ว ต่อมาจำเลยทั้งสองปิดกั้นทางพิพาท จนเป็นเหตุให้เจ้าของห้องชุดและโจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทางพิพาทเพื่อเป็นเส้นทางผ่านเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่อาคารชุดได้ดังเดิม การที่โจทก์ยื่นฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองเปิดทางพิพาทและให้ไปจดทะเบียนภาระจำยอมแก่ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์ จึงเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายในฐานะ ที่โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีหน้าที่ในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดนั่นเอง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

♦ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้





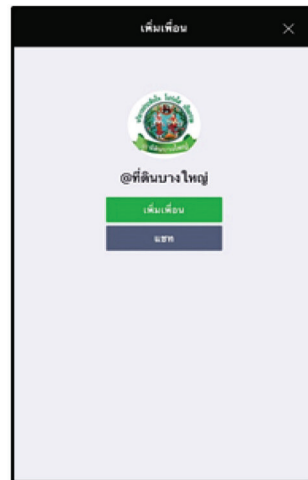
“บางใหญ่ มี Line จะบอก” หนึ่งใน Line @teedin นวัตกรรมในการบริการของกรมที่ดิน

นางสาวผ่องพรรณ นาเอก
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่

กรมที่ดินเป็นอีกหนึ่งหน่วยงานหนึ่งที่ไม่หยุดนิ่งในการพัฒนางานบริการ และพร้อมปรับตัวให้ทันกับยุคสมัย และพฤติกรรมของประชาชนที่เปลี่ยนแปลง โดยปัจจุบันได้เพิ่มช่องทางในการสื่อสารงานบริการกับประชาชนในรูปแบบ Application Line @teedin ครอบคลุม 461 สำนักงาน นับว่าเป็นการปรับตัวครั้งใหญ่ในงานบริการภาครัฐ ที่พัฒนาผ่านการสื่อสารรูปแบบใหม่ในสังคมออนไลน์ด้วยโทรศัพท์มือถือ

สถิติจำนวนประชากรของประเทศไทย ในปี ค.ศ. 2019 มีทั้งสิ้น 69 ล้านราย มีผู้ใช้แอปพลิเคชันไลน์ จำนวน 44 ล้านราย และใช้เวลาเฉลี่ย มากกว่า 1/4 ของการใช้โทรศัพท์มือถือในแต่ละวัน เห็นได้ว่าแอปพลิเคชันไลน์กำลังได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก และจะเป็นเครื่องมือที่จะช่วยให้ประชาชนรับรู้และเข้าถึงข่าวสารด้านที่ดินได้โดยง่าย อีกทั้งยังเป็นช่องทางในการติดต่อกับสำนักงานที่ดินได้อย่างสะดวกสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ ที่มีเป้าหมายการพัฒนาที่สำคัญในการปรับเปลี่ยนภาครัฐที่ยึดหลักภาครัฐของประชาชน เพื่อประชาชนและประโยชน์ส่วนรวม มีความทันสมัย และพร้อมที่จะปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของโลกอยู่ตลอดเวลา ตลอดจนนโยบาย Thailand 4.0 สู่ระบบราชการ 4.0 ที่ภาครัฐจะต้องทำงานโดยยึดหลักธรรมาภิบาล เพื่อประโยชน์สุขของประชาชนเป็นหลัก จำเป็นต้องมีการปรับรูปแบบการทำงาน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ประชาชนผู้รับบริการ ประกอบกับ Model การปรับเปลี่ยนกรมที่ดิน Smart Land Changes ที่มุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนองค์กรโดยยึดประชาชนเป็นศูนย์กลาง บริหารจัดการองค์กรเพื่ออำนวยความสะดวก รวดเร็ว และประชาชนผู้รับบริการมีส่วนร่วมในการติดตามตรวจสอบที่มีความสะดวก รวดเร็ว ลดขั้นตอนการบริการ ตรวจสอบได้ พร้อมกับการพัฒนานวัตกรรม เพื่อการส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับหน่วยงาน

วันนี้ ผู้เขียนมีตัวอย่างการพัฒนางานบริการ Line @teedin ของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ ซึ่งนับว่าเป็นสำนักงานที่ดิน ที่ได้มีการพัฒนางานบริการผ่าน Application Line ในช่วงแรกๆ ตั้งแต่ปี 2562 ภายใต้อาณัติ “โครงการอยากรู้อะไร ทักไลน์ บางใหญ่” @ที่ดินบางใหญ่ และในปี 2563 @ที่ดินบางใหญ่ได้รับรางวัลส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ในการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2563 อีกด้วย เราลองไปดูพร้อมกันค่ะ ว่าสามารถให้บริการอะไรได้บ้าง



>>บริการ @ตดินบางใหญ่ มีอะไรบ้าง

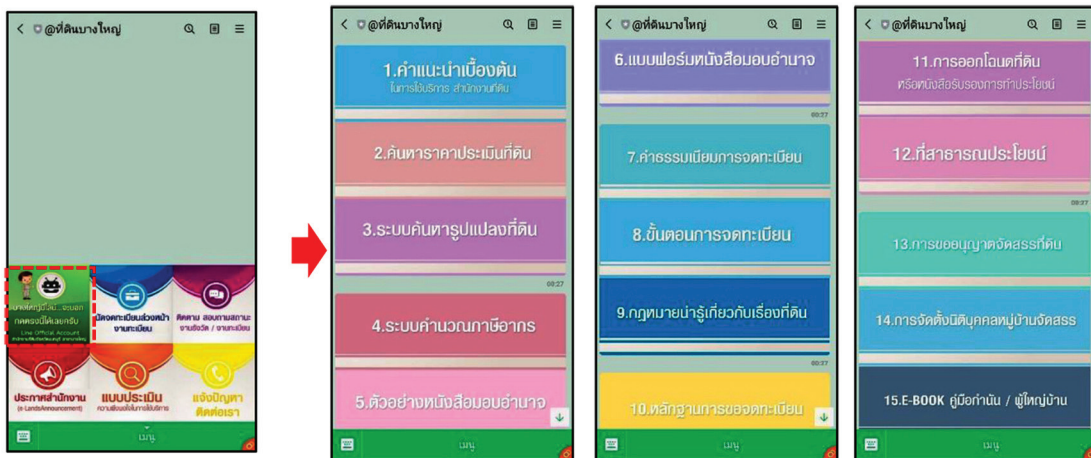


บริการของ @ตดินบางใหญ่ ประกอบด้วย ๖ เมนู ได้แก่

- เมนู “บางใหญ่มีไลน์..จะบอก” : ให้ความรู้ทั่วไปที่จำเป็นในการมาใช้บริการที่สำนักงานที่ดิน
- เมนู “นัดจดทะเบียนล่วงหน้า” : เพื่อนัดวันล่วงหน้าในการมาจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน
- เมนู “ติดตาม สอบถามสถานะ” : เพื่อติดตามสถานะงานที่มาขอรับบริการที่สำนักงานที่ดิน
- เมนู “ประกาศสำนักงาน” : เพื่อค้นหาประกาศของสำนักงานที่ดินฯ สาขาบางใหญ่
- เมนู “แบบประเมิน” : เพื่อประเมินการใช้บริการ @ตดินบางใหญ่
- เมนู “แจ้งปัญหา/ติดต่อเรา” : เพื่อแจ้งปัญหาการรับบริการ และช่องทางการติดต่อสำนักงานที่ดินฯ สาขาบางใหญ่

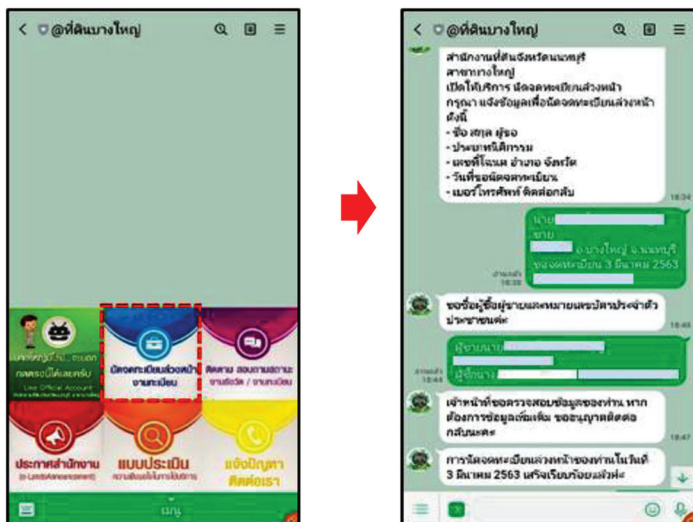
● เมนู “บางใหญ่มีไลน์...จะบอก”

เป็นเมนูที่ให้ความรู้แก่ประชาชนที่จะมาใช้บริการสำนักงานที่ดิน ซึ่งจะมีเนื้อหาความรู้ประกอบด้วย ๑๕ หัวข้อ ได้แก่ คำแนะนำเบื้องต้น การค้นหาราคาประเมิน ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน ระบบคำนวณภาษีอากร ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจ แบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ขั้นตอนการจดทะเบียน กฎหมายน่ารู้เกี่ยวกับเรื่องที่ดิน หลักฐานการขอจดทะเบียน การออกโฉนดที่ดินฯ ที่สาธารณประโยชน์ การอนุญาตจัดสรรที่ดิน การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ E-BOOK คู่มือกำนัน/ผู้ใหญ่บ้าน



● เมนู “นัดจดทะเบียนล่วงหน้า”

เป็นเมนูที่ให้บริการสำหรับผู้ใช้บริการที่มีความต้องการขอนัดจดทะเบียนนิติกรรมต่างๆ ล่วงหน้า เพื่อเพิ่มความสะดวกและรวดเร็วในการเข้ารับบริการในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่

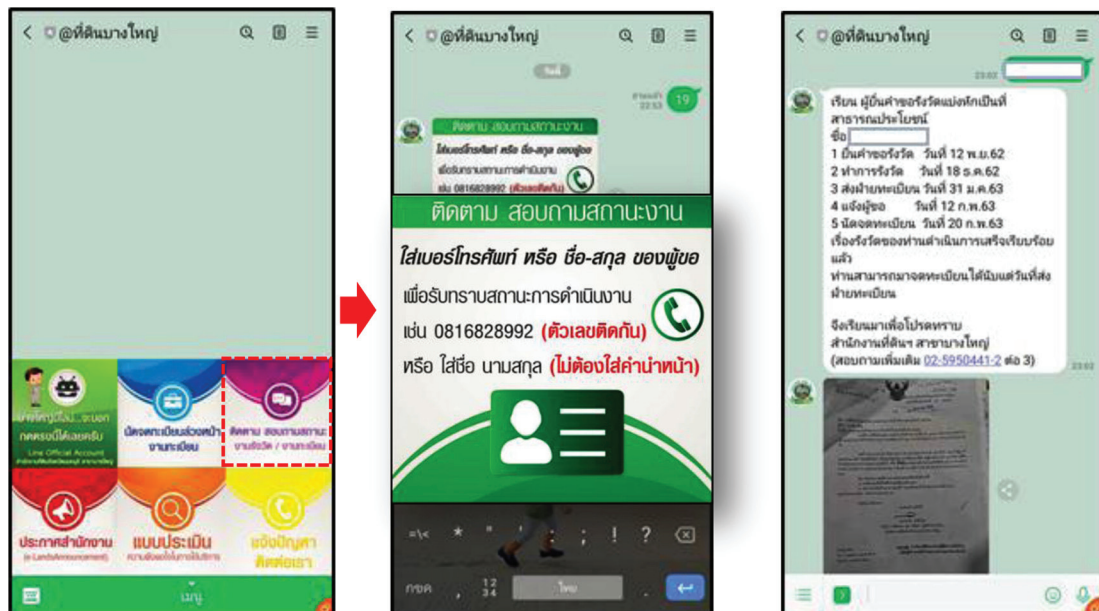


เมื่อกดเลือกเมนู “นัดจดทะเบียนล่วงหน้า” หน้าจอจะแสดงข้อความตอบกลับแจ้งให้ผู้ขอกรอกรายละเอียดข้อมูลสำหรับใช้ขอนัดจดทะเบียนล่วงหน้า ประกอบด้วย ชื่อ - สกุล ผู้ขอ, ประเภทนิติกรรม, เลขที่โฉนดอำเภอ จังหวัด, วันที่ขอนัดจดทะเบียน และเบอร์โทรศัพท์ติดต่อกลับ

เมื่อกรอกรายละเอียดข้อมูลสำหรับใช้ขออนุญาตทะเบียนแล้วเสร็จ จะมีเจ้าหน้าที่ติดต่อกลับทางข้อความ หรือทางโทรศัพท์ เพื่อสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม และอาจมีการขอรูปถ่ายเอกสารต่างๆ เพื่อใช้ในการเตรียมจดทะเบียนล่วงหน้า จากนั้นเจ้าหน้าที่จะแจ้งข้อมูลยืนยันวันที่และเวลาที่นัดจดทะเบียน และแจ้งขั้นตอนการปฏิบัติในการมาติดต่อสำนักงานที่ดินให้ผู้ขอทราบในวันที่ผู้ขอมาจดทะเบียนตามวันนัดให้ผู้ขอติดต่อตรวจสอบเอกสารที่ประชาสัมพันธ์และแจ้งทบทวนวัน/เวลานัดหมาย โดยเจ้าหน้าที่จะจัดเตรียมเอกสารในการจดทะเบียนไว้รอ และมีช่องทางบริการพิเศษแยกจากผู้ที่มาจดทะเบียนแบบปกติ

● เมนู “ติดตาม สอบถามสถานะ”

เป็นเมนูที่ให้บริการสำหรับประชาชนที่ต้องการ ติดตาม สอบถาม ความคืบหน้าและแจ้งสถานะของเรื่องที่มาใช้บริการ ในงานที่เกี่ยวข้องกับงานรังวัดและงานทะเบียน ที่ไม่สามารถแล้วเสร็จภายใน ๑ วัน



เมื่อกดเลือกเมนู “ติดตาม สอบถามสถานะงาน” หน้าจอจะแสดงข้อความตอบกลับอันโนมัติแจ้งให้กรอกรหัสโทรศัพท์ หรือชื่อและนามสกุล ของผู้ขอระบบจะมีข้อความแจ้งความคืบหน้าของเรื่องที่มาใช้บริการโดยอัตโนมัติ พร้อมทั้งส่งไฟล์รูปภาพหนังสือหรือประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ขออีกทางหนึ่ง นอกเหนือจากการแจ้งทางไปรษณีย์ผู้ขอสามารถมาติดต่อขอจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินหลังจากมีข้อความแจ้งเตือนให้มาจดทะเบียนโดยไม่จำเป็นต้องรอหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์

● เมนู “เมนูประกาศสำนักงาน (e-LandAnnouncement)”

เป็นเมนูที่ให้บริการค้นหาประกาศสำนักงานที่ดิน เพื่อให้ผู้ใช้บริการสามารถสืบค้นประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ใช้บริการ โดยเชื่อมโยงไปยังเว็บไซต์ของระบบเผยแพร่ประกาศสำนักงานที่ดิน (e-Land Announcement) ของสำนักงานที่ดินที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ โดยอัตโนมัติ

The first screenshot shows the @ที่ดินบางใหญ่ menu with the 'ประกาศสำนักงาน' (e-LandAnnouncement) option highlighted. The second screenshot shows the search results page with a table of land announcements. The third screenshot shows the search form with fields for province, office, category, and search criteria.

● เมนู “แบบประเมินความพึงพอใจในการใช้บริการ”

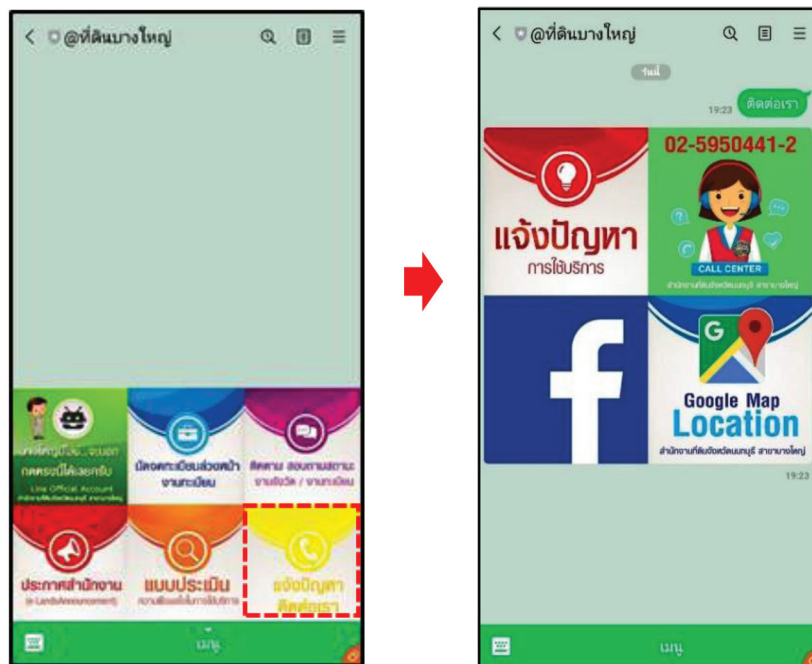
เป็นเมนูที่ให้ผู้ใช้บริการประเมินความพึงพอใจหลังจากได้ใช้บริการ @ที่ดินบางใหญ่

The first screenshot shows the @ที่ดินบางใหญ่ menu with the 'แบบประเมิน' (Feedback) option highlighted. The second screenshot shows the feedback form titled 'แบบประเมินความพึงพอใจ' (Feedback Form) with a dropdown for service type and radio buttons for satisfaction levels.

กดเลือกเมนู “แบบประเมินความพึงพอใจ” หน้าจอจะแสดงแบบประเมินความพึงพอใจการใช้บริการ “@ที่ดินบางใหญ่” ในรูปแบบ google form เลือก “ประเภทของบริการ” ที่ได้เข้าใช้บริการจาก @ที่ดินบางใหญ่ จากนั้นเลือกระดับความพึงพอใจหลังจากได้เข้าใช้บริการตามแบบฟอร์มที่ปรากฏ กด “ส่ง” เพื่อส่งผลประเมินความพึงพอใจ

● เมนู “แจ้งปัญหา/ติดต่อเรา”

เป็นเมนูที่ให้ผู้ใช้บริการแจ้งปัญหาการเข้าใช้บริการในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ และช่องทางการติดต่อกับสำนักงานที่ดินฯ ในช่องทางต่างๆ ทั้ง Call Center Facebook และตำแหน่งที่ตั้งของสำนักงานที่ดินผ่าน GoogleMap



ทั้งนี้ประเภทงานบริการผ่าน Line @teedin เป็นไปตามการบริหารจัดการตามความเหมาะสมของแต่ละสำนักงานซึ่งทุกสำนักงานมีความมุ่งมั่นเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนเป็นสำคัญ

>>ประโยชน์ที่ประชาชนได้รับ (กรณีศึกษาสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่)

๑. การให้บริการในกระบวนการที่ไม่แล้วเสร็จภายในวันเดียว ทั้งฝ่ายรังวัด และฝ่ายทะเบียน มีระยะเวลาการให้บริการที่สั้นลงกว่าวิธีการแจ้งทางไปรษณีย์ตามระเบียบ และจำนวนงานที่รอผู้ขอมาดำเนินการ มีจำนวนลดลง มากกว่าวิธีการแจ้งทางไปรษณีย์ตามระเบียบ

๒. ประชาชนผู้ขอรับบริการได้รับทราบสถานะงานของตนได้ ผ่าน @ที่ดินบางใหญ่

๓. ประชาชนสามารถเข้าถึงงานด้านที่ดิน ผ่าน Line official : @ที่ดินบางใหญ่ไม่น้อยกว่า ๑๕ รายการ

๔. เป็นการปรับรูปแบบการให้บริการที่เป็นการเข้าถึงแบบเฉพาะรายบุคคล ด้วยการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ

๕. ประชาชนเข้าถึงบริการได้อย่างสะดวก ทุกที่ และทุกเวลา

๖. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ มีพฤติกรรมการทำงานที่ให้ความสำคัญกับประชาชนผู้รับบริการเป็นสำคัญ และเสริมสร้างจิตสำนึกการบริการที่ดี

๗. สร้างภาพลักษณ์ และสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชน ต่องานของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ และกรมที่ดิน

@ที่ดินบางใหญ่ เป็นเพียงตัวอย่าง ๑ ใน ๔๖๑ แห่ง ของ Line@Teedin ที่แสดงให้เห็นถึงการมุ่งมั่นในการพัฒนางานบริการของกรมที่ดิน ที่ออกแบบโดยยึดประชาชนเป็นศูนย์กลาง และเป็นการนำเทคโนโลยีที่ประชาชนสามารถเข้าถึงได้ง่าย และสอดคล้องกับวิถีชีวิตของประชาชน โดยเฉพาะพฤติกรรม การใช้โทรศัพท์มือถือของประชาชนที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุค Technology Disruption ที่ภาครัฐจะต้องปรับรูปแบบการให้บริการโดยอาศัยปัจจัยด้านเทคโนโลยีนี้เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จในการพัฒนาคุณภาพ การให้บริการประชาชนที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และที่สำคัญสามารถตอบสนองประชาชนได้อย่างเกินความคาดหวัง



ข้อมูล : Thumbsup, สถิติผู้ใช้ไลน์ คั่นเมื่อ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓

สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่

คู่มือ การใช้งานระบบ @ที่ดินบางใหญ่

เข้าถึงได้จาก : <https://www.thumbsup.in.th/line-th-stats-2019>

พันธุ์ไม้มงคล ๙ ชนิด

พันธุ์ไม้มงคล ๙ ชนิดนี้^๑ ไม้มงคลที่ใช้ในพิธีวางศิลาฤกษ์ โดยมีความเชื่อว่าทำให้เกิดความเป็นสิริมงคลแก่เจ้าของหรือผู้ปลูก ซึ่งก่อนการก่อสร้างอาคารบ้านเรือน โดยปักไม้มงคลลงบนพื้นและลงอักขระที่เรียกว่า หัวใจพระอิติปิโส ได้แก่ อะ สัง วิ สุ โต ปุ สะ พุ ภา ลงบนท่อนไม้ชนิดละอักขระ พร้อมปิดทองทั้ง ๙ ท่อน โดยปักวนจากซ้ายไปขวา โดยปักวนจากซ้ายไปขวา (ทักษิณาวรรต) ไม้มงคลทั้ง ๙ ได้แก่



๑. ต้นราชพฤกษ์

ต้นราชพฤกษ์เป็นต้นไม้ที่มีคุณค่า และยังเป็นสัญลักษณ์ประจำชาติไทยอีกด้วย นอกจากนี้คนไทยโบราณเชื่อว่าใบของต้นราชพฤกษ์เป็นสิ่งศักดิ์สิทธิ์เพราะใช้ใบทำน้ำพุทมนต์สะเดาะเคราะห์ได้ผลดี ดังนั้น จึงถือว่าต้นราชพฤกษ์เป็นไม้มงคลนามเป็นสิริมงคลแก่บ้านและผู้อาศัย ควรปลูกต้นราชพฤกษ์ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ผู้ปลูกควรปลูกในวันเสาร์เพราะโบราณเชื่อว่าการปลูกไม้ เพื่อเอาคุณทั่วไปให้ปลูกในวันเสาร์ถ้าจะให้เป็นมงคลยิ่งขึ้นผู้ปลูกควรเป็นผู้ใหญ่ที่ควรเคารพนับถือและเป็นผู้ประกอบคุณงามความดี ก็จะเป็นสิริมงคล

^๑สำนักจัดการป่าชุมชน กรมป่าไม้



๒. ต้นขนุน

ต้นขนุน เป็นไม้ที่คนไทยเชื่อว่านำขนุนบารมี เงินทอง ให้ดีขึ้น ร่ำรวยขึ้น โดยจะมีผู้ให้การเกื้อหนุน คนไทยโบราณให้ปลูกไว้หลังบ้าน ด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้



๓. ต้นชัยพฤกษ์

ต้นชัยพฤกษ์เป็นไม้มงคลคนไทยโบราณเชื่อว่าบ้านใดปลูกต้นชัยพฤกษ์ไว้ประจำบ้าน จะช่วยให้ประสบผลสำเร็จในชีวิตเพราะต้นชัยพฤกษ์เป็นต้นไม้ที่เป็นสัญลักษณ์แห่งโชคชัย และชัยชนะ ชนะศัตรู ชนะอุปสรรคต่างๆ



๔. ต้นทองหลาง

ต้นทองหลางปลูกไว้ประจำบ้าน จะทำให้มีทองมาก มีความร่ำรวย เพราะทองหลางเป็นไม้มงคลนาม คือ มีทองมากมายหลากหลาย นอกจากนี้ ทองหลางใบสีทองยังมีความสวยงามดูจปรกายทองสีเหลืองเรืองรอง และโบราณยังมีความเชื่ออีกว่าถ้านำใบทองหลางไปใช้เป็นเครื่องประกอบในพิธีสำคัญทางศาสนา จะทำให้เกิดสิริมงคลยิ่งขึ้น เช่น พิธีปลูกบ้านพิธีแต่งงาน เป็นต้น



๕. ต้นไฟส้สุก

ต้นไฟส้สุกปลูกไว้ประจำบ้านทำให้คนในบ้านมีความซื่อตรง ความบริสุทธิ์ เพราะต้นไฟมีการเจริญเติบโตแตกกิ่งก้านตรงและเรียบ ส่วนภายในปล้องมีความขาวสะอาด และทำให้เจ้าของบ้านและผู้อยู่อาศัย เกิดความมั่งมีอยู่ดีมีสุขเหมือนกับชื่อของต้นไฟส้สุก



๖. ต้นทรงบาดาล

ต้นทรงบาดาลปลูกไว้ประจำบ้านจะทำให้เกิดความยิ่งใหญ่กว้างขวาง เพราะทรงบาดาล คือ ผู้เป็นใหญ่แห่งนาศัพทในชั้นบาดาล และยังมีความเชื่ออีกว่าจะทำให้มีทองมากเพราะดอกทรงบาดาล สามารถออกดอกตลอดปี



๗. ต้นสัก

ต้นสักปลูกไว้ ประจำบ้านจะทำให้มีศักดิ์ศรีเพราะสัก หรือศักดิ์ คือการมีศักดิ์ศรีมีเกียรติศักดิ์ บรรดาศักดิ์ นอกจากนี้ สักหรือสักกะคือพระอินทร์ผู้มีอำนาจที่ยิ่งใหญ่ในสวรรค์ ดังนั้น สักจึงเป็นไม้มงคลนาม เพื่อเป็นสิริมงคลแก่บ้านและผู้อาศัยควรปลูกต้นสักไว้ทางทิศเหนือ



๘. ต้นพะยุง

ต้นพะยุงปลูกไว้ประจำบ้านจะทำให้มีความเจริญความมั่นคงเพราะยุงหรือพะยุง คือ การช่วยพยุงให้คงอยู่ให้มั่นคงแข็งแรง นอกจากนี้ ยังช่วยให้เกิดความสง่าเพราะโบราณได้เปรียบเทียบไว้ว่ายุงยงสูงกว่าโดดเด่นเห็นตระการตาซึ่งคล้ายกับความสง่าของนกยุงและยังมีคนโบราณบางคนได้กล่าวไว้ว่าพยุง หรือ กระยง ก็คือ กระยงคงกระพันได้อีกแง่หนึ่ง เช่นกัน



๙. ต้นกันเกรา

ต้นกันเกรา เป็นไม้มงคลคนไทยโบราณเชื่อว่าเป็นเครื่องป้องกันอันตรายทั้งปวง หรือมีชื่อเรียกอีกชื่อว่า “ต้นตำเสา” ซึ่งเชื่อว่าจะทำให้บ้านมั่นคง



ข้อมูล : พันธุ์ไม้มงคล ๙ ชนิด, สำนักจัดการป่าชุมชน กรมป่าไม้
เข้าถึงได้จาก : <https://fliphtml5.com/yauoa/rwff/basic/51-100>



“ปัญญา”

ปลา ไม่เคยหลับตา

แต่ก็ยังติดเบ็ด

ดังนั้น...ตาอย่างเดียวไม่พอ

มันต้องมี

“ปัญญา” ด้วย

พระธรรมโกศาจารย์ (ท่านพุทธทาสภิกขุ)



เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

นางแม่นเขียน เซวศิริศิลป์

นิติกรชำนาญการพิเศษ สำนักกฎหมาย

คำสั่งเพิกถอนเอกสารสิทธิตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล ในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพหรือสิทธิหรือของผู้มีชื่ออยู่ในเอกสารสิทธิ จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๘๖๐/๒๕๕๖) และกรณีที่เอกสารสิทธิที่ดินแปลงดังกล่าวถูกนำไปจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ไว้แก่ธนาคาร ธนาคารย่อมเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบด้วย จึงฟ้องเรียกค่าเสียหายตามราคาประเมินที่ดินแปลงพิพาทซึ่งมีราคาสูงถึง ๑๐ ล้านบาท แต่ผู้ได้รับผลกระทบทั้งสองจะเป็นผู้ที่ได้รับความเสียหายอย่างแท้จริงจากการเพิกถอนเอกสารสิทธิและกรรมที่ดินในฐานะหน่วยงานต้นสังกัดของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเพิกถอนเอกสารสิทธิจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนจากการมีคำสั่งเพิกถอนเอกสารสิทธิหรือไม่ โดยเฉพาะกรณี ส.ค. ๑ บิน มาออกเป็น น.ส. ๓ ก. ดังเช่นคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดในคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓/๕๔ - ๓/๕๙/๒๕๖๒

ย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓/๕๔-๓/๕๙/๒๕๖๒

- **ผู้ฟ้องคดี** ธนาคาร ธ. ที่ ๑
บริษัท ป. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ ๒
- **ผู้ถูกฟ้องคดี** กรมที่ดิน ที่ ๑
อธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒
รองอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจ ที่ ๔
- **เรื่อง** คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและการกระทำละเมิดอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

● กฎหมายและกฎที่เกี่ยวข้อง

- พ.ร.บ.จัดตั้งศาลปกครองฯ มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) (๓)
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ และมาตรา ๖๑
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๔ (๒)
- พ.ร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕

● คำวินิจฉัยของศาล

คดีนี้สรุปข้อเท็จจริงได้ว่า ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ทำสัญญากู้ยืมเงินไปจากผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จำนวนเงิน ๓,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยจดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๓/๑๙๓ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมโฉนดที่ดินแปลงอื่นรวม ๒๑ แปลง เป็นประกันการชำระหนี้ไว้เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๔ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๔ ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๓ (ที่ดินแปลงพิพาท) ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมกับที่ดินแปลงอื่นรวม ๑๕ แปลง โดยเพิ่มหลักทรัพย์ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๔

ที่ทำไว้ข้างต้น ต่อมา คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๑๕๓๒/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ร่วมกันตรวจสอบข้อเท็จจริงตามที่มูลนิธิสัตว์ป่าและพันธุ์พืชแห่งประเทศไทย และราษฎร ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ร้องเรียนเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกในที่ดินบริเวณป่าพรุ หมู่ที่ ๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และมีความเห็นรายงานผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลกำเนิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ **ซึ่งออกโดยอาศัย ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ หมู่ที่ ๑** ตำบลกำเนิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ **ไม่อยู่ในเขต** ป่าคุ้มครองตามพระราชกฤษฎีกากำหนดป่าคุ้มครอง พุทธศักราช ๒๔๘๔ ป่าสงวนแห่งชาติป่าคลองแม่รำพึง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๖๕ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ และป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่เนื่องจากตำแหน่งที่ดินของ ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ **เป็นตำแหน่งที่ดินเดียวกับ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๒๐ ตำบลแม่รำพึง** อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ การออก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ดังกล่าว เป็นการนำหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ จึงเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๔ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เป็นผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ซึ่งเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ (รองอธิบดีกรมที่ดิน) ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (อธิบดีกรมที่ดิน) จึงมีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๔๑๓/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คณะกรรมการดำเนินการตามกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้โอกาสคัดค้าน ฯลฯ พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้โอกาสผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เจ้าของ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ และผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ผู้รับจ้างของ คัดค้านแล้ว คณะกรรมการสอบสวนฯ สอบสวนแล้ว เห็นว่า ควรเพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อความปรากฏว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ ๓๖ ไร่ ๕๑ ตารางวา ออกให้แก่นายประยุทธ เล่าห์เรณู เมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๓๓ โดยการเปลี่ยนจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลกำเนิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งออกโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลกำเนิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็น น.ส. ๓ ก. ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๔ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เนื่องจากการออก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ มีการนำ ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ เป็นผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ซึ่งเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย ประกอบกับคณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ๓๔๑๓/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ สอบสวนแล้วมีความเห็นว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ดังกล่าวเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายจริง จึงมีคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ ๕๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ ให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีหนังสือแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียทราบตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๔๑๕๑ ลงวันที่ ๒๕

มีนาคม ๒๕๕๒ และหนังสือที่ มท ๐๕๑๖.๒/๔๑๕๐ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ ตามลำดับ ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ มีหนังสือลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๒ และลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๒ ตามลำดับ อุทธรณ์ คำสั่งดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสองแล้ว ให้ยกอุทธรณ์ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๐๕๙๓ และ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๐๕๙๖ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๕๒ แจ้ง ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ทราบผลการพิจารณาอุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีทั้งสองไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยดังกล่าว จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ไม่เห็นฟ้องด้วย จึงอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดออกนั่งพิจารณาคดี รับฟังสรุปข้อเท็จจริงของตุลาการเจ้าของสำนวน และคำชี้แจงด้วยวาจาประกอบคำแถลงการณ์ของตุลาการผู้แถลงคดี ตรวจพิจารณาเอกสารทั้งหมดในสำนวนคดี กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในชั้นอุทธรณ์ รวม ๒ ประเด็น ซึ่งศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์และวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ ๕๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ **เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์** (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๓ ตำบล แม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ โดยมีปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยในเบื้องต้นว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๓ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า มาตรา ๕๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า ในกรณีที่มีสิทธิครอบครองในที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตริตามมาตรา ๕๔ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด วรรคสอง บัญญัติว่า เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย และมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือจดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ วรรคสอง บัญญัติว่า ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ วรรคสอง บัญญัติว่า ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ข้อ ๔ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น กำหนดว่า ในการยื่นคำขอตามที่กล่าวใน (๑) ให้ผู้ขอแนบใบจองใบเหยียบย่ำ ตราจอง หรือใบแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ สำหรับที่ดินแปลงนั้นด้วย

คดีนี้ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า น.ส. ๓ ก. พิกพท.เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง เนื้อที่ ๓๖ ไร่ ๕๑ ตารางวา ออกให้แก่นายประยูทธ เล่าห์เรณู เมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๓๓ โดยการเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ซึ่งออกโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ แต่ตามรายงานผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงที่คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงฯ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๕๓๒/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ปรากฏผลการตรวจสอบเกี่ยวกับตำแหน่งที่ดินและการจัดแจ้งข้างเคียงของ ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ มีชื่อนายรอด ส่งกลิ่น เป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๘ สภาพที่ดินขณะแจ้งการครอบครองเป็นที่นา มีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้างเคียงด้านทิศเหนือจดที่นายนายพูล ทิศใต้จดที่นางนงเฉย ทิศตะวันออกจดที่สวนนายรอด และทิศตะวันตกจดที่นางนงหนู

จากการตรวจสอบหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๒๐ ตำบลแม่รำพึง เนื้อที่ ๑๔ ไร่ ๒ งาน ๒๓ ตารางวา ออกให้แก่นายสมนึก ส่งกลิ่น กับพวกรวม ๓ คน เมื่อวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๓๓ ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ เนื้อที่ ๑๔ ไร่ มีชื่อนายรอด ส่งกลิ่น เป็นผู้แจ้งการครอบครอง ข้างเคียงทั้งสี่ด้าน มีความสอดคล้องกัน โดยข้างเคียงทั้งสี่ด้านต่างระบุว่าที่ดินจดกับที่นาของนายรอด จึงเชื่อได้ว่าการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๒๐ โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ถูกต้องตามตำแหน่งที่ดินของ ส.ค. ๑ ดังกล่าว เนื่องจากที่ดินข้างเคียงมีการครอบครองต่อเนื่องสอดคล้องสัมพันธ์กัน

ส่วน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ เปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ซึ่งออกโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ มีข้างเคียงของ น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ไม่ตรงกับข้างเคียงของ ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ กรณีจึงไม่อาจนำหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ มาใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๔ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เนื่องจากในการออก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ นำหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ เป็นผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ซึ่งเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย และโดยที่ มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น กำหนดว่า เมื่อความปรากฏว่า ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ดังนั้น การที่รองอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่ง ที่ ๕๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ เพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ของบริษัท บ. ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันไว้กับธนาคาร ธ. ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และการที่รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้คดีทั้งสอง จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย และเหตุแห่งการเพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ เนื่องจากการออก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ นำ ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ เป็นผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๔ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น มิใช่เป็นการเพิกถอน เนื่องจากที่ดินมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ ๕ และข้อ ๑๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดิน มอบหมาย จึงไม่อาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ต้องไปดำเนินการเพื่อขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

ประเด็นที่ ๒ การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ นำไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ หรือไม่ หากเป็นการกระทำละเมิดผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะหน่วยงานต้นสังกัดจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ หรือไม่ เพียงใดนั้น เห็นว่า ตามมาตรา ๗๐๒ และมาตรา ๗๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สัญญาจำนองเป็นหนี้ส่วนอุปกรณ์ซึ่งผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้สัญญากู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธาน หากลูกหนี้ตามสัญญาประกันผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามสัญญา หรือมีเหตุอื่นใดที่ผู้รับจำนองอาจเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ตามกฎหมาย ถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งยึดทรัพย์สิน ซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ได้ เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ยังไม่เคยบอกกล่าวทวงถามให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นลูกหนี้ชำระหนี้เงินกู้หรือดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อบังคับจำนองเอาทรัพย์สินของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ออกขายทอดตลาดชำระหนี้เงินกู้แต่อย่างใด กรณีจึงถือไม่ได้ว่าธนาคาร ธ. ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับความเสียหายจากการที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง ให้แก่นายประยุทธ์ เลาห์เรณู ซึ่งบริษัท บ. ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ชื้อต่อมาและนำไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับธนาคาร ธ. ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จนมีเหตุต้องเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทในภายหลังเนื่องจาก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย การกระทำของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่เป็นการละเมิดต่อธนาคาร ธ. ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ กรณีที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะหน่วยงานต้นสังกัดจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ธนาคาร ธ. ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ตามมาตรา ๕ วรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

แม้การที่คำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ จะมีผลให้หลักทรัพย์ที่จำนองเป็นประกันไว้กับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ต้องลดลงและทำให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ไม่อาจบังคับจำนองเอาหลักทรัพย์จำนองที่ดินแปลงที่พิพาทได้ก็ตาม แต่ตราบใดที่ผู้ฟ้องคดียังไม่ได้มีหนังสือบอกกล่าวทวงถามหรือฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้ซึ่งกรณีนี้คือผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ปฏิบัติการชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ซึ่งเป็นหนี้ประธาน ย่อมไม่อาจคำนวณยอดหนี้ที่ค้างชำระตามสัญญาเงินกู้ซึ่งเป็นหนี้ประธานย่อมไม่อาจคำนวณยอดหนี้ที่ค้างชำระเพื่อต้องบังคับเอาหลักทรัพย์จำนองซึ่งเป็นอุปกรณ์ได้ ดังนั้น ความเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ กล่าวอ้างจากการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ทำให้หลักทรัพย์จำนองที่ดินแปลงพิพาทต้องสูญสิ้นไปอันทำให้หลักทรัพย์ประกันตามสัญญาจำนองต้องลดลง จึงเป็นความเสียหายที่ยังไม่ปรากฏในขณะที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ฟ้องคดี ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย พิพากษายืน

● บทสรุป

คดีนี้ศาลได้วางหลักตามประเด็นที่พิจารณารวม ๒ กรณี ดังนี้

๑. กรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากต่อมาปรากฏผู้มีสิทธิครอบครองใช้หลักฐานของที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออกเอกสารสิทธิ ย่อมเป็นผลให้ น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ก. ที่ออกสืบเนื่องมาไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย และเป็นคนละกรณีกับการที่ดินมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ ๕ และข้อ ๑๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ จึงไม่อาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ ต้องเพิกถอนเอกสารสิทธิ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ครอบครองซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวมาต้องไปดำเนินการขอออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๒. กรณีธนาคารซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนอง สัญญาจำนองเป็นหนี้ส่วนอุปกรณ์ซึ่งผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้สัญญากู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธาน หากธนาคารผู้รับจำนองยังไม่เคยบอกกล่าวทวงถามให้ลูกหนี้ชำระหนี้เงินกู้หรือดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อบังคับจำนองเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ออกขายทอดตลาดชำระหนี้เงินกู้ กรณียังถือไม่ได้ว่าธนาคารได้รับความเสียหายจากการที่เจ้าหนี้ที่ดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. การกระทำของเจ้าหนี้ที่จึงไม่เป็นการละเมิดต่อธนาคารกรรมที่ดิน ในฐานะหน่วยงานต้นสังกัดจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้คำสั่งใหม่ทดแทนให้แก่ธนาคาร ตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

หลักกฎหมายที่ศาลปกครองสูงสุดวางไว้ในคดีนี้จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าหน้าที่กรมที่ดินทุกท่านเพื่อเป็นองค์ความรู้ติดตัวไว้ใช้ประกอบการดำเนินงาน การสอบเลื่อนระดับ รวมทั้งใช้พิจารณากรณีที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการสอบสวน ตามกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓



ปมเชือก

ชีวิตก็เหมือนเชือก
ปัญหาก็เหมือนปม
หลวมก็แก้ง่าย
มากไปก็เหนียวก่อน



แต่เชื่อว่าไม่มีปมไหนที่เราจะแก้ไม่ได้
แค่อย่าใจร้อนตัดเชือกทิ้ง
อย่าเพิ่งหักก่อนหมดปม

ข้อมูล : ปมเชือก

เข้าถึงได้จาก : <https://www.pinterest.co.uk/pin/452893306271761647/>

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๕๔๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๓

เรื่อง มาตรการต่อเติม เสริมทุน SMEs สร้างไทย และมาตรการดูแลและเยียวยาผลกระทบจากไวรัสโคโรนา (COVID-19) ต่อเศรษฐกิจไทยทั้งทางตรงและทางอ้อม ระยะที่ ๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวม ๒ ฉบับ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) เพื่อช่วยเหลือ SMEs ที่ประสบปัญหาและลดภาระการชำระหนี้และเสริมสภาพคล่องเพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินการได้ และเพื่อดูแลเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากไวรัสโคโรนา (COVID-19) รายละเอียดปรากฏตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาพร้อมนี้ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓/โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๓๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ และวันที่ ๒๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้และผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวอย่างรุนแรง ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“การปรับปรุงโครงสร้างหนี้” หมายความว่า การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (๑) สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (๒) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน
- (๓) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
- (๔) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ให้เป็นสถาบันการเงินตามพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า

- (๑) เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน
- (๒) เจ้าหนี้อื่นนอกจาก (๑) ซึ่งได้ดำเนินการเจรจาร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

“บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน” หมายความว่า บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินและประกอบธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- (๑) บริษัทที่ประกอบธุรกิจบัตรเครดิตซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๒) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๓) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๔) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยระดับจังหวัดภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๕) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้อที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (๖) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าแบบสลิคซึ่งมีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ลูกหนี้” ให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันและผู้จำนองเป็นประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น

(๒) กรณีสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาตาม (๑) ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น

(๓) กรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่น ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิมหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่

(๔) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน

(๕) กรณีลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน

ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม (๔) และ (๕) สำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และให้เรียกเก็บตามอัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว

ข้อ ๓ เพื่อให้ได้รับประโยชน์ตามข้อ ๒ ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น สำหรับการแก้ไขข้อ ๒ (๔) และ (๕) ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน โดยเงินที่ได้นั้นต้องนำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นมาแสดงด้วย

ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป
ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

ประกาศ ณ วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗ ตอนพิเศษ ๑๓๓/ ง ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๖๓)

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๓๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ และวันที่ ๒๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองห้องชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้และผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวอย่างรุนแรง ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“การปรับปรุงโครงสร้างหนี้” หมายความว่า การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (๑) สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (๒) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน
- (๓) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
- (๔) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้เป็นสถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า

- (๑) เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน
- (๒) เจ้าหนี้อื่นนอกจาก (๑) ซึ่งได้ดำเนินการเจรจาร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

“บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน” หมายความว่า บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินและประกอบธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- (๑) บริษัทที่ประกอบธุรกิจบัตรเครดิตซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๒) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๓) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพภายใต้การกำกับ ซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๔) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยระดับจังหวัดภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๕) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้อที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (๖) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าแบบลีสซิงที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ลูกหนี้” ให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันและผู้จำนองเป็นประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น

(๒) กรณีสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนห้องชุดที่รับโอนมาตาม (๑) ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น

(๓) กรณีการจำนองห้องชุดระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่น ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองห้องชุดซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิมหรือห้องชุดซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่

(๔) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนห้องชุดที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนห้องชุดนั้นไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน

(๕) กรณีลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินโอนห้องชุดที่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนห้องชุดนั้นไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน

ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุด ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม (๔) และ (๕) สำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และให้เรียกเก็บตามอัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว

ข้อ ๓ เพื่อให้ได้รับประโยชน์ตามข้อ ๒ ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น สำหรับกรณีตามข้อ ๒ (๔) และ (๕) ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน โดยเงินที่ได้นั้นต้องนำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นมาแสดงด้วย

ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

ประกาศ ณ วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗/ ตอนพิเศษ ๑๓๓/ ง ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๖๓)

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๕๔๘

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๓

เรื่อง ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจ ของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนอง อสังหาริมทรัพย์ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อน ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและ การจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการ ธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) เพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินการ ของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ ในการช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการ ประกอบอาชีพเกษตรกรรม รายละเอียดปรากฏตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาพร้อมนี้ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code)”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓/โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการธนาคารที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๓) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ กำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการธนาคารที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง ในการบริหารจัดการธนาคารที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของที่ดินโอนให้แก่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกร หรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ

(๒) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรหรือผู้ยากจน ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ

(๓) กรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เป็นผู้รับจำนองจากเกษตรกร หรือผู้ยากจน ในส่วนที่ผู้ขอจดทะเบียนมีหน้าที่ต้องชำระ

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๘ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕

ประกาศ ณ วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗ ตอนพิเศษ ๑๓๕ ง ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๓)

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๓๐๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการแห่งพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓

๒. สรุปหลักเกณฑ์การยกเว้นค่าธรรมเนียม ตามพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓

๓. สำเนาหนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ธปท.ฟต๒.(๖๓)ว. ๔๓/๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓ และตัวอย่างแบบ C๔.๒ แบบยืนยันการขอรับ Soft loan

ด้วยพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ ได้ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๓/ตอนที่ ๓๐ ก มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๓) โดยมาตรา ๙ วรรคท้าย ของพระราชกำหนดดังกล่าวบัญญัติว่า “ในการให้กู้ยืมเงินตามวรรคหนึ่ง ให้สถาบันการเงินได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการในพระราชกำหนดนี้” รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจดทะเบียนจำนองอันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการแห่งพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ ของสำนักงานที่ดินเป็นไปโดยถูกต้องและแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์การยกเว้นค่าธรรมเนียมตามพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. และหลักเกณฑ์แนวทางปฏิบัติในการรับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนองที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดหลักเกณฑ์ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติ เพื่อให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นิสิต จันทรสมวงศ์

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๕๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

(สำเนา)

พระราชกำหนด

การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจ
ที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙
พ.ศ. ๒๕๖๓

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ

พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๓

เป็นปีที่ ๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการ
วิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงทรง
พระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกำหนดขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกำหนดนี้เรียกว่า “พระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน
แก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกำหนดนี้

“ผู้ประกอบการวิสาหกิจ” หมายความว่า ผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

“วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม” หมายความว่า วิสาหกิจที่มีวงเงินสินเชื่อกับ
สถาบันการเงินแต่ละแห่งไม่เกินห้าร้อยล้านบาท และไม่เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจที่มีลักษณะตามที่
ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน
และสถาบันการเงินเฉพาะกิจตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินซึ่งประกอบธุรกิจให้สินเชื่อ

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการกำกับการจ่ายเงินชดเชย

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกำหนดนี้

มาตรา ๔ เพื่อบรรเทาผลกระทบอันเกิดจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส
โคโรนา ๒๐๑๙ หรือจากมาตรการที่รัฐกำหนดให้ประชาชนต้องปฏิบัติอันเป็นการระงับ ยับยั้ง และ
แก้ไขปัญหอันเกิดจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสดังกล่าว ให้ดำเนินการช่วยเหลือทางการเงิน
แก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในพระราชกำหนดนี้

ให้เป็นหน้าที่และอำนาจของกระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทย ร่วมกัน
ดำเนินการให้เป็นไปตามวรรคหนึ่ง

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกำหนดนี้

หมวด ๑

มาตรการสนับสนุนการให้สินเชื่อเพิ่มเติม

มาตรา ๖ นอกเหนือจากการให้กู้ยืมเงินตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยธนาคารแห่งประเทศไทย ให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจให้กู้ยืมเงินแก่สถาบันการเงินเป็นการเฉพาะคราว ภายในวงเงินไม่เกินห้าแสนล้านบาท เพื่อให้สถาบันการเงินให้กู้ยืมเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจตามที่กำหนดในพระราชกำหนดนี้

อัตราดอกเบี้ยในการให้กู้ยืมเงินแก่สถาบันการเงินตามวรรคหนึ่ง ให้คิดในอัตราร้อยละ ศูนย์จุดศูนย์หนึ่งต่อปี

การให้กู้ยืมเงินแก่สถาบันการเงินตามวรรคหนึ่ง อาจทำโดยวิธีการรับซื้อตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่สถาบันการเงินผู้กู้เป็นผู้ออกก็ได้

มิให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙ (๔) แห่งพระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พุทธศักราช ๒๔๘๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาใช้บังคับแก่การให้กู้ยืมเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยตามพระราชกำหนดนี้

มาตรา ๗ ให้สถาบันการเงินยื่นคำขอกู้ยืมเงินต่อธนาคารแห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ภายในหกเดือนนับแต่วันที่พระราชกำหนดนี้ ใช้บังคับ แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องให้ความช่วยเหลือต่อไปและยังมีวงเงินเหลืออยู่ ธนาคารแห่งประเทศไทย จะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกคราวละไม่เกินหกเดือนก็ได้แต่ไม่เกินสองคราว ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

ในการให้กู้ยืมเงินตามวรรคหนึ่ง ธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขให้สถาบันการเงินผู้กู้ต้องปฏิบัติตามด้วยก็ได้

หลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องไม่มีลักษณะเป็นการสร้างภาระ โดยไม่จำเป็นในการยื่นคำขอ หรือกำหนดให้ผู้เกี่ยวข้องต้องขออนุญาตใดๆ

มาตรา ๘ เงินที่สถาบันการเงินได้รับตามมาตรา ๗ ต้องนำไปใช้ให้กู้ยืมแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๙ การให้กู้ยืมเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจตามมาตรา ๘ สถาบันการเงินต้องดำเนินการตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) วงเงินที่ให้กู้ยืมต้องเป็นการให้สินเชื่อเพิ่มเติมจากยอดหนี้เดิมไม่เกินร้อยละสิบ ของยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่ไม่รวมถึงยอดหนี้คงค้างของวงเงินสินเชื่อ ส่วนบุคคลภายใต้การกำกับ วงเงินสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพภายใต้การกำกับ และวงเงินสินเชื่อบัตรเครดิต ทั้งนี้ วงเงินที่ให้กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อวงเงินสินเชื่อที่มีอยู่เดิม

(๒) คิดอัตราดอกเบี้ยในส่วนสินเชื่อเพิ่มเติมตาม (๑) สำหรับระยะเวลาสองปีแรก ในอัตราไม่เกินร้อยละสองต่อปี โดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากผู้เป็นระยะเวลาหกเดือนแรกนับแต่วันที่ ผู้ประกอบการวิสาหกิจได้รับสินเชื่อเพิ่มเติม

ดอกเบี้ยที่ไม่เรียกเก็บตาม (๒) ให้สถาบันการเงินได้รับการชดเชยพร้อมกับกำหนดการจ่ายเงินชดเชยความเสียหายตามมาตรา ๑๑ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

ในการให้กู้ยืมเงินตามวรรคหนึ่ง ให้สถาบันการเงินได้รับค่ายกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการในพระราชกำหนดนี้

มาตรา ๑๐ ให้สถาบันการเงินชำระคืนเงินที่ได้กู้ยืมตามพระราชกำหนดนี้พร้อมดอกเบี้ยแก่ธนาคารแห่งประเทศไทยภายในสองปีนับแต่วันที่ได้รับเงินกู้

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่สถาบันการเงินได้รับความเสียหายจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรา ๙ ให้สถาบันการเงินที่ได้รับความเสียหายได้รับชดเชยความเสียหายตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า

(๑) ร้อยละเจ็ดสิบของจำนวนเงินที่สถาบันการเงินต้องกันสำรองเพิ่มเติมจากยอดหนี้รวมของลูกหนี้คุณด้วยอัตราส่วนของยอดหนี้ใหม่ตามพระราชกำหนดนี้กับยอดหนี้รวม สำหรับผู้ประกอบการวิสาหกิจที่มีวงเงินสินเชื่อไม่เกินห้าสิบล้านบาท ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) ร้อยละหกสิบของจำนวนเงินที่สถาบันการเงินต้องกันสำรองเพิ่มเติมจากยอดหนี้รวมของลูกหนี้คุณด้วยอัตราส่วนของยอดหนี้ใหม่ตามพระราชกำหนดนี้กับยอดหนี้รวม สำหรับผู้ประกอบการวิสาหกิจที่มีวงเงินสินเชื่อเกินห้าสิบล้านบาทขึ้นไป ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

วิธีการคำนวณความเสียหายและความเสียหายที่พึงได้รับการชดเชยตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

เมื่อครบสองปีหกเดือนนับแต่วันที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ ให้ธนาคารแห่งประเทศไทยดำเนินการคำนวณเงินชดเชยตามมาตรา ๙ วรรคสองและมาตรานี้ แล้วเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อดำเนินการต่อไป

มาตรา ๑๒ ให้มีคณะกรรมการกำกับการจ่ายเงินชดเชย ประกอบด้วยปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา รองผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทยคนหนึ่ง ซึ่งผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทยมอบหมาย ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ และผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นกรรมการ และให้พนักงานที่ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทยมอบหมาย เป็นเลขานุการ

ให้คณะกรรมการสิ้นสุดลง เมื่อดำเนินการตามหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการเสร็จสิ้นแล้ว

มาตรา ๑๓ ให้คณะกรรมการมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการการจ่ายเงินชดเชยให้แก่สถาบันการเงินตามมาตรา ๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๑

(๒) ตรวจสอบการคำนวณเงินชดเชยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามมาตรา ๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๑

(๓) แจ้งให้กระทรวงการคลังทราบถึงจำนวนเงินชดเชยและสถาบันการเงินที่ได้รับเงินชดเชย สถาบันการเงินใดมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับความเสียหาย จำนวนความเสียหาย หรือค่าชดเชย ให้เสนอข้อโต้แย้งนั้นต่อคณะกรรมการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งการได้รับเงินชดเชย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๑๔ เมื่อได้รับแจ้งตามมาตรา ๑๓ (๓) แล้วให้กระทรวงการคลังเสนอต่อคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณา และเมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติเป็นประการใด ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายเงินชดเชย ให้กระทรวงการคลังดำเนินการจ่ายให้แล้วเสร็จโดยเร็ว เพื่อมิให้เป็นภาระแก่สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องเกินสมควร

หมวด ๒

การชะลอการชำระหนี้

มาตรา ๑๕ เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบอันเกิดจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจสั่งให้สถาบันการเงินชะลอการชำระหนี้เงินต้น และดอกเบี้ยของผู้ประกอบธุรกิจที่มีวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแต่ละแห่งไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท หรือลูกหนี้อื่นได้

การชะลอการชำระหนี้ตามวรรคหนึ่ง มิให้ถือว่าเจ้าหนี้ผ่อนเวลาชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ หรือลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการชะลอการชำระหนี้ ระยะเวลาการชะลอการชำระหนี้ และวิธีการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ชะลอไว้ ให้เป็นไปตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗ ตอนที่ ๓๐ ก ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๓)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกำหนดฉบับนี้ คือ โดยที่การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ได้ส่งผลกระทบในวงกว้าง และมีแนวโน้มรุนแรงมากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องมีมาตรการในการให้ความช่วยเหลือเพิ่มเติมแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจซึ่งเป็นภาคธุรกิจที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญของระบบเศรษฐกิจ โดยการให้สินเชื่อเพิ่มเติมเพื่อเสริมสภาพคล่องรวมถึงการชะลอการชำระหนี้เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการวิสาหกิจที่คาดว่าจะลดลงอย่างรุนแรงจากผลกระทบของการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ซึ่งมาตรการดังกล่าวต้องมีการดำเนินการอย่างเร่งด่วน เพื่อป้องกันมิให้ภาคธุรกิจเกิดสภาวะการขาดสภาพคล่องหรือผิดนัดชำระหนี้และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและการทำหน้าที่ด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน อันอาจกระทบต่อเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจของประเทศซึ่งจะทำให้ปัญหาทวีความรุนแรงและยากต่อการแก้ไขในภายหลัง จึงเป็นกรณีฉุกเฉินที่มีความจำเป็นรีบด่วนอันมิอาจจะหลีกเลี่ยงได้ที่จะต้องให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ เพื่อประโยชน์อันจะรักษาความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกำหนดนี้

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

สรุปหลักเกณฑ์การยกเว้นค่าธรรมเนียม ตามพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน แก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓

หัวข้อ	หลักเกณฑ์
๑. ผู้จ้าง	- ผู้ประกอบการวิสาหกิจ หมายความว่า ผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ซึ่งเป็นวิสาหกิจที่มีเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแต่ละแห่งไม่เกินห้าร้อยล้านบาท และไม่เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจที่มีลักษณะตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด (ตามมาตรา ๓) และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศ กำหนด (ตามมาตรา ๘) (ผู้ประกอบการวิสาหกิจรายใดได้สิทธิยกเว้นตามหลักเกณฑ์พิจารณาจากรายชื่อ แบบ C๔.๒ ของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามข้อ ๖)
๒. ผู้รับจ้าง	- สถาบันการเงิน หมายความว่า ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจ สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ซึ่งประกอบธุรกิจให้สินเชื่อ (ตามมาตรา ๓)
๓. ประเภทจดทะเบียน	จ้าง จ้างลำดับที่สอง หรือจ้างลำดับที่... ขึ้นเงินจากจ้าง
๔. ค่าธรรมเนียม	- สถาบันการเงินได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการจ้างของสังหาริมทรัพย์ และอาคารชุด อันเนื่องมาจากการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจตามมาตรการ ในพระราชกำหนดดังกล่าว ได้แก่ ค่าคำขอ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจ้าง ตามข้อ ๓ และค่ามอบอำนาจ (เฉพาะค่ามอบอำนาจของสถาบันการเงิน) (ตามมาตรา ๙ วรรคท้าย)
๕. กำหนดระยะเวลา ยกเว้นค่าธรรมเนียม	ตั้งแต่วันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๓ เป็นต้นไป (ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด) (ตามมาตรา ๒)
๖. หลักฐานประกอบ การยกเว้นค่าธรรมเนียม	- เอกสารที่แสดงว่า เป็นการให้กู้ยืมเงินตามพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ตามแบบ “C๔.๒ แบบยืนยันการขอรับ Soft loan” โดยให้สถาบันการเงิน ส่งสำเนาเอกสารเฉพาะหน้าที่มีรายชื่อผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับสินเชื่อ ตามมาตรการในพระราชกำหนด พร้อมทั้งรับรองสำเนาถูกต้อง - หลักฐานที่แสดงว่า สถาบันการเงินผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย อันเนื่องมาจากการให้สินเชื่อผู้ประกอบการวิสาหกิจตามมาตรการในพระราชกำหนด โดยให้สถาบันการเงินระบุข้อตกลงไว้ในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือสัญญาจ้าง (ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งแนวทางปฏิบัติในการยกเว้นค่าธรรมเนียมให้แก่ สถาบันการเงินถือปฏิบัติ ตามหนังสือ ที่ ธปท.ฟต๒.(๖๓)ว. ๔๗๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓)

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

(สำเนา)

ธนาคารแห่งประเทศไทย

๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓

เรียน ผู้จัดการ

ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง
สถาบันการเงินเฉพาะกิจทุกแห่ง

ที่ ธปท.ฟต๒(๖๓)ว.๔๗๑/๒๕๖๓ เรื่อง แนวปฏิบัติในการรับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนองหลักประกันอันเนื่องมาจากการให้สินเชื่อตามมาตรการ
ในพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบ
จากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓

ตามที่พระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับ
ผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ กำหนดให้สถาบันการเงิน
ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด
และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ อันเนื่องมาจากการให้สินเชื่อตามมาตรการในพระราชกำหนด
ดังกล่าว นั้น

ธนาคารแห่งประเทศไทยขอแจ้งแนวปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการจำนอง
อสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ เพื่อให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม
ตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจตามมาตรการในพระราชกำหนด
การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อ
ไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ ดังนี้

๑. ให้สถาบันการเงินเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมในการจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ
อันเนื่องมาจากการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจตามมาตรการในพระราชกำหนดดังกล่าว
โดยสถาบันการเงินจะต้องระบุข้อตกลงดังกล่าวในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือสัญญาจำนอง และ/หรือ
สัญญาหลักประกันทางธุรกิจให้ชัดเจนว่า สถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน
จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการจำนอง
อสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด และ/หรือการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ

๒. ในการยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการจำนองดังกล่าวข้างต้น ให้สถาบันการเงิน
ยื่นเอกสารที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ออกให้ ได้แก่ “C4.2 แบบยืนยันการขอรับ soft loan”
ปรากฏตัวอย่างตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้ด้วย โดยให้นำส่งสำเนาเอกสารเฉพาะหน้าที่มีรายชื่อ
ของผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับสินเชื่อตามมาตรการในพระราชกำหนด และปกปิดรายชื่อผู้ประกอบการ
วิสาหกิจรายอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งรับรองสำเนาความถูกต้อง

สกสว90-กส13004-25630505

กส130	วันที่ 5 พ.ค. 2563
-------	--------------------

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองไกล มีหลักการ และร่วมมือ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืนของไทย

www.bot.or.th

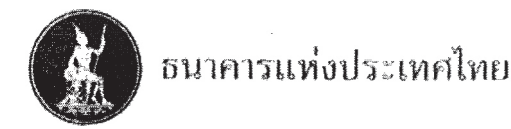
สำหรับการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้สถาบันการเงินปฏิบัติตามหลักเกณฑ์
และวิธีการที่หน่วยงานรับจดทะเบียนกำหนด
จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **รณดล นุ่มนนท์**
(นายรณดล นุ่มนนท์)
รองผู้ว่าการ ด้านเสถียรภาพสถาบันการเงิน
ผู้ว่าการแทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบยืนยันการขอรับ Soft loan

ฝ่ายตรวจสอบ ๒
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๘๓ ๖๑๑๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย



C4.2 แบบยืนยันการขอรับ soft loan

รหัสสถาบันการเงิน		999	ลูกหนี้ที่ผลการตรวจสอบผ่าน			
ชื่อสถาบันการเงิน		ธ. เอปียี จำกัด (มหาชน)	จำนวนราย	3	จำนวนเงิน (หน่วย: บาท ทศนิยม 2 ตำแหน่ง)	7,000,000.00
วันที่ยื่นขอ soft loan (YYY - MM - DD) ปี ค.ศ.		2020-04-27				
วันที่ ธปท.แจ้งวงเงิน soft loan ที่ได้รับ (YYY - MM - DD) ปี ค.ศ.		2020-04-30				
คำอธิบาย	แบบยืนยันการขอรับ soft loan ระบุรายละเอียดลูกหนี้ที่สถาบันการเงินยื่นขอรับ soft loan ตามวันที่ยื่นคำขอที่ระบุข้างต้น ซึ่ง ธปท. ตรวจสอบแล้วผ่าน หากสถาบันการเงินไม่ประสงค์จะขอรับ soft loan สำหรับลูกหนี้รายใด โปรดขีดฆ่าและเซ็นกำกับ ทั้งนี้ โปรดจัดเตรียมตัวสัญญาใช้เงิน (P/N) ให้ตรงกับยอด soft loan ที่ขอรับ					

ลำดับ ที่	ลำดับ ที่ ตาม รายงาน B2.1	คำนำหน้าชื่อ	ชื่อลูกหนี้ที่ขอ soft loan	Customer ID	ประเภทของ Customer ID (Unique ID Type)	รหัสผู้ร่วม (เฉพาะวงเงิน ผู้ร่วม)	วงเงินสินเชื่อ soft loan (หน่วย: บาท ทศนิยม 2 ตำแหน่ง)
1	1	บจ.	สมชายแสนดี	111111111111	324004 Juristic Id		3,000,000.00
2	2	บจ.	ดี ดี ดี	222222222222	324004 Juristic Id		2,500,000.00
3	3	นาย	สมชาย สมมติ	333333333333	324001 Personal Id		1,500,000.00

ด่วนที่สุด

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๖๓/๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๓

เรื่อง แจ้งแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติม กรณีจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการแห่งพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๓๐๔ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณีจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการแห่งพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ ซึ่งสถาบันการเงินได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด ตามมาตรา ๙ วรรคท้าย แห่งพระราชกำหนดดังกล่าว นั้น

กรมที่ดินได้รับการประสานจากธนาคารแห่งประเทศไทยเพิ่มเติมว่า การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดให้แก่สถาบันการเงิน อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรา ๙ วรรคท้าย มุ่งประสงค์ให้ครอบคลุมถึงผู้เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดทุกคน ซึ่งรวมถึงผู้จำนองที่เป็นบุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้ประกอบการวิสาหกิจด้วย ดังนั้น กรณีที่มีการนำที่ดินของบุคคลอื่นมาจดทะเบียนจำนองเพื่อค้ำประกันการกู้ยืมเงินของผู้ประกอบการวิสาหกิจที่มีรายชื่อปรากฏตามแบบ “C๔.๒ แบบยืนยันการขอรับ Soft loan” ของธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองตามมาตรา ๙ วรรคท้าย แห่งพระราชกำหนดดังกล่าวด้วยเช่นเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓/๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๐๘.๒/ว ๑๒๓๓๐

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

กรมที่ดิน ขอส่งสำเนาหนังสือเวียนของคณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้าง และการบริหารพัสดุภาครัฐ กรณัฏฐีกลาง ต่วนที่ลุด ที่ กค (กวจ) ๐๔๐๕.๒/ว ๒๑๔ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ การกำหนดผลงาน การระบุคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุหรือยี่ห้อของพัสดุ และการพิจารณาคุณสมบัติผู้ยื่นข้อเสนอของหน่วยงาน ของรัฐกรณีการกำหนดสิ่งที่ไม่ใช้สาระสำคัญ มาเพื่อโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

กรมที่ดิน

๑ มิถุนายน ๒๕๖๓

กองพัสดุ

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓/๐๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๓/๑

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ กค (กวจ) ๐๔๐๕.๒/ว ๒๑๔

คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อ
จัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ
กรมบัญชีกลาง
ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ การกำหนดผลงาน การระบุคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุหรือยี่ห้อของพัสดุ และการพิจารณาคุณสมบัติผู้ยื่นข้อเสนอของหน่วยงานของรัฐกรณีการกำหนดสิ่งที่ไม่ใช่สาระสำคัญ

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง ๑. หนังสือคณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ ด่วนที่สุด ที่ กค (กนบ) ๐๔๐๕.๒/ว ๔๑๐ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๐
๒. หนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ ด่วนที่สุด ที่ กค (กวจ) ๐๔๐๕.๒/ว ๕๒๑ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ ได้กำหนดแบบประกาศและเอกสารเชิญชวนในการจัดซื้อจัดจ้างพัสดุด้วยวิธีตลาดอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Market : e – market) ด้วยวิธีประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Bidding : e – bidding) และวิธีสอบราคา ประกอบกับหนังสือที่อ้างถึง ๒ คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ ได้กำหนดแนวทางในการกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอและการกำหนดผลงาน แต่ยังมีปัญหาในการกำหนดรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะหรือยี่ห้อของวัสดุที่จะนำมาใช้ในการก่อสร้าง เนื่องจากวัสดุบางประเภท ยังไม่มีมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมกำหนดไว้ ตลอดจนกรณีที่หน่วยงานของรัฐ กำหนดเงื่อนไขในเอกสารประกวดราคาหรือหนังสือเชิญชวนที่ก่อให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างผู้ยื่นข้อเสนอด้วยกัน ซึ่งมีผลให้การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาผลการประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ หรือคณะกรรมการซื้อหรือจ้างโดยวิธีคัดเลือกของแต่ละหน่วยงานมีความแตกต่างกัน จึงทำให้เกิดปัญหาในการอุทธรณ์ผลการจัดซื้อจัดจ้างหรือเกิดข้อร้องเรียนตามมา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ (คณะกรรมการวินิจฉัย) โดยได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ (คณะกรรมการนโยบาย) พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๒) บัญญัติให้การจัดซื้อจัดจ้างของหน่วยงานของรัฐต้องโปร่งใส ซึ่งต้องกระทำโดยเปิดเผย เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม มีการปฏิบัติต่อผู้ประกอบการทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน มีระยะเวลาที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการยื่นข้อเสนอ มีหลักฐานการดำเนินงานชัดเจนและมีการเปิดเผยข้อมูลการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุในทุกขั้นตอน ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงอาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง (๖) ประกอบมาตรา ๒๙ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติฯ ให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง ๒ และกำหนดแนวทางปฏิบัติกรณีดังกล่าวใหม่ ดังนี้

๑. การกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

๑.๑ งานจ้างก่อสร้างและการกำหนดรายการวัสดุมาใช้ในงานก่อสร้าง

๑.๑.๑ กรณีงานจ้างก่อสร้างด้วยวิธีประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ ให้หน่วยงานของรัฐกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอตามแบบประกาศและเอกสารเชิญชวนตามแบบที่คณะกรรมการนโยบายกำหนดตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ สำหรับวิธีคัดเลือกหรือวิธีเฉพาะเจาะจง ให้หน่วยงานของรัฐกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอตามแบบดังกล่าว โดยอนุโลม

๑.๑.๒ การกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอในงานจ้างก่อสร้างที่มีวงเงินตั้งแต่ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป ให้กำหนดว่าต้องเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย

๑.๑.๓ ห้ามมิให้กำหนดเงื่อนไขของผู้ยื่นข้อเสนอในงานจ้างก่อสร้าง ดังต่อไปนี้

(๑) จะต้องเป็นนิติบุคคลที่มีผลประกอบการเป็นกำไร

(๒) จะต้องยื่นใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมมาแสดงตั้งแต่วันที่

เข้าเสนอราคา

(๓) ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเป็นตัวแทนจำหน่ายและจะต้องมีหนังสือแต่งตั้ง

ตัวแทนจำหน่ายในครุภัณฑ์ประกอบ เช่น เครื่องปรับอากาศ เสาไฟฟ้า สายไฟฟ้า โคมไฟ เป็นต้น หรือจะต้องมีหนังสือรับรองอะไหล่จากผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ผลิต

๑.๑.๔ การกำหนดผลงาน หากหน่วยงานของรัฐจะกำหนดผลงานก่อสร้างให้กำหนดผลงานได้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของวงเงินงบประมาณ หรือวงเงินที่ประมาณการที่จะจ้างก่อสร้างในครั้งนั้น และเป็นผลงานการก่อสร้างประเภทเดียวกันกับงานที่จะดำเนินการจัดจ้างก่อสร้าง ซึ่งผลงานดังกล่าวของผู้รับจ้างต้องเป็นผลงานในสัญญาเดียวเท่านั้น และเป็นสัญญาที่ผู้รับจ้างได้ทำงานแล้วเสร็จตามสัญญาซึ่งได้มีการส่งมอบงานและตรวจรับเรียบร้อยแล้ว

๑.๑.๕ การกำหนดรายการวัสดุที่จะนำมาใช้ในงานก่อสร้าง เช่น สี กระเบื้องยาง วัสดุฝ้าเพดาน สุขภัณฑ์ เป็นต้น

(๑) กรณีที่มีมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม หรือมีมาตรฐานที่หน่วยงานของรัฐอื่นที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ ก็ให้ระบุมาตรฐานนั้นได้

(๒) กรณีที่วัสดุยังไม่ได้กำหนดมาตรฐานตาม (๑) แต่หน่วยงานของรัฐมีความจำเป็นต้องใช้วัสดุซึ่งเห็นว่ามีคุณภาพดี เป็นที่นิยมใช้กันในขณะนั้น และมีความจำเป็นต้องระบุยี่ห้อวัสดุก็ให้ระบุชื่อยี่ห้อวัสดุได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๓ ยี่ห้อ และให้ถือเป็นหลักการว่าวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่ากับยี่ห้อที่ระบุก็ให้ใช้ได้ด้วย

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอขอใช้วัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ากับสิ่งของตามที่หน่วยงานของรัฐระบุยี่ห้อไว้ ให้ผู้ยื่นข้อเสนอพิสูจน์ให้เห็นที่เชื่อถือและยอมรับของคณะกรรมการตรวจรับพัสดุ ถ้าคณะกรรมการตรวจรับพัสดุยอมรับวัสดุนั้นแล้ว ก็ให้ยอมรับว่าเป็นวัสดุเทียบเท่าได้ และความเห็นของคณะกรรมการตรวจรับพัสดุให้ถือเป็นที่สุดเฉพาะคราวนั้น

๑.๒ งานซื้อหรืองานจ้างที่มีชิ้นงานก่อสร้าง

๑.๒.๑ การจัดซื้อจัดจ้างพัสดุโดยวิธีประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ ในการกำหนดคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุที่จะทำการจัดซื้อจัดจ้าง ห้ามมิให้หน่วยงานของรัฐกำหนดคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุที่จะซื้อให้ใกล้เคียงกับยี่ห้อใดยี่ห้อหนึ่ง หรือของผู้ขายรายใดรายหนึ่งโดยเฉพาะ

๑.๒.๒ การกำหนดรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของงานซื้อ ห้ามมิให้หน่วยงานของรัฐกำหนดเจาะจงแหล่งประเทศผู้ผลิตหรือทวีป เช่น ต้องเป็นพัสดุที่ผลิตจากทวีปอเมริกา หรือทวีปยุโรป หรือต้องเป็นสินค้าที่ผลิตจากประเทศเยอรมัน ประเทศญี่ปุ่น ประเทศเกาหลีใต้ เป็นต้น

๑.๒.๓ กรณีที่หน่วยงานของรัฐมีความจำเป็นต้องกำหนดเงื่อนไขในการยื่นหนังสือแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายของพัสดุที่จะจัดซื้อ ให้กำหนดว่า ต้องได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนจำหน่ายจากผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายในประเทศไทย โดยให้ยื่นขอเสนอราคา

ในกรณีพัสดุที่จะจัดซื้อมีส่วนประกอบ เช่น ล้อ พวงมาลัย เบาะรถ เป็นต้น หรืออุปกรณ์ประกอบ เช่น สัญญาณไฟฉุกเฉิน ไฟท้ายรถ สัญญาณเตือนถอยหลัง เป็นต้น ห้ามมิให้หน่วยงานของรัฐกำหนดเงื่อนไขว่า ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเป็นตัวแทนจำหน่ายและจะต้องมีหนังสือแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายในส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ประกอบของพัสดุนั้น

๑.๒.๔ ห้ามมิให้กำหนดผลงานในงานซื้อหรืองานจ้างที่มีชิ้นงานก่อสร้าง แต่หากหน่วยงานของรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องกำหนดผลงาน ให้หน่วยงานของรัฐกำหนดผลงานได้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของวงเงินงบประมาณ หรือวงเงินที่ประมาณการที่จะจัดซื้อจัดจ้างในครั้งนั้น

๒. แนวทางการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอกรณีที่ไม่เป็นสาระสำคัญ

กรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้เสนอรายละเอียดแตกต่างไปจากเงื่อนไขที่หน่วยงานของรัฐกำหนดไว้ในประกาศและเอกสารเชิญชวน หรือหนังสือเชิญชวน ดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นความผิดพลาดเพียงเล็กน้อย และให้พิจารณาผ่อนปรนโดยไม่ตัดสิทธิ์ผู้ยื่นข้อเสนอรายนั้น

๒.๑ ผู้ยื่นข้อเสนอไม่รับรองสำเนาถูกต้องในหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนบริษัท ใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภ.พ. ๒๐) หรือหนังสือรับรองผลงาน

๒.๒ ผู้ยื่นข้อเสนอไม่ติดอากรแสตมป์ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารประกวดราคา หรือหนังสือเชิญชวน รวมไปถึงเอกสารหลักฐานอื่นๆ ที่มีเงื่อนไขกำหนดให้ยื่นมาพร้อมกับการยื่นข้อเสนอ และเอกสารดังกล่าวจะต้องปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย

๒.๓ หน่วยงานของรัฐกำหนดให้ยื่นบัญชีผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) แต่ผู้ยื่นข้อเสนอไม่มีผู้มีอำนาจควบคุม การที่ผู้ยื่นข้อเสนอไม่ยื่นบัญชีผู้มีอำนาจควบคุมจึงไม่ผิดเงื่อนไขตามที่หน่วยงานของรัฐกำหนด

ทั้งนี้ หากหน่วยงานของรัฐจะกำหนดให้ผู้ยื่นข้อเสนอต้องยื่นเอกสารใดเพื่อประกอบการพิจารณาผลวิธีประกาศเชิญชวนทั่วไป หน่วยงานของรัฐต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขเพิ่มเติมไว้ในแบบเอกสารเชิญชวนที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ในข้อ ๓.๑ ส่วนที่ ๑ หรือข้อ ๓.๒ ส่วนที่ ๒ เท่านั้น รวมทั้งให้ถือปฏิบัติกับวิธีคัดเลือกโดยอนุโลมด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้หน่วยงานในสังกัดและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ภูมิศักดิ์ อรัญญาเกษมสุข

(นายภูมิศักดิ์ อรัญญาเกษมสุข)

อธิบดีกรมบัญชีกลาง

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการวินิจัย

กองการพัสดุภาครัฐ

ฝ่ายเลขานุการ

โทรศัพท์ ๐ ๒๑๒๓ ๗/๐๐๐ ต่อ ๔๕๕๓

โทรสาร ๐ ๒๑๒๓ ๗/๑๔๕-๖

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๓๗.๒/ว ๑๒๓๐๘

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ มิถุนายน ๒๕๖๓

เรื่อง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๓๐๔ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๖๓/๔ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติ กรณี การจดทะเบียนจำนอง อสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการแห่งพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้มีมติในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ เห็นชอบให้เพิ่มเติมหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันใหม่ที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนองสำหรับที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้กู้ยืมเงินตามพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยให้จำนองได้ตามวงเงินที่สถาบันการเงินอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนมาตรการในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้จัดสรรที่ดินที่เป็นผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบอันเกิดจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ตามมาตรการช่วยเหลือของธนาคารแห่งประเทศไทย กรณีให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) รายละเอียดปรากฏตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามที่ส่งมาพร้อมนี้

ทั้งนี้ ในการจดทะเบียนจำนองอันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินตามมาตรการช่วยเหลือของธนาคารแห่งประเทศไทย กรณีให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) ตามพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิสาหกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ ดังกล่าว ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. โดยเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นิสิต จันทรสมวงศ์

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๖๓

โดยที่เป็นการสมควรเพิ่มเติมหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนอง ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๔ เพื่อเป็นการสนับสนุนมาตรการในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ประกอบวิชาชีพเพื่อบรรเทาผลกระทบอันเกิดจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ตามมาตรการช่วยเหลือของธนาคารแห่งประเทศไทย กรณีให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) โดยเป็นไปตามพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิชาชีพที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนองของผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ประกอบวิชาชีพที่ได้กู้ยืมเงินตามพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ประกอบการวิชาชีพที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พ.ศ. ๒๕๖๓ ให้จำนองได้ตามวงเงินที่สถาบันการเงินอนุมัติ

ข้อ ๒ หลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน นอกจากข้อ ๑ ยังคงให้ถือปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๔

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

(ลงชื่อ) ปวิณ ชำนิประศาสน์

(นายปวิณ ชำนิประศาสน์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๔.๒/ว ๑๕๐๒๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๓

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดที่ดินที่จะเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดที่ดินที่จะเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวน ๑๑ ฉบับ

ตามที่พระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลบังคับใช้แล้ว นั้น

กรมที่ดินจึงได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดที่ดินที่จะเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๓ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ เว็บไซต์ของกรมที่ดิน <https://www.dol.go.th/survey> หรือ สแกน QR code ที่ปรากฏอยู่ท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นิสิต จันทรสมวงศ์

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดินฯ

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๔๓/๙ (๑๕๔๓/๙)

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๙๒

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ survey@dol.go.th

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการรังวัดที่ดินที่จะเวนคืน

ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๖๓

โดยที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๕ วรรคห้า บัญญัติให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินมาใช้บังคับ โดยอนุโลม จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อให้การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน มีประสิทธิภาพ ในการให้บริการ รวมถึงเพื่อให้หน่วยงานผู้มีหน้าที่เวนคืนที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้จากการเวนคืนไปใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดที่ดินที่จะเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๓

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดผู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการเวนคืน หรือควบคุมการเวนคืน

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าหน้าที่และบุคคลซึ่งเจ้าหน้าที่แต่งตั้งให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

“การรังวัด” หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัดเพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดินโดยช่างรังวัด

“หลักเขตที่ดิน” หมายความว่า หลักเขตคอนกรีต หลักเขตโลหะ และหลักเขตที่ดินที่กรมที่ดิน อนุมัติให้หน่วยราชการอื่นจัดทำขึ้นตามรูปแบบและหลักเกณฑ์ที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การเตรียมการรังวัดที่ดินที่จะเวนคืน

ข้อ ๕ เมื่อมีการตราพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๘ หรือมีการตราพระราชบัญญัติที่ออกตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ในพื้นที่ใดแล้ว และเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ในการเวนคืนได้มีหนังสือร้องขอให้กรมที่ดินจัดส่งช่างรังวัดไปดำเนินการรังวัดที่ดิน พร้อมทั้งจัดส่งงบประมาณในการดำเนินการ และรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่อยู่ในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืน ประกอบด้วย

(๑) แผนที่หรือแผนผังแสดงแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนตามท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือ พระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดิน

(๒) ตำแหน่งรูปแปลงที่ดินที่อยู่ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนที่จะให้ทำการรังวัด พร้อมรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและรายชื่อเจ้าของที่ดินแปลงนั้น ทั้งนี้ให้ระบุแปลงที่ดินที่มีความประสงค์จะขอให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ให้ชัดเจนด้วย

(๓) ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง และสังกัด ของผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับการประสานงานและดำเนินการในเรื่องการรังวัดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

(๔) งบประมาณค่าใช้จ่ายในการรังวัด

ข้อ ๖ ให้สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดหรือผู้ที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย ตรวจสอบรายละเอียดของที่ดินที่จะเวนคืนและจัดทำแผนปฏิบัติการตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ได้รับ พร้อมทั้งจัดทำคำสั่งเสนออธิบดี แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัดและหัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัดเป็นพนักงานไปดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการดังกล่าว

กรณีตรวจสอบตามวรรคหนึ่งแล้วปรากฏว่า ปริมาณงานที่จะต้องทำการรังวัดไม่เหมาะสมสำหรับการจัดส่งช่างรังวัดจากส่วนกลางไปดำเนินการ กรมที่ดินจะส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่รับผิดชอบเป็นผู้ดำเนินการตามระเบียบนี้

ข้อ ๗ ให้ช่างรังวัดที่ได้รับมอบหมายเดินทางไปรายงานตัวต่อผู้ว่าราชการจังหวัดและมอบหนังสือร้องขอจากเจ้าหน้าที่หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามข้อ ๕ (๒) ให้สำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่รับผิดชอบเพื่อมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน ตรวจสอบรายละเอียดของที่ดินที่จะเวนคืนดังกล่าว หากพบว่าข้อมูลถูกต้องครบถ้วน ให้รับคำขอและนำเข้าระบบงานสารสนเทศของกรมที่ดินให้แล้วเสร็จในวันที่ได้รับหนังสือหรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป และให้ถือว่าหนังสือแจ้งพร้อมรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวเป็นคำขอรังวัดโดยให้ระบุเป็นประเภทงานโครงการและให้แยกคำขอรังวัดเป็นรายแปลงที่ดินเสร็จแล้วส่งให้ฝ่ายรังวัดรับเรื่องดำเนินการ

ข้อ ๘ กรณีเจ้าหน้าที่หรือพนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งสำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่รับผิดชอบ พร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ ๕ (๑) (๒) และ (๓) เพื่อให้สำนักงานที่ดินทำการรังวัด ให้เจ้าพนักงานที่ดินมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน ตรวจสอบรายละเอียดของที่ดินที่จะเวนคืนดังกล่าว หากข้อมูลถูกต้องครบถ้วนให้รับคำขอและนำเข้าระบบงานสารสนเทศของกรมที่ดินให้แล้วเสร็จในวันที่ได้รับหนังสือหรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป และให้ถือว่าหนังสือแจ้งพร้อมรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวเป็นคำขอรังวัด เสร็จแล้วส่งให้ฝ่ายรังวัดรับเรื่องดำเนินการ

กรณีใช้เงินงบประมาณแผ่นดินเป็นค่าใช้จ่ายในการรังวัด ให้ประมาณการและคำนวณค่าใช้จ่ายเท่าที่จำเป็นและจ่ายจริง

กรณีใช้เงินนอกงบประมาณแผ่นดินเป็นค่าใช้จ่ายในการรังวัด ให้ประมาณการและคำนวณค่าใช้จ่ายแบบเหมาจ่าย

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชำระเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัด ก่อนวันรังวัดไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

ข้อ ๙ กรณีสำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่รับผิดชอบตรวจสอบข้อมูลแล้วปรากฏว่า ปริมาณงานที่ขอให้ทำการรังวัดมีจำนวนมาก ไม่สามารถจัดส่งช่างรังวัดของสำนักงานที่ดินไปดำเนินการได้ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งเหตุผลและความจำเป็นให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการ

ข้อ ๑๐ เมื่อครบกำหนด ๗ วัน นับจากวันรายงานตัวตามข้อ ๗ ให้ช่างรังวัดจัดทำรายงานผลการดำเนินงานและการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัญหาอุปสรรคต่างๆ ตลอดจนแผนผังแสดงตำแหน่งที่ปักในการปฏิบัติงานโดยสังเขปพร้อมเบอร์โทรศัพท์ในการติดต่อ เสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินและหัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัดทราบ เพื่อรวบรวมแจ้งให้กรมที่ดินทราบ

หมวด ๒

การแจ้งเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๑ การรังวัดที่ดินที่จะเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เมื่อช่างรังวัดได้กำหนดวันที่จะทำการรังวัดที่ดินแปลงใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายที่มีที่ดินติดต่อกับพื้นที่เวนคืนตามข้อ ๕ และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นทราบก่อนวันเข้าทำการรังวัดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน เพื่อให้มาชี้หรือระวางแนวเขตที่ดิน

ข้อ ๑๒ การแจ้งเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่จะทำการรังวัด ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ณ ภูมิลำเนาหรือที่อยู่ที่ปรากฏตามหลักฐานทางทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

ในหนังสือแจ้งให้มีข้อความด้วยว่า “กรณีเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องไม่มาชี้หรือระวางแนวเขตหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรังวัดต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการชี้หรือรับรองแนวเขต ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒”

กรณีไม่ทราบว่าผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวหรือไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งได้ ให้ปิดประกาศหนังสือแจ้งไว้ในที่เห็นได้ง่าย ณ บริเวณที่ดินที่จะเวนคืนนั้นตั้งอยู่เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนวันเข้าทำการรังวัดโดยให้ช่างรังวัดบันทึกพยานรู้เห็นการปิดประกาศดังกล่าว อย่างน้อย ๒ คน เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าได้มีการแจ้งหรือส่งหนังสือแจ้งโดยชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์แล้ว

ข้อ ๑๑ การแจ้งเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ให้ช่างรังวัดรับคำขอรังวัดจากฝ่ายรังวัดไปดำเนินการตรวจสอบค้นหาหลักฐานแผนที่ใช้ประกอบการรังวัด รวมทั้งการค้นหาข้อมูลที่ดินแปลงข้างเคียง ได้แก่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ และชื่อตำบลของที่ดินแปลงข้างเคียงเฉพาะแปลงที่มีที่ดินหรือมีแนวเขตติดต่อกับแปลงที่ดินที่ทำการรังวัดบริเวณพื้นที่ที่จะเวนคืน และแจ้งให้สำนักงานที่ดินค้นหาชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏตามหลักฐานทางทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงตามวรรคหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามที่อยู่ที่ดินได้ตามวรรคหนึ่ง

ในหนังสือแจ้งให้มีข้อความด้วยว่า “กรณีเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องไม่มาชี้หรือระวางแนวเขตหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรังวัดต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการชี้หรือรับรองแนวเขต ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒”

กรณีไม่ทราบว่าผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงดังกล่าวหรือไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งได้ ให้ปิดประกาศหนังสือแจ้งไว้ในที่เห็นได้ง่าย ณ บริเวณที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนวัน

เข้าทำการรังวัด โดยให้ช่างรังวัดบันทึกพยานรู้เห็นการปิดประกาศดังกล่าว อย่างน้อย ๒ คน เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าได้มีการแจ้งหรือส่งหนังสือแจ้งโดยชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์แล้ว

ข้อ ๑๔ การรังวัดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกเวนคืน เมื่อช่างรังวัดได้ตรวจสอบข้อมูลก่อนการรังวัดแล้วพบว่า ที่ดินที่จะทำการรังวัดแปลงใดมีรูปแผนที่หรือเนื้อที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือมีการครอบครองและทำประโยชน์ไม่ตรงตามแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จำเป็นต้องทำการรังวัดรอบแปลง ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทุกแปลงที่มีเขตติดต่อกับที่ดินแปลงดังกล่าวไประวางชี้แนวเขต

หมวด ๓ การรังวัดที่ดินที่จะเวนคืน

ข้อ ๑๕ การรังวัดแบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อการเวนคืนที่ดิน ให้ทำการรังวัดเฉพาะส่วนที่ถูกเขตเวนคืน โดยให้ช่างรังวัดดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน กฎ ระเบียบ และหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๑๖ ให้ช่างรังวัดประสานงานกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อ ๕ (๓) เพื่อออกไปทำการรังวัดที่ดินตามกำหนดวันทำการรังวัด โดยให้เจ้าของที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดร่วมกับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้นำรังวัดและจัดการปักหลักเขตที่ดินตามมุมเขตที่ดินที่ถูกเวนคืน หากมุมเขตที่ดินใดปักหลักเขตที่ดินไม่ได้ให้ปักหลักพยานแทน พร้อมทั้งให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงระวางชี้แนวเขต

เมื่อได้ปักหลักเขตที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าของที่ดินแปลงที่ทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ลงนามรับรองเขตที่ดินในแบบใบรับรองเขตติดต่อกับเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔)

ให้ช่างรังวัดบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) พนักงานเจ้าหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการรังวัด ไว้เป็นหลักฐานประกอบเรื่องรังวัด

ข้อ ๑๗ กรณีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว (ร.ว.ม.) หากที่ดินในส่วนที่เหลืออันเนื่องมาจากการถูกเขตเวนคืนมีมากกว่าหนึ่งแปลง และเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะให้แบ่งแยกที่ดินเป็นรายแปลง ให้ช่างรังวัดตรวจสอบหลักฐานการรังวัดเดิม หากถูกต้องก็ให้ดำเนินการมาในคราวเดียวกันได้ โดยให้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) เจ้าของที่ดิน เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบเรื่องรังวัด

ข้อ ๑๘ กรณีเจ้าของที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาชี้หรือระวางแนวเขตหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต ให้ช่างรังวัดดำเนินการรังวัดต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการชี้หรือรับรองแนวเขต ทั้งนี้ ให้ช่างรังวัดบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้นำรังวัดและลงชื่อรับรองแนวเขต

ข้อ ๑๙ การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเวนคืนตามข้อ ๑๕ ให้คำนวณเนื้อที่ส่วนที่ถูกเวนคืนจากผลการรังวัดจริง ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือหรือที่ดินแปลงที่ถูกตัดขาดออกไปเนื่องจากการแบ่งแยกดังกล่าวให้หักกลับเนื้อที่ออกจากผลการรังวัด โดยไม่ต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ ทั้งนี้ให้โอนโฉนดที่ดินและเนื้อที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปพลางก่อน

ข้อ ๒๐ กรณีรูปแผนที่รังวัดแบ่งแยกหรือเนื้อที่รังวัดใหม่ แตกต่างจากรูปแผนที่หรือเนื้อที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมากเกินเกณฑ์เฉลี่ย ไม่สามารถนำรูปแผนที่รังวัดแบ่งแยกกันเขตครอบลงในรูปแผนที่เดิมได้ หรือไม่สามารถนำเนื้อที่ใหม่ไปหักกลับจากเนื้อที่เดิมได้เนื่องจากรังวัดและคำนวณเนื้อที่ หรือ

จำลองรูปแผนที่ไว้แต่เดิมผิดพลาดคลาดเคลื่อน ให้ช่างรังวัดนัดทำการรังวัดใหม่รอบแปลงที่ดิน และเสนอเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒๑ กรณีเจ้าหน้าที่หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งความประสงค์ให้ทำการรังวัดที่ดินแปลงที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ช่างรังวัดทำการรังวัดเฉพาะส่วนพื้นที่ที่อยู่ในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นำทำการรังวัด

หากเจ้าหน้าที่หรือพนักงานเจ้าหน้าที่มีความประสงค์ให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทำการรังวัดตามวรรคหนึ่ง ให้ช่างรังวัดดำเนินการมาในคราวเดียวกัน ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องกำหนด

หมวด ๔

การจัดทำแผนที่และการลงที่หมายในระวางแผนที่

ข้อ ๒๒ การจัดทำต้นร่างแผนที่ คำนวณเนื้อที่และลงที่หมายในระวางแผนที่ระบบดิจิทัล และการจัดทำแผนที่ประกอบเรื่องรังวัด ให้ช่างรังวัดใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศงานรังวัดตามมาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๓ ให้ช่างรังวัดจัดทำต้นร่างแผนที่โดยขึ้นรูปแผนที่และคำนวณเนื้อที่บริเวณที่ได้ทำการรังวัดด้วยมาตราส่วนเดียวกันกับแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม และให้จำลองรูปแผนที่จากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมาลงที่หมายเพิ่มเติมในต้นร่างแผนที่ให้เต็มแปลงที่ดิน พร้อมทั้งให้ระบุข้อความด้วยหมึกสีแดงไว้บริเวณด้านบนของต้นร่างแผนที่ว่า “แผนที่แบ่งเวนคืนฉบับนี้อันุโลมใช้รูปแผนที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและระวางเดิมไปพลางก่อน”

สำหรับการจัดทำต้นร่างแผนที่ตามข้อ ๒๐ ให้ระบุข้อความด้วยหมึกสีแดงไว้บริเวณด้านบนของต้นร่างแผนที่ว่า “ไม่สามารถหาหลักฐานครอบครองในรูปแผนที่เดิมได้” โดยไม่ต้องระบุข้อความตามวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒๔ การจัดทำแผนที่และบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดิน (ร.ว. ๔๓ ก.) ให้ใช้มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ หรือใช้มาตราส่วนในแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินที่เวนคืน (แผนที่กันเขต) โดยให้จำลองรูปแผนที่จากต้นร่างแผนที่แต่ละแปลง นำไปลงที่หมายในแผนที่และบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดิน (ร.ว. ๔๓ ก.) ให้ครบถ้วน โดยเริ่มจากแปลงที่ ๑ เรียงตามลำดับไปจนกว่าจะเต็มแผ่น

กรณีพื้นที่ปฏิบัติงานมีลักษณะงานเป็นแนวยาวต่อเนื่องกันไป เช่น แนวคลอง แนวถนน ให้จัดทำแผนที่แบ่งตามความยาวเป็นช่วงๆ โดยมีความยาวแผ่นละ ๑.๕ กิโลเมตร เริ่มจาก กิโลเมตร ๐+๐๐๐ เป็นต้นไป

กรณีพื้นที่ปฏิบัติงานมีลักษณะเป็นพื้นที่บริเวณกว้างขวาง เช่น อ่างเก็บน้ำ เขื่อน ให้จัดทำแผนที่แบ่งตามพื้นที่ปฏิบัติงานเป็นแผ่นๆ โดยแต่ละแผ่นครอบคลุมพื้นที่ ๑ ตารางกิโลเมตร และให้แยกหมายเลขแผ่นตามประเภทการรังวัดและกิจกรรมที่ทำการรังวัด เช่น บริเวณห้วยงาน สถานีสูบน้ำ สถานีรถไฟ เป็นต้น

ข้อ ๒๕ การจัดทำรูปแผนที่ประกอบเรื่องรังวัด ให้จำลองรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙) จากต้นร่างแผนที่ หรือพิมพ์จากระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อใช้ประกอบเรื่องรังวัดจำนวน ๒ ฉบับ และให้ระบุข้อความด้วยหมึกสีแดงไว้บริเวณด้านบนของรูปแผนที่เช่นเดียวกับต้นร่างแผนที่ พร้อมทั้งให้จำลองรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙) จากรูปแผนที่ที่ได้ลงที่หมายในแผนที่ระวางแล้ว ส่งไปให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องลงที่หมายเพิ่มเติมในแผนที่ระวางจำนวน ๑ ฉบับ

หมวด ๕

การรายงานและส่งเรื่องรังวัด

ข้อ ๒๖ ให้ช่างรังวัดรายงานผลการรังวัดตามแบบรายงานผลการรังวัด (ร.ว. ๓ ก.) โดยรายงานเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการรังวัด พร้อมทั้งรายงานค่าธรรมเนียมการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ค่าหลักเขตที่ดินหรือค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการรังวัดตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ ๒๗ ให้ช่างรังวัดจัดส่งเรื่องรังวัดและแผนที่และบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดิน (ร.ว. ๔๓ ก.) ที่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ ภายในวันที่ ๒๕ ของเดือนถัดไป พร้อมทั้งสมุดคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. ๓/๑) ให้หัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัดหรือหัวหน้าฝ่ายรังวัดแล้วแต่กรณี ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้อง และลงนามรับรองให้เป็นไปตามระเบียบที่กำหนดให้แล้วเสร็จโดยเร็ว หากมีข้อผิดพลาดให้ส่งช่างรังวัดดำเนินการแก้ไขทันที

ข้อ ๒๘ ให้ช่างรังวัดนำเรื่องรังวัดที่หัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัด ได้ตรวจสอบความถูกต้องเสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งแผนที่และบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดิน (ร.ว. ๔๓ ก.) และสมุดคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. ๓/๑) ส่งให้สำนักงานที่ดิน และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ลงนามรับเรื่องรังวัดในแผนที่และบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดิน (ร.ว. ๔๓ ก.)

ข้อ ๒๙ กรณีเจ้าหน้าที่หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ แจ้งความประสงค์ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ให้สำนักงานที่ดินดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด และมอบให้เจ้าหน้าที่หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทรสมวงศ์**

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ภาคผนวก

๑. หน้าที่ความรับผิดชอบ

๑.๑ หัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัด มีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

- (๑) ตรวจ ติดตาม ควบคุม กำกับดูแลการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัด ในท้องที่จังหวัดที่ได้รับผิดชอบให้ถูกต้องตามระเบียบ และเร่งรัดเรื่องรังวัดให้แล้วเสร็จ
- (๒) ยื่นเงินทดลองปฏิบัติราชการของตนเองและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัดในความรับผิดชอบทั้งหมด ตรวจสอบใบสำคัญการเบิกจ่าย และรวบรวมส่งกรมที่ดินภายในวันที่ ๕ ของเดือนถัดไป
- (๓) ควบคุม กำกับ ดูแลรับผิดชอบเครื่องมือเครื่องใช้ของทางราชการ การจัดจ้างคนงานเพื่อทำการรังวัด และการจัดซื้อวัสดุของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัด
- (๔) ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการแก้ไขปัญหาอุปสรรคอันอาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงที โดยถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับหน่วยงานนั้น และ กฎ ระเบียบ คำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (๕) กรณีมีงานตกค้างและเร่งด่วน แต่ไม่มีเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัดในท้องที่รับผิดชอบเข้าดำเนินการ ให้หัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัดเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัด
- (๖) กรณีมีความจำเป็นต้องย้ายเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัดในพื้นที่รับผิดชอบ ให้หัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัดบันทึกชี้แจงเหตุผลความจำเป็นพร้อมเสนอความเห็นต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นเพื่อพิจารณาสั่งการ
- (๗) เมื่อได้รับการส่งเรื่องรังวัดแล้ว ให้ตรวจระเบียบงานให้ถูกต้อง แล้วให้ส่งคืนช่างรังวัดนำส่งสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการต่อไป
- (๘) รายงานผลการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัดประจำเดือน และส่งหลักฐานการส่งงาน รวมทั้งปัญหาอุปสรรคต่างๆ ส่งกรมที่ดินภายในวันที่ ๒ ของเดือนถัดไป
- (๙) เมื่อสิ้นสุดโครงการหรือสิ้นปีงบประมาณ ให้รวบรวม ตรวจสอบ ผลการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัดในความรับผิดชอบ แล้วสรุปส่งส่วนส่งเสริมการรังวัด สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ วัน

๑.๒ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรังวัด มีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

- (๑) ปฏิบัติหน้าที่รังวัดโดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดที่ดินที่จะเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมทั้งกฎ ระเบียบ คำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
- (๒) เข้าร่วมประชุมกับสำนักงานที่ดินจังหวัดเป็นประจำทุกเดือน หากเกิดปัญหาอุปสรรคหรือข้อขัดข้องใด ต้องรีบรายงานให้หัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินพื้นที่รับผิดชอบทราบโดยเร็ว
- (๓) ส่งเรื่องรังวัดที่ดำเนินการมาแล้ว ให้หัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัดภายในวันที่ ๒๕ ของเดือน โดยผลการปฏิบัติงานต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานงานที่กำหนดไว้
- (๔) เมื่อสิ้นสุดโครงการหรือสิ้นปีงบประมาณ และเดินทางกลับถึงกรมที่ดินแล้ว ให้สรุปผลการปฏิบัติงาน และส่งคืนเครื่องมือเครื่องใช้ของทางราชการให้เสร็จสิ้นภายใน ๗ วัน

๑.๓ ฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดิน มีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

- (๑) รับคำขอจากฝ่ายทะเบียนนำไปลงในสมุดควบคุมงานรังวัด (ร.ว. ๑๒) โดยให้แยกเล่มจากงานรังวัดปกติ เป็นงานรังวัดโครงการเวนคืน

(๒) เมื่อช่างรังวัดจากส่วนกลางมารายงานตัวเพื่อปฏิบัติงาน ให้ส่งมอบคำขอรังวัดดังกล่าวให้ช่างรังวัดรับไปดำเนินการและอำนวยความสะดวกในการค้นหาหลักฐานการรังวัด คัดสำเนาระวางแผนที่และข้อมูลอื่นๆ เพื่อการรังวัด

(๓) ค้นหาและออกหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้อง

(๔) ตรวจสอบการลงที่หมายในระวางแผนที่และในระบบสารสนเทศ

(๕) รับเรื่องรังวัดที่ผ่านการตรวจสอบจากหัวหน้าสายงานสำรวจและรังวัด และลงนามรับเรื่องในแผนที่และบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดิน (ร.ว. ๔๓ ก.)

(๖) เสนอความเห็นเรื่องรังวัดให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งการ

๒. มาตรฐานงาน งานรังวัดเวนคืน

๒.๑ ลักษณะงานที่เป็นแนวยาวต่อเนื่องกันไป

– รังวัดติดต่อกัน ๓๐ แปลง/คน/เดือน

– รังวัดไม่ติดต่อกัน ๒๐ แปลง/คน/เดือน

๒.๒ ลักษณะงานที่เป็นบริเวณพื้นที่กว้างขวาง

– รังวัดติดต่อกัน ๒๐ แปลง/คน/เดือน

– รังวัดไม่ติดต่อกัน ๑๕ แปลง/คน/เดือน

๓. การจัดเรียงเรื่องรังวัด ให้เรียงตามลำดับดังนี้

(๑) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด. ๘๒)

(๒) คำขอรังวัด (รวมถึงหนังสือแจ้งจากเจ้าหน้าที่ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการรังวัดให้)

(๓) สำเนาหนังสือแจ้งกำหนดวันเวลาการรังวัดให้เจ้าของที่ดินมานำรังวัด

(๔) สำเนาหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตที่ดิน

(๕) รายงานผลการรังวัด (ร.ว. ๓ ก.)

(๖) ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔)

(๗) บันทึกถ้อยคำต่างๆ (ท.ด. ๑๖) เรียงตามลำดับเหตุการณ์ใน ร.ว. ๓ ก.

(๘) หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(๙) รายงานการลงระวางแผนที่ระบบดิจิทัล และ ร.ว. ๙ ค. จำนวน ๑ ฉบับ

(๑๐) รูปแผนที่กระดาษบางลงระวาง (ร.ว. ๙) จำนวน ๑ ฉบับ

(๑๑) รูปแผนที่กระดาษบางแสดงการแบ่งแยก (ร.ว. ๙) จำนวน ๒ ฉบับ

(๑๒) ต้นร่างแผนที่

(๑๓) แบบคำนวณพิกัดฉาก (ร.ว. ๒๕ ง)

(๑๔) แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ)

(๑๕) เอกสาร หลักฐานอื่นๆ (ถ้ามี)

๔. ตัวอย่างเอกสารที่เกี่ยวข้อง

(๑) หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดิน

(๒) หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน

ตัวอย่างหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดิน



ที่...../.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การรังวัดเวนคืนที่ดิน

เรียน

ตามที่ทางราชการ ได้มีพระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดิน/พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน.....

.....นั้น

เจ้าพนักงานที่ดิน ได้รับแจ้งให้เป็นผู้ดำเนินการรังวัดที่ดินเวนคืนดังกล่าว โดยที่ดินที่จะทำการ
รังวัดเวนคืนนั้น มีที่ดินของท่านซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองในที่ดิน ตามหลักฐาน.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....รวมอยู่ด้วย

เจ้าพนักงานที่ดิน ได้กำหนดให้ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดที่ดินของท่านแปลงเครื่องหมาย
ดังกล่าวข้างต้น ในวันที่.....เดือน.....พ.ศ. เวลาประมาณ.....น.

เพื่อให้การรังวัดที่ดินเป็นไปตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มา
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงแจ้งมายังท่าน เพื่อขอให้ท่านไปนำชี้แนวเขตที่ดิน ตามกำหนดวัน เวลา ดังกล่าว
หากท่านไม่สามารถไปนำชี้แนวเขตที่ดินด้วยตัวเองได้ ก็ให้ทำหนังสือมอบหมายผู้หนึ่งผู้ใดไปนำชี้แนวเขตที่ดินแทน
และให้ผู้แทนนำหนังสือดังกล่าวยื่นต่อช่างรังวัดเพื่อเป็นหลักฐานในการรังวัดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

()

เจ้าพนักงานที่ดิน

ฝ่ายรังวัด โทร.

ช่างรังวัด โทร.

หมายเหตุ หนังสือมอบให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปนำชี้แนวเขตที่ดินนั้น มีอยู่ทางด้านหลังเอกสารนี้

กรณีเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องไม่มาชี้หรือระวางแนวเขตหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรังวัดต่อไปได้ โดยไม่ต้องมีการชี้หรือรับรองแนวเขต ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๕
วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

ตัวอย่างหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง
ตามพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน



ที่/.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินเพื่อการเวนคืนที่ดิน

เรียน

ตามที่ทางราชการ ได้มีพระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดิน/พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน.....

.....นั้น

เจ้าพนักงานที่ดิน ได้กำหนดให้ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดที่ดินที่จะเวนคืนดังกล่าวข้างต้น
ราย.....ตามหลักฐาน.....เลขที่ดิน.....

หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ในวันที่.....เดือน.....พ.ศ. เวลาประมาณ.....น. แต่ที่ดินที่จะทำการรังวัดนี้

มีเขตที่ดินติดต่อกับที่ดินของท่าน.....

เพื่อให้การรังวัดที่ดินเป็นไปตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มา
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงแจ้งมายังท่าน เพื่อขอให้ท่านไปคอยระวางชี้แนวเขตที่ดิน และอำนวยความสะดวก
ตามควรแต่กรณี และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ตามกำหนด วัน เวลา ดังกล่าว

หากท่านไม่สามารถไประวางชี้แนวเขตที่ดินด้วยตัวเองได้ ก็ให้ทำหนังสือมอบหมายผู้หนึ่งผู้ใด
ไปชี้ระวางแนวเขตที่ดินแทน และให้ผู้แทนนำหนังสือดังกล่าวยื่นต่อช่างรังวัดเพื่อเป็นหลักฐานในการรังวัดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการดังกล่าวต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

()

เจ้าพนักงานที่ดิน

ฝ่ายรังวัด โทร.

ช่างรังวัด โทร.

หมายเหตุ หนังสือมอบให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปคอยระวางชี้แนวเขตที่ดินนั้น มีอยู่ทางด้านหลังเอกสารนี้

กรณีเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องไม่มาชี้หรือระวางแนวเขตหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรังวัดต่อไปได้ โดยไม่ต้องมีการชี้หรือรับรองแนวเขต ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๕
วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๔๓๘๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓

เรื่อง กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**สิ่งที่ส่งมาด้วย** สำเนากฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ และสำเนาสรุปสาระสำคัญของกฎกระทรวงฯ

ด้วยกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๗ ตอนที่ ๓๑ ก วันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๓ โดยมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดเพื่อให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี มีความโปร่งใส เป็นธรรม มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ มีส่วนเกี่ยวข้องกับภารกิจของกรมที่ดินที่ต้องปฏิบัติในการกำหนดให้มีผู้แทนกรมที่ดิน ในคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินจังหวัด และเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด จึงขอส่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ และสรุปสาระสำคัญของกฎกระทรวงฯ มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code) ทำหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓/

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ
และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓

สรุปสาระสำคัญ

(สำเนา)

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด

พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พุทธศักราช ๒๔๓๗/๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับมาตรา ๓๓๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๖๐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๙

ข้อ ๓ ในกฎกระทรวงนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมบังคับคดี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

หมวด ๑

คณะกรรมการ

ส่วนที่ ๑

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น

และราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด

ข้อ ๔ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด” ประกอบด้วยอธิบดีเป็นประธานกรรมการ รองอธิบดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีแพ่ง รองอธิบดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีล้มละลาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่งซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลายซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนสำนักงานศาลยุติธรรม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสภาพนายความ ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย และผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการ

ให้ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดมีหน้าที่และอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดและวางหลักประกันการเข้าเสนอราคา โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๕ ให้กรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาดได้รับคำตอบแทนตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนดโดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

ส่วนที่ ๒

คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ข้อ ๖ ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีหรือข้าราชการกรมบังคับคดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่งซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลายซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสภาพนายความ ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย และผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการ

ให้อำนาจกรรมการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้หัวหน้ากลุ่มงานประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือข้าราชการกรมบังคับคดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานที่ดินจังหวัด ผู้แทนสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ผู้แทนสำนักงานอัยการคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือทางกฎหมายและการบังคับคดีจังหวัด ผู้แทนสภาพนายความจังหวัด ผู้แทนชมรมธนาคารจังหวัด ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมจังหวัด และผู้แทนหอการค้าจังหวัด เป็นกรรมการ

ให้ข้าราชการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดซึ่งผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดมอบหมาย เป็นกรรมการและเลขานุการ และเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ ๗ คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินมีหน้าที่และอำนาจกำหนดราคาทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์สินหรือราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินมีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป

(๒) กรณีที่ผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีให้ดูแลการขายทอดตลาดหรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด แล้วแต่กรณี พิจารณาเห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินใหม่ เนื่องจากมีเหตุอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(ก) ไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด

(ข) ราคาทรัพย์สินที่จะขายเปลี่ยนแปลงไป

(ค) มีการโต้แย้งหรือมีคำคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียในราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้

ข้อ ๘ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินได้รับคำตอบแทนตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนดโดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

หมวด ๒

การประกาศขายทอดตลาด

ข้อ ๙ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำประกาศขายทอดตลาดโดยมีรายการ ดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อศาลและหมายเลขคดีแดง
- (๒) ชื่อคู่ความ
- (๓) วันและเวลาในการขายทอดตลาด
- (๔) สถานที่ขายทอดตลาด
- (๕) รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายและภาระติดพัน
- (๖) แผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน
- (๗) ราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด
- (๘) ข้อสัญญาและเงื่อนไขที่กำหนดในระเบียบ ประกาศ หรือข้อบังคับเกี่ยวกับการขายทอดตลาด

ของกรมบังคับคดีและกระทรวงยุติธรรม

หากมีรายการดังต่อไปนี้ ก็ให้ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดด้วย

- (๑) ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา
- (๒) ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี
- (๓) ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน
- (๔) ราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ประกาศขายทอดตลาดอาจทำเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ด้วยก็ได้

ข้อ ๑๐ ในการประกาศขายทอดตลาด หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรกำหนดรายการเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในข้อ ๙ เพื่อประโยชน์ในการขายทอดตลาด ก็ให้ดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากอธิบดี

ข้อ ๑๑ ในการประกาศขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน

(๒) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีโฆษณาประกาศขายทอดตลาดในเว็บไซต์ต่างๆ ที่แพร่หลายหรือเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน

(๓) ในกรณีที่เห็นสมควร เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจให้โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันด้วยก็ได้

(๔) ปิดประกาศขายทอดตลาดก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน ณ สถานที่ขายทอดตลาดและสถานที่ราชการสำคัญตามที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๒ ก่อนการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบว่าผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทุกรายได้ทราบถึงการประกาศขายทอดตลาดนั้นแล้วหรือไม่แล้วให้บันทึกการตรวจสอบนั้นไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้ ในกรณีที่ไมอาจตรวจสอบผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวรายใด ให้บันทึกเหตุแห่งการไม่อาจตรวจสอบได้ไว้ด้วย

หมวด ๓ การเสนอราคา

ข้อ ๑๓ ผู้เข้าเสนอราคาต้องแสดงความจำนงเข้าเสนอราคา โดยยื่นหลักฐานต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนหรือในวันขายทอดตลาด ดังต่อไปนี้

(๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่มีกฎหมายรับรองซึ่งต้องมีรูปถ่ายและสามารถแสดงตนได้

(๒) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลและเอกสารตาม (๑) ของผู้แทนนิติบุคคลในกรณีที่เป็นนิติบุคคล

(๓) หนังสือมอบอำนาจในกรณีที่เข้าเสนอราคาแทนบุคคลอื่น

ข้อ ๑๔ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา โดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด ตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด

ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดใหม่เนื่องจากผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันพิเศษตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

หลักประกันตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้คืนแก่ผู้เสนอราคาเมื่อสิ้นสุดการขายทอดตลาด แต่ถ้ามีการเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ให้ถือเอาหลักประกันของผู้นั้นเป็นมัดจำตามสัญญาและเป็นการชำระราคาบางส่วน

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ผู้เข้าเสนอราคาผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๓ หรือข้อ ๑๔ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งไม่อนุญาตให้ผู้นั้นเสนอราคาในการขายทอดตลาดนั้น

หมวด ๔ การขายทอดตลาด

ข้อ ๑๖ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่และอำนาจในการควบคุมการขายทอดตลาดให้เป็นไปด้วยความถูกต้องและเที่ยงธรรม และต้องป้องกันมิให้มีการสมยอมในการเสนอราคาหรือกระทำการใดที่ทำให้เสียความยุติธรรมทั้งในการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีและการขายทอดตลาด

หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าผู้เสนอราคาหรือบุคคลที่อยู่ในห้องขายทอดตลาดรายใด มีพฤติการณ์ที่อาจทำให้การขายทอดตลาดไม่เป็นไปตามวรรคหนึ่ง หรือรบกวนการขายทอดตลาด หรือการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจสั่งให้ผู้นั้นออกนอกห้องขายทอดตลาดและปฏิเสธการเสนอราคาของผู้นั้น

ข้อ ๑๗ ในการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบถึงวาระการขายทอดตลาดและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด ตำแหน่งที่ตั้งหรือที่อยู่ และภาระติดพันของทรัพย์สินนั้น รวมถึงชื่อศาล หมายเลขคดีแดง ชื่อคู่ความ และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด แล้วจึงให้ผู้เข้าเสนอราคาเสนอราคาด้วยวาจา ด้วยการยกป้ายผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์หรือโดยวิธีอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๘ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเริ่มการขายทอดตลาดจากราคาเริ่มต้นที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจกำหนดอัตราการเพิ่มของการเสนอราคาแต่ละครั้งด้วยก็ได้

ข้อ ๑๙ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) กรณีสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เสนอราคาสูงสุดชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด แต่หากทรัพย์สินที่ขายมีราคาสูงมากหรือมีเหตุผลพิเศษประการอื่น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้แต่ไม่เกินสิบห้าวันนับแต่วันขายทอดตลาดก็ได้

(๒) กรณีสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนดแต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ

(๓) กรณีสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ

กรณีมีเหตุจำเป็นอื่นนอกเหนือจาก (๑) (๒) และ (๓) ให้เป็นไปตามที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒๐ ในกรณีที่ผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือตามข้อ ๑๙ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งให้ริบหลักประกันและให้นำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดใหม่

ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ หากราคาสูงสุดมีจำนวนต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมเสนอไว้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมชำระราคาส่วนต่างที่ขาดและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ภายในกำหนดเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด หากไม่ชำระให้แจ้งผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ข้อ ๒๑ บรรดาประกาศหรือระเบียบที่ออกตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๙ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ใช้บังคับต่อไป เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้ จนกว่าจะมีประกาศหรือระเบียบตามกฎหมายกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ประกาศขายทอดตลาดซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๙ ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และการขายทอดตลาดตามประกาศนั้นยังไม่สิ้นสุด ให้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยต้องดำเนินการต่อไปตามกฎหมายกระทรวงนี้

ข้อ ๒๒ ให้กรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมควรขายในการขายทอดตลาด และกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ได้รับคำตอบแทนตามอัตราที่ได้รับอยู่ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมซึ่งออกตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ จนกว่าจะมีการกำหนดคำตอบแทนใหม่ตามระเบียบซึ่งออกตามกฎหมายกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๓

สมศักดิ์ เทพสุทิน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในภาค ๔ วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ลักษณะ ๒ การบังคับคดีตามคำพิพากษา หรือคำสั่ง ทั้งลักษณะ อันมีผลเป็นการยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดและบัญญัติขึ้นใหม่ รวมถึงบทบัญญัติที่ให้อำนาจในการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดเสียใหม่ เพื่อให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความโปร่งใส เป็นธรรม มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสอดคล้องกับบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗ ตอนที่ ๓๑ ก ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๓)

สรุปสาระสำคัญ

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓

เหตุผลในการตรากฎหมาย

โดยที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในภาค ๔ วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ลักษณะ ๒ การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ทั้งลักษณะ อันมีผลเป็นการยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดและบัญญัติขึ้นใหม่ รวมถึงบทบัญญัติที่ให้อำนาจในการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด สมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดเสียใหม่ เพื่อให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความโปร่งใส เป็นธรรม มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสอดคล้องกับบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ (ข้อ ๑)

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๓) ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓

บทยกเลิก (ข้อ ๒)

ยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๙

บทนิยาม (ข้อ ๓)

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมบังคับคดี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด (ข้อ ๔)

ประกอบด้วยอธิบดีกรมบังคับคดีเป็นประธานกรรมการ รองอธิบดีกรมบังคับคดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีแพ่ง รองอธิบดีกรมบังคับคดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีล้มละลาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่งซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลายซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย **ผู้แทนกรมที่ดิน** ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนสำนักงานศาลยุติธรรม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสภาพนายความ ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย และผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการ ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ มีหน้าที่และอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด และวางหลักประกันการเข้าเสนอราคา โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรุงเทพมหานคร (ข้อ ๖)

ประกอบด้วยอธิบดีกรมบังคับคดีหรือข้าราชการกรมบังคับคดีซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่งซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลายซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย **ผู้แทนกรมที่ดิน** ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสภาพนายความ ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย และผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นกรรมการ ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้หัวหน้ากลุ่มงานประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินจังหวัด (ข้อ ๖)

ประกอบด้วยผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือข้าราชการกรมบังคับคดีซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมายเป็นประธานกรรมการ **ผู้แทนสำนักงานที่ดินจังหวัด** ผู้แทนสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ผู้แทนสำนักงานอัยการคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือทางกฎหมายและการบังคับคดีจังหวัด ผู้แทนสภาพนายความจังหวัด ผู้แทนชมรมธนาคารจังหวัด ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมจังหวัด และผู้แทนหอการค้าจังหวัดเป็นกรรมการข้าราชการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดซึ่งผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดมอบหมายเป็นกรรมการและเลขานุการ และเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการจำนวนหนึ่งคน

หน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน (ข้อ ๗)

๑. กรณีราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินมีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป

๒. กรณีที่ผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีให้ดูแลการขายทอดตลาด หรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด แล้วแต่กรณี พิจารณาเห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณา กำหนดราคาทรัพย์สินใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด ราคาทรัพย์สินที่จะขายเปลี่ยนแปลงไป หรือมีการโต้แย้งหรือมีคำคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียในราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้

รายการที่ต้องระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาด (ข้อ ๘)

๑. ชื่อศาลและหมายเลขคดีแดง
๒. ชื่อคู่ความ
๓. วันและเวลาในการขายทอดตลาด
๔. สถานที่ขายทอดตลาด
๕. รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายและภาระติดพัน
๖. แผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน
๗. ราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด
๘. ข้อสัญญาและเงื่อนไขที่กำหนดในระเบียบ ประกาศ หรือข้อบังคับเกี่ยวกับการขายทอดตลาด

ของกรมบังคับคดีและกระทรวงยุติธรรม

หากมีรายการดังต่อไปนี้ ก็ให้ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดด้วย

๑. ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา
๒. ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี
๓. ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน
๔. ราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ขั้นตอนและวิธีการในการประกาศขายทอดตลาด (ข้อ ๑๑ และ ๑๒)

๑. ส่งประกาศให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน
๒. โฆษณาประกาศในเว็บไซต์ต่างๆ ที่แพร่หลายหรือเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน

๓. กรณีที่เห็นสมควรอาจให้โฆษณาประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันด้วยก็ได้

๔. ปิดประกาศก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน ณ สถานที่ขายทอดตลาดและสถานที่ราชการสำคัญตามที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ก่อนการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบว่าผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี แก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทุกรายได้ทราบถึงการประกาศขายทอดตลาดนั้นแล้วหรือไม่ แล้วให้บันทึกการ ตรวจสอบนั้นไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้ ในกรณีที่ไม้อาจตรวจสอบผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวรายใด ให้บันทึกเหตุแห่งการไม้อาจตรวจสอบไว้ด้วย

เงื่อนไขที่ผู้เข้าเสนอราคาต้องปฏิบัติในการเสนอราคา

๑. หลักฐานที่ต้องยื่นก่อนหรือในวันขายทอดตลาด (ข้อ ๑๓)

(๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือเอกสารหรือหลักฐานอื่นใด ที่มีกฎหมายรับรองซึ่งต้องมีรูปถ่ายและสามารถแสดงตนได้

(๒) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลและเอกสารตาม (๑) ของผู้แทนนิติบุคคล

(๓) หนังสือมอบอำนาจในกรณีที่เข้าเสนอราคาแทนบุคคลอื่น

๒. ต้องวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาโดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้อง นำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด (ข้อ ๑๔)

หน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาด

๑. ควบคุมการขายทอดตลาดให้เป็นไปด้วยความถูกต้องและเที่ยงธรรม และต้องป้องกันมิให้มีการสมยอมในการเสนอราคาหรือกระทำการใดที่ทำให้เสียความยุติธรรมทั้งในการดำเนินการของเจ้าพนักงาน บังคับคดีและในการขายทอดตลาด (ข้อ ๑๖)

๒. แจ้งให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบถึงวาระการขายทอดตลาดและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด ตำแหน่งที่ตั้งหรือที่อยู่ และภาระติดพันของทรัพย์สินนั้น รวมถึงชื่อศาล หมายเลขคดีแดง ชื่อคู่ความ และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด แล้วจึงให้ผู้เข้าเสนอราคาเสนอราคา ด้วยวาจา ด้วยการยกป้ายผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ หรือโดยวิธีอื่นตามที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา (ข้อ ๑๗)

การดำเนินการกับทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด (ข้อ ๑๘)

๑. กรณีสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เสนอราคาสูงสุดชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด แต่หากทรัพย์สินที่ขายมีราคาสูงมากหรือมีเหตุผลพิเศษประการอื่น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่งส่วนที่เหลือได้แต่ไม่เกินสิบห้าวันนับแต่วัน ขายทอดตลาดก็ได้

๒. กรณีสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญา ซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือ ให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาต ให้เลื่อนการชำระราคาส่งส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนดแต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่ วันที่ต้องชำระราคาส่งส่วนที่เหลือ

๓. กรณีอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้น ให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่งส่วนที่เหลือได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่งส่วนที่เหลือ

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ มีส่วนเกี่ยวข้องกับภารกิจของกรมที่ดิน ดังนี้

๑. กำหนดให้มีผู้แทนกรมที่ดินในคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาด (ข้อ ๔)

๒. กำหนดให้มีผู้แทนกรมที่ดินในคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรุงเทพมหานคร (ข้อ ๖)

๓. กำหนดให้มีผู้แทนสำนักงานที่ดินจังหวัดในคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินจังหวัด (ข้อ ๖)

๔. หน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน (ข้อ ๗)

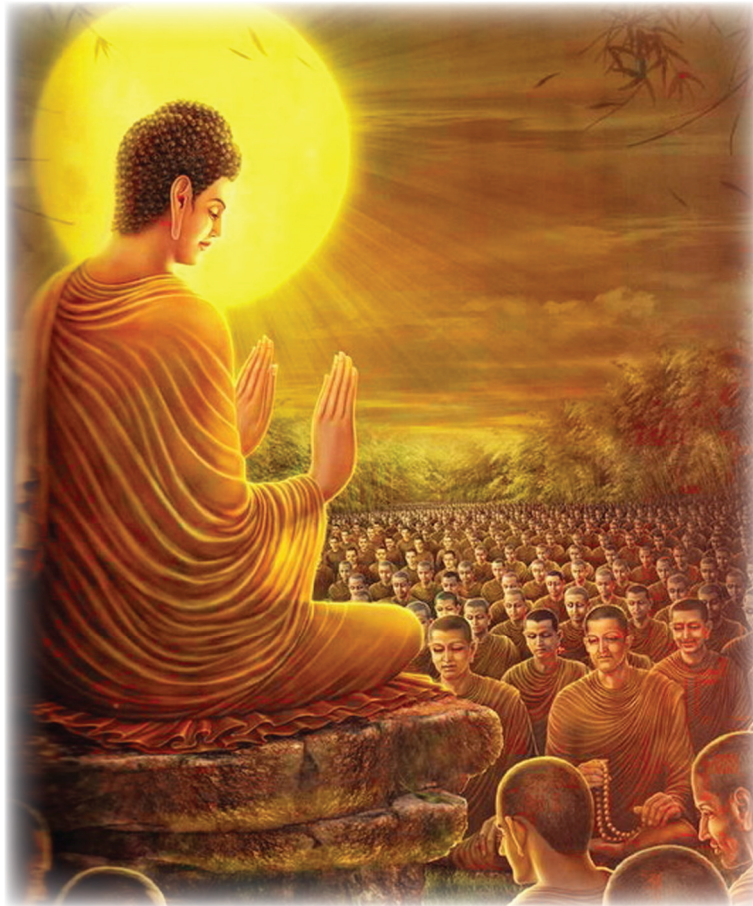
(๑) กรณีราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์สินหรือราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินมีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป

(๒) กรณีที่ผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีให้ดูแลการขายทอดตลาด หรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด แล้วแต่กรณี พิจารณาเห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน พิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด ราคาทรัพย์สินที่จะขายเปลี่ยนแปลงไป หรือมีการโต้แย้งหรือมีคำคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียในราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้

๕. การดำเนินการกับทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด กรณีอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีและเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ (ข้อ ๑๙)

สำนักกฎหมาย
มิถุนายน ๒๕๖๓

แสงแห่งธรรม



แสงธรรม	นำทาง	สู่วิมุต
แสงสูงสุด	งดงาม	กระจ่างใส
แสงสีทอง	เลิศล้ำ	นภาลัย
แสงอำไพ	เลอค่า	แสงแห่งธรรม

ข้อมูล : กลอนธรรมะ

เข้าถึงได้จาก : https://twitter.com/Buddha_preach/status/624550336762503168/photo/1

ราชรัฐโมนาโก (Principality of Monaco)

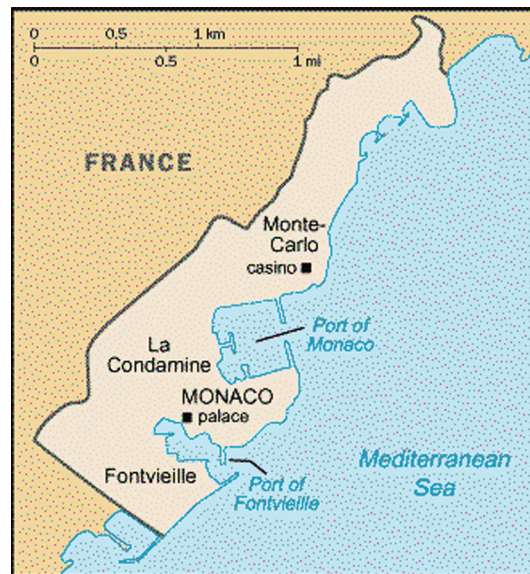


ราชรัฐโมนาโก¹ มีขนาดเล็กเป็นอันดับ 2 ของโลก (รองจากนครรัฐวาติกัน) และเป็นประเทศที่มีประชากรหนาแน่นที่สุดในโลก (16,620 คน/ ตร.กม.) ไม่มีการจัดเก็บภาษีรายได้ (income tax) และภาษีมรดก แต่มีการจัดเก็บภาษีด้านอื่นเช่นเดียวกับประเทศอื่นๆ มีศักยภาพด้านธุรกิจการเงิน การธนาคาร และการโรงแรม มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยว สถานกาสิโน การแข่งรถ Formula One Grand Prix โมนาโกและฝรั่งเศสได้ลงนามในสนธิสัญญาไมตรีอารักขาในปี 2461 กำหนดภารกิจของฝรั่งเศสในการป้องกันเอกราช อธิปไตย และบูรณภาพแห่งดินแดนของโมนาโก ต่อมาในปี 2545 ได้มีการแก้ไขสนธิสัญญาดังกล่าว และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 2548 ทำให้โมนาโกสามารถคงความเป็นรัฐเอกราช ไม่ต้องอยู่ภายใต้การเป็นรัฐอารักขาของฝรั่งเศสอีกต่อไป

ความสัมพันธ์ด้านการค้ากับประเทศไทย ด้านสินค้าส่งออกของไทย : อัญมณีและเครื่องประดับ ผลิตภัณฑ์เซรามิก เครื่องนุ่งห่ม ผลิตภัณฑ์พลาสติก กระดาษและผลิตภัณฑ์ ก๊อกล วาวล์ และส่วนประกอบหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์ ส่วนประกอบที่ใช้กับมอเตอร์ไฟฟ้า และเครื่องกำเนิดไฟฟ้า



¹กรมยุโรป กระทรวงการต่างประเทศ



ข้อมูลทั่วไป²

- **ที่ตั้ง** ภาคพื้นทวีปยุโรปตะวันตก ริมฝั่งทะเลเมดิเตอร์เรเนียน และล้อมรอบโดยเขต Alpes Maritimes ของฝรั่งเศส
- **พื้นที่** 1.95 ตารางกิโลเมตร (มีขนาดเล็กเป็นอันดับ 2 ของโลก รองจากนครรัฐวาติกัน) ความยาวเส้นเขตแดน 4.4 กิโลเมตร ประชากร 36,136 คน (ปี 2555) เป็นประเทศที่มีประชากรหนาแน่นที่สุดในโลก ประกอบด้วยเชื้อชาติต่างๆ ได้แก่ ฝรั่งเศส (47%) โมนาโก (16%) อิตาลี (16%) และอื่นๆ (21%)
- **ภาษาราชการ** ฝรั่งเศส โดยภาษาอิตาลีและอังกฤษใช้อย่างแพร่หลาย
- **ศาสนา** คริสต์นิกายโรมันคาทอลิก (90%) และโปรเตสแตนต์
- **เมืองหลวง** Monaco – Ville
- **สกุลเงิน** ยูโร (Euro)



²กระทรวงการต่างประเทศ

ความสัมพันธ์ระหว่างไทยกับราชรัฐโมนาโก

เจ้าชายอัลแบร์ที่สองทรงมีความสนพระทัยที่จะเจริญสัมพันธ์ไมตรีกับภูมิภาคเอเชีย โดยเฉพาะกับไทยเป็นพิเศษ โดยได้เสด็จเยือนไทยเป็นประเทศแรก ระหว่างวันที่ 17 – 19 มิถุนายน 2539 ภายหลังจากที่ทรงได้รับการสถาปนาเป็นมกุฎราชกุมารแห่งราชรัฐโมนาโก ซึ่งได้ทรงมีโอกาสเข้าเฝ้า พระบาทสมเด็จพระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว และสมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ครั้นยังทรงดำรงพระอิสริยยศสมเด็จพระบรมโอรสาธิราชฯ สยามมกุฎราชกุมาร และสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี อีกทั้งได้ทรงอนุญาตให้สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรของไทย เข้าเฝ้าด้วย การเสด็จเยือนดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความตั้งพระทัยของเจ้าชายอัลแบร์ที่สองที่ทรงมุ่งมั่น ในการเจริญสัมพันธ์ไมตรีกับราชอาณาจักรไทย



ด้านการทูต

ในระหว่างการเยือนโมนาโกของนายกันตธีร์ ศุภมงคล รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศ เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2548 ได้มีการหารือกับนาย Jean – Paul Proust มন্ত্রীแห่งรัฐ ราชรัฐโมนาโก เกี่ยวกับการสถาปนาความสัมพันธ์ทางการทูตระหว่างไทยกับโมนาโก ซึ่งทั้งสองฝ่ายเห็นพ้องที่จะดำเนินการ สถาปนาความสัมพันธ์ทางการทูตระหว่างกันให้แล้วเสร็จก่อนการเสด็จเยือนไทยของเจ้าชายอัลแบร์ที่สอง เพื่อทรงร่วมงานฉลองสิริราชสมบัติ 60 ปี ในเดือนมิถุนายน 2549 ไทยและโมนาโกได้สถาปนาความสัมพันธ์ ทางการทูตระหว่างกัน เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2549 โดยให้สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงปารีส มีเขตอาณา ครอบคลุมโมนาโก และให้เอกอัครราชทูต ณ กรุงปารีส ดำรงตำแหน่งเอกอัครราชทูต ณ กรุงโมนาโกอีก ตำแหน่งหนึ่ง



ด้านเศรษฐกิจ

● การค้า

ความสัมพันธ์ทางการค้าระหว่างไทยกับโมนาโกยังมีปริมาณไม่มากนัก ในปี 2555 มีมูลค่าการค้ารวมระหว่างกัน 5.49 ล้าน USD ไทยส่งออก 3.54 ล้าน USD และนำเข้า 1.95 ล้าน USD โดยไทยเป็นฝ่ายได้เปรียบดุลการค้า 1.59 ล้าน USD

สินค้าที่ไทยนำเข้าจากโมนาโก ได้แก่ เครื่องสำอาง เคมีภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์ทำจากพลาสติก สินค้าอุปโภคบริโภค ส่วนสินค้าที่ไทยส่งออกไปโมนาโก ได้แก่ อัญมณีและเครื่องประดับ เครื่องใช้สำหรับเดินทาง เม็ดพลาสติก ผลิตภัณฑ์เซรามิกและสิ่งทอ

● การลงทุน

ไม่ปรากฏมีภาคธุรกิจของโมนาโกขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI





การท่องเที่ยว

นักท่องเที่ยวโมนาโกที่เดินทางมาประเทศไทยยังมีจำนวนไม่มากนัก ประมาณปีละ 170 คน สำหรับนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางไปโมนาโกไม่มีสถิติบันทึกไว้ เนื่องจากนักท่องเที่ยวไทยจะไม่เดินทางเข้าไปในโมนาโกโดยตรง แต่จะเดินทางเข้าไปท่องเที่ยวในยุโรปประเทศอื่นก่อน



ข้อมูล : กรมยุโรป กระทรวงการต่างประเทศ, กระทรวงการต่างประเทศ

เข้าถึงได้จาก : <http://www.mfa.go.th/europetouch/th/other/8295/89656-Monaco.html> ,
: <http://www.mfackn.com/th/content/5d5bcc2215e39c306000a210>

อันตรายจาก “น้ำตาล”



น้ำตาล จัดเป็นคาร์โบไฮเดรตประเภทหนึ่งที่แม้ช่วยให้พลังงานแก่ร่างกาย แต่หากบริโภคในปริมาณมากเกินไป ก็อาจก่อให้เกิดปัญหาสุขภาพได้ตั้งแต่หัวใจเรตแตก คนทุกเพศทุกวัยจึงควรลดการบริโภคอาหารและเครื่องดื่มที่มีน้ำตาลสูง เพื่อสุขภาพที่ดีของตนเอง

น้ำตาลเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดของคาร์โบไฮเดรต โดยปกติจะพบน้ำตาลได้ในอาหารที่มีคาร์โบไฮเดรต เช่น ผัก ผลไม้ ธัญพืช และผลิตภัณฑ์ที่ทำจากนม เป็นต้น ซึ่งอาหารดังกล่าวล้วนประกอบไปด้วยสารอาหารอื่นๆ ที่สำคัญต่อร่างกายด้วย ไม่ว่าจะเป็นแร่ธาตุ วิตามิน โปรตีน เส้นใยอาหาร หรือสารต้านอนุมูลอิสระ ดังนั้นการบริโภคน้ำตาลตามธรรมชาติที่มีอยู่ในอาหารแบบไม่ผ่านกรรมวิธีการผลิตจึงมักไม่ส่งผลเสียต่อร่างกาย

● ปริมาณน้ำตาลที่ควรบริโภคต่อวัน

น้ำตาลที่มากเกินไปเป็นสาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดโรคไม่ติดต่อเรื้อรัง เช่น โรคอ้วน โรคเบาหวาน ความดันโลหิตสูง โรคหัวใจและหลอดเลือด เป็นต้น องค์การอนามัยโลก (World Health Organization : WHO) จึงแนะนำให้ผู้ใหญ่และเด็กบริโภคน้ำตาลไม่เกิน ๖ ช้อนชา หรือ ๒๔ กรัม/วัน

อย่างไรก็ตาม บางคนกลับบริโภคน้ำตาลเกินมาตรฐานของกรมอนามัยโลกไปมาก โดยอาจบริโภคสูงที่สุดถึง ๒๐ ช้อนชา/วัน คนวัยทำงานเป็นกลุ่มหลักที่บริโภคน้ำตาลในปริมาณมาก เพราะมีศักยภาพในการใช้จ่ายด้วยตนเอง และลักษณะการทำงานในปัจจุบันยังเอื้อต่อการกินอาหารและเครื่องดื่มที่เติมน้ำตาลเข้าไป ซึ่งเครื่องดื่มและน้ำผลไม้เติมน้ำตาลอย่างน้ำอัดลม น้ำหวาน กาแฟ หรือชานมไข่มุก ถือเป็นแหล่งที่มาของน้ำตาลในอันดับต้นๆ โดยปริมาณน้ำตาลที่ใช้กับอุตสาหกรรมเครื่องดื่มนั้น นับว่าสูงที่สุดในบรรดาน้ำตาลที่ถูกบริโภคทางอ้อม

● น้ำตาลอันตรายต่อสุขภาพอย่างไร

การบริโภคน้ำตาลที่ถูกเติมในอาหารหรือเครื่องดื่มมากเกินไป อาจส่งผลเสียต่อสุขภาพ ดังนี้

น้ำหนักเพิ่ม

หลังบริโภคน้ำตาลในปริมาณสูง ร่างกายจะเปลี่ยนน้ำตาลที่ได้รับมากเกินไปเป็นไขมัน ซึ่งอาจเป็นต้นเหตุที่ทำให้น้ำหนักตัวเพิ่มขึ้นจนเสี่ยงต่อการเกิดโรคอ้วน นอกจากนี้ น้ำตาลฟรุกโตสที่มักถูกนำไปเติมในเครื่องดื่มอย่างน้ำอัดลมหรือน้ำผลไม้ อาจไปยับยั้งการตอบสนองต่อฮอร์โมนเลปตินภายในร่างกาย ซึ่งมีคุณสมบัติช่วยควบคุมความรู้สึกหิวและทำให้รู้สึกอิ่ม ดังนั้น การบริโภคอาหารหรือเครื่องดื่มที่มีน้ำตาลฟรุกโตสจึงอาจทำให้รู้สึกหิวบ่อยกว่าปกติและนำไปสู่การกินในปริมาณที่มากขึ้นได้ และยังมีงานวิจัยที่พบว่า การบริโภคเครื่องดื่มเติมน้ำตาลทำให้เกิดการสะสมของไขมันในช่องท้อง ซึ่งอาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่เกี่ยวข้องให้เกิดโรคเบาหวานและโรคหัวใจอีกด้วย

ระดับพลังงานแปรปรวน

หลังจากกินของหวานๆ คนเรามักรู้สึกกระฉับกระเฉงมากกว่าปกติ นั่นเป็นเพราะการบริโภคน้ำตาลทำให้ระดับน้ำตาลในเลือดและปริมาณฮอร์โมนอินซูลินในร่างกายเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้ระดับพลังงานเพิ่มขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม ความรู้สึกดังกล่าวมักเกิดขึ้นเพียงชั่วคราวในระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น เพราะหลังจากนั้นระดับน้ำตาลในเลือดจะลดลงอย่างรวดเร็ว โดยระดับน้ำตาลที่ผันผวนนี้อาจทำให้ระดับพลังงานของร่างกายแปรปรวน และส่งผลให้รู้สึกเหนื่อย หรืออ่อนเพลียตามมา

เสี่ยงเกิดสิว

การกินอาหารที่มีน้ำตาลสูงส่งผลให้ระดับน้ำตาลในเลือดเพิ่มสูงขึ้น และเพิ่มการผลิตฮอร์โมนอินซูลิน ทำให้ฮอร์โมนแอนโดรเจนถูกหลั่งออกมามากขึ้น ผิวหนังผลิตน้ำมันมากขึ้น และเสี่ยงเกิดการอักเสบมากขึ้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุที่อาจก่อให้เกิดสิวได้ โดยมีงานทดลองในกลุ่มวัยรุ่น ๒,๓๐๐ ราย ที่พบว่า ผู้ที่บริโภคอาหารหรือเครื่องดื่มเติมน้ำตาลเป็นประจำมีแนวโน้มเสี่ยงเป็นสิวมากขึ้นถึง ๓๐ เปอร์เซ็นต์

หน้าแก่ก่อนวัย

ริ้วรอยเป็นสัญญาณของความชรา ซึ่งอาหารหรือเครื่องดื่มเติมน้ำตาลอาจก่อให้เกิดริ้วรอยบนใบหน้าได้ เพราะการกินอาหารประเภทนี้ปริมาณมากเป็นประจำทำให้ร่างกายมีระดับน้ำตาลในเลือดสูง เมื่อโมเลกุลของน้ำตาลเข้าไปจับกับโปรตีนจะก่อให้เกิดสารชนิดหนึ่งที่เรียกว่า AGEs (Advanced Glycation End-Products) ซึ่งสามารถทำลายคอลลาเจนและอีลาสตินในผิว ส่งผลให้ผิวหนังหย่อนคล้อย เกิดริ้วรอย และจุดด่างดำตามมาได้

เสี่ยงโรคซึมเศร้า

ภาวน้ำตาลในเลือดไม่คงที่ ระดับสารสื่อประสาทในสมองที่ผิดปกติ และการอักเสบตามส่วนต่างๆ ของร่างกายล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพจิต โดยมีงานค้นคว้าที่พบว่าผู้ชายที่บริโภคน้ำตาล ๖๗ กรัม/วันหรือมากกว่านั้น มีความเสี่ยงเป็นโรคซึมเศร้ามากกว่าผู้ชายที่บริโภคน้ำตาลน้อยกว่า ๔๐ กรัม/วัน ถึง ๒๓ เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสอดคล้องกับอีกงานวิจัยหนึ่งที่ทดลองในผู้หญิง ๖๙,๐๐๐ คนแล้วพบว่า ผู้หญิงที่บริโภคน้ำตาลปริมาณมากที่สุดมีความเสี่ยงเป็นโรคซึมเศร้ามากกว่าผู้หญิงที่บริโภคน้ำตาลปริมาณน้อยที่สุดอย่างเห็นได้ชัด



เสี่ยงโรคเบาหวาน

นอกจากการบริโภคน้ำตาลมากเกินไปจะเสี่ยงต่อการเกิดโรคอ้วนที่เป็นปัจจัยก่อให้เกิดโรคเบาหวานตามมาได้แล้ว หากกินน้ำตาลมากๆ ติดต่อกันเป็นเวลานานอาจก่อให้เกิดภาวะดื้อต่ออินซูลินด้วย ซึ่งอินซูลินเป็นฮอร์โมนที่ควบคุมระดับน้ำตาลในเลือดให้สมดุล เมื่อผู้ป่วยมีระดับน้ำตาลในเลือดเพิ่มสูงขึ้น ก็เสี่ยงเป็นโรคเบาหวานมากกว่าปกติ โดยมีงานวิจัยหนึ่งพบว่า การบริโภคน้ำตาลทุกๆ ๑๕๐ แคลอรี อาจทำให้เสี่ยงเป็นโรคเบาหวานสูงขึ้นถึง ๑.๑ เปอร์เซ็นต์

เสี่ยงโรคหัวใจ

มีงานวิจัยพบว่า การกินอาหารที่มีน้ำตาลสูงอาจก่อให้เกิดโรคอ้วน ภาวะไตรกลีเซอไรด์ในเลือดสูง ความดันโลหิตสูง และน้ำตาลในเลือดสูง ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่ไปเพิ่มความเสี่ยงต่อการเกิดโรคหัวใจ นอกจากนี้ การบริโภคน้ำตาลปริมาณมาก โดยเฉพาะจากเครื่องดื่มที่เติมน้ำตาล อาจทำให้เกิดโรคอันตรายอย่างโรคหลอดเลือดแดงแข็งได้ ซึ่งโรคนี้เกิดจากการสะสมของไขมันในหลอดเลือด ส่งผลให้เลือดและออกซิเจนไปเลี้ยงเนื้อเยื่อไม่เพียงพอ

เสี่ยงไขมันพอกตับ

น้ำตาลฟรุคโตสเป็นน้ำตาลที่ผู้ผลิตมักเติมลงไปในเครื่องดื่ม ซึ่งแตกต่างจากน้ำตาลกลูโคส และน้ำตาลชนิดอื่นๆ เพราะฟรุคโตสไม่ให้พลังงานแก่กล้ามเนื้อและสมอง แต่จะถูกลำเลียงไปยังตับเพื่อย่อยสลาย ซึ่งฟรุคโตสส่วนหนึ่งจะถูกเปลี่ยนไปเป็นพลังงาน แต่อีกส่วนหนึ่งจะสะสมเป็นไกลโคเจนหรือไขมันพอกอยู่ที่ตับ หากมีการสะสมดังกล่าวในปริมาณมากก็อาจก่อให้เกิดโรคไขมันพอกตับได้เช่นกัน

นอกจากปัญหาสุขภาพข้างต้น การบริโภคน้ำตาลปริมาณมากเป็นประจำอาจไปเพิ่มความเสี่ยงต่อการเจ็บป่วยอื่นๆ ด้วย เช่น โรคไต โรคเกาต์ โรคเหงือกและฟัน สมอเสื่อม เป็นต้น

● ควบคุมปริมาณการกินน้ำตาลได้อย่างไร

โดยทั่วไป ผู้ใหญ่และเด็กไม่ควรบริโภคน้ำตาลเกิน ๖ ช้อนชา/วัน หากต้องการลดปริมาณการบริโภคน้ำตาล สามารถปฏิบัติตามคำแนะนำง่าย ๆ เพียงไม่กี่ข้อ ดังต่อไปนี้

- หันมาดื่มน้ำเปล่าหรือโซดาเปล่าแทนน้ำอัดลม น้ำหวาน หรือน้ำผลไม้
- กินผลไม้สดแทนการดื่มน้ำผลไม้หรือน้ำผลไม้ปั่นที่เติมน้ำตาลหรือสารให้ความหวานสังเคราะห์
- ดื่มน้ำเปล่า หรือหากต้องการความหวาน อาจใช้สารทดแทนความหวานแทนน้ำตาล
- เลือกโยเกิร์ตธรรมชาติที่ไม่เติมน้ำตาลและสารปรุงแต่งรสหรือกลิ่นสังเคราะห์ โดยอาจกินคู่กับผลไม้สดหรือผลไม้แช่แข็ง
- ใช้น้ำมันมะกอกและน้ำส้มสายชูเป็นน้ำสลัดแทนน้ำสลัดที่มักใส่น้ำตาล
- เลือกใช้ซอสปรุงรสหรือครีมปรุงแต่งอาหาร อย่างซอสมะเขือเทศ ซอสพริก หรือเนยถั่วที่ไม่เติมน้ำตาล

■ หลีกเลี่ยงขนมหวาน หันมากินของว่างที่ดีต่อสุขภาพและไม่เติมน้ำตาลแทน เช่น ของว่างที่ทำจากถั่วหรือเมล็ดพืช ถั่วอบที่ไม่เติมน้ำตาลหรือเกลือ และดาร์กช็อกโกแลต เป็นต้น แต่ควรกินแต่พอดีในปริมาณเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

- เลือกกินซีเรียล ธัญพืชอาหารเช้า และกราโนล่าที่ผสมน้ำตาลไม่เกิน ๔ กรัม/หน่วยบริโภค
- อ่านฉลากโภชนาการทุกครั้งก่อนเลือกซื้อผลิตภัณฑ์อาหารทุกชนิด โดยควรหลีกเลี่ยงอาหารที่มีน้ำตาลเกิน ๑๕ กรัมหรือ ๓ ช้อนชา

■ กรณีที่หลีกเลี่ยงการกินขนมหวานไม่ได้ ให้กินของหวานควบคู่กับธัญพืชที่มีเส้นใยอาหารสูง เช่น กินน้ำแข็งไสหรือหวานเย็นกับลูกเดี๋ย ถั่วแดง ถั่วเขียว ข้าวโพด เป็นต้น เพราะเส้นใยอาหารอาจช่วยชะลอการดูดซึมน้ำตาลเข้าสู่ร่างกาย ทำให้อิ่มท้องนานขึ้น และช่วยลดความอยากของหวานได้

■ หลีกเลี่ยงการเติมน้ำตาลทุกชนิดลงในอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งรวมถึงน้ำเชื่อม น้ำผึ้ง ไซรัป และน้ำตาลที่สกัดจากข้าวโพดด้วย (Corn Syrup)

■ บ้วนปากหรือแปรงฟันทุกครั้งหลังกินของหวาน เพราะความรู้สึกรสหวานจากต่อมรับรสภายในช่องปากอาจทำให้เกิดความอยากอาหารและบริโภคน้ำตาลเพิ่มขึ้น อีกทั้งน้ำตาลยังเป็นหนึ่งในสาเหตุหลักที่ก่อให้เกิดฟันผุอีกด้วย



ข้อมูล : พบแพทย์, น้ำตาล ภัยร้ายที่มาพร้อมความหวาน

เข้าถึงได้จาก : <https://www.pobpad.com/>

“ถึงเขาไม่รู้ เราก็อู้”



“เราสร้างคุณดีกับใคร เราก็อดีใจ

ถึงเขาไม่รู้ เราก็อู้

ในทำนองเดียวกัน

การทำความชั่ว

ถึงเขาไม่รู้ เราก็อู้”

หลวงพ่อดุจัญญ์ ฐิตธัมโม
วัดอัมพวัน จังหวัดสิงห์บุรี

ปลัดกระทรวงมหาดไทย นำคณะผู้บริหารระดับสูงของกระทรวงมหาดไทย
ถวายแจกันดอกไม้ และลงนามถวายพระพรชัยมงคล
สมเด็จพระนางเจ้าฯ พระบรมราชินี เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา





นายฉัตรชัย พรหมเลิศ ปลัดกระทรวงมหาดไทย นำคณะผู้บริหารระดับสูงของกระทรวงมหาดไทย
ถวายแจกันดอกไม้ และลงนามถวายพระพรชัยมงคล
สมเด็จพระนางเจ้าฯ พระบรมราชินี เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา
เมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๖๓ ณ ศาลาสหทัยสมาคม ในพระบรมมหาราชวัง

ประธานการมอบเกียรติบัตรและเข็มเชิดชูเกียรติ
แก่ข้าราชการพลเรือนดีเด่น ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒



นายนิสิต จันทรสมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานการมอบเกียรติบัตรและเข็มเชิดชูเกียรติ
แก่ข้าราชการพลเรือนดีเด่น ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒
เมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๓
ณ บริเวณหน้าห้องรับรองชั้น ๖ กรมที่ดิน

ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน ร่วมพิธีถวายสักการะสิ่งศักดิ์สิทธิ์ประจำหน่วยงาน
เนื่องในโอกาสวันครบรอบ ๓๑ ปี อาคารรั้ววัดและทำแผนที่



นายวราพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน
ร่วมพิธีถวายสักการะสิ่งศักดิ์สิทธิ์ประจำหน่วยงาน
เนื่องในโอกาสวันครบรอบ ๓๑ ปี อาคารรั้ววัดและทำแผนที่
วันที่ ๘ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๖๓ ณ อาคารรั้ววัด กรมที่ดิน

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะทำงานพิจารณาแนวทางแก้ไขปัญหาที่ธรณีสงฆ์ของวัดธรรมิการามวรวิหาร ครั้งที่ ๒



นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะทำงานพิจารณาแนวทางแก้ไขปัญหาที่ธรณีสงฆ์ของวัดธรรมิการามวรวิหาร ครั้งที่ ๒
โดยมี นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง รองอธิบดีกรมที่ดิน เข้าร่วมประชุม
ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน วันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๓

รองอธิบดีกรมที่ดิน เข้าร่วมประชุม
คณะกรรมการอุทยานแห่งชาติ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓



นายณรงค์ สิบตระกูล รองอธิบดีกรมที่ดิน เข้าร่วมประชุม
คณะกรรมการอุทยานแห่งชาติ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓

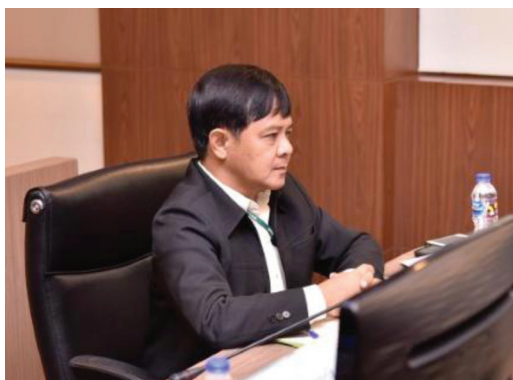
โดยมีนายวรวิทย์ ศิลปอาษา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เป็นประธานการประชุม ณ ห้องประชุม ๒๐๒ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๓

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓



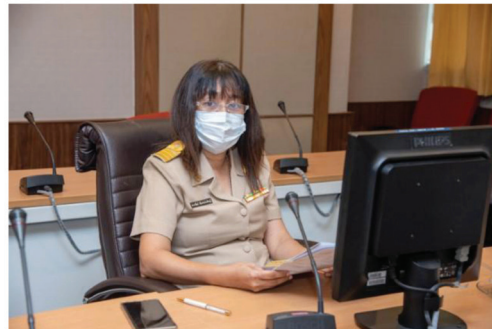
นายเปิเลียน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการ
ติดตามเร่งรัดการใช้จ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ ของกรมที่ดิน
ครั้งที่ ๒/๒๕๖๓

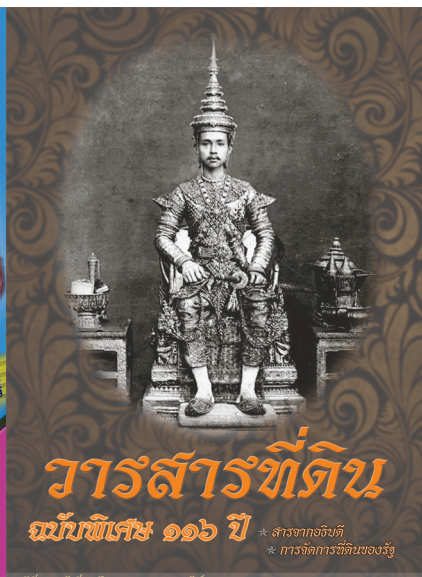


นายสุรพล ศรีวิโรจน์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการติดตามเร่งรัดการใช้จ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ ของกรมที่ดิน
ครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน
วันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๓

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณา
การใช้จ่ายเงินสนับสนุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓



นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการใช้จ่ายเงินสนับสนุน
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓
ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน วันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๓



ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน



ใบสมัครสมาชิกรวบรวมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน